

UNIVERSITE ABDERRAHMANE MIRA DE BEJAIA



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

## MEMOIRE

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

Option : Economie monétaire et bancaire

### L'INTITULE DU MEMOIRE

**Etude et analyse de rationnement de credit immobilier le cas de la CNEP banque (agence de sidi aich**

**Préparé par :**

- Ahfir naoue
- Adouri sabrina

**Dirigé par : Dr BESSAA NAOUEL**

**Jury :**

Examineur 1 : Meme SEBAHI

Examineur 2 : Mr TOUAHRI

Rapporteur : Dr BESSAA NAOUE

# Remerciements

Merci notre bon dieu de nous avoir donné le courage et la volonté afin d'arriver à cette étape.

Un grand merci à M<sup>me</sup> ASSOUL Naoual notre encadreur pour ses conseils, ses orientations et ses remarques pertinentes qui nous a permis d'améliorer notre travail.

Nous tenons à remercier également Mme Aarab Souad notre maîtresse au niveau de la CNEP 211 de Sidi Aich - Bejaia, pour son aide, sa disponibilité et son amabilité.

Il nous est particulièrement agréable d'exprimer notre gratitude et nos vifs remerciements à tous ceux qui nous ont aidés de près ou de loin dans l'élaboration de ce mémoire.

# Dédicace

*Je dédie ce mémoire à :*

*Mon père qui m'a indiqué la bonne voie en me rappelant que la volonté fait toujours les grands hommes et femmes*

*Ma chère mère qui a attendu avec patience le fruit de sa bonne éducation*

*Aucune dédicace ne pourrait exprimer mon respect, ma considération et mes profonds sentiments envers eux pour leur patience illimitée, leur encouragement continu, leur aide, tous les sacrifices consentis et précieux conseils et pour toute leur assistance et leur présence dans ma vie.*

*Mon mari "Said", la lumière de mes jours, la source de mes efforts, la flamme de mon cœur, ma vie et mon bonheur qui m'a soutenu à chaque instant*

*Mes frères et sœurs "Fouzia", "Fares", "Fahem", "Cherif" et cousines "Samia" et "Kenza" pour leurs soutien*

*Ma camarade "Nawal" et sa famille*

*Et à tous ce que j'aime.*

*Sabrina*

# Dédicace

C'est avec profonde gratitude et sincères mots,

Que je dédie ce modeste travail à mes chers parents pour leurs sacrifices, leur amour, leur tendresse et leurs prières tout au long de mes études,

Que dieu puisse les protéger et leur prêter longue vie

Mon mari « Faouzi », la personne la plus digne de mon estime et mon respect, l'épaule solide et l'oreille attentif compréhensif

Mes chers frères "Nabil "et " Mokrane "pour leur soutien

Ma camarade Sabrina et sa famille

Et à tous ceux qui ont participé de près ou de loin à la réalisation de notre travail

Nawel

# Liste des abréviations

**AAP** : Aide à l'accèsion à la propriété

**APC** : Assemblée populaire communale

**BADR** : Banque d'agriculture de développement rural

**BDL** : Banque de développement local

**BEA** : Banque extérieur d'Algérie

**BNA** : Banque nationale d'Algérie

**CAAR** : Compagne Algérienne d'assurance et de réassurance

**CAAT** : Compagne Algérienne des assurances transport

**CCR** : Comité du crédit réseau

**CNEP** : Caisse nationale d'épargne et de prévoyance banque

**CNL** : Caisse nationale du logement

**CPA** : Crédit populaire d'Algérie

**INV** : Investissement

**LSP** : Logement sociale participatif

**MHE** : Ministre d'habitant et l'urbanisme

**PIB** : Produit intérieur brut

**PME** : Petit et moyen entreprise

**Réf** : Référence

**SAA** : Société Algérienne d'assurance

**SGCI** : Société de garantie du crédit immobilier

**SMIG** : Salaire minimum interprofessionnelle garantie

**SPA** : Société par action

**SRH** : Société de refinancement hypothécaire

**VSP** : Vent sur plan

# Sommaire

<b>Introduction générale.....</b>	<b>1</b>
<b>Chapitre 1 : Rationnement du crédit : Approche théorique</b>	
Introduction.....	3
Section 1 : Définition et impact de rationnement du crédit.....	3
Section 2 : Les différents modèles explicatifs de rationnement du crédit.....	10
Conclusion.....	15
<b>Chapitre 2 : Le crédit immobilier</b>	
Introduction.....	17
Section 1 : Généralités sur le crédit .....	17
Section 2 : Le financement de la demande (crédit immobilier aux particuliers) et le marché de l'immobilier en Algérie.....	27
Conclusion.....	39
<b>Chapitre 3 : Cas pratique</b>	
Section 1 : Historique de la CNEP-BANQUE .....	40
Section 2 : Analyse des activités commerciales de la CNEP banque et de mécanisme de rationnement.....	44
<b>Conclusion générale .....</b>	<b>59</b>



INTRODUCTION GENERALE

Dans une économie d'endettement, le crédit est le principal outil de création de monnaie. C'est un acte par lequel une institution financière met à la disposition de ses clients une somme d'argent moyennant le paiement d'un taux d'intérêt pour une période bien déterminée.

En effet le crédit joue un rôle déterminant dans la croissance économique : l'évolution des prêts et l'utilisation de ceux-ci dans des secteurs rentables aura donc un impact positif sur le développement économique à travers l'augmentation des investissements, de la production et de la consommation. Par ailleurs lorsqu'il y a croissance économique, certaines institutions financières ont tendance à augmenter le volume de crédit du fait que les conditions macro économiques sont favorables.

Toutefois lorsque un investisseur octroie un prêt, il ne s'intéresse qu'à la rentabilité des capitaux empruntés, à son objectif personnel et son autonomie de gestion ; par contre le prêteur apprécie plutôt la solvabilité et le respect des engagements de l'emprunteur. L'attention portée à la capacité de remboursement de l'emprunteur incite donc les bailleurs de fonds à se protéger contre le risque de défaut du client en mettant des conditions d'accorder un crédit mais le problème de rationnement est toujours posé.

Le rationnement de crédit intervient quand la quantité demandée excède la quantité offerte sur le marché de crédit et que le taux d'intérêt n'augmente pas jusqu'au taux d'équilibre. Ce rationnement est une conséquence du manque d'information des banques sur le risque des emprunteurs, alors le banquier contrôle l'émission de prêt aux conditions demandées en analysant tous les aspects et paramètres d'une demande de crédit, ces démarches ont pour objectifs de lui permettre d'évaluer de manière approximative le risque qu'il encourt tel que le risque de retrait des dépôts et de non remboursement des crédits.

Notre travail s'attachera à étudier un certain nombre de questions pour comprendre le phénomène de rationnement du crédit. Nous focalisons notre étude sur le rationnement du crédit dans les banques, plus particulièrement le crédit immobilier au sein de la CNEP-banque en essayant de répondre aux questions suivantes :

- C'est quoi un rationnement du crédit ?
- Pourquoi doit-on rationner le crédit ? Et quel est son impact sur l'économie ?
- Sur quelle base les banques en particulier la CNEP sélectionnent-elles les bons et les mauvais emprunteurs ?



Pour répondre aux questions précédentes, nous avons élaboré un plan de travail qui est scindé en trois chapitres :

Le premier chapitre consiste à définir le rationnement du crédit et démontré les différents modèles explicatif du rationnement du crédit ;

Le deuxième chapitre traitera les généralités des crédits immobiliers , le financement de la demande ainsi que le marché de l'immobilier en Algérie ;

Le troisième chapitre sera consacré à une étude de deux cas pratiques suite à un stage effectuée auprès de la CNEP Sidi Aich (Bejaia), l'un porte sur un crédit immobilier autorisé, et l'autre cas porte sur un crédit immobilier refusé.



**CHAPITRE 1**

## Introduction

La question de l'existence d'un rationnement du crédit bancaire a été depuis longtemps soulevée et cela à cause du déséquilibre sur les marchés du crédit. L'explication du rationnement du crédit réside dans l'introduction de l'hypothèse de l'asymétrie de l'information dans la théorie de l'équilibre [Arrow G.A , 1970].

Bien avant d'illustrer cette hypothèse, il convient de définir le rationnement de crédit qui désigne le fait que parmi des demandeurs de crédit supposés, certains obtiennent le crédit et d'autres ne l'obtiennent pas, bien que ces derniers soient prêts à payer des taux d'intérêts plus élevés. Le rationnement de crédit fait aussi référence à une situation où certaines catégories d'individus soient incapables d'accéder au marché du crédit compte tenu du taux d'équilibre du marché.

## Section 1 : définition et impact du rationnement du crédit

La notion de crédit est très utilisée dans le langage économique et financier. Plusieurs auteurs ont donné leur avis par rapport à une définition formelle du terme.

### 1. Définition du rationnement du crédit

Pour BESTER et HELMUT, le rationnement du crédit se décrit par le fait que « lorsque certains emprunteurs obtiennent des prêt tandis que d'autres n'en obtiennent pas, même s'ils sont prêts à payer le taux d'intérêt que les prêteurs demandent, même plus élevé et de fournir plus de bien en garantie car la demande du crédit est inférieure à l'offre et l'ajustement se fait par l'offre et non par les prix »<sup>1</sup>.

Pour STIGLITZ et WEISS, il y a rationnement du crédit lorsque l'emprunteur est disposé à accepter les conditions de prêt établies par le prêteur même si celui-ci disposant de ressources suffisant et que le prêt lui est tout fois refusé. En bref, le rationnement du crédit est pour une banque le fait de limiter ou contrôler l'émission de prêt envers un emprunteur potentiel aux conditions demandées (quantités et prix ou taux d'intérêt)<sup>2</sup>.

### 2. les formes de rationnement du crédit :

Nous allons montrer comment une banque peut rationner son crédit à travers les quatre cas de figure suivant<sup>3</sup> :

<sup>1</sup> Disponible sur : [WWW.ladissertation.com](http://WWW.ladissertation.com)

<sup>2</sup> STIGLITZ J E., et WEISS A., « Crédit rationning in markets with imperfect information », American Economic Review, Vol 71? 1981, 393-410.

- **Type 1** : le rationnement de type 1 repose sur le fait que la banque accorde un prêt pour un montant inférieur à celui qui a été demandé. Cette définition repose sur l'hypothèse qu'il existe une relation positive entre montant emprunté et les difficultés de remboursement.
- **Type 2** : Dans une situation de type 2, les banques refusent de s'engager envers certains emprunteurs alors qu'ils présentent les mêmes caractéristiques que ceux qui obtiennent le crédit. De plus, ces emprunteurs sont prêts à payer un taux d'intérêt plus élevé et à apporter des collatéraux c'est-à-dire des garanties plus importantes. La plus part des modèles analytique s'attachent à expliquer ce phénomène. C'est notamment le cas des modèles de STIGLITZ et WEISS (1981) et de WILLIAMSON (1987). Le rationnement de type 2 est qualifié de pur rationnement. Dans ce cas la demande est supérieure à l'offre et, contrairement aux modèles néoclassique, l'ajustement se fait par les quantités et non par les prix car le taux d'intérêt influence la probabilité de défaut de l'emprunteur.
- **Type 3** : le troisième type de rationnement correspond à un refus de prêter au taux d'intérêt désiré par l'emprunteur. Ce type de rationnement découle de la différence d'anticipation des probabilités de réussite du projet entre l'emprunteur et la banque, celle-ci étant plus pessimiste, et désirant appliquer une prime de risque plus élevée que celle souhaitée par l'emprunteur.
- **Type 4** : le dernier type de rationnement est appelé dans le vocabulaire anglo-saxon «red-lining» correspond au rationnement le plus communément observé dans la réalité. Par ailleurs, dans un sens large, l'équilibre de rationnement fait appel à l'analyse du rationnement du crédit lorsque le taux d'intérêt est à son niveau de long terme. L'analyse de STIGLITZ et WEISS montre qu'il n'y a pas de discrimination par les prix sur le marché du crédit à cause de l'asymétrie de l'information. L'argument est que le taux d'intérêt fait fuir les emprunteurs les plus surs (bais de sélection adverse) ; ensuite, un taux d'intérêt élevé incite les emprunteurs à entreprendre des projets plus risqués.

### 3. Approche théorique de rationnement de crédit :

Théoriquement, nous trouvons plusieurs mesures de rationnement car l'offre et la demande de crédit ne sont pas des données observables alors on va citer quelques-unes :

3

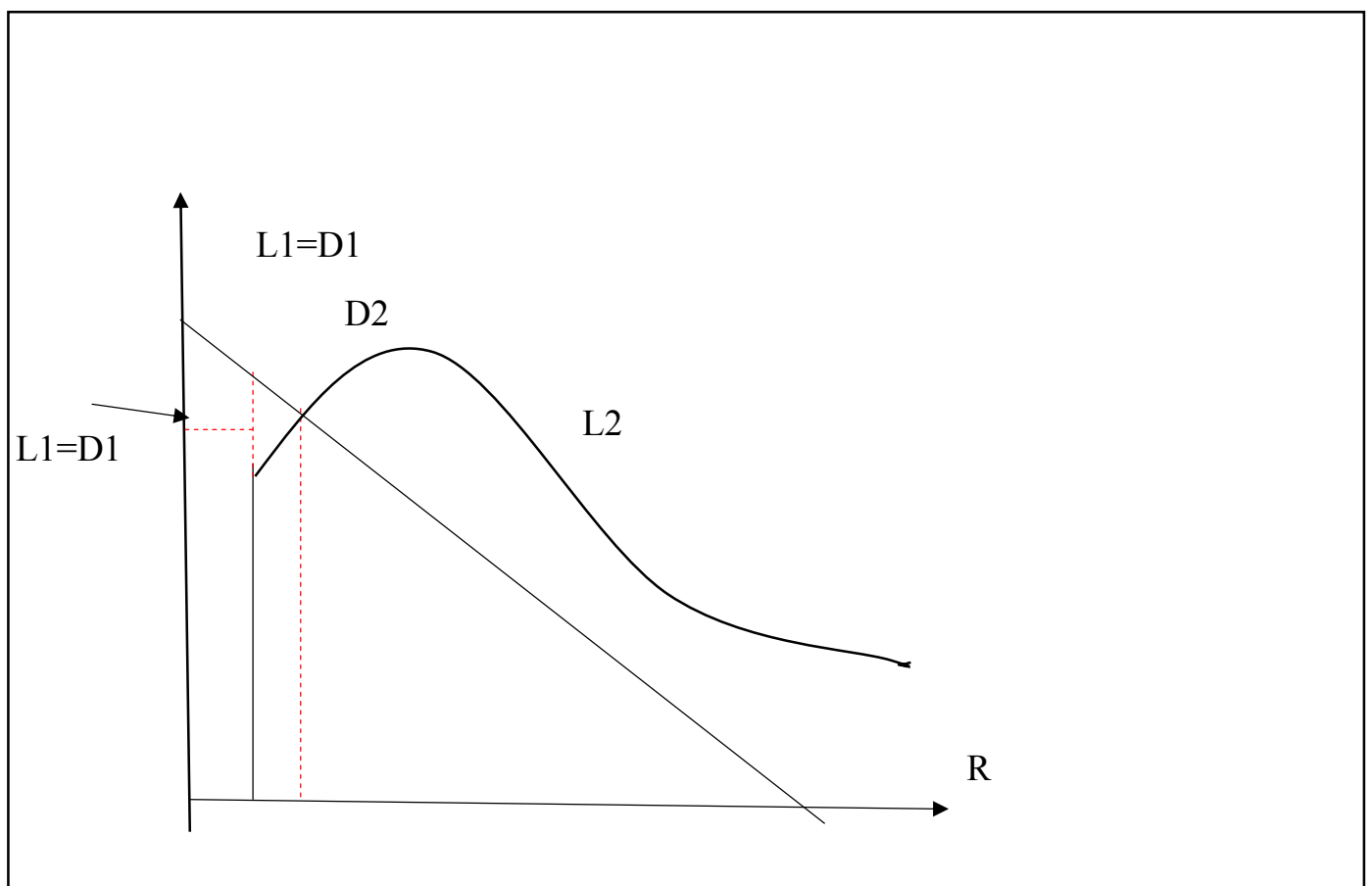
---

<sup>3</sup> Anne J., « Le rationnement du crédit dans les pays en développement : Le cas de Cameroun et de Madagascar ». Edition L'Harmattan, école polytechnique, Paris 2000, p 60

### 3.1 Mesure proposée par JAFFEE et MODIGLIANI

Jaffé et Modigliani 1969 s'intéressaient au degré de rationnement, c'est-à-dire à la part de la demande rationnée au sein de la demande totale. Ils supposent que les demandeurs de crédit sont divisés en deux catégories. Les clients sans risques ne sont pas rationnés et empruntent au taux de base bancaire. Les emprunteurs risqués, quant à eux, obtiennent des crédit à des conditions moins avantageuses puisque les taux sont majorés d'une prime de risque.

Figure N°1 : Mesure du rationnement, Jaffé et Modigliani



Source :

Graphiquement, L1 et D1 représente l'offre et la demande pour les clients non risqués.

L2 et D2 concernent les clients risqués. Le montant de rationnement est égale a  $(D2 - L2)$ , et le degré du rationnement a :  $H = (D2 - L2)/D2$ . Le problème qui se pose et qui survient dans toutes les études cherchant à mesurer le rationnement du crédit est le manque

d'informations sur la demande ex-ante  $D_2$ . Pour contourner cette difficulté, Jaffé et Modigliani construisent deux indicateurs. Le premier,  $H_1$ , est égale à  $L_1 / (L_1 + L_2)$ , il représente le pourcentage de crédit accordés aux clients sans risque (avec  $L_1 = D_1$ ). Le second  $H_2$ , est égale à  $1/H_1$ , c'est-à-dire  $(L_1 + L_2) / L_1$  ; il représente la proportion de crédit accordé aux clients risqué. Jaffé et Modigliani démontre que  $H_1$  varie de manière positive avec le degré de rationnement  $H$ . contrairement  $H_2$  varie négativement avec  $H$ . ils utilisent enfin la proportion de crédit accordé aux clients sans risque pour mesurer le rationnement du crédit<sup>4</sup>.

