

Université A. MIRA de Bejaia

Faculté des Sciences Economiques, Commerciales et Gestion

Département des Sciences Gestion

Mémoire de fin de cycle

En vue de l'obtention du diplôme de

« Master »

Option : Comptabilité et Audit

Thème :

Le financement bancaire de l'immobilier aux particuliers en Algérie

Cas : de la CNEP-Banque « 803 » Tichy

Préparé par :

- ISSAD Yacine

- HAKEM Abderrahim

Encadré par :

- M^r BRACHOUCHE Bilal

Année universitaire : 2019 / 2020

Remerciement

Nous remercions tout d'abord Dieu tout puissant de nous avoir donné la force et la connaissance pour accomplir une action qui lui plaise.

Nous tenons à exprimer nos vifs remerciements à :

Notre promoteur M^r BRACHOUCHE Bilal pour nous avoir dirigés et instruits tout au long de ce travail.

Tous les employés de l'agence CNEP-Banque « 803 » de Bejaia qui nous a réservé un accueil chaleureux et nous apporté toute l'assistance nécessaire durant la période de notre stage pratique.

Tous les enseignants de la faculté des sciences économiques, commerciale et des sciences de gestion, qui grâce à eux nous avons pu avoir ce niveau.

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

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

Merci

Dédicace

Je dédie ce mémoire à :

Mes très chers parents qui m'ont légué la verve de la connaissance et à qui je dois toute la reconnaissance ;

A mon frère et mes sœurs.

A toute ma grande famille de près et de loin.

A ceux qui ont contribué de prêt ou de loin dans notre travail.

A tous ceux qui sont épris du savoir et de la connaissance et qui n'ont pas eu la chance d'emprunter les chemins de l'école.

Ainsi que à mon binôme Rahim, et bien évidemment à tous mes amis ; Aziz, Halim, Lounis, Yacine, Youba.

Yacine

Dédicace

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

Qui résulte une partie de mes études

À mes chers parents pour tous leurs sacrifices, leurs amour, leurs tendresse, leurs soutien et leurs prières tout au lange de mes études.

À Mes frères et sœur vous êtes les êtres qui me sont les plus chers au monde, merci pour tout ce que vous avez fait pour moi.

À tous ceux qui ont contribué de loin ou de près à la réalisation de ce travail

Enfin, mes gratitudes à mon binôme yacine et sans oublier tous mes amis ; Abdallah, badis, lina.

Que dieu vous garde pour moi.

Rahim

Sommaire

Introduction générale.....	i
Chapitre 1 : Généralités sur le crédit	05
Introduction	05
Section1 : Aspects théoriques sur les crédits	05
Section 2 : les risques liés au crédit.....	16
Section3 : Les garanties liées aux crédits hypothécaires	27
Conclusion.....	32
Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie	34
Introduction.....	34
Section 01 : Le financement de la demande (crédit immobilier aux particuliers).....	34
Section 02 : généralités sur le marché de l'immobilier.....	54
Section 03 : la situation du secteur de l'immobilier en Algérie, et les intervenants dans le cadre du financement de l'immobilier.....	50
Conclusion.....	61
Chapitre 3 : Étude et analyse d'un dossier du crédit immobilier au sien de la CNEP-Banque	63
Introduction	63
Section 1 : présentation de la CNEP-Banque	63
Section 2 : La première étude (Cession entre particuliers)	70
Section 3 : La deuxième étude (Crédit à la construction à taux bonifié de 1%)	79
Conclusion.....	92
Conclusion générale	94
Annexes.....	96
Bibliographie.....	116
Table des matières.....	121
Résumé.....	130

Liste des abréviations

- **AADL** : Des logements destinés à la location-vente.
- **ADE** : L'Assurances des Emprunteurs.
- **APC** : L'assemblée populaire communal.
- **BADR** : Banque de l'Agriculture et du Développement Rural.
- **BDL** : Banque de Développement Local.
- **BEA** : Banque extérieure d'Algérie.
- **BNA** : Banque Nationale d'Algérie.
- **CAAR** : Compagnie Algérienne d'Assurance et de Réassurance.
- **CAAT** : Compagnie Algérienne des Assurances des transports.
- **CARDIF EL DJAZAÏR** : Compagnie Assurance réassurance des investisseurs France.
- **CBEP** : Achat d'un logement ancien auprès d'un particulier.
- **CCP** : Compte courant postal.
- **CCR** : Comité Crédit Réseau.
- **CIB** : Carte interbancaire.
- **CNAS** : Caisse National d'Assurances Sociales.
- **CNEP** : Caisse Nationale de l'Épargne et de Prévoyance.
- **CNL** : caisse nationale du logement.
- **CPA** : Crédit Populaire d'Algérie.
- **CREM** : Une autorisation de consultation de la centrale des ménages.
- **CSDCA** : la Caisse de Solidarité des Départements et des Communes d'Algérie.
- **EPIC** : établissement public à caractère industriel et commercial.
- **FGCMPI** : Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière.
- **FNPOS** : le fond national de péréquation des œuvres sociales.
- **HT** : Hors Taxe.

- **LEL** : Livret épargne logement.
- **LEP** : Livret épargne populaire.
- **LPA** : logements participatifs aidés.
- **LR** : Les logements ruraux.
- **LSP** : logements sociaux participatifs.
- **MDN** : Ministère de la Défense Nationale.
- **P&T** : Poste et Télécommunication.
- **PDG** : président Directeur Général.
- **RPV** : Ratio Prêt sur Valeur.
- **SAA** : Société Algérienne d'Assurance.
- **SGCI** : Société de Garantie du Crédit Immobilier.
- **SNMG** : Salaire National minimum Garanti.
- **SPA** : société par actions.
- **SRH** : Société de Refinancement Hypothécaire.
- **SRH** : Société de Refinancement Hypothécaire.
- **TTC** : Tout Taxes Comprises.
- **TVA** : La taxe sur la valeur ajoutée.
- **VT** : Valeur Tabulaire.

Liste des tableaux

Tableau N°01 : Représentant les bonifications du taux préférentiel selon la catégorie du client	35
Tableau N°02 : Représentant les bonifications du taux d'intérêt pour le crédit à l'accession	37
Tableau N°03 : Représentant la quotité de financement accordée à l'emprunteur	41
Tableau N°04 : Représentant les quotités maximales de la capacité de remboursement des résidents en Algérie "un seul emprunteur"	42
Tableau N°05 : Représentant la quotité maximal de la capacité de remboursement des résidents à l'étranger "un seul emprunteur"	43
Tableau N°06 : représentant les quotités de la capacité de remboursement des résidents à l'étranger "Co emprunteur"	43
Tableau N°07 : Représentant l'évolution de la population en Algérie de 2012 à 2018	50
Tableau N°08 : Représentant la livraison du logement de 2012 à 2018	52
Tableau N°09 : Représentant les produits de placements de la CNEP-Banque	56
Tableau N°10 : les statistiques des engagements crédit de l'agence CNEP-Banque Tichy depuis la création jusqu'à 2018	69
Tableau N° 11 : les renseignements généraux sur le client et le type de crédit sollicité	70
Tableau N°12 : les différents taux de la prime SGCI (hors taxe) selon les rations prêts/valeurs (RPV)	75
Tableau N° 13 : les renseignements généraux sur le client et le type de crédit sollicité	79
Tableau N° 14 : le pourcentage de prélèvement sur le revenu net	82
Tableau n°15 : les différents taux de la prime SGCI (HT) selon les rations prêt/valeur (RPV)	85
Tableau N°16 : les frais d'étude et de gestion selon le montant du prêt	88
Tableau N°17 : l'étude comparative entre Cession entre particuliers et Construction rural au taux bonifié 1%	90

Introduction générale

Introduction générale

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

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

En Algérie, avant les années 80, le secteur de l'habitat a été l'objet d'un monopole de l'Etat car le logement était considéré comme un « problème social » à sa charge.

L'état était pratiquement le seul promoteur immobilier par le biais de la CNEP seule institution financière qui offrait des prêts immobilier aux détenteurs d'épargne.

En 1977, des réformes au niveau de financement du logement sont mises en place, visant principalement la transformation de la CNEP en banque de financement selon les critères purement commerciaux et la création d'un certain nombre d'institutions financières spécialisées ; à savoir ; la société de garantie des crédits immobiliers « SGCI », et le fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière « FGCMPI »

L'intervention des banques qui semble indispensable pour participer massivement au développement du marché immobilier est devenue plus sûre avec les produits offerts par ces nouvelles institutions.

L'objectif de notre travail est l'étude du financement de l'immobilier en Algérie.

Pour cela une question principale se pose :

« Comment s'effectue le financement bancaire de l'immobilier par la CNEP-Banque par rapport aux particuliers ? »

Et d'autres questions méritent d'être posées :

- Quels sont les caractéristiques et les types des crédits immobiliers ?
- Comment se fait le traitement d'une demande du crédit au niveau de la CNEP-Banque ?

A cet effet deux hypothèses sont à formuler :

Introduction générale

- 1- La banque a développé un certain nombre du crédit afin de satisfaire les demandes et les exigences de ses clients (les crédits aux promoteurs immobiliers, aux particuliers pour l'auto construction, l'aménagement ...) ;
- 2- La CNEP-Banque procède à une étude de montage de la demande du crédit immobilière équivalente à celle des autres banques ; à savoir ; privés, publiques ou mixtes.

Pour répondre aux interrogations posées, nous avons structuré notre travail en trois chapitres :

- Le premier chapitre est consacré aux généralités sur les crédits, dans la première section nous allons aborder l'aspect théorique du crédit, puis la deuxième section nous allons énumérer les risques liés aux crédits et leurs moyens de prévention et enfin nous allons consacrer la troisième section aux garanties liés aux crédits ;
- Le deuxième chapitre est consacré au financement de l'immobilier en Algérie, dans ce présent chapitre nous allons exposer les différents types de crédits aux particuliers en premier lieu, puis la deuxième section nous allons énumérer généralités sur le marché de l'immobilier et enfin une section sera consacrée à la situation du secteur de l'immobilier en Algérie, et les intervenants dans le cadre du financement de l'immobilier
- Le troisième chapitre sera réservé au cas pratique au niveau de la CNEP-Banque, il contient la présentation générale de l'organisme d'accueil et l'étude d'un dossier du crédit immobilier.

Chapitre 1 :

Généralités sur le crédit

Introduction :

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

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

Par conséquent, plusieurs types des crédits peuvent être distingués :

Les crédits aux particuliers, les crédits de fonctionnement, les crédits de commerce extérieur et les crédits d'investissement.

Le présent chapitre sera divisé en trois sections, la première sera consacrée à l'aspect théorique du crédit, la deuxième à la présentation des différents risques liés au crédit et leur moyen de préventions, la troisième et la dernière section se portera sur les différentes garanties liées aux crédits hypothécaires.

SECTION 1 : Aspects théoriques sur les crédits :

Le crédit, quel que soit son objet, ses caractéristiques ou ses formes, est l'activité essentielle et la raison même de l'activité bancaire.

1) Définition du crédit :

Le crédit est une expression de « CONFIANCE », d'origine Grecque, le mot « crédit » découle du mot grec « Crédéré », c'est-à-dire « croire » autrement dit « faire confiance »¹. 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.

1.1. Définition juridique :

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

« Tout acte à titre onéreux par lequel une personne met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend dans l'intérêt de celui-ci un engagement par

¹ HADJ SADOK T., « Les risques de l'entreprise et de la banque », édition DAHLAB, Alger, 2007, P. 11.

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 »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 un bien équivalent qui sera restituer dans un certain délai le plus souvent avec rémunération du service rendu et du danger encourus, danger de perte partielle ou totale que comporte la nature même de service³.

Le crédit bancaire est, en générale, l'opération par laquelle la banque met une somme déterminée à la disposition d'un tiers appelé emprunteur moyennant l'engagement pris par ce dernier de payer au banquier les intérêts convenus et lui restituer à la période fixée pour le remboursement d'une somme équivalente à celle qui lui a été fournie⁴.

2) Les caractéristique du crédit :

Le crédit se caractérise par la confiance, le temps, la rémunération, et le risque.

2.1. La Confiance⁵ :

Faire crédit signifie faire confiance et la pratiquée sur une longue période de la relation de crédit crée un climat de confiance entre les protagonistes.

Cette confiance est basée non seulement sur la solvabilité de l'emprunteur mais aussi sur son honnêteté et sa compétence dans son activité professionnelle.

Le client, de son côté, doit être convaincu que la banque ne lui retirera pas son appui au moment où il en aura besoin et qu'elle fera un usage strictement confidentiel des renseignements sur son bilan et la marche de son entreprise.

La confiance est la base principale du crédit. Le banquier croit au remboursement ultérieur de ses avances ou de l'accomplissement des obligations par son client.

² L'ordonnance N°03-11 du 26/08/2003 relative à la monnaie et le crédit.

³ BOUYAKOUB F., « L'entreprise et son financement bancaire », édition CASBAH, Alger, P. 17.

⁴ PRUCHAUD J., « Evolution des techniques bancaires », édition SCIENTIFIQUE RIDER, Paris, 1960, P. 50

⁵ Sylvie DE COUSSERGUES, La banque : structure, marché et gestion. 2ème éd Dalloz, paris, 1996.

2.2. Le temps :

Il n'y a crédit, en effet, que dans la mesure où se produit un décalage entre deux prestations : l'une, celle du créancier, est actuelle, l'autre, celle du débiteur, est retardée dans le temps, différée⁶.

Le temps du crédit bancaire sera ainsi, à la fois, celui où se constituera la rémunération du prêteur et celui nécessaire à l'emprunteur pour rembourser⁷.

2.3. La rémunération :

La convention de crédit contient généralement l'indication des rémunérations réservées à la banque. Il s'agit essentiellement du taux d'intérêt et des diverses commissions qui peuvent être prévues en fonction des services rendus⁸.

Les crédits qui comportent des décaissements sont rémunérés par des intérêts proportionnels au montant des capitaux avancés, par contre les crédits qui ne comportent pas des décaissements (crédit par signature), sont rémunérés par une commission⁹.

2.4. Le risque :¹⁰

Le risque crédit est le premier des risques auxquels est confronté un établissement financier. C'est le risque de perte auquel la banque est exposée en cas de défaillance d'une contrepartie, il désigne le risque de défaut d'un emprunteur face à ses obligations.

Donc le banquier doit nécessairement évaluer le risque avant de donner une suite à la demande de financement.

Le risque de non remboursement qui est appelé risque d'insolvabilité de l'emprunteur est inhérent à toute opération de crédit. La maîtrise de ce risque suppose une double compétence, la première concerne une parfaite connaissance des procédés d'analyse des dossiers de crédit, la seconde en matière de gestion, oblige à une surveillance attentive des concours à la clientèle.

Le risque encouru par le banquier prêteur se situe à quatre niveaux :

⁶ Jean Louis RIVES LONGE et Monique Contamine RAYNAUD. Droit bancaire. 5ème édition Dalloz, Paris, 1990, p499.

⁷ Michel GAUDIN, le crédit aux particuliers, édition SEFI, Québec, 1996, p9.

⁸ Jean Claude BOUSQUET, Op cite, p63.

⁹ Jean Louis RIVES LONGE et Monique Contamine RAYMAND. Op cite, pp571, 572.

¹⁰ RUDARAGI A., Essai d'analyse de la politique de crédit et de la problématique de recouvrement : cas de BNDE, UB, Bujumbura, 1996

a) Le risque individuel :

C'est un risque particulier à l'entreprise, il est en fonction de la situation financière. Cela concerne les affaires qui manquent de ressources, qui sont endettées, qui possèdent les installations industrielles vétustes et affichent des frais généraux excessifs.

b) Le risque général :

C'est celui qui provient des phénomènes de grande ampleur, événements naturels, politiques ou économiques.

c) Le risque sectoriel :

Il réside essentiellement dans les brusques changements qui peuvent se produire dans les conditions d'exploitation d'une activité (pénurie de matières premières, effondrement des prix...).

d) Le risque pays ou risque souverain :

Il est lié à la probabilité de non-paiement des créances par débiteurs résidant dans des pays jugés à risques et sont généralement qualifiés « à risque », les pays en situation politique ou économique délicate, ou encore, les pays victimes de catastrophes naturelles. C'est dans l'intérêt de diminuer les risques que les banques ont un certain penchant au crédit à court terme ou aux crédits alloués aux activités rentables en elles-mêmes.

3) Le rôle du crédit :¹¹

Aucune économie ne peut nier le rôle que joue le crédit en matière de facilitation des échanges, stimulation de la production, d'amplification du développement et enfin, son rôle d'instrument de création monétaire.

Le crédit permet les échanges. C'est une ancienne fonction des banques d'assurer aux entreprises, une continuité dans le processus de production et de commercialisation. Le pouvoir d'achat ou d'échange aux entreprises trouve son origine, par le recours de ces dernières, à la banque afin d'anticiper leurs recettes.

Le deuxième rôle du crédit réside dans son pouvoir de stimulateur de la production. Comment cela ? L'activité de production se modernise au jour le jour, grâce à l'innovation des équipements ou leur renouvellement. Le recours au crédit permet à l'entreprise d'acquérir une nouvelle technologie, lui permettant d'accroître la qualité et la quantité de sa production. Cette dernière, sera consommée par les ménages à travers les crédits à la consommation accordés par les banques, afin de stimuler les achats et, par conséquent, le secteur de production.

¹¹ COUSSERGUES.S, « la banque : structure, marché et gestion », Paris, 1996, p25

Le crédit permet d'amplifier le développement. La théorie bancaire a évoqué le rôle multiplicateur du crédit, qui s'explique par les effets d'un prêt pour l'achat d'un bien de production ou de consommation. Ces effets ne se manifestent pas uniquement chez l'agent économique bénéficiaire de l'opération mais, ils s'étendent indirectement à d'autres agents.

Sur l'effet multiplicateur du crédit dans le développement économique, il faut signaler la contribution de J.A Schumpeter concernant l'étude des conditions de financement de l'évolution économique. Il va donc rompre avec l'analyse classique du financement des investissements (A. Smith), selon laquelle seule l'épargne peut effectuer ce financement. Pour J.A Schumpeter, les banques vont financer les investissements par la création de nouveaux moyens de paiement et non pas, par une épargne préalable déposée chez elles.

En effet, la création de nouveaux moyens de paiement permet le déplacement des facteurs de production vers les entreprises nouvelles, sans détruire les anciennes. On aura grâce au crédit, des ressources productives sans fournir en contrepartie, au départ, des biens ou des services.

4) Typologies de crédits bancaires :

Nous allons, à travers ce qui suit, trier tous les différents types de crédits octroyés à l'entreprise selon l'activité de cette dernière et la nature de l'actif financé.

Sur cette base, on aura une triple classification des crédits :

- Les crédits d'exploitation ;
- Les crédits d'investissement ;
- Les crédits finançant le commerce extérieur.

4.1. Les crédits d'exploitation :¹²

Les crédits de l'exploitation (crédit à court terme) permettent à l'entreprise de financer les activités à court terme, l'actif circulant du bilan, plus précisément les valeurs d'exploitation et /ou valeurs réalisables. Il sert, généralement, à lui procurer des liquidités ; de façon à pouvoir assurer des paiements à court terme, dans l'attente du recouvrement de créances facturées.

¹²Farouk BOUYACOU, L'entreprise et le financement bancaire, Ed Casbah, Alger, 2000, p233-249.

a) Les crédits par caisse :

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

• **Les crédits par caisse globaux (trésorerie) :** Ils servent, principalement, à pallier les insuffisances momentanées du fonds de roulement à couvrir le besoin de fond de roulement. L'utilisation de ce type de crédit se fait par le débit du compte courant de l'emprunteur. Ces crédits ne sont liés à aucune garantie que la promesse de remboursement du bénéficiaire, et c'est ce qui leur vaut le nom de crédit « en blanc » ou « personnels ». Ils peuvent se présenter sous plusieurs formes, à savoir :

- **La facilité de caisse :** elle finance les décalages de trésorerie de courte durée entre les dépenses et les recettes liées aux cycles d'exploitation, l'avance en compte consentie par le banquier est remboursée par le simple jeu des rentrées prévues¹³.

- **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.

- **Le crédit de compagne :** crédit à court terme destiné à financer les activités saisonnières, soit par son cycle d'exploitation soit par le cycle de vente de l'entreprise soit par les deux successivement.

- **Le crédit relais :** c'est une « forme de découverte qui anticipe une rentrée de fonds qui doit se produire dans un délais déterminé et pour un montant précis »¹⁴.

Il s'agit d'une augmentation du capital, d'une cession d'actif ou alors lorsque un accord de crédit est donné pour un investissement et ce que décaissement réel s'effectue mais celui-ci ne se matérialise pas immédiatement vu que des garanties soient recueillies.

• **Les crédits par caisse spécifiques :** Contrairement aux crédits globaux, qui financent un besoin dont on ignore la destination, les crédits spécifiques financent un poste bien déterminé de l'actif circulant. Ils sont assortis des garanties réelles relatives soit au poste de question, soit aux effets qu'ils occasionnent.

¹³ MEYSSONNIER F., « Banque : mode d'emploi », éditions EYROLLES, Paris, 1992, P. 105

¹⁴ BOUYAKOUB F., « L'entreprise et le financement bancaire », édition CASBAH, Alger, 2000, P. 235.

- **Avance sur marchandise** : ce crédit est destiné pour financer un stock de marchandises gagées au nom de la banque, le client en contrepartie recevra un récépissé « warrant »¹⁵.
- **Avance sur marché public** : les marchés administratifs ou marchés publics sont des contrats passés par l'Etat en vue de l'exécution de travaux, livraison des fournitures ou prestation de service. L'administration ne règle la livraison et/ou la pose des fournitures, objet d'un marché, qu'après service rendus et constaté et avec du retard. Les fournisseurs ou les entrepreneurs qui travaillent avec l'Etat peuvent s'adresser à leurs banques pour solliciter des avances sur les situations de travaux faits qui matérialisent leurs créances nées sur l'administration pour que le banquier soit couvert, il faut que la créance de l'entreprise sur l'administration soit déléguée par le biais de nantissement du marché
- **Avances sur factures** : l'avance sur facture est destinée à mobiliser le poste client des entreprises qui travaillent avec des administrations. Dans ce cas, la banque doit assurer l'exigibilité de la créance et la solvabilité de l'entreprise.
- **L'escompte commercial** : l'escompte est une technique par laquelle une entreprise, bénéficiaire d'un effet de commerce (lettre de change, billet à ordre), le négocie avant son échéance auprès d'un établissement de crédit.
- **L'affacturage (factoring)** : selon l'article 543 bis 14 du code de commerce, l'affacturage est défini comme « un acte aux termes duquel une société spécialisée, appelée factor, devient subrogée aux droits de son client, appelé adhérent, en payant ferme ce dernier le montant intégral d'une facture à échéance fixe résultant d'un contrat et en, prenant à sa charge, moyennant rémunération, les risques de non remboursement »¹⁶.

b) Les crédits par signature:

Appelés, également, crédits indirects, ne nécessitent pas un décaissement de fonds, la banque fait que prêter sa signature en s'engageant à honorer une dette de son client en cas de sa défaillance. Ce type de crédit représente un double avantage pour le client et la banque.

- **La banque** : se trouve subrogée dans les droits et privilèges du créancier principal.
- **L'entreprise** : différer certains paiements exigés, immédiatement, accélérant la rentrée de fonds.

¹⁵ Warrant : Effet de commerce délivré aux commerçants lors d'un dépôt de marchandises.

¹⁶ L'article 543 bis 14 du code de commerce algérien.

Il existe plusieurs types de crédits par signature, à savoir :

- **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 séparé¹⁷.
- **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 un rentré de fonds.

- **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.

4.2. Les crédits d'investissement :

Le crédit d'investissement (ou crédit à moyen et long terme) finance l'actif immobilisé du bilan ; C'est avec ces immobilisations que l'entreprise réalise sa mission socio-économique. La durée d'un crédit d'investissement à moyen terme est de deux à sept ans. Au-delà commence le crédit d'investissement à long terme ; crédit qui ne dépasse que rarement vingt ans. Le remboursement du crédit d'investissement est assuré essentiellement par les résultats dégagés par l'entreprise¹⁸.

a) Les crédits à moyen terme :

Le crédit à moyen terme d'investissement s'inscrit dans la fourchette deux (02) ans à sept (07) ans. Il est, essentiellement accordé pour l'acquisition de biens d'équipement amortissable entre huit (08) et dix (10) ans. Il permet de financer le matériel, outillages et certaines constructions de faible coût dont ont besoin les sociétés industrielles¹⁹.

¹⁷ L'article 409 du code de commerce algérien.

¹⁸ BOUYAKOUB F., « L'entreprise et le financement bancaire », édition CASBAH, Alger, 2000, P. 251.

¹⁹ BOUYAKOUB F., « L'entreprise et le financement bancaire », édition CASBAH, Alger, 2000, P. 251.

b) Les crédits à long terme :

Le crédit à long terme finance des immobilisations lourdes et des constructions destinées à financer les immobilisations corporelles (terrains, bâtiments, etc.) et l'actif incorporel (le fond de commerce).

c) Le crédit-bail (leasing) :

Le crédit-bail est un mode de financement plutôt utilisé par les petites moyennes entreprises (PME) et les petites moyennes industries (PMI) pour le financement de matériels est, notamment, matériel 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'acquérir 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 »²⁰.

Le caractère financier de l'opération est reconnu par la loi qui prévoit que les sociétés de crédit-bail devront être inscrites sur la liste des établissements financiers. Un contrat de crédit-bail est établi entre la société de crédit-bail et le crédit preneur (promoteur) pour garantir au locataire la jouissance du bien pendant un délai fixe et convenu d'avance. La société de crédit-bail ne peut récupérer le matériel avant la fin du contrat, cependant, le contrat peut comporter une option d'achat par laquelle le crédit preneur peut devenir propriétaire.

• **Le crédit-bail mobilier**²¹ : Comme son nom l'indique, le crédit-bail mobilier permet de financer des biens d'équipement et des matériels à usage professionnel.

