

UNIVERSITE ABDERRAHMANE MIRA DE BEJAIA



Faculté des sciences économiques, commerciales et des sciences de gestion

Département des sciences économiques

**Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Master en sciences
économiques**

Spécialité : Economie Monétaire et Bancaire (EMB)

Thème :

**La contribution des banques au
financement de l'immobilier en Algérie :
cas étude d'un dossier de crédit immobilier
par CNEP-banque de Kherrata**

Préparé par :

BOUSBA Asma

OUIZEM Nawel

Encadré par :

BERRAH Kafia

Année universitaire : 2021 /2022

REMERCIEMENT

Au nom d'ALLAH le tout puissant, un grand merci lui revient pour nous avoir donnée la foi, la volonté, le courage et surtout, de nous avoir permis d'en arriver là ;

Nous tenons aussi à adresser nos vifs remerciements à notre encadreur madame BERRAH qui par ses encouragements renouvelés, ses remarques pertinentes, ses conseils, son soutien et ses corrections qui nous ont jamais fait défaut, nous avons pu achever notre travail de recherche dans les meilleures conditions ;

Pour la même occasion ; nous remercions, infiniment le directeur de l'agence CNEP –banque de Kherrata qui nous a offert le terrain favorable pour la réalisation de notre travail.

Un grand merci à MONSIEUR AKKACHE, chargé de service des clients au niveau de l'agence CNEP-Banque Kherrata pour ses conseils, ses orientations, et son aide pendant la période de stage.

Nous tenons aussi à remercier tous ceux qui ont contribué à la réalisation de ce modeste travail.

DÉDICACES

Je dédie ce modeste travail à mes très chers parents qui ont sacrifié leurs forces pour assurer ma réussite dans mes études.

A ma chère sœur

A mes chers frères

A toute ma famille

A mes très chères copines : Karima, Meriem, Nassima.

A ma binôme ASMA et sa famille

A tous ceux qui me sont chers.

NAWEL

DÉDICACES

Je dédie chers parents qui m'ont épaulé dans chaque étape dans mon parcours
et qui ont contribué pour que j'atteigne ce stade ;

A mes chères sœurs : serine, hadjer, férial

A mon cher frère Abdallah

A ma grand-mère à qui je souhaite une longue vie ;

A mes cousines et toute ma famille BOUSBA ;

A ma chère binôme NAWEL.

ASMA

Sommaire

Sommaire.....	1
Liste des abréviations.....	2
Liste des tableaux.....	4
Liste des figures.....	5
Introduction générale.....	6
Chapitre 1 : Aperçu sur le système bancaire algérien.....	8
Section 1 : Aspects relatifs aux notions de l'activité bancaire et la typologie des banques.....	8
Section 2 : L'évolution et les principales traites de système bancaire algérien.....	13
Chapitre 2 : Le crédit immobilier en Algérie.....	22
Section 1 : Généralité sur le crédit immobilier.....	22
Section 2 : Conception du marché immobilier.....	27
Section 3 : Gestion du risque de crédit immobilier.....	29
Chapitre 3 : Aperçu sur la politique du financement de l'immobilier en Algérie.....	38
Section 1 : Les conditions et les formes du crédit immobilier en Algérie.....	38
Section 2 : Procédure de financement bancaire de l'immobilier.....	40
Section 3 : La politique et les dispositifs de financement de l'immobilier en Algérie.....	43
Chapitre 4 : Étude d'un dossier de crédit immobilier au sein de la CNEP-banque de Kherrata.....	50
Section 1 : Présentation de l'organisme d'accueil : Agence 804 CNEP- banque de Kherrata.....	50
Section 2 : Etude d'un dossier de crédit immobilier à taux bonifié.....	56
Conclusion générale.....	62
Bibliographie.....	64
Les annexes.....	67
Table des matières.....	80

Liste des abréviations :

AAP	Aide à l'Accession à la Propriété
ABC	Arabe Banking Corporation
AIB	Algérien International Bank
BAD	Banque Algérien de d'Développement
BADR	Banque de l'Agriculteur et de Développement Rurale
BCA	Banque Centrale d'Algérie
BEA	Banque Extérieure d'Algérie
BNA	Banque Nationale d'Algérie
CAAR	Compagnie Algérienne d'Assurance et de Réassurance
CAAT	Compagnie Algérienne des Assurance
CAB	Compagne Algérienne de Banques
CAD	Caisse Algérien de Développement
CATNAT	Un Contrat d'Assurance
CCA	Comité de Crédit Agence
CCP	Compte Courants Postaux
CNEP	Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance
CNED	Caisse Nationale d'Equipement de Développement
CNL	Caisse Nationale du Logement
CNMA	Caisse National de Mutualité Agricole
CPA	Crédit Populaire d'Algérie
CSDCA	Caisse de Solidarité et de Développement et Commun d'Algérie
DA	Dinar Algérien
DAT	Dépôt a Terme
EPE	Entreprise Publique et Economique
EPIC	Etablissement Public a caractère Industriel et Commercial
FGCM	Fond de Garantie et de Caution Mutuelle
FGCMPI	Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière
HT	Hors Taxe

LEL	Le Livet d'Epargne Logement
LEP	Le Livret d'Epargne Populaire
LSP	Logement Social aide aux Participatif
OMC	L'Organisation Mondiale du Commerce
PME	Petite et Moyens Entreprise
PMI	Petite et Moyens Industrielle
PV	Un Procès Verbal
RGNM	Revenu Global Net Mensuelle
RPV	Ration : Prêt / Valeurs de Garantie
SATIM	Société des d'Automatisation des Transaction Interbancaire et de Monétique
SGCI	Société de Garantie du Crédit Immobilier
SIG	Système Interbancaire de Gestion
SNMG	Salaire National Minimum de Garanti
SPA	Société Par Action
SRH	Société de Refinancement Hypothécaire
TTC	Toute Taxe Compris
TVA	Taux sur la Valeur Ajouté

Liste des tableaux

Numéros	Rubrique	Page
Tableaux N°1	Nombre de crédit immobilier octroyé.	52
Tableaux N°2	Les renseignements généraux sur le client.	56
Tableaux N°3	capacité de remboursement pour des postulants aux crédits immobiliers Unité %	57
Tableaux N°4	Les montants de crédit et les frais de chaque catégorie.	59
Tableaux N°5	Le mode de calcul de la prime d'assurance Unité %.	59

Liste des figures

Numéros	Rubrique	Page
Figure N°1	les activités de la banque centrale	13
Figure N°2	L'organigramme de la CNEP-Banque de Kherrata	67

Introduction générale

Au cours de cette dernière décennie, l'économie algérienne a connu de grands changements : transition économique, ouverture des marchés, accord et association avec l'Organisation Mondiale du Commerce (OMC),..... Ces évènements se traduisent par le passage de notre pays d'une économie administrée vers une économie de marché.

Devant ces changements du contexte économique, les banques algériennes, ont confronté dans leur prise en considération les aléas en vue d'assurer leur pérennité, voire leur développement.

De ce fait, le système bancaire algérien a connu de nouvelles réformes se traduisant par une ouverture au secteur privé national et international, un nouveau cadre règlementaire et juridique facilitant l'installation d'établissements financiers en Algérie, le refinancement hypothécaire, le capital-risque, l'assurance à l'exportation, les crédits aux particuliers, ainsi, donnant aux banques la possibilité de mettre en place de nouveaux produits et de nouvelles prestations demandées par un marché en pleine expansion.

En effet, la banque joue un rôle très important, et efficace dans le développement de l'économie et l'épanouissement de toutes les activités qui nécessitent un recours à un financement bancaire, notamment dans le secteur de l'immobilier, qui exige des fonds importants.

La CNEP-banque a mis en place toute une panoplie de prêts immobiliers, adaptés aux différents besoins des emprunteurs, toutefois chaque demande de crédit doit faire l'objet d'un montage du dossier pour minimiser les risques que peut encourir la banque.

L'objectif de notre étude consiste à étudier le financement bancaire de l'immobilier en Algérie. La question qui guide notre travail est la suivante : Comment s'effectue le financement bancaire d'un crédit immobilier en Algérie ?

D'autres questions méritent d'être posées :

- Quelle sont les caractéristiques et les modalités d'octroi d'un crédit immobilier ?
- Quelle sont les risques liée aux crédits immobilier ?
- Quelle sont les conditions et procédures de financement d'un crédit immobilier ?

Pour tenter de répondre à ces questions, nous avons proposé les hypothèses suivantes :

Hypothèse 1 : Le banquier met à la disposition du client le montant de crédit approprié selon le besoin de ce dernier.

Hypothèse 2 : Le banquier a des techniques de gestion du risque de crédit immobilier, des outils et des moyens pour donner son avis sur l'octroi du crédit sollicité.

Introduction générale

Afin de cerner le contour de ce sujet, nous avons consulté des ouvrages traitant le financement bancaire de l'immobilier d'une manière générale, quelques sites web, des études précédentes traitant le même cas et fait des entretiens avec des banquiers dans le but de finaliser cette étude

De ce fait, ce mémoire d'étude s'inscrit dans la logique des initiatives prises pour mettre en évidence les démarches et les étapes que doit suivre le banquier pour accorder un crédit immobilier, ainsi que les caractéristiques, les modalités et la représentation des outils utilisés.

Pour mener notre étude, nous avons subdivisé notre travail en quatre chapitres dont le dernier, est consacré au cas pratique :

- Le premier chapitre est consacré à l'étude des banques en Algérie, dans la première section nous allons aborder les aspects et les notions relatives à l'activité bancaire et la typologie des banques, puis la deuxième section nous allons présenter un aperçu l'évolution et les principales traites du système bancaire algérien.
- Le deuxième chapitre sera consacré au crédit immobilier en Algérie, dans la première section nous allons aborder une généralité sur le crédit immobilier, puis dans la deuxième section nous allons énumérer le marché immobilier en Algérie, la troisième section expose la gestion du risque de crédit immobilier.
- Le troisième chapitre traite trois sections, dans la première nous allons aborder les conditions pour faire un crédit immobilier en Algérie, puis dans la deuxième section on présente les procédures de financement bancaire de l'immobilier, la troisième section expose la politique de financement de l'immobilier en Algérie.
- Le quatrième chapitre sera réservé au cas pratique au niveau de l'Agence CNEP-banque de Kherrata. Il comprend essentiellement deux sections : la première section est une présentation de l'établissement d'accueil (lieu du stage) et la seconde section porte sur une étude de cas pratique d'un dossier de crédit immobilier effectué par cette banque.

Introduction de chapitre

Le système bancaire algérien tel qu'il se présente aujourd'hui, est le résultat de mutations successives dictées par l'évolution des besoins de financement de l'économie nationale.

Avec la transaction de l'Algérie vers l'économie de marché, le fonctionnement du système économique s'est radicalement transformé. L'Algérie a adopté une nouvelle politique de développement qui devrait permettre l'instauration d'un système bancaire plus ouvert, flexible et répondant aux exigences de l'heure. Leur activité consiste donc à se placer en position d'intermédiaire entre les déposants et les emprunteurs. Cette activité s'exerce sous le contrôle de la Banque centrale.

L'objet de ce chapitre, consiste à présenter un aperçu sur le système bancaire algérien, dans la première section on présentera les aspects relatifs à l'activité bancaire et la typologie des banques et dans la seconde section, on présentera l'évolution du système bancaire algérien.

Section 1 : Aspects relatifs aux notions de l'activité bancaire et la typologie des banques

Nous allons présenter dans cette section des définitions relatives à l'activité du système bancaire et la notion de la banque. Apres on va citer le rôle et les opérations des banques et enfin les différentes typologies des banques.

1-Définitions relatives à l'activité du système bancaire

L'activité bancaire est l'ensemble des fonctions et responsabilités d'intermédiation que les banques exercent sur la base de leur activité économique. D'une manière générale, l'activité bancaire repose sur de nombreuses opérations quotidiennes que le secteur bancaire les effectue dans différentes services¹.

1-1-Définition de la banque

On peut définir la banque comme étant « un intermédiaire financier spécifiques dans la mesure où sa fonction traditionnelle est d'octroyer des crédits et de collecter des dépôts » (SCIALOM L, 2007, p11). En générale elle effectue cette activité grâce à un réseau d'agences implantées sur le territoire national.

¹ Ordonnance N°03-11 du 26 aout 2003 relative à la monnaie et au crédit.

La banque aussi est une institution financière qui fournit des services bancaires, soit notamment de dépôt, de crédit et paiement et joue un rôle d'intermédiaire entre les agents économiques (MISHKIN Frédéric, 2010). Elle a pour principale mission de relier entre le trésor public et les entreprises publiques.

Les banques « sont les organismes spécialisés dans l'émission et le commerce de la monnaie. Elle gérant les dépôts et collecte l'épargne des clients, accordent les prêts, pilotant les instruments de paiement comme le carnet de chèque, la carte bancaire et offrent des services financiers. Elles assurent pour l'état la traçabilité des opérations financiers et contribuent à la lutte contre le trafic »².

Le terme de banque peut désigner également un établissement de crédit exerce sous la condition de disposer d'une autorisation administrative, il pratique l'octroi des opérations de banque, de plus, cette établissement bancaire ne dispose pas d'avantage du monopole de la distribution bancaire, qui représente la fonction de commercialisation, il partage cette fonction de distribution bancaire avec d'autres acteurs bancaires et d'autres intermédiaires. La banque joue un rôle essentiel dans la stabilité et le fonctionnement du système financier.

1-2- Le système bancaire

Il est définit comme étant : « l'ensemble des banques d'une même zone monétaire qui forme un système bancaire, piloté par une banque particulière qui contrôle l'ensemble des banques, l'émission des billets et définit la politique monétaire » (Guy et Montier, 1999, P123).

Le système bancaire est un instrument primordial dont lequel les décideurs de la politique économique peuvent évaluer la santé des entreprises, le marché monétaire, le commerce extérieur, la dette (publique et privée) et l'investissement en général.

Le système bancaire peut être défini comme étant un ensemble d'institutions et de mécanismes permettant le fonctionnement des banques. Ces banques créent la monnaie en consentant des crédits, elles procurent donc à l'économie des instruments de paiement, en mettant à la disposition des clients leur propre monnaie ou la monnaie émise par la banque d'émission.

1-3- le crédit bancaire

²Article de Wikipedia encyclopédie libre

Pour les économistes, le crédit est une opération qui consiste pour un prêteur ou créancier à mettre à disposition d'un emprunteur ou débiteur, une certaine somme d'argent moyennant un engagement de remboursement à une date déterminé à l'avance³.

D'une autre part, le crédit bancaire est un moyen de soutenir leurs activités, d'améliorer leurs productivités et de stimuler la croissance économique.

Le crédit joue un rôle considérable dans les économies modernes car il :

- Est un moyen de création monétaire.
- Permet d'assurer la continuité dans un processus et de commercialisation.
- Met à la disposition d'une personne un pouvoir d'achat immédiat, ce qui facilite les échanges entre les entreprises et les particuliers.
- Permet d'accroître la qualité de production.

2-Le rôle et les opérations de la banque

Les définitions citées précédemment, nous rendent compte des multiples services offerts par les banques. Cependant il précise bien le rôle d'intermédiaire entre les détenteurs et les demandeurs des capitaux, et les personnes qui ont besoin de fonds ; le rôle de la banque consiste à collecter les capitaux disponibles pour son propre compte et les utiliser sous sa responsabilité à des opérations de crédit⁴. Les grandes fonctions d'une banque sont :

- Gérer les moyens de paiement.
- Assurer la sécurité des transactions financières.
- Accorder les crédits.
- La banque sert d'intermédiaire sur les marchés financiers.

En ce qui concerne les opérations de la banque, elles comprennent la réception des fonds de public, les opérations de crédit ainsi que la mise à la disposition du client des moyens de paiement et la gestion.

- **La collecte des dépôts** : Les dépôts bancaires sont des fonds reçus de public sont forme de dépôt avec le droit de disposer pour son propre compte mais à charge le restituer. Les dépôts sont représentés par des particuliers et des entreprises (commerçants industriels...). Il existe deux types de dépôts :

³L'article 68 de l'ordonnance n° 03-11 du 26/08/2003 relative à la monnaie et au crédit.

⁴ GAUDMINE G MONTIER J « Banque et marché financier », édition, ECONOMICA, PARIS 1999, P 5.

- les dépôts à vue (compte chaque, compte courant, et les comptes sur livret d'épargne).
- les dépôts à terme (compte à terme, bon de caisse...).
- **La distribution des crédits :** Les fonds recueillis par les banques auprès de ses clients déposants sous forme de dépôt à vue, constitue des ressources importants qui ne doivent pas être immobilisées dans ses caisses (Gaudmine et Montier. P 85). La loi lui permet de les utiliser en partie sous son entière responsabilité pour accorder des crédits aux agents de confiance qui ont besoin de capitaux pour investir, produire et consommer. On collecte les somme disponibles et on centralise les demandes de crédits, le banquier permet l'utilisation de tous les capitaux quel que soit leurs montants et la durée de leur disponibilité.
- **Les moyens de paiement :** Désignent tout support ou technique permettant de payer quelque chose, de rembourser une dette ou de transférer des fonds. Ces moyens sont très nombreux : les espèces, les chèques, les effets de commerce, les cartes bancaires...
- **L'intermédiation bancaire :** décrit l'ensemble des opérations de commercialisation, des opérations de la banque, notamment, des crédits, réalisés par des intermédiaires. Elle fait partie de la distribution bancaire, qui couvre toute la fonction de commercialisation des produits et des services d'un système bancaire. L'intermédiation consiste pour les institutions financières à faciliter la correspondance entre la quantité et la qualité de l'offre et de la demande de capitaux face aux problèmes des marchés financiers, l'intermédiation bancaire permet notamment la réduction des risques financiers. Les banques assistent à l'émergence de concept de désintermédiation, qui les oblige à transférer les risques de crédit de leur bilan vers le marché financier et donc de développer une offre de service sur les marchés tel que la gestion de portefeuille, titre, introduction en bourse, émission de titre.... Afin de faire face à la concurrence.