### 3.2 Mesure proposée par Artus et Muet (1986)

Afin de tester s'il existe un phénomène de rationnement du crédit au sein d'une économie, Artus et Muet (1986) cherchent à déterminer si les investissements réalisés s'expliquent par la demande d'investissement ou s'ils sont contraints par l'offre de crédit. Sans rationnement du crédit, les investissements réalisés sont égaux à la demande d'investissement qui dépend du taux de croissance du PIB de l'année précédente. En revanche lorsque le crédit est rationné, tous les investissements prévus ne sont pas réalisés.

Le minimum entre demande d'investissement et crédit offerts par les banques (CRED) qui détermine le montant d'investissement réalisé (INV). Artus et Muet proposent de mesurer ce phénomène par une fonction à élasticité de substitution constante (CES) homogène de degré 1<sup>5</sup>.

### 3.3 Mesure proposé par Cole

Cole (1998) test l'impact des relations préexistantes entre une banque et un emprunteur potentiel sur les informations privées facilitant l'octroi de crédit c'est-à -dire permettant de ne pas être rationné. Il applique pour cela un modèle économétrique de variable qualitative pour étudier l'évènement binaire crédit accordé et crédit refusé.

Ces relation comprennent la gestion des compte courant, de compte d'épargne l'octroi de crédit par le passé ainsi que les ventes de services financiers (gestion de trésorerie). Il conclut que ses relations banque-emprunteur génèrent de l'information privée qui facilite l'obtention en réduisant l'asymétrie d'information.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Anne J., « Le rationnement du crédit dans les pays en développement : Le cas de Cameroun et de Madagascar ». Edition L'Harmattan, école polytechnique, Paris 2000, p 82

<sup>5</sup> Idem.

<sup>6</sup> HERVE A., et HELEN BUISSON S., (2014) , « L'impact de la crise des PME français », *Revus internationale des PME* ,27(2),p100.

### 3.4 Mesure proposée par Berger et Udell :

Berger et Udell (1992-1995-2002) ont appliqué une approche basée sur l'étude des prêt commerciaux, des taux et de leur rigidité. Cette mesure considère plutôt un aspect de rationnement par les prix plus que par les quantités. Les mesure de rationnement suivant considère uniquement un rationnement par les quantité, ce qui est plus adapté. En effet, les banques fixent bien souvent le taux d'intérêt leur permettant un profit optimal. Le taux d'intérêt n'est ainsi plus une variable permettant d'ajuster l'offre et la demande, plutôt que d'augmenter le coût de crédit. Les banque ne répondent pas à la demande d'où un rationnement quantitatif du crédit.

## 4. Les mécanismes du rationnement du crédit

Dans une partie nous nous intéressons à la négociation entre une banque et une entreprise, portant sur l'octroi d'un crédit et sur le taux auquel il est éventuellement accordé. Chaque banque est supposée avoir un comportement actif et n'accorder de crédits qu'aux entreprises susceptibles de rembourser, à un taux qu'elle fixe unilatéralement, tout en sachant qu'il existe des limites à se taux d'intérêt et qu'elle ne peut dépasser sous peine de voir l'entreprise cliente renoncer à sa demande de crédit. Par ailleurs la banque n'accorde des crédits que si ces derniers lui rapportent plus qu'un placement alternatif (sur le marché monétaire ou sur le marché financier) et surtout si le coût des fonds nécessaire à la banque pour financier ce prêt et inférieur au rendement qu'elle espérait en obtenir.

### 4.1 La négociation du taux d'intérêt :

Après une étude, la banque connaît les caractéristiques des projets de tous ses clients potentiels (ayant déposé un dossier à la banque considérée). La banque est donc en mesure de discriminer entre ses différents clients, alors en fixant ces taux la banque doit prendre en considération quatre éléments :

- Les caractéristiques du projet, telles que de les anticiper conformément à une la loi de probabilité qui suit le rendement aléatoire.
- La probabilité de défaut de l'entreprise en supposant qu'une entreprise est mise en faillite lorsqu'elle ne peut rembourser l'intégralité du capital et les intérêts de l'emprunteur contacté. Si l'entreprise fait faillite, la banque recouvrera quand même une certaine fraction de sa créance.

- La possibilité que l'entreprise peut avoir à ce financé ailleurs, par émission d'action par exemple, soit le taux auquel l'entreprise peut emprunter ailleurs qu'à sa banque. Si le taux proposé par la banque est supérieur à ce taux, l'entreprise ne demandera finalement pas de crédit à sa banque. Le fait que si le rendement net moyen du projet est inférieur au taux proposé, l'entreprise ne demandera pas non plus de crédit, et retirera son dossier<sup>7</sup>.

#### 4.2 La détermination des crédits accordés

La banque classe un ensemble des projets par rentabilité décroissante qui fait entendre le taux de rendement espéré. La banque servira tous les projets jusqu'au moment où le revenu tiré du projet est inférieur au coût de son financement.

Deux cas sont envisageables, le premier est celui où la banque sert tous les projets qui lui sont adressés, ceux-ci a lieu<sup>8</sup>:

- Si le rendement du projet est supérieur au taux du marché monétaire et si les réserves excédentaires de la banque quand elle accorde tous les crédits restent positives.
- Si les réserves excédentaires de la banque quand elle accorde tous les crédits restent positives, ou si le rendement du projet est supérieur au taux du marché plus le taux de pénalité.

Le deuxième cas est évidemment la situation inverse les crédits ne sont pas accordés. Les conclusions provisoires à tirer de ce modèle de distribution des crédits sont les suivantes :

- Il se peut que des projets rentables pour les entreprises ne soient pas financés, dans ce cas il existe un rationnement quantitatifs de crédit (ne s'exercent pas par les taux d'intérêts débiteur).
- Une entreprise rationnée peut toujours proposer de payer un taux d'intérêts plus élevé, elle ne se verra quand même pas attribuer de crédit, lorsque l'offre de crédit est donnée, alors que, si cette offre était plus grande, elle en obtiendrait peut être un (type2) du rationnement à la Stiglitz et Weiss 1981.
- A la marge: il est possible qu'un projet soit financé par une banque, alors qu'un autre, en tout point semblable, ne l'est pas (par la même banque), du fait du coût croissant de l'endettement bancaire.

<sup>7</sup> Disponible sur le site : <https://fr.slideshare.net>

<sup>8</sup> Idem.



- Une entreprise peut obtenir d'une banque un crédit pour un projet, alors autre entreprise ayant déposé exactement le même dossier auprès d'une autre banque se verra refuser ce crédit (type 1 du rationnement à la Stiglitz et Weiss 1981).

En effet, selon le nombre et la qualité des projets déposés auprès d'une banque, et selon la structure du bilan de la banque, un projet peut être, ou ne peut être servi. La notion de fonction d'offre de crédit n'a plus de sens de ce modèle, l'offre de crédit dépend en effet de manière essentielle de la demande de crédit. La banque n'offre du crédit qu'aux entreprises qui le demandent. Il n'est donc pas possible de construire une fonction d'offre de crédit indépendant de la fonction de la demande.

## 5. impacts du rationnement du crédit

Dans ce dernier élément de la section nous allons citer deux impacts du rationnement sur l'environnement qui sont :

### 5.1 Sur les ménages

#### A. l'investissement crée l'épargne

Dans une économie d'endettement, étant donné que le crédit joue un rôle indispensable, dans le sens qu'il permet l'investissement, la portée d'une répression des émissions de crédit peut avoir un effet sur l'épargne car en effet, ce sont les gains qui y sont générés qui constituent l'épargne des ménages et des entreprises qui à son tour forme les ressources des banques, ce qui revient à dire que l'épargne aussi crée l'investissement. Par ailleurs, l'augmentation du taux d'intérêt d'une part décourage l'investissement et réduit la croissance<sup>9</sup>.

#### B. Des dépôts non rémunérés

C'est-à-dire les ménages ne profitent pas des crédits liés à leur dépôt. Cela est dû à la sélection adverse (asymétrie de l'information). Lorsqu'il y a rationnement de crédit, si les prêteurs exercent un pouvoir de monopole, l'offre de l'épargné est réduite<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Disponible sur le site : [WWW.cloudfront.net](http://WWW.cloudfront.net)

<sup>10</sup> Idem.

## 5.2 Sur l'économie

### 5.2.1. Le rationnement du crédit conduit l'économie au ralentissement

D'un point de vue général, la sélection adverse et le taux d'intérêt élevé accroissent le nombre d'emprunteur douteux dont les projets sont relativement peu rentables. D'autre part, l'analyse de Stieglitz et Weiss apparait claire dans les pays en voie de développement ou les banques se caractérisent par une surliquidité et les entreprises, en particulier les PME souffrent des problèmes de financement, et par conséquent entraînent un ralentissement de l'activité économique<sup>11</sup>.

### 5.2.2. Le rationnement de crédit un risque pour la banque elle-même

Le rationnement du crédit était pour la banque une stratégie pour se protéger contre les risques et les aléas liés aux opérations de prêt. Lorsque une banque limite en même temps ses possibilités de gains, d'autre part lorsqu'elle accorde un crédit à un client moins sûr qui accepte de payer un taux élevé parce qu'elle a anticipé un bénéfice élevé, elle peut se retrouver, en cas d'asymétrie d'information post-ante, dans une situation pouvant même aller jusqu'au risque de liquidité voir même le risque de faillite.

## Section 2 : Les différents modèles explicatifs du rationnement de crédit

Dans cette partie, nous présenterons les différents modèles **explicatifs** du rationnement de crédit à savoir les modèles de Fried and Howit, de Hodgman, de Jaffee et Russel et autres.

### 1. Le modèle de Fried and Howit

Dans le modèle de Fried et Howit (1980), le contrat implicite porte sur le partage du risque de taux. Selon les hypothèses du modèle, la banque est neutre au risque de variation des taux d'intérêts, contrairement aux emprunteurs. Si les conditions de refinancement de la banque varient suite à un choc non observable par l'emprunteur, la banque crée alors une rigidité des taux en ne répercutant pas les variations sur les clients. D'une part, il est coûteux de changer les termes des contrats en cours, et, d'autre part, la banque souhaite garder ses clients. En effet, si elle leur imputait les variations des taux, ceux-ci changeraient d'institution. La banque devrait alors faire face à des coûts administratifs (frais d'ouverture de dossier) sur les nouveaux clients. En contrepartie de cette rigidité des taux débiteurs, la banque applique aux emprunteurs des taux supérieurs à ceux du marché, et rationne les

<sup>11</sup> MEGROUD N., et TENSAOUTI S., (2028 /2019), « Problematique de rationnement du crédit en Algérie . Cas des banques de la wilaya de Bejaia », Mémoire Master de l'Université A.Mira de Bejaia.

nouveaux clients. L'emprunteur, quant à lui, s'engage à rembourser une certaine somme, quelque soient les chocs aléatoires qu'il subit. Les critiques de la théorie de Fried et Howit portent sur le fait que les hypothèses sont proches des conclusions. De plus, dans la pratique, il n'est pas évident que l'emprunteur soit plus adverse au risque de variation des taux que le prêteur.

Dans la théorie des contrats implicites, contrairement aux contrats incitatifs, le respect du contrat n'est plus lié à l'existence de pénalités, mais à la réputation. Celle-ci est un bien public qui s'acquiert grâce à une relation de long terme. La réputation permet de diminuer l'incertitude. Dans la théorie des contrats implicites, en raison de leur (bonne) réputation à protéger, le comportement des emprunteurs est connu, et l'asymétrie d'information est uniquement liée aux états de la nature.

La réputation est complétée par la confiance. La confiance dans la stratégie d'un co-contractant a force exécutoire dès que celui-ci a une réputation à protéger. Le contrat implicite est auto réalisateurs car les gains immédiats procurés par son non-respect sont inférieurs aux pertes liées à la destruction de la réputation et du lien de confiance. Non seulement la relation de clientèle permet aux emprunteurs qui ont acquis la confiance de la banque de continuer à obtenir des crédits en cas de restriction de l'offre de monnaie, mais elle leur assure également de pouvoir se procurer des fonds en cas de besoin de liquidité<sup>12</sup>.

En conclusion sur la relation de clientèle, rappelons qu'elle procure à la banque d'autres sources de profit que les taux d'intérêt payés sur les crédits. Les banques sont donc incitées à prêter de préférence aux emprunteurs déjà clients. De plus, l'éventualité d'un futur rationnement incite les clients à fournir les efforts nécessaires pour mener à bien leur projet, et à la banque le montant exact de leurs revenus. Cependant, si la relation de clientèle permet de diminuer les frictions informationnelles, elle ne les annule pas.

## 2. Modèle de Hodgman

Selon Hodgman (1961), comme les emprunteurs-déposants procurent aux banques un revenu supérieur à celui des autres emprunteurs, les banques cherchent à partager avec eux ce supplément. Soit elles rémunèrent les dépôts à vue, soit elles appliquent aux emprunteurs-déposants des taux débiteurs inférieurs à ceux des emprunteurs non déposants. Dans la

---

<sup>12</sup> Anne J., « Le rationnement du crédit dans les pays en développement : Le cas de Cameroun et de Madagascar ». Edition L'Harmattan, école polytechnique, Paris 2000, p 77

pratique, cette deuxième solution est retenue car la rémunération des dépôts à vue est interdite. Puisqu'elles privilégient les emprunteurs-déposants, Hodgman conclut que les banques rationnent les autres clients. Mais, accorder un crédit en priorité aux clients déjà déposants n'implique pas un rationnement du crédit (dans le sens rationnement "pur"), sauf si ce modèle est complété par une hypothèse sur la rigidité des prix, justification que voulais éviter Hodgman.

### 3. Modèle de Jaffee et Russel

Jaffee et Russel (1976) introduisent l'asymétrie d'information entre prêteurs et emprunteurs. Leur modèle est fondé sur l'impossibilité d'observer les coûts de défaillance. La clientèle des banques est divisée en deux groupes impossibles à distinguer. Le premier groupe est composé d'emprunteurs honnêtes et malhonnêtes. Pour ne pas être repérés, ces derniers se comportent comme les emprunteurs honnêtes. Les emprunteurs malhonnêtes ne remplissent pas leurs engagements si les coûts de défaillance sont inférieurs au montant à rembourser. Le deuxième groupe est composé d'emprunteurs chanceux et malchanceux. Si leurs revenus sont suffisants, ils remboursent la banque. S'il existe un contrat de prêt unique, les emprunteurs honnêtes paient une prime pour compenser la défaillance des emprunteurs malhonnêtes. C'est le même principe que celui d'Akerlof (1970) où les propriétaires de bonnes voitures vendent à un prix moyen en raison de la présence de voiture de mauvaise qualité sur le marché (lemon). Les emprunteurs honnêtes de Jaffee et Russel préfèrent un marché avec rationnement. En effet, la prime versée au prêteur pour compenser la défaillance des emprunteurs malhonnêtes est inférieure à celle versée sans rationnement sur la qualité qu'ils désirent emprunter (rationnement de type 1) car le risque de défaillance est croissant avec le montant du crédit<sup>13</sup>.

### 4. Le modèle de Stiglitz et Weiss (1981) :

Dans ce modèle, le prêteur et emprunteur sont neutre par rapport au risque. Ils se situent dans un cadre d'asymétrie d'information ex ante : les emprunteurs connaissent le rendement espéré et le risque (c'est-à-dire la probabilité de réalisation de l'état défavorable de la nature) de leur projet alors que les banques ne connaissent que le rendement moyen espérer du projet. Tous les investissements ont la même taille et les coûts de faillite ne sont pas pris en compte.

---

<sup>13</sup> Anne J., « Le rationnement du crédit dans les pays en développement : Le cas de Cameroun et de Madagascar ». Edition L'Harmattan, école polytechnique, Paris 2000, p 67

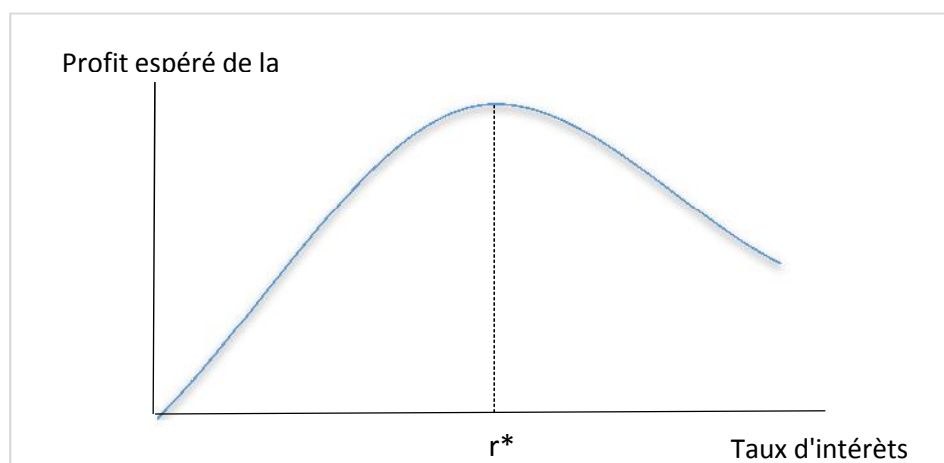
Les taux d'intérêt ne servent pas de variable d'ajustement car ils influencent la nature des transactions par un effet d'anti-sélection et un effet anti-incitatif.

L'effet d'anti-sélection signifie que, si le taux d'intérêt augmente pour ajuster l'offre et la demande, seuls les emprunteurs les plus risqués se présentent sur le marché. En raison de ce phénomène s'il existe un nombre discret d'emprunteur potentiel le profit de la banque n'est pas une fonction monotone du taux d'intérêt. En effet, au-delà d'un certain niveau, une légère augmentation de ce taux entraîne une modification de la composition des demandeurs car les emprunteurs risqués se retirent.