• **Le crédit-bail immobilier** : il consiste en une opération de location d'un bien immobilier à usage professionnel acheté ou construit par une société du crédit-bail immobilier qui est en demeure propriétaire. Cette opération permet au locataire de devenir propriétaire en fin de ce contrat de tout en partie du bien loué²².

²⁰ CONSO P. et HEMICI F., « Gestion financière de l'entreprise », édition DUNOD, Paris, 2005, P. 457.

²¹ Michel ALBOUY, Financement et coût de capital des entreprises, Presse française, paris, 1990.p163.

²² F.Boyakoub, « L'entreprise et le financement bancaire », éd casbah Alger 2000, p254.

4.3. Les Crédits finançant le commerce extérieur :

Selon le niveau d'activité, ainsi que le degré d'ouverture de leur économie, tous les pays du monde entretiennent des relations commerciales avec l'extérieur. La croissance continue de ces relations, qui se matérialisent par des échanges de différentes natures, a amené les banques à s'appliquer d'avantage afin de contribuer au développement et d'en tirer profit. Dans ce cadre, les banques mettent en place diverses techniques qui sont destinées à financer, soit les importations ou les exportations.

a) Le financement des importations :

Les banques interviennent pour faciliter la réalisation des opérations d'importation par des techniques de financement des importations qui sont :

- **L'encaissement documentaire** : L'encaissement documentaire est soumise aux règles uniformes relatives aux encaissements (RUE), brochure n° 522 de la CCI entrée en vigueur du 1 janvier 1996. La remise documentaire³² est une technique de paiement par laquelle l'exportateur mandate sa banque pour qu'elle ne remette les documents nécessaires à l'acheteur que contre le paiement ou la remise de l'instrument de paiement (ordre de virement, chèque, lettre de change ou billet à ordre) qui servira de support de paiement²³.
- **Le crédit documentaire** : Le crédit documentaire est « une promesse donnée par le banquier de l'acheteur à un fournisseur, selon laquelle le montant de sa créance lui sera réglé, pourvu qu'il apporte –à l'aide des documents énumérés- la preuve de l'expédition des marchandises ou la preuve que les prestations ou services ont été accomplis²⁴ ».

b) Le financement des exportations :

Il existe plusieurs formes de crédit, en matière de financement des exportations, à savoir :

- **Le crédit fournisseur** : est un crédit bancaire accordé directement au fournisseur (exportation) qui a lui-même consenti un délai de paiement à son partenaire étranger (importation). Ce crédit permet à l'exportateur d'escompter sa créance et d'encaisser, au moment de livraison partielle ou totale de l'exportation, le montant des sommes qui lui sont dues par l'acheteur étranger²⁵.
- **Le crédit acheteur** : est un financement directement consenti à l'acheteur étranger par

²³ Paveau et F. Duphil, « Pratique de commerce international », édition Foucher, 2013, p 353.

²⁴ G. Legrand et H. Martine « commerce international », 2^{ème} édition Dunod, Paris 2008, p 148

²⁵ MANNAI S. et SIMON Y., « Technique financières internationale », 7^{ème} édition ECONOMICA, Paris, 2001, P.580.

une banque ou un pool bancaire, afin de permettre à l'importateur de payer au comptant le fournisseur²⁶.

4.4. Les crédits aux particuliers :

Les particuliers rencontrent des difficultés financières qui les empêchent de réaliser les projets envisagés. Pour remédier à ce manque, la banque leur offre des crédits avec intérêts. Les institutions financières qui accordent ce type de crédit sont en extension et cela pour permettre aux particuliers d'acquérir des biens meubles ou immeubles.

a) Les crédits à la consommation :

Ce type de crédit est destiné aux particuliers dans le but de leur permettre d'acquérir des biens de consommation durables (automobile, équipement de la maison, etc.), avec une activité stable et un revenu régulier.

b) Les crédits immobiliers :

Le crédit immobilier est un prêt à long terme octroyé aux particuliers, ces crédits peuvent être accordés pour toutes les opérations immobilières : acquisition ou travaux, résidence principale ou secondaire et résidence de l'emprunteur.

²⁶ LAUTERE D. et SIMON Y., « Technique financières internationale », 7^{ème} édition ECONOMICA, Paris, 2003, P.680.

SECTION 2 : Les risques liés au crédit :

Toute opération du crédit engendre des risques multiples, c'est pourquoi l'on dit que « le risque est inséparable du métier de banquier ».

L'objectif de cette section est d'appréhender ces différents risques qu'on peut en deux grandes catégories : les risques économiques et les autres risques (technologies, administratifs, et juridiques).

1) Définition du risque :

Comme le dit CONSO P « Le risque est omniprésent, multiforme, il concerne tous les collaborateurs de l'entreprise et bien sûr la direction générale, mais aussi les actionnaires au niveau du risque global de l'entreprise. Le combattre concerne donc tous les acteurs »²⁷. Les banques doivent se mobiliser massivement dans l'intérêt général de l'ensemble de l'organisation. En cas de risques trop importants c'est la totalité des collaborateurs qui sera impactée. Il est impératif pour les établissements de crédit de connaître les sources de risque afin les anticiper.

2) Typologies des risques :

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

2.1. Les risques économiques :

Nous pouvons distinguer plusieurs types des risques économiques :

a) Le risque de contrepartie :

Appelé aussi risque de signature, le risque de contrepartie est un risque de défaillance (l'impayé total ou partiel d'une ou plusieurs mensualités de crédit) de l'emprunteur qui ne peut plus rembourser sa dette dans son intégralité. Ce risque est le plus courant et le plus dangereux pour le prêteur c'est pour ça qu'il doit être minutieusement analysé. En gros toute personne qui accorde un crédit prend un risque de contrepartie.

Autrement dit « est un risque de défaillance d'une contrepartie (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

²⁷CONSO P, l'entreprise en 24 leçons, Dunod, Paris, 2001, page 260.

l'engagement liant le débiteur à l'établissement de crédit »²⁸.

b) Le risque de taux :

Le risque « représente pour un établissement de crédit l'éventualité de voir sa rentabilité la valeur de ses fonds propres affectées par l'évolution des taux d'intérêt »²⁹.

c) Le risque de change :

Le risque de change peut être défini comme étant la perte entraînée par la variation du cours des créances ou dettes libellées en devises, par rapport à la monnaie de référence de la banque. Pour se protéger contre ce risque ; Le banquier peut faire signer à son client un engagement de prise en charge du risque de change³⁰.

d) Le risque de liquidité :

Il s'agit, également, d'un risque inhérent à l'activité d'intermédiation traditionnelle puisque le terme des emplois est toujours plus long que celui des ressources, surtout lorsqu'il s'agit de dépôts de la clientèle. La banque incapable de faire face à une demande massive et imprévue de retraits de fonds émanant de sa clientèle ou d'autre établissement de crédit est dite il liquide³¹.

e) Le risque du marché :

Il s'agit du risque de réaliser des moins-values ou des pertes à la revente des titres détenus. Plusieurs raisons peuvent être à l'origine de cet effet³² :

- La baisse générale des cours des titres ;
- L'illiquidité du marché des titres à vendre (il n'y a pas suffisamment d'acheteurs).
- L'obligation de vendre rapidement des titres même à un cours inférieur.

f) Le risque de solvabilité :

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

²⁸ Pierre-CHARLES PUPION, « Economie et Gestion Bancaire », édition Dunod, Paris, 1999, p69.

²⁹ AUGROS J-C. et QUERUEL M., « Risque de taux d'intérêt et gestion bancaire », édition ECONOMICA, Paris, 2000, P. 17.

³⁰ Michel ROUACH Et Gérard NOULLEAU ; « le contrôle de gestion bancaire et financière ». Edition la revue bancaire.1993.page : 249.

³¹ COUSSERGUES S., « Gestion de la banque du diagnostic à la stratégie », 3^{eme} édition DUNOD, Paris, 2002, P.101.

³² DESMICHT François, « Pratique de l'activité bancaire », DUNOD, 2007, p.269.

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.

g) Le risque opérationnel :

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

2.2. Les autres risques :

Après avoir défini les différents risques économiques, on peut citer autres risques :

a) Les risques techniques :

Ils résultent du 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).

b) Les risques administratifs :

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

Pour ce faire, il faut réunir un bon nombre de moyens qui sont ³³:

- Un personnel qualifié, motivé et bien formé dans le domaine ;
- L'organisation des différents services : juridique, contentieux, contrôle (inspection) et de comptabilité... ;
- Facilitation de la communication entre des différents services ;
- La mise en place d'un outil informatique efficace et maîtrisé.

c) Les risques juridiques :

Ces risques concernent :

• **La rédaction des contrats :** lors de l'ouverture d'un crédit immobilier, une convention est nécessaire pour la mise en place du prêt qui doit être signé par les différentes parties, la rédaction de cette convention doit faire l'objet d'une étude particulière pour déterminer les responsabilités de chaque partie. Le contrat doit comporter toutes les informations se rattachant à l'opération du crédit.

• **L'hypothèque :** le banquier doit prendre toutes les précautions possibles lors de la prise de l'hypothèque, il doit s'assurer que :

- Le bien en question n'est pas déjà hypothéqué ;
- S'assure de l'enregistrement et la publication de l'acte d'hypothèque ;
- L'acte de l'hypothèque doit être établi par un notaire qui a pour tâche de vérifier la régularité

³³Guide de MAHIOU Samira, « le crédit immobilier aux particulier » mai 2011, P34.

du titre de propriété.

• **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, si nécessaire, la valeur de sa garantie et cela toute au long de la durée de vie du crédit immobilier.

3) Les moyens de gestion des risques liés aux crédits :

Après avoir présenté les différents types de risques liés aux crédits, la bonne gestion et le contrôle de ces risques s'avère utile.

Pour s'en prémunir, le banquier doit s'entourer des méthodes d'analyse fiable, et d'outils pour mieux gérer ces risques.

L'instauration d'un système de gestion de risques efficace passe par trois étapes principales : la gestion préventive, la gestion opérationnelle et la gestion curative.

3.1. La gestion préventive :³⁴

La gestion préventive du risque crédit dans la banque ne se satisfait pas de discours incantatoires ou d'analyses contemplatives plus ou moins exhaustives. Elle nécessite un travail fouillé de réflexion et un plan d'action opérationnel, dont le suivi et le contrôle de la bonne application ressortent de la responsabilité de la banque.

a) Les règles prudentielles :

Les règles prudentielles de la banque d'Algérie sont destinées aux banques et aux établissements financiers, dans le but : de renforcer la structure financière des établissements de crédit, améliorer la sécurité des déposants et de veiller à l'évolution des risques des banques.

Avec l'avènement de la loi 90-10 du 04 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit, il a été mis en place un dispositif de contrôle de l'activité bancaire basé sur les règles prudentielles universelles :

- Les ratios de solvabilité (ratio Cooke et ratio Mc Donough) ;
- Le coefficient de liquidité ;
- La règle de division des risques.

- Les ratios de solvabilité :

• Ratio Cooke

En 1988, le comité de Bale³⁵ a élaboré le ratio Cooke qui avait pour objectif de renforcer la solidité et la stabilité du système bancaire international et de promouvoir des conditions

³⁴ MICHEL Mathieu., « l'exploitant bancaire et le risque crédit », Edition d'organisation, 1995.

d'égalité et de concurrence entre les banques à vocation internationale. Ce ratio est appelé aussi ratio de solvabilité ou encore ratio de couverture du risque.

« Les banques et les établissements financiers sont tenus de respecter en permanence un ratio de solvabilité, en tant que rapport entre le montant de leurs fonds propres nets et celui de l'ensemble des crédits qu'ils encourent du fait de leurs opérations, au moins égal à 8% »³⁶.

Ratio Cooke= les fonds propres nets/ les actifs pondérés > 0.08 (soit 8%)

Fonds propres nets= fonds propres de base- éléments à déduire

- Les fonds propres de base
 - Le capital social ;
 - Les réserves (autres que les réserves de réévaluation) ;
 - Le report à nouveau (lorsqu'il est créditeur) ;
 - Les provisions pour risques bancaires généraux ;
 - Les bénéfices réalisés.
- Les éléments à déduire
 - La part non libérée du capital social ;
 - Les actions propres (détenues directement ou indirectement) ;
 - Le report à nouveau (lorsqu'il est débiteur) ;
 - Les actifs incorporels ainsi que les frais d'établissement ;
 - Le résultat négatif ;
 - L'insuffisance de provision pour risque de crédit telle qu'évalué par la banque d'Algérie.
- Les actifs pondérés

Cette pondération concerne l'ensemble des engagements du bilan et en hors bilan. Ils sont pondérés suivant le risque attaché à chacun d'eux qui est en fonction des facteurs découlant de :

- la nature de l'actif ;

³⁵ Le comité de bale sur le contrôle bancaire ; institué en 1974 par les gouverneurs des banques centrales des pays du groupe des dix (G10) se réunit périodiquement au siège de la banque des règlements internationaux (BRI) qui se situe dans la ville suisse de Bale.

³⁶ L'article 03 de l'instruction N°74-94 du 29 novembre 1994 relative à la fixation des règles prudentielles de gestion des risques.

- La nature de la contrepartie ;
 - La situation géographique de cette dernière ;
 - Autres facteurs plus complexes, en particulier concernant les activités de marché, pour le hors bilan.
- Les avantages du ratio Cooke**
- concentration des banques sur l'importance des fonds propres et leurs coûts ;
 - Réduction des écarts entre les banques internationales ;
 - simplicité méthodologique et mise en œuvre relativement facile.
- Les limites du ratio Cooke**
- Classification des risques de manière arbitraire et sommaire ;
 - Inadaptation des pondérations relatives aux engagements qui n'ont jamais été justifiés ;
 - Le ratio ne tient pas compte des autres risques tels-que : le risque opérationnel et le risque de taux d'intérêt.

Après constatations de ces limites, le ratio Cooke a fait l'objet d'un examen de grande ampleur qui a abouti à de nouvelles normes de solvabilités internationales.

A ce titre, le comité de Bale qui a été à l'origine du ratio Cooke, a instauré un nouveau ratio appelé ratio Mc Donough.

- Ratio Mc Donough³⁷

Depuis le 01 janvier 2006, le ratio Cooke et le ratio Mc Donough ont été calculés en parallèle mais le ratio Mc Donough est devenu la seule norme à partir du 31 janvier 2006 (selon les réformes proposées par le comité de Bale II).

Le ratio Mc Donough tient compte de tous les types de risques, notamment le risque opérationnel. Les réformes proposées par le nouveau dispositif de gestion des risques permettent de mesurer finement les risques et de renforcer la surveillance prudentielle et de mieux évaluer le niveau des fonds propres requis par chaque établissement.

Le ratio Mc Donough s'exprime de la manière suivante :

$$\text{Ratio Mc Donough} = \frac{\text{fonds propres nets}}{(\text{risque de marché} + \text{risque de crédit} + \text{risque opérationnel})}$$

³⁷ http://theses.univ-lyon2.fr/documents/getpart.php?id=lyon2.2005.bernou_n&part=91904 consulté 29/02/2020 à 16 :40.

b) 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 constitue un ratio de couverture instantané et son respect permet aux banques d'assurer la couverture de leurs exigibilités par les actifs liquides réalisables, en d'autres termes, la banque pourra faire face à ses obligations. Le coefficient de liquidité s'exprime par la formule suivante :

$$\text{Coefficient de liquidité} = \frac{\text{actifs réalisables à un mois}}{\text{passifs exigibles}} > 1 \text{ (soit 100\%)}$$

Il existe des coefficients à différentes échéances : un(01), trois(03), six(06) ou douze(12) mois, mais seul le coefficient à un mois constitue une réelle contrainte.

c) La règle de division des risques :³⁸

La division des risques est la répartition du montant des crédits par le plus grand nombre possible de clients, ce ratio constitue donc une limite préventive afin d'éviter une forte concentration d'engagements donnés envers un même client (éviter de mettre en péril la solvabilité d'une banque à cause d'un client ou d'un groupe de clients). Il permet aussi d'astreindre les banques et établissements financiers à un suivi régulier des risques engagés sur les clients importants.

A cet effet, la réglementation fixe un seuil à ses engagements :

-Les risques encourus sur le même client ne doivent pas dépasser 25% des fonds propres de l'établissement prêteurs ;

-La rapport entre, d'une part, l'ensemble des risques encourus par une banque au titre des concours accordés à des clients à gros risques ayant chacun obtenu des crédits supérieurs à 15% des fonds propres nets de la banque et, d'autre part, le niveau des fonds propres de la banque ne doit en aucun cas dépasser 10 fois de montant des fonds propres.

³⁸ AIT ABED Akila et AZEM Kahina « Le financement des projets immobiliers par la CNEP Banque : Cas de crédit immobilier aux particuliers au niveau de l'agence Ben M'Hidi Tizi-Ouzou » Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou, Promotion : 2014-2015.

3.2. Les créances risques et leur système de provisionnement :

Afin d'assurer le recouvrement des créances en cas de défaillance éventuelle du débiteur, les banques et établissements financiers doivent en application de l'instruction N°74-94 du 29 novembre 1994 relative à la fixation des règles prudentielles de gestion des banques et établissements financiers, classer les créances et constituer des provisions selon le degré des risques encourus³⁹. On distingue deux (02) types de créances :

- créances courantes ;
- créances classées.

a) Les créances courantes :

Les créances courantes sont les créances qui ne présentent aucun ou peu de risques pour les banques et établissements financiers, elles sont généralement détenues sur des entreprises dont la situation financière est équilibrée et aussi vérifiée par des documents comptables certifiés pour une durée de 18 mois.

Ces créances peuvent être provisionnées de 1% par an dans la limite de 3% maximum de leur montant total, la nature de ce type de créance est une provision à caractère des réserves.

b) Les créances classées :

Elles sont segmentées en trois catégories suivant le degré de risque qu'elles présentent, à savoir les créances à problèmes potentiels, les créances très risquées et les créances compromises :

- Les créances à problèmes potentiels

Elles sont les créances détenues sur les entreprises dont la situation financière est en difficulté et risquant de retarder leur remboursement de 3 à 6 mois.

Ces créances peuvent être provisionnées à 30% au maximum, la nature de ce type de provision est une provision pour dépréciation.

- Les créances très risquées

Elles sont les créances détenues sur des entreprises déstructurées financièrement et laissant entrevoir des pertes probables, leur recouvrements risque d'être retardé de 6 à 12 mois

³⁹ https://www.bank-of-algeria.dz/html/legist10_5.htm.

et peut être incertain. Ces créances peuvent être provisionnées à 50% au maximum, la nature de ce type de provision est une provision pour dépréciation.

- **Les créances compromises**

Elles sont détenues sur des entreprises menacées de faillite, ou en cessation de paiement, le retard de leurs recouvrement dépasse les 12 mois, ces créances sont provisionnées à 100%, c'est une provision pour dépréciation.

Ces règles de provisionnement des créances ne sont pas sans incidences sur la gestion de la banque. En effet, leur augmentation diminue la rentabilité de la banque.

De ce fait, la banque doit veiller à :

- La mise en place d'un système de détention, de suivi et de gestion des créances risquées ;
- La gestion prudente des provisions (la couverture des risques) pour éviter des conséquences nocives sur le résultat.

3.3. La gestion opérationnelle :

La gestion opérationnelle de risque crédit est la résultante des orientations stratégiques (développement, risque, rentabilité) arrêtées par les organes dirigeants de la banque. Elle va consister à définir et à mettre en œuvre les outils de gestion du risque appropriés aux choix de développement effectués en cohérence avec la politique de maîtrise de risque élaborée par la banque.

Dans tout processus d'évaluation de risque crédit, le banquier doit obtenir et étudier l'information. Cette dernière est censée refléter l'image réelle du demandeur de crédit, vu qu'elle représente la base de toute étude, ainsi, le montage d'un dossier de crédit est un préalable à toute opération de prêt bancaire. Grâce aux informations fournies, le banquier peut cerner les besoins du demandeur et ce, à travers le dossier dans lequel sont réunis les différents documents exigés par la banque, le banquier peut apprécier la situation familiale, patrimoniale et professionnelle de client.

Des lors, il pourra lui proposer les conditions de crédit les plus appropriées à ses besoins.

a) Le système de délégation de crédit :⁴⁰

Le système de délégation de crédit est l'un des nombreux outils de maîtrise de risque crédit ainsi que le développement de l'établissement bancaire. Sa mise en place ne doit pas être considérée comme une structure formelle et procédurale de l'exercice du pouvoir en matière de client, mais que le résultat des besoins de fonctionnement de l'entreprise bancaire, de sa stratégie de développement ainsi que la maîtrise des risques.

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

b) Le scoring (les modèles de score) :

Cette technique est apparue aux Etats-Unis dans les années 1950, puis s'est progressivement développée à travers le monde. De nos jours, le scoring est couramment utilisé par de nombreux établissements. Il consiste en une méthode automatisée de notation qui permet de mesurer le risque de non remboursement en utilisant des données collectées auprès du client (le revenu, l'âge ; la profession...).

Pour appliquer ce modèle, il convient de disposer de deux populations d'emprunteurs, la première regroupant des emprunteurs n'ayant pas fait défaut et la deuxième de ceux ayant fait défaut. « En Algérie l'importance de la demande de crédit formulée par une clientèle de plus en plus exigeante, notamment en matière de délais de traitement, la CNEP-Banque a engagé un projet de mise en place du scoring pour répondre aux mieux aux besoins de sa clientèle »⁴¹.

-Les avantages du scoring

Le scoring permet à la banque :

- un traitement de masse des millions d'opérations relevant du crédit ;
- une réduction des délais de traitement des dossiers de crédits ;
- une économie de cout et de temps.

⁴⁰ MATHIEU M., « l'exploitation bancaire et le risque crédit », Edition d'organisation, Paris, 1995, P160.

⁴¹ Article CNEP NEWS magazine, juillet 2009, N°27.

-Les limites du scoring

On peut indiquer les limites suivantes :

- Le crédit scoring est très sensible aux changements de la situation économique (inflation, évolution des taux d'intérêt...);
- Le scoring est une méthode de notation qualitative qui présente ses résultats sous forme de ratios, cela signifie que cette méthode ne tient pas compte des informations qualitatives du client.

3.4. La gestion curative :

Les crédits hypothécaires restent des crédits à hauts risques vu :

- Qu'ils sont à long terme ;
- Qu'ils mobilisent des fonds assez importants.

Le contrôle et le suivi des emprunteurs et leurs remboursements demeurent importants car il se pourrait qu'on rencontre des retards de remboursements ou des cas impayés, à ce moment, on commence une nouvelle étape du processus du crédit immobilier qui est le recouvrement (gestion curative).

a) Le contrôle et le suivi :

Après tout octroi de crédit, la banque se doit de suivre la situation de l'emprunteur sur tous les aspects le concernant :

- Sa notoriété et son comportement pour savoir s'il mérite toujours la confiance de la banque, ainsi que pour connaître si la créance de la banque est compromise ou pas ;
- La consultation de la centrale des risques pour savoir s'il n'a pas contracté d'autres engagements chez des confrères ;
- L'évaluation juste et précise du ou des biens qu'il a donnés en garanties et effectuer des évaluations périodiques.

b) Le recouvrement :⁴²

La gestion curative du risque crédit débute dès le premier jour ou l'échéance du crédit a été impayée, c'est-à-dire dès que l'engagement pris par un client n'est pas respecté. C'est la fonction recouvrement.

Elle repose sur trois (03) principes essentiels pour son efficacité à savoir : la réactivité, la continuité et la progressivité.

⁴² MICHEL Mathieu., « l'exploitation bancaire et le risque crédit », édition d'organisation, 1995.

-La réactivité

C'est être sur les gardes et filtrer tout incident de paiement, et ce, afin d'éviter une accumulation des impayés, ce principe suppose aussi l'utilisation de moyens adaptés pour la détection des impayés et l'organisation de leurs gestion.

-La continuité

Ce facteur est utilisé dans le traitement des impayés afin d'éviter des ruptures dans la gestion du crédit. Elle constitue aussi un facteur important pour le succès de la fonction recouvrement.

-La progressivité

Le déroulement de l'opération de recouvrement se fait par la mise en place de mesures juridiques nécessaires à l'encontre du client, et ce depuis l'agence jusqu'au service contentieux de la banque.

SECTION 3 : Les garanties liées aux crédits hypothécaires :

Afin de couvrir un risque futur possible de non remboursement du crédit, le banquier exige à son client des suretés réelles ou personnelles et également une panoplie d'assurances.

La garantie est définie comme étant la matérialisation d'une promesse de payer faite au banquier par le débiteur ou une tierce personne, sous forme d'un engagement affectant à son profit selon divers procédés, soit un droit de préférence sur les biens de celui qui promet, soit un droit de gage sur les membres appartenant à celui qui s'engage.

1) Les suretés personnelles :

« Une sureté personnelle est constituée par l'engagement d'une ou plusieurs personnes qui promettent de désintéresser le créancier si à l'échéance le débiteur principal ne satisfait pas à ses engagements »⁴³.

Il existe plusieurs types de suretés personnelles (l'aval et la caution), mais dans le crédit immobilier, les banques se garantissent parfois par le cautionnement.

1.1. Le cautionnement : ⁴⁴**a) Définition :**

⁴³ Guide de MAHIOU.S, « crédit immobilier aux particulier », mai 2011, p45.

Le cautionnement est le contrat par lequel une personne physique ou morale, s'engage envers le créancier à rembourser le crédit qu'il a accordé au débiteur si celui-ci refuse l'exécution de cette obligation de remboursement et s'avère défaillant. Le cautionnement est donc un contrat, soumis aux principes généraux du droit civil.

b) Les formes du cautionnement :

Le cautionnement peuvent être simples ou solidaire, suivant les exigences du créancier.

-Cautionnement simple

Il permet à la caution d'opposer au créancier deux bénéfices :

* **Le bénéfice de discussion** : c'est-à-dire que la caution n'est pas obligée envers le créancier à la payer qu'à défaut du débiteur qui doit être préalablement discuté dans ses biens affectés à la sûreté réelle.

* **le bénéfice de division** : C'est lorsque le débiteur est cautionné par plusieurs cautions non solidaires, obligées pour la même dette et par le même acte, et que la dette se divise entre elles. Ainsi, dans ce cas le créancier ne peut poursuivre chacune de ces cautions que pour sa part dans le cautionnement et, chaque caution peut requérir ce bénéfice de division.