3-Les typologies de la banque

La typologie des banques nous permet de souligner l'existence de plusieurs catégories de banques :

- **Les banques commerciales :** qui sont en lien avec les agents économiques, elles collectent leurs épargnes et gèrent leurs dépôts. Pour cela, elles disposent d'un réseau d'agence réparties sur le territoire qu'elles exercent leur activité. D'un point

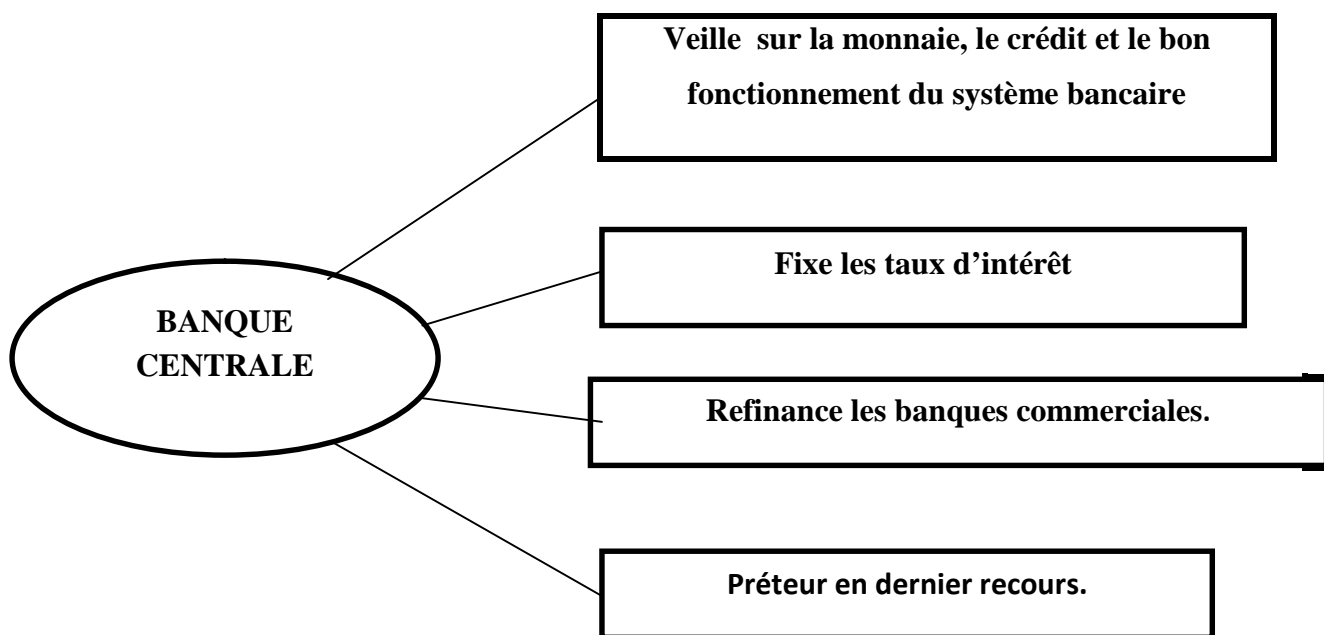
de vue économique, la banque est un commerce consistant à mobiliser l'argent des agents économiques ayant un excès de financement sous forme de dépôt (à vue et à terme), dans le but de les distribuer aux agents à besoin de financements dans les opérations financières.

-Les banques de dépôts : « Pouvaient recevoir des dépôts et distribuer des crédits à toutes échéance, mais étaient en contrepartie restreinte dans leur activité de prise de participation dans le capital de l'entreprise non bancaire » (Pierre-Charls Pupion, 1999, p.16). La banque de dépôt permet à ses clients de déposer de l'argent dans ses coffres. Ces fonds peuvent être rémunérés ou pas. La banque de dépôt est l'une des activités de la banque de détail, un métier qui concerne essentiellement les particuliers, les PME et les collectivités locales. Ainsi que les crédits font les dépôts puisque la banque crée de la monnaie pour ensuite la verser sur le compte de la clientèle au titre du prêt accordé. À l'inverse, les dépôts font les crédits lorsque l'établissement prêteur se finance avec les comptes courants et l'épargne de la clientèle. Ces dépôts peuvent prendre la forme de compte courant, compte épargne, et peuvent aussi avoir d'autres activités bancaires et professionnelles et entreprises.

- **Les banques d'investissements :** Leurs opérations sont destinées, généralement à renouveler ou à constituer des capitaux fixes. Pour ce faire, une banque d'investissement a pour but principal de conseiller les investisseurs (privé ou institutionnel) sur les marchés. Elle les met en relation avec les entreprises pour financer leurs projets ou bien se charge de gérer sous mandat leurs fonds. La banque d'investissement gère les différents risques et elle conseille les entreprises sur leur capital et les investisseurs pour leurs placements.
- **Les banques d'épargne ou de prévoyance :** Spécialisées dans la collecte des ressources des petits épargnants, leurs dépôts sont la plupart des cas à court terme et qui prennent la forme de livret d'épargne, ils peuvent être des dépôts à terme en prenant la forme des bons de caisse ou d'obligations.
- **Les banques d'affaire :** Ce sont des banques qui réduisant leurs activités aux financements et la gestion des autres établissements en leur octroyant des crédits ou encore de participer dans leur capital. Elles interviennent donc sur le marché des capitaux et travaillent avec leurs ressources propres.
- **Les banques mixtes :** Ce sont des banques qui partagent les caractéristiques des banques de dépôt et des banques d'affaires.

- **Les banques centrales :** La banque centrale ⁵est un établissement qui contrôle le système bancaire d'un pays. Appeler encore « banque des banques » ou « banque de l'état ». Elle est toujours un organisme d'émission qui assure l'émission et la mise en circulation des billets et des pièces de monnaie, celle-ci met en œuvre la politique monétaire pour préserver la stabilité des prix.

Figure 1 : les activités de la banque centrale



Source : www.m-lasserre.com/educpop/dossiermonnaie/4lesystemebancaire.htm.

Section 2 : l'évolution et les principales traits du système bancaire algérien.

Le système bancaire algérien est le produit d'un processus qui s'est réalisé en deux étapes différentes : l'une relative au système bancaire dans l'économie administrée et l'autre convient au système bancaire dans un contexte de transition vers l'économie de marché. Dans cette section nous allons aborder l'évolution du système bancaire algérien et la nomenclature des établissements bancaires.

1-Évolutions du système bancaire algérien

Etant donné que le système bancaire algérien est le reflet des choix de modèle de développement et de système économique. Son analyse couvre la période qui va de

⁵Bank- of- Alegria .dz /html/persen.htm consulté le 23/04/2022 à 13h40.

l'indépendance jusque à nos jours (Benachenhou, 1962-1982). On indique ci-après les différentes étapes historiques qui traversaient le système bancaire :

1-1-Le système bancaire algérien durant la période de gestion administrative de l'économie

Au lendemain de l'indépendance, l'Algérie pour affirmer sa volonté de l'indépendance économique, et de souveraineté nationale a opté pour plusieurs réformes et procédé au développement social, par la mise en place d'un secteur public dominant et mettre en œuvre une stratégie de développement. Durant cette période, le système bancaire algérien est passé par plusieurs étapes, qui sont les suivantes :

1-1-1-L'étape de la récupération de la souveraineté nationale (1962-1963)

Dès l'indépendance, l'Algérie se dote des instruments juridiques et institutionnels nécessaires à l'établissement de sa souveraineté nationale, un trésor public a été mise en place en août 1962, il a pris en charge les activités traditionnelles de la fonction du trésor auxquelles s'ajoutent d'importantes prérogatives en matière d'octroi de crédit d'investissement au secteur économique. Ensuite la création d'un institut d'émission qui porte le nom de la banque centrale d'Algérie et d'une nouvelle unité monétaire nationale en 10 avril 1964 qui est le Dinar algérien (DA) en vue de remplacer le franc algérien. L'Algérie a défini sa monnaie directement par l'égalité, à la différence des autres pays de la zone franc.

La banque centrale d'Algérie (BCA) fut créée par la loi 62-144 voté par l'assemblée constituante le 13 décembre 1962, qui lui donne le monopole de l'émission et lui fixant les statuts suivantes : « banque de banque », « banque de réserve » et « banque de l'état ».

1-1-2-L'étape de la mise en place du système bancaire nationale (1963- 1967)

En vue d'édifier un système bancaire national, des mesures sont prises pour mettre en place de nouveau organisme, l'un chargé du financement du développement, la caisse algérienne de développement (CAD) et l'autre, de la mobilisation de l'épargne de la caisse nationale d'épargne et de prévoyance(CNEP).

- **La caisse algérienne de développement (CAD) :** Après la naissance de la banque centrale d'Algérie, il fut créé la caisse algérienne de développement « CAD », le 03/05/1963 par la loi n° 63-165, c'est un établissement financier chargé notamment

du financement des programmes d'investissement publics et des programmes d'importation. A partir le 30/06/1971 la CAD est devenu la banque algérienne de développement «BAD ».

- **La caisse nationale d'épargne et de prévoyance «CNEP »** : La CNEP fût créé pour la collecte de l'épargne par la loi n° 64-227 du 10/08/1964 (Benhalima A , 2001,P12), sous forme d'établissement public, jouissant de la personnalité juridique et de l'autonomie financière, dont la mission consiste essentiellement à collecter l'épargne des ménages , le financement de l'habitat à travers ses crédits immobiliers aux particuliers, et aux promoteurs privés et publics, et aussi le financement des entreprises intervenant en amont du secteur du bâtiment.

1-1-3-L'étape de la nationalisation (étatisation du système bancaire algérien) (1967-1970)

La banque centrale d'Algérie été en contrainte d'agir directement dans le financement de l'économie, en attendant la nationalisation des banques étrangères qui étaient peu impliquées dans le financement du développement, préférant les opérations du commerce extérieur qui procure une rentabilité immédiate⁶. La nationalisation des banques étrangères a donné naissance à trois banques commerciales. La composition du système bancaire fût complètement et a permis de contrôler plus étroitement la distribution des crédits.

- **La banque nationale d'Algérie «BNA »** : La BNA a été créé par l'ordonnance n° 66-178, en date le 13//06/1966, afin de répondre aux besoins financiers portant les secteurs publics et socialistes. Son rôle consiste à :
 - Assurer les financements des entreprises dans le secteur public et contrôler leur gestion.
 - Accorder des crédits à court terme publics et privés.
 - Accorder des crédits pour les investissements déjà planifié.
- **Le crédit populaire d'Algérie «CPA »** : après la création de la BNA, le système bancaire nationale a été renforcé par la mise en place d'un autre intermédiaire financier bancaire : le CPA, créé deux ordonnance du 19/12/1966 et du 15/05/1967. Le CPA a bénéficié, notamment du patrimoine des banques populaires dissoute le 31/12/1966. Il s'agit des banques suivantes :
 - Banque populaire commerciale et industrielle d'Alger.

⁶Cahier du CREAD n°52,2ème trimestre 2000, pages 94.

- Banque populaire commerciale et industrielle d'Oran.
 - Banque populaire commerciale et industrielle d'Annaba.
 - Banque populaire commerciale et industrielle de Constantine.
 - Banque régionale du crédit populaire d'Alger.
- **La banque extérieur d'Algérie «BEA »** : est une banque commerciale algérienne, la BEA a été créée par l'ordonnance N°67-204 du 10/10/1967 sous la forme d'une société nationale. En 1970, la totalité des opérations bancaire avec l'étranger effectuées par les sociétés nationales les plus importantes d'Algérie sont confiées à la BEA. La BEA a repris pour l'essentiel les activités des banques suivantes : les crédits lyonnais, la société générale, le Barclays Bank limite, le crédit du nord et la banque industrielle de l'Algérie et de la Méditerranée.

1-1-4-L'étape de planification financière du système bancaire algérien (1970-1986)

Au début des années 1970 après être devenue exclusivement public le secteur bancaire devenant en outre spécialité. Il est organisé par branche d'activité (agriculture, industrie, artisanat, hôtellerie, tourisme) et spécialisé par entreprise. Cette spécialisation fut introduite au terme de la loi de finances pour 1970, qui impose aux sociétés nationales et aux établissements publics de concentrer leurs cotes bancaire et leur opération auprès d'une seule et même banque. En 1972, la banque joue un rôle important dans le financement des investissements nécessaires à la réalisation des objectifs de développement économique du pays. En 1978, le système bancaire a cédé la place au trésor public dans le financement des investissements planifiés du secteur public. La banque primaire n'intervient plus que de mobilisation des crédits extérieurs, et le trésor qui est chargé de la collecte des ressources et de distribution des crédits.

En application du critère de la spécialisation des banques publiques, deux banques publiques spécialisées ont été créé :

- **La banque de l'agriculteur et de développement Rural (BADR)** : A été créé par le décret n° 82- 106 du 13/03/1982, pour prendre en charge certaines activité financière de la BNA et elle a pour activité principale de développement de secteur de l'agricole, la pêche et des ressource halieutique, ainsi que la promotion du monde rural. La BADR a développé des financements diversifiés courant l'agro-alimentaires, le commerce et l'industrie.

- **La banque de développement local (BDL) :** A été créée par l'ordonnance n° 85- du 30/04/1985, sous forme d'une banque de dépôts. Elle a chargée du financement des entreprises économiques locales jusque-là prises en charge par le CPA. D'une autre manière, la BDL a pour ambition de participer activement au développement de l'économie nationale et en particulier à la relance des investissements à l'endroit des PME/PMI.

1-1-5- La période de 1986 à 1990

A cause de l'accélération du processus de réforme fondé sur les critères de rentabilité financière, et selon la loi de 1990 relative au régime des banques et du crédit, le système de financement qui a prévalu avant cette loi a connu des phénomènes corrélatifs tels que la faiblesse, en plus l'inexistence de marché monétaire et financier, le degré de bancarisation de l'économie, la domiciliation obligatoire unique des entreprises publiques auprès des banques primaires, et enfin l'absence d'une véritable politique d'encadrement du crédit.

1-2-Présentation du système bancaire algérien depuis 1990 à nos jours

Depuis près de deux décennies, le gouvernement algérien a entrepris un ensemble des réformes, visant à faire passer son économie d'un system planifie vers une économie de marché, ce qui permet de transformer le fonctionnement du secteur bancaire et ce à travers divers évènement d'ordre politique et économique :

- **La loi bancaire n° 90-10 du 10/04/1990 relative à la monnaie et au crédit :**La mise en place d'une économie de marché nécessaire en préalable un cadre règlementaire efficace, la promulgation de la loi 90- 10 du 14/04/1990 relative à la monnaie et au crédit, a permis de mettre en place un nouveau cadre règlementaire du systèmes bancaire algérien.

La loi n° 90- 10 constitue un nouveau dispositif de législatif de soutien aux réformes économiques engagées par les autorités publiques de notre Pays, cette loi représente l'instrument de base pour passer de l'économie planifier vers l'économie de marché. En effet, il est attendu de ces réformes. Un (AMOUR BENHALIMA, 1996, p82-p96) désengagement de la part de l'état au profit des entreprises. Cette loi vise plusieurs objectifs à savoir :

- Mettre en terme définitif à toute ingérence administrative.

- Réhabiliter le rôle de la banque centrale d'Algérie dans la gestion de la monnaie et de crédit.
- Rétablir la valeur du Denard Algérien (DA).
- Aboutir à une meilleure bancarisation de la monnaie.
- Encourager les investissements extérieurs utiles.
- Assainir la situation financière des entreprises du secteur public.
- Déspecialiser les banques et clarifier les missions dévolues aux banques et aux établissements financiers.
- Diversifier les sources de fonctionnement des agents économiques, notamment les entreprises par la création d'un marché financier.

2-La nomenclature des établissements bancaires actuels

L'établissement bancaire est une société qui offre des services financiers. Il est soumis à une réglementation très stricte. Il ne pas possible de créer un établissement bancaire comme on peut créer n'importe quelle société.

2-1-Les banques commerciales

Les banques commerciales sont des établissements de crédit effectuant des opérations de banque avec les particuliers, les entreprises et les collectivités publique. Ou sont des acteurs clés du financement de l'économie puisqu'elles organisent le contrat entre des agents à excédent de ressources et les agents à déficit de financement.

L'activité principale des banques commerciales est de collecter des fonds pour les redistribuer sous forme de crédit, ce qui les distingue des banques d'affaires qui réalisent essentiellement des opérations de marché. Il existe plusieurs types des banques :

- ✓ **les banques publiques** : Est une société bancaire dont l'Etat ou des acteurs publics sont propriétaires. Elle se distingue par son type d'actionnariat, mais aussi par certaines missions qui lui sont confiées par la puissance publique. Il y a six banques commerciales : BNA, BEA, CPA, BDL, CNEP/Banque, BADR ;
- ✓ **Les banques à capitaux étrangers** : La notion de banque étrangère renvoie aux établissements bancaires œuvrant dans un pays à travers plusieurs agences physiques ou virtuelles, mais dont l'ensemble ou la majorité du capital est contrôlé par un groupe ou des actionnaires

étrangers, exemple : Arabe Banking corporation « ABC », société générale Algérie, Compagnie Algérienne de Banques « CAB » ...

- ✓ **les banques mixtes** : La banque mixte est le type de banque qui opère à la fois dans la banque commerciale ou de consommation ainsi que dans la banque de gros ou industrielle. Aussi celle qui appartient aux capitaux publics et privés (exemple : El-Baraka Bank).
- ✓ **les banques privées nationales** : Une banque privée est une banque de dépôt rendant des services financiers privilégiés, personnalisés et complexes à une clientèle triée sur le volet, elle commercialise également un service de gestion de fortune (exemple : El Khalifa Bank, la banque du commerce et de l'industrie d'Algérie). L'ensemble de ces banques constituent une catégorie très hétérogène par : des tailles, des activités et des contrôles très différents.

2-2-Les banques mutualistes

Les banques mutualistes sont des entreprises privées dont l'objet est de réaliser des bénéfices. Elles sont soumises aux dispositions du code monétaire et financier et relèvent de l'autorité de contrôle prudentiel. Pour les clients, les règles de garantie des dépôts sont identiques aux banques classiques. Des différences existent mais elles sont de plus en plus minces. En Algérie, il y a une banque mutualiste, s'appelle la caisse Nationale de mutualité Agricole agréée en qualité de banque (CNMA), dont sa mission principale consiste à gérer son argent en accord avec ses valeurs. Soutenir le développement des territoires. La banque mutualiste se caractérise ainsi par deux éléments principaux : les clients sont propriétaires de leur banque et ils sont à la fois associés et usagers.

2-3-Les établissements financiers

Les établissements financiers se définissent comme étant des sociétés financières, c'est-à-dire des établissements de crédit dont la réception de dépôts ne pouvait se faire à moins de deux ans et des maisons de titres. Le rôle attribué aux établissements financiers consiste principalement à financer le système économique dans un objectif de création de richesse et de valeur, production, emploi, pouvoir d'achat. Actuellement, ils se définissent comme étant des entreprises dont la fonction est de s'occuper d'affaires financières. A cet effet, les établissements financiers font référence aux banques, aux sociétés de fiducie, aux

sociétés de courtage de valeur ou aux compagnies d'assurance. Un établissement financier est dans ce cas tout établissement qui procure des crédits ou reçoit des fonds ou des dépôts.

Dans le contexte algérien, nous distinguons trois types d'établissements financiers :

- ✓ **Établissements financiers à vocation générale** : il existe six établissements : L'Union Bank, Algérien International Bank « AIB », El Mona Bank, Société de Refinancement Hypothécaire « SRH », Arabe Leasing Corporation, Société de crédit-bail.
- ✓ **Établissements financiers à vocation spécifiques** : c'est la Banque Algérienne de Développement «BAD ». et il existe Deux autres établissements : Société de services financiers et d'investissement « SOFIN », Caisse Nationale d'Equipement de développement « CNED ».
- ✓ **Société de garantie et de caution** : il existe cinq établissements : Caisse de garantie des marchés publics, Fonds de cautionnement des Investissements Agricoles, Fonds de Garantie, caution Mutuelle de la promotion immobilière et Caisse Algérienne de Garantie des Exportations.

3-Les moyens d'exploitation de la banque

Les moyens d'exploitation d'une banque correspondant au nombre de guichets et les effectifs.

3-1-le nombre de guichets : Le guichet désignait à l'origine un comptoir, ou une ouverture dans une cloison, qui servait aux particuliers à entrer en contact avec les employés d'une banque. C'est là où ils effectuent toutes les opérations de versement et de paiement, de demande ou de remise de formulaires. Il y a une évolution continue dans le nombre des agences bancaires algérienne. L'agence bancaire s'organise principalement autour du guichet de banque. Ce dernier constitue l'accueil d'une agence bancaire. Il est visible dès l'entrée dans la banque et est tenu par un conseiller clientèle qui prend en charge certaines opérations bancaires.