L'effet anti-incitatif signifie que, le taux d'intérêt augmente et un emprunteur ayant le choix entre deux projets de même espérance de rendement entreprendra le plus risqué. En raison de ces deux effets, au-delà d'un certain niveau de taux d'intérêt, toute augmentation de celui-ci entraîne une diminution du profit espéré de la banque. C'est une différence importante avec le modèle de Modigliani et Jaffé où le profit varie positivement avec les taux d'intérêt.

Cette relation entre le taux d'intérêt et le profit de la banque s'explique par la différence entre les objectifs de la banque et le l'emprunteur. La banque souhaite que l'emprunteur respecte sa promesse de remboursement, alors que celui-ci cherche à maximiser le rendement de son projet<sup>14</sup>.

**Figure N° 2 : Profit espéré de la banque en fonction du taux d'intérêt Stiglitz et Weiss**



<sup>14</sup> Anne J., « Le rationnement du crédit dans les pays en développement : Le cas de Cameroun et de Madagascar ». Edition L'Harmattan, école polytechnique, Paris 2000, p68

Source :

### 5. Le modèle de Williamson (1987)

Ce modèle se situe dans un cadre différent de celui de Stiglitz et Weiss : l'asymétrie d'information n'est pas ex-ante mais ex-post. La banque connaît les probabilités de risque associées à chaque projet, mais certains emprunteurs sont malhonnêtes et ne la remboursent pas, même si leurs revenus sont suffisants. Dans ce cas les contrats de dette sont arrangement optimaux entre prêteurs et emprunteurs et permettent d'économiser des coûts de surveillance, assimilés à des coûts de faillite. Comme la probabilité que le prêteur surveille l'emprunteur et les coûts de surveillance augmentent avec le taux d'intérêt, le prêteur rationne le crédit si cette augmentation est supérieure au remboursement obtenu grâce à l'accroissement du taux d'intérêt.

### 6. Modèle de Jaffé et Modigliani (1969) :

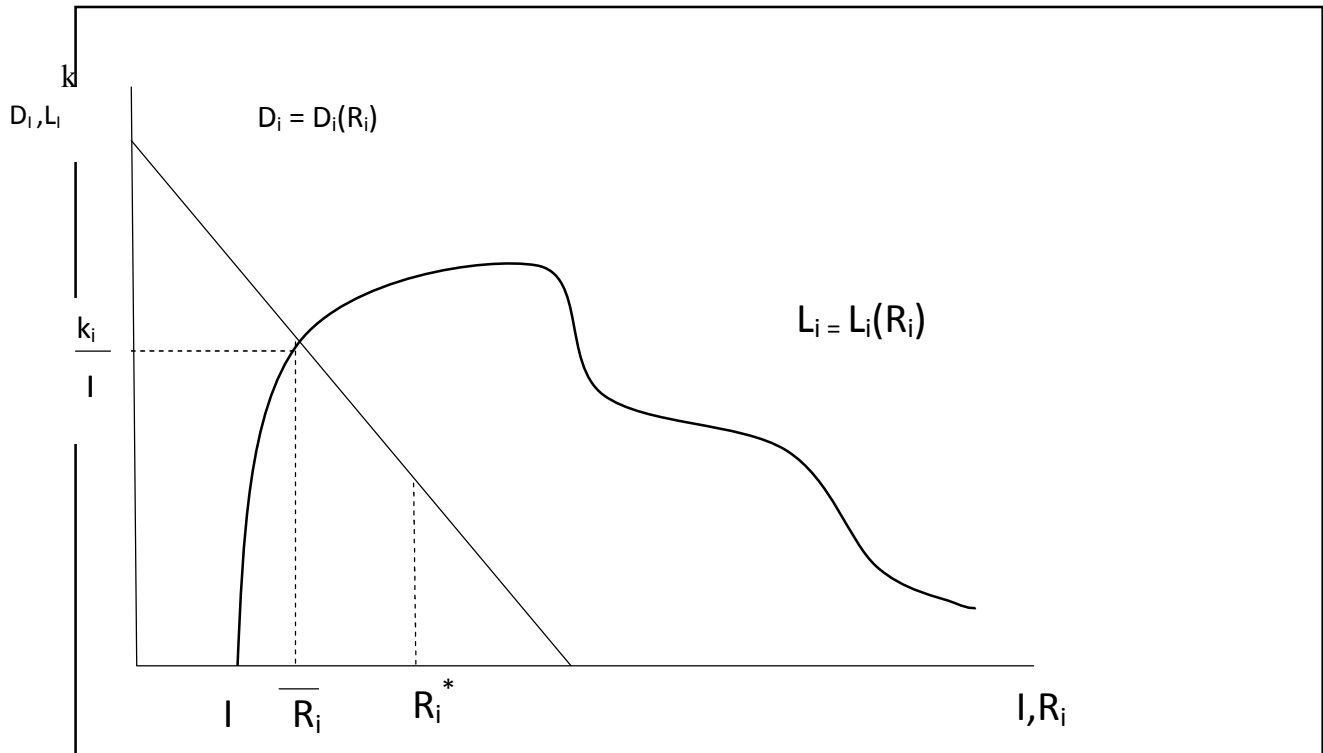
Ce modèle est fondé sur l'impossibilité de classer les clients en fonction de leur risque. Son originalité est de prendre en compte non seulement la fonction d'offre de crédit, mais également la fonction de demande. De ce fait, bien que les auteurs aient recours à des raisons exogènes au comportement de maximisation du profit bancaire, ce modèle est important au sein de la littérature sur le rationnement de crédit, et nous le présentons de manière détaillée. De plus il propose une mesure de rationnement au niveau macro-économie. Avant d'étudier le modèle de Jaffé et Modigliani, rappelons que, selon la théorie micro-économie, une entreprise en situation de monopole produit jusqu'à ce que sa recette marginale égalise son coût marginal. En s'appuyant sur cette théorie, Jaffé et Modigliani expliquent pourquoi une banque en situation de monopole ne rationne pas le crédit. Leur raisonnement est le suivant :  $P_i$  est le profit espéré d'un monopole discriminant pour le « ième » client. C'est une fonction de montant du prêt  $L_i$ , du taux d'intérêt  $R_i$  et de la fonction de densité  $F_i$ , définie telle que :  $F_i[x]=0$  pour  $x < k_i$  ou  $x > K_i$ .  $k_i$  est le revenu minimum dégager par le projet, et  $K_i$  le revenu maximum.  $R_i L_i$  est le montant total que l'emprunteur promet de rembourser (avec  $R_i = 1+r_i$ ). La contribution de  $L_i$  au profit espéré de la banque se mesure par la différence entre le remboursement et le coût d'opportunité du crédit <sup>15</sup>:

<sup>15</sup> Anne J., « Le rationnement du crédit dans les pays en développement : Le cas de Cameroun et de Madagascar ». Edition L'Harmattan, école polytechnique, Paris 2000, p 62

$$P_i = P_i(R_i, L_i) = [R_i L_i] = R_i L_i \int_{R_i L_i}^{k_i} f_i(x) dx + \frac{R_i L_i}{K_i} x f_i(x) dx - I L_i$$

La courbe d'offre de crédit optimale ainsi définie est représentée sur le graphique suivant <sup>16</sup>:

**Figure N°3** : Offre et demande de crédit, Jaffé et Modiglian



**Source :**

### Conclusion

Le rationnement du crédit intervient quand la quantité demandée excède la quantité offerte sur le marché de crédit et que le taux d'intérêt n'augmente pas jusqu'au taux d'équilibre. Yan (1997) précise que le rationnement existe si l'offre du prêteur ne satisfait pas en totalité la demande de l'emprunteur pour cela on trouve que le rationnement peut s'expliquer par :

- Le manque de capacité de remboursement (salaire minimum SMIG).

<sup>16</sup> Anne J., « Le rationnement du crédit dans les pays en développement : Le cas de Cameroun et de Madagascar ». Edition L'Harmattan, école polytechnique, Paris 2000, p 64

- Client non solvable (Ce client a un autre crédit impayé dans une autre banque).
- Client est interdit de chiqué.
- Le client âgé plus que 70ans.
- La nature de crédit (exemple la durée de permis de construction est terminée), etc.

Nous soutenons ses causes avec un exemple de la banque CNEP lieux de notre stage où un homme retraité âgé de 63ans possédant un revenu mensuel est de 18000 DA a été rationné en raison de son salaire faible inférieur au SMIG (20000DA) et sa capacité de remboursement insuffisante. Par contre, un autre emprunteur ayant formulé des conditions de demande suivantes : âgé de 53ans, pour un revenu mensuel de 49393.08 DA a été accepté pour un octroi de crédit en raison de sa bonne capacité de remboursement.





## CHAPITRE 2

## 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'extensions d'un logement. Ce crédit est assuré par la banque ou les établissements financiers soient aux particuliers, soient 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 pas être réalisé que par la disponibilité des fonds nécessaires à la réalisation des biens immobiliers est a l'achat de ces derniers.

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

### Section 1 : Généralités sur le crédit

Malgré une augmentation rapide du financement de la consommation, les crédits immobiliers, plus anciens et portant sur des chiffres plus élevés, continuent de représenter la majeure partie des concours octroyés aux particuliers. Monopole de fait de la CNEP banque jusqu'à ces dernières années, les crédits immobiliers se sont élargis, progressivement et à des degrés divers, à la quasi-totalité des autres banques. La CNEP banque a maintenu, cependant, une prédominance marquée dans ce secteur qui présente, par ailleurs, la particularité d'être bien structuré avec la Caisse Nationale du Logement (CNL), la Société de Refinancement Hypothécaire (SRH) et la Société de Garantie du Crédit Immobilier (SGCI) dont nous reprenons, ci-après, les principales caractéristiques.

#### 1. Présentation des crédits aux particuliers

Les crédits proposés à la clientèle des particuliers se subdivisent en deux catégories

- Les crédits immobiliers.
- Les crédits à la consommation.

Ces crédits ne représentent actuellement, en volume, qu'une faible proportion des financements globaux de l'économie (moins de 10%). Cependant, ils sont appelés à une très forte expansion compte tenu.

- D'une demande importante et diversifiée avec notamment l'augmentation du nombre des ménages et l'aspiration générale à un meilleur confort de vie.
- D'un intérêt croissant des banques vers ce fonds de commerce, apporteur d'activités et de rentabilité.
- De la baisse marquée du coût du crédit.
- Du déficit important en matière de logements associé au désengagement progressif de l'Etat de ce secteur.

### 1.1 La Caisse Nationale du Logement

Clé de voûte du système, la Caisse Nationale du Logement, créée en 1991, dispose notamment des attributions suivantes <sup>17</sup>:

- Gérer les contributions et les aides de l'Etat en faveur de l'habitat notamment en matière de loyers, de résorption de l'habitat précaire, de restructuration urbaine, de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti et de promotion du logement à caractère social.
- Promouvoir toute forme de financement de l'habitat notamment du logement à caractère social par la recherche et la mobilisation de sources de financement autres que budgétaires.

Plus particulièrement, la CNL intervient par l'octroi aux ménages d'une aide financière non remboursable, appelée "aide frontale" et ce dans le cadre de la promotion du logement social participatif (LSP). Le montant de l'aide allouée aux particuliers varie en fonction du niveau des revenus :

- Revenus inférieurs à 25.000DA : 500.000DA
- Revenus allant de 25.000DA à 40.000DA: 450.000DA
- Revenus entre 40.000DA et 50.000DA : 400.000DA

Le coût du logement ne doit pas dépasser quatre fois le montant maximum de l'aide financière soit un plafond de 2.000.000 de dinars. Par ailleurs, le postulant à l'aide frontale ne doit pas avoir bénéficié, auparavant, de la cession d'un logement relevant du patrimoine

---

<sup>17</sup> DJERROUD K., TOUAHRI R., et OUZANE S., (2011 /2012)., « Le financement du crédit immobilier : cas de la CNEP banque agence 211 (Sidi Aich). Mémoire licence de fin d'étude., université A.Mira de Bejaia

immobilier public ou d'une aide de l'Etat destinée au logement. Il ne doit pas également être propriétaire d'une construction à usage d'habitation. La différence entre le montant de l'aide financière et le coût du logement peut être assurée par l'autofinancement seul ou couplé avec un crédit bancaire. Le logement peut être acquis, soit fini, soit dans le cadre de la vente sur plans ou de l'auto construction

### **1.2 La société de Refinancement Hypothécaire (SRH)**

La société de refinancement hypothécaire a été créée, en 1997, sous forme de SPA avec un capital de 3.290.000.000DA, augmenté en Avril 2003 à 4.165.000.000DA. Ses actionnaires sont le Trésor public, les banques publiques (sauf la BDL) et les compagnies d'assurances publiques (sauf CCR).

Agréée par le Conseil de la Monnaie et du Crédit en tant qu'établissement financier, l'objet principal de la SRH est le refinancement des portefeuilles de crédits hypothécaires octroyés par les banques et les établissements financiers aux particuliers dans le cadre du financement du logement<sup>18</sup>.

Le refinancement se fait sur une période de cinq années renouvelables jusqu'à l'amortissement final correspondant à la durée du crédit octroyé aux clients. Pour bénéficier d'un refinancement auprès de la SRH, la banque ou l'établissement financier doit remplir les conditions suivantes :

- être agréé par le Conseil de la Monnaie ou du Crédit.
- Disposer d'un système de gestion de crédits hypothécaires, jugé satisfaisant au moyen d'un contrôle sur place et sur pièces par la SRH.
- Avoir les comptes de l'exercice qui précède la demande de refinancement approuvée par l'assemblée générale des actionnaires.

La SRH offre actuellement deux possibilités de refinancement :

---

<sup>18</sup> DJERROUD K., TOUAHRI R., et OUZANE S., (2011 /2012)., « Le financement du crédit immobilier : cas de la CNEP banque agence 211 (Sidi Aich). Mémoire licence de fin d'étude., université A.Mira de Bejaia

### - Le refinancement avec « recours »

Dans ce cas, le risque d'insolvabilité des particuliers demeure à la charge de la banque ou de l'établissement financé.

### - Le refinancement « sans recours »

Le risque d'insolvabilité du client est pris en charge par la SRH avec en contrepartie le transfert, à son profit, des garanties dont l'hypothèque du bien financé. Les ressources de la SRH sont constituées par :

- Le capital social.
- Les emprunts extérieurs et les emprunts obligataires.

## 1.3 La Société de Garantie du Crédit Immobilier (SGCI)

Créée en 1997, en même temps que la SRH, la SGCI est une SPA dont l'actionnariat est constitué par des banques publiques (CNEP Banque, BNA, BEA, CPA, BADR) et des compagnies d'assurances publiques (SAA, CAAR, CCR et CAAT). La SGCI a pour objet, principalement, de garantir les banques et les établissements financiers du risque d'insolvabilité des clients bénéficiaires de crédits immobiliers.

## 2. Les critères d'éligibilité au crédit immobilier

Les critères d'éligibilité ne sont pas uniformes pour l'ensemble des banques et des différences peuvent être constatées avec les données ci-après.

### 2.1 Objet de crédit

Les crédits immobiliers participent au financement <sup>19</sup>:

- D'une construction individuelle ou dans un cadre coopératif.
- De l'extension ou d'une surélévation d'une construction déjà existante.
- De l'aménagement d'une habitation.
- D'un logement neuf ou d'un logement "vente sur plans" auprès d'un promoteur.
- D'une habitation ou d'une construction en cours de réalisation auprès d'un autre particulier ou d'une personne morale.

<sup>19</sup> Disponible sur le site : [WWW.cnepbanque.dz](http://WWW.cnepbanque.dz)

- De l'acquisition d'un terrain en vue de la construction d'une habitation pour ses besoins propres.

## 2.2 Qualité des bénéficiaires

Toute personne physique postulante à un crédit immobilier doit être <sup>20</sup>:

- De nationalité algérienne.
- Majeure à la date de l'autorisation de crédit.
- âgée de moins de 70 ans.

Elle doit également disposer:

- D'une résidence fixe en Algérie ou à l'étranger.
- D'un revenu stable et régulier.

## 2.3 Durée du crédit

La durée maximale du crédit immobilier est de 30 années. Des durées intermédiaires sont déterminées en fonction de :

- La limite d'âge de 70 ans.
- La nature du projet. A titre d'exemple, la durée du crédit peut atteindre 10 ans pour les aménagements ou l'achat du terrain et 30 ans pour la construction, l'extension, la surélévation ou l'acquisition de logements. Un différé de remboursement peut être octroyé notamment lorsqu'il s'agit d'un projet de construction. Ce différé varie entre 6 mois et 24 mois selon la nature du projet. Pendant la période du différé, le client est tenu de payer des intérêts intercalaires.

## 2.4 Quotité financière

Le montant maximum du crédit immobilier s'établit entre 80 et 90% du coût de la construction ou du logement à acquérir. Pour les aménagements, ce taux est généralement égal à 50%. La quotité financière est aussi limitée par la capacité de remboursement du postulant. Celle-ci est fixée entre 30 et 40% du revenu mensuel net du client. Le salaire du conjoint et éventuellement des enfants sont pris en considération. Pour les clients disposant de

---

<sup>20</sup> Disponible sur le site : [WWW.cnepbanque.dz](http://WWW.cnepbanque.dz)

hauts salaires, une banque a prévu l'élévation du taux ci-dessus jusqu'à un plafond de 55 %. Par ailleurs, l'âge peut être également un élément limitatif du montant du crédit à octroyer.