- Cautionnement solidaire

La caution se trouve sur le même plan que l'emprunteur, elle perd les bénéfices de discussion et de division. Elle peut donc être poursuivie pour la totalité de la dette, sans obligation pour la banque, quant à l'ordre des poursuites.

c) Avantages de la caution pour la banque :

Le cautionnement présente un double avantage pour la banque puisque :

- Il élargit son champs de couverture des risques ;
- Il permet à la banque d'être un créancier avantage par rapport aux autres, en cas de faillite du débiteur principal.

⁴⁴ Dans le langage courant la profession, le terme « caution » signifie également cautionnement, c'est-à-dire l'engagement pris.

d) Extinction du cautionnement :

Le cautionnement s'éteint de deux (02) manières

-Par voie accessoire

Lorsque le débiteur principal rembourse l'intégralité de sa dette, l'extinction de la caution se fait systématiquement puisqu'elle n'a plus lieu d'être.

-Par voie principale

Le cautionnement peut disparaître alors même que l'obligation principale subsiste, notamment lorsque le banquier a perdu les suretés réelles.

2) Les suretés réelles :

La sureté réelle exclut la notion de personne et consiste dans l'affectation de biens meubles ou immeubles, affectation irrévocable en faveur et jusqu'à désintéressement du créancier.

2.1. L'hypothèque :

L'article 882 du code civil la définit comme étant « le contrat par lequel le créancier acquiert sur un immeuble affecté au paiement de sa créance, un droit réel qui lui permet de se faire rembourser par préférence aux créanciers inférieurs en rang, sur le prix de cet immeuble en quelque main qu'il passe »⁴⁵.

2.2. Les différentes formes de l'hypothèque :

Il existe trois formes de l'hypothèque :

a) Hypothèque légale :

L'hypothèque légale est une garantie instituée par la loi au profit exclusif de certains créanciers, en particulier les banques et les établissements financiers.

L'inscription de l'hypothèque légale doit être réalisée directement par l'organisme prêteur, qui se chargera de remplir les deux exemplaires du bordereau d'inscription. Elle est réalisée sur la base de la convention de crédit, précisant notamment le montant maximum du crédit garanti et la description des biens donnés en garantie.

⁴⁵ L'article 882 du code civil du 8 septembre 2011.

b) Hypothèque conventionnelle :

C'est l'hypothèque qui est après consentement des deux parties qui ont convenu de sa nécessité. L'hypothèque conventionnelle peut porter sur un bien appartenant au débiteur comme elle peut concerner un bien qui appartient à la caution.

C'est le notaire, en sa qualité d'officier public, qui est chargé de l'inscription de l'hypothèque conventionnelle. Celle-ci est effectuée en vertu d'un acte authentique.

c) Hypothèque judiciaire :

Conformément à l'article 345 du code des procédures civiles, cette hypothèque y est définie comme suit : « l'hypothèque judiciaire est une mesure conservatoire immobilière. Elle porte sur un ou plusieurs immeubles (terrains, constructions...) appartenant au débiteur ou à la caution, si elle existe, et vise à les mettre sous mains de justice et d'empêcher leur propriétaire d'en disposer au préjudice du créancier »⁴⁶.

2.3. Les prérogatives du créancier hypothécaire :

L'hypothèque confère à son bénéficiaire deux (02) droits :

a) Le droit de suite :

L'hypothèque suit l'immeuble, le droit de suite permet au créancier hypothécaire de faire vendre l'immeuble hypothèque, en quelque main qu'il se trouve. L'hypothèque reste attachée à l'immeuble.

b) Le droit de préférence :

Il permet au créancier hypothécaire d'être payé sur le produit de la vente publique de l'immeuble, en priorité de préférence par rapport aux autres créanciers et aux privilèges d'un rang inférieur.

2.4- Extinction de l'hypothèque :

Du fait de son caractère accessoire, dès que la créance garantie est totalement remboursée, l'hypothèque disparaît. Le banquier procédera alors à la radiation de l'inscription d'hypothèque au niveau de la conservation foncière par un acte authentique appelé main levée.

⁴⁶ <https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/effets-juridiques-inscription-hypothèque-judiciaire-14537.htm> consulté 01/03/2020 à 16 :02.

3) Les assurances :**3.1. Présentation des assurances :**

Selon l'article 619 du code de commerce : « l'assurance est le contrat par lequel l'assureur s'oblige, moyennant des primes ou autres versements pécuniaires, à fournir à l'assuré ou aux tiers bénéficiaires, au profit duquel l'assurance est souscrite, une somme d'argent, une rente ou une autre prestation précaire en cas de réalisation du risque prévu au contrat »⁴⁷.

3.2. Les formes d'assurances :

Ce concerne L'assurance décès et invalidité, L'assurance insolvabilité et L'assurance catastrophes naturelles

a) L'assurance décès et invalidité :

L'assurance vie, souscrite par l'emprunteur au profit du prêteur, permet de rembourser le capital emprunte en cas de décès ou l'incapacité absolue ou définitive (IAD) tel qu'un handicap de l'emprunteur. Cette garantie est utilisée pour garantir les crédits aux particuliers.

- Compagnie Assurance Réassurance Des Investissements France (CARDIF)

Le 25 mai 2008, la CNEP-Banque a signé un accord partenariat avec la société d'assurance CARDIF EL-DJAZAIR en vue de distribuer ses produits d'assurance dans le réseau de la CNEP-Banque. D'après la décision réglementaire n° 01/2012 du 30 octobre 2012, le client peut choisir entre l'assurance décès simple ou l'offre enrichie (décès IAD).

La prime d'assurance est calculée sur le capital financé par la banque :

$$\text{Prime mensuelle} = \text{montant du crédit} * \text{taux}$$

- TALA assurance

Le 04 mars 2013 la CNEP-Banque a signé un accord avec la société TALA assurance en vue de couvrir les bénéficiaires des crédits immobiliers contre les risques décès et IAD. La prime d'assurance consiste en un deuxième crédit accordé par la CNEP-Banque, pour le client.

⁴⁷Ordonnance n° 95-07 du 23 Chaâbane 1414 correspondant au 25 janvier 1995 relative aux assurances.

b) L'assurance insolvabilité :

C'est l'assurance société de garantie du crédit immobilier (SGCI) qui couvre le risque d'incapacité définitive de l'assuré (l'emprunteur, le « codébiteur » et la caution). Cette assurance permet de rembourser le crédit en cas de perte d'emploi, de dégradation de la capacité de remboursement, de surendettement...

La prime d'assurance est calculée en fonction du ratio prêt/valeur qui reflète le niveau du risque encouru.

c) L'assurance catastrophes naturelles :⁴⁸

Elle est établie par l'emprunteur auprès d'une compagnie d'assurance, contre les dommages matériels directs causés aux biens assurés ayant pour cause une catastrophe naturelle, en faveur de la banque.

Le dispositif réglementaire mis en place par le législateur Algérien à travers l'ordonnance 03-12 du 12 août 2003 a retenu trois événements importants à savoir :

- Les tremblements de terre ;
- Les inondations et coulées de boues ;
- Les tempêtes et les vents violents.

Conclusion

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

Quelle que soit la nature de crédit le risque est une partie intégrante de l'activité bancaire, pour se prémunir contre ses risques le banquier prend des garanties comme un moyen de protection.

⁴⁸ <https://www.cna.dz/En-savoir-plus/Assurances-obligatoires/L-assurance-contre-les-effets-des-catastrophes-naturelles> consulté 01/03/2020 à 16 :25.

Chapitre 2 :

Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

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 fonctionnement 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 nécessaire 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 généralités sur le marché de l'immobilier et en fin nous allons consacrer la dernière section à présenter la situation du secteur de l'immobilier en Algérie, et les intervenants dans le cadre du financement de l'immobilier

SECTION 01 : Le financement de la demande (crédit immobilier aux particuliers) :

1) Définition du crédit immobilier :

1.1.Le crédit bancaire :

Est « tout acte onéreux avec une contrepartie par lequel une personne met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend, dans l'intérêt de celle-ci, un engagement par signature tel qu'aval l'engagement à payer, cautionnement ou garantie ». ⁴⁹

1.2.Le particulier :

Est « tout individu, c'est-à-dire toute personne physique que l'on désigne par l'expression de 'Ménage' représentant un foyer ou groupe de personnes vivants ensemble en mettant en commun leurs ressources. Vis-à-vis de la banque, les particuliers agissent pour leur propre compte ». ⁵⁰

⁴⁹ Article 68, L'ordonnance 03-11 du 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit.

⁵⁰ DIPLOME D'ETUDES SUPERIEURES DE BANQUE (DES Banque 2^e année), « Montage de dossiers de crédit », 2012-2013, page 64.

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

1.3. Le crédit immobilier aux particuliers

Est « un prêt conventionnel à long terme, consenti par un particulier, en fonction de sa capacité à rembourser. Il est destiné au financement d'un bien immobilier à usage d'habitation, en couvrant tout ou une partie d'un achat immobilier, d'une opération de construction, ou des travaux sur un bien immobilier existant. Il est garanti par une hypothèque immobilière portant soit sur un bien immobilier appartenant à l'emprunteur ou sur un bien immobilier appartenant à un tiers. Il est aussi de garanties additionnelles telles que l'assurance insolvabilité, l'assurance décès et l'assurance des biens ». ⁵¹

2) Typologie de crédit aux particuliers :

La CNEP-Banque finance principalement les particuliers dans le cadre de la construction ou l'acquisition de logements ;

2.1. Crédits destinés à la construction :

Ces crédits assurent le financement de la réalisation des travaux de construction, et on distingue deux catégories, selon qu'elle soit à usage d'habitation ou à usage professionnel.

- Construction d'une Habitation individuelle.
- Extension, surélévation et Aménagement d'une habitation déjà existante.
- Construction, extension, aménagement d'un local commercial. ⁵²

Ces différentes formules de crédits à la construction sont accordées aux conditions présentées dans le tableau ci-après :

Tableau N°01 : Représentant les bonifications du taux préférentiel selon la catégorie du client.

Construction non rurale.	Construction rurale.
JEUNE/ NON JEUNE ⁵³ EPARGNANT/ NON EPARGNANT ⁵⁴ JEUNE : Regroupe les personnes physiques âgées de	TAUX BONIFIE En vertu de la Décision Réglementaire n°1244/DGA Crédit/2010 du 04 mai 2010 portant la bonification du taux d'intérêt des

⁵¹ Guide Madame MAHIOU Samira, La CNEP_banque, et les particuliers 31 mai 2016.

⁵² Dr n° 1283 du 28/08/2011.

⁵³ Dr n° 1422/DGA_Crédit/du 29/03/2015.

⁵⁴ La CNEP_banque et les particuliers, 31 mai 2016, page 67 et 68.

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

<p>quarante (40) ans au plus, à la date de la demande de crédit.</p> <p>Le taux appliqué pour les</p> <ul style="list-style-type: none">• Epargnants : 5%• Non épargnants : 6% <p style="text-align: center;">NON JEUNE :</p> <p>Regroupe les personnes physiques dont l'âge est supérieur à quarante (40) ans.</p> <p>Le taux d'intérêt appliqué pour les</p> <ul style="list-style-type: none">• Epargnants :<ul style="list-style-type: none">✓ LEL : 5.75 %✓ LEP : 6.25 %• Non épargnants : 6.5%	<p>prêts pour la construction d'un logement rural et l'acquisition d'un logement promotionnel collectif.</p> <p>La bonification concerne toutes les catégories de clients. Soit :</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Un taux d'intérêt bonifié a 1% :</u> <p>L'emprunteur dispose d'un revenu mensuel net inférieur, ou égal à six (06) fois les SNMG soit 108.000.00 DA.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Un taux d'intérêt bonifié a 3% :</u> <p>Tout bénéficiaire disposant d'un revenu mensuel net supérieur à six (06) fois le SNMG, soit entre 108.000.00 et 216.000.00DA</p>
--	---

2.2. Crédits destiné à l'accession :

Ils s'agissent des crédits accordés dans le but d'accéder à la propriété d'un bien immeuble ;

a) A usage d'habitation :

- Un logement auprès d'un particulier « CBEP ».
- Un logement promotionnel neuf fini ou selon la formule de vente sur plan « VSP ».
- Un logement promotionnel aidé « LPA » autrefois appelé « LSP ».
- Une construction nouvelle ou non encore achevée.⁵⁵
- Un terrain à bâtir dont la superficie est inférieur ou égal à 1000m².

⁵⁵ Note de service n° 109/DGA Crédit/du 21/02/1999.

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

b) A usage professionnel⁵⁶ :

- Achat d'un local ancien/neuf fini ou selon la formule de vente sur plan « VSP ».

Ces différentes formules de crédit à l'accession sont accordées aux conditions présentées dans le tableau ci après :

Tableau N°02 : Représentant les bonifications du taux d'intérêt pour le crédit à l'accession.

Les crédits octroyés pour l'achat de logement entre particuliers, l'achat d'un local commercial ou l'achat d'un logement promotionnel sont soumis au taux d'intérêts appliqué au crédit à la construction non rural. « JEUNE/NON JEUNE » « EPARGNANT/NON EPARGNANT »⁵⁷	Les crédits octroyés pour l'acquisition d'un logement collectif promotionnel neuf fini ou d'une vente sur plan dont le prix maximum est de douze millions de dinar (12 000 000 DA), sont soumis au « TAUX D'INTERET BONIFIE » appliqué au crédit à la construction rural.
---	--

NB : les droits d'intérêts sont cessibles en tout ou en partie aux personnes qui ont un lien avec le titulaire du compte (conjoint, ascendants et descendants directs et collatéraux directs).

2.3. Généralités sur quelques formules :

a) Formule « V.D.P » :⁵⁸

Elle consiste en l'acquisition par un particulier auprès d'un promoteur d'un logement en cours de construction ou à construire. Le vendeur s'engage à lui livrer un bien achevé et conforme aux plans, dans un délai déterminé. L'acquéreur verse le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Le contrat de vente est le contrat de la vente sur plans lui-même et il doit faire l'objet d'un acte authentique conforme aux dispositions légales. Il doit être enregistré, et publié. Le promoteur doit fournir à l'acquéreur une attestation de garantie auprès de la FGCMPI.

⁵⁶ DR n° 1283 du 28/08/2011 ; Note de Procédure n° 03 du 04/10/2015.

⁵⁷ Le titulaire d'un compte épargne LEL ou LEP ouvert depuis au moins une année et avoir capitalisé, au moins 2000 DA d'intérêts.

⁵⁸ Note d'Instruction n° 03 du 04/10/2015.

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

b) Logement promotionnel aidé « L.P.A » :⁵⁹

Le logement promotionnel aidé, appelé autrefois social participatif, est tout logement neuf qui est réalisé par un promoteur immobilier remplissant les conditions édictées par la loi n° 11-04 du 17 février 2011 et destiné à des postulants dont les revenus sont moyens et éligibles à l'aide frontale. Ce dernier est cédé sur la base d'un contrat de vente sur plan.

Le bénéficiaire de l'aide frontale de l'Etat ne doit pas être propriétaire d'un bien immobilier à usage d'habitation ou propriétaire d'un terrain à bâtir sauf si celui-ci est destiné à recevoir cette aide pour la construction d'une habitation rural, ou d'une aide publique dans le cadre de la location-vente, l'achat, la construction ou l'aménagement d'un logement.

L'accès à ce type de logement tient compte d'un apport personnel, aide frontale directe de la CNL (400.000 DA ou 700.000 DA), et le reste se fera par un crédit immobilier bonifié selon le revenu du postulant.

c) Logement promotionnel public « L.P.P » :⁶⁰

Le logement public promotionnel « LPP » est un projet immobilier d'intérêt public qui bénéficie de l'aide de l'Etat, il est destiné aux personnes ayant un niveau de revenus supérieur à six (06) fois et inférieur ou égal à douze (12) fois le SNMG.

L'accès au logement promotionnel public est consenti à tout postulant qui :

N'est pas propriétaire, ni lui ni son conjoint, un bien à usage d'habitation ou un de terrain à bâtir et n'ayant pas bénéficié, d'une aide financière de l'Etat pour la construction ou l'acquisition d'un logement.

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

4) Autres types de crédit mis en place par la CNEP-Banque :

4.1.Location d'une habitation :

Ce type de crédit hors hypothécaire assure aux particuliers le paiement par anticipation du loyer dans le cadre du contrat de bail d'un bien immobilier à usage d'habitation.

⁵⁹Institution interministérielle n° 01 du 06/02/2018.

⁶⁰Décret exécutif n° 14-203 du 17 Ramadhan 1435 correspondant au 15 juillet 2014 fixant les conditions et les modalités d'acquisition du logement promotionnel public LPP.

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

L'emprunteur bénéficie d'un montant de crédit maximum de 01 million DA pour une durée qui varie de 12 à 24 mois disposant, ce dernier doit disposer d'un revenu permanent et présenter un engagement de location établi par le bailleur.

4.2.Rachat de créance :

« Le rachat de créance « CRC » permet aux particuliers détenteurs d'un crédit immobilier au niveau d'une des banques publiques ou privées de changer de partenaire bancaire en optant pour la CNEP-Banque. La créance éligible au CRC doit être en phase de recouvrement et concerne exclusivement les crédits immobiliers consentis pour la construction, l'extension, l'aménagement, ou l'acquisition d'un bien à usage d'habitation, commercial ou professionnel. Elle peut également porter sur l'acquisition d'un terrain pour la construction d'un bien immobilier »⁶¹.

4.3.La convention MDN_CNEP-Banque :⁶²

La CNEP-Banque a signé une convention avec le Ministère de la Défense National pour le financement de son personnel (militaire, civil assimilé, retraité, veuve et ou / ayant droits) en leurs prêtant des fonds à 4,5% pour l'ensemble des produits accordés, voir l'application du taux bonifié si les conditions lui permettent.

Le financement relatif aux biens immobiliers à usage d'habitation :

- Achat d'un logement neuf ou vente sur plans auprès d'un promoteur immobilier public ou privé ou chez une promotion immobilière du MDN.
- Achat d'un logement ancien auprès d'un particulier « CBEP ».
- Auto-construction et crédit complémentaire, extension, surélévation, aménagement d'un logement.
- Achat de terrain.
- Rachat de créance.

⁶¹ « Made-in-Alegria » Lancement du crédit pour le rachat de créance, Publié le 02-02-2012.

⁶²La CNEP-Banque et les particuliers, 31 mai 2016, pages 224 et 230.

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

5) Les conditions d'éligibilité :

5.1.Cas d'un seul emprunteur :

L'emprunteur doit remplir, pour qu'il soit éligible à l'accès ou un crédit CNEP, un ensemble de conditions qui sont les suivantes :

- L'âge : le bénéficiaire doit avoir moins de soixante-quinze (75) ans (70 ans dans le cas d'une location habitation).
- La capacité juridique de contracter un prêt : être majeur « 19ans révolu » ou émancipé.
- La solvabilité : capacité de remboursement suffisante.
- Le bien à financer est situé en Algérie.
- Un revenu permanent, et régulier supérieur, ou égale à 27.000 DA.

5.2. Cas de la codébition :

C'est lorsqu'une personne physique contracte un prêt, avec une autre personne physique. La Codébition permet d'augmenter le montant du crédit sollicité ainsi que la capacité de remboursement de l'emprunteur, et cela en faisant appel solidairement (si le paiement est fait par l'un des débiteurs) et indivisiblement (la CNEP peut les poursuivre tout les deux) au revenu du codébiteur qui est soumis aux mêmes conditions que le débiteur principal.

5..3. Cas de la caution :

Le cautionnement est un contrat par lequel une personne s'engage à se porter garante pour le paiement de la dette de l'emprunteur en cas de défaillance. La caution doit avoir un lien de parenté direct avec le débiteur, disposé d'un revenu stable, domicilié en Algérie, être âgée moins de 75ans et doit souscrire une assurance vie pour le montant global du crédit accordé.

6) Caractéristiques du crédit immobilier :

6.1.La quotité de financement :⁶³

La quotité de financement représente le montant du crédit à accorder à l'emprunteur par la banque. Elle est calculée sur la base du prix de cession, du devis estimatif ou de la valeur de la garantie selon le type de financement ne dépassent pas généralement 90% du montant de l'investissement immobilier à l'exception des prêts hypothécaires « jeune » qui

⁶³ Article 06, DR n° 1519/2018 du 23 octobre 2018.

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

peuvent atteindre 100% jusqu'à la limite de la capacité de remboursement, cette dernière peut varier comme suite :

Tableau N°03 : Représentant la quotité de financement accordée à l'emprunteur.

Quotité de financement.	Montant maximum du crédit.
<ul style="list-style-type: none">90% pouvant atteindre 100% dans le cas du crédit « jeune ».70% si le prix⁶⁴ du M²>300.000DA.	50.000.000DA
70%	100.000.000DA si le ratio P/V<70%
60%	200.00.000DA si le ratio P/V<50%
<ul style="list-style-type: none">Rachat de créance : 100% du capital restant dû au créancier initial.	500.000.000DA

6.2. La durée :

La durée du prêt hypothécaire se considère en fonction du type du crédit et l'âge du postulant qui ne doit pas dépasser 75ans (70ans dans le cadre d'une location habitation), soit une durée de 30ans à l'exclusion du « prêt jeune » qui peut atteindre 40ans.

Dans le cas d'un cautionnement ou d'une Codébiton, la durée est définie en fonction de l'emprunteur le plus âgé.

6.3. Le différé :

La durée du crédit immobilier comprend, le plus souvent au début de l'emprunt, la période de différé qui peut aller jusqu'à 36 mois. Il a donc pour effet, au client, de mobiliser les fonds nécessaires pour commencer le remboursement (retarder le remboursement du capital) et comme à la banque d'accroître le coût final de l'emprunt.

Il existe deux types de différé à savoir :

- Le différé partiel** qui est la période où le client est disposé du remboursement du capital emprunté, il ne paie que les intérêts et la prime d'assurance.
- Le différé total** où il ne paie rien jusqu'à ce qu'il consolide son prêt, il commence à rembourser tous à la fois (les mensualités + les intérêts de la période de différé).

6.4. Le taux d'intérêt :

⁶⁴ Le prix du m², le prix de cession du lorsqu'il s'agit d'une CBEP.

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

Le taux d'intérêt est considéré comme la rémunération qu'un emprunteur est tenu de payer à la banque en contrepartie du service effectué (le cout du crédit).

Le taux d'intérêt appliqué aux crédits immobilier peut être fixe ou variable :

- **Taux d'intérêt fixe** c'est-à-dire qui est fixe jusqu'à la fin du crédit, donc l'échéancier de remboursement est connu d'avance.
- **Taux d'intérêt variable** qui peut varier à la hausse comme à la baisse, donc l'échéancier de remboursement sera aussi variable.

6.5.Capacité de remboursement :⁶⁵

La capacité de remboursement est le montant de l'échéance mensuelle que l'emprunteur doit verser dans son compte pour le remboursement de son prêt.

a) Pour les résidents en Algérie :

- **Un seul emprunteur :**

Tableau N°04 : Représentant les quotités maximales de la capacité de remboursement des résidents en Algérie "un seul emprunteur".

Revenu mensuel net.	Quotité maximales du revenu mensuel net.		
	Salariés du secteur publics, retraités et professions libérales.	Salariés du secteur privé.	Commerçants/ Artisans.
(1.5) le SNMG ≤ revenu ≤ (02) le SNMG.	35%	30%	25%
(02) le SNMG ≤ revenu ≤ (04) le SNMG	40%	35%	30%
(04) le SNMG ≤ revenu ≤ (08) le SNMG	50%	45%	40%
Supérieur à (08) le SNMG.	55%	50%	45%

⁶⁵ Décision n° 1519/2018 du 23 octobre 2018.

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

- **Co-emprunteur :**

La capacité de remboursement ne doit pas ne doit, en aucun cas, dépasser **40%** des revenus mensuels nets cumulé des Co-emprunteurs résidents en Algérie.

b) Pour les résidents à l'étranger :

- **Un sel emprunteur :**

- **Tableau N°05 : Représentant la quotité maximal de la capacité de remboursement des résidents à l'étranger "un seul emprunteur".**

Revenu.	Quotité maximale du solde du revenu.
Déduire le (S.N.M.G) et les crédits contractés à l'étranger signalé par le client du revenu mensuel net du postulant et convertir le solde du revenu en monnaie locale « DA » en fonction de la cotation du jour.	70%

Emprunteur :

- **Tableau N°06 : représentant les quotités de la capacité de remboursement des résidents à l'étranger "Co emprunteur".**

Lieu de résidence.	Revenu.	Quotité maximale du solde du revenu.
➤ l'un à l'étranger et l'autre en Algérie.	Déduire le (S.N.M.G) et les crédits contractés à l'étranger signalé par le client du revenu mensuel net du postulant et convertir le solde du revenu en monnaie locale « DA » en fonction de la cotation du jour.	La capacité de remboursement totale, c'est la sommation de la capacité de chacun d'eux.
➤ Co-emprunteurs résidents à l'étranger (en/hors communauté européenne).		35%

6.6. Périodicité du remboursement :

Le remboursement périodique de prêt correspond au paiement à l'organisme prêteur, à chaque terme prévu au contrat, une partie du capital et des intérêts (éventuellement les frais d'assurance). Il s'effectue souvent avec des échéances mensuelles à annuités constantes, comme il existe un remboursement à principal constant, toutefois, le client peut anticiper le remboursement partiel ou total de son crédit à un moment donné.

a) Remboursement par annuité constante :

Dans ce cas, l'échéance est une charge constante qui comprend l'intérêt du capital restant dû et une part du capital. C'est le type de remboursement utilisé par la CNEP-Banque ainsi que la majorité des banques algériennes.

b) Remboursement à principal constant :

L'emprunteur est appelé à rembourser mensuellement une partie identique du capital (principal), et il paie les intérêts sur le capital restant dû.

c) Remboursement par anticipation :

Le remboursement anticipé est une faculté donnée à un emprunteur de rembourser (avant le terme prévu au contrat) un crédit. En règle générale, les banques réclament

- Dans le cas d'un remboursement de la totalité : le client rembourse la totalité du crédit restant dû.
- Dans le cas d'un remboursement partiel.

d) Remboursement « In Fine » :

Le remboursement du crédit se fait en totalité (capital + intérêts) à la fin de la durée du crédit bancaire.