3-2-Les effectifs : L'effectif d'une banque est une mesure utilisée pour les déclarations sociales, il représente le nombre de salariés travaillant au sein de la société sous contrat de travail. Les ressources humaines constituent un moyen de gestion très important au sein de la banque, « dans le secteur bancaire algérien, il existe entre 32 000 et 34 000 agents⁷. La qualification de ce personnel varié entre un niveau universitaire et primaire. » C'est pour

⁷ Les différents niveaux de qualification sont : universitaire, post-Graduation spécialisée, brevet supérieur banque, CAP banque, secondaire, moyen et primaire.

les banques privée. Pour les banques publiques, l'effectif global n'a connu qu'un faible accroissement.

Conclusion de chapitre

Avec la transition de l'Algérie vers l'économie de marché, le fonctionnement du système économique s'est radicalement transformé ces dernières années. L'Algérie a adopté une nouvelle politique de développement qui devrait permettre l'instauration d'un système bancaire plus ouvert, flexible et répondant aux besoins de financement.

Le système bancaire algérien est le produit d'un processus qui s'est réalisé en plusieurs étapes, depuis l'indépendance du pays en 1962.

Introduction du chapitre

Le crédit immobilier est une somme d'argent obtenu dans le cadre d'un emprunt pour financer tout ou partie d'une acquisition immobilière. Pour la plus part des ménages est le passage pour financer l'achat d'un bien immobilier.

C'est une charge qui peut donc peser très lourd dans le budget et pour une longue durée. Ce crédit est assuré par la banque ou l'établissement financier soit aux particuliers, soit aux promoteurs immobiliers.

Le bon fonctionnement du marché immobilier dépend de l'existence d'une offre intéressante et d'une demande solvable. Le marché immobilier est le marché des transactions immobilières de gré à gré où des propriétaires vendeurs (offre) et des acheteurs (demande) échangent à titre onéreux des biens immobiliers.

Dans ce chapitre, nous présentons d'abord dans la première section la conception du crédit immobilier de manière générale, ensuite dans la deuxième section nous entamerons le crédit immobilier dans le contexte algérien. Et dans la dernière section, nous exposerons la gestion du risque de crédit immobilier.

Section 1 : Généralité sur le crédit immobilier

La banque est un établissement financier, sa principale fonction est la collecte des fonds sous forme de dépôts auprès des personnes physiques et morales qui ont un excédent financière. Parmi les crédits qu'elle octroie, il y a le crédit immobilier. Cette section est consacrée à présenter de manière générale le crédit immobilier.

1-Définition du crédit immobilier

On peut définir le crédit comme une assistance financière du banquier à l'égard de son client, ce crédit peut donner lieu à la mise à disposition des fonds.

Alors que le crédit immobilier est un crédit à long terme obtenu auprès de la banque et qui est destiné à financer tout ou une partie d'un achat immobilier, d'une opération de construction immobilière, ou des travaux pour un bien immobilier.¹

Dans ce contexte, un logement est un local utilisé pour l'habitation. Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires et logements occasionnels, logements vacants.

¹ L'article L312-2 du code de la consommation crée par la loi 39-949 1993-07-26 annexe JORF 27 juillet 1993.

De ce fait, le projet immobilier de l'emprunteur doit être clair, il doit savoir au préalable le prix du bien convoité, sa surface, son type, son emplacement...

Le prêt immobilier est un prêt à long terme. Sa durée de remboursement est variée selon la nature du produit immobilier. Le montant d'un crédit immobilier se situe généralement entre 50% à 80% du prix du bien, le reste étant financé par l'apport personnel².

2-Les caractéristiques d'un crédit immobilier

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

2-1-la durée d'un prêt : L'emprunt pour une acquisition immobilière effectuée généralement sur le long terme. Les banques considèrent comme (standard) une durée de prêt immobilier situé entre 15 et 25 ans, soit 20 ans en moyenne. L'emprunteur seul ne peut décider de la durée de remboursement. L'établissement prêteur intervient dans la décision, prenant en compte certains critères décisifs qui sont les revenus et la part que le client peut apporter pour la réalisation de son projet, s'appuyant sur ces paramètres, la banque détermine si la somme sollicitée par le client ne présente pas des risques trop élevés.

2-2-le taux d'intérêt : Lors de montage du dossier de prêt, une fois le montant et la durée sont fixés, la banque propose d'emprunter à taux fixe ou à taux variable.

- Le taux d'intérêt fixe : Le taux fixe est favorisé par les banques comme par les emprunteurs, car il est le taux de la sécurité. Le taux fixe reste le même du déblocage des fonds jusqu'à la dernière mensualité du crédit immobilier. Dans le prêt à taux fixe, l'échéance de remboursement est connue d'avance.
- Le taux d'intérêt variable (révisable) : Les crédits immobiliers à taux variable présentent un mode de fonctionnement particulier où le taux d'intérêt peut varier dans le temps. Parmi les avantages de ce type de prêt est de profiter des éventuelles baisses des taux de crédit, même c'est généralement sa principale limite, dans la mesure où l'évolution peut être à la hausse, obtenir un taux généralement plus bas que dans le cadre d'un crédit immobilière à taux fixe et profiter l'absence de pénalités sur un remboursement anticipé. Contrairement aux crédits à taux fixes, les crédits à taux variables n'offrent pas de visibilité sur le futur et offrent donc moins de sécurité en termes d'anticipation et d'ajustement de votre budget.

2-3-la durée de remboursement : la durée maximum d'un emprunt immobilier souscrite par un particulier est fixée d'avance. Les crédits immobiliers à échéance mensuelle sont

²BERNET, Hugues., BERNET, Rolande. Information sur le monde bancaire (en ligne).disponible [http://www.banque.info.com_lexique bancaire et économique](http://www.banque.info.com_lexique_bancaire_et_economique)

généralement les plus fréquents sur le plan pratique. Toutefois, il existe des prêts à échéances trimestrielle.

2-4- Le remboursement par anticipation : Un crédit immobilier peut être remboursé par anticipation, en partie ou en totalité. Le contrat de prêt précise les frais, ou indemnité pour remboursement anticipé.

Un emprunteur peut, à tout moment, rembourser par anticipation son crédit immobilier. La banque ne peut pas s'opposer à un remboursement anticipé, sauf s'il s'agit d'un remboursement partiel d'un montant inférieur ou égal à 10% du montant initial du prêt.

2-5-Le différé : Le prêt immobilier avec différé de remboursement repose sur une mécanique différente du remboursement traditionnel. Il existe deux types :

- Le différé total : L'emprunteur ne verse rien mais à la fin du différé il devra commencer à payer le principal et intérêt, pendant toute la durée de différé.
- Le différé d'amortissement : Il permet à l'emprunteur de ne pas rembourser le capital de l'emprunt pendant une période définie. Le prêt ne s'amortit pas donc pendant cette période.

2-6- les intérêts intercalaires : Ils correspondent aux frais qu'un emprunteur doit rembourser mensuellement à sa banque, tant que sont crédit immobilier ne lui a pas été débloqué en totalité. Ces intérêts intercalaires sont calculés uniquement sur le montant du prêt déjà débloquée, ils permettant à l'emprunteur de diminuer l'impact du nouveau crédit sur son budget en ne remboursant que la partie d'intérêt de son prêt.

3-Les types des crédits immobiliers accordés aux particuliers

Ils sont destinés soit à la construction, soit à l'accession

3-1-Les crédits à la construction : Il s'agit d'un crédit pour faire construire ou pour financer des travaux de l'habitation. Ce crédit est débloqué par tranche en fonction de l'évolution effective des travaux. Il est ensuite transformé en prêt hypothécaire à plus long terme. Parmi ces crédits il existe :

- **Crédit de construction en coopérative immobilière :** La coopérative immobilière d'après la disposition de l'ordonnance N° 72-23 du 7 juin 1972, est une société ayant pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par un ensemble de maisons individuelles groupées à usage d'habitation ou à usage professionnel. Leur objet c'est la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.

- **Crédit construction d'une habitation individuelle :** Ce type de crédit est accordé par la CNEP-Banque aux particuliers. Le montant du crédit est de 90% au maximum du montant du devis. Le remboursement se fait pendant 30 ans au maximum dans la limite d'âge est de 70 ans³.
- **Crédit d'aménagement d'une habitation :** Ce type de crédit a pour réaliser les travaux d'aménagement d'un logement. Le montant du crédit est de 90% maximum de montant du devis estimatif des travaux. Toutefois ce montant ne dépasse pas 50% de la valeur de bien immobilier donné en garantie.

3-2-Les crédits à l'accession

Ils se destinent en général à des particuliers qui souhaitent acquérir leur résidence principale. Ces prêts peuvent permettre de financer tout ou partie du bien immobilier. Le plafond annuel des ressources et le montant maximum du prêt sont définis par le ministère de l'habitat. Ils sont destinés au financement de l'acquisition pour son propre compte à savoir :

- a. Achat d'un logement vente sur plan :** Acheter sur plan signifie acquérir un logement alors que la construction n'est encore qu'au stade de projet. Avant tout engagement, l'acquéreur prend le temps de rechercher le programme qui lui convient le mieux.
- b. Prêt immobilier pour les jeunes :** C'est un prêt dédié au premier achat immobilier par les jeunes primo-accédant et qui ne comporte pas d'intérêt. Le montant maximum de l'emprunt est de 90%. L'emprunteur doit apporter les 10% complémentaire (sauf pour le prêt jeune de la CNEP qui finance 100% du montant d'acquisition du bien⁴).
- c. Achat d'un terrain à bâtir :** Ce type de crédit est accordé à toute personne voulant acquérir un terrain, la CNEP Banque en contrepartie prend une hypothèque de premier rang (qui consiste de donner le droit à la CNEP-Banque de saisir l'hypothèque la première sauf si celle-ci est classée comme deuxième créancier privilégié après le fisc⁵).
- d. Achat d'un logement social aidé ou participatif (LSP) :** Ce type de crédit permet l'acquisition d'un logement participatif subventionné par une aide à l'accession à la propriété (AAP), qui est accordée par la caisse Nationale du

³ Décret exécutif N°92-308 du 04 octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la C.N.L, en matière de soutien financier des ménages.

⁴ Document interne à la CNEP-Banque (crédit immo-jeune) ,2010.

⁵, le fisc est une institution administrative chargée de collecter les impôts en guise de garantie sur le terrain objet d'acquisition.

logement (CNL). L'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide frontale directe.

- e. **Achat d'un logement location- vente** : Le bénéfice de la location-vente prévu par la disposition réglementaire n'est consenti qu'une fois pour la même personne. Tout postulant à l'acquisition d'un logement dans le cadre de location-vente doit s'acquitter d'un rapport initial de 25% minimum du prix du logement.

4- Le rôle d'un crédit immobilier

Le crédit immobilier constitue une offre particulière pour les banques. Bien qu'il ne soit pas la source de revenus la plus importante, ni l'offre la plus difficile à construire, il correspond à un événement important pour les emprunteurs. Les banques ont pris conscience de ce fait et cherchent désormais à aller au-delà de leur rôle traditionnel de partenaire financier dans les projets de leurs clients, pour incarner celui de partenaire de vie. Parmi ces rôles, on cite :

- a. **Développer sa capacité d'acquisition en amont du projet immobilier** : La première étape est évidemment l'acquisition de clients. La banque doit être identifiée comme partenaire dès le moment où l'idée d'acheter naît chez le client. Et plus seulement lorsque le client cherche à financer le bien qu'il a déjà sélectionné. La banque doit alors devenir une source d'information pour la réalisation d'un projet. Pour ce faire, elle peut créer des partenariats avec des acteurs spécialisés dans le but de trouver des partenaires avec lesquels vous pouvez échanger stratégiquement et trouver une entente commune afin que chacun puisse arriver à ses objectifs.
- b. **Être là au bon moment, et avec les bons arguments** : La vraie valeur d'une banque traditionnelle tient dans sa capacité à s'adapter à la situation de l'emprunteur. La banque doit connaître le client avant même qu'il ne la contacte parce qu'un bon niveau de connaissance client permet à la banque de mieux connaître ceux qui contribuent à sa prospérité commerciale, incluant des informations sur leurs profils, leurs besoins, leur centre d'intérêt et leurs attentes. Il faut qu'elle soit capable de savoir quand contacter un prospect ou un client, et ce qu'elle doit lui offrir au moment de cette prise de contact. Pour cela, elle peut s'appuyer sur les nouvelles technologies, et notamment l'intelligence artificielle.

- c. **Être pédagogue, transparente, et accompagner son client dans l'optimisation de sa situation :** Le taux d'intérêt de l'emprunt immobilier étant une donnée déterminante dans la décision du client, la manière dont il est évalué, et notamment le calcul du risque pris par la banque, doit être expliquée en toute transparence par la banque. Ce faisant, elle gagne la confiance du client au moment clé de la décision de l'emprunteur.

Section 2 : Conception du marché immobilier

Cette section sera consacrée à l'étude des différentes notions, liées au marché immobilier, à savoir la définition du marché immobilier, les typologies de ses biens et enfin, la segmentation du marché immobilier.

1-Définition du marché immobilier

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

2-Typologie des biens immobiliers

Les biens immobiliers se caractérisent par leur très fort degré d'hétérogénéité. Il existe cependant, plusieurs sources d'hétérogénéités des biens immobiliers qui peuvent donc faire l'objet d'une classification. Cette classification permet d'éliminer de nombreuses sources d'hétérogénéités. Nous allons à présent, essayer de classer ces biens à titre d'exemple, par nature de fonction assignée au bien immobilier. On peut dès lors distinguer deux familles principales et une troisième hybride, à savoir :

2.1. L'immobilier résidentiel : Cette catégorie comprend tous les biens construits dans le but de loger des personnes. On y trouve essentiellement (HENRY, 1995) :

- **L'immobilier professionnel :** Cette catégorie comprend tous les biens à usage professionnel.
- **L'immobilier de bureaux :** Ce type d'immobilier abrite des activités relatives à la direction, sans aucune manipulation de marchandises.

- **L'immobilier industriel** : Ces immeubles abritent les activités industrielles, de la fabrication jusqu'au stockage de la marchandise. Il s'agit par exemple d'entrepôts, des usines, des industries légères et lourdes.
- **L'immobilier commercial** : C'est des biens immobilier qui abritent des fonctions commerciales comme par exemple les centres commerciaux, les magasins, les supermarchés,

2-2-Autres types de biens immobiliers

On trouve dans cette catégorie d'autres biens ne faisant partie de l'immobilier résidentiel. Il s'agit par exemple : des mosquées, les hôpitaux, les écoles, les cimetières, l'immobilier de loisir (musés, parc d'attraction, etc.), biens détenus par l'Etat (casernes, prisons, etc.), l'immobilier agricole...

On peut citer d'autres biens immobiliers :

- **Le logement** : d'une façon générale est destiné à l'habitation des ménages.
- **Les résidences avec services** : Ils offrent des services spécifiques réservés à une clientèle précise comme les maisons de retraite pour les personnes âgées ou les cités universitaires pour étudiants par exemple.
- **Les résidences de tourisme** : Tels que les hôtels et autres auberges où sont proposées des formules d'hébergement touristique particulier. Ce sont des appartements entièrement équipés avec différents services comme l'accueil, la réception, le ménage

3. La segmentation du marché immobilier

L'immobilier, du fait de sa nature marchande, est inséré dans des circuits de commercialisation qui diffèrent selon la nature des intervenants et les caractéristiques de l'immeuble. On distingue deux compartiments où s'échangent les biens immobiliers qui sont :

- **Le marché primaire** : Est considéré comme un marché primaire sur lequel sont proposés à la cession ou à la location des biens immeubles neufs n'ayant pas fait l'objet d'une occupation préalable. L'offre émane essentiellement des promoteurs publics.
- **Le marché secondaire** : C'est le marché de l'occasion où sont revendus ou loués des immeubles neufs ou anciens préalablement vendus sur le marché primaire. Les intervenants sur ce marché sont essentiellement les particuliers et, accessoirement, les agences de placement immobilier. Ce marché dont le volume se caractérise par sa concentration exclusive sur l'immobilier ancien.

Section 3 : Gestion du risque de crédit immobilier

Il est bien connu que le risque est inhérent à l'activité bancaire. Par conséquent, le banquier ne doit pas être sûr que le remboursement s'effectuera en totalité, il peut même arriver que l'emprunteur n'honore pas sa dette. A ce titre, il appartient au banquier d'identifier les différents risques auxquels il est soumis, afin de prendre les mesures nécessaires en vue de les mesurer, les contrôler et surtout de les gérer. Aussi, pour prémunir de la réalisation éventuelle de ces risques, le banquier doit procéder à un recueil de garantie.

1-Les différents risques liés au crédit immobilier

On peut classer ces risques en deux catégories : les risques économiques et les autres risques (techniques, administratifs et juridiques).

1-1-Les risques économiques : Le crédit constitue la principale source de création monétaire dans les pays. Cependant, cette distribution de crédit peut engendrer de nombreux risques qui peuvent être même à l'origine de la faillite d'une banque en cas de mauvaise gestion de ces risques. On distingue alors :

1-1-1-Le risque de contrepartie : Ce risque, appelé aussi risque de « non remboursement » ou encore risque de « signature », se résume en l'impossibilité, réelle ou probable, de l'emprunteur de faire face à ses remboursements, l'utilisation de ce terme est relativement récente car pendant longtemps les banquiers parlaient du risque de crédit. Mais avec le développement des activités de marché, il s'est élargi à l'ensemble des créances de la banque ; il constitue de nos jours, le plus important risque supporté par les banques et l'une des principales causes de la baisse du résultat des banques sous l'effet de l'augmentation des défaillances d'entreprise et de la chute du marché de l'immobilier. Dans ce type de risque, on y trouve le risque crédit et le risque sur les marchés.

- **Le risque crédit:** dans ce cas, le bénéficiaire n'est pas en mesure de rembourser les crédits qui lui ont été consentis.
- **Le risque sur les marchés :** dans ce cas, le développement des activités de marché a permis aux banques de détenir des titres pour des montants de plus en plus élevés.

1-1-2-Le risque de liquidité : Ce risque est défini comme suit « Il représente pour la banque l'impossibilité de faire face à un instant donné, à ses engagements et à ses échéances pour la mobilisation de ses actifs »⁶, il consiste en l'incapacité d'un établissement de crédit de faire face à des demandes de paiement de la part de sa clientèle, il résulte de la transformation d'échéance où le terme des ressources d'une banque est plus court que celui de ses emplois.

⁶ L'ordonnance N° 03-11 du 27 Jomadaethania 1424 correspondant du 26 Aout 2003, modifiée et complétée, relative à la monnaie et au crédit.

Ce risque touche en premier lieu les établissements de crédit spécialisés, surtout ceux qui se sont spécialisés dans le financement de l'immobilier aux particuliers (à long terme), sur des ressources d'épargne (à court terme). Ces risques comportent deux origines à savoir : le risque de liquidité immédiate et le risque de transformation.