### 2.5 Coût du crédit

Le coût du crédit a baissé de façon remarquable depuis quelques années. En 1997, le taux d'intérêt applicable au crédit immobilier plafonnait à 22% pour progressivement s'établir actuellement à 6% pour les épargnants et 6.5% pour les non-épargnants. Au taux d'intérêt, les banques ajoutent :

- Une commission de gestion flat c'est-à-dire prélevée en une seule fois au moment au déblocage du crédit.
- Une commission d'engagement perçue sur les montants autorisés mais non encore utilisés au crédit.

### 2.6 La titrisation

La titrisation est l'appellation française de la "sécurisation", technique financière née aux Etats Unis. Elle permet aux banques et aux établissements financiers de se procurer de nouvelles sources de financement. En effet, la technique de titrisation vise la transformation des créances hypothécaires " non liquides" en titres négociables et liquides destinés à être cédés à des investisseurs sur le marché financier plus concrètement, l'opération de titrisation consiste pour une banque ou un établissement financier à vendre une partie ou la totalité de ses créances nanties d'une hypothèque de premier rang à un organisme de titrisation qui, à son tour, les transforme en titres négociables sur le marché financier. A travers cette technique, l'établissement cédant peut réaliser deux objectifs essentiels à savoir : la réorganisation de l'actif et l'investissement en de nouveaux portefeuilles de créances hypothécaires tout en respectant les règles prudentielles édictées par la Banque d'Algérie. Dans ce cadre, il est à noter l'instauration, depuis juillet 2004, d'un coefficient de fonds propres et de ressources permanentes que les banques et les établissements financiers doivent respecter au titre d'un équilibre entre leurs emplois et ressources longs en monnaie nationale (règlements de n°04-04 du 19 juillet 2004 de la Banque d'Algérie). Ce coefficient a été fixé à 60% (rapport entre les ressources longues dont la durée dépasse cinq années et les emplois de plus de cinq années).

La technique de titrisation permet donc aux institutions financières d'éliminer la contrainte du déséquilibre en matière de terme entre ressources et emplois mais aussi de multiplier leur capacité de financement sans avoir à se soucier de leurs fonds propres, La réussite de

l'opération de titrisation dépend, entre autres, de deux conditions. La première est liée à l'existence d'un secteur financier performant et la deuxième au développement d'un marché hypothécaire primaire capable de générer des volumes importants de crédits hypothécaires de qualité et hautement standardisés. A l'instar du crédit hypothécaire, la titrisation peut également s'appliquer aux crédits à la consommation.

### **3. L'analyse du risque**

Le crédit aux particuliers est un métier caractérisé, avant tout, par la sélection et la maîtrise des risques. La charge des risques est, en effet, un élément déterminant dans le calcul du prix du crédit, s'ajoutant :

- Au coût des ressources.
- Aux frais généraux.
- Et au rendement du capital.

De bonnes analyses des risques permettent, par la réduction de la charge des risques, d'offrir des prix compétitifs par rapport à la concurrence et de gagner ainsi des parts de marché. La capacité de remboursement des emprunteurs est analysée à travers l'utilisation des outils d'appréciation suivants :

- L'évaluation des biens à financer.
- L'endettement du client - la centrale des risques.
- Le scoring.
- Le fichier central des incidents de paiement.

#### **3.1 L'évaluation des biens à financer**

L'évaluation des biens à financer est faite à partir des devis et des factures pro-format que le client présente. Les montants, repris sur ces justificatifs, doivent être appréciés pour éviter des documents de complaisance, notamment dans le cadre du crédit immobilier. En cas de doute, l'évaluation d'un expert neutre doit être sollicitée.

#### **3.2 L'endettement du client**

Le taux d'endettement constitue l'élément de base d'évaluation de la capacité de remboursement du client. Sur ce point, il est généralement estimé que l'échéance mensuelle de



remboursement, échéances des crédits antérieurs incluses, ne devrait pas dépasser 30 à 40% des revenus nets de l'emprunteur (salaire, retraite, revenu professionnel, revenu mobilier, etc.)

Néanmoins, cette technique vient du fait que le reliquat restant à la disposition du client pourrait ne pas suffire à la prise en charge des dépenses liées au train de vie de l'emprunteur, même si ses revenus sont élevés. C'est pourquoi une deuxième approche, plus complexe mais plus réaliste, lui est préférée. Cette deuxième technique prend en considération l'équilibre général du budget du particulier, échéances des crédits incluses.

### 3.3 La centrale des risques

La centrale des risques a pour objet de déterminer, dans l'intérêt commun des banques et des établissements financiers, le montant des concours dont bénéficie chaque client auprès des institutions financières de manière à connaître son endettement bancaire global.

La tentation vers la multi bancarisation induite par une culture bancaire plus poussée des particuliers, l'accroissement des offreurs du crédit et la diversification des produits bancaires militent en faveur d'un lancement rapide de la centrale des risques « particuliers ». La réalisation de ce projet est d'autant plus nécessaire que la centrale des risques constitue un des outils de prévention du surendettement. Le surendettement se caractérise par l'impossibilité pour un débiteur de bonne foi de faire face à ses dettes exigibles et à échoir : Le surendettement peut découler <sup>21</sup>:

- Soit d'un excès d'emprunt.
- Soit d'une diminution des revenus pour cause de chômage, de maladie, de divorce, etc.

La cause du surendettement est souvent imputée par l'opinion publique au crédit à la consommation ce qui nuit à l'image de marque des banques et des établissements financiers. Bien que le surendettement ne soit pas encore un sujet d'actualité en Algérie, il conviendrait de prendre, d'ores et déjà, les mesures de prévention nécessaires.

### 3.4 Le scoring

Le scoring est né aux Etats Unis où des recherches ont été effectuées dans le but d'établir des corrélations entre les incidents de paiement et les facteurs socio-économiques. Le concept de base des techniques de scoring consiste à déceler, de façon systématique, sur des dossiers de crédit déjà traités, les éléments socio-économiques qui ont incluse, de façon

---

<sup>21</sup> Bulletin n°1 de janvier 2005 de la société de refinancement hypothécaire

significative, sur l'évolution positive ou négative de ces dossiers comme par exemple, l'âge, le statut familial, le revenu l'endettement les caractéristiques du bien à financer, l'environnement économique, etc.

Les éléments socio-économiques sont, ensuite, inscrits sur une grille de scoring en tant que critères de solvabilité et dotés d'une note en fonction de l'importance de leur impact (pondération).

Le total de ces notes forme le score. Un score élevé dénote d'excellentes dispositions au remboursement du crédit. En revanche, un score faible peut laisser craindre des incidents de paiement et même des défaillances de l'emprunteur. Une fois le score établi, il convient de délimiter le seuil à partir duquel la demande de crédit pourrait être acceptée.

Le scoring peut donc être défini comme une méthode d'analyse du risque qui permet d'évaluer les probabilités de remboursement de l'emprunteur à partir du calcul automatisé d'un score. Le scoring est donc un précieux outil d'aide à la prise de décision avec des avantages indéniables :

- Le scoring allie la maîtrise des risques à la rapidité dans la prise de la décision de crédit, élément déterminant en milieu concurrentiel. En effet le scoring autorise une décentralisation assez poussée de la décision de crédit.
- Il permet également une réduction très sensible du coût de traitement des dossiers de crédit et s'adapte, donc, parfaitement à la clientèle des particuliers dont les dossiers sont caractérisés par leur nombre et leur faible montant.
- Le scoring homogénéise, en outre, les décisions de crédit.
- Le scoring permet, par ailleurs, d'intégrer au prix du crédit le taux prévisionnel des sinistres<sup>22</sup>.

Le perfectionnement des méthodes de scoring a abouti à l'élaboration de systèmes experts qui établissent les règles permettant de reproduire le raisonnement ou le jugement des meilleurs experts et, le cas échéant, de proposer des vérifications complémentaires.

---

<sup>22</sup> Direction des formations Thématiques et spécifique., (2018), « Les crédits aux particuliers », Journées d'études au profits des cadres de la CNEP – banque région de sétif et Tlemcen.

### 3.5 Le fichier central des incidents de paiement

Le fichier central des incidents de paiement est un outil d'analyse de risque dont la création est encore en projet en Algérie. A instar du fichier central des impayés qui concerne le non-paiement des effets, le fichier central des incidents de paiement centralise tous les défauts de remboursement des crédits aux particuliers et en transmet la liste périodiquement aux banques et établissements financiers. A titre d'exemple, le fichier des incidents de paiement géré par la Banque de France recense les emprunteurs ayant, au moins, deux mensualités impayées et les emprunteurs faisant l'objet d'une procédure de surendettement.

Dans l'attente de la création du fichier central des incidents de paiement, le fichier central des impayés peut être consulté dans le cadre de l'appréciation du risque.

#### 4. La décision du crédit

La décision de crédit se fonde sur l'appréciation positive ou négative de l'ensemble des **éléments repris ci-avant et concourant à l'analyse du risque. En Algérie, l'analyse tiendra** compte, dans un premier temps, de l'évaluation des biens à financer, de l'endettement du client ainsi que du fichier central des impayés et intégrera, au fur et à mesure de leur mise en place, les autres éléments d'appréciation comme le scoring, la centrale des risques et le fichier central des incidents du paiement.

Plus concrètement, la décision de crédit est prise par les instances bénéficiaires de la délégation du crédit (chargés de clientèle, directeurs d'agences ou régionaux, comités de crédit) qui prennent en considération l'ensemble des facteurs d'analyse de risque en y ajoutant cependant <sup>23</sup>:

- Les appréciations sur les qualités personnelles et le comportement du client.
- La rentabilité globale du compte du client si l'information est disponible.

Si le crédit est estimé faisable, la démarche sera complétée par le choix des garanties prendre :

- Hypothèque pour les crédits hypothécaires.
- Gage dans le cadre du financement automobile
- Ainsi que les assurances : vie, insolvabilité, multi risques, etc.

---

<sup>23</sup> Document interne ., organisation commerciale de l'Agence., fiche de postes.,(1389/2014)

### 4.1 Le recouvrement du crédit

Le recouvrement est une phase essentielle dans le processus d'octroi du crédit car celui-ci ne s'achève qu'au remboursement complet de la créance. Un taux de recouvrement faible a une incidence négative sur la rentabilité des produits et compromet gravement leur développement. En revanche un taux de recouvrement élevé, par la réduction de la charge des risques dans la composition du prix de vente, autorise la proposition d'offres plus avantageuses à la clientèle et permet, en définitif, d'augmenter ses parts de marchés. Les études préalables d'analyse du risque tendent à prévenir les incidents de paiement mais la survenance de ceux-ci reste quand même possible à cause <sup>24</sup>:

- Soit d'une mauvaise gestion du budget de l'emprunteur.
- Soit des aléas de la vie : perte d'emploi, maladie, divorce, etc.

Les banques et les établissements financiers doivent toujours assurer un suivi de l'utilisation des crédits, afin de déceler, le plus rapidement possible, les signes annonciateurs d'incidents de placement car il est plus facile de traiter un problème à ses débuts qu'en situation aggravée. Dans le traitement des incidents de paiement, les banques et les établissements financiers privilégient généralement les solutions amiables avant de recourir aux procédures judiciaires souvent longues et coûteuses.

## Section 2 : Le financement de la demande (crédit immobilier aux particuliers) et le marché de l'immobilier en Algérie

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

### 1. Définition du crédit immobilier

Le crédit immobilier aux particuliers est un prêt conventionnel à long terme destiné au financement d'un bien immobilier à usage d'habitation, et garanti par une hypothèque de premier rang sur le bien financé. C'est une opération de mise à disposition des fonds

---

<sup>24</sup> Disponible sur le site : [WWW.cnepbanque.dz](http://WWW.cnepbanque.dz)

nécessaires par un établissement bancaire à un particulier dans le but de l'achat, la construction, la rénovation ou l'extension d'un bien immobilier<sup>25</sup>.

### 1.1 Les caractéristiques techniques du crédit immobilier

Parmi les caractéristiques que recouvre le crédit immobilier, nous citons <sup>26</sup>:

- La durée d'un prêt: Les crédits immobiliers ont une durée bien déterminée qui est imposée par l'établissement prêteur suivant la réglementation en vigueur et les conditions d'éligibilité au marché hypothécaire. Cette durée se situe généralement dans une certaine fourchette (entre 15 et 30 ans) et elle est en fonction des capacités de remboursement de l'emprunteur.
- Le taux d'intérêt : Les crédits immobiliers peuvent être accordés avec un taux d'intérêt fixe ou variable.
  - Le taux d'intérêt fixe : Dans le prêt à taux fixe, l'échéance de remboursement est connue d'avance.
  - Le taux d'intérêt variable (révisable) : Dans ce cas, le taux d'intérêt et l'échéancier de remboursement varient dans le but de l'adapter à la situation du client et la situation financière et économique du moment.

Le prêt à taux variable peut faire bénéficier les clients en cas d'une éventuelle baisse du taux mais aussi il peut être avantageux au client en cas d'une hausse de taux qui peut engendrer un risque d'augmentations des intérêts à payer.

- Périodicité de remboursement : Sur le plan pratique, les crédits immobiliers à échéances mensuelles sont généralement les plus fréquents, toutefois, il existe des prêts à échéances trimestrielles.
- Le remboursement par anticipation: il arrive qu'un client demande de rembourser son prêt avant échéance, en partie ou en totalité, parce qu'il a eu une rentrée des fonds exceptionnelle ou augmentation de ses ressources c'est le remboursement par anticipation.

---

<sup>25</sup> Direction des formations Thématiques et spécifique., (2018), « Les crédits aux particuliers », Journées d'études au profit des cadres de la CNEP – banque région de sétif et Tlemcen.

<sup>26</sup> Disponible sur le site :[WWW.cnepbanque.dz](http://WWW.cnepbanque.dz)

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

- Le différé: il existe deux types de différé a savoir :
  - Différé total: Pendant toute la durée du différé l'emprunteur ne verse rien mais à la fin du différé, il devra commencer a payer le principal et l'intérêt, ce qui constituera pour lui une charge plus lourde à la fin du différé.
  - Le différé d'amortissement : L'emprunteur ne paye que les intérêts et donc il lui reste de payer le capital initial à la fin de différé.
- Les intérêts intercalaires: Dans le cas des crédits immobilier, la banque versera les sommes demandées au titre du crédit accordé a chaque fois que ces sommes sont demandées par le client, ce dernier paie les intérêts sur les sommes déjà versée pour la période à courir jusqu' au versement total du crédit. Ces intérêt sont appelés intercalaires et le remboursement du crédit débute à l'expiration de la durée de grâce.

## 1.2 Les types des crédits immobiliers accordés aux particuliers

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

- Les crédits à l'accession: Ils sont destinés au financement de l'acquisition pour son propre compte à savoir <sup>27</sup>:
- Achat d'un logement vente sur plan: La VSP est un nouveau produit régi par les décrets législatif N° 93-03 du 01/03/1993 relatif a l'activité immobilière, et exécutif N° 94-85 du 07/03/1994 relatif au mode de contrat VSP. Elle représente une technique au un promoteur immobilier de céder à un acquéreur a usage d'habitation (logement), commercial (local) ou industriel, en cours de réalisation avant achèvement en parallèle d'un paiement sous forme d'avance sur commande. La VSP a été lancée par la CNEP conformément à la décision réglementaire 227/2000 du 15 mars 2000 portant mise en place de la procédure de gestion du crédit hypothécaire. Le montant du crédit peut aller jusqu' à 90% du prix du logement, leur remboursement se fait pendant 30 ans au maximum dans la limite d'âge est de 70 ans.

<sup>27</sup> DJERROUD K., TOUAHRI R., et OUZANE S., (2011 /2012)., « Le financement du crédit immobilier : cas de la CNEP banque agence 211 (Sidi Aich). Mémoire licence de fin d'étude., université A.Mira de Bejaia

- Prêt immobilier pour jeune : C'est un nouveau produit octroyé par la CNEP-BANQUE aux jeunes, de moins de 35 ans pour avoir un logement. Elle peut accorder un crédit immobilier pour : Achat d'un logement auprès d'un particulier ;
- Achat d'un logement promotionnel ;
- Achat d'un logement social participatif(LSP) ;
- Construction d'une habitation.

La CNEP-BANQUE peut accorder un financement allant jusqu'à 100% du prix de cession du logement à acquérir ou du montant du devis estimatif des travaux à réaliser dans le cas de la construction d'une habitation. Le montant des crédits est déterminé en fonction de la capacité de remboursement ; la durée maximale du crédit est 40 ans dans la limite d'âge est 70 ans. Pour bénéficier de ce crédit, il faut avoir 35 ans au maximum à la date de dépôt du dossier de crédit et un revenu permanent.

- Cession entre particuliers: C'est un prêt où la banque finance la transaction de vente entre particuliers soit d'un logement ancien, soit d'une habitation individuelle finie, ou en cours de réalisation. Elle se réalise ainsi entre le vendeur du logement qui s'opère aux mains du notaire et l'acheteur.
- Achat d'un logement promotionnel: Devant l'accroissement continu de la demande des besoins de financement, diversifie le marché du logement par la mise en place d'un cadre juridique, pour objet d'encourager les promoteurs à développer le marché de la promotion immobilière.
- Achat d'un logement social participatif (LSP) : Vu l'insuffisance de construction des logements locatifs qui sont financés par les ressources de l'Etat, il y a une nouvelle formule lancée en 1994, en vue de garantir la solvabilité des ménages pour l'accession à la propriété par le biais d'une aide financière octroyée par l'état. Cette aide a été confiée par le ministre de l'habitat et l'urbanisme (MHE) à la caisse nationale du logement (C.N.L à pour assurer sa gestion et éventuellement un crédit bancaire comme la CNEP-BANQUE qui finance jusqu'à 90% du prix du logement). Le remboursement se fait pendant 30 ans au maximum dans la limite d'âge est de 70 ans.