SECTION 02 : Généralités sur le marche de l'immobilier :

L'immobilier représente un moteur essentiel pour tout développement de l'économie de chaque pays et compte tenu de son importance dans la vie des ménages, il y a lieu de mettre en valeur les notions relatives à ce bien et au marché immobilier.

1) Le bien immobilier :

1.1.Définition :

« Toute chose ayant une assiette fixe et immobile, qui ne peut être déplacée sans détérioration, est une chose immobilière. Toutes les autres choses sont mobilières. Toutefois, est considérée comme chose immobilière par destination, la chose mobilière que le propriétaire a placée dans un fonds qui lui appartient, en l'affectant en permanence au service de ce fonds ou à son exploitation ». ⁶⁶

« Est considéré comme bien immobilier, tout droit réel ayant pour objet un immeuble, y compris le droit de propriété, ainsi que toute action ayant pour objet un droit réel immobilier. Tous les autres droits patrimoniaux sont des biens meubles ». ⁶⁷

1.2. Caractéristiques : ⁶⁸

Les biens immobiliers, présentent des caractéristiques bien spécifiques qui sont essentiellement : l'immobilité, la durabilité, leur rôle patrimonial en tant qu'actif réel, l'hétérogénéité, et enfin il diffère par son emplacement, ce dernier est un critère très important dans la détermination de sa valeur.

a) L'immobilité :

Le bien immobilier est l'ensemble du cadre bâti et du support foncier, qui est situé dans un endroit bien précis. Il est par définition immobile, il ne peut pas être déplacé.

b) Durabilité :

Le bien immobilier se caractérise par une durée de vie économique très longue, il est un investissement à long terme, soit :

- Un cout d'acquisition très important ;

⁶⁶ Article 683 du code civil algérien.

⁶⁷ Article 684 du code civil algérien.

⁶⁸ BERNARD THION « l'évaluation des actifs immobiliers ».

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

- Un financement très long ;

c) Actif réel :

L'immobilier est un élément essentiel de la constitution, de la formation et de la croissance du patrimoine des ménages.

d) Hétérogénéité :

Un bien immobilier diffère d'un autre en termes de forme, de taille, de cout, de destination (habitation, bâtiments commercial, industriel,...), d'où deux biens, deux parcelles de terrains à construire, deux immeubles,... ne peuvent jamais être exactement les mêmes ne serait-ce que de leurs coordonnées géographiques.

1.3. Typologie de l'immobilier :⁶⁹

Les biens immobiliers sont destinés pour des usages précis, et selon leur destination finale nous pouvons les classier ainsi :

a) L'immobilier résidentiel :

On appelle « immobilier résidentiel » l'immobilier destiné à un usage d'habitation à titre de résidence principale ou secondaire c'est-à-dire un logement utilisé pour les week-ends ou pour des séjours touristiques.

- **Le logement** : c'est l'endroit où l'on se met à l'abri tels que les appartements, les villas et les constructions individuelles. Il représente une résidence principale, à usage quotidien.
- **Les résidences avec services** : ont pour vocation l'accueil d'une certaine catégorie de personnes en leur procurant un minimum de services tels que les cotés universitaires, les maisons de retraite...
- **Les résidences de tourisme** : c'est un établissement commercial d'hébergement faisant l'objet d'une occupation à la journée, à la semaine ou au mois, tels que les hôtels et les auberges.

⁶⁹ La politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'état et son désengagement. OUADAH REBRAB Saliha maitre assistante à l'ENSSEA.

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

b) L'immobilier professionnel :

Représente les biens par référence à la fonction d'une activité commerciale qui y est exercée :

- **L'immobilier commercial** : destiné à exercer une activité commerciale telle que les centres commerciaux, les cinémas,...
- **L'immobilier de bureau** : destiné à des activités purement administratives.
- **L'immobilier industriel** : ce type regroupe des biens immobiliers qui concerne la production, la transformation... tel que : les usines...

c) Autre types de l'immobilier :

Il s'agit évidemment de biens immobiliers détenus par l'Etat, qui sont destinés aux loisirs, à la culture, à l'éducation, à la santé, à l'armée et à la justice. (Les hôpitaux, les prisons, les mosquées, les écoles,...).

2) Le marché immobilier :

Un marché est la rencontre d'une offre et d'une demande. Un marché où s'opèrent les échanges des biens immobiliers est appelé le marché de l'immobilier.

2.1. Définition du marché de l'immobilier :⁷⁰

Le marché immobilier est le marché des transactions immobilières de gré à gré où des vendeurs ou locataires (offre) et des acheteurs (demande) échangent à titre onéreux des biens immobiliers.

L'offre et la demande sont, donc, les forces qui font tourner une économie de marché, ainsi leur détermination est essentielle :

- La demande :

La variation de la demande des biens sur les marchés s'appuie essentiellement sur l'évolution démographique, le niveau des revenus, le taux d'intérêt appliqués par les banques ainsi que par un critère très important qui est le prix de ces derniers.

⁷⁰ La politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'état et son désengagement. OUADAH REBRAB Saliha Maître assistante à l'ENSSEA. Etudes-Normandie, le marché de l'immobilier.

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

- L'offre :

L'offre quant à elle est subordonnée à plusieurs facteurs, notamment la disponibilité d'assiettes foncières, des matériaux de construction, les moyens financiers engagés dans la construction, ainsi que des facilitations ou incitations que l'Etat peut offrir dans le cadre de politique globale de l'habitat.

2.2. La segmentation de marché de l'immobilier :⁷¹

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

a) Le marché primaire :

Le marché primaire ou marché du neuf est celui sur lequel les nouveaux biens sont émis pour la première fois soit à la vente ou à la location. Ces biens proviennent directement des promoteurs publics et privés, à la fin de leurs constructions et n'ayant pas fait l'objet d'une occupation préalable.

b) Le marché secondaire :

Le marché secondaire ou le marché de l'occasion, et celui sur lequel se fait la revente, ou la location des logements déjà acquis dans le marché primaire (déjà utilisés). Ils interviennent, sur ce marché, les particuliers et les agences immobilières.

2.3. Les intervenants sur le marché de l'immobilier :

De la production d'un logement à sa délivrance en passant par son financement, plusieurs personnes, physiques et morales interviennent dans le marché immobilier, soit essentiellement :

a) L'assemblée populaire communal (APC) :

L'APC est l'instance délibérante de la commune en Algérie, il a un rôle essentiel dans le marché immobilier, dans la mesure où elle délivre les permis de construire, les certificats de conformité, les certificats d'urbanisme, et contribue à la réalisation du logement social.

⁷¹ La politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'état et son désengagement. OUADAH REBRAB Saliha Maitre assistante à l'ENSSEA.

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

b) Les promoteurs :

Homme d'affaires ou société qui achète le terrain, finance les emprunts, choisit les architectes et les entrepreneurs et surveille la construction d'immeubles pour les vendre ou les louer.

c) Les entrepreneurs :

Personne, société qui est chargée d'exécuter des travaux de construction dans les normes, et dans le respect des clauses définies dans le contrat.

d) Les établissements de financements :

Ils représentent tous les organismes qui contribuent dans le cadre d'une aide à l'accès au logement (caisse nationale du logement « CNL » et le fond national de péréquation des œuvres sociales « FNPOS »), ou à prêter des fonds qui s'agit des banques et établissements financiers.

e) Les agences immobilières :

C'est le point de rencontre de l'offre et de la demande des acheteurs et des vendeurs/locataires de biens immobiliers sur le marché.

f) Le notaire :

« Le notaire est un officier public, mandaté par l'autorité publique, chargé d'instrumenter les actes pour lesquels la loi prescrit la forme authentique et les actes auxquels les parties veulent donner cette forme ».⁷²

Il permet de :

- Examiner les titres ;
- Faire signer les parties ;
- Rédiger l'acte de vente, l'acte d'hypothèque ;
- Enregistrer les garanties, conformément aux conditions exigées par la banque ;
- Fournir un rapport final attestant une bonne, et valable hypothèque du rang exigé.

⁷² Article 03, Loi n°06-02 du 20/02/2006, portant organisation de la profession de notaire.

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

Il existe aussi d'autres intervenants sur le marché tels que : le maître d'ouvrage, maître d'œuvre, organisme de contrôle, la conservation foncière, les domaines, l'apporteur géomètre et l'expert immobilier,...

SECTION 03 : La situation du secteur de l'immobilier en Algérie, et les intervenants dans le cadre du financement de l'immobilier.

Le secteur de l'habitat en Algérie est caractérisé par une grande pénurie de logements, ce secteur rencontre une pléiade de problèmes qui sont d'ordre structurels, organisationnels mais aussi de financement. Toutes ces contraintes ont empêché ce dernier de trouver sa forme et ce en dépit de multiples actions engagées par l'Etat ainsi que par d'autres organismes. De ce fait qu'en est-il alors de notre développement ou du moins notre avancée dans l'ajustement entre l'offre et la demande ?

Nous allons passer en revue la situation du secteur de l'habitat en Algérie en expliquant d'une manière chiffrée, et détaillée l'évolution de certains facteurs qui l'influent ;

Pour dynamiser le marché de l'immobilier et améliorer le système de financement de ce dernier, l'Etat fait appel aux professionnels du métier : les banques (BNA, BADR, ...) et les établissements financiers à leur tête la CNEP-Banque, qui dès lors devient la banque des ménages et un acteur incontournable dans le financement de l'habitat.

1) La situation démographique en Algérie : ⁷³

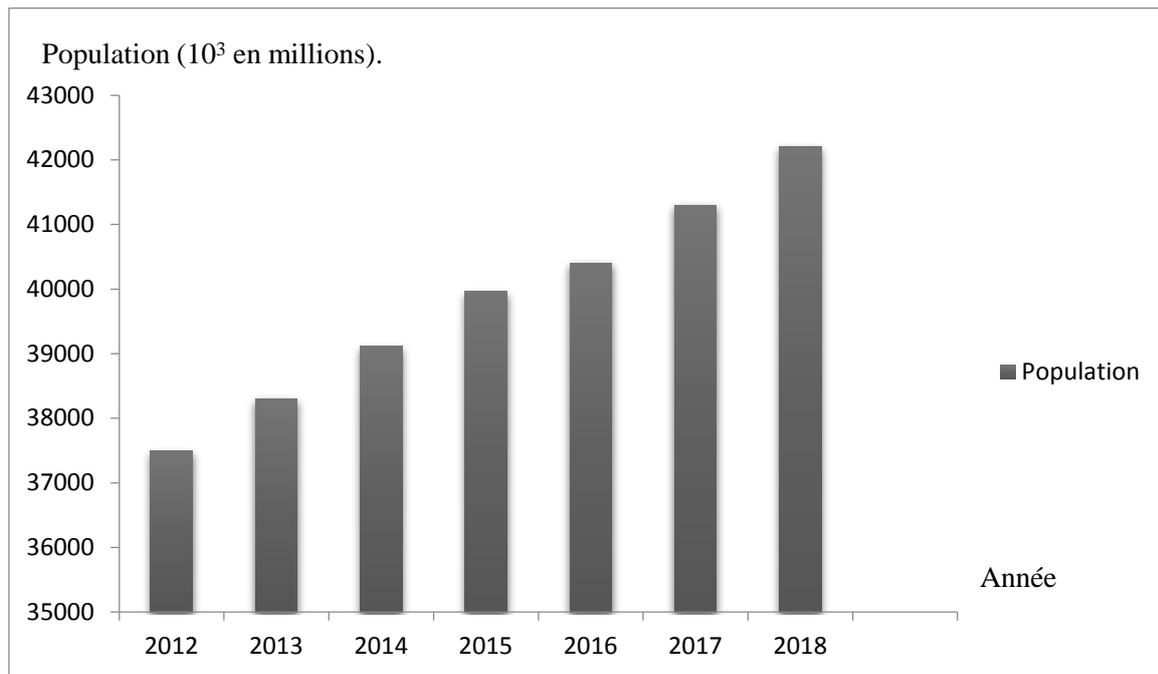
Depuis l'indépendance, la démographie en Algérie connaît un essor continuellement croissant, et nous pouvons le constater à travers ce qui suit :

Tableau N° 07 : Représentant l'évolution de la population en Algérie de 2012 à 2018.

Année.	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Populations.	37.495	38.297	39.114	39.963	40.400	41.300	42.200

Unité : (10³) en millions

⁷³ ONS, office national des statistiques.



Unité : en milliers.

Graphique N° 01 : (histogramme) représentant l'évolution de la population algérienne de 2012 à 2018.

A partir du graphe N°01, nous remarquons que la population algérienne augmente au fil des années, grâce essentiellement, à un cadre social et économique plus favorable.

2) La situation du parc de logement en Algérie : ⁷⁴

La construction de logements est l'une des priorités du gouvernement algérien dans son plan de soutien à la relance économique. Le gouvernement, pour faire face à cette pénurie, il a adopté des programmes quinquennaux, pour la réalisation d'une moyenne d'un million de logements dans le cadre du PIP² 2005-2009, de deux millions dans le cadre du PIP 2010-2014 et une livraison de sept-cent quatorze mille unité de logements durant 2018 et 2019, et qui fera objet du programme quinquennal 2015-2019 :

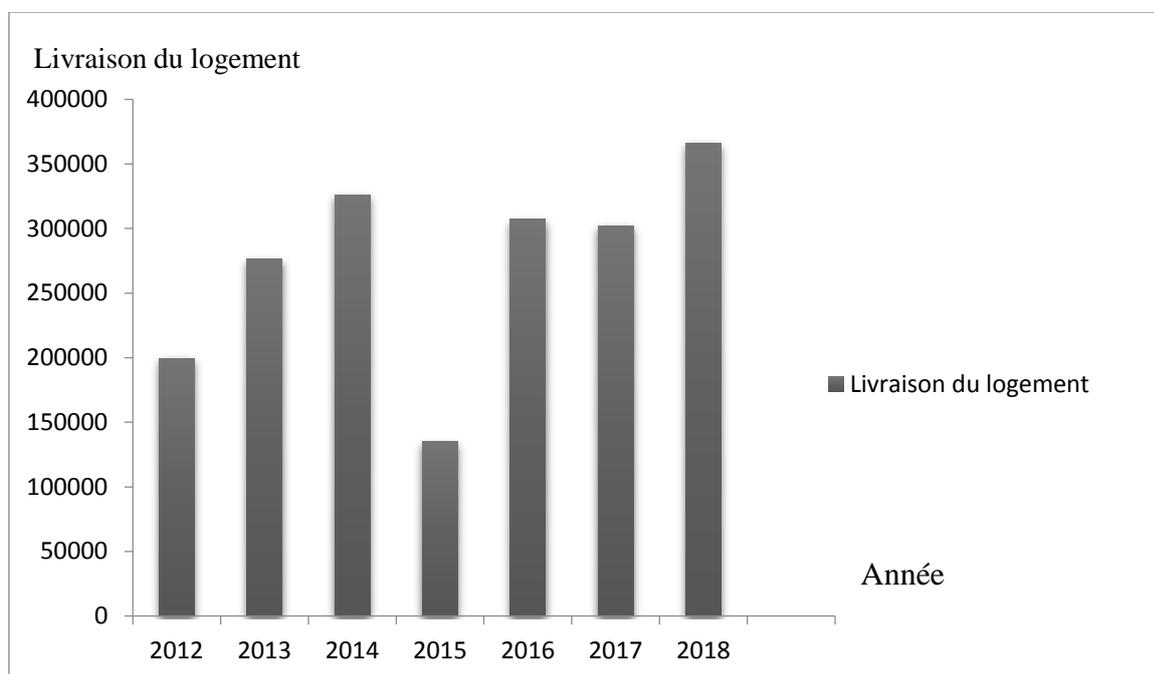
⁷⁴ www.alg24.net.

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

Tableau N°08 : Représentant la livraison du logement de 2012 à 2018

Année.	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Livraison du logement.	199179	276000	326000	135000	307000	302000	366000

Unité : en milliers



Graphique N°02 : Représentant la livraison du logement en Algérie entre 2012 et 2018.

Nous constatons que le marché de l'immobilier en Algérie connaît des fluctuations en matière de livraison de logement contrairement à l'évolution démographique qui a une tendance haussière, ce qui remet en cause la persistance du déséquilibre entre l'offre et la demande ou du moins une insuffisance malgré tous les efforts fournis par l'Etat afin de mettre fin à cette crise.

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

3) Caisse nationale d'épargne et de prévoyance-Banque : ⁷⁵

La CNEP-Banque, banque de l'immobilier par excellence, est leader dans le financement de la promotion immobilière publique et privée ; Elle est également spécialisée dans la collecte des ressources auprès des ménages, finance les investissements dans toutes les activités économiques, hormis le commerce et le commerce extérieur. Elle est également leader dans la bancassurance (en partenariat avec une compagnie d'assurance étrangère).

3.1. Création :

La Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance a été créée le 10 août 1964 en vertu de la loi n°64-227 et sur la base du réseau de la Caisse de Solidarité des Départements et des Communes d'Algérie (CSDCA). Sa mission se limitait en la mobilisation de la collecte de l'épargne, avec des prêts sociaux hypothécaires.

3.2. Evolution :

Dès sa création, la CNEP s'est assignée comme mission la collecte de l'épargne sur livret pour les ménages à un taux d'intérêt fixé à 2.8% jusqu'à 1970, ainsi que l'octroi des crédits pour achat de logement (prêts sociaux hypothécaires).

Au mois d'avril 1971, la CNEP était chargé de financer les programmes de réalisation des logements en utilisant les fonds d'épargne et du trésor et ce en vertu de l'arrêt du 19 février 1971. Au cours de l'année 1975, les premiers logements étaient vendus pour les épargnants, titulaires d'un livret d'épargne.

En 1979, 46 agences CNEP et bureaux de collecte étaient opérationnels.

Durant les années 1980, la CNEP a pris en charge des nouvelles formes de financement, soit le financement des particuliers pour la construction de logements et le financement de l'habitat promotionnel au profit exclusif des épargnants au terme du 'décret N°80-123 » du 13/09/1980 mais également elle s'est établie dans le financement des secteurs hors habitat (profession libérales, transports, santé,... grâce à la diversification des produits offerts à la clientèle.

La promulgation de la loi sur la monnaie et le crédit (loi 90-10 avril 1990) a engendré de nombreux changements dans le système bancaire Algérien, ainsi en application des articles

⁷⁵ www.CNEP-Banque.dz

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

114 et 137 de la loi N°90-10 du 14 avril et conformément à l'agrément N°01-97 du 09/06/1997, le 06 avril 1997, la CNEP est agréée en qualité de banque « CNEP-Banque », elle est désormais une société par actions (SPA), qui compte à son actif un capital qui est fixé à 14.000.000.000 DA (46.000.000.000 DA actuellement) divisé en 14 000 actions, son siège social se situe à KHALIFA BOUKHALFA (CHERAGA actuellement), Alger.

A cet égard, elle dispose de tous les droits d'exercer toutes les opérations conférées à une banque, conformément à la loi relative à la monnaie, et au crédit à l'exception des opérations du commerce extérieur.

L'assemblée générale extraordinaire du 31 mai 2005, décidé que la CNEP-Banque intervient dans le financement des biens immobiliers à usages administratif, professionnel, industriel, et les infrastructures de santé, hôtelières, sportives, et culturelles.

L'assemblée générale ordinaire du 28 février 2007 et du 17 juillet 2008 relatif au repositionnement stratégique ont pour objet de définir le champ d'intervention de la CNEP-Banque en matière de financement pour les promoteurs, ainsi que pour les entreprises.

a) Le financement de la promotion immobilière :

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

b) Le financement des entreprises :

- Les crédits par signature ;
- Le leasing immobilier ;
- Les services liés à l'habitat (bureaux d'études, entreprise d'entretien d'immeubles,...).

3.3. L'organisation générale des structures de la CNEP-Banque :

La décision réglementaire N°78-95 du 25 novembre 1995 a fixé l'organisation générale de la CNEP-Banque comme suite :

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

a) La direction générale :

Pour assurer le bon fonctionnement de la banque, six directeurs généraux adjoints ont été sollicités à savoir l'administration, crédit, le développement, systèmes d'information, finance et comptabilité, et risques. Ils assurent de ce fait l'assistance, le suivi, et la coordination des activités des 31 Directions centrales placées sous leurs tutelles. Ces derniers sont soumis à l'autorité du président Directeur Général (PDG).

b) Les directions régionales d'exploitation :

Afin d'élaborer une intermédiation entre les agences et les directions du siège et pour assurer l'encadrement des activités commerciales, et administratives des agences, il a été mis en place des directions régionales d'exploitation, appelées aussi « directions du réseau », qui sont au nombre de 14 directions.

c) Les agences :

L'agence bancaire représente la cellule polyvalente d'exploitation de base de la banque qui a pour finalité l'encouragement de l'activité de crédit en particulier le crédit immobilier à travers l'ensemble du territoire nationale 217 agences sont implantées, et elles constituent le réseau d'agence d'exploitation et sont rattachées aux directions régionales, chaque réseau compte trois catégories d'agences (Agence A, Agence B, Agence C).

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

3.4. Les produits de la CNEP-Banque : ⁷⁶

Son activité se subdivise en plusieurs volets, que nous allons présenter :

a) Les produits de placements offerts à la clientèle sont :

Tableau N°09 : Représentant les produits de placements de la CNEP-Banque.

Compte épargne rémunéré.		Compte épargne non-rémunéré.
Compte sur livret	Compte à terme	➤ Compte chèque ➤ Compte commerçant ➤ Compte RASMALI
➤ Livret épargne logement (LEL)	➤ Dépôt à terme	
➤ Livret épargne populaire (LEP)		

b) Les moyens de paiement dont dispose la CNEP-Banque :

- La carte bancaire : les livrets épargne manuels ont été remplacés par les cartes bancaires appelé « carte épargne », on y trouve aussi la Carte interbancaire « CIB ».
- Le chèque : c'est un instrument de paiement scriptural à vue qui permet de faciliter les paiements entre les particuliers.
- Les virements bancaires.
- Les liquidités.

c) Les produits de la banque assurance :

- CNEP Total prévoyance : c'est un produit de prévoyance qui garantit une sécurité financière au souscripteur et à ses proches, par le versement d'un capital, en cas de décès ou d'invalidité absolue et définitive.
- SAHTI : est un produit CNEP-Banque/ CARDIF EL DJAZAIR où l'assureur verse une indemnité forfaitaire pour garantir la prise en charge des risques suivants :

Maladie aggravée (cancer).

Hospitalisation/ Hospitalisation chirurgicale (suite à un accident ou une maladie).

⁷⁶ La CNEP-Banque et les particuliers, Mme MAHIOU, 2016.

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

- Assurance Des Emprunteurs : C'est une assurance qui est valide lorsque l'emprunteur décède ou il a une l'invalidité absolue et définitive.

d) Les crédits octroyés par la CNEP-Banque :

Ils portent essentiellement sur le financement de l'habitat, sous toutes formes, promotionnel ou individuel :

- Crédit aux promoteurs :

Un crédit promoteur est un prêt destiné aux promoteurs immobiliers dans le but de construire un projet immobilier.

La CNEP-Banque finance la réalisation d'un projet d'habitation par une personne qui doit avoir la qualité d'un promoteur parce que son métier intègre la réalisation, la coordination, le contrôle, le financement du projet immobilier et la commercialisation.

- Crédit aux particuliers :

Le crédit immobilier aux particuliers est un prêt conventionnel destiné au financement d'un logement, accordé aux personnes physiques et garanti par une hypothèque de premier rang et une assurance.

Il porte sur le montant total ou partiel du bien à financer principalement : l'acquisition, la construction, aménagement ou extension d'un habitat ou un local commercial, voir des crédits hors habitat, il finance l'acquisition d'un bien meuble tel que l'acquisition d'un véhicule.

- Crédit à l'investissement :

La CNEP-Banque assure le financement des projets bancable répondant aux critères de rentabilité. Son champ d'intervention en matière de financement comprend le financement des investissements, les crédits par signature, le leasing immobilier.

- Crédit à la consommation :

Le crédit à la consommation est un crédit destiné aux personnes physiques désirant acquérir un bien mobilier, un véhicule de tourisme neuf, un cycle ou tricycle à moteur neuf, pour leurs utilisations personnelles en dehors de leurs activités commerciales, professionnelle ou artisanale.

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

4) Les autres institutions contribuant dans le financement de l'immobilier :

Dans le cadre de la création d'un marché hypothécaire, de nouvelles institutions ont été créées pour venir en aide aux banques en mettant à leur disposition des ressources longues et aussi lui assurant la couverture des risques d'insolvabilité.

Ces institutions sont au nombre de cinq (05), à savoir :

- La Caisse Nationale du Logement « CNL ».
- Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière « FGCMPPI ».
- La Société de Garantie du Crédit Immobilier « SGCI ».
- La Société de Refinancement Hypothécaire « SRH ».
- La Centrale des Risques Entreprise, et les Ménages « CREM ».

4.1. La société de garantie du crédit immobilier (S.G.C.I.) :⁷⁷

La société de garantie du Crédit Immobilier, par abréviation « S.G.C.I », est une société créée le 05 octobre 1997 au statut d'une SPA et au capital de 2.000.000.000 DA, dont les actionnaires sont les banques et les compagnies d'assurances, couvre tout établissement bancaire et financier accordant des crédits aux ménages pour l'acquisition, l'extension, l'aménagement, l'auto construction, ainsi que pour l'acquisition d'un terrain destiné à la construction d'un bien immobilier contre l'insolvabilité définitive des emprunteurs.

a) Objet de la Garantie :

Le contrat d'assurance a pour objet de garantir le bénéficiaire contre les risques d'insolvabilité et de non remboursement de l'emprunteur ayant bénéficié d'un crédit immobilier.

