

UNIVERSITE ABDERRAHMANE MIRA DE BEJAIA



Faculté des Sciences Economiques, Commerciales et des Sciences de Gestion
Département des Sciences Economiques

MEMOIRE

En vue de l'obtention du diplôme de
MASTER EN SCIENCES ECONOMIQUES

Option : Economie monétaire et bancaire.

L'INTITULE DU MEMOIRE

Le financement Bancaire d'un crédit immobilier

Préparé par :
- Hassani Nouri

Dirigé par :
Mr Rachid Mohamed

Jury :

Examineur 1:

Examineur 2 :

Rapporteur :

Année universitaire : 2019/2020

Dédicaces

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

A tout ma famille.

A tous mes amis.

A tous ceux qui me sont chers.

A tous ceux qui me connaissent de près ou de loin.

Remerciements

En premier lieu je tiens à remercier d'abord Dieu qui m'a donné le courage, la volonté et la patience pour achever ce modeste travail aussi pour pouvoir suivre mes études avec succès.

Un grand merci pour Mr Rachid Mohamed mon encadreur pour son aide, sa patience et ses conseils qui m'ont guidés.

Je remercie, également l'ensemble des enseignants qui ont assuré ma formation tout au long de mon cursus universitaire.

Ainsi tous ceux qui m'ont aidé de près ou de loin à la réalisation de ce travail.

Liste des abréviations

AAP : Aide à l'Accession à la Propriété.

APC : Assemblée populaire communale.

BNA : Banque National d'Algérie.

CMT : Crédit à Moyen Terme.

CNT : Caisse Nationale du Logement.

FGCMPI : Fond de Garantie de Caution Mutuelle de la promotion immobilière.

FR : Fond de Roulement.

LSP : Logement Sociale Participatif.

MHU : Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme.

PME : Petites Moyens Entreprises.

PMI : Petites Moyens Industries.

SARL : Société A Responsabilité Limite.

SGCI : Société de Garantie des Crédits Immobiliers.

SRH : Société de Refinancement Hypothécaire.

TTC : Toute Taxe Comprise.

VSP : Vente sur plan.

Sommaire

Introduction générale.....	01
Chapitre 1 : cadre conceptuel et théorique du crédit.	
Introduction.....	04
Section01 : Notion générale sur la banque.....	03
Section02 : Aspect théorique du crédit.....	09
Section03 : Les risques et les garanties lies aux crédits.....	17
Conclusion.....	22
Chpitre02 : crédits immobiliers aux particuliers.	
Introduction.....	23
Section01 : Le financement de la demande immobilière.....	23
Section02 : Le financement de l'offre immobilière « crédits à la promotion immobilière ».....	32
Section03 : Le marché immobilier en Algérie.....	33
Conclusion	36
Conclusion générale.....	37

Introduction générale

Introduction générale

Facteur d'intégration et de reconnaissance sociale, le logement est sans conteste le besoin social le plus sensible et le plus porteur. Il joue un rôle économique non négligeable puisqu'il constitue la forme la plus élémentaire d'investissement des ménages.

Aujourd'hui plus que jamais, le logement se situe à l'intersection du social, du politique et de l'économique dans la mesure où il constitue le point de départ de toute vie sociale, il assure à chaque ménage une stabilité donnant ainsi un sens à la vie de celui-ci. Il est aussi un contenu concert à la politique de développement engagée par le pays, c'est un enjeu qui dépasse largement le simple fait de répondre à un besoin, il est d'abord, bien sur un enjeu vital, considère par beaucoup aujourd'hui comme devant être un droit constitutionnel au même titre que la liberté ou l'égalité, celui pour tout résidant sur le territoire national, de disposer d'un lieu décent pour se loger .

Un homme a besoin d'un toit pour se construire et participer à la vie collective, une adresse concourt à la représentation que l'on se fait d'une personne.

Le secteur de l'habitat a toujours été un secteur prisé des investisseurs mais un secteur stratégique pour les Etats et les gouvernements car en cas d'insatisfaction de ce besoin apparaissent des germes d'une explosion sociale. A l'inverse, sa satisfaction peut s'avérer comme un excellent stimulant pour la croissance économique et l'amélioration des états de mal vie des populations, l'un des objectifs primordiaux de la politique de l'habitat en Algérie consiste à généraliser le droit de propriété du logement familial, proclame par la charte nationale et ensuite par la constitution.

Le financement et la réalisation du logement constitue l'une des préoccupations majeure pour l'état algérien, un véritable défi vue la rapidité et la croissance démographique et les exigences des citoyens en matière du logement.

Cela impose à l'état algérien de multiplier ses actions pour le développement du secteur immobilier et de se soucier de l'efficacité de son financement pour satisfaire cette demande et réduire son déficit par apport à l'offre.

En Algérie, la politique du « droit au logement » a rapidement disparu escomptée d'une part, par la forte demande qui caractérise le marché immobilier (déficit global du logement

Introduction générale

: 3 000 000 de logement) aggravée par un taux d'accroissement de la population et d'autre part, par le rythme de construction de logement progressif certes mais toujours insuffisant.

L'intervention des banque qui semble indispensable pour participer massivement au développement du marché immobilier devenu plus sur avec les produits offerts par ces nouvelles institutions, le rôle de la banque est de participer à la satisfaction des besoins divers des agents économique, il peut s'agir de besoin d'ordre financier et/ou de besoin de services. Pour participer à la satisfaction de ces besoins, la banque met en relation les offreurs et les demandeurs de capitaux (rôle d'intermédiation financière) et se livre à des prestations de services en faveur de la clientèle et du public en générale.

Le financement de ces besoins se concrétise par le crédit qui représente l'opération de base de l'activité bancaire.

Parmi la banque algérienne figure la banque nationale d'Algérie <<BNA>> qui est appelé à jouer pleinement son rôle dans le développement économique de notre pays. Par ailleurs son avenir dépend de sa capacité à soutenir la concurrence dans un environnement bancaire en pleine évolution comme elle poursuit le processus de modernisation et de diversification des produits offerts à la clientèle.

L'objet de notre travail est l'étude du financement de l'immobilier en Algérie pour cela une question principale se pose :

De quelle manière s'effectue le financement bancaire de l'immobilier ?

Et d'autre question méritent d'être pose :

- Qu'est- ce qu'un crédit immobilier aux particuliers ?
- Quel sont les caractéristique et les types des crédits immobilières ?

Ma méthodologie de travail est basée sur une recherche documentaire, ouvrage, mémoire, site internet, et l'étude des textes règlementaires relatifs au financement du crédit immobilier aux particuliers.

Mon travail est composé deux chapitre :

Le premier chapitre sera consacré au cadre conceptuel et théorique du crédit, dans la première section, je vais aborder les notions générales sur la banque, puis la deuxième

Introduction générale

section sera consacrée à l'aspect théorique du crédit et enfin je vais énumérer les risques et les garanties liés aux crédits.

Le deuxième chapitre porte sur les crédits immobiliers aux particuliers, dont la première section traitera le financement de la demande immobilière, ensuite dans la deuxième section, je vais exposer le financement de l'offre immobilière, et le marché immobilier en Algérie dans la troisième section.

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit

Introduction

Les intermédiaires financiers et bancaires sont charge de collecte auprès des agents ayant une capacité de financement, leur excédant afin de les transformer en emplois (prêt ou crédit) offert aux agents qui ont des besoins de financement, cela avec des conditions déterminées par la loi bancaire.

A cet effet, les banque offrent toute une panoplie du crédit bancaire aussi bien aux particuliers qu'aux entreprises et visent à satisfaire leur clientèle.

Par conséquence, plusieurs type des crédits peuvent être distingue :

Les crédits d'exploitation, les crédits d'investissement, les crédits aux particuliers.

Le présent chapitre sera divise en trois section, la premier sera consacré à l'aspect théorique de la banque, la deuxième a la présentation du crédit, la troisièmes et la dernière section se portera sur les différents risques liés au crédit et leur moyen de prévention.

Section1 : Notion générale sur la banque

Les banques jouent un rôle prépondérant dans le développement économique, ce sont le noyau de mécanisme et circuit financiers, et partenaire habituel des agents économiques.

Dans le cadre de leurs affaires passives, les banques reçoivent des fonds qu'elles prêtent, ensuite, est affecté sous forme de crédits dans les affaires actives. Ces derniers jouent un rôle essentiel dans notre économie ; ils permettent de satisfaire les besoins des entreprises en matière d'exploitation ou d'investissements.