- Achat d'un logement location-vente: il s'agit d'un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété ou en termes d'une période de location fixée dans le cadre d'un emprunt fixe. Les banques accordent aux ménages des prêts dans le cadre de financer les opérations d'achat d'un logement selon la formule de location-vente.
  - Achat d'un terrain à bâtir: Les banques accordent un crédit pour l'achat d'un terrain à bâtir auprès d'une agence foncière ou chez un particulier. Ces prêts peuvent aller jusqu'à 90% du prix de cession.
- Les crédits à la construction: Le prêt à la construction est destiné au financement de la réalisation du projet de la construction pour son propre compte, pour le compte conjoint, ou d'un ascendant. Parmi ces crédits il existe <sup>28</sup>:
- Crédit de construction en coopérative immobilière: Régie par les dispositions de l'ordonnance N° 76-92, la coopérative immobilière est une société civile à Personne et capital variable, ayant pour but essentiel de promouvoir l'accession à la propriété (aide à la l'accession à la propriété « A.A.P » du logement familial. La construction de la coopérative immobilière se fait par acte authentique, dressé devant un notaire. Son agrément est délivré par l'assemble populaire communal (APC). La coopérative immobilière est contrôlée par LAPC et un commissaire aux comptes qui est désigné par LAPC, il doit être extérieur à la coopérative immobilière, et choisi sur une liste d'experts agréés par le ministère des finances.
  - Crédit construction d'une habitation individuelle: Ce type de crédit est accordé par la CNEP-BANQUE aux particuliers<sup>0</sup>. Le montant du crédit est de 90% au maximum du montant du devis (varie de 30% à 90 % selon le revenu), le remboursement se fait pendant 30 ans au maximum dans le la limite d'âge est de 70 ans.
  - Crédit extension d'une habitation / surélévation: Ce type de crédit est destiné aux particuliers pour agrandir une habitation déjà construite. Le montant des échéances de remboursement du crédit est valable de 30% à 60% selon le

---

<sup>28</sup> OUHAB S., OUMBICHE O.,(2013)., « Le financement bancaire du crédit Immobilier », Mémoire Master en CCA., université A.Mira de Bejaia.



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

- Crédit d'aménagement d'une habitation: Ce type de crédit est accordé par la CNEP-BANQUE aux particuliers pour réaliser les travaux d'aménagement d'un logement. Le montant du crédit est de 90% maximum du montant du devis estimatif des travaux, sans toutefois que ce montant ne dépasse pas 50% de la valeur de bien immobilier donnée en garantie.

### 1.3 La gamme des crédits immobiliers aux particuliers

#### A. Le secteur libre

Les crédits de ce secteur n'obéissent à aucune réglementation particulière et ils sont classés en deux catégories : les prêts à remboursement échelonnés et à remboursement non échelonnés.

- Les prêts à remboursement échelonnés: Ils sont classés à leur tour suivant le taux d'intérêt appliqué, fixe ou révisable.
  - Les prêts à taux fixes: Dans ce type de prêt, le taux d'intérêt moyen applicable sur la durée totale du crédit est connu dès le départ et ne peut en aucun cas être modifié. Ces crédits à taux fixe sont :
  - Les prêts à échéances constantes: Ce type de prêt est le plus utilisé généralement par les emprunteurs car il présente un grand avantage en matière des charges qui sont connues d'avance et souvent dégressives en termes réels. Toutefois, son inconvénient réside dans l'évolution de l'environnement économique qui peut être défavorable.
  - Les prêts à échéances progressives : Le montant des échéances augmente selon une périodicité annuelle et un pourcentage fixé au départ.
  - Les prêts à échéances par paliers (ou prêt complémentaire par paliers) : Dans ce cas, les montants des échéances peuvent être progressifs ou dégressifs, mais selon une périodicité qui n'est plus annulée. Cette périodicité en fonction des objectifs de l'emprunteur.
- Les prêts modulables: Ces types de prêt permettent de proposer aux emprunteurs des financements adéquats à leurs besoins. Les prêts modulables se différencient des

autres prêts par le fait qu'ils peuvent être modifiés à tout moment et qu'il est possible d'apporter des modifications en cours de vie du crédit. Les échéances peuvent être modulées selon une périodicité annuelle, à la hausse ou à la baisse.

- Les prêts à taux révisables: Dans ce type de prêt, le taux d'intérêt peut être réajusté périodiquement en fonction d'un index et selon un mode de calcul déterminé contractuellement. Ces prêts permettent une meilleure adaptation du crédit aux évolutions de l'environnement financier. Ils sont pratiques dans les périodes de taux élevés, anticipant ainsi une baisse des taux. On peut classer ces prêts en fonction des types d'échéances, nous distinguons<sup>29</sup>:
  - Prêts révisables à échéances constantes et durée variable ;
  - Prêts révisables à échéances variables et durée constante ;
  - Prêts révisables à échéances et durée variable ;
  - Prêts révisables à échéances modulables.
- Les prêts à remboursement non échelonnés: Dans ce type de prêt, la période d'amortissement du capital est soit reportée, soit laissée à l'initiative de l'emprunteur et donc, on peut diviser ce type en deux (02) catégories qui sont les prêts à amortissement différé et les prêts amortissables au gré de l'emprunteur.
  - Les prêts à amortissement différés: Ce sont les prêts dont le remboursement du principal et parfois le paiement des intérêts intervient au terme d'une période préalablement définie et qui peut aller de quelques mois après la mise en place du prêt à plusieurs années pour le capital et dans ce cas on est face à une franchise de remboursement sinon, il peut s'étendre sur toute la durée du crédit et on parlera alors d'un prêt « infini ».
  - Les prêts différés et à amortissements « infini » : Ils permettent à l'acquéreur d'un bien immobilier d'anticiper la vente d'un autre bien immobilier destiné à financer tout ou une partie de la nouvelle acquisition ou un autre prêt doit venir boucler le financement de l'opération.
  - Les prêts différés et à amortissement échelonnés: Ils se présentent sous deux formes :

<sup>29</sup> Document interne ., conception et réalisation., Direction du Marketing .,(2014).

- Le crédit acquisition-vente: Il couvrira l'ensemble des deux besoins d'acquisition du nouveau bien et d'anticipation de la vente du logement ancien, cependant, seuls les intérêts sont perçus sur l'encours du crédit global tant que le bien initial n'est pas vendu et en cas de sa vente tous les fonds revenant à l'emprunteur sont affectés au remboursement partiel du prêt et le solde passant en amortissement échelonnés. Dans l'autre cas, la durée et l'objet du différé (capital seul ou capital+intérêts) peuvent être en fonction des besoins et des capacités de l'emprunteur.
- Les prêts amortissables au gré de l'emprunteur: Ce sont des ouvertures des crédits utilisables par découvert en compte mais pas sous la forme d'une mise à disposition des fonds. Ce type de crédit est généralement d'une durée comprise entre 01 et 10 ans et sont octroyés à des professionnels de l'immobilier.

### **B. Le secteur réglementé**

Ces crédits sont octroyés par les établissements du crédit et sont régis par des dispositions réglementaires spécifiques en matière de modalités d'octroi et de la détermination du taux d'intérêt. On y trouve trois types de prêts qui sont :

- Les prêts épargne-logement: Dont la caractéristique est de proposer des taux préférentiels aux épargnants, ces derniers peuvent donc bénéficier d'un prêt logement, trois ans après l'ouverture de compte. Le montant théorique du prêt couvert par ces taux préférentiels est de 30 fois les intérêts cumulés. L'épargne logement a été instituée en Algérie par l'arrêté de 19/02/1971, ses objectifs sont :
  - Encourager l'auto construction sans l'intervention des pouvoirs publics ;
  - Promouvoir l'épargne.
- Les prêts conventionnés: Ces prêts communément appelés PAS sont consentis suivant les mêmes critères des prêts conventionnés sauf que les intérêts sont moindres du fait de la prise du risque par un fonds de garantie spécialisé. Seulement, seuls les établissements adhérents au fonds ont droit de proposer ce type de crédit.

### **C. Le secteur aidé**

Le secteur aidé représente le secteur bénéficiant d'un soutien budgétaire de l'état. Cette aide peut se présenter sous plusieurs formes, à savoir des bonifications de taux d'intérêt ou encore des aides directes sous formes des primes et autres subventions (essentiellement de la

CNL). Actuellement l'Etat algérien a mis des dispositions législatives dans ce cadre. Ces dispositions sont contenues dans la loi de la finance complémentaire 2009 qui porte sur la bonification des taux d'intérêts à 1% son objectif étant d'aider le citoyen algérien à revenu moyen d'acquérir un logement pour l'habitation. Les principales formes que peuvent prendre les aides de l'Etat dans le secteur du logement en Algérie sont les suivantes <sup>30</sup>:

- Le logement social : C'est le logement financé par des fonds du trésor public ou par le budget de l'état. Ce type de logement est destiné aux populations vivantes dans des conditions précaires et n'ayant pas les ressources nécessaires pour se procurer un logement ou encore ne pouvant même pas payer les loyers très élevés.
- Le logement aidé ou participatif: Dans ce type crédit, la participation de l'Etat s'effectue en accordant une dite « aide à la l'Accession à la propriété(AAP) » qui est une aide financière non remboursable. Le logement aidé ou participatif a pour but essentiel de satisfaire la demande de logement de la classe à revenu intermédiaire, c'est-à-dire inférieur à cinq (5) fois le SMNG et qui doivent répondre à un bon nombre des conditions d'éligibilités.
- La location-vente: Ce type de logement est une promotion sur fonds publics sans intervention bancaire. C'est un nouveau segment de l'offre de logement avec possibilité de son acquisition en toute propriété au terme d'une durée convenue au contrat. Il est destiné aux catégories moyennes de population ayant un revenu ne dépassant pas cinq (05) fois le SMNG, n'ayant pas possédé ou possédant pas en toute propriété un bien à usage d'habitation et aussi ne pas bénéficier d'une aide de l'état pour la construction ou l'acquisition d'un logement.
- Le logement promotionnel aidé: Selon l'article 75 de la loi N°09-09 du 30 décembre 2009, portant la loi de finance pour 2010, a défini « le logement promotionnel aidé est mixage entre la location-vente et le logement social participatif (LSP). Les souscripteurs peuvent désormais déposer leurs dossiers pour l'acquisition la construction ou l'extension d'un logement.

<sup>30</sup> Disponible sur le site :WWW.cnepbanque.dz

## 2. l'évolution du marché de l'immobilier en Algérie

Le marché immobilier algérien a connu deux étapes majeures est complètement différentes<sup>31</sup>:

- Le monopole de l'état (de 1967 d 1986):
- Période de libéralisation (de 1986 a nos Jours).

Ces deux périodes ce sont caractérisées par deux politiques d'Etat différentes. Durant la première période : un monopole de l'Etat sur le marché immobilier. Durant la deuxième période, une ouverture du marché immobilier au secteur privé et aux banques, avec une intervention de l'Etat pour aider les ménages à faibles revenus.

### 2.1 Le monopole de l'Etat (de 1967 à 1986)

Durant cette période, le secteur de l'habitat était sous l'autorité de l'Etat, l'offre n'émanait que de lui sur le marché immobilier. A cette époque, on parlait que du logement social qui occupait une part importante dans les différents plans nationaux. Le logement social, rappelons-le, est tout logement financé totalement par les fonds du trésor public ou par le budget de l'Etat. Depuis 1966, date du premier recensement général de la population, les logements étaient précaires et dégradés. La moitié des logements ne disposait pas d'installation sanitaires, et les trois quart (3/4) ne bénéficiaient ni d'eau, ni d'électricité, ni gaz. A cet effet, l'Etat a vu la nécessité de prendre en charge le problème du logement<sup>32</sup>:

- Premier plan quadriennal (1970-1973) : Considérés comme les principaux facteurs de développement du pays, l'Etat s'est mis à s'intéresser du près au secteur de l'éducation et de l'industrie. De ce fait, le secteur de l'habitat a été négligé, ainsi les moyens nécessaires pour la prise en charge du secteur de l'habitat n'étaient pas suffisants. Cependant, l'autorité commençait à préparer le terrain en développant les bureaux d'études et de l'architecture nationaux et les entreprises locales de constructions. L'implication de l'Etat en matière d'habitation rurale s'est déterminée,
- Deuxième plan quadriennal (1974 -1977) : Durant cette période, d'importants investissements ont été réalisés dans les secteurs productifs dans les villes et les campagnes. Le secteur de l'habitat, quand à lui, soustrait toujours d'inattention et

<sup>31</sup> OUHAB S., OUMBICHE O.,(2013)., « Le financement bancaire du crédit Immobilier », Mémoire Master en CCA., université A.Mira de Bejaia.

<sup>32</sup> Idem.

le problème du logement commençait à prendre de l'ampleur vu la croissance démographique rapide de la population algérienne. De ce fait, il allait occuper une grande importance dans les plans quinquennaux.

- Premier plan quinquennal (1980-1984) : Le secteur de l'habitat a bénéficié d'une enveloppe de 60 milliards de dinars avec pour objectif la réalisation dans les plus brefs délais d'un programme de 700 000 logements, seulement 458 000 ont été réalisés.
- Second plan quinquennal (1985-1989) : Pendant cette période, les autorités souhaitant baisser la demande, se sont affairées à achever les travaux en cours de réalisation et projetait la réalisation d'un programme de réalisation de 674 000 logements. Parallèlement à cette période, la caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP) proposait des produits bien particuliers réservés exclusivement à sa clientèle épargnants. Les crédits aux particuliers pour la construction du logement encadré par le décret N° 80 /213 du 13 octobre 1980 est la première incitative dans un contexte propice pour le logement social, les autres banques ne finançaient pas directement les opérations de production du logement, mais indirectement par le biais des entreprises de bâtiment. L'échec de l'Etat dans le secteur de l'habitat la contraint à entreprendre une politique tout à fait opposée à celles empruntées auparavant.

## **2.2 Période de libéralisation (de 1986 à nos jours)**

Devant l'inefficacité de la politique menée et la réduction des capacités financières de l'Etat, il était devenu évident que l'Etat ne pouvait plus, et ne devait plus, être le seul offreur sur le marché du logement et que ce dernier devait s'ouvrir à l'initiative privée pour permettre aux pouvoirs publics de consacrer leur intervention au profit des couches sociales les plus défavorisées. La nouvelle orientation de la politique de l'Etat en matière du logement, tend à substituer l'offre étatique des logements par une offre privée, en limitant son intervention à la réglementation du marché et au soutien financier des ménages à revenus modestes. C'est dans cet esprit que dès 1986 un cadre juridique de la promotion immobilière a été mis en place:

- Le cadre juridique de la promotion immobilière: Le cadre juridique mis en place par les pouvoir public consacre la fin du monopole de l'Etat dans le secteur de la promotion immobilière, et s'est traduit par la promulgation de deux lois régissant cette activité:

- La loi 86-07 du 04 mars 1986: Avec la promulgation de cette loi, les pouvoirs publics ont tenté de mettre en place un cadre juridique ayant pour objectifs:
  - L'encouragement des promoteurs publics et privés à développer la construction du logement promotionnel pour répondre à une demande sans cesse croissante.
  - Faire participer le citoyen au financement de son logement par la mobilisation de son épargne;
  - L'insertion du logement dans le financement bancaire de l'économie.

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

- Les limites de cette loi: Les modalités de financement contraignantes (limitation du crédit à 50% du coût de l'investissement et interdiction de l'utilisation des apports des réservataires), fait de la consécration de la formule de vente par acte de réservation avec contribution des dépôts de garantie incessible. L'accès au foncier doit obligatoirement, transiter par l'assemblée populaire communale et le promoteur est assimilé à un simple souscripteur. L'objet de la promotion immobilière est limité au seul logement destiné à la vente, compte tenu de ce qui précède, la refonte de cette loi s'imposait, et c'est l'objet du décret législatif 93- 03 du 01 mars 1993.
  - Le décret législatif 93 - 03: Ce texte visait l'amendement de la loi 86-07 dans ses dispositions les plus contraignantes au développement de la promotion immobilière. Les principaux amendements ont porté sur la nature juridique de l'activité de la promotion immobilière. Les dispositions nouvelles de la loi confèrent à la promotion immobilière un caractère commercial limitant son exercice aux seuls agents économiques (promoteurs publics ou Privés) et excluent de ce fait tous les intervenants dont le statut juridique est incompatible avec la nature commerciale de l'activité (APS, autre administration). Elle vise aussi, la conservation de la formule de vente sur plans (VSP) ou vente en état future achèvement (VEFA) en lieu et place de la vente sur réservation, avec pour conséquence:
    - Le transfert juridique de la propriété du bâti en fonction des paiements.

- La mobilisation des acquéreurs aux fins de financement de la réalisation.

A l'instar du cadre juridique de la promotion immobilière, le schéma de financement de l'immobilier a fait l'objet d'une refonte:

➤ Le nouveau schéma du financement de l'immobilier: A travers ce schéma de financement, les pouvoirs publics ont voulu permettre une intervention plus accrue, et surtout plus efficace du système bancaire. Cette refonte du schéma de financement a porté sur :

- La suppression du monopole de la CNEP sur le financement de l'immobilier et l'ouverture de ce créneau d'activité à l'ensemble des banques.
- La mise en œuvre d'un plan de financement basé sur la contribution du promoteur par la mobilisation de son autofinancement.
- Des acquéreurs par la mobilisation de leurs apports personnels ;
- La mise en place d'un nouveau cadre institutionnel du financement de l'immobilier.

### Conclusion

Le financement de l'immobilier a toujours été une des préoccupations majeures de l'Etat. Il consiste en la mobilisation des fonds destinés soit à la construction du logement, à la promotion immobilière ou encore à l'accession au logement des différentes couches de la société. Ces dernières années, le secteur de l'habitat a commencé à prendre une place assez importante dans la politique économique du pays.

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 et d'alléger la pression sur le logement social. L'Etat Algérien a fournis des efforts remarquables d'une période à une autre en terme de financement du secteur de l'habitat, néanmoins cette croissance demeure insuffisante du point de vue des spécialistes du domaine.