La banque vérifie que le client dispose d'une solvabilité prouvée à travers :

- D'une part, l'existence de revenus stables et en corrélation avec la capacité de remboursement du crédit octroyé ;
- D'autre part, la prise d'une hypothèque sur un bien immobilier, dont la valeur couvre au moins 111% du montant du crédit.

⁷⁷ www.sgci.dz

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

4.2. La Caisse Nationale de Logement « C.N.L. » :⁷⁸

La Caisse Nationale du Logement « C.N.L. » est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), créée en vertu du décret exécutif n°91-144 du 12 mai 1991 à la base de la distraction d'une partie du patrimoine de la C.N.E.P. Elle est placée sous la tutelle du Ministre chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme et de la ville.

a) Ses missions :

- Gérer les contributions et aides de l'Etat dans le secteur de l'habitat par le biais de la bonification du taux d'intérêt bancaire et des subventions dans les logements à caractère social.
- La promotion de toute forme de financement de l'habitat ainsi que le logement à caractère social.
- Réaliser toutes études, expertises, enquêtes et recherches liées à l'habitat, pour la promotion et le développement de l'habitat.
- Assurer une gestion annuelle des financements publics par l'objet de divers programmes :
 - Les opérations de résorption de l'habitat précaire, et réhabilitation du cadre bâti.
 - Des logements publics locatifs : pour les citoyens aux revenus les plus faibles.
 - Des logements participatifs aidés (LPA) : appelé avant logements sociaux participatifs (LSP), destinés aux citoyens ayant des revenus moyens. (Ne dépassant pas un seuil de 108 000 DA, soit six fois le SNMG).⁷⁹
 - Des logements destinés à la location-vente. (AADL).
 - Les logements ruraux. (LR).

4.3. Le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière « F.G.S.M.P.I. » :⁸⁰

En vertu du décret exécutif N°97-406 du 03 novembre 1997, a été instauré le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière et est placé sous la tutelle du ministre de l'habitat et de l'urbanisme.

⁷⁸ www.cnl.gov.dz

⁷⁹ Seuil national minimum garanti.

⁸⁰ www.fgcmpi.org.dz

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

Le FGCMPI est une personne morale dotée d'une autonomie administrative, et financière. C'est un organisme à caractère mutualiste, non lucratif et qui a pour finalité l'octroi de garanties qui sont une assurance obligatoire prise par le promoteur immobilier, appelée « attestation de garantie ».

a) Ses missions :

Son intervention s'implique dans le cadre des contrats de la vente sur plans (VSP) afin de garantir les paiements effectués par les acheteurs au profit du vendeur (le promoteur), en cas de :

- La disparition constatée du promoteur par une autorité compétente en la matière, ou son décès, sans reprise du projet par les héritiers.
- L'escroquerie dument constatée par les autorités judiciaires.
- La faillite ou la liquidation de l'entreprise quel que soit la raison dans le cas où le promoteur est une personne morale.

4.4. Société de Refinancement Hypothécaire (SRH) :

La société de refinancement Hypothécaire est un établissement financier, conformément à la décision N°98-01 du 06 avril 1998, agréé par la Banque d'Algérie.

Créée le 27 novembre 1997, cette dernière qui a le statut d'une Entreprise Publique Economique, est une société par actions (SPA) avec un capital social initial de 4.165.000.000DA en 2003 qui est intégralement libéré et souscrit.

Ses actionnaires sont : le trésor Public, les banques publiques (CPA, CNEP-Banque, BNA, BEA, BADR) et les compagnies d'assurances (CAAT, CAAR, SAA).

a) Ses missions :

- Procurer les ressources financières nécessaires (moyen et long terme) pour le refinancement des banques qui ont octroyé des crédits au logement.
- Participer au développement du marché financier et en particulier le marché hypothécaire en favorisant l'octroi du crédit et encourager la concurrence entre les banques et les établissements financiers.

Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie

4.5. La centrale des risques entreprise, et ménages (CREM) :⁸¹

La centrale des risques entreprise et ménage est une base de données légale de gestion publique gérée par la banque d'Algérie, qui fonctionne depuis le 15 septembre 2015, elle assure une gestion interbancaire des risque de crédits à l'aide d'un système où figure tous les prêts contractés, et les données relatives à la clientèle y compris les défauts de paiement.

A cet égard, les informations recueillies sont les suivantes :

« la centrale des risques est un service de centralisation des risques chargé de recueillir, auprès de chaque banque et de chaque établissement financier notamment, **l'identité des bénéficiaires de crédits, la nature et le plafond des crédits accordés, le montant des utilisations, le montant des crédits non remboursés** ainsi que **les garanties prises pour chaque type de crédit** ».

Conclusion

Le financement de l'immobilier a toujours été une des préoccupations majeures de l'état, il consiste en la mobilisation des fonds destinés soient 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 commence à prendre une place assez importante dans la politique de notre état.

Après avoir eu recours à une politique monopolistique 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.

⁸¹ Article 01 du règlement de la Banque d'Algérie n°12-01 du 20 février 2012 portant organisation et fonctionnement de la Centrale des Risques Entreprises et ménages.

Chapitre 3 :

Étude comparative entre deux crédits immobiliers aux particuliers

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

Introduction

Après avoir présenté le crédit immobilier et sa typologie par rapport aux particuliers dans le deuxième chapitre, nous allons compléter cette partie par une étude comparative entre (cession entre particuliers et la construction d'un logement rural aux taux bonifié 1%) ; dans la première section nous présenterons la CNEP-Banque, son évolution, présentation de l'agence d'accueil 213 et son organigramme, les statistiques d'engagement et de réalisations de crédits aux particuliers de l'agence d'accueil, la deuxième et la troisième section seront consacrées à la présentation de deux dossiers du crédit immobiliers aux particuliers avec leurs exemples chiffrés.

SECTION 1 : Présentation de la CNEP-Banque

La CNEP-Banque créée le 10/08/1964 sous l'égide de la loi N° 64- 227 en substitution à la caisse de la solidarité de départements et communes d'Algérie (CSDCA) ancienne institution française des retraites. « La CNEP-Banque aujourd'hui est la première caisse de dépôt en Algérie d'un stock d'épargne de l'ordre de 1207 milliards de dinars et dont le siège social se situe au : Chéraga (Alger) »⁸², n'a été opérationnelle qu'à partir de 1966 et depuis trois grandes missions lui sont accordées à savoir :

- La collecte de l'épargne ;
- Le financement des logements ;
- La promotion immobilière.

1) Evolution de la CNEP

La CNEP a connu divers changements tant sur le plan statutaire que sur le plan de ses activités.

1.1. Entre (1964-1970)

Les missions de la CNEP-Banque se limitait à :

- La collecte de l'épargne sur livret pour les ménages (taux intérêt de 2.8% jusqu'à 1970)
- L'octroi de crédits pour achat de logement (prêts sociaux) le réseau de collecte de l'épargne était constitué de deux agences (Alger, Tizi Ouzou) qui furent ouvertes au public 1967 et de 575 points de collecte implantés dans le réseau P&T (Post et Télécommunication).

⁸² Repris du lien www.cnep-banque.dz. Consulté le 02/03/2020 à 21 :14.

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

1.2. Entre (1971-1979)

Durant cette période, était surtout consacrée à l'encouragement du financement de habitat, l'activité principale durant cette période se résumant comme suit :

- Le financement de habitat (instruction CNEP 08/04/1971) ;
- La mise en œuvre d'un nouveau produit d'épargne qui est le compte d'épargne devise⁸³
- En 1979, 46 agences CNEP et bureaux de collecte étaient opérationnels.

1.3. Entre (1980-1996)

Durant cette période La CNEP s'est assigné de nouvelles activités qui concernent :

- Le suivi des crédits constructions octroyés aux particuliers ;
- Le financement d'habitat promotionnel aux profits exclusif des épargnants⁸⁴ ;
- Le financement des secteurs hors habitat (profession libérales transports, coopérative etc.). Ceci a énormément encouragé grâce à la diversification des produits offerts à la clientèle.
- Le réseau CNEP s'agrandit, en passant ainsi à 120 agences en 1988 et 172 en 1996 ; suite à la promulgation de la loi sur la monnaie et le crédit (loi 90-10 avril 1990) de nombreux bouleversements ont marqué le système bancaire Algérien qui est désormais livré à la concurrence et donc à la diversification de ses produits.

Le 6 avril 1997, la CNEP change de statut qui a marqué son passage d'une caisse chargée de la collecte à une banque (CNEP-Banque) exerçant l'ensemble des activités qui lui sont accordée à l'exclusion des opérations de commerce extérieure et « présente actuellement le statut juridique de société par action (SPA) au capital de 46 milliards de dollars »⁸⁵.

1.4. La période de 2000 à nos jours

La période de 2000 à nos jours a connu plusieurs étapes dans son évolution, à savoir⁸⁶ :

a) 31 mai 2005 : financement des investissements dans l'immobilier

Le 31 mai 2005, l'assemblée générale a décidé de donner la possibilité à la CNEP-Banque de s'impliquer davantage dans le financement des infrastructures et activités liées à la construction notamment pour la réalisation de biens immobiliers à usage professionnel,

⁸³ D'après l'instruction CNEP N° 8 du mois de mai 1971

⁸⁴ D'après le décret N°80-123 du 13/08/1980 sur fonds d'épargne avec vente aux engagements seulement.

⁸⁵ A déclaré M. Salim Messaoudi, directeur général adjoint chargé du crédit à la CNEP, lors d'une conférence organisée en marge du salon international de la promotion immobilière et de l'aménagement urbain au centre international de conférences.

⁸⁶ Extrait d'un document interne de la CNEP-Banque.

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

administratif et industriel ainsi que les (infrastructures hôteliers, de santé, éducatives culturelles et sportives).

b) 28 février 2007 : Repositionnement stratégique de la CNEP-Banque

Le repositionnement stratégique de la banque de l'assemblée générale, du 28 février 2007 autorise au titre des crédits aux particuliers :

- Les crédits hypothécaires prévus par les textes réglementaires en vigueur au sein de la banque et les crédits à la consommation.
- Il a été également décidé d'accorder les crédits à titre prioritaire et principalement aux épargnants, et à titre accessoire, aux non épargnants. Concernant le financement de la promotion immobilière, sont autorisés de terrains destinés à la construction de logements et la réalisation de programme habitat. Les Programmes éligibles aux financements sont ceux destinés exclusivement aux épargnants.

c) 17 juillet 2008 : Repositionnement stratégique de la CNEP-Banque

L'assemblée générale ordinaire, du 17 juillet 2008, relative au repositionnement stratégique de la banque décide que, les crédits hypothécaires pour l'achat, la construction, l'extension et l'aménagement des locaux à usage commercial ou professionnel, sont exclus au titre de crédits aux particuliers. L'assemblée décide aussi de n'autoriser que :

- Le financement des programmes immobiliers destinés à la vente ou à la location, y compris ceux intégrant des locaux à usage commercial ou professionnel.
- Le financement de l'acquisition ou de l'aménagement de terrains destinés à la réalisation des logements.

Et pour les entreprises elle autorise :

- Le financement des opérations d'acquisitions, d'extensions et/ou de renforcement des moyens de réalisation (équipements) initiées par des entreprises de productions de matériaux de constructions ou des entreprises de réalisation intervenant dans le secteur du bâtiments et le financement des projets d'investissements dans les secteurs de l'énergie, de l'aluminerie ou de la pétrochimie.

d) 17 aout 2011 : Repositionnement stratégique de la CNEP-Banque

Ce repositionnement a pour objet de définir le champ d'intervention de la CNEP-Banque en matière de financement.

Il est autorisé le financement des crédits immobiliers prévus par les textes réglementaires en

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

vigueur au sein de la banque ou à mettre en place, en matière des crédits aux particuliers.

En ce qui concerne le financement de la promotion immobilière ils ont autorisés :

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

Et pour le financement des entreprises ils ont autorisé :

- Le financement des investissements de tous les secteurs d'activités économique y compris le fonds de roulement nécessaires au démarrage de l'activité, les crédits par signature, le leasing immobilier... etc.

2) L'agence CNEP-Banque 803 Tichy :

L'agence bancaire représente la cellule polyvalente d'exploitation de base de la banque. Son activité s'inscrit dans le cadre du développement de la région.

Il existe actuellement plus de 200 agences de CNEP-banque au service de la clientèle, qui sont réparties à travers le territoire national. J'ai effectué mon stage pratique dans l'une de ces agences de la direction réseau de Bejaia, plus exactement dans l'agence de Tichy 803.

2.1. Présentation de l'agence 803 :

Le réseau de Bejaia « 800 » compte beaucoup d'agences sur la wilaya de Bejaia. Sur laquelle est rattachée l'agence de Tichy code « 803 » de catégorie « c » a été ouverte le 17 juin 2007 sur décision N°06/DG/2007 qui est située en plein centre-ville de la daïra de Tichy au niveau de la route nationale N°09. Elle est l'une des premières importantes agences de la CNEP-banque dans la wilaya de Bejaia qui réalise un volume d'activité de crédit important.

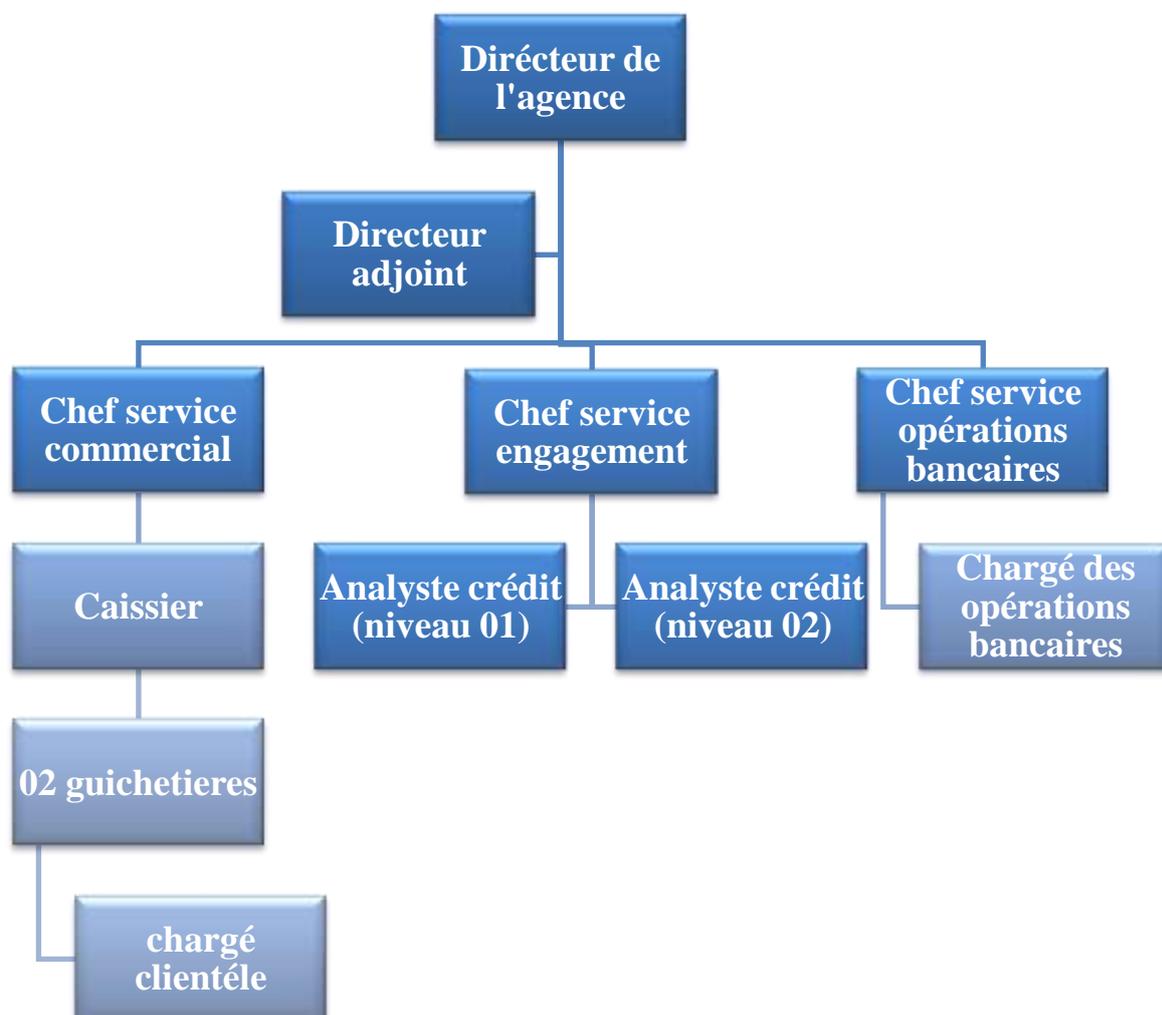
Cette agence fonctionne à l'aide de 12 employés répartis ainsi :

- Le directeur d'agence.
- La directrice adjointe.
- Un chef du service commercial.
- Un chargé de la clientèle.
- Un caissier.
- Deux guichetières.

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

- Un chef service engagement.
- Un analyste de crédit niveau 1.
- Un analyste de crédit niveau 2.
- Chef de service des opérations bancaires et administratives.
- Chargé des opérations bancaires et administratives.

2.2. Organigramme de l'agence « 803 » :



Source : Document interne de la CNEP-Banque.

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

2. 3. Mission de l'agence 803 :

Selon un document interne de CNEP-Banque :

« Sous l'animation, la coordination et la supervision d'un directeur, l'agence a pour principales missions :

- Assurer le développement de la rentabilité de son fonds de commerce dans le cadre des objectifs qui lui sont assignés ;
- La recherche des ressources et des affaires qu'elle traite dans le cadre des orientations et instructions en vigueur ;
- Noyer en vue d'une bancarisation optimale de la population en drainant le maximum des ressources vers ses caisses et placer ses services et produits auprès de ses relations en adéquation avec les contraintes de trésorerie et de rentabilité ;
- Exécuter les opérations de la clientèle et assurer leur comptabilité dans le cadre des procédures comptable en vigueur ;
- Veiller à l'utilisation rationnelle et optimale des ressources humaines et matérielles mises à disposition de la structure ;
- Veiller à la gestion rigoureuse, préservation, la maintenance et la sécurité du patrimoine immobilier de la banque ;
- Assurer un contrôle de premier niveau inhérent à l'accès des utilisations ou le système d'information ainsi que la validation des événements en vue de garantir le bon déroulement des opérations »

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

2.4. Contribution de l'agence 803 au financement de l'immobilier depuis la création

Tableau n°10 : les statistiques des engagements crédit de l'agence CNEP-Banque Tichy depuis la création jusqu'à 2018.

type du prêt	Nombre de dossier	%
Construction individuelle	525	21,49
Construction bonifiée	899	36,80
Construction jeune	198	8,10
Vente sur plan non épargnant	195	7,98
Vente sur plan bonifiée	296	12,12
Acquisition d'un logement auprès d'un particulier	118	4,83
Aménagement	157	6,43
Achat local commercial	15	0,61
Prêt consommation	40	1,64
Total	2443	100

Source : Document interne de la CNEP-Banque.

A partir des données de tableau ci-dessus, on remarque que l'agence finance en grande partie le crédit à la construction au taux bonifié (899 crédits) avec une part de 36,80% par rapport au total de type des crédits.

Ainsi, elle finance en 2eme type le crédit Construction individuelle (525 crédits) avec une part de 21,49%.

On remarque aussi, que plusieurs crédits (1019 crédits), avec des parts faibles (entre 0% et 12,12%).

D'après, cette petite analyse de tableau n°01, on remarque que les clients s'intéressent aux crédits à la construction et beaucoup plus à la bonification des taux d'intérêts, cela est dû à la différence entre le taux bonifié 1% et un taux ordinaire fixé par la CNEP-Banque. C'est l'Etat qui couvre cette différence (trésor public).

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

Section 2 : La première étude (Cession entre particuliers)

Nous allons présenter dans cette section un dossier de crédit immobilier au particulier (cession entre particuliers). Pour notre premier cas d'étude une demande de financement exprimée par Mr X qui a été sollicité à notre établissement, afin d'acquérir une habitation (une villa) auprès d'un particulier. En premier lieu on va identifier le demandeur de crédit ensuite les informations sur le crédit sollicité et le traitement de la demande.

1) Identification du demandeur, informations sur le crédit sollicité et le bien à acquérir

Tableau n° 11 : les renseignements généraux sur le client et le type de crédit sollicité.

Désignations	Informations personnelles	Désignations	Situation professionnel
Nom et prénom	X	Profession	Ingénieur de forage
Date de naissance	09/09/1984	Employeur	Secteur public
Situation familial	Célibataire	Revenue mensuel net	71333,85da
Adresse	Ihadaden, Bejaia	Crédit en cours	Néant
Désignations	Informations sur le crédit sollicité	Désignations	Informations sur le bien à acquérir
La date de la demande du crédit	21/06/2018	Type du logement	Villa(R+2)
Objet du crédit	Cession entre particuliers	Adresse	Cite Djema Targa Ouzemour
Crédit sollicité	4000.000,00 DA	Superficie	180m ²
Durée du prêt	40 ans	Prix de cession	8.000.000,00 DA
Différé	6 mois	Valeur du bien garantie	11.476.260,00 DA

Source : élaboré par nos soins à partir des documents de la CNEP-Banque.

2) Constitution du dossier (les pièces communes)

- Une demande de crédit signé par le postulant (Annexe 1) ;
- Un extrait d'acte de naissance ;
- Photocopie légalisée de la pièce nationale d'identité ;

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

- Relevé des émoluments récent (moins de trois mois) et attestation de travail ;
- Autorisation de prélèvement sur compte CCP (voir annexe 2) ;
- Copie de la carte d'assurance ;
- Fiche de résidence ;
- Une fiche familiale pour les postulant mariés et individuelle pour les célibataire.

2.1. Pour les non résident :

Les justificatifs de revenue sont :

- Attestation d'emploi ;
- Les trois dernières fiches de paie ;
- Un justificatif d'imposition ;
- Une copie de contrat de travail ;
- Copie carte d'assurance.

Remarque : Toutes les copies doivent être légalisées auprès du consulat d'Algérie à l'étranger.

2.2. Les pièces liées à la nature de crédit sollicité (cession de bien entre particuliers) :

- Copie de l'acte de propriété du logement objet de la vente enregistré et publié ;
- Une promesse de vente (fiche de transaction selon modèle CNEP), décrivant de manière précise le bien, son implantation, et le montant de la transaction ;
- Le certificat négatif d'hypothèque (conservation foncière) du bien objet de la vente original ;
- Un rapport d'expertise établi par un architecte ou un bureau d'étude, agréé et conventionné avec la CNEP-Banque.

3) Traitement de la demande

Pour le traitement il y a :

3.1. Dépôt de dossier

Le client se présente à l'agence afin de déposer son dossier, après avoir réuni tous les documents nécessaires permettant aux responsables de la banque d'avoir des informations pertinentes sur le postulant et son état financier et d'assurer en plus l'authenticité des informations fournis.

Le chargé de la clientèle procède à la vérification de la conformité et l'authenticité des pièces fournis et remet au client un titre de dépôt.

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

3.2. Etude de dossier :

Le chargé du crédit procédera à l'enregistrement chronologique du dossier sur un registre ouvert, à cet effet. Et cela par :

a) Le contrôle (la consultation) du fichier central

Le fichier national de la CNEP-Banque sera consulté par le chargé de crédit afin de vérifier si :

- ✓ Le postulant à déjà bénéficié d'un crédit auprès de la CNEP-Banque ou auprès d'une autre banque ;
- ✓ Le postulant n'a pas d'incidents de paiement ;
- ✓ Le client n'est pas interdit de chéquier.

b) L'élaboration de la fiche technique de crédit (voir annexe 3)

3.3. Le Calcul du droit au prêt

Selon les conditions de la CNEP-Banque, le maximum à financer est de 90% ; du prix de cession, sans toutefois dépasser les 90% de la valeur vénale du bien inscrite dans le rapport d'expertise, sans dépasser la capacité de remboursement.

Calculs des deux ratios du droit au prêt

Ratio 1 : Le prix de cession* 90% = 8.000.000,00 DA*90% = 7.200.000,00 DA

Ratio 2 : La valeur de la garantie (valeur vénale)*90 = 11.476.260,00 DA*90% = 10.328.634,00 DA

Donc le maximum à financer c'est la moindre des deux valeurs, qui est de 7.200.000,00 DA, mais ça capacité de remboursement lui reste d'en bénéficier, reste à s'assurer.

3.4. Le calcul de la durée de remboursement

La caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP-Banque) a augmenté à **75 ans** la limite d'âge aux postulants aux crédits hypothécaires destinés aux particuliers, contre 70 ans auparavant⁸⁷, si le postulant à un âge ≤ 35 ans la durée maximal de crédit est de 40 ans, et si le postulant à un âge > 35 la durée maximal du crédit est 30 ans.

La durée de financement se détermine en fonction de la déférence entre l'âge de postulant et la limite d'âge (**la limite d'âge – l'âge de l'emprunteur**) elle se calcule comme suit :

La durée de remboursement = 75 – 34 = 41 ans

⁸⁷ Le site www.CNEP-Banque.dz, consulté le 17/04/2020

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

La durée du prêt sollicité est de 40 ans, donc on prend en considération la durée du prêt qui est de 40 ans plus le différé de 6 mois. Ce qui va donner :

La durée de remboursement = 39 ans et 6 mois

3.5. Le calcul de la capacité de remboursement :

Pour notre cas on va calculer la capacité de remboursement pour un résident, la formule de calcul est comme suit :

La capacité de remboursement = (le revenu mensuel net – SNMG⁸⁸) * 50%

La capacité de remboursement = (71333,85-18.000,00)* 50%
=26.666,93da

Donc la capacité de remboursement est 26.666,93 da pour chaque mois.

❖ Le montant de crédit :

Le montant de crédit dépend de la capacité de remboursement ainsi que de la valeur tabulaire. Le calcul de cette dernière se fait comme suit :

La capacité de remboursement(CR) = 26666.93da

Sachant que Le taux = 6,5% et la durée = 39 ans et 6 mois.