- **Le risque de liquidité immédiate** : il se caractérise pour une banque par son incapacité à pouvoir faire face à des retraits massifs de sa clientèle. En effet, tout établissement pourrait transformer à court terme ses liquidités en crédit, ce qui constitue un risque réel de ne pas pouvoir faire face au retrait de dépôts par ses clients, c'est donc une facette du risque crédit liée non pas à la qualité de la contrepartie choisie mais à la stratégie globale de crédit d'un établissement.
- **Le risque de transformation** : il consiste pour une banque à financer ses emplois par des ressources de courte durée, donc, la transformation des ressources à court terme en crédits à moyens et long termes notamment le crédit immobilier risque de provoquer l'incapacité des banques à faire face à leurs engagements immédiats.

1-1-3-Le risque des taux d'intérêts : Il représente le risque de voir le résultat affecté défavorablement par les mouvements des taux d'intérêts, autrement dit c'est l'éventualité de gain ou de perte généré par les fluctuations du taux d'intérêt, « c'est un risque encouru par une banque qui détient des créances et dettes dont les conditions de rémunération, taux fixe/taux variable, différent », (COUSSERGUES S, 1996, P 99.) ; un prêteur à taux variable court le risque de voir ses revenus diminuer si les taux baissent, un emprunteur court le risque de voir ses charges augmenter si les taux augmentent. Mais actuellement avec la volatilité très importante des taux sur les marchés et les colossaux mis en jeu, les dirigeants lui y prêtent une attention particulière.

1-1-4-Le risque de solvabilité : Ce risque est défini comme « l'incapacité de la banque à couvrir ses pertes éventuelles par ses fonds propres », (BESSIS. J, 1995, p14). L'analyse de ce risque implique l'étude du niveau des fonds propres de la banque sur lesquels viennent s'imputer les pertes.

1-2-Les autres risques : il existe d'autres risques, parmi eux on cite les suivants :

1-2-1-Les risques techniques : Ces risques concernent le non-respect des normes réglementaires des conditions de crédit à savoir : la durée, le montant, les modalités de remboursement, l'objet à financer ou encore le taux. Ce type de risque doit être entouré d'une vigilance et une attention particulière durant toute la durée de vie d'un crédit.

1-2-2-Les risques administratifs : Ce sont l'ensemble des éléments se rattachant à la mise en place, aux traitements et au suivi des dossiers de crédits. La maîtrise des aspects administratifs et organisationnels est indispensable pour une optimisation de service crédit au sein d'un établissement bancaire.

1-2-3-Les risques juridiques : Ces risques concernent :

- **La rédaction des contrats :** lors de l'ouverture d'un crédit immobilier, ou tout autre crédit, une convention est nécessaire pour la mise en place du prêt qui doit être signée par les différentes parties. La rédaction de cette convention doit faire l'objet d'une étude particulière pour déterminer les responsabilités de chaque partie. Aussi, le contrat doit comporter toutes les informations se rattachant à l'opération de crédit.
- **L'hypothèque :** le banquier doit prendre toutes les précautions possibles lors de la prise de l'hypothèque. Il doit alors s'assurer que :
 - Le bien en question peut être hypothéqué valablement.
 - Le bien ne doit pas être déjà hypothéqué, et cette hypothèque ne soit pas frappée par aucun autre privilège.
 - L'acte d'hypothèque doit être signé par un notaire qui a pour tâche de vérifier la régularité des titres des propriétaires.
- **La valeur de l'hypothèque :** la valeur d'un bien immobilier est déterminée par le marché et donc elle varie selon les fluctuations de ce dernier. C'est pourquoi, le banquier est amené à évaluer à chaque fois que c'est nécessaire, la valeur de sa garantie et cela durant toute la durée de vie du crédit immobilier.

2-La gestion des risques liés aux crédits

La gestion opérationnelle du risque crédit est la résultante des orientations stratégiques arrêtées par les organes dirigeants de la banque.

2-1-La gestion préventive : elle est la première phase du traitement des risques, elle intervient juste avant la décision d'octroi de crédit. Ce risque nécessite un suivi et un contrôle minutieux de la part du banquier. Cette gestion consiste à suivre des méthodes qui contribuent à limiter le risque en respectant les règles prudentielles, et en procédant à la classification et au provisionnement des créances risquées.

2-1-1-L'application des normes prudentielles : En Algérie, avec l'avènement de la loi 90-10 relative à la monnaie et le crédit, il a été mis en place un dispositif de contrôle de l'activité des banques basé sur le respect des règles prudentielles. Ces règles prudentielles consistent en un ensemble de normes obligatoires ayant pour objectif.

- Renforcer la structure financière des établissements de crédits ;
- Améliorer la sécurité des déposants ;
- Surveiller l'évolution des risques des banques ;

Les principales règles doivent respectées les critères suivants :

-Le ratio de solvabilité (ratio Cooke) : Les banques doivent définir les limites du risque par la fixation de la limite maximale interprétée par le ratio de solvabilité appelé aussi le ratio « Cooke ». C'est le ratio le plus important auquel doivent se confronter les banques et les établissements financiers. Ce ratio est présenté comme suit :

$$\text{Ratio Cooke} = \frac{\text{Fonds propre nets}}{\text{Risque encours pondérés.}} \geq 8\%$$

L'ensemble des éléments de l'actif et de hors bilan sont affectés d'un coefficient de pondération variant selon le risque de crédit dont ils sont assortis plus précisément. La réglementation distingue quatre (04) catégories de risques : Risque estimé à 0% pour les concours accordés à l'Etat ; Risque estimé à 5% pour les concours accordés aux banques et établissements financiers installés en Algérie ; Risque estimé à 20% pour les concours accordés aux banques et établissements financiers installés à l'étranger et risque estimé à 100% pour les créances sur la clientèle.

-La règle des divisions des risques : Ce ratio permet d'éviter de mettre en péril la solvabilité d'une banque en raison de la défaillance d'un client sur lequel elle détient un niveau important de risque crédit. Il permet d'éviter une forte concentration d'engagements donnés envers un même client ou un groupe de clients. La division minimale des risques doit donc être respectée, à cet effet, deux ratios sont définis.

- ✗ **Les risques sur un seul débiteur :** Les risques encourus sur un même client ne doivent excéder 25% des fonds propres de l'établissement prêteur, ce ratio permet d'énoncer que l'établissement prêteur ne doit pas faire défaut simplement parce que l'un de ses principaux clients fait défaut.
- ✗ **Les grands risques :** Le total des risques encourus sur des clients ayant dépassé 15% des fonds propres doit être inférieur à dix (10) fois le montant des fonds propres.

-Le coefficient de liquidité : Le coefficient de liquidité est destiné à s'assurer qu'un établissement de crédit peut à tout moment rembourser les dépôts à court terme. Il est représenté par le rapport entre l'ensemble des liquidités détenues par la banque et ayant au plus un mois à courir, augmentées du solde prêteur de trésorerie, et les exigibilités ayant au

plus un mois à courir augmentées du solde emprunteur de trésorerie. Ce rapport doit être supérieur ou égal à 100%, sa formule décrit de la manière suivante :

$$\text{Coefficient de liquidité} = \frac{\text{Actifs réalisables à un mois}}{\text{Les passifs exigibles et certains éléments de hors bilan}} \geq 100\%$$

Ce coefficient nous permet de s'assurer qu'un établissement de crédit peut faire face à tout moment aux remboursements de ses dépôts à court terme.

2-1-2-Les créances risquées et leur système de provisionnement : Les créances douteuses et les modalités de leur identification sont prévues dans l'instruction 74-94 du 29 novembre 1994 relative à la fixation des règles prudentielles de gestion des banques et établissements financiers. Cette dernière impose aux établissements de crédits des procédures de traitement comptable et de provisionnement des créances douteuses.

Les provisions sont des sommes constituées par une entreprise ou un établissement de crédit pour couvrir une perte future. En d'autres termes, constituer une provision est le fait de conserver une partie des profits réalisés par l'activité en cours pour absorber une charge à venir.

Le système de détection et de provisionnement des créances définies comme risquées par les autorités monétaires, les banques utilisent les provisions pour créances douteuses pour couvrir les pertes provenant de la défaillance de leur emprunteur. Toutefois, il n'interdit pas l'adoption par un établissement de normes de provisionnement plus important de ses créances.

Il est à noter que pour les crédits immobiliers aux particuliers, la réglementation prévoit un délai maximal d'impayé de 180 jours (6 mois) alors qu'il est de 90 jours pour les autres crédits. Cette différence s'explique par le fait que les crédits immobiliers comportent des garanties hypothécaires qui réduisent les risques de pertes définitives du banquier, d'où le délai plus long. Il est donc nécessaire pour tout établissement de crédit de mettre en place un système de détection, de suivi et de gestion des créances risquées. Une gestion prudente de provision est également requise afin d'éviter les conséquences nocives sur le résultat.

2-2-La gestion opérationnelle

Elle repose sur la gestion à priori et la gestion à posteriori du risque de crédit. La gestion à priori du risque crédit se pose sur les méthodes d'analyse d'endettement et par l'allocation de limites d'engagements. La gestion à posteriori est celle du suivi des

engagements. Une fois le crédit accordé, et si la qualité de l'emprunteur se détériore, il ne resterait généralement que deux solutions à la banque : avoir recours aux provisions (déjà constituées) ou bien solder leur position en enregistrant une perte.

Donc, la gestion à priori est primordiale car elle prend en compte l'appréciation et la prévention du risque de contrepartie. Cette gestion consiste à suivre les méthodes ci-après, afin de minimiser le risque.

2.2.1. Le montage d'un dossier de crédit : Le montage d'un dossier de crédit immobilier passe par les étapes suivantes :

- **Connaitre le client et l'objet du crédit :** Pour le client : Situations familiale, patrimoniale et professionnelle. Et Pour le crédit : Nature, durée et modalités de remboursement du crédit.
- **Demander les pièces et documents nécessaires :** Exiger tous les documents adéquats, originaux plus des photocopies si c'est possible, pour éviter tout risque administratif. Ces documents vont permettre au banquier d'étudier la faisabilité de l'opération et d'analyser le risque encouru par la banque.
- **Etudier la faisabilité du projet :** C'est une étape très importante où le banquier procèdera à une analyse détaillée afin de trouver, s'il existe, un crédit correspondant aux besoins du client.
- **Analyser l'endettement du ménage :** Si l'endettement du ménage est supportable, le banquier peut alors envisager le financement, qui ne peut se faire qu'après calcul du droit au prêt.

2.2.2. Le système de délégation de crédit : « La délégation est l'acte volontaire et formel par lequel une instance ou un dirigeant, investi d'un pouvoir de décision dans l'exercice de l'activité crédit confère, pour une durée fixe ou indéterminée, tout ou partie de ses pouvoirs à une instance et/ ou à un collaborateur de la banque, qui l'accepte ⁷ ».

Le système de délégation de crédit est un outil, qui permet de maîtriser le risque crédit. Sa mise en place conduit au développement de l'entreprise bancaire ainsi que la maîtrise du risque crédit. Aussi, d'un point de vue interne à la banque, la délégation peut être considérée comme un moyen de responsabiliser et surtout de motiver les collaborateurs, tout en organisant la pratique du métier et en fixant clairement les règles du jeu.

⁷ Fouad Hentour, Le financement bancaire au service de l'immobilier, Ecole supérieure de banque Algérie, licence en finance 2008.

3-Le scoring

Parmi les nombreuses méthodes automatisées de notation, nous trouvons la méthode «score » appelée aussi « l'analyse discriminante multi variée » ou encore « crédit scoring». C'est une méthode de détection et de quantification du risque de défaillance des clients. Les analyses statistiques d'un client sont intégrées dans la « fonction score » aboutissant à un résultat chiffré représentant un certain niveau de risque⁸. Cette classification résulte de l'analyse historique des incidents de paiements graves ou légers qui sont classés en clients incertains.

Le crédit scoring permet de simplifier la décision, son application nous fait gagner un temps précieux dans le traitement des dossiers et le développement commercial et ce, en accélérant le processus d'analyse. C'est aussi une action d'évaluer le risque de défaillance d'un bénéficiaire de crédit sur la base d'éléments dont notamment l'âge, la profession, les revenus, le niveau d'endettement.

Pour les crédits immobiliers aux particuliers, les principales variables de sélection utilisées sont :

- ❖ Le revenu de l'emprunteur (en termes de taux d'effort) ;
- ❖ Le patrimoine de l'emprunteur (en termes d'apport personnel) ;
- ❖ Combinaison systémique revenu/ patrimoine ;
- ❖ Tentative d'évaluation de la dette du demandeur au moyen de la déclaration fournie par celui-ci recense ses charges ;
- ❖ Profession et ancienneté dans l'emploi ;
- ❖ Situation familiale ;
- ❖ Age du demandeur ;
- ❖ Ancienneté du compte banque.

Malgré la simplicité de l'analyse, la rapidité de prise de décision et l'objectivité du choix des indicateurs, la technique score soulève un certain nombre de limites aux procédures de son élaboration ou à l'évolution de la situation économique (inflation, évolution des taux d'intérêts...).

Le crédit hypothécaire utilise beaucoup le scoring, c'est un paramètre important dans l'évaluation d'un client. Mais le crédit scoring n'est pas une méthode miracle qui permet de supprimer purement et simplement le risque, mais un outil qui peut aider à limiter le risque crédit. Il n'a pas pour objet de remplacer le travail d'analyse qui reste indispensable, mais,

⁸ Sylvie de COUSSERGUES «Gestion de la banque» DUNOD PARIS 1996, page 174.

l'objet c'est de prédire le risque et non d'expliquer ; il est toutefois important d'analyser les facteurs importants permettant de discriminer entre bons et mauvais prêts.

3-1-La gestion curative : Les crédits hypothécaires restent des crédits à hauts risques, car outre le fait qu'ils sont à long terme, ils mobilisent des fonds assez importants d'où la nécessité d'un contrôle et d'un suivi perpétuel des emprunteurs et de leurs remboursements. Il se pourrait alors qu'on rencontre des retards de remboursements où des impayés carrément, à ce moment, commence une nouvelle étape du processus du crédit immobilier qui est le recouvrement (gestion curative).

3-1-1-Le contrôle et le suivi : Après tout octroi de crédit et prise de garanties, la banque doit de suivre la situation de l'emprunteur (personne physique) qui malgré le fait que le risque qu'il représente est calculé, reste en perpétuels changements.

L'opération de contrôle et de suivi de la situation du débiteur doit se faire sur tous les aspects le concernant. Elle nécessite donc toutes les informations ayant trait à l'évolution du bénéficiaire du crédit en matière.

- **De la notoriété :** Vérifier la notoriété du débiteur ainsi que son comportement afin de savoir s'il mérite toujours la confiance de la banque en lui, ainsi que pour connaître si la créance de la banque est compromise ou pas.
- **Des besoins financiers du débiteur :** Mettre à la disposition du client d'autres crédits en vue de satisfaire ses besoins de financement dus au développement de son activité. Le banquier se doit toutefois de consulter la centrale des risques pour savoir si le client n'a pas pris d'autres engagements ailleurs.
- **Des garanties:** Aucun bien n'a une valeur définitivement fixe. La banque se doit alors d'assurer une surveillance permanente sur la valeur des biens pris en garanties en estimant convenablement le prix réel du bien immobilier, et donc de la garantie collectée avant de prendre la décision de financement. Le banquier doit également procéder à des évaluations périodiques.

3-1-2-Le recouvrement : c'est une démarche que réalise un créancier afin d'obtenir de son débiteur qu'il s'acquitte de la dette d'argent qu'il a contractée envers lui. Son objectif est de réduire le délai de paiement, de résoudre les litiges et de recouvre les créances clients. Elle repose sur trois (03) principes essentiels pour son efficacité à savoir : la réactivité, la continuité et la progressivité.

- **La réactivité :** qui est un facteur clé de l'efficacité du recouvrement. Il consiste en la prise en compte de la contrainte temps pour éviter une accumulation des impayés. Ce

principe suppose aussi l'utilisation de moyens adaptés pour la détection des impayés et l'organisation de leur gestion.

- **La continuité** : la continuité dans le traitement de l'impayé est le second facteur clé du succès de la fonction recouvrement. Ce facteur cherche à éviter donc des ruptures dans la gestion du crédit.
- **La progressivité** : intervient dans le déroulement de l'opération de recouvrement, par la mise en place de mesures contraignantes pour le client sur le plan juridique, depuis l'agence jusqu'au service contentieux de la banque. On peut donc considérer que le recouvrement au sein d'une banque intervient à la fin du crédit lorsque le remboursement est périodique, le recouvrement contentieux quant à lui intervient en cas de non-remboursement. Pour ce faire, il doit couvrir correctement les risques de la banque. C'est pour cela qu'un crédit est obligatoirement suivi par une prise de garantie qui doit couvrir le montant du crédit en cas d'impayé.

Conclusion du chapitre

Les crédits destinés au secteur immobilier en général et au logement en particulier, occupent ces dernières années une place importante au sein de l'économie de pays.

L'objectif principal de crédit immobilier c'est de résoudre le problème du logement et répondre aux normes de l'urbanisme c'est-à-dire permet de renouveler et de construire dans les normes.

On a vu aussi que les crédits immobiliers ont plusieurs caractéristiques qui se différencient selon les modalités de financement et de remboursement. Et les types des crédits immobiliers qui sont généralement destinés soit à la construction, soit à l'accession.

Introduction

Actuellement, les gens à besoin de financement rencontrent beaucoup de difficultés à obtenir, des prêts à long terme, leur permettant d'acquérir ou de construire des habitations.

Le processus de développement et de modernisation a engagé les banques algériennes dans le financement du secteur de l'immobilier.

La banque a un rôle important dans le financement de ce secteur et cela vu son rôle qui consiste en l'octroi des crédits qui répondent aux besoins de financement de leurs projets.

Cependant, avec la concurrence entre ces banques, chacune d'elle essaye sa gamme de produits, tout en tentant de proposer les meilleurs critères de sélection des candidats aux prêts hypothécaires sans difficultés majeures.

Afin de mieux expliciter les points abordés ci-dessus, nous traiterons respectivement, dans ce chapitre, ces éléments de la manière suivante :

- Les conditions et les formes du crédit immobilier en Algérie.
- Les procédures de financement bancaire de l'immobilier.
- La politique et les dispositifs de financement de l'immobilier en Algérie.

Section 1 : Les conditions et les formes du crédit immobilier en Algérie

Cette section sera consacrée à la présentation des différentes conditions nécessaires pour avoir un crédit immobilier et les principales formes de ce crédit.

1-Les conditions pour faire un crédit immobilier

Les banques ne prêtent pas à n'importe qui, elle étudie avec minutie le profil, l'histoire et l'activité professionnelle de l'emprunteur de façon à évaluer au mieux sa solvabilité. On cite ci-après les différentes conditions pour obtenir un prêt immobilier :

- a. Avoir un taux d'endettement raisonnable :** Entre 30 et 40% de taux d'endettement maximum selon le profil de l'emprunteur ; le taux d'endettement correspond à la part de revenu consacré au remboursement du prêt. Il est d'usage de ne pas dépasser les 33% de taux d'endettement. Cela signifie que le salaire doit être 3 fois supérieur à la mensualité de l'emprunt.
- b. La durée de prêt :** 30 ans voire 40 ans. Avoir aussi des revenus suffisants, permanents et réguliers (c'est-à-dire la solvabilité de l'emprunteur). Si l'emprunteur

n'est pas assez solvable, il peut demander l'aide d'un co-emprunteur ou une caution solidaire.