1.1. Définition de la banque

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

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit

1.1.1. Définition juridiquement

« Juridiquement, une banque est une institution habilitée à effectuer des opérations financières et commerciales c'est-à-dire : gestion de moyens de paiement ; octroi de crédit ; réception de dépôts du public »¹

1.1.2. Définition économique

« Les banques sont des intermédiaires financiers doté du pouvoir de création monétaire c'est-à-dire de la possibilité de créditer le compte d'un de leurs clients sans que cette opération soit compensée par le débit du compte d'un autre agent ou un dépôt préalable »²

1.2. Le rôle de la banque

La finance indirecte par la banque, exerce que la banque a un rôle d'intermédiaire financière ; elle collecte les dépôts des détenteurs de capitaux (prêteur ultime) et les ultimes.

La rémunération des banques correspond aux écarts du taux entre celui qu'elles octroient aux prêteurs et celui qu'elles prélèvent aux emprunteurs, ces écarts doivent lui permettre de couvrir ses frais de fonctionnement, d'assurer le risque de défilant de remboursement et de dégager un résultat positif.

« La banque se trouve ainsi au centre de l'activité financière et peut se forger une réelle compétence dans le traitement de l'information sur la solvabilité des emprunteurs, mais au même temps elle assure le risque de crédit »³

« Du point de vue l'égalité, la banque est, d'après les dispositions de la loi sur la monnaie et le crédit, définie par les missions qu'elle remplit ; les opérations de banque comprennent la réception des fonds du public, les opérations de crédit ainsi que la mise à la disposition de la clientèle des moyens paiements et la gestion de ceux-ci »⁴

Elle effectue aussi les opérations de change et de commerce extérieur et assure la gestion des moyens de paiement.

¹ Beitone Alain, Chrintine Dollo, Jean-pierre Guidoni, Alain le garde « Dictionnaire des sciences économique » Paris 1991.

² Idem

³ DOV Gien : « Pratique des marchés financière », édition DUNOD, paris, 1990.

⁴ Selon la loi de la monnaie et de crédit, article 10.

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit

1.3. Les fonctions de la banque

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

1.3.1. La collecte des dépôts (ressources)

Selon la loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et le crédit, « sont considérés comme fonds reçus du public les fonds recueillis des tiers, notamment sous forme de dépôts, avec le droit d'en disposer pour son propre compte, mais à charge de les restituer »⁵. On distingue deux types de dépôts : les dépôts à vue et les dépôts à terme.

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

1.3.2. La distribution de crédit

La loi du 19 août 1986⁶ définit le crédit comme étant tout acte par lequel un établissement habilité à cet effet met ou promet de mettre temporairement et à titre onéreux des fonds à la disposition d'une personne morale ou physique pour le compte de celle-ci en engagement par signature.⁷

Les banques apportent aux agents économiques les crédits nécessaires à leurs activités de consommation ou de production et on peut les classer comme suit :

- Les crédits aux entreprises :
 - crédits de fonctionnement
 - crédit d'investissement.

⁵ Bouhriz Daidj Aicha « innovation technologique des services bancaires et financiers » mémoire de magister Tlemcen, 2004.

⁶ La loi n° 82 du 18 août 1986 portant le régime des banques marque de la refonte du système bancaire algérien.

⁷ Yala Farid, mémoire « étude et sélection d'un dossier par les banques », promotion 2008/2009.

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit

- Les crédits aux particuliers :
 - crédits de trésorerie.
 - crédits de l'habitat ou crédit immobilier.

1.3.3. La banque en tant que offreur de services

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

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

1.4. Typologie des banques

Concernant la typologie des banques, nous distinguons généralement quatre catégories :

1.4.1. Banque centrale (banque d'Algérie)

« La banque centrale c'est une institution qui gère la monnaie d'un pays. Elle émet des billets de banque (d'où leurs noms d'institution), met en œuvre la politique monétaire, conserve les réserves de change d'un pays et surveille le système financier. »⁸

1.4.2. Banque universelle

La banque universelle est l'envergure de la gamme des produits et services offerts. En effet, un établissement bancaire universel ambitionne d'être le principal interlocuteur d'une large clientèle en répondant à leurs divers besoins financiers, souvent ces clients sont attirés par l'avantage de sécurité et conforté par le fait que la banque concernée a les

⁸ Allouache Lounis et Aliouat Ghilas, mémoire « La gestion de risque du crédit au sein de la banque BNA », promotion 2018/2019.

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit

moyens appropriés (expérience, ressources matérielles, management) pour obtenir les avantages de diversifier ses activités.⁹

1.4.3. Banques primaire ¹⁰

Elle comprend trois catégories de banques qui se présentent comme suit :

1.4.3.1. Banques de dépôts

Elles se définissent aussi par le terme banque de crédit puisque leur rôle est de collecter l'épargne des déposants sous forme de dépôt à vue et de les redistribuer sous forme de crédit à court terme. Ces banques jouent un rôle important dans le circuit des capitaux (financement).

1.4.3.2. Banque d'affaires

Les banques d'affaires sont des banques qui s'engagent sur le long terme par le biais de participations dans des entreprises.

Elles financent sur leurs fonds propres ou sur des emprunts à long terme des projets économiques (création, développement des sociétés) leurs rôles sont essentiels dans la mesure où leur participation leur permet d'avoir des sièges aux conseils d'administration des plus grandes entreprises et de intervenir dans la gestion de celle-ci.

1.4.3.3. Banque de crédit à moyen et long terme

Sont celles dont l'activité principale consiste à ouvrir des crédits dont l'échéance est égale ou inférieure à deux ans, elles ne peuvent pas recevoir des dépôts sauf autorisation pour une échéance inférieure à cette durée.

1.4.4. Les banques islamiques

« Le système bancaire islamique qui possède des préceptes de l'islam, s'organise autour de trois principes fondamentaux à savoir :

- Interdiction de fixation de taux d'intérêt.
- Partage du profit ou des pertes résultant d'investissement
- Promotion des investissements productifs, créateurs de richesses et d'emplois. »

⁹ Ourloum Sofiane et Slimi Samir, mémoire « essai d'analyse du niveau de la bancarisation en Algérie cas CNEP-Banque de Bejaia », promotion 2012/2013.

¹⁰ Idem

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit

Section2 : aspect théorique du crédit

Les différents agents économiques (ménages, l'entreprise,...) éprouvent souvent des besoins de financement pour accomplir leur fonction de production de commercialisation, de consommation.

Pour satisfaire ces besoins, ces agents sollicitent fréquemment leurs banquiers pour bénéficier d'un appui financier c'est-à-dire d'un crédit.

2.1. Définition du crédit

Le crédit est une expression de « confiance » d'origine grecque, le mot « crédit » découle du mot grec « crédere », c'est-à-dire « croire » autrement dit « faire confiance »¹¹

Accorder un crédit permet au bénéficiaire de disposer d'un pouvoir d'achat immédiat moyennant le paiement d'un intérêt et l'obligation de rembourser le crédit dans les délais convenus.

2.1.1. Définition juridique

L'opération de crédit est définie dans l'ordonnance n 03-11 du 26/08/2003, relative à la monnaie et le crédit, comme suite, « tout acte à titre onéreux par lequel une personne met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend dans l'intérêt de celui-ci un engagement par signature tel qu'un aval, un cautionnement, ou une garantie sont assimilées à des opérations de crédit, les opérations de location, assortie l'option d'achat, notamment, le crédit-bail »¹²

2.1.2. Définition économique

« faire crédit c'est faire confiance, c'est donner librement la disposition effective et immédiate d'un bien réel, et d'un pouvoir d'achat, contre la promesse que le même bien ou un bien équivalent qui sera restitué dans un certain délai le plus souvent avec rémunération du service rendu et du danger encourus, danger de perte partielle ou totale que comporte la nature même de service »¹³

« le crédit bancaire est, en générale, l'opération par laquelle la banque met une somme déterminée à la disposition d'un tiers appelé emprunteur moyennant l'engagement pris par

¹¹ Hadj Sadok Tahar « les risques de l'entreprise et de la banque », édition Dahlab, M'silla 2007.

¹² L'ordonnance n03-11 du 20/08/2003 relative à la monnaie et le crédit.

¹³ Bouyakoub F « l'entreprise et son financement bancaire » édition casbah, Alger.

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit

ce dernier de payer au banquier les intérêts convenus et lui restituer à la période fixe pour le remboursement d'une somme équivalente à celle qui lui été fournie »¹⁴

2.2. Les caractéristiques de crédit¹⁵

Les trois grandes caractéristiques du crédit sont

2.2.1. La confiance

Le mot (crédit) vient du latin crédéré qui signifie : faire confiance, la confiance n'est pas mesurable et quantifiable. On peut faire confiance à une personne en raison de son honnêteté (vraie ou supposée), de sa prospérité future potentielle et du climat politico-économique, mais on peut se tromper.