La valeur tabulaire(VT) = (Taux /12) / (1-(1+Taux /12)^{-durée (n)*12})
= (6,5/1200) / (1- (1+6,5/1200)⁻⁴⁷⁴)
= 0,005870202

Donc le montant de prêt se calcule comme suit :

Le montant de prêt = la capacité de remboursement / la valeur tabulaire

Donc ; la capacité de remboursement =26.666.93da.

Le montant de prêt = **26.666.93 /0,005870202 =4.542.761,90da**

La capacité de remboursement de ce client lui permet d'avoir un montant de 4.542.761,90da. Mais il a sollicité juste 4.000.000, 00DA, et c'est pour ça que la décision prise par le comité est limitée à ce montant.

Le montant du prêt = 4 .000.000, 00 DA

⁸⁸ SNMG : c'est le Salaire National Minimum Garantie a été fixé par les pouvoirs publics à dix-huit mille dinars (18.000,00 DA) depuis janvier 2012.

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

3.6. Le calcul des intérêts intercalaires mensuels

Le calcul des intérêts intercalaires se fait comme suit

$$\text{Les intérêts intercalaires mensuels} = \text{montant du crédit} * \text{taux d'intérêt} / 12$$

$$= 4.000.000,00 * 0,065 / 12$$

$$= 21.666,67 \text{ da}$$

Et pour le déferé de six (6) mois = le montant des intérêts intercalaires * 6 mois

$$= 21.666,67 * 6$$

$$= 130.000 \text{ da}$$

Les intérêts intercalaires mensuels pour ce client est de 21.666,67 da, et pour le déferé il doit payer 130.000 da.

3.7. Calcul du crédit lié à l'assurance « CARDIF EL Djaïr » :

En application de la décision réglementaire n° 1163/2008 du 05 novembre 2008, relative à l'Assurance des Emprunteurs « ADE » CARDIF EL Djaïr,

La présente décision réglementaire a pour objet de fixer la nouvelle tarification en matière d'Assurance des emprunteurs applicable aux nouveaux clients bénéficiaires du crédit immobiliers, de leurs Co-emprunteurs ou caution contre (le risque de Décès ou décès et invalidité absolue et définitive).

Le taux du prime emprunteur principal (voir annexe 4) = 0,045%

➤ Calcul de la prime d'assurance sur le crédit :

Prime d'assurance = taux de la prime * montant de prêt

$$= 0,00045 * 4.000.000,00 \text{ DA} = 1.800 \text{ DA}$$

$$\text{Le montant de la prime sur le crédit} = 1.800 \text{ DA}$$

Par rapport à la nouvelle tarification en matière d'assurance « CARDIF EL Djaïr », le client payer un montant de 1.800,00 da chaque mois.

➤ Le calcul de l'échéance :

Echéance = Valeur tabulaire * le crédit

$$= 0,005870202 * 4000.000$$

Echéance de prêt = 23.208,08 DA

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

Mensualité de l'assurance : 1.800 DA

La mensualité total = échéance prêt + assurance

$$= 23.208,08 + 1.800$$

$$= \mathbf{25.008.08 \text{ DA}}$$

Le client doit rembourser à la CNEP-BANQUE chaque mois 25.008,08 da.

3.8. Le calcul de l'assurance SCGI :

Le montant de la prime SGCI est calculé par rapport au **ratio prêt / valeur** comme suit :

Le montant du prêt = 4.000.000,00DA

La valeur du bien garantie = 11.476.260,00 DA

Donc le ratio prêt / valeur (RPV) = **montant du prêt / valeur du bien garantie**

$$= 4.000.000,00 / 11.476.260,00$$

$$= \mathbf{34,85 \%}$$

On va situer le RPV d'après le tableau ci-après :

Tableau n°12 : les différents taux de la prime SGCI (hors taxe) selon les ratios prêts/valeurs (RPV).

Ratio : prêt / Valeur (RPV)	Taux de la prime (Hors Taxe)
$RPV \leq 40\%$	0,50 %
$40\% < RPV \leq 60\%$	0,75 %
$60\% < RPV \leq 95\%$	1,00 %

Source : document de la CNEP-Banque (le manuel de procédures).

Le RPV est **inférieure à 40%** donc le taux du prime est de 0,50% du montant du crédit.

Le montant de la prime hors taxe (HT) = le montant du crédit * 0,50%

$$= 4.000.000,00 * 0,50\%$$

$$= \mathbf{20.000,00 \text{ DA}}$$

Montant de la TVA = le montant de la prime(HT) * 19%

$$= 20.000,00 * 0,19$$

$$= \mathbf{3.800,00 \text{ DA}}$$

Le montant de la prime en TTC = Le montant de la prime hors taxe (HT) + Montant de la TVA

$$= 20.000,00 + 3.800,00$$

$$= \mathbf{23.800,00 \text{ da}}$$

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

Ce montant doit être payé en (FLAT) par l'emprunteur.

Remarque : A la CNEP Banque, il existe une base de données qui sert à calculer le montant du prêt à accorder, la durée du crédit et le taux d'intérêt à appliquer et ce en saisissant les données nécessaires. Les résultats de cette simulation sont repris dans une fiche technique crédit qui sera présentée avec le dossier au comité de crédit.

4) La présentation du dossier au comité de crédit :

Pour la décision d'octroi, le dossier sera présenté au comité de crédit, le comité opte pour un avis favorable dans les conditions suivantes :

- ✓ Montant du crédit accordé : 4.000.000,00 DA ;
- ✓ Taux d'intérêt : 6,5% ;
- ✓ Durée du prêt : 40 ans dont 6 mois de différé ;
- ✓ Mensualités de remboursement : 25.008.08 DA ;
- ✓ Garantie : Une hypothèque de premier rang sur le bien à financer auprès de la CNEP-Banque plus une assurance catastrophe naturelle.

Remarque : les membres du comité de crédit qui se présentent sont :

- Le directeur de réseaux ;
- Le chef de département financement ;
- Le chef de département épargne ;
- Le chef de département contentieux.

Ils constituent un comité de crédit réseaux (CCR), parce que le montant du crédit sollicité

est de 4.000.000,00 DA, qui est situé entre 3.000.000,00 DA < **le montant du crédit** ≤ 8.000.000,00 DA.

5) Etablissement des documents contractuels :

Après l'établissement de la décision d'octroi de crédit, le chargé de crédit doit faire signer au client une notification d'acceptation d'octroi de crédit .

Une fois le client a notifié son accord, le chargé de crédit :

- ✓ Etablit une convention de crédit qui doit être visée par le client et le directeur d'agence en six (6) exemplaires ;
- ✓ Ouvre un compte chèque auprès du front office dans lequel le client versera les échéances et aussi les frais d'études et de gestion ;
- ✓ Demande au client des timbres fiscaux (48 timbres de 20 DA) et 1500 Da qui

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

représentent les droits d'enregistrement des conventions auprès de l'inspection enregistrement de la direction des impôts.

Remarque : avant la mobilisation du crédit, dans l'étape de la constitution du dossier l'emprunteur doit payer ces frais d'études et de gestions même si la décision du comité de crédit est défavorable.

- **Frais de l'assurance CARDIF** = assurance mensuel * 12 mois
= 1.800,00 * 12
= **21.600,00 DA**

Ce montant est versé dans le compte assurance, considéré comme un secours pour l'assurance CARDIF. Cette dernière procédera pour un prélèvement automatique, dans le cas de non-paiement de débiteur.

- **Frais d'études et de gestions de dossier** = 15000,00 DA

TVA/ frais d'études = 15000* 19% = 2.850,00 DA

Montant de frais d'études de dossiers en TTC = 15000,00 + 2.850,00
= 17. 850,00 DA

- **Assurance SGCI** = 23.800,00DA
- **Enregistrement convention** = 1.500,00 DA
- **Timbres fiscaux** = 960,00 DA

6) Le suivi du dossier

6.1. L'entrée en portefeuille

Suivant la décision d'octroi du crédit, le chargé du crédit procède à la création du dossier et cela en le saisissant sur le système **T24** ; il doit aussi effectuer l'entrée en portefeuille qui consiste en la comptabilisation de l'engagement en hors bilan.

6..2. La mobilisation du crédit :

La mobilisation du crédit se fait en une seule tranche puisque il s'agit d'un crédit pour l'achat d'un logement auprès d'un particulier. Le débloqué se fait par chèque de banque entre les mains du notaire chargé de la transaction avec une lettre de remise de chèque de banque précisant l'obligation faite d'une inscription d'hypothèque de 1^{er} rang au profit de la CNEP-Banque.

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

6.3. Le remboursement du crédit :

Pendant la période de différé qui est de six (6) mois, le client est affranchi de tout paiement après cette période il paiera la mensualité jusqu'à l'amortissement total de son crédit, sauf s'il décide de faire un remboursement par anticipation intégral ou partiel.

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

Section 3 : La deuxième étude (Crédit à la construction à taux bonifié de 1%)

Nous allons présenter un dossier de crédit immobilier au particulier, pour notre cas d'étude une demande de financement est exprimée par Mr Y qui a été sollicité à notre établissement pour bénéficier d'un prêt bancaire à la construction à taux bonifié de 1% et cela d'après la décision d'octroi de l'aide de l'Etat à l'habitat rural (CNL). En premier lieu, on va identifier le demandeur de crédit, ensuite les informations sur le crédit sollicité et le traitement de la demande de crédit.

Un tableau (se trouve dans la page qui suit) reprend les renseignements généraux sur l'emprunteur et le type de crédit de notre cas d'étude.

1) Identification du demandeur et informations sur le crédit sollicité

Tableau n° 13 : les renseignements généraux sur le client et le type de crédit sollicité.

Désignations	Informations personnels	Désignations	Situation professionnel
Nom et Prénom Date de naissance Situation familiale Adresse	X 11 /12/1974 Marié Lalam (cn tamrijt. W Bejaia)	Profession Employeur Revenue Mensuel Crédit en cours	Chauffeur (semi-remorque) Secteur privé 53271,00 néant
Désignations	Informations sur le crédit sollicité		
La date de la demande du crédit Objet du crédit Montant de crédit demandé Montant du crédit accordé La durée du prêt Différé	25/04/2019 Construction 27985325,00 1705000,00 30 ans		

Source : élaboré par nos soins à partir des documents de la CNEP-Banque.

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

Avant que l'emprunteur dépose son dossier, il devrait remplir les conditions exigées par la CNEP-Banque, à savoir :

- Etre de nationalité Algérienne ;
- Etre majeur à la date de l'autorisation de financement ;
- Le devis estimatif global établi par l'expert architecte ne doit pas dépasser les 2.800.000,00 DA ;
- Posséder l'acte authentique du titre de propriété publié et enregistré du terrain prévu pour la formule auto construction ou de l'habitation pour l'extension ou à rénover ;
- Pouvoir justifier des revenus stables au mois et équivalents à 1,5 fois le SNMG ;
- Produire un certificat négatif du bien objet du crédit par la conservation foncière ;
- Avoir une décision d'octroi de l'aide de l'Etat à l'habitat rural (CNL).

Une fois le client rempli toutes ces conditions, le banquier évaluera son éligibilité et sa capacité de remboursement.

2) Constitution du dossier

Pour le dépôt de dossier :

Une fois le demandeur de crédit est éligible il doit fournir un dossier qui comporte plusieurs documents qui sert à identifier son état financier. Pour notre cas d'étude (construction à taux bonifié 1 %), les documents que le postulant doit fournir sont les suivant : un sous dossier administratif, un sous dossier technique, un sous dossier financier, un sous dossier recouvrement et un sous dossier de garantie.

Après avoir fourni ces documents le chargé de la clientèle vérifie leur authenticité et leur conformité et remet un récépissé de dépôt au client.

Par la suite, pour l'étude du dossier le chargé de crédit procédera à l'enregistrement chronologique du dossier et consulte le fichier nationale de la CNEP-Banque afin de vérifie si le client n'as pas déjà bénéficié d'un crédit auprès des autres banques et s'il n'as pas d'incidents de paiement. En outre il va ouvrir des sous dossiers pour classer les documents fournis par le client qui sont :

2.1. Un sous dossier administratif qui comporte :

a) Les documents relatifs à l'identification du client :

Ces documents contiennent toutes les informations personnelles relatives au client qui se résume comme suit :

- Demande de crédit se forme d'un formulaire délivré par la CNEP-Banque remplie et signe par le postulant ;

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

- Un extrait de naissance ;
- Un certificat de résidence ;
- Une copie de la pièce d'identité ;
- Relevé des émoluments et attestation d'emplois (voir annexe 5) ;
- Une copie de la carte CNAS ;
- Une fiche familiale.

b) Les documents relatifs au type de crédit

Ces documents englobent toutes les informations sur le lieu de construction qui sont :

- Un certificat négatif d'hypothèque, délivré par les services fonciers, qui montre que l'emprunteur n'a rien hypothéqué auprès d'autres banques ;
- Un certificat de possession de terrain de construction ;
- Une copie de la décision d'éligibilité à l'aide de l'Etat à l'habitat rural (CNL) ;

Après l'étude de dossier du client, une fiche technique sera établie en faisant ressortir la capacité de remboursement ainsi que tout l'élément qui comporte cette dernière.

2.2. Un sous dossier technique :

Telle que la fiche technique (voir annexe 6) qui comporte les informations relatives au montant du crédit ainsi que la capacité de remboursement, la mensualité, l'échéance, la durée de remboursement, les informations relatives au terrain de construction et cela après avoir analysé le rapport de l'architecte agréé par la CNEP-Banque.

L'élaboration de la fiche technique se fait comme suit :

a) Le calcul de la durée de remboursement du crédit

En ce qui concerne la limite d'âge pour l'octroi du crédit est déjà citée dans le premier cas pratique et qui est fixée à 75 ans.

La durée de remboursement du crédit est calculée comme suit :

$$\text{La durée de remboursement du crédit} = \text{l'âge maximal} - \text{l'âge du postulant}$$

Dans notre cas le client à 45 ans donc la durée de son crédit est :

$75-45=30$ ans, comme la durée maximal est 40 ans car son âge est supérieur à 35 ans

.Donc la banque lui accorde une durée de 30 ans plus un différé de 3 ans (36 mois) ce qui va donner :

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

La durée de remboursement = 30-3=27 ans

b) Le calcul de la capacité de remboursement

La capacité de remboursement est un élément essentiel afin de déterminer le montant du crédit, il se calcul en fonction du revenu mensuel net.

Pour notre cas d'étude (la construction d'un logement rural a taux bonifié), le calcul de la capacité du client se fait d'après le tableau (qui se trouve dans la page suivante) :

Tableau n° 14 : le pourcentage de prélèvement sur le revenu net.

Revenu mensuel net	Quotités maximales du revenu mensuel net		
	Salaries du Secteur public Retraites et Professions libérales	Salaries du Secteur prive	Commerçants/artisans
1,5 SNMG < revenu < deux fois le SNMG	35%	30%	25%
Deux fois SNMG < revenu Quatre fois SNMG	40%	35%	30%

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

Quater fois le SNMG < revenu < huit fois le SNMG	50%	45%	40%
Huit fois le SNMG	55%	50%	45%

Source : Documentation de la CNEP-Banque (le manuel de procédures des crédits hypothécaires).

(02) fois le SNMG < revenu ≤ (04) fois le SNMG

C'est à dire (02) fois le SNMG < 53271.00 ≤ (04) fois le SNMG, dans sa qualité professionnelle salarié, donc la capacité de remboursement se calculée de la manière suivante :

$$\text{Capacité de remboursement} = \text{le revenu mensuel net} * \text{la quotité}$$

$$\text{Capacité de remboursement} = 53271.00 * 0.35 \\ = 18644,85$$

$$\text{Capacité de remboursement} = 18644,85 \text{ da}$$

La capacité de remboursement est de 18.644,85 da pour chaque mois.

c) Le calcul du montant de crédit :

Le montant de crédit dépend de la capacité de remboursement et de la valeur tabulaire.

Sachant que le taux = 1% et la durée (n) = 27*12=324 mois.

$$\text{La valeur tabulaire} = (\text{Taux} / 1200) / (1 - (1 + \text{Taux} / 1200)^{-n}) \\ = (1 / 1200) / (1 - (1 + 1 / 1200)^{-324}) \\ = 0.00352309$$

Le calcul du montant de crédit se fait comme suit :

$$\text{Détermination du droit au prêt} = \text{capacité de remboursement} / \text{la valeur tabulaire}$$

$$\text{Détermination du droit au prêt} = 18644.85 / 0.00352309$$

$$\text{Détermination du droit au prêt} = 5292186.69 \text{ da}$$

On remarque que le résultat trouvé est supérieur au montant du crédit sollicité par le client donc il peut bénéficier de sa totalité (170500.00).

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

Justification :

D'abord, le client a bénéficié de l'aide de l'Etat (CNL) d'un montant de 700.000, 00 DA dans le cadre de la construction rural.

Ensuite, il a un apport en nature (le déjà construit), qui s'élève à **390325,00 DA** d'après l'évaluation de l'architecte dans le rapport établie.

Cet apport est calculé comme suit : le devis estimatif global- l'aide de l' Etat (CNL)-le montant du crédit accordé

$$\text{Apport en nature} = 2795325.00 - 700000.00 - 1705000.00 \\ = 390325 \text{ da.}$$

d) Le calcul de l'échéance :

Elle se calcule comme suit

$$\text{L'échéance} = \text{le montant du prêt accordé} * \text{la valeur tabulaire} \\ = 1705000.00 * 0.00352309 \\ = 6006,87 \text{ da}$$

Donc

$$\text{L'échéance} = 6006.87 \text{ da}$$

e) Le calcul de la prime d'assurance CARDIF

D'après le taux du prime emprunteur principal (voir annexe 4) = 0,052%

Elle se calcule comme suit

$$\text{Prime d'assurance} = \text{le montant accordé} * 0,052\% \\ = 1705000,00 * 0.052\% \\ = 886.6 \text{ da}$$

f) Le calcul de la mensualité

Elle se calcule comme suit

$$\text{La mensualité} = \text{l'échéance} + \text{prime d'assurance} \\ = 6006.87 + 886.6 \\ = 6893.47 \text{ da}$$

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

Le client doit rembourser chaque mois un montant de 6893.47da.

g) Le calcul de l'assurance SGCI :

Le montant de la prime SGCI est calculé par rapport au **ratio prêt / valeur** comme suit :

Le montant du prêt = 1705000,00DA

Le calcul de la valeur de bien garantie se fait comme suit :

Valeur de bien garantie = valeur de terrain estimé + déjà construit + montant du crédit

D'après le rapport établi par l'architecte :

La valeur de terrain est estimé à = 88500,00 DA

Le déjà construit = devis estimatif total * 39%

= 2.795325,00 DA * 39%

Le déjà construit = 1090176.75DA

Donc, la valeur de bien garantie = 885000,00+1090176.75+1705000,00

=3680176.75da

Le ratio prêt sur valeur (RPV) = 1705000,00 / 3680176.75

=46.32%

On va situer le ratio d' après le tableau ci-après

Tableau n°15 : les différents taux de la prime SGCI (HT) selon les rations prêt/valeur (RPV).

Ratio : prêt /valeur (RPV)	Taux de la prime (HT)
RPV ≤ 40%	0,50%
40% ≤ RPV ≤ 60%	0,75%
60% ≤ RPV ≤ 95%	1%

Source : Documentation de la CNEP-Banque

Le RPV se situe entre : 40% ≤ **46.32%** ≤ 60% ce qui implique un taux de la prime de 0,75% du montant de crédit.

Le montant de la prime en (HT) = le montant du prêt * 0,75%

=1705000.00*0,75%

=12787.5da

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

Le montant de la TVA sur la prime= le montant de la prime en (HT) * 19%

$$=12787.5*19\%$$

$$=2429.63\text{da}$$

Le montant de la prime en TTC=12787.5+2429.63

$$=15217.13\text{da}$$

Remarque : Le postulant doit payer ce montant en (FLAT) dans un délai maximum De 60 jours suivant la notification d'accord.

h) Le calcul des intérêts intercalaires

Avant que le client commence à rembourser les mensualités, il est tenu de payer pendant la période du différé qui est de 3 ans (36 mois) les intérêts intercalaire qui de 84772,44 DA dans notre cas.

La mobilisation du crédit s'effectue en trois tranches :

➤ **Les conditions du déblocage du crédit**

- Après le recueil de la garantie d'hypothèque de premier rang sur le terrain et la construction à bâtir ;
- La présentation de l'attestation d'ouverture de chantier ;
- Paiement des primes d'assurances CARDIF EL DJAIRE et SGCI ;
- Le paiement des frais d'études et de gestions du dossier ;
- La réception en compte de l'aide CNL (700.000, 00 DA).

La Banque débloque le montant de la première tranche qui est égal à 40 % du montant de crédit accordé.

Le calcul du montant de la première tranche se fait comme suit :

Le montant de la 1ere tranche = le montant de crédit * 40%

➤ **Le montant de la première tranche**= 1705000,00*40 %

$$= 682000.00\text{da}$$

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

Après avoir calculé le montant de la première tranche on passe au calcul des intérêts intercalaires :

$$\text{Intérêt intercalaire} = \text{le montant de la 1}^{\text{ère}} \text{ tranche} * \text{le taux d'intérêt} / 12$$

$$= 682000.00 * 1\% / 12$$

$$= 568,33 \text{ da}$$

Le client paye chaque mois une somme de 1.395,41 DA ; l'intérêt intercalaire plus la prime d'assurance dans la période entre la 1^{ère} tranche et la 2^{ème} tranche. Le montant à payer : $568,33 + 886.6 = 1454.93 \text{ DA}$.

➤ Après avoir consommé le montant de la première tranche et cela d'après le rapport établie par un expert architecte. Le montant de la deuxième tranche est de 30 % du prêt accordé soit :

$$1705000,00 * 30\% = 511500,00 \text{ da}$$

La somme que le postulant doit payer chaque mois sur la 1^{ère} et la 2^{ème} tranche jusqu'à le déblocage de la troisième tranche :

$$[(682000.00 + 511500,00) * 1\% / 12] + 886.6 = 1.881,18 \text{ DA}$$

➤ Le montant de la troisième tranche est égal à 30% du montant du prêt accordé elle sera débloqué après le rapport établie par l'expert architecte qui confirme la consommation de la 2^{ème} tranche.

Le client va payer les intérêts intercalaires jusqu'à la fin de différé qui est de 36 mois (3ans) d'une somme égale à :

$$(1705000 * 1\%) / 12 + 886.6 = 2307,43 \text{ DA}$$

Remarque : D'après la notification d'acceptation d'octroi d'un crédit, les intérêts intercalaires sur chaque tranche débloquée sont payables le trentième (30^{ème}) Jours après la date des déblocages, et durant toute la période de différé de remboursement du principal. Le client commencera à rembourser son prêt une fois la période du différé est achevé.

2.3. Le dossier financier :

Le dossier financier contient deux sous dossiers :

a) Un sous dossier de concrétisation du crédit

Si la demande de crédit est favorable le directeur d'agence fera signer au client un contrat de crédit immobilier bonifié et ce dossier contient aussi ces documents :

- Un ordre de mobilisation de crédit ;

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

- Une décision d'octroi de crédit ;
- Une notification d'acceptation d'octroi de crédit ;

b) Un sous dossier de l'évaluation de crédit

La mobilisation du montant de prêt se fera par trois tranches dans le quel ou le déblocage de la 1^{ere} tranche qui de 40% du montant de prêt se fera après la présentation de l'attestation d'ouverture de chantier établie par l'architecte, dans notre cas le postulant à ouvert son chantier et a entamé les travaux de réalisation du projet dont l'état d'avancement et de l'ordre de 39% selon l'évaluation de l'architecte.

D'après la convention le postulant doit payer les frais d'études et de gestion en (FLAT) selon le montant du crédit accordé.

Le montant du crédit accordé : 1705000,00 DA

Tableau n°16 : les frais d'étude et de gestion selon le montant du prêt (voir annexe 7).

Montant du crédit accordé	Commission d'étude et de gestion
500.000 DA ≤ 1.984.000 DA ≤ 5.000.000 DA	15000D

Source : Documentation de la CNEP-Banque.

D'après le tableau le client va payer 15000 DA comme frais d'étude et de gestion plus d'autres charges telle que :

- **La TVA sur les frais d'études et de gestion** = $15000 * 19\% = 2.550,00$ DA ;

Ce montant sera versé à la direction des impôts.

- 3 exemplaires de la convention de (7 pages) avec un timbre fiscal qui s'élève jusqu'à 20 DA ;
- Le paiement des frais d'enregistrement qui sont de 500 DA.

D'après la convention le client doit payer aussi la commission d'enregistrement qui est fixée à 1/1000/an appliquée sur le montant du prêt restant après le paiement de la première tranche.

2.4. Le sous dossier recouvrement :

Ce volet contient une autorisation de prélèvement sur le compte c'est à dire que le postulant signe cette dernière, là où il s'engage également à maintenir sur son compte, une provision suffisante pour en permettre le prélèvement des mensualités et sa soumission aux pénalités de retard en cas d'insuffisances de provisions.

Comme il contient aussi une domiciliation irrévocable de salaire (voir annexe 8) ; c'est un engagement signé par le client dans lequel il verse un montant de son salaire mensuel au prêt

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

de son compte ouvert auprès de la CNEP-Banque.

Il contient une fiche client particulier qui comporte des informations serviront à déterminer si le postulant est une personne politiquement exposée.

2.5. Le sous dossier garantie :

Ce volet contient ces garanties :

- Un acte d'hypothèque notarié de premier rang sur le bien objet du prêt ;
- Une déclaration de demande de consultation pour les interdits de chéquier qui déclare que le postulant n'as pas un interdit bancaire par la banque centrale ;
- Une assurance des emprunteurs (CARDIF DJAZAIR) ; le débiteur s'engage à souscrire individuellement auprès de cette dernière contre le risque décès.
- La souscription du client auprès de la « S.G.C.I » une assurance contre le risque d'insolvabilité ;
- Une autorisation de la centrale des risques des entreprises et des ménages (CREM) .

Ces dernières garantissent la CNEP-Banque contre le risque de non recouvrement c'est à dire dans le cas où le client refuse de rembourser son prêt, ou il est dans le cas d'impossibilité, incapacité ou en cas de décès de ce dernier.