## CHAPITRE 3

## **Introduction**

Nous avons vu dans le deuxième chapitre <<le financement de l'immobilier en Algérie>>. Pour mettre en pratique ses connaissances, nous avons consacré ce troisième chapitre à l'étude de processus de crédit immobilier au niveau de la CNEP - banque .

À cet effet, nous consacrerons notre première section à la présentation de l'organisme d'accueil (CNEP - banque El-Kseur agence 212) et dans la deuxième section les étapes d'étude d'un dossier d'un prêt immobilier.

Et en dernier lieu nous avons étudié deux dossier de crédit le premier porte sur une demande d'un crédit pour la construction tandis que le second porte sur l'aménagement d'une habitation.

## **Section 1: Historique de la CNEP-BANQUE**

### **1. présentation d'organisme d'accueil**

#### **1.1.naissance de la CNEP-Banque**

La loi N 64-227 du 10 août 1964 portant création et fixant les statuts de la caisse nationale d'épargne et de prévoyance, est parue dans le journal officiel N 66 du vendredi 14 août 1964, la CNEP et un établissement public doté de la personnalité civile, de l'autonomie financière et commercial dans ses relations avec les tiers.

Les dépôts d'Épargne que la CNEP reçoit son garantie par l'État. Ses statuts lui octroient le traitement des opérations suivantes :

- Centraliser l'épargne recueillie par les services postaux.
- Susciter et gérer l'épargne destiné à favoriser le logement.
- Intervenir pour faciliter le financement de la construction du logement notamment dans le cadre de programme des logements ruraux ou sous l'égide des collectivités locales.
- Consentir ou mobiliser des crédits hypothécaire et à la construction : octroyer des avances et toutes opérations des crédits contre garantie hypothécaire ou moyennant Donation en gage de tout créance hypothécaire : traiter l'assurance-vie pour ses emprunteur.

### **1.2.évolution de la CNEP-Banque**

#### **a)1964-1970: collecte de l'épargne sur livret**

Le lancement effectif de l'épargne a eu lieu le 6 mai 1966 à la grande poste d'Alger. Jusqu'en 1970. L'activité de la CNEP se limitait à la collecte de l'épargne sur livret avec des prêts sociaux hypothécaire: le premier centre de calcul de la CNEP installé au 40 rue Larbi-Ben-M'hidi à Alger a remplacé le centre mécanographique.

#### **b)1971 -1979: encouragement du financement de l'habitat**

En avril 1971 une instruction charge la CNEP de financer les programmes des logements en utilisant les fonds du Trésor publics.

Dès lors l'Epargne va connaître un essor prodigieux : et à la fin de 1975 furent vendus les premiers logements au profil des épargnants.

La CNEP devenait ainsi l'intermédiaire privilégié au service de l'État dans le financement des investissements en matière d'habitat urbain.

En 1979, 46 agence CNEP et bureau de collecte étaient opérationnel.

#### **c)décennie 80 : la CNEP au service de la promotion immobilière**

Des nouvelles tâches sont assignées à la CNEP :

- Encourager l'initiative individuelle dans la construction des logements et la vente de lots de terrains dans le cadre des réserves foncières.
- Financer l'habitat promotionnel sur fond d'épargne au profit des épargnants pour les récompenser et les fidéliser.

#### **d)1990 instauration de la loi sur la monnaie et le crédit**

La CNEP est le plus grand collecteur d'épargne en Algérie, sans réseau s'étant à 135 agences.

Les prêts aux particuliers accordés représentaient 12 milliards de DA pour un total de 80000 prêts.

En 1995 le réseau CNEP s'agrandit passant à 172 agences.

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

#### **e) avril 1997 : la CNEP devient la CNEP –banque**

Le 6 avril 1997, la CNEP obtient son agrément en tant que banque désormais elle porte le nom de CNEP-Banque. Elle peut également effectuer toutes les opérations bancaires à l'exclusion de commerce extérieur.

Les nouveaux statuts lui permettent de:

- Recevoir et gérer des dépôts.
- Emettre des empreintes sous quelques formes que ce soit.
- Contracter toute empreinte, participée à des empreintes et toute souscription.
- Consentir des prêts sous toutes formes.
- Donner toute acceptation, quotient, avoir et garantie de toute nature.
- Effectuer toute opération financière, commerciale, industrielle, mobilière et immobilière.

En 2000 la CNEP- banque est la première à lancer le crédit véhicule, fin 2004 près de 55000 véhicule ont été octroyés, en l'an 2000, le réseau exploitation compte 181 agences.

#### **f) 2008: financement des entreprises du secteur du bâtiment**

La CNEP- banque finance l'opération d'acquisition, d'extension ou de renforcement des moyens de réalisation des entreprises de production des matériaux de construction ou intervenant dans le secteur du bâtiment. Ainsi que les projets d'investissement dans les secteurs de l'énergie, de l'eau, de la pétrochimie ou de l'aluminerie.

#### **g) 2011 financement des investissements toute secteur activités économiques**

Outre les crédits immobiliers aux particuliers et le financement de la promotion immobilière.

La finance des investissements dans tous les secteurs d'activité économique y compris les fonds de roulement nécessaire au démarrage de l'activité (à l'exception du commerce et du commerce intérieur).

La CNEP -banque est également autorisée pour les crédits par signature et de leasing immobilier.

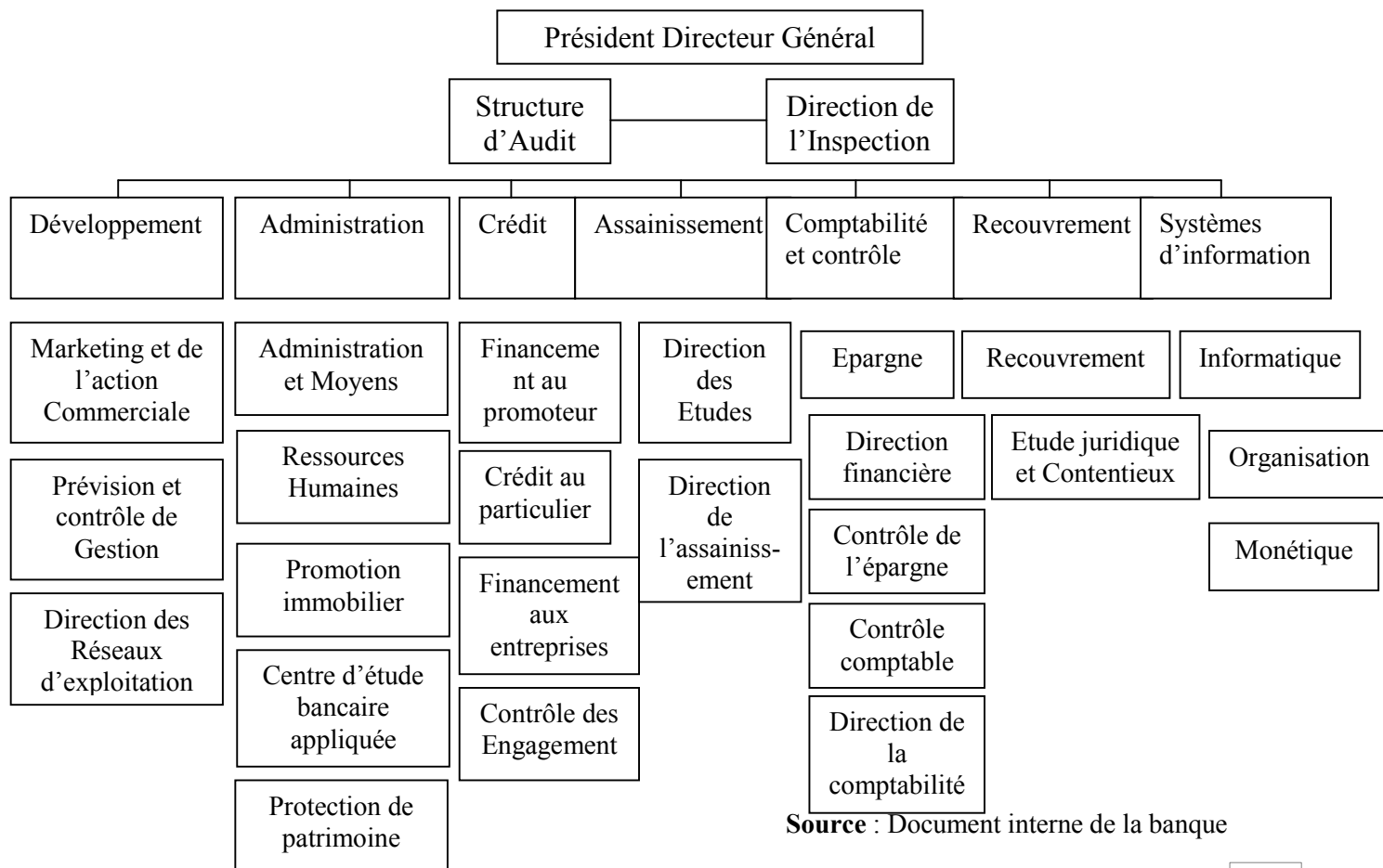
#### **h) Densification du réseau d'exploitation**

En 2012, la CNEP- banque compte désormais 14 directions régionales auxquelles sont rattachées 211 agences réparties à travers le territoire national.

**Tableau N°1:** Nombre d'agences par réseau d'exploitation en 2012

	Réseau d'exploitation	Nombre d'agences
01	Alger centre	13
02	Alger Ouest	08
03	Alger est	14
04	Tizi Ouzou	15
05	Blida	10
06	Chlef	13
07	Setif	25
08	Annaba	18
09	Constantine	23
10	Oran centre	18
11	Oran Est	16
12	Tlemcen	18
13	Ghardaia	11
14	Bejaia	09

**Organigramme hiérarchique de la CNEP/Banque.**



Source : Document interne de la banque

## Section 2 : Analyse des activités commerciales de la CNEP-Banque et mécanisme de rationnement

### 1. Analyse de l'activité commerciale et de mécanisme de rationnement

Tableau N°2 : Evolution des engagements (de l'exercice 2017 au 2018)

Le tableau ci-dessous détaille l'évolution, entre l'année 2017 et 2018, du nombre de dossiers engagés par agence:

N° ordre	Agences	Nbre dossiers engagés		Evolution
		Au 01/01/2017	Au 01/01/2018	
1	Bejaia 209	393	118	-70%
2	Tazmalt 210	133	59	-56%
3	Sidi aich 211	154	44	-71%
4	El kseur 212	167	68	-59%
5	Sidi ahmed 213	270	157	-42%
6	Jijel "A" 260	479	151	-68%
7	Taher 261	97	14	-86%
8	El Milia 262	366	40	-89%
9	El Aouana 263	117	52	-56%
10	Texenna 263	-	-	-
11	Jijel "B" 265	248	49	-80%
12	Sidi aich Abdelaziz 266	-	-	-
13	Akbou 801	271	105	-61%
14	Liberté 802	336	118	-65%
15	Tichy 803	275	83	-70%
16	Kherrata 804	247	99	-60%
17	Amizour 805	95	31	-67%
<b>TOTAL</b>		<b>3648</b>	<b>1 188</b>	<b>-67%</b>

L'analyse de nombre de dossier engager par agence CNEP-Banque au niveau de la wilaya de Bejaia a connu une baisse remarquable de 67% , en effet en 2017 le nombre de dossier est arrivée à 3648 par contre ce chiffre a baissé à 1188 en 2018.

Cette baisse est du principalement au ralentissement des activités d'octroi de crédit aux particuliers au niveau de toute les agences, en particulier Taher 261, El Milia 262.Cette situation se rapporte au politique de rationnement de nombre de crédit accordé.

Tableau N°3 : Situation des banques par agence en 2017

N° ordre	Agences	Nbre dossiers engages	Montants engages	Rang en nombre	Rang en montant
1	Bejaia 209	393	1 933 772 712,00	2	1
2	Tazmalt 210	133	299 376 705,00	12	9
3	Sidi aich 211	154	416 826 000,00	11	7
4	El kseur 212	167	402 558 650,00	10	8
5	Sidi ahmed 213	270	1 459 629 485,00	7	3
6	Jijel "A" 260	479	168 843 346,00	1	11
7	Taher 261	97	57 744 531,00	14	15
8	El Milia 262	366	117 616 352,00	3	12
9	El Aouana 263	117	62 601 000,00	13	14
10	Texenna 263	-	-	-	-
11	Jijel "B" 265	248	70 767 000,00	8	13
12	Sidi aich Abdelaziz 266	-	-	-	-
13	Akbou 801	271	1 170 134 961,00	6	4
14	Liberté 802	336	1 840 662 839,00	4	2
15	Tichy 803	275	573 291 394,00	5	5
16	Kherrata 804	247	416 930 813,00	9	6
17	Amizour 805	95	206 131 000,00	15	10
<b>TOTAL</b>		<b>3648</b>	<b>9 196 886 788,00</b>	-	-

En 2017, l'analyse par agence de nombre des dossiers engagés et des montants montre une performance de 3 agences en pole de position qui sont : Bejaia 209, Liberté 802 et Sidi Ahmed 213, qui totalisent un ensemble de montant de 5 234 065 036,00 DA pour 999 dossiers engagés.

Tableau N°4 : Situation des banques par agence en 2018

N° ordre	Agences	Nbre dossiers engagés	Montants engagés	Rang en nombre	Rang en montant
1	Bejaia 209	118	661 190 000,00	3	3
2	Tazmalt 210	59	167 532 000,00	8	7
3	Sidi aich 211	44	110 856 000,00	11	9
4	El kseur 212	68	125 079 000,00	7	8
5	Sidi ahmed 213	157	828 109 000,00	1	1
6	Jijel "A" 260	151	44 894 000,00	2	11
7	Taher 261	14	15 240 000,00	14	15
8	El Milia 262	40	31 933 000,00	12	13
9	El Aouana 263	52	30 212 000,00	9	14
10	Texenna 263	-	-	-	-
11	Jijel "B" 265	49	36 010 000,00	10	12
12	Sidi aich Abdelaziz 266	-	-	15	-
13	Akbou 801	105	494 536 000,00	4	4
14	Liberté 802	118	706 277 000,00	3	2
15	Tichy 803	83	168 684 882,00	6	5
16	Kherrata 804	99	168 462 000,00	5	6
17	Amizour 805	31	81 209 000,00	13	10
<b>TOTAL</b>		<b>1188</b>	<b>3 670 223 882,00</b>	-	-

En 2018, l'analyse par agence de nombre des dossiers engagés et des montants montre une performance de 3 agences en pole de position qui sont : Sidi Ahmed 213, Liberté 802 et Bejaia 209 qui totalisent un ensemble de montant de 2 195 576 000,00 DA pour 999 dossiers engagés.



**Tableau N°5 : Analyse des mobilisations relative aux crédits accordés au particulier :  
Analyse du montant et des objectifs en 2017**

Nbr ordre	Agences	Montants mobilisés	Objectif 2017	Taux	Rang en montant	Rang en (%)
1	<b>Bejaia 209</b>	1 455 371 487,17	1 012 000 000,00	144%	1	1
2	<b>Tazmalt 210</b>	251 540 301,00	385 000 000,00	65%	9	13
3	<b>Sidi Aich 211</b>	253 395 127,15	326 000 000,00	78%	8	9
4	<b>El Kseur212</b>	319 899 393,10	293 000 000,00	109%	7	4
5	<b>Sidi Ahmed 213</b>	897 837 850,37	1 058 000 000,00	85%	4	8
6	<b>Jijel 'A' 260</b>	140 463 956,00	182 000 000,00	77%	1	10
7	<b>Taher 261</b>	57 448 112,00	135 000 000,00	43%	15	15
8	<b>El Milia 262</b>	139 918 945,00	161 000 000,00	87%	11	7
9	<b>El Aouana 263</b>	106 721 303,00	169 000 000,00	63%	13	14
10	<b>Texenna264</b>		-			
11	<b>Jijel'B' 265</b>	83 385 080,00	123 000 000,00	68%	14	12
12	<b>Sidi Abdelaziz 266</b>		-			
13	<b>Akbou 801</b>	1 054 035 786,27	925 000 000,00	114%	3	2
14	<b>Liberté 802</b>	11 541 182 151,08	1 210 000 000,00	95%	2	6
15	<b>Tichy 803</b>	536 672 619,63	532 000 000,00	101%	5	5
16	<b>Kherrata 804</b>	488 327 645,00	442 000 000,00	110%	6	3
17	<b>Amizour 805</b>	125 706 841,65	181 000 000,00	69%	12	11
TOTAL		7 064 906 598,42	7 134 000 000,00	99%		

En 2017, l'analyse par agence des montants mobilisés et des taux réalisés trouve une performance de 3 agences ayant la 1<sup>ère</sup> position, qui sont :

- ✓ Bejaia 209 avec un montant de 1455371487,17 DA et un taux de 144% ;
- ✓ Liberté 802 avec un montant de 11541182151,08 DA et un taux 95% ;
- ✓ AKBOU 801 avec un montant de 1054035786,27 DA et un taux de 114%.

Ces agences totalisent un ensemble de montant de 3663589424 DA pour 353%.