- c. **L'âge** : Les banques peuvent faire des crédits à un emprunteur sur une longue période. En effet, il sera plus facile d'obtenir un crédit si l'emprunteur est un primo-accédant entre 30 et 40 ans plutôt qu'une personne entamant sa retraite.
- d. **L'état de santé** : l'état de santé est primordial pour l'emprunteur, pour obtenir un crédit, il doit souscrire une assurance emprunteur. Si l'état de santé est jugé mauvais, l'assurance et le crédit peuvent être refusés pour l'emprunteur. Cependant, depuis quelques années, a été mise en place pour aider les personnes en mauvaises santé à obtenir un crédit immobilier¹.
- e. **Le surendettement** : pour que les banques accordent le crédit, l'emprunteur doit se sentir rassurer de sa capacité à rembourser son emprunt.

2. Les formules de crédit immobilier en Algérie

Il existe plusieurs formules de crédit bancaire au sien des banques algériennes, il existe c'elle destinée à la rénovation des habitations, et aussi celle destinée à l'achat de logements neufs qui doit être soumis à une série des règles qui sont les suivantes :

- a. La nationalité algérienne : toute personne physique de nationalité algérienne, résidente en Algérie ou en situation de détachement à l'étranger pour des missions temporaires a le droit pour un crédit bancaire immobilier.
- b. La personne doit être justifiée d'un revenu **stable**, régulier et égal au moins une fois le Salaire National Minimum Garanti (SNMG).
- c. Pour les résidents à l'étranger, la prise en compte de 50% du revenu servi converti en monnaie nationale.
- d. Le montant du crédit bancaire immobilier peut atteindre au maximum 90% du prix de logement. Il est déterminé en fonction de revenu et de l'âge de l'emprunteur.
- e. La durée de remboursement peut atteindre 30 ans dans la limite d'âge de 75 ans au maximum pour tous les demandeurs.
- f. Le remboursement s'effectue par mensualités constantes à hauteur du 30% à 40% de revenu global net mensuel (RGNM) du demandeur et éventuellement de sa caution.

¹ Décret exécutif n°10-166 du 30 juin 2010 fixant les modalités et les conditions d'octroi de prêt du trésor pour l'acquisition, la construction ou l'extension d'un logement.

- g. Taux d'intérêt est variable selon les conditions générales de la banque.
- h. Le déblocage du crédit se fait par chèque de banque.
- i. La période de défère est fixée à six (06) mois à compter de la date du crédit lorsque celui-ci est utilisé en une seule tranche (logement neuf fini) ou à compter de la date du déblocage de la dernière tranche lorsque celui-ci est utilisé par tranches (logement neuf en cours de réalisation).
- j. Demandeur du prêt bancaire doit avancer un apport personnelle minimum de 10% du prix de logement.

Section 2 : Les procédures de financement bancaire de l'immobilier

Les banques pour faire satisfaire les besoins des demandeurs en matière de l'habitat, elles doivent diversifier et multiplier ses crédits immobiliers.

1. Les étapes d'obtention d'un crédit immobilier

Il existe dix étapes clés pour avoir un crédit immobilier, qui est les suivantes :

- a. La signature du compromis de vente :** permet de fixer leur accord sur le prix du bien vendu, les conditions générales et particulières auxquelles se font la vente et les conditions suspensives, ainsi que la date butoir à laquelle l'acte de vente doit être signé.
- b. La recherche du crédit immobilier :** consiste à faire une comparaison entre les banques pour obtenir les meilleures conditions d'emprunt.
- c. Le montage du dossier :** après avoir choisi une des propositions de financement, le demandeur doit montrer son dossier. En d'autres termes, il doit fournir à la banque l'ensemble des éléments indispensables à la souscription d'un prêt : revenus, capacité d'épargne et stabilité professionnelle.
- d. L'accord de principe de la banque :** une fois la demande de prêt est effectuée, les pièces rassemblées et les analyses financières sont effectuées, la banque donne son accord de principe.
- e. L'ouverture d'un compte dans la banque choisie :** dans la plupart des cas, l'établissement bancaire choisi par le demandeur lui demandera qu'il domicile tout ou partie de son revenus sur un compte chez elle.
- f. L'offre de prêt officielle :** ce document, adressé par la banque prêteuse, précise toutes les caractéristiques du prêt. Il est obligatoire et fait l'objet d'une stricte réglementation.

- g. **Le délai de réflexion 10 jours**, c'est le délai de réflexion incompressible que doit respecter tout emprunteur immobilier avant d'accepter une offre de crédit immobilier.
- h. **L'acceptation de l'offre de prêt** : avant la date d'expiration de l'offre, l'emprunteur de l'immobilier doit la renvoyer signée à la banque pour lui signer qu'il accepte les termes du prêt.
- i. **L'acte de vente** : un acte de vente maison, aussi appelé titre de propriété, est un contrat rédigé et authentifié par un notaire. La signature du contrat de vente représente l'étape finale de la transaction immobilière entre l'acquéreur et le vendeur, après la promesse ou le compromis de vente.
- j. **Le remboursement du prêt** : un emprunteur peut toujours, à tout moment, rembourser par anticipation son crédit immobilier.

2-Les étapes pour la demande et l'obtention d'un prêt immobilier

Pour obtenir un crédit immobilier auprès d'une banque, le bénéficiaire doit faire passer aux étapes suivantes : définir son projet et calculer sa capacité d'emprunt, trouver une banque pour financer son crédit immobilier, préparer son dossier, obtenir un accord de principe et le déblocage des fonds pour son achat immobilier.

- **Définir son projet et calculer sa capacité d'emprunt** : Pour bien lancer son achat immobilier, l'emprunteur doit commencer par définir son projet et déterminer le budget à sa disposition. Avant d'aller plus loin, les futurs propriétaires doivent savoir dans quelle direction ils vont : veulent-ils acheter une maison ou un appartement, privilégient-ils l'ancien ou un logement neuf, sont-ils prêts à s'engager dans des travaux... Sans oublier l'essentiel : localisation du bien, nombre de pièces, surface...Surtout, les candidats à l'achat ne doivent pas attendre de rencontrer un conseiller bancaire pour calculer leur enveloppe budgétaire. Pour mettre le projet sur de bons rails, il est important de connaître ses moyens financiers, comme l'apport personnel mobilisable ainsi que la capacité d'emprunt et d'endettement.
- **Trouver une banque pour financer son crédit immobilier** : La recherche d'un financement bancaire démarre une fois que l'emprunteur a trouvé son bonheur et signé un avant-contrat de vente (contrat de réservation, promesse ou compromis de vente). Ce document doit préciser le délai consenti pour obtenir le crédit immobilier (45 jours ou plus en général) : si l'acheteur ne reçoit pas de réponse

positive, il peut annuler la transaction dans le délai imparti grâce à cette condition suspensive. Pour mener sa recherche, l'acquéreur peut explorer plusieurs voies. S'il entretient de bonnes relations avec sa banque et son conseiller, il peut naturellement se tourner vers lui. Dans le cas contraire, ou s'il recherche des conditions de financements optimales, il peut adresser sa demande de prêt à d'autres établissements pour trouver notamment le taux le plus bas. Dans cette optique, il peut avoir recours aux services d'un courtier en crédit immobilier, spécialisé dans la négociation du montage financier le plus intéressant pour l'emprunteur.

- **Préparer son dossier et son rendez-vous avec la banque pour sa demande de prêt :** Pour faciliter leurs démarches, ces derniers doivent s'assurer que leur dossier est complet et le plus « propre » possible (pas de découverts bancaires, de dettes non remboursées...). C'est devant durant ce rendez-vous que plusieurs paramètres cruciaux du crédit vont être fixes comme :

- ✚ Le type de prêt et de montage financier (prêt unique ou a plusieurs lignes avec différentes durées, prêts aidés et différés de remboursement...).
- ✚ Le taux d'intérêt (fixe ou variable).
- ✚ La durée de remboursement de prêts.
- ✚ Le montant des mensualités de remboursement et le tableau d'amortissement (échancier des remboursements mensuels du capital et des intérêts de début à la fin du prêt).
- ✚ L'assurance de prêt.
- ✚ La garantie du crédit (cautionnement, hypothèque, inscription en privilège de prêteur de deniers).
- ✚ Afin de décider si cet accord est délivré ou non, elle évalue le dossier selon des critères bien précis (c'est ce que l'on appelle le « scoring »). De même, le dossier de l'emprunteur passe entre les mains de la société de cautionnement pour garantir le prêt, celle-ci devant également donner son accord pour valider la demande de prêt.

- **Obtenir un accord de principe de la banque et dans quel délai ?**

L'offre de prêt est alors adressée à l'emprunteur par courrier recommandé. Avant de la signer, il doit respecter un délai de réflexion de dix jours. Il peut ainsi renvoyer l'offre de prêt signée dès la fin de ce délai (onzième jour à compter de la réception). Si le renvoi n'est pas immédiat, il doit veiller à agir avant la date d'expiration de l'offre indiquée. Le plus souvent, l'établissement prêteur va

demander l'ouverture d'un compte courant ou la souscription d'un produit d'épargne en contrepartie de la délivrance du prêt.

- **Déblocage des fonds pour son achat immobilier**

Pour finaliser son achat, l'emprunteur doit signer l'acte authentique de vente devant notaire. Avant cela, il transmet à la banque une demande de déblocage des fonds (ou appel de fonds) afin que le montant du prêt soit versé sur un compte bancaire au nom de l'officier public. De la sorte, l'argent sera disponible à la conclusion de l'achat et le notaire pourra virer le montant du prix sur le compte du vendeur.

Section 3 : La politique et les dispositifs de financement de l'immobilier en Algérie

Jusqu'en 1997, la CNEP et le trésor public étaient les seules institutions pouvant financer le secteur de l'habitat en Algérie. L'Etat se devait, dans le cadre des réformes bancaires, d'impliquer l'ensemble des intervenants de ce secteur dans le cadre de la création d'un marché hypothécaire, de nouvelles institutions ont été créées pour venir en aide aux banques en mettant à leur disposition des ressources longues et aussi lui assurant la couverture des risques d'insolvabilité. Ces institutions sont au nombre de cinq (05), à savoir ; la caisse nationale de logement (CNL), le fond de garantie et de caution mutuelle (FGCM), la société de garantie du crédit immobilier (SGCI), la société d'automatisation des transactions interbancaires et de la monétique (SATIM) et la société de refinancement hypothécaire (SRH).

Après la création de ces institutions et donc la sécurisation du secteur de l'immobilier, les banques commerciales avaient consenti à financer la production des logements et de ce fait l'implication des banques dans le financement de l'habitat commençait à se concrétiser.

On indique ci-après certaines institutions chargées de la solvabilité de la demande et de refinancement hypothécaire :

1-La Caisse Nationale de Logement (CNL) : La caisse nationale de logement (CNL) est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), créée par le décret législatif n° 91-145 du 12 mars 1991 modifié et complété par le décret exécutif n°94-111

du 18 mai 1994. Elle est placée sous la tutelle du Ministère de l'habitat et de l'urbanisme².

Parmi ses missions et ses attributions on trouve :

- Gérer les contributions et aides de l'Etat en faveur de l'habitat précaire, de restructuration urbaine, de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti et de promotion du logement à caractère social ;
- Promouvoir toute forme de financement de l'habitat et notamment du logement à caractère social, pour la recherche et la mobilisation des sources de financement autres que budgétaires.
- Instrument privilégié des pouvoirs publics pour la gestion des aides et des autres financements destinés à l'habitat.

Dans le cadre des missions qui lui sont confiées, la CNL assure la gestion de multiples financements publics mobilisés annuellement au profit de programmes d'aides de logements (comme logements en accession aidée à la propriété (AAP),....).

L'aide de l'Etat à l'accession à la propriété (AAP) est régie par l'arrêté interministériel du 15 novembre 2000, modifié et complété par celui du 09 avril 2002. Elle est destinée aux citoyens à revenus intermédiaires, désireux ou bien d'acquérir un logement neuf, ou de construire un logement à usage familial ; c'est une aide financière non remboursable. Elle est octroyée : soit dans le cadre des programmes de logements sociaux participatifs (LSP), soit dans le cadre d'un crédit immobilier.

La CNL a signé des conventions avec les banques en vue d'harmoniser la procédure de l'AAP en instaurant le principe du « Guichet unique ». Celui-ci vise la facilité des démarches du citoyen désireux d'acquérir un logement neuf, en mettant en face de lui un interlocuteur unique, tout en précisant le rôle et la responsabilité de chacun des deux organismes.

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

Cette institution était prévue, tout d'abord, dans la loi sur l'activité immobilière (93-03) du 1er mars 1993 mais elle a été créée par le décret n°97-406 du 03 novembre 1997. C'est un organisme spécialisé, placé sous la tutelle du Ministère de l'habitat et de l'urbanisme³.

Le FGCMPI est une mutuelle de promoteurs à but non lucratif dont le rôle consiste à garantir les paiements effectués au profit des promoteurs immobiliers sous forme

² Décret n°94-111 du 18 mai 1994.

³ Décret n°97-406 du 03 novembre 1997.

d'avances, à la commande, par les futurs acquéreurs de logements (ou immeubles à usage autre que d'habitation) dans le cadre d'une vente sur plan.

Il octroie une garantie qui est une assurance obligatoire prise par le promoteur immobilier. Cette assurance est dénommée « Attestation de Garantie », elle couvre les avances payées par les acquéreurs en cas d'insolvabilité du promoteur. Le fonds s'engage à rembourser à l'acquéreur les avances qu'il a versées après la réalisation des différents événements (décès du promoteur, sans reprise du projet par les héritiers ; la disparition, constatée du promoteur, à la condition que cette disparition ait été constatée par une autorité judiciaire ou une autorité administrative compétente en la matière ; l'escroquerie dument constaté par les autorités judiciaires ; la faillite ou la liquidation de l'entreprise ; la banqueroute même si elle revêt un caractère frauduleux.....).

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

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

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

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

La SGCI est une entreprise publique économique (EPE), créée le 05 octobre 1997 dans le cadre du programme global de restructuration du secteur financier. Elle a le statut de société par actions (SPA) de droit privé, et dotée d'un capital social de 1 milliards de dinars intégralement souscrit et libéré par ses actionnaires constitués par des banques⁴ et des compagnies d'assurances publiques⁵.

Elle contribue au développement de la promotion immobilière en élargissant son champ d'intervention à toutes les opérations de crédits aux promoteurs immobiliers, elle remplit les rôles suivants :

- ▶ La fourniture des garanties pour des prêts consentis par les institutions financières prêteuses, en prévision d'acquisition de biens immobiliers à usage d'habitation ;

⁴ BNA, BEA, CPA, BADR, CNEP-Banque.

⁵ SAA, CAAR, CCR et CAAT.

- ▶ La gestion de manière autonome, du fonds de garantie constitué des apports des établissements prêteurs en matière de contentieux, avec faculté de se substituer à eux pour le suivi des opérations de recouvrement des créances ;
- ▶ Le traitement de toutes les opérations de crédit aux promoteurs immobiliers en particulier les opérations financières immobilières, pouvant à son projet ou susceptible d'en faciliter le développement ou la réalisation.

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

4-La société d'automatisation des transactions interbancaires et la monétique (SATIM)

Est une filiale des principales banques commerciales algériennes qui fut créée en 1995, elle a le statut d'une SPA avec un capital de 267 000.000DA, ses actionnaires sont : La BNA, La BADR, La BEA, La CNEP, La BDL, La CNMA et AL BARAKA.

Cette institution fut créée au service des banques en mettant à leurs disposition un système interbancaire de gestion (SIG) qui englobe les prestations de : la centrale des risques des ménages; les transactions se rapportant à la monétique et la commande des chèques.

Ces dernières années l'intervention de la SATIM se limite à l'élaboration des cartes de retrait et à la gestion des distributeurs automatiques de billets sur l'ensemble du territoire national, ses principales missions peuvent se résumer en ce qui suit :

- La modernisation des technologies bancaires ;
- Le développement et la gestion d'un système monétique interbancaire ;
- La modernisation et la normalisation des instruments de paiements ;
- La promotion des traitements interbancaires.

Le crédit immobilier est devenu actuellement, un produit proposé par pratiquement toutes les banques et donc il est possible qu'un ménage contracte des engagements auprès de plusieurs banques ce qui lui posera inévitablement un risque de surendettement. Pour maîtriser ce risque, il a été créé la centrale des risques des ménages. Dans ce cadre, la SATIM met à la disposition des banques adhérentes une base de données accessible à distance pour la consultation d'une centrale des risques des ménages, qui permet d'éviter

qu'un emprunteur puisse bénéficier auprès de plusieurs banques à la fois, de crédits qui dépassent sa capacité de remboursement. Ainsi, cette centrale des ménages met à la disposition de tout adhérent (banque) un vivier d'informations relatives aux clients ayant déjà contacté des prêts financiers auprès des autres banques, l'interrogation par les adhérents de cette base de données qui reste en perpétuelle « mise à jour » constitue une opération préalable à tout octroi de prêts en direction des ménages.

En outre, les banques ont signé avec la SATIM une convention relative à la consultation de la centrale des risques des ménages. Ajouter à cette convention, une charte interbancaire était créée, cette charte sur l'utilisation de la centrale des risques présente aux dirigeants des banques pour approbation. Dans cette charte, pour un fonctionnement efficace de la centrale des risques des ménages, tout organisme de crédit doit y adhérer et y apporter des mises à jour des données sur l'ensemble des opérations de crédit (les crédits accordés, les impayés, les remboursements anticipés...).

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

Est un établissement financier (société par action) agréé par la banque d'Algérie, avec un capital de 3.290.000.000DA, elle a été créée le 29 Novembre 1997 dans le cadre du nouveau schéma de financement du logement. Ses actionnaires sont : le trésor public, les banques (CPA, CNEP, BNA, BEA, BADR) et les compagnies d'assurances (CAAT, CAAR, SAA). Parmi ses missions principales :

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

Pour ce faire, la SRH intervient sur deux marchés distincts : marché hypothécaire⁶ et marché secondaire⁷.

Les conditions générales de refinancement sont liées à l'accord préalable de la banque d'Algérie des conditions de refinancement et des modalités de suivi des crédits

⁶C'est le marché primaire, où la SRH joue le rôle d'une banque centrale des banques en matière des créances immobilières.

⁷ C'est le marché où elle émet des titres garantis par des créances hypothécaires pour drainer une épargne longue et à moindre coût, c'est cette épargne qui sera utilisée pour le financement du secteur de l'habitat.

Chapitre 3 : Aperçu sur la pratique du financement de l'immobilier en Algérie

financés. Pour bénéficier du refinancement de la SRH l'établissement financier doit remplir les conditions suivantes :

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

Toutes demandes de refinancement doit comprendre: le nom et l'adresse du demandeur, le montant du refinancement demandé, les garanties fournies, les crédits octroyés, l'achat de logements neufs, construction d'une maison individuelle, extension ou rénovation d'une habitation, le montant du refinancement demandé ne doit pas dépasser 80% de la valeur de la garantie fournie, la période d'amortissement maximale de ces prêts doit être de 30 ans, le taux d'intérêt ne doit pas excéder trois(03) points du coût moyen des ressources .

La SRH ne finance que les crédits effectivement décaissés, le décaissement doit être effectué dans un délai de deux (02) mois après la signature de la convention de crédits entre la SRH et la banque et les créances hypothécaires restent au bilan des établissements financiers, mais elles sont la propriété de la SRH qui a le droit de vérifier à tout moment leurs existence matérielle.