2.2.2. Le temps

Le crédit est consenti pour un certain temps, une certaine durée, cette durée est d'ailleurs un des critères de classification des opérations de crédit : crédit à court terme, moyen ou à long terme.

2.2.3. Le risque

Le risque est une notion inséparable de l'idée de confiance, le banquier devra analyser minutieusement tous les risques de l'entreprise pour bien la connaître ses points forts, sur la base desquels il peut asseoir sa confiance et sa décision de crédit.

2.3. Le rôle de crédit

Le crédit est un moteur de l'économie, c'est un facteur important du développement des entreprises. Il permet de faire face à tous les décalages entre les recettes et les dépenses quel que soit leur origine. Le crédit joue un rôle considérable dans les économies modernes car il :

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

¹⁴ Pruchaud J « Evolution des techniques bancaires » Edition scientifique Rider, Paris 1960.

¹⁵ Mansouri Mansour « Système et pratique bancaire en Algérie » éd Houma, Alger 2006.

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit

- C'est un moyen de création monétaire.

2.4. Les différentes formes du crédit

Pour satisfaire les différents besoins des clients (entreprise et particuliers) la banque doit répondre présente en attribuant des crédits, ces derniers peuvent être destinés soit au financement du cycle d'exploitation de l'entreprise ou à la réalisation de ses programmes d'investissement, soit affectés aux particuliers.

2.4.1. Les crédits d'exploitation¹⁶

Ce sont des crédits à court terme, ils ont pour objet d'assurer l'équilibre de la trésorerie de l'entreprise, ils servent, par exemple, à couvrir un temps de stockage, un délai de fabrication ou un délai de paiement consenti au client et permettent ainsi de faire face aux dépenses courantes de l'activité (salaires, loyers, etc...)

À cet effet, le banquier propose à ses clients une panoplie de crédits destinés à apaiser les insuffisances temporaires de capitaux rencontrées par l'entreprise, et assurer le bon marché de son cycle d'exploitation. Ces crédits d'exploitation, peuvent être subdivisés en deux catégories :

- Les crédits d'exploitation par caisse (directs).
- Les crédits d'exploitation par signature (indirect).

2.4.1.1. Les crédits par caisse

Sont considérés comme crédits par caisse à court terme, les crédits qui impliquent un décaissement de la part du banquier en faveur de son client et qui permettent d'équilibrer sa trésorerie à court terme. Tout cela en distingue deux grandes catégories.

A. Les crédits d'exploitation globaux

L'objectif des crédits d'exploitation globaux, est de pallier l'insuffisance du fond de roulement (FR) et de compenser la trésorerie momentanément négative de l'emprunteur.

Ils peuvent se présenter sous plusieurs formes, à savoir :

- La facilité de caisse

¹⁶ Melle Bekhouche Sabrina et Melle Bouattou Sonia, mémoire « La gestion des risques des crédits bancaires et les moyens de couverture » promotion 2010/2011.

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit

- Le découvert
- Le crédit de compagnie
- Le crédit relais

La facilité de caisse

Elle finance le décalage de trésorerie de courte durée entre les dépenses et les recettes liées aux cycles d'exploitation, l'avance en compte consentie par le banquier et remboursée par le simple jeu des rentrées prévues.¹⁷

Le découvert

Le banquier accorde ce type de concours lorsque sa durée est estimée de façon argumentée et limitée dans le temps, sa durée est limitée à un an(01) au maximum éventuellement renouvelable.¹⁸

Crédit de compagnie

Ce crédit est destiné aux clients ayant une activité saisonnière, une entreprise peut fabriquer tout l'année et vendre sur une période très court ou bien elle ne peut pas Achter de matières premiers que sur une période pour vendre sur toute l'année.

Le crédit relais

C'est une forme de découvert qui permet d'anticiper une rentrée de fonds qui doit se produire dans un délai détermine et pour un montant précis.¹⁹

B. Les crédits d'exploitation spécifiques

A la différence des crédits de trésorerie globaux qui convient des besoins de natures et d'origine très diverses, les crédits par caisse spécifique participent, généralement, au financement de l'actif circulant, c'est-à-dire : les stocks et le poste client dont le poids peut être, particulièrement lourd pour l'entreprise. Aussi ces crédits comportent des garanties réelles qui sont directement à l'opération du crédit, contrairement aux crédits de trésorerie ou les garanties sont généralement, accessoires, ils peuvent revêtir les formes suivants :

¹⁷ Meyssonier F, « Banque : mode d'emploi » édition Eyrolles, paris, 1992.

¹⁸ Karous O, Kandi H, mémoire « l'octroi de crédit, risque et garanties » université de Bejaia promotion 2016.

¹⁹ Bouyakoub F « l'entreprise et le financement bancaire », édition Casbah, Alger, 2000.

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit

- Avance sur marchandises
- Avance sur facture administrative
- Escompte
- L'affacturage

Avance sur marchandises

Ce crédit est destiné pour financer un stock de marchandises gagées au nom de la banque, le client en contrepartie recevra un récépissé « warrant ».²⁰

Le warrant est un effet de commerce, concernant des marchandises entreposées dans magasins généraux.

Avance sur facture administrative

Est destinée aux entreprises pour leurs permettre de mobiliser leur poste « client » lorsqu'elles entrent en relation avec des administrations, la facture doit être domiciliée, mais cela reste insuffisant.

L'engagement de l'administration débitrice doit être irrévocable et ce mot doit être figure dans la mention d'engagement.

Dans l'avance sur facture, le compte du client est crédité à hauteur de 7% du montant de la facture par le débit d'un compte spécial « avance garantie »²¹

L'escompte

L'escompte est une opération qui consiste pour le banquier à racheter a une entreprise les effets du commerce dont elle est porteuse (bénéficiaire final) avant l'échéance ce moyennant le paiement d'agio, le cédant restant garant du paiement.

L'escompte fait donc intervenir trois partie : l'entreprise bénéficiaire de l'escompte, appelée le cédant, le débiteur de l'effet, appelé le cède et le banquier qui lui le cessionnaire.

²⁰ Benatsou D, Zaidi S, mémoire « Financement bancaire d'un crédit immobilier cas BNA », promotion 2017/2018.

²¹ Luc B-R « principe technique bancaire », 25eme édition dunod, paris.

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit

L'affacturage

L'affacturage est un contrat par lequel un établissement de crédit spécialisé appelé factor, achète ferme les créances détenues par un fournisseur, appelé vendeur, sur ses clients appelé acheteur ou bénéficiaires de services et moyennant rémunération.

2.4.1.2. Les crédits par signature

Si le plus souvent la banque aide l'entreprise en mettant à sa disposition des fonds sous forme de crédits de trésorerie, elle peut aussi lui apporter son concours sous forme d'engagement que l'on appelle « les crédits par signature ». La banque prête alors simplement sa signature sans supporter des charges.

L'originalité de ce type de crédits est qu'ils ne consistent pas en une avance de trésorerie, mais une garantie.²²

Ces engagements par signature, appelés également les crédits indirects. Ils sont comptabilisés en hors bilan contrairement aux crédits par caisse qui figurent au bilan de la banque.

Parmi les crédits par signature nous distinguons :

- L'avale
- L'acceptation
- Le cautionnement bancaire

A. L'aval

Au sens de l'article 409 du code de commerce, l'aval est un « engagement fourni par un tiers (la banque) qui se porte garant de payer tout ou une partie du montant d'une créance, généralement, un effet de commerce, l'aval peut être donné sur le titre ou sur un acte de séparé »

B. L'acceptation

C'est l'engagement d'une banque à honorer le paiement d'un effet de commerce à son échéance ; au contraire de l'aval, le banquier dans ce cas devient le principal obligé vis-à-vis du créancier.

²²Appert Michel (janvier 2002) « réussir avec son banquier » édition carnot, chatou.

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit

L'acceptation est matérialisée par la mention « bon pour acceptation »

C. Les cautionnements

C'est l'engagement par signature de la part d'un banquier sur un acte appelé contrat de cautionnement, de payer pour le débiteur si, celui-ci s'avérait défaillant. Les cautionnements délivrés par une banque sont solidaires, c'est-à-dire qu'ils offrent au créancier l'avantage de poursuivre à la fois le débiteur principale et la caution (banque) ou seulement l'un des deux. Le but recherché par le client dans ce type de crédit est de déferer le paiement, et encore d'éviter un versement de fonds immédiat ou d'accélérer une rentrée de fonds.²³

2.4.2. Les crédits d'investissement

Les crédits d'investissement ce sont des crédits octroyés aux entreprises à moyen et à long terme. Ils servent au financement de biens d'investissements tels que les marchandises, les immeubles d'exploitation, etc.