**Tableau N°6 : Analyse des mobilisations relative au crédit accordé au particulier :  
Analyse des montants et des objectifs en 2018**

Nbr ordre	Agences	Montants mobilisés	Objectif 2018	Taux	Rang en montant	Rang en (%)
1	Bejaia 209	669 561 453,29	1 061 000 000,00	63%	1	1
2	Tazmalt 210	151 753 460,00	386 000 000,00	30%	8	9
3	Sidi Aich 211	137 096 560,50	332 000 000,00	41%	7	4
4	El Kseur212	103 702 939,79	332 500 000,00	31%	9	8
5	Sidi Ahmed 213	599 796 021,93	1 148 000 000,00	52%	3	3
6	Jijel 'A' 260	62 269 286,00	249 000 000,00	25%	11	11
7	Taher 261	18 238 125,00	101 000 000,00	18%	15	15
8	El Milia 262	34 920 962,50	161 000 000,00	22%	12	12
9	El Aouana 263	33 214 500,00	165 000 000,00	20%	13	14
10	Texenna264					
11	Jijel'B' 265	29 049 000,00	141 000 000,00	21%	14	13
12	Sidi Abdelaziz 266					
13	Akbou 801	363 729 183,50	946 000 000,00	38%	4	5
14	Liberté 802	643 017 226,10	1 150 000 000,00	56%	2	2
15	Tichy 803	163 172 062,00	534 000 000,00	31%	6	7
16	Kherrata 804	183 597 490,00	491 000 000,00	37%	5	6
17	Amizour 805	66 700 388,75	225 000 000,00	30%	10	10
TOTAL		3 223 818 659,36	7 422 500 000,00	43%		

En 2018, l'analyse par agence des montants mobilisés et des taux de réalisation montre une performance de 3 agences qui sont :

- ✓ Bejaia 209 avec un montant de 669561453,29 DA et un taux de 63% ;
- ✓ Liberté 802 avec un montant de 643017226,10 DA et un taux 56% ;
- ✓ Sidi Ahmed 213 avec un montant de 599796021,93 DA et un taux 52% .

Ces 3 agences additionnent un montant mobilisé de 1912374707 DA pour 171% .

L'analyse par agence des montants mobilisés et des taux réalisés a connu une chute remarquable de montant mobilisé de 3 841 087 939,06 DA et une baisse de taux de réalisation de 56% de la totalité des agences entre 2017 et 2018.

Tableau N°7 : Analyse des crédits à la consommation par nombre et montant en 2017

N ordre	Agences	Nbre dossier engagés	Montants engagées	Montants mobilisés	Objectifs 2021	Taux
1	Bejaia 209	9	4 046 000,00	4 046 000,00	40 000 000,00	10%
2	Tazmalt 210	4	1 194 000,00	1 194 000,00	20 000 000,00	6%
3	Sidi Aich 211	16	7 430 000,00	7 430 000,00	30 000 000,00	25%
4	El Kseur212	39	15 860 000,00	15 508 000,00	30 000 000,00	52%
5	Sidi Aich 211	17	10 133 000,00	10 133 000,00	50 000 000,00	20%
6	Jijel 'A' 260	427	68 316 000,00	68 316 000,00	30 000 000,00	228%
7	Taher 261	74	18 136 000,00	16 810 000,00	10 000 000,00	168%
8	El Milia 262	329	63 437 000,00	63 437 000,00	15 000 000,00	423%
9	El Aouana 263	90	17 421 000,00	17 421 000,00	15 000 000,00	116%
10	Texenna264				-	
11	Jijel'B' 265	229	39 423 000,00	39 423 000,00	15 000 000,00	263%
12	Sidi Abdelaziz 266				-	
13	Akbou 801	9	2 145 000,00	2 145 000,00	40 000 000,00	5%
14	Liberté 802	25	16 352 000,00	16 352 000,00	50 000 000,00	33%
15	Tichy 803	10	2 764 000,00	2 079 000,00	30 000 000,00	7%
16	Kherrata 804	8	2 503 000,00	2 503 000,00	30 000 000,00	8%
17	Amizour 805	13	8 040 000,00	8 040 000,00	30 000 000,00	27%
Totale		1299	277 200 000,00	274 837 000,00	435 000 000,00	63%

L'analyse par agences des crédits à la consommation par nombre et montant trouve 3 agences qui marquent un nombre et un montant, on site :

- ✓ Jijel 'A' 260 a un nombre de 427 dossier avec un montant 68316000 DA ;
- ✓ El Milia 262 a un nombre de 329 de dossier avec un montant de 63437000 DA ;
- ✓ Jijel 'B' 265 a un nombre de 229 de dossier avec un montant de 39423000 DA.

Ces agences totalisent un montant de 171176000 DA pour 985 dossiers engagés.

**Tableau N°8 : Analyse des crédits à la consommation par nombre et montant en 2018**

N ordre	Agences	Nbr dossier engagés	Montants engagés	Montants mobilisés	Objectifs	Taux
1	Bejaia 209	7	4208000	4208000	32000000	13%
2	Tazmalt 210	5	969000	1146000	21000000	5%
3	Sidi Aich 211	19	8312000	8312000	31000000	27%
4	El Kseur212	44	14268000	14268000	20500000	70%
5	Sidi Aich 211	6	5126000	5472000	31000000	18%
6	Jijel 'A' 260	186	31293000	31293000	82000000	38%
7	Taher 261	28	11910000	12312000	14000000	88%
8	El Milia 262	42	15185000	15185000	60000000	25%
9	El Aouana 263	92	24370000	24370000	12000000	203%
10	Texenna264				0	
11	Jijel'B' 265	77	26072000	26064000	34000000	77%
12	Sidi Abdelaziz 266	0	0		0	
13	Akbou 801	13	6189000	7799000	28000000	28%
14	Liberté 802	16	8747000	9338000	47000000	20%
15	Tichy 803	13	8200882	7801000	32000000	24%
16	Kherrata 804	13	7984000	7984000	30000000	27%
17	Amizour 805	14	8862000	8862000	24000000	37%
Total		575	181695882	184414000	498500000	37%

L'analyse par agence des crédits à la consommation par nombre et montant trouve un avantage de 3 agences qui sont :

- ✓ Jijel 'A' 260 a un nombre de 186 dossier avec un montant 31293000 DA ;
- ✓ El Aouana 263 a un nombre de 92 de dossier avec un montant de 2437000 DA ;
- ✓ Jijel 'B' 265 a un nombre de 77 de dossier avec un montant de 26072000 DA.

En comparant les nombre de dossiers et les montants engagés de l'année 2017 et 2018, on remarque une diminution de 724 de nombre et de 95504118 DA de la totalité des agences.

## 2. Etude de dossier : Cas rationné et cas accepté

### 2.1.Cas accepté

#### **FICHE TECHNIQUE / ETUDE D'UN DOSSIER DE CREDIT AUX PARTICULIERS**

##### **1- La demande de crédit :**

- Catégorie de crédit : Construction d'une habitation individuelle N/EP.
- Demande signée ? OUI. Date de la demande : 07/06/2017
- 
- Montant sollicité : 2 356 000,00 DA

- Nom et Prénom (Acte de naissance / demande) :
- Date de naissance .•
- Age: 53 ANS.
- Domicile : VILLAGE TIZEKHT CNE BENI MAOUCHE W BEJAIA
- Agence bancaire ou CCP ..... CNEP Sidi Aich N° Cpte : ..... /....

### **2- Relevé des interets au : 31/12/2016**

Agence ou Bureau PTT	N° livret F, Valoir CPT/DAT Plan Epargne	Date D'ouverture (a)	Interet (a)		Lien de parente avec le cédant (b)
			Echus	N/Echus	
<b>Total</b>			0		

### **3- Achat logement/Terrain :**

- Promoteur • \_\_\_/\_\_\_ N° de convention \_\_\_/\_\_\_
- Site - \_\_\_/\_\_\_
- Ref / Dec. D'attribution / Contrat de réservation / Vente sur plan « 2 »
- Decision d'attribution - \_\_\_/\_\_\_
- Achat d'un terrain Ref Certificat d'urbanisme \_\_\_1
- **CBEP**, vérifier si promesse de vente notariée « 3 » OUI ..... NON .....
- Achat de construction nouvelle Réf. Certificat de conformite. \_\_\_/\_\_\_
- Prix de cession : ..... /.... DA Consistance : ..... /..... M<sup>2</sup>. Apport personnel: .../..... DA.
- Aide CNL .../..... DA.

N. B.: (a) Vérifier si : atteint 3 ans, vérifier total intérêts Minimum Qualité du Signataire et griffe sur l'attestation.

(b) Préciser lien de parente du cédant (d'après la fiche familiale).

### **4- Acte de Propriété du terrain**

- Nature du document : **Certificat de Possession** Publie et enregistré ? Oui Non ...
- Acte administratif, livre foncier, donation acte de vente ou acte domanial.
- Prix d'acquisition : ...../..... DA Surface terrain : **1333,00M<sup>2</sup>** surface beitie **130,62 M<sup>2</sup>**
- Nom et Prénom du propriétaire
- Lieu d'implantation : **LIEU DIT AKHAROUV ANGOUF VILLAGE TIZEKHT CNE BENI MAOUCHE W BEJAIA**
- Le bien est-il dans 1 'indivision ? OUI... NON **X** Nombre d'indivisaires
- Vérifier si l'acte donne droit a tous les pouvoirs de propriété en matière de jouissance et de disposition du bien (a signaler aussi dans le cas contraire) ...../.....

- Si coopérative immobilière indiquer si l'acte est établi au nom exclusif de celle-ci (3).
- (Rejeter tout dossier si l'acte établi au nom d'une personne physique).

### 5- Permis de construire

- Nom et Prénom du titulaire :
- Nature des travaux / projet (5) : **Construction d'une habitation en R+0 + stave**
- Devis (DA) : **3 914 020,00 DA**
- Si coop. Immobilière indiquer la nature le nombre de logements (5) /..
- Permis de construire N° : **51/DU/SU/SC/2017** Date d'obtention : **29/03/2017** par la cne de **BENI MAOUCHE** Renouvele le : ...../.....

### 6- Garantie (s) à constituer

#### 1. Hypothèque :

- Désignation du bien offert en garantie : **Le terrain et la construction à édifier**
- Certificat négatif d'hypothèque, date : **31/05/2017**
- Si procuration notariée, vérifier si la mention « hypothèque au profit de la CNEP/BANQUE » est Insérée ? OUI ..... Non ...
- A qui est donnée la procuration :
- Par qui elle est donnée (qualité) : . /
- Le montant du prêt est il limite dans la procuration ? OUI .....NON .....X.....
- La garantie offerte est elle limitée ? OUI ... ..X... ..NON... ..

#### 2. codebiteur :

- Nom et Prénom .• ...../.....
- Date de Naissance : . ...../... .. Lien de parente :
- Adresse actuelle ...../.....
- Salaire de la caution .... /.. **DA**
- La Caution a-t-elle un crédit en tours ? OUI .....NON
- Mensualité : ...../..... DA
- Le postulant a-t-il d'autre (s) crédit (s) en tours ? OUI NON **X**
- Mensualité :... /.....
- Résultat de la consultation du fichier : **Non Répertoire**

### 7- Evaluation de la garantie

- Logement .•
- Nombre de pièces .• .../.. Cuisine : .../..... salle de bath : .../... Surface b 'dile : 130,62m<sup>2</sup>
- Adresse exacte du bien : LIEU DIT AKHAROUV ANGOUF VILLAGE TIZEKHT CNE

BENI MAOUCHE W BEJAIA

- Prix d'acquisition • \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ DA valeur estimée DA
- Etat du bien : **Bon**
- Situation du bien : **Bien situe** •
- Le logement nécessite t-il des travaux de réfections ? Oui
- Coût des travaux • \_\_\_\_\_ DA

**8- Justification de revenu**

- Relève des émoluments Postulant : 49 393,08 DA
- En lettre **Quarante-neuf mille trois cent quatre-vingt-treize dinars et huit centimes**
- (Déduire rappel et heures supplémentaires. Ramener au mois si le relève des émoluments annuel, ou prime trimestrielle, semestrielle. Vérifier déclarations CNASAT. (6)
- Profession : **Surveillant**
- Employeur : **EPE PMAT SPA**
- Bénéfice net mensuel (avertis. fiscal) Exercice : \_\_\_\_\_ Montant \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ DA
- En Lettre \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_
- Autres justificatifs de revenu • Montant : \_\_\_\_\_ ... \_\_\_\_\_ DA
- 
- Nombre de personnes à charge : 08
- Capacité de remboursement (**49 393,08 \* 40 %**) = **19 757,23 DA**
- (-) Mensualités d'autres crédits : TVA, 17% : .../...DA Le client doit 'être à jour.
- (-) Mensualités d'autres crédits Codebiteur : DA
- (+) Codebiteur) ..... = 0 DA
- = Capacité de remboursement réelle : 19 757,23 DA
- Total intérêts sur épargne = .../..... DA
- Durée de remboursement (durée — diffère) : (Epargnant) : (N/Ep) : **18 ans**
- [Attention : si caution prendre âge de la caution]
- Montant du crédit : Capacité remet. ( : ) Coefficient = **2 356 000,00 DA**
- Capacité résiduelle ( ) Coefficient = ...../..... DA (Non épargnant).
- Rapport = Crédit ( / ) Valeur du bien = 25,89 % <= 90 %
- Rapport = Crédit (Valeur du terrain + Devis) =< 100%
- Crédit + Apport = Devis ? Si non Impasse = ...../.... DA
- Solution Proposé par le Client ...../.....

- Montant à accorder : 2 356 000,00 DA
- Echéance de rembt :  $18\,531,45 + 1225,12 = 19\,756,57$  DA
- Taux d'intérêts : 6,50 %
- Durée de rembt : **18 ans**
- Durée de crédit : **21 ans**

La fiche technique ci-dessus étudie un dossier de crédit de construction d'une habitation individuelle en 2017 d'un homme âgé de 53 ans ayant un revenu mensuelle de 49393,08 DA qui sollicite un crédit de 2356000 DA, sa capacité de remboursement est de 19757,23 DA.

D'après les critères de cette fiche technique, la banque a accordé un avis favorable à cette demande de crédit, en effet les conditions nécessaires sont tous satisfaisantes.

## 2.2. Cas rationné

### FICHE TECHNIQUE / ETUDE D'UN DOSSIER DE CREDIT AUX

#### PARTICULIERS

#### DIRECTION DU RESEAU DE BEJAIA 800 AGEIVCE SIDI AICH 211

##### 1- La demande de crédit :

- Catégorie de crédit : **Acquisition d'un logement promotionnel collectif en VSP (Prêt bonifié 1.00%) formule jeune.**
- Demande signée ? OUI. Date de la demande : **22/12/2020**
- Montant sollicite : **5 798 700,00 DA**
- Nom et Prénom (Acte de naissance / demande) :
- Date de naissance : **17/03/1994 a AKBOU W BEJAL4**
- Age : **26 ANS.**
- Domicile : Agence bancaire ou CCP ..... CNEP **Sidi Aich** N° Cpte :

##### 2- Releve des intérêts au : 31/12/2019

Agence ou Bureau PTT	N° livret F, Valoir CPT/DAT Plan Epargne	Date D'ouverture (a)	Intérêt (a)		Lien de parente avec le cédant (b)
			Echus	N/Echus	
	r-,				
<b>Total</b>			<b>0</b>		



**3- Achat logement/Terrain :**

- Vendeur : **Entreprise de promotion immobilière MELOUI Faouzi** N° de convention  
.....
- Site : **LIEU DIT 186 LOGTS en R+12 a DU BOIS SIDI MOUFFOK CNE  
SEDDOUK W BEJAL4 (F3, BLOC C, LOT 227, ETAGE 09, COTE G).**
- Ref: /.
- Decision d'attribution:**20/07/2019.**
- Achat d'un terrain Réf Certificat d'urbanisme .....
- verifier si promesse de vente notariée « 3 » OUI .NON
- Achat de construction nouvelle Réf Certificat de conformité  
:...../.....
- Prix de cession : 5 798 700,00 DA Consistance 74,25M<sup>2</sup>. Apport personnel : 700,00 DA
- Aide CNL DA

N. B. : (a) Verifier si : atteint 3 ans, verifier total intérêts Minimum Qualité du Signataire et griffe sur l'attestation.

(b) Préciser lien de parente du cédant (d'après la fiche familiale).

**4- Acte de Propriété du terrain**

- Nature du document : Publie et enregistre <sup>7</sup> Oui
- Acte administratif, livre foncier, donation acte de vente ou acte domanial.
- Prix d'acquisition - DA Surface - It1<sup>2</sup> surface batie M<sup>2</sup>
- Nom et Prénom du propriétaire -
- Lieu d'implantation :
- Le bien est-il dans l'indivision ? OUI..... NON...X... Nombre d'indivisaires
- Verifier si l'acte donne droit à tous les pouvoirs de propriété en matière de jouissance et de disposition

Du bien (à signaler aussi dans le cas contraire) . /.

- Si coopérative immobilière indiquer si l'acte est établi au nom exclusif de celle-ci (3).
- (Rejeter tout dossier si l'acte établi au nom d'une personne physique).

**5- Permis de construire**

- Nom et Prénom du titulaire •
- Nature des travaux / projet (5) :
- Devis (DA) : DA
- Si coop. Immobilière indiquer la nature le nombre de logements (5) /.

- Permis de construire N° - Date d'obtention : Renouvèle le : ..... .....

### 6- Garantie (s) à constituer

#### 1. Hypothèque :

- Désignation du bien offert en garantie : Le logement objet de financement
- Certificat négatif d'hypothèque, date. .7
- Si procuration notariée, vérifier si la mention « hypothèque au profit de la CNEP/BANQUE » est •
- A qui est donnée la procuration : \_\_\_\_/
- Par qui elle est donnée (qualité) : \_\_\_\_/
- Le montant du prêt est il limite dans la procuration ? OUI ...NON .....X.....
- La garantie offerte est elle limitée ? OUI ... ..X...NON ..... .....