Les banques octroient des crédits immobiliers aux ménages garanties par des hypothèques de premier rang, sur le marché primaire, ces crédits constituent des titres hypothécaires ou des portefeuilles de créances qui peuvent être financés par la SRH, cette dernière va utiliser ce portefeuille de créances hypothécaire pour émettre des obligations sur le marché hypothécaire. De cette manière, les banques disposeront de liquidités, leurs permettant de continuer à accorder des crédits immobiliers, elles éviteront ainsi d'avoir recours à leurs dépôts à court terme pour le financement de crédits à long terme, qui aurait conduit à pratiquer un coefficient de transformation élevé et un ratio de liquidité très fragile voir dangereux.

La convention entre les deux institutions SRH et banques, stipule que la SRH refinance les crédits hypothécaires octroyés par les banques aux particuliers dans le cadre de l'acquisition de logements neufs, l'opération de refinancement consiste en l'octroi par la SRH aux banques de nouveaux crédits. Ces derniers seront remboursés (principal+intérêt)

mensuellement par les banques suivant un échéancier avec une période de différé de deux mois.

Conclusion

La banque doit toujours porter une attention particulière dans le suivi et la réalisation des différentes conditions et les procédures principales liées aux financements de l'immobilier.

Ainsi, le financement de l'immobilier a toujours été une des préoccupations majeures de l'état il consiste en la mobilisation des fonds destinés à la construction du logement à la promotion immobilière ou encore à l'accession au logement des différentes couches de la société.

Pour que ce secteur puisse se développer en Algérie, il est nécessaire que l'ensemble des intervenants (ministère de l'habitat, SRH, SGCI, CNL et banques) établissent un plan d'action commun afin de lever l'ensemble des contraintes, les goulots d'étranglement que sont les prix du logement promotionnel, les services bancaires et enfin le marché secondaire.

Introduction

Le développement du secteur immobilier ne peut avoir lieu, sans la participation accrue des banques, afin de mobiliser les fonds nécessaires à la réalisation des projets immobiliers.

Cependant, pour acquérir un logement, le recours au financement bancaire, devient plus fréquent, car ce dernier nécessite des fonds importants qui surpassent généralement les capacités financières des ménages.

Afin de montrer le rôle des banques dans la relance de ce secteur, nous allons exposer un cas concret de financement d'un crédit immobilier aux particuliers auprès de la CNEP-Banque.

L'objet de ce chapitre consiste à présenter dans la première section la présentation de la CNEP-Banque (cas de l'agence 804 de Kherrata), puis la seconde section sera consacrée à l'étude d'un dossier de crédit immobilier à taux bonifié.

Section 1 : Présentation de l'organisme d'accueil : Agence 804 CNEP-Banque de Kherrata

La CNEP-Banque est l'une des banques étatique, créée après l'indépendance et elle a évolué au fil du temps pour renforcer sa position dans l'économie algérienne. Elle joue un rôle important dans le renforcement de l'activité économique avec ses différentes agences à l'échelle nationale.

1-Aperçu sur l'évolution de la CNEP-Banque

La date du 06 avril 1997 représente un tournant historique dans l'existence de la CNEP ; c'est la date de transformation de la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance en banque. Pour cela, nous distinguons deux périodes¹ :

1-1-Avant le 06 avril 1997 : La Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance fut créée par le décret N°54/227 date du 10 avril 1964 en remplacement de la Caisse de Solidarité des Départements et Communes d'Algérie (CSDCA). Dans son premier article, cette banque est résolue comme : « un établissement public doté de la personnalité civile et de

¹Document interne de la CNEP-Banque.

Chapitre 4 : étude d'un dossier de crédit immobilier au sein de la CNEP- Banque de Kherrata

l'autonomie financière. Elle est réputée commerçante dans ses relations avec les tiers »². En tant que caisse, elle avait pour principal objectif la collecte de l'épargne potentielle des ménages pour la canaliser et la réinjecter dans le circuit de l'habitat. Cependant, le champ d'activité de la banque ne s'est pas limité uniquement à cette activité mais s'est élargi progressivement ». Les étapes suivantes indiquent l'évolution de la CNEP Banque pendant cette période :

- **Jusqu'en 70** : Son activité se limitait à la collecte de l'épargne sur livret et à un faible volume de prêts sociaux au profit des agents des collectivités locales et les prêts sociaux hypothécaires.
- **En 1971** : La mise en œuvre d'un nouveau produit qu'est le compte épargne devise au profit des algériens résidents à l'étranger et le financement de programmes d'habitat soit par les fonds du trésor public ou ceux collectés par la CNEP.
- **Pendant les années 80** : Financement de la construction de logements au profit exclusif des épargnants.
- **En 1987** : Commercialisation d'un nouveau produit (Les bons d'épargne) remplacé par la suite à la fin de 90 par les comptes de placement à terme.
- **En 1992** : Instauration d'un nouveau produit « le livret d'épargne populaire ».

1-2-Après le 06 avril 1997 : « La CNEP-Banque fut agréée par le Conseil de la Monnaie et du Crédit le 06 avril 1997 en succession de la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance. Ses nouveaux statuts, établis le 27 juillet 1997, confèrent à la CNEP, sous la dénomination de CNEP-Banque, un statut de "banque" et de "société par action" doté d'un capital de l'ordre de 14 milliards de dinars divisé en 14.000 actions entièrement libérées par l'unique actionnaire qui est le Trésor public. Conformément à ses statuts, la CNEP-Banque est habilitée à effectuer toutes les opérations de banque définies par la loi sur la Monnaie et le Crédit, à l'exclusion dans un premier temps, des opérations de commerce extérieure »³.

2-Présentation Agence 804 CNEP-Banque de Kherrata : contexte d'étude

L'agence CNEP-Banque de Kherrata, code « 804 » est située dans la place du 08 mai 1945 dans la région de Kherrata. Elle est classée la neuvième (09) agence du réseau de la wilaya de Bejaia.

²Document interne à la CNEP- Banque.

³Idem

Chapitre 4 : étude d'un dossier de crédit immobilier au sein de la CNEP- Banque de Kherrata

Elle a pour but la collecte de l'épargne, elle finance uniquement les crédits aux particuliers, qui a pour objectif de gérer efficacement sur le plan administratif les prêts octroyés aux particuliers.

L'effectif de son personnel est de neuf (09) employés réparties entre cadres et agents de l'exécution à savoir le directeur de l'agence : La chargée clientèle, la chargée de transaction (caisse et guichet), la chargée de crédit et de la comptabilité et d'autres tâches.

Cette banque fait l'octroi deux types du crédit, qui sont : les crédits de construction et les crédits d'acquisition. Dans les crédits de construction on distingue deux catégories, prêts ordinaires de construction avec un taux de 6,5%, et prêts ordinaires de construction à taux bonifié de 1%. Et pour les crédits d'acquisition, on distingue achat d'un logement vente sur plan, achat d'un logement neuf auprès d'un promoteur, achat d'un logement fini, achat un terrain. Le tableau suivant, indique le nombre et le montant de crédit immobilier octroyé par cette banque.

Tableau 1 : Nombre de crédit immobilier octroyé :

Type de crédits	Nombre dossier	Montant engagé (KDA)
Taux bonifié	490	628639
Taux normal	532	467453

Source : CNEP-Banque de Kherrata.

L'organigramme de cette agence [**voir l'annexe N°1**], contient plusieurs tâches de différents services :

- **Service accueil :** Accueillie et orienter les clients vers les différents services selon leurs besoins.
- **Service transactionnel :** Subdivise en deux services :
 - o **Service guichet :** a pour mission : la gestion du compte épargne, la télé compensation, recouvrement des remises renouvellement des livrets, retrait et versement.
 - o **Service caisse :** a pour mission : assurer la liquidité, dotation de liquidité, assurer la tâche de transfère des fonds, l'arrêté de la caisse, vérifier le bulletin de retrait et le bulletin de versement.

- **Service chargé de la clientèle :** consiste à accueillir les clients, ouverture des comptes pour les clients, vente des produits de la CNEP banque, vérification de dossier fourni par le client et la validité des pièces et clôture des comptes.
- **Service de comptabilité :** a pour mission : arrêter les journées, contrôler la journée et les pièces comptables, classement de la journée comptable, gérer les éléments de la fiscalité, gestion de la trésorerie et préparer et finaliser les travaux de clôture des exercices.
- **Service de crédit :** a pour mission traitement, déblocage et recouvrement des crédits. .

Les ressources de la CNEP banque sont principalement constituées par l'épargne des ménages, quant aux crédits octroyés, ils portent essentiellement sur le financement de l'habitat que ce soit individuel ou promotionnel. Les principales activités de la CNEP-banque sont mentionnées dans les points suivants :

- **La collecte de l'épargne :** C'est la mission principale de la CNEP banque. Elle dispose d'une gamme de produits d'épargne offerte à la clientèle⁴ :
 - ✚ Le livret d'épargne populaire (LEP) : rémunéré au taux de 2.5% qui confère à la clientèle un droit d'accès au crédit à des conditions privilégiées.
 - ✚ Le livret d'épargne logement (LEL) : rémunéré au taux de 2% qui ouvre droit à son titulaire au crédit à un taux préférentiel.
 - ✚ Les placements à terme en bon de caisse, dépôt a terme (DAT-logement et DAT-banque) : sont rémunérés selon la durée du placement.
- **La distribution de crédits :** Les produits offerts par la CNEP-banque s'adressent aussi bien aux particuliers qu'aux entreprises :
 - ✚ Le financement des besoins des particuliers : pour répondre aux différents besoins de ce segment de clientèle, la CNEP banque propose sur le marché une large gamme de produits, parmi lesquelles : les crédits hypothécaires et les crédits d'équipements.
 - ✚ Le financement des besoins des entreprises⁵ : La CNEP banque s'est engagée dans une diversification de ses activités de financement des entreprises.

⁴ En outre, à travers les comptes courants et les comptes chèques ouverts aux entreprises et aux particuliers, la CNEP banque collecte des ressources à vue non rémunérées.

3-Le contenu du dossier de crédit immobilier au sein de la CNEP Banque Kherrata

Souvent le dossier de crédit immobilier s'est fait à taux bonifié, il est composé par six sous dossier, qui sont présentés comme suit :

3-1-Sous dossier administratif : il se compose de deux volets, à savoir :

3-1-1-Le volet document d'identification du client : Le bénéficiaire est un salarié, dont les pièces administratives à fournir sont les suivantes :

- Une demande de crédit, établie sur un imprimé propre à la CNEP-Banque (demandeur, caution, ou codébiteur) [**Annexe N°02**].
- Deux extraits de naissance N°12 sur un registre.
- Deux copies l'égalisées d'une pièce d'identité nationale en cours de validité.
- Une fiche familiale.
- Deux certificats de résidence autant de trois mois.
- Une relevé des émoluments et attestation d'emploi.
- Une attestation d'affiliation à l'assurance deux copies l'égalisées de la carte d'assurance.
- Un extrait de rôle (qui sera envoyé à la conservation foncier après la signature de convention).
- Une liste nominative des autorisations de consultation de la centrale des impayé (après avoir envoyé une demande de consultation pour les interdit des chèquiers de l'intéresse).

3-1-2-Le volet documentation liée à la nature du crédit sollicité : Dans ce volet il y a des pièces suivantes :

- Une décision d'éligibilité à l'aide de l'Etat a l'habitat rural.
- Un certificat de possession.
- L'arrêtée de permis de construction.
- Un certificat de négatif de l'hypothèque.
- Un rapport d'expertise.

⁵La CNEP banque finance aussi le développement des entreprises industrielles.

3-2-Sous dossier document technique : il se compose par les documents suivants :

- Une fiche technique d'étude d'un dossier de crédit aux particuliers [Annexe N°03].
- Un procès verbal (PV) de comité de crédit agence (CCA).
- Consultation fiche clientèle.
- Engagement [Annexe N°04].
- Autorisation de prélèvement sur compte [Annexe N°05].
- Une fiche technique de crédit (simulation) [Annexe N°06].

3-3-Sous dossier financier : Si la décision de la demande du crédit est favorable, le directeur d'agence doit signer un ordre de mobilisation du crédit et des pièces comptables d'entrée en portefeuille et du déblocage. Ce dossier englobe deux volets qui sont :

3-3-1-Le volet concrétisation du crédit: il doit contenir les documents suivants :

- La notification d'acceptation d'octroi d'un crédit construction [Annexe N°07].
- La décision d'octroi d'un crédit [Annexe N°08].
- Les pièces comptables.
- La convention du crédit de construction.

3-3-2-Le volet évolution de crédit : L'objet de ce volet est de réunir les pièces suivantes :

- Une attestation d'ouverture de chantier.
- La notification de paiement des intérêts intercalaires sur prêt ordinaire.
- L'ordre de mobilisation de crédit.

3-4-Sous dossier garanties : Avant de mobiliser le crédit, on doit d'abord envoyer une lettre d'engagement au notaire, le client doit aussi fournir les documents suivants :

- Un contrat d'assurance CATNAT (catastrophe naturelle) au profit de la CNEP.
- Un contrat d'assurance décès, ainsi qu'un bordereau d'hypothèque.
- L'hypothèque légale.
- La société de garantie de crédit immobilier (SGCI).
- Une assurance Cardiff.

3-5-Sous dossier recouvrement : Ce dossier doit contenir les documents suivants

- Un bordereau d'envoi (direction de recouvrement).
- Une fiche d'envoi des demandes de prélèvement.
- Une demande de prélèvement.
- L'autorisation de prélèvement CCP.

Chapitre 4 : étude d'un dossier de crédit immobilier au sein de la CNEP- Banque de Kherrata

- Une fiche de création prélèvement CNEP.
- Chèque de client.

3-6-Sous dossier correspondances diverses : Ce sous dossier contient les copies de toutes les correspondances adressées au client.

Section 2 : Etude d'un dossier de crédit immobilier à taux bonifié

Nous allons présenter dans cette section un dossier de crédit à la construction d'un logement rural à taux bonifié. Le tableau ci-après porte les renseignements généraux sur le client et la catégorie de crédit étudié.

Tableau°02 : les renseignements généraux sur le client :

Catégorie de prêt	Construction d'un logement rural (bonifié)
Devis estimatif	2 100 000DA
Valeur du bien garantie	2 531 552DA
Nom et prénom	Khaled Khaled
Date de naissance	20/05/ 1993
Qualité professionnelle	Salarié
Profession	Fonctionnaire
Montant de crédit sollicité	1 800 000DA

Source : Renseignements du dossier de crédit de la CNEP Banque de Kherrata.

Le montant de crédit accordé est déterminé par les paramètres suivants : Le revenu et l'âge du client.

Après présentation des documents nécessaires, le banquier doit s'assurer que le bien n'a pas été déjà hypothéqué et ce, par la vérification de l'authenticité et la conformité du certificat négatif d'hypothèque, puis il procède à l'étude suivante (La durée du crédit, la capacité de remboursement, le montant du crédit, l'échéance, la mensualité et intérêt intercalaire)

Chapitre 4 : étude d'un dossier de crédit immobilier au sein de la CNEP- Banque de Kherrata

- **La durée de crédit : elle est décrite par la formule suivante :**

$$DC = \text{Age max} - \text{Age du poste}$$

Sachant ; DC= la durée du crédit, Age max = Age maximum (75 ans), Age post : 29 ans

Le remboursement du crédit s'étale sur 40 ans et la limite d'âge est de 75 ans.

- **La capacité de remboursement : elle est définie par la formule suivante :**

$$CR = R \times QUR$$

Sachant : CR : capacité de remboursement, R : le revenu et QUR : quotité de remboursement

Le tableau ci-dessous détermine la capacité de remboursement pour les crédits hypothécaires aux particuliers.

Tableau°3 : capacité de remboursement pour des postulants aux crédits immobiliers Unité %

Quotité de revenu mensuel net		
Salariés	Commerçant, artisan Profession libérales	
30%	40%	Si le revenu mensuel net est Inférieur deux fois le SNGM.
40%	45%	Supérieur a deux fois et inférieur ou égal a quatre fois le SNGM.
50%	55%	Supérieur a quatre fois et inférieur ou égal a huit fois le SNGM.
55%	60%	Supérieur a huit fois le SNGM.

Source : Document de CNEP-BANQUE

Le revenu de ce client est de 32 316,60DA, il est inférieur à deux fois le SNGM⁶ donc la quotité est de 30%. Donc, $CR = 32\,316,60 \times 30\%$

$$CR = 9\,694,98DA$$

⁶SNGM : Salaire National de Garantie Minimum.

Chapitre 4 : étude d'un dossier de crédit immobilier au sein de la CNEP- Banque de Kherrata

- **Le montant du crédit** : Il est déterminé par la formule suivante : $MC=CR\div Coef$

Sachant :

MC : Montant de crédit,

Coef : coefficient, il est calculé par la formule suivante :

$$Coef=i\div 1-(1+i)^n$$

I=taux d'intérêt mensuel n= Nombre de mensualité, $n = (40-03) \times 12=444$ mensualité

$i=0,01\div 12\Rightarrow i= 0,000833$ Donc : $Coef = \frac{0,000833}{1-(1+0,000833)^{-444}}$ $Coef=0,002695$

$MC= 9\,694,8\div 0,002695$

$$MC= 3\,597\,395,176\text{DA}$$

Le montant du crédit que la CNEP-banque peut accordée à ce client est 3 597 395,176DA, le postulant a sollicité uniquement un prêt de 1 800 000,00DA.

- **L'échéance** : il est décrit par la formule suivante : $E=MC\times Coef$

E : Echéance, donc $E : 1\,800\,000\times 0,002695$

$$E=4\,851\text{ DA}$$

- **La mensualité** : elle est calculée de la manière suivante : $M=E+A$

M : mensualité, A= assurance (Cardiff El djazair)

Assurance= $MC\times$ Prime d'emprunteur

Assurance = $1\,800\,000\times 0,00052$

$$Assurance=936\text{ DA}$$

$$M=4851+936$$

$$M= 5\,787\text{ DA}$$

- **Le montant des frais de dossier** : Les frais de dossier sont calculés selon le montant du crédit accordé. Le tableau ci-dessous représente les montants de crédit et les frais de chaque catégorie.

Chapitre 4 : étude d'un dossier de crédit immobilier au sein de la CNEP- Banque de Kherrata

Montant du crédit accordé	Frais de dossier
Inferieur a 500 000DA	7000DA HT+TVA (17%)=8190DA TTC
500 000DA a 1 000 000DA	10000DA HT+TVA (17%)=11 700DA TTC
1 000 000DA a 3 000 000DA	12000DA HT+TVA (17%)=14 040DA TTC
Supérieur à 3 000 000DA	20 000DA HT+TVA (17%)=23 400DA TTC

Source : tableau réalisé par nos soins.

Le montant des frais de dossier est de 14 040DA parce que le montant de crédit octroyé est entre 1 000 000DA à 3 000 000DA.

- **Le montant de la SGCI⁷ :** Cette prime est versée intégralement et en une seule fois par l'agence CNEP-banque au compte de la SGCI.

Le Montant de cette prime est calculé comme suite :

$$(MC \times \text{Taux de la prime}) + \text{TVA} \div \text{Prime}$$

$$\text{Valeur de la garantie (valeur du bien)} = 2\,531\,552\text{DA}$$

$$\text{Montant de crédit} = 1\,800\,000\text{DA}$$

Le taux de la prime est calculé sur la base du montant du crédit et en fonction du ratio : Prêt / Valeur a la garantie (RPV) du bien immobilier (voir le tableau).