Ils permettront à l'entreprise de produire plus ou dans meilleures conditions, ce qui permettrait de dégager des profits supplémentaires, ces sont ces profits permettront à l'emprunteur de rembourser sa dette.

Dans ce type de crédit, les banques peuvent utiliser les formes suivantes : le crédit classique et le crédit-bail (leasing).

2.4.2.1. Les crédits bancaires classiques

Ce crédit peut être accordé à moyen terme ou à long terme.

A. Les crédits à moyen terme

Ces crédits sont destinés à financer les investissements légers tels que les véhicules et les machines, et d'une façon plus générale la plupart des biens d'équipement et moyens de production de l'entreprise, sont accordés soit par une banque seule, soit par une banque en concours avec un établissement spécialisé. Leur durée est de 2 à 7ans, le banquier accorde des différés allant de six(06) à douze (12) mois, ou le client ne paye que les intérêts.

²³ Yessad Imane, mémoire « le financement bancaire aux particuliers » promotion 2018/2019.

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit

Un financement par crédit à moyen terme ne doit pas couvrir la totalité de l'investissement. Ca va de soi qu'une entreprise qui désire s'équiper doit faire un effort d'autofinancement ce concours couvre en général entre 50% et 70% du montant TTC de l'investissement. Il existe deux types de crédit à moyen terme :

Les crédits à moyen terme mobilisables

Dans ce type de crédits, le banquier ne s'adressera pas à la banque d'Algérie pour se refinancer, mais elle cherchera plutôt à mobiliser son crédit sur le marché financier.

Les crédits à moyen terme non mobilisable

Le crédit à moyen terme non mobilisable est un crédit qui n'offre pas de possibilités de refinancement à la banque, il est alimenté par la propre trésorerie de cette dernière. Il en résulte que le taux d'intérêt débiteur appliqué à ce type de crédit est plus élevé que celui appliqué aux CMT mobilisable.

B. Les crédits à long terme

Ces crédits sont d'une durée de 7 à 20 ans, ils sont destinés au financement des immobilisations lourdes et en particulier les constructions.

Les garanties présentées par la banque à cette occasion sont des garanties hypothécaires ou de nantissement du fonds de commerce et des équipements financiers.

2.4.2.2. Le crédit-bail (leasing)

Le crédit-bail est un mode de financement plutôt utilisé par les petites et moyennes entreprises (PME) et les petites et moyennes industries (PMI) pour le financement de matériels, notamment, matériels mobiles.

Les opérations de crédit-bail sont « des opérations de location de biens d'équipement, de matériel, d'outillage ou de biens mobiliers à usage professionnel, spécialement, achetés en vue de cette location par des entreprises qui en demeurent propriétaires, lorsque ces opérations quelle que soit leur dénomination, donnent au locataire la faculté d'acquiescer tout ou une partie des biens loués, moyennant un prix convenu, tenant compte, au moins pour une partie, des versements effectués à titre de loyer »²⁴

²⁴ Conso P et Hemici F, « gestion financière de l'entreprise » édition Dunod, Paris, 2005.

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit

Le crédit-bail mobilier

« Il consiste en une opération de location d'un bien d'équipement, de matériel d'outillage, acheté en vue de cette location, par la société de crédit-bail sollicitée, celle-ci demeure propriétaire du bien »²⁵

Le crédit-bail immobilier

Le crédit-bail immobilier est la forme de crédit-bail qui concerne les opérations par lesquelles un établissement financier donne en location des biens immobiliers à usage professionnel, lorsque ces opérations permettent aux locataires de devenir propriétaires de tout ou partie des bien loués, au plus tard à l'expiration du bail.

Section3 : Les risques et les garanties lies aux crédits.

Le risque est inséparable du métier de banquier, pour y faire face, la banque peut demander à leurs clients des garanties.

3.1. Définition du risque

Il est très difficile de définir de façon générale la notion de risque. Le risque est lie à la survenance d'un évènement que l'on ne peut prévoir qui a des conséquences importantes sur le bilan de la banque, le risque de crédit est définit comme étant :

« Le risque résultant de l'incertitude qu'a la possibilité ou la volonté des contreparties ou des clients de remplir leurs obligations. Très prosaïquement, il existe donc un risque pour la banque dès lors qu'elle se met en situation d'attendre une entrée de fond de la part d'un client ou d'une contrepartie de marché »²⁶

3.2. Les différents risques bancaires

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

²⁵ Bouyakoub F « l'entreprise et le financement bancaire », Alger 2000.

²⁶ Bassis Joël « gestion des risques et gestion actif-passif des Banques » édition Dalloz, paris 1995.

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit

3.2.1. Le risque de contre partie

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

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

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

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

3.2.2. Le risque pays

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

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

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit

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

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

3.2.4. Les risques liés aux évolutions du taux de change

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

3.2.5. Le risque d'illiquidité

Le risque d'illiquidité est le risque de ne pas disposer d'assez de liquidité pour faire face aux demandes de retrait de fond. Le risque d'illiquidité ne survient que s'il y a défiance, c'est-à-dire retrait de dépôt de la clientèle et fermeture de ligne de crédit sur le marché interbancaire.

Ce risque de forme dès qu'apparaît une insuffisance d'actifs rapidement réalisable par rapport aux dettes à court terme .c'est le cas si l'établissement octroie des prêts à long terme à partir des ressources collectes à court terme.

3.2.6. Le risque de solvabilité

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

La réglementation prudentielle privilégie ce risque dans le but de sécuriser les avoirs déposés par la clientèle et éviter ainsi l'effet de contagion pouvant résulter de la défaillance d'une banque.²⁷

²⁷ Messar s et Samoun m, « la relation banque-client » mémoire de licence, option finance, université de Bejaia, 2009.

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit

3.2.7. Le risque opérationnel

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

3.2.8. Les risques techniques

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

3.2.9. Les risques administratifs

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

3.3. Définition de garantie

Une garantie est « une assurance que le débiteur doit donner à son créancier, afin de certifier que le crédit souscrit sera bien remboursé. Il existe différentes formes de garanties dans le cadre d'un crédit, les garanties réelles et les garanties personnelles. Mais le type de garantie dépend surtout du risque encouru par le créancier et la nature du prêt »²⁸

3.4. Typologie des garanties

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

3.4.1. Les garanties personnelles

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

3.4.1.1. Le cautionnement

²⁸ <https://www.boursedescredits.com/lexique-definition-garantie-credit-2188.php>

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit

L'article 644 du code civil algérien stipule « le cautionnement est un contrat par lequel une personne garantit l'exécution d'une obligation, en s'engageant envers le créancier à satisfaire à cette obligation si le débiteur n'y satisfait pas lui-même »²⁹

Le cautionnement ne peut être constaté et prouvé que par écrit.

Il peut être simple ou solidaire.

Le cautionnement simple

Dans ce cas, la caution peut requérir le bénéfice de discussion ; le créancier ne peut exécuter sur les biens de la caution qu'après avoir discuté le débiteur dans ses biens.

Le cautionnement solidaire

Dans ce cas, la caution ne peut pas opposer au créancier le bénéfice de discussion. Le créancier peut poursuivre indifféremment le débiteur principal ou la caution

3.4.1.2. L'aval

L'aval est « l'engagement apporté par un tiers sur un effet de commerce pour garantir le paiement. L'avaliste est donc solidaire du débiteur principal. L'aval peut être donné sur l'effet ou par acte séparé »³⁰

3.4.2. Les garanties réelles

C'est un contrat par lequel un bien meuble ou immeuble est affecté à garantir le paiement d'une dette, pour assurer éventuellement le remboursement du créancier en cas de non-paiement.

Nous distinguons alors l'hypothèque et le nantissement :

3.4.2.1. L'hypothèque

L'hypothèque est une sûreté exigée pour garantir les crédits d'investissements. Elle est prise exclusivement sur des biens immeubles tels que les terrains

L'hypothèque ne confère aucun droit de possession mais seulement la possibilité de saisir et de faire vendre le bien.

²⁹ L'article 644 du code civil Algérien.

³⁰ Bernet R, « principes de technique bancaire » 24^{ème} édition Dunod, paris, 2006.

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit

3.4.2.2. Le nantissement

C'est un acte par lequel le débiteur remet au créancier un bien en garantie de sa dette, si le bien remis en garantie est un bien meuble nous parlons de gage s'il s'agit des revenus d'un immeuble.

3.4.2.3. Les privilèges immobiliers spéciaux

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

Conclusion

Les banques ont su répondre aux besoins de la clientèle en proposant une gamme large et importante de produits en matière de crédit. Quel que soit la nature du crédit le risque est une partie intégrante de l'activité bancaire, pour se prémunir contre ses risques le banquier prend des garanties comme moyen de protection.