➤ La décision du prêt :

Après l'étude de dossier du client, et l'élaboration de la fiche technique de crédit on faisant ressortir sa capacité de remboursement, qui sert à calculer le montant du prêt qu'accorde la CNEP-Banque au client , une réunion du **comité de crédit agence**⁸⁹ sera tenue et sanctionnée d'un procès-verbal assortie d'une décision d'octroi de crédit. Ce dernier a donné un avis favorable et une notification d'acceptation d'octroi de crédit consenti aux conditions suivantes :

- la durée du crédit : **30 ans** ;
- La durée du différé de remboursement du principal : **36 mois** ;
- Modalité et périodicité de remboursement : **mensuel**.
- Durée de remboursement du prêt : **27 ans** ;

La notification d'acceptation d'octroi de crédit sera envoyée au postulant pour la signature précédée de la mention « lu et approuvé » dans lequel il aura un délai de huit (08) jours pour accepter et notifier cette offre.

⁸⁹ **Comité de crédit agence** : c'est les membres qui participent à la décision d'octroi de crédit qui sont : directeur d'agence en tant que président, le chef de service crédit et le chef de service contentieux parce que le montant de crédit sollicité est inférieure à 3.000.000,00 DA.

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

3) l'étude comparative entre Cession entre particuliers et Construction rural au taux bonifie 1%:

Tableau n°17 :l'étude comparative entre Cession entre particuliers et Construction rural au taux bonifie 1%.

élément	Cession entre particuliers	Construction rural au taux bonifie 1%
Durée	La limite d'âge a 75 ans Si le postulant à un âge≤35, la durée maximale est 40 ans. Si le postulant à un âge>35, la durée maximale est 30 ans.	La limite d'âge a 75 ans Si le postulant à un âge≤35, la durée maximale est 40 ans. Si le postulant à un âge>35, la durée maximale est 30 ans.
différé	6 mois.	36 mois.
Montant de crédit maximal	3.000.000,00da<montant de crédit ≤8.000.000,00da.	2.100.000,00
Constitution du dossier	Pour résidant. Pour non résidant.	Pour résidant.
Traitement de dossier	-dépôt de dossier. -étude de dossier : +le contrôle du fichier central. +l'élaboration de la fiche technique de crédit.	-dépôt de dossier. -un sous dossier administratif : +les documents relatifs à l'identification du client. +document relatif au type de crédit. -un sous dossier technique. -le dossier financier : + Un sous dossier de concrétisation du crédit +un sous dossier de l'évaluation de crédit. + Le sous dossier recouvrement. + Le sous dossier garantie. + La décision du prêt.
Déblocage de	Par une seule tranche.	-réception l'aide CNL

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

<p>crédit</p>		<p>700.000,00da. -1^{ere} tranche 40% de montant accordé. -2^{ème} tranche 30% de montant accordé. -3^{ème} tranche 30% de montant accordé.</p>
<p>Le remboursement de crédit</p>	<p>Pendant la période de différé qui est de six (6) mois, le client est affranchi de tout paiement après cette période il paiera la mensualité jusqu'à l'amortissement total de son crédit, sauf s'il décide de faire un remboursement par anticipation intégral ou partiel.</p>	<p>D'après la notification d'acceptation d'octroi d'un crédit, les intérêts intercalaires sur chaque tranche débloquée sont payables le trentième (30^{émé}) Jours après la date des déblocages, et durant toute la période de différé de remboursement du principal. Le client commencera à rembourser son prêt une fois la période du différé est achevé.</p>

Source : établi par nous même.

Chapitre 3 : étude comparative entre deux crédits immobiliers et aux particuliers

Conclusion

Dans ce dernier chapitre qui contient l'étude de deux cas pratiques de crédits immobiliers aux particuliers (cession entre particulier et la construction au taux bonifié 1%), qui est le fruit de notre stage au sein de l'agence CNEP-Banque de Tichy « 803 », nous a permis avec l'aide du personnel de mener une étude sur la procédure d'octroi des crédits immobiliers aux particuliers spécifiquement aux deux types cité auparavant.

Pour la résolution des problèmes de la population rurale, l'état a mis en disposition des aides directe qui est là l'aide à la construction et indirecte qui est la bonification des taux d'intérêts aux crédits immobiliers

Enfin la CNEP-Banque finance beaucoup plus le crédit à la construction au Taux bonifié de 1% qu'aux autres crédits, puisque cette bonification est venue pour donner une dynamique pour le logement rural en Algérie.

Conclusion générale

Conclusion générale

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

Leur crédits son 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 destinés aux particuliers et aux promoteurs immobiliers pour le financement du logement.

Comme nous le savon tous, le 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 obligé de demander 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 immobilier (SSGI), le fond de garantie de caution mutuelle de promotion immobilière (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.

Cependant la situation de l'habitat en Algérie n'a connu une évolution croissante qu'à partir de 2004, où le programme de livraison d'un million de logement durant 2005/2009 a été réaliser 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

Et pour renforcer ces dernières, d'autres mesures concernant les taux de bonification ainsi que les aides de financement par la CNL ont été applicables depuis 2010.

L'étude d'un cas pratique nous a permis de répondre à notre problématique qui est comment s'effectue le financement bancaire de l'immobilier en Algérie ?

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 de produits spéciaux pour les couches sociales les plus démunies pour les aider à accéder à la propriété ;
- ✓ baisser les taux d'intérêts pour agrandir le panel des prétendants à ces crédits ;
- ✓ mettre en place des mesures permettant de réduire les risques cités précédemment ;
- ✓ développer le système bancaire interne ;
- ✓ il faut que les chargés de crédit soient persuasifs 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.

Les Annexes

Annexe 1



DEMANDE DE CREDIT
IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Nom Prénom Nom jeune fille Sexe M F
 né (e) le à Wilaya
 Fils / fille de et de
 Situation familiale Célibataire Marié (e) Veuf (ve)
 Adresse du domicile tél
 Profession Employeur N° SS
 Adresse de l'employeur
 Pièce d'identité N° Délivré(e) le à
 N° registre de commerce N° d'identification fiscale

REVENUS

Revenu mensuel net du postulant DA Revenu mensuel net du conjoint DA
 Revenu mensuel net des enfants DA Autres (à détailler)
 Nombre d'enfants à charge

CRÉDITS EN COURS CNEP-Banque

CNEP-Banque	Nature du crédit	Agence domiciliataire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Credit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Credit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Credit 3				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

CRÉDITS EN COURS Autres Banques

Autres Banques	Nature du crédit	Agence domiciliataire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Credit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Credit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Credit 3				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

CRÉDIT SOLLICITÉ

Type de crédit
 Montant du crédit sollicité DA Durée du crédit sollicité ans
 Valeur du bien/Montant devis DA
 Adresse du bien, objet du crédit:

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

Je souhaite m'assurer contre le risque : Décès ou Décès et IAD sur le capital assuré au profit de la CNEP-Banque
 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.

Cardif E) Djazair, 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 juge utiles de me demander et l'autorise de procéder à leur vérification.

Créé avec CamScanner

Annexe 2

AUTORISATION DE PRELEVEMENT
SUR COMPTE

Je soussigné(e).....
titulaire du compte chèque N°.....
ouvert auprès de la CNEP-Banque, agence.....
ou compte CCP.....
autorise celle-ci à prélever par le débit de mon compte, le montant des mensualités dues au titre du
remboursement du crédit que j'ai contracté auprès de la CNEP-Banque et ce jusqu'à son extinction
totale.

Je m'engage à maintenir, sur mon compte, une provision suffisante pour permettre le prélevement des
mensualités.

Fait à Le

Annexe n°3 :

Annexe 3

Réseau : BEJAIA
 Structure : B03 TICHY
 Date d'effet : 17/07/2017

Fiche Technique Crédit v.17.03.02

PRET	
Catégorie de prêt : Achat d'un logement auprès d'un particulier	
Prix de cession : 8 000 000,00 DA	Valeur du bien garantie : 11 476 260,00 DA
Type de prêt : Initial	
OBJET DU PRET	
LOGEMENT	TERRAIN
Promoteur :	Objet du permis :
Site :	Site :
Typologie :	Surface : 0,00 m²
Surface : 0,00 m²	Coût : 0,00 DA
Coût : 0,00 DA	
POSTULANT	
Nom et prénoms :	Lieu de résidence : Communauté européenne
Date de naissance :	Monnaie :
Lieu de naissance :	Revenu mensuel : 1 569,43 Euro
Qualité professionnelle : Salarié	S.M.I.G : 1 000,00 Euro
Profession :	Cotation du jour : 1 Euro = 123,000 DA
Employeur :	= 0,000
	Capacité de remboursement : 36 249,95 DA
CODEBITEUR	
Lien de parenté :	Lieu de résidence :
Nom et prénoms :	Monnaie :
Date de naissance :	Revenu mensuel : 0,00
Lieu de naissance :	Cotation du jour : 0,00
Qualité professionnelle :	= 0,000
Profession :	= 0,000
Employeur :	Capacité de remboursement : 0,00 DA
CAUTION	
Lien de parenté :	Revenu mensuel : 0,00 DA
Nom et prénoms :	
Date de naissance :	Montant de la caution : 0,00 DA
Lieu de naissance :	
Profession :	
Employeur :	
CAPACITE DE REMBOURSEMENT	
	Total capacité de remboursement : 36 249,95 DA
ASSURANCE (Cardif)	
POSTULANT	CODEBITEUR OU CAUTION
-Formule simple (Décès-seul)	
ASSURANCE (SGG)	
Montant de la prime : 44 625,00 DA	

Page 1/2

Annexe n°3 :

Annexe 3

RACHAT DE CREANCE

Créancier original : _____ Adresse : _____ Montant du Credit initial : _____

Montant de l'encours : _____ à la date de : _____

Situation de remboursement : _____ à la date de : _____

Comportement : _____

Montant des impayés : _____ Nombre d'incidents de paiements : _____

INTERETS ACQUIS

Livrets d'épargne L.E.L.		C.P.T.		Livrets d'épargne L.E.P.		Cessions				
Date ouver	Montant	Date sousc.	Montant	Date ouver	Montant	Qualité	Srcé	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 L.E.L. : Total Intérêts L.E.P. :

CREDIT A OCTROYER

EPARGNANT L.E.L.

Montant : _____ Echéance : _____

Durée : _____ Assurance : _____

Taux : _____ Mensualité : _____

Différé : _____

Intérêts intercalaires : _____

EPARGNANT L.E.P.

Montant : _____ Echéance : _____

Durée : _____ Assurance : _____

Taux : _____ Mensualité : _____

Différé : _____

Intérêts intercalaires : _____

NON EPARGNANT

Montant : 5 000 000,00 DA Echéance : 31 778,19 DA

Durée : 30 ans Assurance : 2 250,00 DA

Taux : 6,5 % Mensualité : 34 028,19 DA

Différé : 6 mois

Intérêts intercalaires : 162 499,99 DA

BONIFIE

Montant : _____ Echéance : _____

Durée : _____ Assurance : _____

Taux : _____ Mensualité : _____

Différé : _____

Intérêts intercalaires : _____

CHARGÉE DU CREDIT NI

Montant du crédit à accorder : Mensualité :

Page 2/3

Annexe n°3 :

Rachat de créance

Créancier original : _____ Adresse : _____
 Montant crédit initial : _____ Comportement : _____
 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

Livrets d'épargne L.E.L.		C. P. T.		Livrets d'épargne L.E.P.		Cessions			
Date ouver	Montant	Date sousc.	Montant	Date ouver	Montant	Qualité	Siège	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 L.E.L. : **0,00 DA** Total Intérêts L.E.P. : **0,00 DA**

Assurance (Cardif)

Postulant : _____ Codébiteur / Caution : _____
 -Formule simple (Décès seul)

Crédit à octroyer

Bonifié

1 984 000,00 DA sur une durée de 40 ans à 1 %
 Différé 36 mois Intérêts intercalaires : 41 664,00 DA

Echéance : 5 347,53 DA Assurance : 734,08 DA Mensualité : 6 081,61 DA

Epargnant L.E.P.

Différé : _____ Intérêts intercalaires : _____
 Echéance : 0,00 DA Assurance : 0,00 DA Mensualité : 0,00 DA

Non épargnant

Différé : _____ Intérêts intercalaires : _____
 Echéance : 0,00 DA Assurance : 0,00 DA Mensualité : 0,00 DA

Montant du crédit à accorder : **1 984 000,00 DA** Mensualité : **6 081,61 DA**

Assurance (SGCI) **Frais de dossier**
 Montant de la prime (TTC) : 17 707,20 DA Frais de dossier (HT) : 15 000,00 DA

Page 2/3

Annexe 4

Article 1 : Objet.

En application de la décision réglementaire n° 1163/2008 du 05 novembre 2008, relative à l'Assurance des Emprunteurs « ADE » CARDIF El Djazair, la présente décision réglementaire a pour objet de fixer la nouvelle tarification en matière d'assurance des emprunteurs applicable aux nouveaux clients bénéficiaires de crédits immobiliers, de leur co-emprunteur ou caution contre le risque « Décès ou Décès et invalidité absolue et définitive ».

Article 2 : Nouvelle tarification.

La nouvelle tarification applicable aux nouveaux clients, selon le type de prêt sollicité et ce, conformément à l'avenant n° 2 de la convention de distribution des produits d'assurances liant la CNEP-Banque et CARDIF El Djazair, est précisée, dans le tableau ci-après :

Type de prêt	Couverture	Taux de la prime Emprunteur principal	Taux de la prime Co-emprunteur ou caution plus de 25 ans - 40	Taux de la prime Co-emprunteur ou caution moins de 25 ans - 40
Prêts bonifiés (1% et 3%)	Décès seul : 100% du CRD	0,037%	0,037%	0,029%
Prêts location vente (programme 65 000 logements)	Décès seul : 100% du CRD	0,037%	0,037%	0,029%
Autres prêts immobiliers (y compris la location habitation)	Décès seul : 100% du CRD	0,045%	0,040%	0,029%
Offre Enrichie (au choix du client)				
Décès + IAD : 100% du CRD + 20% en cas de Décès/ IAD accidentel		0,062%	0,042%	0,029%

Article 3 : Dispositions particulières.

La nouvelle tarification ne concernera que les nouveaux clients bénéficiaires de crédits immobiliers, leur co-emprunteur ou caution, sans effet rétroactif pour les anciens crédits.

Une note d'instruction définira les modalités de gestion de l'Assurance Décès ou Décès et Invalidité Absolue.

Article 4 : Dispositions abrogées.

Les dispositions de la décision réglementaire n° 1258/2010 du 20 décembre 2010 et la note d'instruction n° 01/2010 du 05 août 2009, susvisées, sont abrogées.

Annexe 5

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance

CNEP/Banque « société par actions » au capital social de 46.000.000.000 DA
Siège social : 42, Rue Khelifa Boukhalfa Alger

عقد عرض
رقم:

مكتب التسجيل
20

البنك
- الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنكه، مختصر "CNEP-Banque"، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 46.000.000.000 د.ج، الكائن مقره بـ: 42 شارع خليفة بوخالفة، الجزائر بالبنية، بصفتها مقبرة الوكالة، الكنية بـ: سيدي أحمد بجاية، لتبني كامل الشئلة بهذا الصدد.

المسمى أسطه "المعرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنكه"

من جهة ،

و:

- السيد (ة) المولود (ة) في: 1973/03/19 بـ:
الساكن بـ:
- الحائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة رقم:
- الصادرة بتاريخ: 2011/08/03 في: بني ورنياش.
متمسقا:
 سابه
 سابه السيد (ة) المولود (ة) في:
(ابن - ابنة): و. هيمس أم العز،
الساكن بـ:
استنادا إلى التوكيل الممنوح له بموجب وكالة رقم: 2017/03/04 بتاريخ:
المخوڑ أمام:

المسمى "المقترض"

- السيد (ة) (ة) المولود (ة) في: بـ:
الساكن بـ:
- الحائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة رقم:
الصادرة بتاريخ: في:
متمسقا:
 سابه
 سابه السيد (ة) المولود (ة) في: بـ:
(ابن - ابنة): و. هيمس أم العز،
الساكن بـ:
استنادا إلى التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم: ، بتاريخ:
المخوڑ أمام:

المسمى "الشريك بالدين"

من جهة أخرى،

الذين تلقوا و حددوا حسب ما يلي، الشروط العامة و الخاصة للعرض.

Annexe 6

RELEVÉ DES EMOLUMENTS
ET ATTESTATION D'EMPLOI

(A établir sur papier à entête de l'organisme employeur)

Mr/Mme/Melle :.....

Date de lieu de naissance.....

Est employé(e) au sein de notre organisme en qualité de :.....

A titre(1).....depuis le.....

Et perçoit a ce titre une rémunération mensuelle nette, non frappée
D'opposition Déduction faite des rappels, primes et indemnités non
Permanentés et détaillées comme suit :(2)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Toutes les indications et mentionnées portées sur cette présente attestation
sont Certifiées exactes.

Fait a.....le.....

Cachet et signature de l'employeur

(1)- préciser a titre permanent ou temporaire

(2) mentionner toutes retenues sur salaire par décision
de justice Pension ou remboursement d'un prêt.

Journal des Cadres

Annexe n°7 :

Annexe 7

Réseau : Bejaia Date d'effet : 02/05/2018
 Structure : 803 Tichy

Fiche technique crédit v 18.03.00

Prêt	
Catégorie de prêt :	Construction d'un logement rural (Prêt bonifié) Formule 'Jeune'
Devis estimatif :	2 684 924,74 DA Valeur du bien donné en garantie : 3 637 871,86 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 :	Lieu de résidence :
Date de naissance : 04/08/1984 (33 Ans)	Monnaie :
Lieu de naissance :	Revenu mensuel : 20 543,79 DA
Qualité professionnelle : Salarié	S.M.I.G. :
Profession :	Cotation du jour :
Employeur :	
Capacité de remboursement	6 163,14 DA
Codébiteur	
Lien de parenté :	Lieu de résidence :
Nom et prénoms : Y	Monnaie :
Date de naissance :	Revenu mensuel :
Lieu de naissance :	S.M.I.G. :
Qualité professionnelle :	Cotation du jour :
Profession :	
Employeur :	
Capacité de remboursement	0,00 DA
Cautiion	
Lien de parenté :	Revenu mensuel :
Nom et prénoms :	
Date de naissance :	
Lieu de naissance :	
Profession :	
Employeur :	
Montant de la cautiion	0,00 DA
Total capacité de remboursement	6 163,14 DA

Page 1/3

Annexe 8

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance

CNEP/Banque «société par actions» au capital social de 46.000.000.000 DA
Siège social : 42, Rue Khelifa Boukhalifa Alger

عقد قرض عقاري بنسبة فائدة مخفضة
رقم: .:

من: .
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك مختصر - كتاب - بنك - شركة ذات الاسم برأسمال 46.000.000.000 دج، الكائن مقرها
بـ: 42 شارع خليفة بوخالفة، الجزائر، ممثلة بمن طرف بالسيدة
، لديها كامل السلطة بهذا الصدد.

الاسم أو "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك"
من جهة .

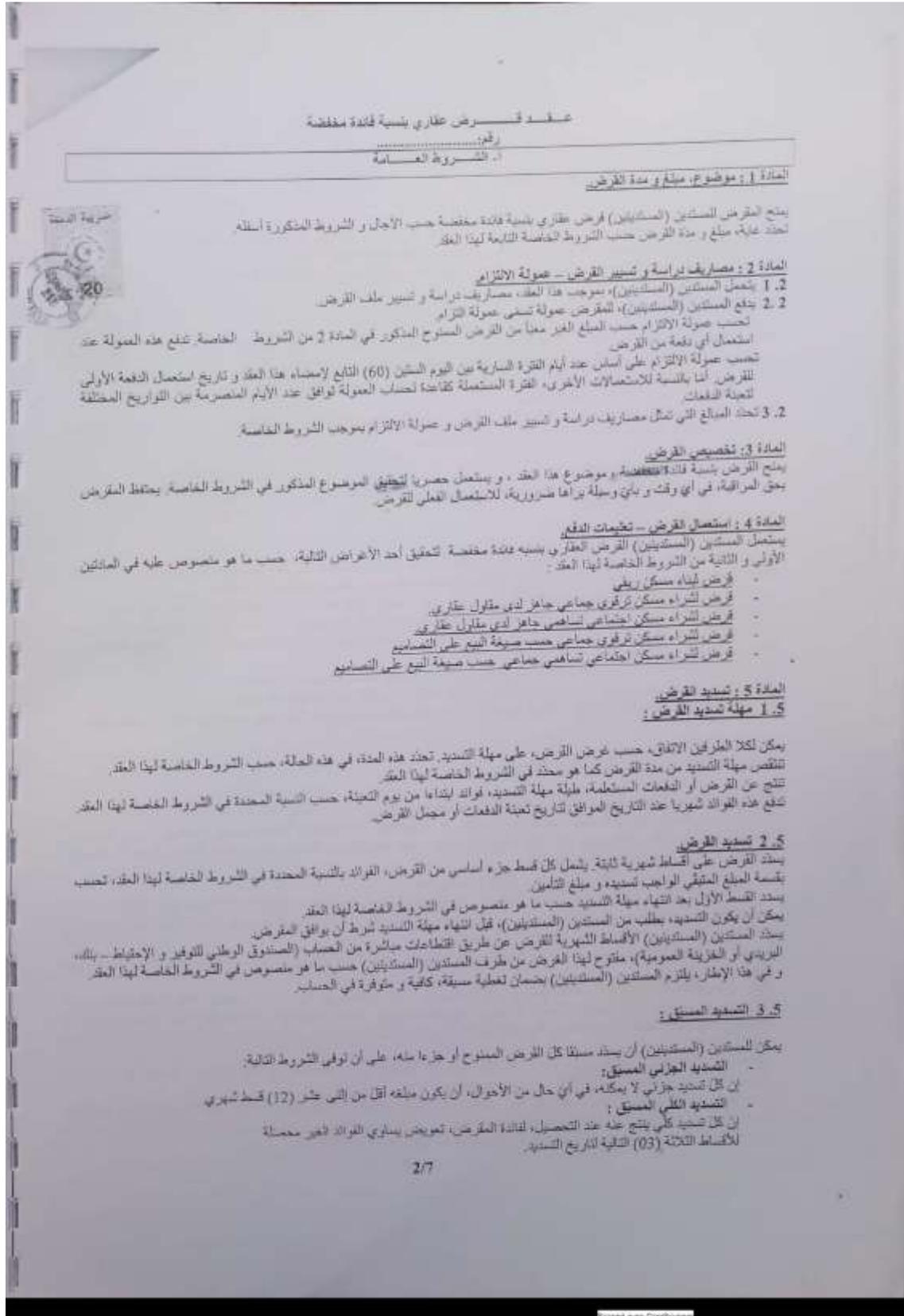
في:
- السيد (5) : المولود (6) بـ
- الساكن بـ
- الحائز (7) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة القيادة رقم:
- الصادرة بتاريخ: 2009/12/22 في
مصرفاً:
 لخصه
 لحساب السيد (8)
(ابن، ابنة): و: ، الساكن بـ:
استناداً إلى التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم: ، بتاريخ:
المحرر أمام

الاسم "المقرض"
- السيد (9) : المولود (10) في: بـ:
- الساكن بـ:
- الحائز (11) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة القيادة رقم:
الصادرة بتاريخ: في:
مصرفاً:
 لخصه
 لحساب السيد (12)
(ابن، ابنة): و: ، الساكن بـ:
استناداً إلى التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم: ، بتاريخ:
المحرر أمام

الاسم "التوكيل بالدين"
من جهة اخرى.

التيين اتفقوا و حددوا حسب ما يلي، الشروط العامة و الخاصة للقرض،

1/7



Annexe 10
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance

CNEP/Banque « société par actions » au capital social de 46.000.000.000 DA
Siège social : 42, Rue Khelifa Boukhalifa Alger

Direction du Réseau de BEJAIA « 800
Agence : TICHY
Code 803
Réf: 71/2013

A Bejaia, le 19/11/2017

DECISION D'OCTROI DE CREDIT

- Vu la décision réglementaire n° 227/2000 du 15/03/2000 portant l'activité Crédit aux particuliers.
- Vu la décision n° 009/DG/2015 du 15/01/2015 portant nomination de Mme « in qualité de Directrice de l'agence CNEP/Banque de Sidi Ahmed,
- Vu la demande formulée par M^{me} Y
- Le comité de Crédit Agence réuni le 19/11/2017 procès verbal n° 47/2017

D E C I D E

Article 1 :
Il est consenti à M^r Né (e) le : 04/08/1984 à
Un prêt bonifié à la construction, d'un logement rural, d'un montant de :
1.984.000,00DA
Soit en lettres Un million neuf cent quatre vingt quatre mille dinar.
Pour une durée de 40 ans dont 36 mois de différé
Le taux d'intérêt annuel applicable au présent prêt est de : 1% l'an.

Article 2 :
Le présent prêt ne pourra être mobilisé qu'après accomplissement des formalités contractuelles et le recueil de la garantie d'hypothèque de premier rang au profit de la CNEP/Banque.

Le Chef de Sce Crédit
Et Recouvrement

Le Directeur d'Agence

Scanned with CamScanner

Annexe
11

 الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance
CNEP/Banque « société par actions » au capital social de 46.000.000.000 DA
Siège social : 42, Rue Khelifa Boukhalifa Alger

Agence de : TICHY 803 A Bejaia le 26/11/2017

Mr

Objet : Notification d'acceptation d'octroi d'un crédit.

Cher (e) M^{me}, M^r,

Après étude de votre demande de prêt déposée auprès de notre agence CNEP/Banque pour la **construction d'un logement rural prêt bonifié** nous avons l'honneur de vous informer de notre acceptation de votre demande pour un prêt d'un montant : **1.984.000,00 DA** soit en lettre : **Un million neuf cent quatre vingt quatre mille dinars**

Ce prêt vous sera consenti aux conditions suivantes :

1. Durée du crédit : 40 ans
2. Durée du différé de remboursement du principal : 36 mois
3. Durée de remboursement de prêt : 37 ans
4. Modalité et périodicité de remboursement : Mensuel
5. le remboursement du principal intérêt et assurance sera effectué par échéances mensuelles de **6.081,61 DA**

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

6- Assurance : Le client et éventuellement la caution et le codébiteur s'engagent à souscrire individuellement auprès de **CARDIF EL DJAZAIR** une assurance contre le risque :

- décès seul
- ou
- décès et invalidité absolue et définitive au profit de la CNEP / Banque agence Sidi Ahmed

7- Le client s'engage à souscrire auprès de la « S.G.C. » une assurance contre le risque « insolvabilité ».