Tableau^o5 : Le mode de calcul de la prime d'assurance Unité %.

Ratio : prêt / valeur garantie (RPV)	Taux de la prime hors taxe
$RPV \leq 40\%$	0,50%
$40\% < RPV \leq 60\%$	0,75%
$60\% < RPV \leq 90\%$	1,00%

Source : CNEP-banque Kherrata

$$RPV = 1\,800\,000 \div 2\,531\,552 = 0,71 (60\% \leq RPV \leq 90\%)^8$$

Le taux de la prime est donc : 1%

$$\text{Le montant de la prime (hors TVA)} = 1\,800\,000 \times 1\% = 18\,000\text{DA}$$

$$\text{TVA/prime (17\%)} = 18\,000 \times 17\% = 3\,060\text{DA}$$

⁷SGCI: Société de Garantie du Crédit Immobilier.

⁸Le RPV : est le rapport en pourcentage (%) entre le montant du crédit et la valeur expertisée du bien immobilier.

Chapitre 4 : étude d'un dossier de crédit immobilier au sein de la CNEP- Banque de Kherrata

Le montant de la prime(TTC)= 18 000+3 060=21 060DA

L'opération comptable d'entré en portefeuille est présenté dans [Annexe numéro 09].

- **Débloccage des fonds du crédit** : il s'est fait de la manière suivante :
 - **Le débloccage du fond de la première tranche :**
 $MD1 = 1800\ 000 \times 40\% = 720\ 000DA$
Montant de l'assurance annuel=936×12=11 232DA
 - **Le débloccage du fond de la deuxième tranche :**
 $MD2 = 1800\ 000 \times 30\% = 540\ 000DA$
TVA sur la commission=371,67×17%=63,18DA
Commission TTC=371,67+63,18=434,85DA
 - **Le débloccage du fond de la troisième tranche :**
 $MD3 = 1800\ 000 \times 30\% = 540\ 000DA$
- **Calcul de la commission d'engagement :**
 $540000 \times 0,001 \times 33 \div 365 = 48,82DA$
TVA sur commission=48,82×17%=8,30DA
Montant commission(TTC)=48,82+8,30=57,12DA

L'opération comptable est présentée dans [Annexe numéro 10].

- **Le montant d'intérêt de la première échéance :**
 $I1 = (MC \times T) \div 12 = (1800\ 000 \times 0,01) \div 12 = 1\ 500DA$
- **Le capital principal (amortissable) de la première échéance :**
 $CP = E - I = 4851 - 1500 = 3\ 351DA$
- **Le capital restant du :** $CR = MC - CP = 1800\ 000 - 3\ 351 = 1\ 796\ 649DA.$

Donc, le montant des intérêts de la première échéance a versé, mensuellement par le client Khaled Khaled est de 1500 DA, Ce qu'il lui fera d'un montant annuel de : $1500 \times 12 = 18\ 000 DA.$

De ce fait, le client Khaled devra payer un montant de 5 787 DA (mensualité) et ce la chaque mois pendant 40 ans ce qui lui fera 480 mensualité a pays.

Conclusion de chapitre

Ce chapitre nous a permis de montrer les différentes procédures de gestion, pour le traitement et le suivi d'un dossier de crédit immobilier au sein de la CNEP Banque.

Ainsi, à travers notre étude, nous constatons que la CNEP-Banque joue un rôle primordial et essentiel dans la vie des clients avec ses différents produits qu'elle offre, notamment les épargnants qui ont des avantages beaucoup plus. Elle leur offre des moyens de financement qui leur permettent d'acquérir un bien immobilier dans une plus courte durée et donc la possibilité de satisfaire leurs besoins quel que soit le type de bien immobilier en prenant en considération leurs revenus et leurs âges qui jouent un rôle prépondérant dans l'octroi de crédit immobilier.

Conclusion générale

En Algérie, le système bancaire a connu des réformes ayant pour objectif l'instauration d'un environnement adéquat aux banques pour qu'elles puissent exercer leur métier sous les critères de commercialité (rentabilité et sécurité).

La banque est le propulseur du développement et le reflet de l'état économique ; son rôle est d'assurer l'intermédiation financière entre les détenteurs de capitaux et ceux qui subissent un besoin de financement par la collecte et la distribution des ressources (les crédits).

Dans ce mémoire, nous avons essayé de passer en revue les différents produits et services proposés par la banque à sa clientèle en matière de crédit immobilier et comment participer au financement de ce secteur.

A travers cette étude, nous avons constaté que la banque joue un rôle important et essentiel dans la vie des citoyens avec ses différents produits notamment les épargnants qui ont des avantages beaucoup plus. Elle leur offre des moyens de financement qui leur permettent d'acquérir un bien immobilier dans une plus courte durée et donc la possibilité de satisfaire leurs besoins quel que soit le type de bien immobilier en prenant en considération leurs revenus et leurs âges qui jouent un rôle prépondérant dans l'octroi de crédit immobilier.

Dans le but de sécuriser les banques dans leur mission d'octroi de prêts immobiliers, il a été créé certaines institutions comme, les sociétés chargées de la solvabilité de la demande, la société de garantie des crédits immobilier (SGCI), le fond de garantie de caution mutuelle de promotion immobilier (FGCPI), et la société de refinancement hypothécaire (SRH) afin de donner plus de sécurité aux banques en matière d'octroi des crédits immobiliers, mais cela reste insuffisant en vue de promouvoir un vrai marché immobilier.

Par ailleurs nous constatons à travers notre travail, pour qu'un particulier qui sollicite un crédit immobilier à la CNEP-banque, il lui faut disposer un dossier complet et d'une garantie.

Les résultats obtenus de notre analyse montre que le financement des crédits immobiliers accordés aux particuliers au niveau de la CNEP-Banque se concentre principalement sur les crédits bonifiés 1%.

Nous constatons également à partir de notre cas pratique, que les stratégies des banques sont orientées vers la satisfaction de sa clientèle et la minimisation du risque

Conclusion générale

qu'elles prennent, dans le respect des standards régionaux et des conventions internationales en vigueur grâce aux différents moyens de gestion du risque.

Lors de notre étude empirique, nous sommes parvenus à la vérification des hypothèses suivantes :

- La banque accorde le montant de financement de l'immobilier le plus approprié selon le besoin de son client et selon d'autres critères et ceci nous infirmons la première hypothèse.
- L'application des règles prudentielles et la prise des garanties représentent les moyens de prévention les plus utilisés par la CNEP-Banque, ce qui nous a conduit à confirmer la deuxième hypothèse.

Par ailleurs, l'accès au dossier et aux informations (documents internes) au niveau de la banque (objet d'étude) était parmi les entraves rencontrées lors de l'élaboration de notre étude pratique. Il y'a eu aussi une faiblesse d'accompagnement des responsables au niveau de l'agence : les dossiers de crédit étaient muets et codifiés par un langage spécifique.

▪ Les ouvrages

- Ammour Benhalima, 1996 : « Le système bancaire algérien : texte et réalité », éditions Dahlab Alger, p82-p96.
- Ammour Benhalima, 2001 : « Système bancaire algérien », 2eme édition Dehlab Alger, P12-13.
- Bessis J, 1995 : « gestion des risques et gestion actif-passif », Edition Dalloz, Paris, P14.
- Benachenhou (A), 1962- 1982 : « L'expérience algérienne de planification et de développement » ; Edition OPU ; Alger.
- Cornuel et Al, 1999 : « Les marchés immobiliers segmentation et dynamique », Edition, Paris, ADEF.
- Coussergues S, 1996 : « La banque : structures, marchés, gestion ». Edition DALLOZ, Paris, P99.
- Dov Ogien, 2008 : « Comptabilité et audit bancaires », édition, Dunod, Paris.
- Gaudmine G et Montier J, 1999 : « Banque et marché financier », édition, Économica, Paris, P 5, P85, P123.
- Henry (M), 1995 : « L'économie du logement et économie bancaire », édition, Économica, Paris.
- Laurence Scialon, 1999 : « Economie bancaire », édition la Découverte, Paris.
- Masse Paul, 1994 : « théorie et pratique de la promotion immobilière », édition economica, paris.
- Mishkin Frédéric, 2010 : « Monnaie banques et marché financier », édition Pearson, paris.
- Montesinos, 2001 : « Les métiers de l'immobilier », l'Etudiant, paris.
- Nicolas Van Praag, 1995 : « Le crédit management et le crédit scoring », édition, Economica, Paris.
- Pierre- Charls Pupion, 1999 : « Économie et gestion bancaires », édition dunod, paris, p.16.
- Scialom L, 2007 : « Économie bancaire », 3ème édition, la découverte, paris, p 11.
- Sylvie de Coussourgues, 1996 : « Gestion de la banque », dunod paris 1996, page 174.

▪ Les mémoires

- Baziz (L) et Messaoudi (H), 2015 : « La contribution de la banque au financement de logement en Algérie » ; mémoire de master ; option finance ; Université Mouloud Mammeri ; Tizi-Ouzou.
- Chabane Liessina et Bedhouche Karima, 2013 : «Le crédit immobilier et leur comptabilisation » ; mémoire fin de formation ; Institut National Spécialisé de la Formation Professionnelle de (I.N.S.F.P) ; Bejaia.
- Ideki Chafia et Zemani Hayette, 2017 : « Le rôle des banques dans le financement de l'habitat : Cas CPA » ; Mémoire de master ; Banque et Marchés Financiers ; Université Mouloud Mammeri.

▪ Les décret et lois

- Article L313-47 du code de la consommation. Modifié par l'ordonnance n°2017-1433 du 4 octobre 2017.
- Décret exécutif n°10-166 du 30 juin 2010 fixant les modalités et les conditions d'octroi de prêt du trésor pour l'acquisition, la construction ou l'extension d'un logement.
- Décret exécutif N°92-308 du 04 octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la C.N.L, en matière de soutien financier des ménages.
- Décret n°94-111 du 18 mai 1994.
- Décret n°97-406 du 03 novembre 1997.
- L'article L312-2 du code de la consommation créé par la loi 39-949 1993-07-26 annexe JORF 27 juillet 1993.
- L'article 68 de l'ordonnance n° 03-11 du 26/08/2003 relative à la monnaie et au crédit.
- L'ordonnance N° 03-11 du 27 Jomadaethania 1424 correspondant du 26 Aout 2003, modifiée et complétée, relative à la monnaie et au crédit.
- La loi n°64-227 du 10 aout 1964 portant sur la création de la Caisse National d'Epargne et de Prévoyance.
- La loi n° 66-178 du 13juin1966 portant sur la création de la Banque National d'Algérie.
- Ordonnance N°03-11 du 26 aout 2003 relative à la monnaie et au crédit.

▪ Autres documents

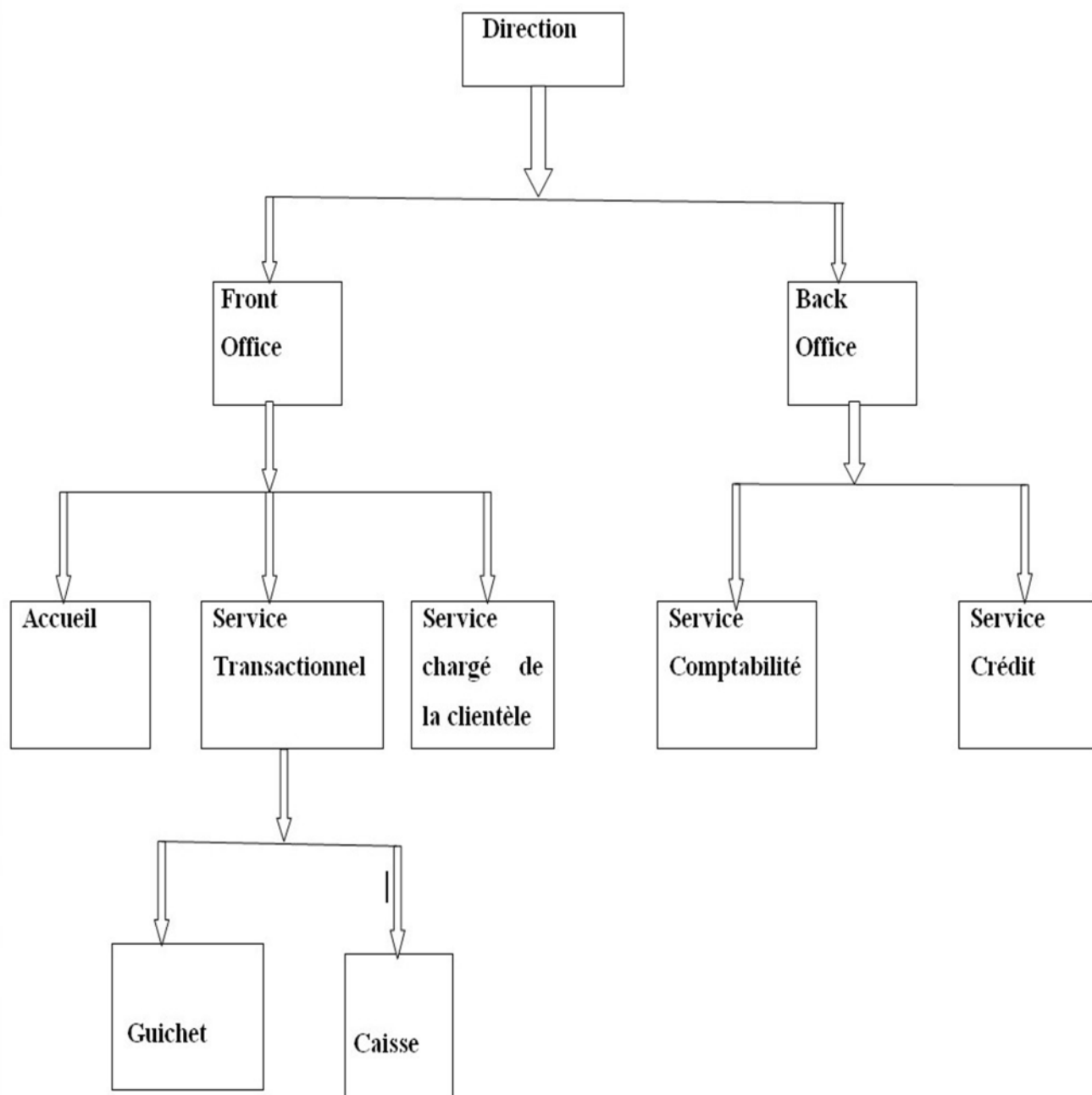
- Mdjahed (F) : « L'informel menace les banques en Algérie », liberté-Algérie. com.10 mai 2022.
- Document interne à la CNEP-Banque de Kherrata.

▪ Les sites d'internet

- Article de Wikipedia encyclopédie libre.
- Bank- of- Alegria .dz /html/persen.htm consulté le 23/04/2022 à 13h40.
- Bernet Hugues., et Bernet, Rolande. Information sur le monde bancaire (en ligne).disponible sur, [http://www.banque.info.com_lexique bancaire et économique](http://www.banque.info.com_lexique_bancaire_et_economique)
- <https://www.lightspeedhp.fr>
- <https://www.logmentalgerie.com>
- <https://www.rachatducredit.com>
- <https://www.umpruntis.com>
- <https://www.construiesamaison.com>
- <https://www.pretto.fr>


Annexe numéro 01

Figure 2 : L'organigramme de la CNEP-Banque de kH errata.



Source : Document interne de la CNEP-Banque kherrata.

Annexe numéro 02



DEMANDE DE CREDIT

IDENTIFICATION DU DEMANDEUR
 Nom..... Prénom..... Nom J. Fille..... Sexe M F
 Né (e) le..... à..... Wilaya.....
 Fils de..... et de.....
 Situation familiale..... Célibataire Marié (e) Veuf (ve)
 Adresse du domicile..... N° Tél.....
 Profession..... Employeur..... N° SS.....
 Adresse de l'employeur.....
 Pièce d'identité..... N°..... Délivr(e) le..... à.....
 N° Registre de commerce..... N° Identification fiscale.....

REVENUS
 Revenu du postulant..... DA Revenu du conjoint..... DA Revenu des enfants..... DA
 Nombre d'enfants à charge..... Dont moins de 20 ans.....
 Autres (à détailler)..... Revenu..... DA

CREDITS EN COURS

CNEP-Banque	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois
Crédit 1			
Crédit 2			
Crédit 3			

Remboursement à jour OUI NON

Autres banques	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois
Crédit 1			
Crédit 2			
Crédit 3			

Remboursement à jour OUI NON

NATURE DU CREDIT SOLLICITE	CREDITS A LA CONSOMMATION
CREDITS IMMOBILIERS Type de crédit..... Adresse du bien objet du crédit..... Valeur du bien/montant devis..... DA Montant du crédit sollicité..... DA	CREDITS A LA CONSOMMATION Type de crédit..... Désignation du produit..... Fournisseur..... Valeur du produit..... DA Montant du crédit sollicité..... DA

DEMANDE D'ADHESION A L'ASSURANCE DECES / INVALIDITE ABSOLUE ET DEFINITIVE SUR LE CREDIT

Je souhaite m'assurer contre le risque de décès et d'invalidité absolue et définitive sur le capital assuré(*) au profit de la CNEP-Banque pour une quotité assurée de 100 %.

Je déclare avoir pris connaissance des conditions générales du contrat d'assurance et :

Déclare être en bonne santé comme décrit dans la notice d'information.
 Souhaite renseigner un questionnaire médical

Je suis informé que conformément à l'Ordonnance n° 95-07 modifiée et complétée toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle entraîne la nullité de l'adhésion à l'assurance.

(*) Le capital assuré est égal au capital restant dû multiplié par la quotité assurée.

Cardif El Djazaïr, siège social : 57 rue ABRI Arezki, Hydra – 16035 Alger. RC n° 0680973017 N.I.S 000616109062639

J'atteste l'exactitude des informations portées ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP-Banque tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle jugera utiles de me demander et l'autorise à procéder à leur vérification.

Fait à le.....

Signature

Les annexes

Signataire et griffe sur l'attestation.
(b) Préciser lien ou parenté du cédant (d'après la fiche familiale).

-4- Acte de propriété du Terrain

Nature du document **Certificat de possession** publié et enregistré OUI NON
Acte administratif, livre foncier, donation acte de vente ou acte domanial.
Prix d'acquisition DA Surface en **100,00M²**.
Nom et Prénom du propriétaire : **KHALED KHALED.**
Lieu d'implantation : **KHERRATA, Commune De Kherrata, Wilaya De Bejaia.**
Le bien est-il dans l'indivision ? OUI NON Nombre d'indivisaires
Vérifier si l'acte donne droit à tous les pouvoirs de propriété en matière de jouissance et de disposition du bien (à signaler aussi dans le cas contraire)
Si coopérative immobilière indiquer si l'acte est établi au nom exclusif de celle-ci (3).
(Rejeter tout dossier si l'acte établi au nom d'une physique).

-5- Permis de construire

Nom et Prénom du titulaire : **KHALED KHALED.**
Nature de travaux / projet (5) Devis : **2 100 000,00DA.**
Si coop. Immobilière indiquer la nature le nombre de logements (5)
Permis de construire N° **09/2022** Date d'obtention : **08/02/2022** Renouvelé le sous le N° .