Chapitre2 : crédits immobiliers aux particuliers

Chapitre 2 : crédits immobiliers aux particulières.

Introduction

Le crédit immobilier est un crédit de longue durée destiné à financer l'achat ou la construction d'un logement ou le financement des gros travaux d'aménagement ou d'extension d'un logement.

Ce crédit est assuré par la banque ou les établissements financiers soit aux particuliers, soit aux promoteurs immobiliers.

Le bon financement du marché immobilier dépend de l'existence d'une offre intéressante et d'une demande solvable, ceci ne peut être réalisé que par la disponibilité des fonds nécessaires à la réalisation des biens immobiliers et à l'achat de ces derniers.

Pour cela, nous allons essayer de présenter à travers ce chapitre le financement de la demande et l'offre de l'immobilier en Algérie et en fin nous allons consacrer la dernière section à présenter le marché immobilier Algérie.

Section 01 : le financement de la demande immobilière

Pour satisfaire les besoins des particuliers en matière de l'habitat, les banques doivent diversifier et multiplier ces crédits immobiliers.

1.1. Définitions du Crédit immobilier au particulier

« Le crédit immobilier au particulier est un prêt conventionnel à long terme destiné au financement d'un bien immeuble à usage d'habitation. Il est garanti, par une hypothèque de premier rang sur le bien financé ou un autre bien immobilier. C'est une opération de mise à disposition de fonds nécessaires par un établissement bancaire à un particulier dans le but de l'achat, la construction, la rénovation ou l'extension d'un bien immobilier ». ³¹

1.2. Caractéristiques des Crédits immobiliers aux particuliers

1.2.1. La durée

La durée d'un prêt immobilier varie, généralement dans la limite des 30 ans. Le choix d'une durée maximale s'effectue généralement selon la réglementation en vigueur et les

³¹ Hentour F, « le financement au service de l'immobilier », mémoire de licence, option finances, école supérieure de banque, Alger, 2008.

Chapitre2 : crédits immobiliers aux particuliers

conditions d'éligibilité de la banque au marché hypothécaire. Cependant, une durée est déterminée pour chaque client selon son âge et sa conjoncture personnelle (capacité de remboursement). Indépendamment du taux d'intérêt, plus la durée est courte, plus faible sera le coût total du prêt. Par contre, la mensualité de remboursement sera plus importante.

1.2.2. Le taux d'intérêt

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

1.2.2.1. Le taux d'intérêt fixe

Dans le prêt à taux fixe l'échéancier de remboursement est connu d'avance. Ce prêt présente l'avantage principal d'assurer à l'emprunteur et à la banque des conditions définitives leurs permettant de prévoir leur trésorerie à long terme.

Toutefois, ce type de taux oblige le banquier, quel que soit l'évolution prévisible de taux d'intérêt, à se soumettre au taux initialement fixé pour toute la durée du prêt, ce qui peut bien engendrer, le cas d'une éventuelle augmentation des taux d'intérêts un manque à gagner. De même pour l'emprunteur qui ne peut en aucun cas bénéficier d'une quelconque baisse du taux d'intérêt.

1.2.2.2. Le taux d'intérêt révisable

Dans ce cas le taux d'intérêt et l'échéancier de remboursement varient dans un but de l'adapter à la situation financière et économique du moment.

Les prêts à taux variables peuvent faire bénéficier les clients dans le cas d'une éventuelle baisse du taux. Mais ils peuvent aussi être désavantageux en cas d'une hausse des taux qui engendrera une augmentation des intérêts à payer. Pour les banques, ces taux présentent un avantage en cas de hausse (augmentation de la rentabilité), mais leurs impact se dévoilera négatif le cas d'une éventuelle baisse de taux (diminution de rentabilité).

1.2.3. Le différé

Il existe deux (02) types de différés à savoir :

Chapitre2 : crédits immobiliers aux particuliers

1.2.3.1. Le différé total

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

1.2.3.2. Le différé d'amortissement

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

1.2.4. Les intérêts intercalaires

Dans le cas de l'achat d'une maison sur plan ou d'une auto construction, le bien ne sera livré qu'après une année ou deux. La banque dans ce cas, versera les sommes demandées au titre du crédit accordé à chaque fois qu'elles sont demandées par le client. Ce dernier paiera des intérêts sur les sommes déjà versées pour la période jusqu'à la fin de la durée de différer. Ces intérêts sont appelés intérêts intercalaires

1.2.5. Le remboursement par anticipation

Il arrive qu'un client demande de rembourser son prêt avant échéance, en partie ou en totalité, parce qu'il a eu un rentré de fonds exceptionnelle ou augmentation de ses ressources. C'est le remboursement par anticipation.

Dans ce cas il évitera de payer les échéances futures et économisera le coût des intérêts prévus jusqu'à la fin du prêt. Toutefois le banquier peut lui demander de payer des pénalités de remboursement par anticipation.³²

1.3. La gamme des Crédits immobiliers

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

³² Ouhab S et Oumbiche O, « le financement bancaire du crédit immobilier », mémoire de master, option comptabilité contrôle audit, université de Bejaia, 2013.

Chapitre2 : crédits immobiliers aux particuliers

1.3.1. Le secteur libre

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

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

1.3.1.1. Les prêts à remboursement échelonné

Il existe plusieurs familles de ce type de crédit :

A. Les prêts à taux fixe

Le taux d'intérêt est connu dès l'origine et ne peut être révisé, parmi ces crédits, on distingue :

Les prêts à échéance constante : ce sont les plus utilisés par les emprunteurs. Le remboursement mensuel, trimestriel ou annuel reste identique et connu sur toute la durée de l'emprunt. Dans leurs compositions, ce sont donc les proportions de capital (qui augmenteront) et d'intérêt (qui diminueront) ;

Les prêts à échéances progressives : le montant des échéances augmente selon une périodicité annuelle et un pourcentage fixé au départ ;

Les prêts à échéances dégressives : les échéances diminuent selon une périodicité annuelle et d'un pourcentage fixé au départ. Peu diffusés, ces crédits s'adressent à des emprunteurs dont les revenus sont appelés à baisser ;

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

Les prêts modulables : ce type de crédit permet à la banque de proposer au client un plan de financement sur mesure. Le montant n'est pas définitivement fixé au départ, il est possible d'apporter des modifications en cours de route sur simple initiative de l'emprunteur.

Chapitre2 : crédits immobiliers aux particuliers

B. Les prêts à taux variable

Ces prêts permettent une meilleure adaptation du crédit aux évolutions baissière de l'environnement financier. Ils sont surtout pratiqués dans les périodes de taux élevés, anticipant ainsi une baisse.

Comme pour les financements à taux fixe, les prêts révisables peuvent être classés en fonction des types d'échéances :

Prêts révisables à échéances constantes et durées variables ;

1.3.1.2. Les prêts à remboursement non échelonné

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

A. Les prêts à amortissement différé

Le remboursement du capital et parfois le paiement de intérêts, intervient au terme d'une période prédéfinie. Le différé peut être de quelques mois ou de plusieurs années, dans ce cas on parlera de franchise de remboursement. Il peut également s'étendre sur toute la durée du crédit et correspond alors à un prêt « in fine ».

B. Les prêts amortissables au gré de l'emprunteur

Destinés aux professionnels de l'immobilier, ils ne présentent pas sous forme de mise à disposition d'une enveloppe fixée, mais par l'ouverture de crédits utilisables par découvert en compte.

1.3.2. Le secteur réglementé

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

A. Les prêts épargnent logement

Dont la caractéristique est de proposer des taux préférentiels aux épargnants, ces derniers peuvent donc bénéficier d'un prêt logement, trois ans après l'ouverture du compte. Le montant théorique du prêt couvert par ces taux préférentiels est de 30 fois les intérêts cumulés.

Chapitre2 : crédits immobiliers aux particuliers

B. Les prêts conventionnés

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

C. Les prêts à l'accession sociale

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

1.3.3. Le secteur aidé

Le secteur aidé reçoit un soutien budgétaire, soit par l'intermédiaire de la bonification de taux d'intérêts (location vente⁴), soit par la distribution de primes ou subvention par la CNL⁵. Dans ce secteur l'Etat est très présent.

1.3.3.1. Le logement social

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

1.3.3.2. Le logement aidé ou participatif

C'est un logement réalisé ou acquis grâce à une aide de l'Etat dite « aide à l'accession à la propriété », (AAP), en application du décret exécutif 94-308 du 04 octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la CNL en matière de soutien financier des ménages.