8- Taux d'intérêts débiteur est de 1 % ; 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.

9- Garanties : **hypothèque du 1 er rang sur le bien objet du prêt.**

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 en bas de page : « Lu et approuvé ».

La présente offre reste valable durant sept (07) jours à compter de cette date.
Dans l'attente de vous lire, nous vous assurons de notre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Le Directeur d'Agence

L 4 Apte Lé

Annexe
12

CABINET D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE PRESTATIONS TECHNIQUES
ARCHITECTE, EXPERT JUDICIAIRE
RESIDENCE LA GRANDE BATE CITE TOBBAL BEJAIA

RESEAU CNEP-BANQUE : BEJAIA
AGENCE : SIDI AHMED 213

- Commune
- Daïra
- Wilaya de

ATTESTATION D'OUVERTURE DU CHANTIER

Je soussigné :

Certifie que : ✓

A ouvert son chantier et a entamé les travaux de réalisation du projet dont l'état d'avancement est de l'ordre de 04,00 %

Concernant la construction : d'une habitation en RDC avec terrasse accessible « cadre fonal »

Faisant l'objet du permis de construire :

Permis de construire : Arrêté n° 155/2016 du 01/06/2016
Permis de construire renouvellement : Arrêté n° 219/2017 du 11/10/2017

Fait à Bejaia le 28/10/2017
LE BUREAU D'ETUDES

NOM ET PRENOM DU SIGNATAIRE
Attestation pour être recevable doit
Être signée par l'architecte, l'Ingénieur
Des ponts et chaussées ou a défaut
Par l'agent voyer communal

Scanned with CamScanner

Annexe 13

77. Solde arrêté	1 000 DA	
78. ATD reçus	1 000 DA	
10. Frais de succession	2 000 DA	
20. Location de coffre fort		
20.1. Petit modèle	5 000 DA / an	veille calendrier date de prélèvement
20.2. Moyen modèle	6 000 DA / an	
20.3. Grand modèle	10 000 DA / an	
20.4. Couloirnement	10 000 DA	
21. Constitution de dossiers de crédits		
21.1. Crédi au personnel	2 000 DA	
21.2. Crédi immobilier		
21.2.1. crédi < ou = 500 000 DA	5 000 DA	
21.2.2. 5 00 001 < crédi < ou = 5 000 000 DA	15 000 DA	
21.2.3. 5 000 001 < crédi < ou = 8 000 000 DA	25 000 DA	
21.2.4. crédi > 8 000 000 DA	30 000 DA	
21.2.5. location-habitation (quelque soit le montant du prêt)	8 000 DA	
21.3. Promoteurs	50 000 DA	
21.3.1. crédi < ou = 300 000 000 DA	60 000 DA	
21.3.2. 300 000 001 < crédi < ou = 1 000 000 000 DA	100 000 DA	
21.3.3. crédi > 1 000 000 000 DA		
22. Commission d'engagement :	7,1000/an	
Crédi hypothécaire - entreprises et promoteur	Montant crédi non utilisé	
23. Commission de gestion de dossiers crédi :		
Entreprises et promoteur		
• Crédi < ou = 1 000 000 000 DA : paiement en une tranche à l'entrée en portefeuille		
• Crédi > 1 000 000 000 DA et < ou égal à 5 000 000 000 DA paiement en deux tranches (50 % chacune). 1 ^{er} paiement début du 1 ^{er} semestre, 2 ^{ème} paiement début du 2 ^{ème} semestre	0.5 % fiat montant crédi	
• Crédi > 5 000 000 000 DA paiement en trois tranches égales, 1 ^{er} paiement début du 1 ^{er} semestre, 2 ^{ème} paiement début du 2 ^{ème} semestre, 3 ^{ème} paiement début du 3 ^{ème} semestre		
24. Commission "crédi par signature"		
24.1. Non provisionné	3%/an	Payable trimestriellement
24.2. Provisionné à 25%	2%/an	avec un minimum de
24.3. Provisionné à 50%	1,5%/an	1 000 DA
24.4. Provisionné à 100%	1%/an	
25. Frais de délivrance de Caution	2 500 DA	
25. Remise de relevé de compte trimestriel	Gratuit	

Annexe 14

AUTORISATION DE PRELEVEMENT
SUR COMPTE

Je soussigné(e)
titulaire du compte chèque N°
ouvert auprès de la CNEP-Banque; agence
ou compte CCP
autorise celle-ci à prélever par le débit de mon compte, le montant des mensualités dues au titre du
remboursement du crédit que j'ai contracté auprès de la CNEP-Banque et ce jusqu'à son extinction
totale.

Je m'engage à maintenir, sur mon compte, une provision suffisante pour permettre le prélèvement des
mensualités.

Fait à Le

Document avec CopiOConnect

Annexe 15

DOMICILIATION IRREVOCABLE
DE SALAIRE

Je soussigné(e).....

Employé(e) au sein de votre organisme, vous prie de bien vouloir, à compter du mois
de..... procéder au virement du montant de ma rémunération mensuelle, au
crédit de mon compte chèque N°..... ouvert auprès de la
CNEP-Banque, agence.....

Je déclare par ailleurs, que cette domiciliation est irrévocable et ne pourra être, ni annulée, ni modifiée
sans l'accord préalable de la CNEP-Banque.

Je vous prie d'agréer, monsieur, l'expression de ma parfaite considération.

Fait à Le.....

Décision de l'employeur

Nom.....

Prénom.....

Adresse.....
.....
.....

(Cachet et signature)

Signature.....

Scanné avec CamScanner

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

Annexe 17 جدول قيد رهن

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري
ولاية بجاية

مبلغ الدين 1.984.000,00 دج الرسم بمقتضى...	ايداع رقم 2224 جم 47 مجلد 87 رقم 87 تاريخ ايداع 05/08/2015	المحافظة العقارية 	المدة القصوى.....
--	--	---------------------------	-------------------

إطار مخصص للمحافظ العقاري للتأشير	قيد رهن قانوني من الدرجة الاولى... ذو اثر إلى (1)..... محفى من التجديد لمدة 10-30 سنة أو إلى غاية (1)..... طبقا للمادة 96 من القانون رقم 11-02 المؤرخ في 2002/12/24.....
	الموطنين بـ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك/ القائم في حقها السيدة العام في يوم 2015/01/15 حسب القرار رقم 009/م/ع/2015..... بمقتضى سند الدين عقد اتفاقية ائراض المزمرة بين الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك وكالة سيدي احمد 213 والسيد و بتاريخ 2017/12/06 والمستحقة بتاريخ 2017/12/25 حجم 90 إيصال 126433.....
	لغاية (الدائن) الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/ بنك مؤسسة ذات رأسمال اجتماعي يقدر بأربعة عشر مليار دينار جزائري 46 000 000 000 دج الذي يوجد مقره الرئيسي بالجزائر 42 شارع خليفة بوخالفة و المقيد في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00 ب 0013829 المؤرخ في 24 ديسمبر 2000.....
	ضللا (المالك المدين و / أو الكفيل) السيد عامل من جنسية جزائرية المولود بتاريخ 1984/08/04؛ حاصل رخصة السياقة ر مسلمة في 2009/12/22 السابقة راية بجاية

تسطب على العبارة غير المفيدة

Bibliographie

Bibliographie

➤ OUVRAGES

- ✓ AUGROS J-C. et QUERUEL M., « Risque de taux d'intérêt et gestion bancaire », édition ECONOMICA, Paris, 2000.
- ✓ BOUYAKOUB F., « L'entreprise et le financement bancaire », édition CASBAH, Alger, 2000.
- ✓ CONSO P, l'entreprise en 24 leçons, Dunod, Paris, 2001.
- ✓ CONSO P. et HEMICI F., « Gestion financière de l'entreprise », édition DUNOD, Paris, 2005.
- ✓ COUSSERGUES S., « Gestion de la banque du diagnostic à la stratégie », 3eme édition DUNOD, Paris, 2002.
- ✓ COUSSERGUES.S, « la banque : structure, marché et gestion », Paris, 1996.
- ✓ DESMICHT François, « Pratique de l'activité bancaire », DUNOD, 2007.
- ✓ G.Legrand et H.Martine «commerce international », 2ème édition Dunod, paris 2008.
- ✓ HADJ SADOK T., « Les risques de l'entreprise et de la banque », édition DAHLAB, Alger, 2007.
- ✓ Jean Louis RIVES LONGE et Monique Contamine RAYNAUD. Droit bancaire. 5ème édition Dalloz, Paris, 1990.
- ✓ LAUTERE D. et SIMON Y., « Technique financières internationale »,7ème édition ECONOMICA, Paris, 2003.
- ✓ MANNAI S. et SIMON Y., « Technique financières internationale »,7ème édition ECONOMICA, Paris, 2001.
- ✓ MATHIEU M., « l'exploitation bancaire et le risque crédit », Edition d'organisation, Paris, 1995.
- ✓ MEYSSONNIER F., « Banque : mode d'emploi », éditions EYROLLES, Paris, 1992.
- ✓ Michel ALBOUY, Financement et coût de capital des entreprises, Presse française, paris, 1990.
- ✓ Michel GAUDIN, le crédit aux particuliers, édition SEFI, Québec, 1996.
- ✓ MICHEL Mathieu., « l'exploitant bancaire et le risque crédit », Edition d'organisation, 1995.
- ✓ Michel ROUACH Et Gérard NOULLEAU ; « le contrôle de gestion bancaire et financière ». Edition la revue bancaire.1993.

Bibliographie

- ✓ Paveau et F.Duphil, « Pratique de commerce international », édition Foucher, 2013.
- ✓ Pierre-CHARLES PUPION, « Economie et Gestion Bancaire», édition Dunod, Paris, 1999.
- ✓ PRUCHAUD J., « Evolution des techniques bancaires », édition SCIENTIFIQUE RIDER, Paris, 1960.
- ✓ RUDARAGI A., Essai d'analyse de la politique de crédit et de la problématique de recouvrement : cas de BNDE, UB, Bujumbura, 1996.
- ✓ Sylvie DE COUSSERGUES, La banque : structure, marché et gestion. 2^{ème} édition Dalloz, Paris, 1996.

➤ **MEMOIRES**

- ✓ AIT ABED Akila et AZEM Kahina « Le financement des projets immobiliers par la CNEP Banque : Cas de crédit immobilier aux particuliers au niveau de l'agence Ben M'Hidi Tizi-Ouzou » Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou, Promotion : 2014-2015.
- ✓ DIPLOME D'ETUDES SUPERIEURES DE BANQUE (DES Banque 2^e année), « Montage de dossiers de crédit », 2012-2013, page 64.

➤ **DOCUMENTS DIVERS**

- ✓ Formule CNEP-Banque. / Guide Madame MAHIOU Samira, La CNEP-Banque, et les particuliers 31 mai 2016.
- ✓ Guide de MAHIOU Samira, « le crédit immobilier aux particuliers » mai 2011.
- ✓ L'instruction CNEP N° 8 du mois de mai 1971
- ✓ La CNEP_banque et les particuliers, 31 mai 2016, page 67 et 68.
- ✓ La politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'état et son désengagement. OUADAH REBRAB Saliha Maitre assistante à l'ENSSEA.

➤ **TEXTES JURIDIQUES**

- ✓ « Made-in-Alegria » Lancement du crédit pour le rachat de créance, Publié le 02-02-2012.
- ✓ Article 01 du règlement de la Banque d'Algérie n°12-01 du 20 février 2012 portant organisation et fonctionnement de la Centrale des Risques Entreprises et ménages.

Bibliographie

- ✓ Article 03, Loi n°06-02 du 20/02/2006, portant organisation de la profession de notaire.
- ✓ Article 06, DR n° 1519/2018 du 23 octobre 2018.
- ✓ Article 6, DR n° 147/2017

- ✓ Article 68, L'ordonnance 03-11 du 26 aout 2003 relative à la monnaie et au crédit.
- ✓ Article CNEP NEWS magazine, juillet 2009, N°27.
- ✓ le décret N°80-123 du 13/08/1980 sur fonds d'épargne avec vente aux engagements seulement.

- ✓ Décret exécutif n° 14-203 du 17 Ramadhan 1435 correspondant au 15 juillet 2014 fixant les conditions et les modalités d'acquisition du logement promotionnel public LPP.
- ✓ Décret n° 1303 du 12/01/2012

- ✓ Décret n° 1466/DGA/Crédit/2016, du 31 mai 2016.
- ✓ Décret n° 147/2017 du 04/06/2017

- ✓ DR n° 1283 du 28/08/2011 ; Note de Procédure n° 03 du 04/10/2015.
- ✓ Dr n° 1283 du 28/08/2011.
- ✓ Dr n° 1422/DGA_Crédit/du 29/03/2015.
- ✓ DR n° 1519/2018 du 23 octobre 2018.
- ✓ L'article 03 de l'instruction N°74-94 du 29 novembre 1994 relative à la fixation des règles prudentielle de gestion des risques.
- ✓ L'article 409 du code de commerce algérien.
- ✓ L'article 543 bis 14 du code de commerce algérien.

- ✓ L'article 882 du code civil du 8 septembre 2011.
- ✓ L'ordonnance N°03-11 du 26/08/2003 relative à la monnaie et le crédit.
- ✓ Ordonnance n° 95-07 du 23 Chaâbane 1414 correspondant au 25 janvier 1995 relative aux assurances.

➤ Sites internet

- ✓ www.bank-of-algeria.dz
- ✓ www.alg24.net
- ✓ www.cnep-banque.dz
- ✓ www.cnl.gov.dz

Bibliographie

- ✓ www.fgcmpi.org.dz
- ✓ www.sgci.dz

Table des matières

Table des matières

Introduction générale	i
Chapitre 1 : Généralités sur le crédit.....	05
Introduction.....	05
SECTION 1 : Aspects théoriques sur les crédits.....	05
1) Définition du crédit.....	05
1.1. Définition juridique.....	05
1.2. Définition économique.....	06
2) Les caractéristique du crédit	06
2.1. La Confiance.....	06
2.2. Le temps.....	07
2.3. La rémunération.....	07
2.4. Le risque.....	07
a) Le risque individuel.....	08
b) Le risque général.....	08
c) Le risque sectoriel.....	08
d) Le risque pays ou risque souverain.....	08
3) Le rôle du crédit.....	08
4) Typologies de crédits bancaires.....	09
4.1. Les crédits d'exploitation.....	09
a) Les crédits par caisse.....	10
b) Les crédits par signature.....	11
4.2. Les crédits d'investissement.....	12
a) Les crédits à moyen terme.....	12
b) Les crédits à long terme.....	13
c) Le crédit-bail (leasing).....	13
4.3. Les Crédits finançant le commerce extérieur.....	13
a) Le financement des importations.....	14
b) Le financement des exportations.....	14
4.4. Les crédits aux particuliers.....	15
b) Les crédits à la consommation.....	15
b) Les crédits immobiliers.....	15
SECTION 2 : Les risques lies au crédit.....	16
1) Définition du risque.....	16

Table des matières

2) Typologies des risques.....	16
2.1. Les risques économiques.....	16
a) Le risque de contrepartie.....	16
b) Le risque de taux.....	17
c) Le risque de change.....	17
d) Le risque de liquidité.....	17
e) Le risque du marché.....	17
f) Le risque de solvabilité.....	17
g) Le risque opérationnel.....	18
2.2. Les autres risques.....	18
a) Les risques techniques.....	18
b) Les risques administratifs.....	18
c) Les risques juridiques.....	18
3) Les moyens de gestion des risques liés aux crédits	19
3.1. La gestion préventive.....	19
a) Les règles prudentielles.....	19
b) Le coefficient de liquidité.....	22
c) La règle de division des risques.....	22
3.2. Les créances risques et leur système de provisionnement.....	23
b) Les créances courantes.....	23
b) Les créances classées.....	23
3.3. La gestion opérationnelle.....	24
c) Le système de délégation de crédit.....	25
d) Le scoring (les modèles de score).....	25
3.4. La gestion curative.....	26
a) Le contrôle et le suivi.....	26
b) Le recouvrement.....	26
SECTION 3 : Les garanties liées aux crédits hypothécaires.....	27
1) Les suretés personnelles.....	27
1.1. Le cautionnement.....	28
a) Définition.....	28
b) Les formes du cautionnement.....	28
c) Avantages de la caution pour la banque.....	28

Table des matières

d) Extinction du cautionnement.....	29
2) Les suretés réelles.....	29
2.1. L'hypothèque.....	29
2.2. Les différentes formes de l'hypothèque.....	29
a) Hypothèque légale.....	29
b) Hypothèque conventionnelle.....	30
c) Hypothèque judiciaire.....	30
2.3. Les prérogatives du créancier hypothécaire.....	30
a) Le droit de suite.....	30
b) Le droit de préférence.....	33
2.4- Extinction de l'hypothèque.....	30
3) Les assurances.....	31
3.1. Présentation des assurances.....	31
3.2. Les formes d'assurances.....	31
a) L'assurance décès et invalidité.....	32
b) L'assurance insolvabilité.....	32
c) L'assurance catastrophes naturelles.....	32
Conclusion.....	32
Chapitre 2 : Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie.....	34
Introduction.....	34
SECTION 01 : Le financement de la demande (crédit immobilier aux particuliers).....	34
1) Définition du crédit immobilier	34
1.1. Le crédit bancaire.....	34
1.2. Le particulier.....	34
1.3. Le crédit immobilier aux particuliers.....	35
2) Typologie de crédit aux particuliers.....	35
2.1. Crédits destinés à la construction.....	35
2.2. Crédits destinés à l'accession.....	36
c) A usage d'habitation.....	36
d) A usage professionnel.....	37
2.3. Généralités sur quelques formules.....	37
d) Formule « V.D.P ».....	37
e) Logement promotionnel aidé « L.P.A ».....	38
f) Logement promotionnel public « L.P.P ».....	38

Table des matières

4) Autres types de crédit mis en place par la CNEP-Banque.....	38
4.1. Location d'une habitation.....	38
4.2. Rachat de créance.....	39
4.3. La convention MDN_CNEP-Banque.....	39
5) Les conditions d'éligibilité.....	40
5.1. Cas d'un seul emprunteur.....	40
5.2. Cas de la codébiton.....	40
5.3. Cas de la caution.....	40
6) Caractéristiques du crédit immobilier.....	40
6.1. La quotité de financement.....	40
6.2. La durée.....	41
6.3. Le différé.....	41
a) Le différé partiel.....	41
b) Le différé total.....	41
6.4. Le taux d'intérêt.....	42
6.5. Capacité de remboursement.....	42
a) Pour les résidents en Algérie.....	42
b) Pour les résidents à l'étranger.....	43
6.6. Périodicité du remboursement.....	44
a) Remboursement par annuité constante.....	44
b) Remboursement à principal constant.....	44
c) Remboursement par anticipation.....	44
d) Remboursement « In Fine ».....	44
SECTION 02 : Généralités sur le marché de l'immobilier.....	54
3) Le bien immobilier.....	45
1.1. Définition.....	45
1.2. Caractéristiques.....	45
a) L'immobilité.....	45
b) Durabilité.....	45
c) Actif réel.....	46
d) Hétérogénéité.....	46
1.3. Typologie de l'immobilier.....	46
a) L'immobilier résidentiel.....	46

Table des matières

b) L'immobilier professionnel.....	47
c) Autre types de l'immobilier.....	47
4) Le marché immobilier.....	47
2.1. Définition du marché de l'immobilier.....	47
2.2. La segmentation de marché de l'immobilier.....	48
a) Le marché primaire.....	48
b) Le marché secondaire.....	48
2.3. Les intervenants sur le marché de l'immobilier.....	48
a) L'assemblée populaire communal (APC).....	48
b) Les promoteurs.....	49
c) Les entrepreneurs.....	49
d) Les établissements de financements.....	49
e) Le notaire.....	49
f) Les agences immobilières.....	49
SECTION 03 : La situation du secteur de l'immobilier en Algérie, et les intervenants dans le cadre du financement de l'immobilier.....	50
1) La situation démographique en Algérie.....	50
2) La situation du parc de logement en Algérie.....	51
3) Caisse nationale d'épargne et de prévoyance-Banque.....	53
3.1. Création.....	53
3.2. Evolution.....	53
c) Le financement de la promotion immobilière.....	54
d) Le financement des entreprises.....	54
3.3. L'organisation générale des structures de la CNEP-Banque.....	54
d) La direction générale.....	55
e) Les directions régionales d'exploitation.....	55
f) Les agences.....	55
3.4. Les produits de la CNEP-Banque.....	56
a) Les produits de placements offerts à la clientèle sont.....	56
b) Les moyens de paiement dont dispose la CNEP-Banque.....	56
c) Les produits de la banque assurance.....	56
d) Les crédits octroyés par la CNEP-Banque.....	56
e) Les crédits octroyés par la CNEP-Banque.....	57
4) Les autres institutions contribuant dans le financement de l'immobilier.....	58

Table des matières

4.1. La société de garantie du crédit immobilier (S.G.C.I.).....	58
a) Objet de la Garantie.....	58
4.2. La Caisse Nationale de Logement « C.N.L. ».....	59
a) Ses missions.....	59
4.3. Le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière « F.G.S.M.P.I. ».....	59
a) Ses missions.....	60
4.4. Société de Refinancement Hypothécaire (SRH).....	60
a) Ses missions.....	60
4.5. La centrale des risques entrepris, et ménages (CREM).....	61
Conclusion.....	61
Chapitre 3 : Étude comparative entre deux crédits immobiliers aux particuliers.....	63
Introduction.....	63
SECTION 1 : Présentation de la CNEP-Banque.....	63
3) Evolution de la CNEP.....	63
1.1. Entre (1964-1970).....	63
1.2. Entre (1971-1979).....	64
1.3. Entre (1980-1996).....	64
1.4. La période de 2000 à nos jours.....	64
a) 31 mai 2005 : financement des investissements dans l'immobilier.....	64
b). 28 février 2007 : Repositionnement stratégique de la CNEP- Banque.....	65
c) 17 juillet 2008 : Repositionnement stratégique de la CNEP-Banque.....	65
d) 17 août 2011 : Repositionnement stratégique de la CNEP- Banque.....	65
2) L'agence CNEP-Banque 803 Tichy.....	66
2.1. Présentation de l'agence 803.....	66
2.2. Organigramme de l'agence « 803 ».....	67
2.3. Mission de l'agence 803.....	68
2.4. Contribution de l'agence 803 au financement de l'immobilier depuis la création.....	69
Section 2 : La première étude (Cession entre particuliers).....	70

Table des matières

1) Identification du demandeur, informations sur le crédit sollicité et le bien à acquérir.....	70
2) Constitution du dossier (les pièces communes).....	71
2.1. Pour les non résident.....	71
2.2. Les pièces liées à la nature de crédit sollicité (cession de bien entre particuliers).....	71
3) Traitement de la demande.....	71
3.1. Dépôt de dossier.....	71
3.2. Etude de dossier.....	72
a) Le contrôle (la consultation) du fichier central.....	72
b) L'élaboration de la fiche technique de crédit.....	72
3.3. Le Calcul du droit au prêt.....	72
3.4. Le calcul de la durée de remboursement.....	72
3.5. Le calcul de la capacité de remboursement	73
3.6. Le calcul des intérêts intercalaires mensuels.....	74
3.7. Calcul du crédit lié à l'assurance « CARDIF EL Djaïr ».....	74
3.8. Le calcul de l'assurance SCGL.....	75
4) La présentation du dossier au comité de crédit.....	76
5) Etablissement des documents contractuels.....	76
6) Le suivi du dossier.....	77
6.1. L'entrée en portefeuille.....	77
6.2. La mobilisation du crédit.....	77
6.3. Le remboursement du crédit.....	78
Section 3 : La deuxième étude (Crédit à la construction à taux bonifié de 1%).....	79
3) Identification du demandeur et informations sur le crédit sollicité.....	79
4) Constitution du dossier.....	80
2.1. Un sous dossier administratif qui comporte.....	80
a) Les documents relatifs à l'identification du client.....	80
b) Les documents relatifs au type de crédit.....	81
2.2. Un sous dossier technique.....	81
a) Le calcul de la durée de remboursement du crédit.....	81
b) Le calcul de la capacité de remboursement.....	82
c) Le calcul du montant de crédit.....	83
d) Le calcul de l'échancre.....	84

Table des matières

e) Le calcul de la prime d'assurance CARDIF.....	84
f) Le calcul de la mensualité.....	84
g) Le calcul de l'assurance SGCI.....	85
h) Le calcul des intérêts intercalaires.....	86
2.3. Le dossier financier.....	87
a) Un sous dossier de concrétisation du crédit.....	87
b) Un sous dossier de l'évaluation de crédit.....	88
2.4. Le sous dossier recouvrement.....	88
2.5. Le sous dossier garantie.....	89
3) l'étude comparative entre Cession entre particuliers et Construction rural au taux bonifie 1%.....	90
Conclusion.....	92
Conclusion générale.....	94
Annexes.....	96
Bibliographie.....	116
Table des matières.....	121
Résumé.....	130

Résumé

Posséder un bien immobilier est devenu une préoccupation pour chaque individu, comme nous le savons tous, les prix des logements sont excessivement élevés, donc la plus part des ménages se tournent vers le financement bancaire.

L'objectif de notre travail est de savoir Comment s'effectue le financement bancaire de l'immobilier par la CNEP-Banque par rapport aux particuliers, pour cela nous avons effectués un stage pratique au sein de la CNEP-Banque TICHY ou nous avons vu la procédure suivie dans le traitement d'un dossier d'un crédit immobilier.

Mots clés : banque, financement bancaire, crédit, risques, garantie, crédit immobilier.