-6- Garantie (s) à constituer

1. Hypothèque :

Désignation du bien offert en garantie : **Terrain plus Construction à édifier.**
Certificat négatif d'hypothèque, date : **20/03/2022.**
Si procuration notariée, vérifier si la mention « hypothèque au profit de la CNEP/BANQUE » est
Insérée ? OUI Non
A qui est donnée la procuration ?
Par qui elle est donnée (qualité)
Le montant du prêt est il limité dans la procuration ? OUI NON
La garantie offerte est elle limitée ? OUI NON

Caution :

Nom et Prénom de la caution :
Date de Naissance : Lien de parenté :
Adresse actuelle :
La caution a-t-elle un crédit en cours ? OUI NON Mensualité - DA
Le postulant a-t-il d'autre (s) crédit (s) en cours ? OUI NON Mensualité - .DA

Résultat de la consultation du fichier : **NON REPERTORIE**

Observations Particulières relatives au dossier :

Conclusions du responsable qui a contrôlé le dossier (date et signature) :

Conclusions du Directeur de l'agence (date et signature) :

Important :

S'assurer que tous les documents présentés portent les cachets, griffes et signatures habilitées les authentifiant.

Les photocopies des documents administratifs doivent être légalisées.

- 1- *Indiquer catégorie : construction aménagement, surélévation, extension, achat de terrain
- si prêt complémentaire, indiquer la date du 1^{er} prêt, préciser
- si demande faite dans le cadre coopérative immobilière.*
- 2- *La décision d'attribution doit être signée par le promoteur ou le Directeur Général de l'E.P.L.F / O.P.G.I / Président de l'A.P.C ou personne dûment habilitée. pour la CNEP/BANQUE, la décision d'attribution est signée par le directeur de réseau. Pour les cessions de terrain, par le directeur de l'agence foncière.*
- 3- *Vérifier la concordance de l'acte avec la promesse de vente ;
Rejeter tout acte de propriété non établi au nom exclusif de la coopérative comme unique et seul acquéreur et bénéficiaire du terrain d'assiette. Une augmentation du capital de la coopérative par apport de terrain doit être inscrit par le notaire sur le statut particulier de la coopérative.*
- 4- *Logement individuel, villa, immeuble collectif, etc. ..., S'assurer absence de rajouts modifiants le permis de construire initial, portés sur le document photocopiés, en cas de doute vérifier le document original.*
- 5- *Rejeter tout permis de construire non établi au seul nom de la coopérative ou lui associant une tierce personne, refuser toute modification du permis de construire initial portant sur la nature de projet, ainsi que toute augmentation nouvelle du nombre de logements par rapport au dossier initial déposé à l'agence.*
- 6- *Si doute sur authenticité ; vérifier bordereau de déclaration C.N.A.S.A.T.*

Annexe numéro 04



CAISSE NATIONALE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE
CNEP/Banque « Société Par Actions » au capital social de 46.000.000.000 DA
Siège Social : 61, rue soudani boudjmaa chéraga .Alger.

Direction du Réseau de Bejaia « 800 »
Agence Kherrata code "804"
TEL: 034-15-10-01.
FAX: 034-15-10-04.

« ENGAGEMENT »

Je soussigné (e)

Nom :

Prénom :

Adresse :

CNI/PC n° :

Titulaire du compte commercial n° : 220-140.....



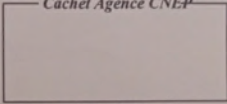
Ouvert auprès de l'agence CNEP/BANQUE de Kherrata « 804 ».

M'engage irrévocablement à confier l'essentiel des recettes devant être réalisées par mon activité de commerçant et à maintenir dans mon compte une provision suffisante pour permettre le prélèvement des montants des mensualités de remboursement relatives au crédit contracté auprès de la CNEP/BANQUE agence de Kherrata « 804 » et éventuellement les intérêts de retards.

Fait à Kherrata Le

Signature légalisée

Annexe numéro 05

	DEMANDE DE PRELEVEMENT		AUTORISATION DE PRELEVEMENT SUR CCP
	AGENCE DE : KHERRATA		AGENCE DE : KHERRATA
	CODE STRUCTURE / 8 / 0 / 4 /		CODE STRUCTURE / 8 / 0 / 4 /
	NOM DU CLIENT / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ /		NUMERO CCP A DEBITE / _ / _ / _ / _ / _ / CLE / _ / _ /
	PRENOM / _ / _ / _ / _ / _ / _ /		NUMERO CCP AGENCE / _ / _ / _ / _ / _ / CLE / _ / _ /
	N° DOSSIER CREDIT/ CLIENT / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ /		NOM DU CLIENT / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ /
	N° COMPTE CC/ CLIENT / _ / _ / _ / _ / _ / _ / CLE / _ / _ /		PRENOM / _ / _ / _ / _ / _ / _ /
	Fait à KHERRATA le Signature		Je soussigné (e) autorise le Chef de Centre des Chèques Postaux à débiter mon compte des ordres de prélèvement établis à mon nom par La CNEP et les taxes y afférentes. Je déclare, en outre, que les réclamations éventuelles, concernant les Ordres de prélèvement présentés, seront adressées par mes soins à la CNEP. La présente autorisation demeurera valable jusqu'à l'amortissement intégral des sommes dues à la CNEP. Je m'engage à maintenir au compte, ou à y constituer, 10 jours avant la date d'échéance, une provision suffisante permettant la De Ces opérations. Fait à KHERRATA le Signature du client
	CADRE RESERVE AU CCP		
	DEMANDE ACCEPTEE <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON		
	MOTIF DU REJET réalisation		
	(1) Barrer la mention inutile		
		Cachet Agence CNEP	
			

Les annexes

Annexe numéro 06

D. R.C BEJAIA
Structure : 804 Kherrata

Date d'effet : 10/05/2022

Fiche technique crédit

v 22.01.00

Prêt

Catégorie de prêt : Construction d'un logement rural (Prêt bonifié)

Devis estimatif : 2 100 000,00 DA Valeur du bien donné en garanti : 2,531 552,00 DA

Type de prêt : Initial

Objet du prêt

Logement		Terrain	
Promoteur	:	Objet du permis	:
Site	:	Site	:
Typologie	:	Surface	:
Surface	:	Coût	:
Coût	:		

Postulant

Nom et prénoms : KHALED KHALED Lieu de résidence :

Date de naissance : 20/05/1993 (29Ans) Monnaie :

Lieu de naissance : BEJAIA Revenu mensuel : 32 316, 0 DA

Qualité professionnelle : Salarié, retraité ou fonction libérale S.M.I.G. :

Cotation du jour :

Secteur d'activité : Public

Profession : FONCTIONNAIRE

Employeur : MINISTERE DE L'EDUCATION Capacité de remboursement : 9 694,98 DA

Codébiteur

Lien de parenté :

Nom et prénoms :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Qualité professionnelle :

Secteur d'activité :

Profession :

Employeur :

Lieu de résidence :

Monnaie :

Revenu mensuel :

S.M.I.G. :

Cotation du jour :

Capacité de remboursement : 0,00 DA

Total capacité de remboursement : 9 694,98 DA

Les annexes

Rachat de créance										
Créancier original :	Adresse :									
Montant crédit initial :	Comportemen :									
Montant de l'encours :	à la date de :									
Situation de rembourse :	à la date de :									
Montant des impayés :	Nombre d'incidents de paiement :									
Intérêts acquis										
Comptes C.E.L		C.P.T		Comptes C.E.P / Rasma		Cessions				
Date ouver	Montant	Date sousc	Montant	Date ouver	Montant	Qualité	Srce	Date ouver	Montant	
	0,00		0,00		0,00				0,00	
	0,00		0,00		0,00				0,00	
	0,00		0,00		0,00				0,00	
Total :	0,00	Total :	0,00	Total :	0,00	Total :				0,00
Total Intérêts C.E.L :			0,00 DA	Total Intérêts C.E.P :			0,00 DA			
Assurance (Cardif)										
Postulant		Codébiteur								
-Formule simple (Décès seul)										
Crédit à octroyer										
Bonifié										
1 800 000,00 DA sur une durée de 30 ans à 1 %										
Différé : 36 mois Intérêts intercalaires : 37 800,00 DA										
Echéance :	4 851,00 DA	Assurance :	936,00 DA	Mensualité :	5 787,00 DA					
Epargnant C.E.P										
[]										
Echéance :	0,00 DA	Assurance :	0,00 DA	Mensualité :	0,00 DA					
Non épargnant										
[]										
Echéance :	0,00 DA	Assurance :	0,00 DA	Mensualité :	0,00 DA					
Montant du crédit à accorder :	1 800 000,00 DA		Taux moyen pondéré :	0,00 .%						
Echéance :	0,00 DA	Assurance :	0,00 DA	Mensualité :	5 787,00 DA					
Assurance (SGCI)			Frais de dossier							
Montant de la prime (TTC) :	21060,00 DA		Frais de dossier (HT) :	14 040,00 DA						

Annexe numéro 07



CAISSE NATIONALE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE
CNEP/Banque « Société Par Actions » au capital social de 46.000.000.000 DA
Siège Social : 61, Rue Souidani Boudjmaa, Chéraga. Alger.

Agence Kherrata Code "804"

Kherrata, le:16/05/2022

M^r: KHALED KHLED.

**NOTIFICATION D'ACCEPTATION D'OCTROI D'UN CRÉDIT
CONSTRUCTION.**

Cher Monsieur,

Après étude de votre demande de prêt déposée auprès de notre agence CNEP - Banque, pour la construction d'une maison à usage d'habitation en **RDC + sous sol**, au lieu **KHERRATA, Douar, Commune De Kherrata, Wilaya De Bejaia**, nous avons l'honneur de vous informer de notre acceptation de votre demande pour un crédit destiné à financer votre acquisition d'un montant de **1 800 000,00DA**, soit en lettre : **Un Million Huit Cent Mille Dinars Algériens**.

Ce prêt vous sera consenti aux conditions suivantes :

- 1- Durée du crédit : **30 Ans.**
- 2- Durée du différé de remboursement du principal : **36 Mois.**
- 3- Durée de remboursement du prêt : **27 Ans.**
- 4- modalités et périodicité de remboursement :

Le remboursement du principal, intérêts et assurance sera effectué par échéances mensuelles de **7 007,18DA**.

Les intérêts intercalaires sur chaque tranche débloquée sont payables le trentième (30^{eme}) jour après la date des débloques, et durant toute la période de différé de remboursement du principal.

5- Assurance : le client et éventuellement la caution et le codébiteur s'engagent à souscrire auprès de **CARDIF EL Djazair** une assurance contre le risque décès et invalidité absolue et définitive au profit de la **CNEP - Banque** agence Kherrata et une assurance insolvabilité auprès de la société de garantie des crédits immobiliers (**SGCI**).

6- Taux d'intérêt débiteur est de **1,00 %**, Ce taux est applicable au montant des intérêts mensuels de chaque échéance due et révisable selon l'évolution de la grille des taux pratiqués par la **CNEP-Banque**.

7- Garanties : **hypothèque de premier rang sur le terrain et la future construction.**

Au cas où notre proposition vous agréée, nous vous prions de bien vouloir nous notifier votre accord sur notre présente offre, en portant à la main et lisiblement à gauche et au bas de la page « **lu et approuvé** »

La présente offre demeure valable durant sept (7) jours à compter de cette date. Dans l'attente de vous lire, nous vous assurons de notre entière disposition pour tous renseignements complémentaires.

LE CLIENT :

LE DIRECTEUR DE L'AGENCE

Annexe numéro 08

DECISION DU COMITE DE CREDIT

Réseau : Bejaia 800 Agence : Kherrata Catégorie de prêt : POC BONIFIE.

Nom et Prénom du client : KHALED KHALED.

Avis motivés des membres du comité (Agence / Réseau) :

1- Nom et Prénom :

2- Nom et Prénom :

3- Nom et Prénom :

4- Nom et Prénom :

5- Nom et Prénom :

Décision du comité (Agence / Réseau).

Les annexes

Annexe numéro 09

10/05/2022				
220 140		Compte client	35 100	
	702995	Frais de dossier		12000
	341981	TVA collecté		2040
	341981	assurances SGCI		21 060
		Paie ment frais dossier et SGCI		
		//		
902070		Engagement crédit hypothécaire	1 800 000	
	902970	contre partie d'engagement		1800000
		Entrée en portefeuille		

L'opération de transfert de la prime au compte de la SGCI est comme suite :

20/05/2022				
341981		Assurance SGCI	21 060	
	372606	Compte liaison de transfert SGCI		21060
		Transfert de la prime SGCI		

Annexe numéro 10

31/05/2022				
204070		Crédit hypothécaire bonifié	540 000	
	220140	comptes client		540 000
		Mobilisation du prêt		
		//		
902970		Contre partie d'engagement	540 000	
	902070	Engagement crédit hypothécaire		540000
		Annulation d'engagement		
		//		
220140		Compte client	57,12	
	702941	commission d'engagement		48,82
	341350	TVA collecté		8,3
		Paie ment de commission		

Sommaire.....	1
Liste des abréviations.....	2
Liste des tableaux.....	4
Liste des figures.....	5
Introduction générale.....	6
CHAPITER 1 : Aperçu sur le système bancaire algérien.....	8
Section 1 : Aspects relatifs aux notions de l'activité bancaire et la typologie des banques.....	8
1. Définitions relatives à l'activité de système bancaire.....	8
1.1. Définition de la banque.....	8
1.2. Le système bancaire.....	9
1.3. Le crédit bancaire.....	10
2. Le rôle et les opérations de la bancaire.....	10
3. Les typologies de la banque.....	11
Section 2 : L'évolution et les principales traites de système bancaire algérien.....	13
1. Évolutions du système bancaire algérien.....	13
1.1 Le système bancaire algérien durant la période de gestion administrative de l'économie.....	14
1.2 Présentation du système bancaire algérien depuis 1990 à nos jours.....	17
2. La nomenclature des établissements bancaires actuels.....	18
2.1. Les banques commerciales.....	18
2.2. Les banques mutuelliste.....	19
2.3. L'établissement financière.....	19
3. Les moyens d'exploitation de la banque.	20
3.1. Le nombre de guichets.....	20
3.2. Les effectifs.....	20
CHAPITER 2 : Le crédit immobilier en Algérie.....	22
Section 1 : Généralité sur le crédit immobilier.....	22

1. La définition du crédit immobilier.....	22
2. Les caractéristiques d'un crédit immobilier.....	23
2.1. La durée d'un prêt.....	23
2.2. Le taux d'intérêt.....	23
2.3. La durée de remboursement.....	23
2.4. Le remboursement par anticipation.....	24
2.5. Le défère.....	24
2.6. Les intérêts intercalaires.....	24
3. Les type des crédits immobiliers accordés aux particulières.....	24
3.1. Les crédits à la construction.....	24
3.2. Les crédits à l'accession.....	25
4. Le rôle d'un crédit immobilier.....	26
Section 2 : Conception du marché immobilier.....	27
1. Définition de marché immobilière.....	27
2. Typologie des biens immobiliers.....	27
2.1. L'immobilier résidentiel.....	27
2.2. Autre type des biens immobiliers.....	28
3. La segmentation du marché immobilier.....	28
Section 3 : Gestion du risque de crédit immobilier.....	29
1. Les différents risques lies aux crédits immobiliers.....	29
1.1. Les risques économiques.....	29
1.2. Les autres risques.....	30
2. La gestion des risques lies aux crédits.....	31
2.1. La gestion préventive.....	31
2.1.1. L'application des normes prudentielles.....	31
2.1.2. Les créances risquées et leur système de provisionnement.....	33
2.2. La gestion opérationnelle.....	33
2.2.1. Le montage d'un dossier de crédit.....	34
2.2.2. Le système de délégation de crédit.....	34
3. Le scoring.....	35
3.1. La gestion curative.....	36
3.1.1. Le contrôle et le suivi.....	36

3.1.2. Le recouvrement.	36
CHAPITER 3 : Aperçu sur la pratique du financement de l'immobilier en Algérie...	38
Section 1 : Les conditions et les formes du crédit immobilier en Algérie.....	38
1. Les conditions pour faire un crédit immobilier.....	38
2. Les formules du crédit immobilier en Algérie.....	39
Section 2 : Les procédures de financement bancaire de l'immobilier.....	40
1. Les étapes d'obtention d'un crédit immobilier.....	40
2. Les étapes pour la demande et l'obtention d'un prêt immobilier.....	41
Section 3 : La politique et les dispositifs de financement de l'immobilier en Algérie....	43
1. La Caisse Nationale de Logement (CNL).....	43
2. Le fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilier (FGCMPI).....	44
3. La société de garantie du crédit immobilier (SGCI).....	45
4. La société d'automatisation des transactions interbancaire et la monétique (SATIM).....	46
5. L'institution chargée de refinancement hypothécaire(SRH).....	47
CHAPITER 4 : Étude d'un dossier de crédit immobilier au sein de la CNEP-banque de Kherrata.....	50
Section 1 : Présentation de l'organisme d'accueil : Agence 804 CNEP- banque de Kherrata.....	50
1. Aperçu sur l'évolution de la CNEP-Banque.....	50
1.1. Avant le 6 avril 1997.....	50
1.2. Apprêt le 6 avril 1997.....	51
2. Présentation Agence 804 CNEP-Banque de Kherrata : Contexte d'étude.....	51
3. Le contenu du dossier de crédit immobilier au sein de la CNEP-Banque Kherrata.....	54
3.1. Sous dossier administratif.....	54
3.2. Sous dossier document technique.....	55

Table des matières

3.3. Sous dossier financier.....	55
3.4. Sous dossier garanties.....	55
3.5. Sous dossier recouvrement.....	55
3.6. Sous dossier correspondance diverses.....	56
Section 2 : Etude d'un dossier de crédit immobilier à taux bonifie.....	56
Conclusion générale.....	62
Bibliographique.....	64
Les annexes.....	67
Table des matières.....	80

Résumé:

L'objet de cette étude est de montrer la participation des banques dans le financement du marché immobilier et de découvrir les exigences appropriées par la banque dans l'octroi du crédit immobilier.

Pour analyser cette étude, nous avons exposé un cas concret de financement d'un crédit immobilier au particulier auprès de la CNEP-Banque de Kherrata. De par notre expérience dans cette agence nous avons constaté qu'il existe plusieurs initiatives prises pour mettre en évidence les démarches et les étapes que doit suivre le banquier pour accorder un crédit immobilier,

Mots clés : marché immobilier, la CNEP-banque, crédits immobiliers

Abstract :

The purpose of This study is to show the participation of banks in the financing of the real estate market and to discover the appropriate requirements by the bank in the granting of the real estate crédit. To analyze this study, we exhibited à concrete case of funding for a real estate crédit to the CNEP-Bank of Kherrata.

Form our expérience in This agency, We have found That there are several initiatives taken to highlight the steps and steps That the banker is required to grant à real estate crédit,

Keywords : real estate market, the CNEP-Bank, real estate crédits

الملخص:

الغرض من هذه الدراسة هو إظهار مشاركة البنوك في تمويل سوق العقارات و اكتشاف المتطلبات المناسبة من قبل البنوك في منح الائتمان العقاري.

لتحليل هذه الدراسة, قدمنا حالة ملموسة لتمويل قرض عقاري للفرد مع الصندوق الوطني للتوفير الاحتياط بنك خراطة. من تجربتنا في هذه الوكالة, وجدنا أن هناك عدة مبادرات لإبراز الخطوات و الخطوات التي يجب على المصرفي إتباعها لمنح قرض عقاري.

كلمات الرئيسية : سوق العقارات, الصندوق الوطني للتوفير الاحتياط بنك, القروض العقارية