L'offre de logements aidés vise à prendre en charge essentiellement la demande émanant des catégories à revenus intermédiaires qui, sans l'aide de l'Etat, ne pourraient pas accéder à la propriété du logement.

Chapitre2 : crédits immobiliers aux particuliers

1.3.3.3. La location-vente

Ce nouveau segment de financement de logements a été institué par le décret exécutif n° 01-105 du 23 avril 2001, fixant les conditions et modalités d'acquisition de logements réalisés sur fonds publics dans le cadre de la « location-vente ».

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

1.4. Les types des crédits immobiliers accordés aux particuliers

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

1.4.1. Les crédits à l'accession

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

1.4.1.1. Achat d'un logement vente sur plan

La VSP est un nouveau produit régi par les décrets législatif N° 93-03 du 01/03/1993 relatif à l'activité immobilière, et exécutif N°94-85 du 07/03/1994 au mode de contrat VSP, elle représente une technique à un promoteur immobilier de céder à un Acquéreur à usage d'habitation (logement), commercial (local) ou industriel, en cours de réalisations avant achèvement en parallèle d'un paiement sous forme d'avance sur commande .

Le VSP a été lancé par la CNEP- Banque conformément à la décision réglementaire

227/2000 du 15 mars 2000 portant mise en place de la procédure de gestion du crédit

Hypothécaire.

Le montant du crédit peut aller jusqu'à 90% du prix du logement, leur remboursement se fait pendant 30 ans au maximum dans la limite d'âge est de 70 ans.

1.4.1.2. Prêt immobilier pour jeune

C'est un nouveau produit octroyé par la CNEP-banque aux jeunes, de moins de 35 ans

Pour avoir un logement.

Elle peut accorder un crédit immobilier pour :

Chapitre2 : crédits immobiliers aux particuliers

- Achat d'un logement auprès d'un particulier.
- Achat d'un logement promotionnel.
- Achat d'un logement social participatif (LSP).
- Achat d'un logement vente sur plan (VSP).
- Construction d'une habitation.

La BNA-banque peut accorder un financement allant jusqu'à 100% du prix de cession du logement à acquérir ou du montant du devis estimatif des travaux à réaliser dans le cas de la construction d'une habitation.

Le montant du crédit est déterminé en fonction de la capacité de remboursement la durée maximal du crédit est de 40 ans dans la limite d'âge est de 70 ans.

Pour bénéficier de ce crédit il faut avoir 35 ans au maximum à la date de dépôt du dossier de crédit et un revenu permanent.

1.4.1.3. Cession entre particulier

C'est un prêt où la banque finance la transaction de vente entre particuliers soit d'un logement ancien, soit d'une habitation individuelle finie, ou en cours de réalisations.

Elle se réalise ainsi entre le vendeur du logement qui s'opère aux mains du notaire et l'acheteur.

1.4.1.4. Achat d'un logement promotionnel

Devant l'accroissement continu de la demande des besoins de financement diversifié le marché du logement par la mise en place d'un cadre juridique pour objet d'encourager les promoteurs à développer le marché de la promotion immobilière.

1.4.1.5. Achat d'un logement social participatif (LSP)

Vu l'insuffisance de construction des logements locatifs qui sont financés par les ressources de l'état, il y'a une nouvelle formule lancée en 1994, en vue de solvabilité des ménages pour l'accession à la propriété par le biais d'une aide financière octroyée par l'état.

Cette aide a été mise par le ministre de l'habitat et de l'urbanisme (MHU) à la caisse nationale du logement (C.N.L) pour assurer sa gestion et éventuellement un crédit bancaire comme la BNA-banque qui finance jusqu'à 90% du prix du logement.

Le remboursement se fait pendant 30 ans au maximum dans la limite d'âge est de 70 ans.

Chapitre2 : crédits immobiliers aux particuliers

1.4.1.6. Achat d'un logement location-vente

Est un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété ou en termes d'une période de location fixée dans le cadre d'un emprunt fixé.

Les banques accordent aux ménages des prêts dans le cadre de financer les opérations d'achat d'un logement selon la formule de location-vente.

1.4.1.7. Achat d'un terrain à bâtir

Les banques accordent un crédit pour l'achat d'un terrain à bâtir auprès d'une agence foncière ou chez un particulier.

Ces prêts peuvent aller jusqu'à 90% du prix de cession.

1.4.2. Les crédits à la consommation

Le prêt à la construction est destiné au financement de la réalisation du projet de la construction pour son propre compte .pour le compte conjoint, ou d'un ascendant âgé, parmi ces crédits il existe :

1.4.2.1. Crédit de construction en coopérative immobilière

Régie par la disposition de l'ordonnance N° 76-92 la coopérative immobilière est une société civil à personne et capital variable, ayant pour but essentiel de promouvoir l'accession à la propriété (l'aide à l'accession à la propriété << A.A.P >>) du logement familial. La constitution de la coopérative immobilière se fait par acte authentique, dresse devant un notaire. Son agrément est délivré par l'assemblée populaire communale (APC).

La coopérative immobilière est contrôlée par l'APC et un commissaire aux comptes qui est désigné par l'APC, il doit être extérieur à la coopérative immobilière, et choisir sur une liste d'experts agréés par le ministre des finances.

1.4.2.2. Crédit construction d'une habitation individuelle

Ce type de crédit accordé par la BNA-banque aux particuliers ; le montant du crédit est de 90 % au maximum du montant du devis (varie de 30% à 90% selon le revenu), Le remboursement se fait pendant 30 ans au maximum dans la limite d'âge est de 70 ans.

Chapitre2 : crédits immobiliers aux particuliers

1.4.2.3. Crédit extension d'une habitation surélévation

Ce type de crédit est destiné au particulier pour agrandir une habitation déjà construite.

Le montant des échéances de remboursement du crédit est valable de 30% à 60 % selon le revenu, le remboursement se fait pendant 30 ans au maximum dans la limite d'âge qui est de 70 ans.

1.4.2.4. Crédit d'aménagement d'une habitation

Ce type de crédit accordé par la BNA-banque aux particuliers pour réaliser les travaux d'aménagement d'un logement ; le montant du crédit est de 90% maximum du montant du devis estimatif des travaux, sans toutefois que ce montant ne dépasse pas 50% de la valeur de bien immobilier donné en garantie.

Section 02 : Le financement de l'offre immobilière « Crédits à la promotion immobilière »

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

2.1. Définition

Le crédit à la promotion immobilière est le concours financier mis en place par une banque et destiné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations entrant dans le cadre de l'activité de promotion immobilière.

Deux formules sont proposées aux promoteurs :

Opération sans réservation (vente de logements finis) : dans ce cas, le financement du projet promotionnel est assuré par le promoteur (apport) et la banque (crédit) ;

Opération avec réservation (vente sur plan) : dans ce cas, le financement du projet promotionnel est assuré par le promoteur (apport), la banque et les réservataires (avances).

2.2. Les principes de financement de la promotion immobilière

2.2.1. La quotité de financement

Chapitre2 : crédits immobiliers aux particuliers

A l'effet de susciter l'émergence de véritables promoteurs investisseurs et permettre aux banques de mieux gérer leur risque et démultiplier leurs interventions financière, le montant du crédit immobilier est limité à un maximum du coût global du projet. Cette quotité varie selon la politique de la banque ainsi que sa situation financière. Cette limitation permettra une implication accrue du promoteur dans la gestion du projet et une réduction du coût de cession des logements par le recourt réduit au financement bancaire.

2.2.2. La durée du financement

Compte tenu de la relation directe entre le coût du logement et les délais de réalisation. La durée du crédit destiné à la promotion immobilière est limitée par la durée de réalisation du projet.

2.2.3. La mobilisation du crédit

La mobilisation des différentes utilisations s'effectue sur la base d'un planning de réalisation et de décaissement établi et signé par le promoteur. Chaque tranche de crédit utilisée est matérialisée par un billet à ordre souscrit par le client comportant une échéance commune qui coïncide avec la date prévisionnelle de livraison des logements. Ce billet permettre à la banque de se refinancer auprès de la Banque d'Algérie et de reconstituer sa trésorerie.

2.3. Les garanties exigées

Tout crédit immobilier consenti par les banques doit être assorti d'une garantie comme le garantie contre le risque de non remboursement, pour tout ou une partie du fait de l'impossibilité, l'incapacité ou le refus de l'emprunteur de rembourser le crédit.

Elles sont constituées de l'hypothèque de premier rang sur le terrain et les constructions ainsi que la caution des associés pour les sociétés à responsabilité limitée (SARL).

Section 03 : Le marché immobilière en Algérie

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

Chapitre2 : crédits immobiliers aux particuliers

3.1. Définition du marché immobilier

Donc on définira le marché immobilier comme étant : le résultat des transactions réalisées sur les biens immobiliers et en particulier sur les logements qui en constituent la part la plus importante. La demande dépend essentiellement des facteurs liés à la démographie, les revenus les taux d'intérêt et la fiscalité, auxquels s'ajoutent quelques facteurs subjectifs difficilement quantifiables, propres à la détention des biens de longue durée. L'offre quant à elle évolue en fonction de l'abondance ou de la rareté des terrains, des capacités de production et du volume des capitaux disponibles. La majorité de ces éléments sont influencés par les décisions prises par le pouvoir politique pour lequel l'immobilier est un secteur particulièrement attrayant.³³

3.2. 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, mais ne permet jamais de les éliminer toutes car comme nous l'avons vu chaque bien immobilier est unique. 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. A savoir :

3.2.1. L'immobilier résidentiel

Cette catégorie comprend tous les biens construits dans le but de loger des personnes. On y trouve essentiellement :

3.2.2. L'immobilier professionnel

Cette catégorie comprend tous les biens à usage professionnel. On y trouve essentiellement

3.2.2.1. L'immobilier de bureaux

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

³³ Benatsou D et Zaidi S, mémoire « le financement bancaire d'un crédit immobilier cas BNA », promotion 2017/2018.

Chapitre2 : crédits immobiliers aux particuliers

3.2.2.2. 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.

3.2.2.3. L'immobilier commercial

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

3.2.2. Autres types de biens immobiliers

On trouve dans cette catégorie d'autres biens ne faisant partie ni de l'immobilier résidentiel ni de l'immobilier professionnel. Il s'agit par exemple : des mosquées, 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...

3.2.2.1. Le logement

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

3.2.2.2. 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.

3.2.2.3. Les résidences de tourisme

Tels 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

3.3. 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.

Chapitre2 : crédits immobiliers aux particuliers

3.3.1. Le marché primaire

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

3.3.2. Le marché secondaire

C'est le marché de l'occasion où sont revendus ou loués des immeubles neufs ou anciens préalablement vendus sur le marché primaire. Les intervenants sur ce marché sont essentiellement les particuliers et, accessoirement, les agences de placement immobilier. Ce marché dont le volume se caractérise par sa concentration exclusive sur l'immobilier ancien.

Conclusion

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.

Ces dernières années le secteur de l'habitat a commencé à prendre une assez importante dans la politique de notre état.

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

Conclusion générale

Conclusion générale

La banque joue un rôle essentiel dans la réalisation de la croissance économiques vu que son activité principale consiste en l'octroi des crédits pour les agents économiques en vus de réaliser leurs projets.

Les crédits sont parmi les ressources principales des banques et moyen de la création de la monnaie.

Comme l'activité de la banque est liée aux risques, elle essaie toujours de les minimiser afin d'augmenter sa rentabilité et réaliser ainsi la croissance économique.

La banque pour satisfaire ses clients propose une gamme importante de produits parmi lesquels nous distinguons les crédits immobiliers destines aux particuliers et aux promoteurs immobilières pour le financement du logement.

Comme nous le savons tous, les prix des logements sont excessivement élevés, donc la plus part des ménages se tournent vers le financement bancaire.

Un simple salarie ne peut jamais acquérir un bien immobilier avec son propre salaire à la fois, alors il est oblige d'octroyer un crédit bancaire.

Toutefois la notion de crédit est inséparable de la notion du risque ce qui a fait apparaitre les sociétés chargées de la solvabilité de la demande, la société de garantie des crédits immobiliers(SGCI), le fond de garantie de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI) 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 marche immobilier.

Cependant la situation de l'habitat en Algérie a connu une évolution croissante ces dernières années, où le programme de livraison d'un million de logement a été réalisé avec succès.

Malgré cette évolution, le déficit de logement en Algérie dépasse le million d'unités, alors que la demande ne cesse de croitre selon les spécialistes du secteur, et dans l'espoir de combler ce déficit, plusieurs mesures incitatives employées par le gouvernement n'ont eu qu'un faible impact sur la satisfaction de la demande notamment en logement.

Conclusion générale

Pour que l'Algérie puisse dépasser la crise de l'immobilier, il est nécessaire que l'ensemble des intervenants (ministère de l'habitat, SRH, CNL, et les banques) puissent établir un plan d'action commun afin de lever l'ensemble des contraintes qui sont les prix des logements élevés et la hausse des taux d'intérêt appliqués par les banques.

Ainsi pour réduire ce problème de logement nous suggérons quelques recommandations :

- Favoriser et améliorer la relation banque/ client afin de bien servir le client.
- Créer une gamme des produits spéciaux pour les couches sociales les plus démunies pour les aides à accéder à la propriété.
- Baisser les taux d'intérêt pour agrandir le panel des prétendants à ce crédit.
- Mettre en place des mesures permettant de réduire les risques cités précédemment.
- Développer le système bancaire interne.
- Il faut que les charges de crédit soient persuasives et capables de convaincre le client.

Enfin, nous souhaitons que notre travail soit d'une grande utilité pour tous ceux qui auront à le consulter.

Bibliographie

Ouvrage

- Appert Michel (janvier 2002) « réussir avec son banquier » édition carnot, Chatou.
- Bassis Joël « gestion des risques et gestion actif-passif des Banques » édition Dalloz, paris 1995.
- Alain Beitone, Chrintine Dollo, Jean-pierre Guidoni, Alain le garde « Dictionnaire des sciences économique » Paris 1991.
- Bernet R, « principes de technique bancaire » 24^{ème} édition Dunod, paris, 2006.
- Bouyakoub F « l'entreprise et le financement bancaire », édition Casbah, Alger, 2000.
- Bouyakoub F « l'entreprise et le financement bancaire », Alger 2000.
- Conso P et Hemici F, « gestion financière de l'entreprise » édition Dunod, paris, 2005.
- DOV Gien : « Pratique des marchés financière », édition DUNOD, paris, 1990.
- Hadj Sadok Tahar « les risques de l'entreprise et de la banque », édition Dahlab, M'silla 2007.
- Luc B-R « principe technique bancaire », 25^{eme} édition dunod, paris.
- Mansouri Mansour « Système et pratique bancaire en Algérie » éd Houma, Alger2006.
- Meyssonier F, « Banque : mode d'emploi » édition Eyrolles, paris, 1992.
- Pruchaud J « Evolution des techniques bancaires » édition scientifique Rider, paris 1960.

Mémoire

- Allouache Lounis et Aliouat Ghilas, mémoire « La gestion de risque du crédit au sein de la banque BNA », promotion 2018/2019.
- Bekhouche sabrina et Melle Bouattou Sonia, mémoire « La gestion des risques des crédits bancaires et les moyens de couverture » promotion 2010/2011.
- Benatsou D, Zaidi S, mémoire « Financement bancaire d'un crédit immobilier cas BNA », promotion 2017/2018.
- Benatsou D et Zaidi S, mémoire « le financement bancaire d'un crédit immobilier cas BNA », promotion 2017/2018.

Bibliographie

- Bouhriz Daidj Aicha « innovation technologique des services bancaire et financiers » mémoire de magister Tlemcen, 2004.
- Hentour F, « le financement au service de l'immobilier », mémoire de licence, option finances, école supérieur de banque, Alger, 2008.
- Karous O, Kandi H, mémoire « l'octroi de crédit, risque et garanties » université de Bejaia promotion 2016.
- Messar s et Samoun m, « la relation banque-client » mémoire de licence, option finance, université de Bejaia, 2009.
- Ourloum Sofiane et Slimi Samir, mémoire « essai d'analyse du niveau de la bancarisation en Algérie cas CNEP-Banque de Bejaia », promotion 2012/2013.
- Ouhab S et Oumbiche O, « le financement bancaire du crédit immobilier », mémoire de master, option comptabilité contrôle audit, université de Bejaia, 2013.
- Yala Farid, mémoire « étude et sélection d'un dossier par les banques », promotion 2008/2009.
- Yessad Imane, mémoire « le financement bancaire aux particuliers » promotion 2018/2019.

Document règlementaires

- La loi de la monnaie et de crédit, article 10.
- La loi n 82 du 18aout 1986 portant le régime des banques marque de la refonte du système bancaire algérien.
- L'ordonnance n03-11 du 20/08/2003 relative à la monnaie et le crédit.
- L'article 644 du code civil Algérien.

Site internet

<https://www.boursedescredits.com/lexique-definition-garantie-credit-2188.php>

Table des matières

Dédicaces

Remerciements

Liste des abréviations

Sommaire

Introduction générale.....01

Chapitre1 : cadre conceptuel et théorique du crédit.....04

Introduction.....04

Section 1 : notion générale sur la banque.....04

1.1. Définition de la banque04

1.1.1. Définition juridiquement.....05

1.1.2. Définition économique.....05

1.2. Le rôle de la banque.....05

1.3. Les fonctions de la banque.....06

1.3.1. La collecte des dépôts (ressources).....06

1.3.2. La distribution de crédit.....06

1.3.3. La banque en tant que offreur de services.....07

1.4. Typologie des banques.....07

1.4.1. Banque centrale (banque d'Algérie).....07

1.4.2. Banque universelle.....07

1.4.3. Banques primaire.....08

1.4.3.1. Banques de dépôts.....08

1.4.3.2. Banque d'affaires.....08

1.4.3.3. Banque de crédit à moyen et long terme.....08

Table des matières

1.4.4. Les banque islamique.....	08
Section2 : aspect théorique du crédit.....	09
2.1. Définition du crédit.....	09
2.1.1. Définition juridique.....	09
2.1.2. Définition économique	09
2.2. Les caractéristiques de crédit.....	10
2.2.1. La confiance	10
2.2.2. Le temps	10
2.2.3. Le risque	10
2.3. Le rôle de crédit.....	10
2.4. Les différentes formes du crédit.....	11
2.4.1. Les crédits d'exploitation.....	11
2.4.1.1. Les crédits par caisse.....	12
A. Les crédits d'exploitation globaux.....	12
La facilite de caisse.....	12
Le découvert.....	12
Crédit de compagnie.....	12
Le crédit relais.....	12
B. Les crédits d'exploitation spécifiques.....	12
Avant marchandises.....	13
Avance sur facture administrative.....	13
L'escompte.....	13
L'affacturage.....	14

Table des matières

2.4.1.2. Les crédits par signature.....	14
A. L'aval.....	14
B. L'acceptation.....	14
C. Les cautionnements.....	15
2.4.2. Les crédits d'investissement.....	15
2.4.2.1. Les crédits bancaires classiques.....	15
A. Les crédits à moyen terme.....	15
Les crédits a moyens terme mobilisables.....	16
Les crédits à moyen terme non mobilisables.....	16
B. Les crédits à long terme.....	16
2.4.2.2. Le crédit-bail (leasing).....	16
Le crédit-bail mobilier.....	17
Le crédit-bail immobilier.....	17
Section3 : Les risques et les garanties lies aux crédits.....	17
3.1. Définition du risque.....	17
3.2. Les différents risques bancaires.....	17
3.2.1. Le risque de contrepartie.....	18
3.2.2. Le risque pays.....	18
3.2.3. Le risque de taux d'intérêt lies au cours boursier.....	19
3.2.4. Les risques liés aux évolutions du taux de change.....	19
3.2.5. Le risque d'illiquidité.....	19
3.2.6. Le risque de solvabilité.....	19
3.2.7. Le risque opérationnel.....	20

Table des matières

3.2.8. Les risques techniques.....	20
3.2.9. Les risques administratifs.....	20
3.3. Définition de garantie.....	20
3.4. Typologie des garanties.....	20
3.4.1. Les garanties personnelles.....	20
3.4.1.1. Le cautionnement.....	21
Le cautionnement simple.....	21
Le cautionnement solidaire.....	21
3.4.1.2. L'aval.....	21
3.4.2. Les garanties réelles.....	21
3.4.2.1. L'hypothèque.....	21
3.4.2.2. Le nantissement.....	22
3.4.2.3. Les privilèges immobiliers spéciaux.....	22
Conclusion.....	22
Chapitre 2: « Crédits immobiliers aux particuliers ».....	23
Introduction.....	23
Section 01 le financement de la demande immobilier.....	21
1.1. Définition du crédit immobilier au particulier	23
1.2. Caractéristique des crédits immobiliers aux particuliers	23
1.2.1. La durée.....	23
1.2.2. Le taux d'intérêt.....	24
1.2.2.1. Le taux d'intérêt fixe.....	24
1.2.2.2. Le taux d'intérêt révisable.....	24

Table des matières

1.2.3. Le différé.....	24
1.2.3.1- Le différé total.....	25
1.2.3.2. Le différé d'amortissement.....	25
1.2.4. Les intérêts intercalaires.....	25
1.2.5. Le remboursement par anticipation.....	25
1.3. La gamme des crédits immobiliers.....	25
1.3.1. Le secteur libre.....	26
1.3.1.1. Les prêts à remboursement échelonné.....	26
A. Les prêts à taux fixe.....	26
B. Les prêts à taux variable.....	27
1.3.1.2. Les prêts à remboursement non échelonné.....	27
A. Les prêts à amortissement différé.....	27
B. Les prêts amortissables au gré de l'emprunteur.....	27
1.3.2. Le secteur réglementé.....	27
A. Les prêts épargnent logement.....	27
B. Les prêts conventionnés.....	28
C. Les prêts à l'accession sociale.....	28
1.3.3. Le secteur aidé.....	28
1.3.3.1. Le logement social.....	28
1.3.3.2. Le logement aidé ou participatif.....	28
1.3.3.3. La location-vente.....	29
1.4. les types des crédits immobiliers accordés aux particuliers.....	29
1.4.1. Les crédits à l'accession.....	29

Table des matières

1.4.1.1. Achat d'un logement vente sur plan.....	29
1.4.1.2. Prêt immobile pour jeune.....	29
1.4.1.3. Cession entre particulier.....	30
1.4.1.4. Achat d'un logement promotionnel.....	30
1.4.1.5. Achat d'un logement social participatif (LSP).....	30
1.4.1.6. Achat d'un logement location-vente.....	31
1.4.1.7. Achat d'un terrain à bâtir.....	31
1.4.2. Les crédits à la consommation	31
1.4.2.1. Crédit de construction en coopérative immobilière.....	31
1.4.2.2. Crédit construction d'une habitation individuelle.....	31
1.4.2.3. Crédit extension d'une habitation surélévation.....	32
1.4.2.4. Crédit d'aménagement d'une habitation.....	32
Section 02 : le financement de l'offre immobilier « Crédits à la promotion immobilière	
».....	32
2.1. Définition du crédit à la promotion immobilière.....	32
2.2. Les principes de financement de la promotion immobilier.....	32
2.2.1. La quotité de financement.....	33
2.2.2. La durée du financement.....	33
2.2.3. La mobilisation du crédit.....	33
2.3. Les garanties exigées.....	33
Section 03 : le marché immobilier en Algérie.....	
3.1. Définition du marché immobilier.....	34
3.2. Typologie des biens immobiliers.....	34

Table des matières

3.2.1. L'immobilier résidentiel.....	34
3.2.2. L'immobilier professionnel.....	34
3.2.2.1. L'immobilier de bureaux.....	34
3.2.2.2. L'immobilier industriel	35
3.2.2.3. L'immobilier commercial	35
3.2.2. Autres types de biens immobiliers.....	35
3.2.2.1. Le logement.....	35
3.2.2.2. Les résidences avec services.....	35
3.2.2.3. Les résidences de tourisme.....	35
3.3. La segmentation du marché immobilier.....	35
3.3.1. Le marché primaire.....	36
3.3.2. Le marché secondaire.....	36
Conclusion.....	36
Conclusion générale.....	37
bibliographie.	

Résume

Le logement constitue de nos jours un besoin de première nécessité pour tout un chacun, il est sans doute l'une des priorités majeures des politiques et il reste l'élément primordial pour une relance de l'activité économique d'une nation, un simple salarié ne peut jamais acquérir un bien immobilier avec son propre salaire à la fois pour cela le client fait recours à la banque donc le client et la banque sont devenus indissociables.

L'objectif de notre travail est de savoir comment s'effectue le financement bancaire de crédit immobilier.

ملخص

يعتبر السكن في الوقت الحاضر حاجة أساسية للجميع ، فهو بلا شك أحد الأولويات الرئيسية للسياسة ويظل العنصر الأساسي لإحياء النشاط الاقتصادي للأمة ، وهو أمر ضروري. لا يمكن أبدًا للموظف البسيط ان يحصل على عقار يراتبه الخاص بدفعة واحدة لذلك يلجأ ال البنك من هنا نقول اصيح الزبون و البنك لا ينفصلان. الهدف من عملنا هو معرفة كيفية تمويل البنك للقرض العقاري.

Summary

Housing is nowadays a basic need for everyone, it is undoubtedly one of the major priorities of politics and it remains the essential element for a revival of the economic activity of a nation, a simple Salarier can never acquire real estate with his own salary at the same time for this the client resorts to the bank so the client and the bank have become inseparable.

The objective of our work is to find out how the bank financing of mortgage loans is carried out.