#### 2. coddbiteur :

- Nom et Prénom : ... ..../.....
- Date de Naissance : ....//..... Lien de parente • ./
- Adresse actuelle • . /
- Salaire de la caution : ...../ DA
- La Caution a-t-elle un crédit en tours ? OUI NON X
- Mensualité DA
- Le postulant a-t-il d'autre (s) crédit (s) en tours ? OUI NON X
- Mensualité : 0

Résultat de la consultation du fichier : Non Répertoire

### 7- Evaluation de la Garantie

- Logement : Collectif ... ..X ..... Semi-collec... ..Individuel
- Nombre de pièces : **03** Cuisine : **X**... salle de bath : Surface bâtie : **70.54** m<sup>2</sup>
- Adresse exacte du bien : LIEU DIT 186 **LOGTS en R+12 a DU BOIS SIDI MOUFFOK**  
CNE SEDDOUK **W BEJAIA (F3, BLOC C, LOT 227,**  
**ETAGE 09, COTE G).**
- Prix d'acquisition : 5 798 700,00 DA valeur estimée : **5 812 470,00 DA**
- Etat du bien : **Bon**
- Situation du bien : **Bien situe** •
- Le logement nécessite t-il des travaux de réfections ? Oui
- Coftt des travaux : DA

**8- Justification de revenu**

- Relève des émoluments Postulant: ...../... DA
- En lettre :
- (Déduire rappel et heures supplémentaires. Ramener au mois si le relevé des émoluments annuel, ou prime trimestrielle, semestrielle. Vérifier déclarations CNASAT (6)
- Profession :
- Employeur
  - Bénéfice net mensuel (avertis. fiscal) Exercice : 2019 Montant : 30 000,00 DA
  - En Lettre : **0**
- Autres justificatifs de revenu • /. Montant : ...../.....DA
- 
- Nombre de personnes a charge :
- Capacité de remboursement ( $30\,000,00 * 30\%$ ) = 9 000,00 DA
- (-) Mensualités d'autres crédits : **0** TVA, 17% : .../...DA Le client doit 'être a four.
- (-) Mensualités d'autres crédits Codebiteur : DA
- (+) Codebiteur) ..... = 0 DA
- = Capacité de remboursement réelle : 9 000,00 DA
- Total intérêts sur épargne = / DA
- Durée de remboursement (durée — différé) : (Epargnant) : **ans** (N/Ep) : **37 ans**
- [Attention : si caution prendre âge de la caution]
- Montant du crédit : Capacité rembt. ( : ) Coefficient = 5 798 000,00 DA
- Capacité résiduelle ( ) Coefficient = ./. DA (Non épargnant).
- Rapport = Crédit (/) Valeur du bien = 89.99% <= 90 %
- Rapport = Crédit (Valeur du terrain + Devis) = < 100%
- Crédit + Apport = Devis ? Si non Impasse = ...../... ..DA
- Solution Proposée par le Client ...../.....
- Montant à accorder : 5 798 000,00 DA
- Taux d'intérêts : **1.00 %**
- Durée de rembt : **37 ans**
- Durée de crédit : **40 ans**

La fiche technique ci-dessus traite un dossier de crédit d'acquisition d'un logement promotionnelle collectif en VSP en 2020 d'un jeune homme âgé de 26 ans ayant un revenu mensuelle de 30 000 DA qui demande un crédit de 5 987 000 DA, sa capacité de remboursement est de 9 000 DA sachant qu'il a un autre crédit auprès d'une autre banque.

- D'après cette étude la banque a rationné cette demande à cause de :
  - Manque de capacité de remboursement qui n'atteint pas la moitié de son revenu mensuelle sachant que celle-ci est considéré comme l'une des conditions d'accorder un crédit.
  - Client non solvable (Ce client a un autre crédit impayé dans une autre banque).



**CONCLUSION**

Tout au long de ce travail, nous avons essayé d'apporter quelques éléments de réponse sur la notion de rationnement du crédit, ainsi nous avons clarifié cette notion à travers des différentes définitions. En effet, on trouve que le rationnement a un impact négatif sur l'économie.

La problématique de ce travail est de traiter le problème de rationnement du crédit, en montrant que ce dernier est l'un des conséquences du manque d'informations des banques sur le risque des emprunteurs, alors le banquier doit être extrêmement prudent avant l'octroi du crédit, car le crédit et l'information sont les deux inputs fondamentaux de l'activité de banquier ainsi comprendre pourquoi les ménages se confrontent à la situation de rationnement ?

Cet acte de rationnement du crédit, se justifie par des raisons dans lesquelles les problèmes de remboursement sont dus en grande partie à l'indisposition des informations fiables sur l'emprunteur, manque de garanties valables et la gestion de risque du crédit exigée par les réglementations prudentielles, et les objectifs de rentabilité poussent les banques à adopter la forme organisationnelle qui rationne le crédit.

A partir de notre étude sur le rationnement du crédit au niveau de la CNEP agence 211, nous avons permis de comprendre que cette dernière a appliqué le rationnement sur l'acquisition d'un logement promotionnel collectif en VSP, en cause que l'emprunteur a un autre crédit auprès d'une autre banque et aussi sa capacité de remboursement est insuffisante alors la banque considère ce client comme un risque pour elle. En effet, la CNEP 211 rationne le crédit non seulement à la base de ses deux raisons mais aussi en s'intéressant sur l'âge, le revenu mensuel, capacité de remboursement, les garanties, capacité de chèque, et attestation mise à jour du crédit de l'autre banques globalement une étude de dossier caractérisé par une analyse stricte bien approfondie, ce qui facilite à la banque la prise de décision finale.

Finalement, nous avons étudié un sujet qui motive une attirance, qui nous a permis d'améliorer nos connaissances, malgré que nous n'ayons pas cité tous les détails concernant le thème, nous souhaitons que ce travail va être utile pour tous ceux qui auront à le consulter.



**BIBLIOGRAPHIE**

# Bibliographie

## Articles, Revue et autres

- Bulletin n°1 de janvier 2005 de la société de refinancement hypothécaire
- Dagobert N., (2015), « Asymétrie d'information et du crédit dans les pays Camerounaise », Cameroun, N° fall, p44,45.
- Direction des formations Thématiques et spécifique., (2018)., « Les crédits aux particuliers », Journées d'études au profits des cadres de la CNEP – banque région de sétif et Tlemcen.
- Document interne ., organisation commerciale de l'Agence., fiche de postes.,(1389/2014)
- Document interne ., conception et réalisation., Direction du Marketing .,(2014).
- JOUMADY P,(2001), « L'analyse de Stiglitz et Weiss 1981 », université de Lyon II.
- HERVE A., et HELEN BUISSON S., (2014) , « L'impact de la crise des PME français », Revus internationale des PME ,27(2),p100
- Maria PSILLAKI, (1995), « Rationnement des crédits des PME : Une tentative de mise en relation », université de Montérial, revue internationale des PME, Vol 8, N°3-4b 67,90.
- STIGLITZ, Joseph E., et WEISS A., « Crédit rationing in markets with imperfect information », American Economic Review, Vol 71, 393-410.

## Ouvrages

- ANNE J, (2000) ; « Le rationnement du crédit dans les pays en développement le cas du Cameroun et Madagascar, Ed l'Harmattan, Paris.
- MARIAN SEG AU, JACQUES BRUN, JEAN CLAUDE DRIAN, « Dictionnaire de l'habitat et du logement », édition Armande colin/ VUEF, Paris 2002.
- MICHEL BIALES, « Dictionnaire d'économie et sociaux contemporains », édition FOUCHER, Paris 1996.
- STIGLITZ J E., et WEISS A., « Crédit rationning in markets with imperfect information”, American Economic Review, Vol 71? 1981, 393-410.
- TUAN-ANH P., (2009), « Le rationnement du crédit des PME », thèse de doctorat, Université Montpellier I, Vietnam.



### **Mémoires**

- DJERROUD K., TOUAHRI R., et OUZANE S., (2011 /2012)., « Le financement du crédit immobilier : cas de la CNEP banque agence 211 (Sidi Aich). Mémoire licence de fin d'étude., université A.Mira de Bejaia
- HANTOUR FOUAD, « Le financement bancaire au service de l'immobilier», école supérieur des banques, 8<sup>ème</sup> promotion, 2005.
- MEGROUD N., et TENSAOUTI S., (2028 /2019), « Problematique de rationnement du crédit en Algérie . Cas des banques de la wilaya de Bejaia », Mémoire Master de l'Université A.Mira de Bejaia.
- OUHAB S., OUMBICHE O.,(2013)., « Le financement bancaire du crédit Immobilier », Mémoire Master en CCA., université A.Mira de Bejaia.
- RABEHI ABDELHAK et MAOUCHE ABDENOUR, « Les conditions d'octroi de crédit immobilier : Etude de cas de la CNEP banque», Université de Béjaia, promotion 2011/2012.

### **Sites internet**

- [WWW.cnepbanque.dz](http://WWW.cnepbanque.dz)
- [WWW.ladissertation.com](http://WWW.ladissertation.com)
- <https://fr.slideshare.net>
- [WWW.cloudfront.net](http://WWW.cloudfront.net)
- [WWW.memoireenligne.com](http://WWW.memoireenligne.com) > Economie et Finance
- [Financedemarche.fr /.../comment-calculer](http://Financedemarche.fr/.../comment-calculer)

# Liste des tableaux

<b>Tableau N°1</b> : Nombre d'agences par réseau d'exploitation en 2012.....	43
<b>Tableau N°2</b> : Evolution des engagements (de l'exercice 2017 au 2018).....	44
<b>Tableau N°3</b> : Situation des banques par agence en 2017.....	45
<b>Tableau N°4</b> : Situation des banques par agence en 2018.....	46
<b>Tableau N°5</b> : Analyse des mobilisations relative aux crédits accordés au particulier : Analyse du montant et des objectifs en 2017.....	47
<b>Tableau N°6</b> : Analyse des mobilisations relative au crédit accordé au particulier : Analyse des montants et des objectifs en 2018.....	48
<b>Tableau N°7</b> : Analyse des crédits à la consommation par nombre et montant en 2017.....	49
<b>Tableau N°8</b> : Analyse des crédits à la consommation par nombre et montant en 2018.....	50

# Liste des figures

<b>Figure N°1</b> : Mesure du rationnement, Jaffé et Modigliani.....	5
<b>Figure N° 2</b> : Profit espérer de la banque en fonction du taux d'intérêt Stiglitz et Weiss....	13
<b>Figure N°3</b> : Offre et demande de crédit, Jaffé et Modiglian.....	15



ANNEXES

Direction du reseau de : **BEJAIA « 800 »**  
Agence de : SIDI AICH  
Code agence : 211

*de payer  
c'est la* ek

1),  
kil

*mande de banque*

## DEMANDE DE CHEQUE DE BANQUE

### CADRE RESERVE AU CLIENT

- Nom et prenom du client
- Numero de compte
- Solde du compte
- Designation du beneficiaire du cheque • .....
- Montant du cheque de banque
- Date de la demande
- Reference du PC ou CM : Numero • ..... Date • ..... a • .....

Signature du client

### CADRE RESERVE A LA BANQUE

Date de reception de la demande .....  
Date d'etablissement du cheque .....  
Date de comptabilisation du cheque .....  
Numero du cheque delivre .....

Signature de la 1ere personne  
accreee

Signature de la 2eme personne  
accreee



Consultation des demandes  
de crédit

**CNEP Banque « Société par actions » au capital social de 46.000.000.000 DA**  
AUTORISATION DE CONSULTATION DE LA CENTRALE DES RISQUES DES  
ENTREPRISES ET DES MENAGES (CREM)

Reseau : Bejaia

Agence : SIDI AICH

code agence : 211

Informations demandeur du credit

Je soussigne (e) M. Mme : Esp.....

Presume :  oui  non Ne (e) le :

Lieu de naissance :

Nationalite • ..... pays de naissance • .....

Fils/ fille de ..... et de .....

Acte de naissance n° ..... Numero de securite sociale • .....

Adresse • .....

Qualite professionnelle :  salarie  non salarie

Profession • .....

Piece(s) identite(s) :  CNI ,  PC,  passeport  carte sejour

N° • ..... delivre (e) le .. / .. / ..... par • .....

Autres documents ( si la qualite professionnelle est autre que «salarie»)

Agrement n° & byre le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ .par • ..

NIF ..... n° \_\_\_\_\_ delivre le \_\_\_\_\_ I \_\_\_\_\_ / ..... par • .....

N° RC ..... n° \_\_\_\_\_ & Eyre le \_\_\_\_\_ . / .. / ..... par • .....

Type de Credit Sollicite • ..... Duree Sollicite • ..... (Mois)

Montant du Credit Sollicite • ..... da

Codebiteur /caution • ..... Eps.....

Presume :  Old  non Ne (e) le :

Lieu de naissance :

Nationalité • .....pays de naissance • .....

Fils/ fille de • ..... et de .....

Acte de naissance n° ..... Nutria-° de securite sociale • .....

Adresse • .....

Qualite professionnelle  salarie  non salarie

Profession • .....

Piece(s) identite(s) :  CNI ,  PC,  passeport  carte sejour

N° • ..... delivre (e) le .. / .. / ..... par • .....

Autres documents ( si la qualite professionnelle est autre que «salarie»)

Agrément n° ..... delivre le .... / ..... / ..... par • .....

NIF n° ..... & Eyre le .... / ..... / ..... par • .....

N° RC n° ..... delivre le ..... / ..... / ..... par • .....

- j'atteste de rexactitude des informations portees ci-dessous , et autorise la CNEP-Banque  
consulter la Centrale des Risques des Entreprises et Ménages (CREM) de la Banque d'Algerie , et  
autorise celle —ci a lui communiquer les renseignements enregistres a notre nom

Fait a • ..... le .....

(Signature du demandeur)

BLE

Je soussigné(e) .....  
Employé(e) au sein de votre organisme, vous prie de bien vouloir,  
compter du mois de ..... procéder au virement du  
montant de ma rémunération mensuelle, au crédit de mon compte  
cheque N° ouvert auprès de la

(N° 4) (C) (T) (I) (L) (A) (N) (T) (I) (L) (A) (R) (P) (N) (T) (O) (U) (I) (S) (I)

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 considéra-  
tion.

Fait à ..... le .....

Decision de l'employeur

1ti Bill.....  
Prenom.....  
Adresse.....  
.....

(Car1-1Pt et ei a n Ili re)

cicinatilre

*Handwritten signature*

## **ORDRE DE VIREMENT PERMANENT**

Je soussigne (e) Mr ..... Ne (e) le .....  
a ..... Demeurant .....  
Titulaire du compte cheque N° ..... ouvert aupres de la  
Banque ..... Agence .....  
code agence ..... donne ordre de virer mensuellement par le debit de mon  
compte ci-dessus indique au credit du compte N° .....  
Ouvert aupres de la CNEP-BANQUE agence SIDI-AICH, indice « 211 » la  
somme de ( ..... DA) ..... cts).

Representant le montant de l' echeance due au titre de la convention de credit qui  
me lie a elle a compter du ( ..... ).  
Les frais inherents a ce virement sont a la charge du client.

Le present ordre de virement revet le caractere permanent et irrevocable et ne  
peut etre &nonce sans accord prealable et ecrit de la CNEP-BANQUE.

Mr ..... Pour la Banque domiciliaire  
CNI/PC N° ..... Recu .....  
Du ..... Le .....  
Par ..... A.....

SIGNATURE DU CLIENT

SIGNATURE ET AVIS DE  
L'AGENCE DOMICILIATAIRE

*a Banque Sidi Aich*







Nom ..... \*1.Frenom ..... Nom jeune fille ..... Sexe M  F   
 Fils / fill. de ..... et de ..... Wilaya .....  
 Sitilatio familiale  Celibataire  Marié (e)  Veuf (ve)   
 Adresse Oii domicile .....  
 Tél. fixe ..... Tél mobile ..... Email .....  
 Piece d'identité : CNI  P. CVI : N° ..... Délivré(e) le ..... Wilaya : .....  
 Titulaire. LEL  LEO  CPTLJ N° ..... Code agence ..... Réseau : .....  
 ceTipte,pbeque CNEP-Banque k•N° -

**SALARIES**

Profession: ..... N° Sécurité Sociale : .....  
 'Employe'ur : Secteur public  Secteur privé  Date de recrutement ..... Poste occupé : .....  
 Adresse de l'employeur .....  
 Commune ..... Daira ..... Wilaya : .....

**PROFESSIONS LIBERALES/COMMERCANTS**

Nom de rentreprise ou du Commerce : ..... Sdeten:croctmtes • .....  
 Adresse .....  
 N° Registre de commerce • ..... ells/re ..... Wilaya .....  
 N° d'agrément : .....  
 N° &identification fiscale : .....  
 fl ap  
 identialiopketatislique • .....

**REVENUS**

Revenu rnensuel net du pbSiblant • .....  
 erg.1041d conjoint • ..... DA r Nonilre • '6iffgiits. ocharge ..... , ..... DA  
 Revenu rnensuel net:desientAnts .....  
 Autres revenus :.PensionI :Retraite ..... w

Type de credit: ..... Nom de la Promotion Immobiliere .....  
 Adresse du bien;objet: d,u credit .....  
 Revenmensber:locatif I Monta

**CREDIT SOLLICITE**

Montant du credit sollfcite.(en chiffres) ..... u credit sollicite : ..... ane  
 Valeur du bien/Montant:devie,(constructionlarrienagenent/extension) • ..... DA

**CREDITS EN COURS à la CNEP-Banque**

CNEP-Banque:	Natbre du credit	Agencesdomicilietaire	: Monferilkecheandmois	:ReMboUrsement 'a jdiir
CreClit.1	1			OUI 11' NON 11
Credit 2				OUI NON.

Autres Banbues	ifdit du credit	Ageb6e domiciliaire-	I blilariVeClieenCe4nois..	Rernboursement 'a jour
Credit 1				OUT 0 NON 0
Credit 2'				OUI 0 NON 0

J'atteste ('exactitude des informations portees ci-dessus et m'engage a fournir a la CNEP-Banque tous les rense'gnements, justificatifs complementaires et autres informations becessaires qu'elle juge utiles do me demander et l'autorise de proceder a leur verification.

Fait a ..... le ..... / 20 .....Signature

## **Autorisation de prelevement sur compte Et engagement de provisions**

**Je soussigne M (Mme Melle.....**

**Par le debit de mon compte bancaire n° .....**

**Ouvert aupres de l'agence CNEP/Banque de SIDI AICH 211.**

**Je vous autorise a prelever le montant des mensualites de remboursement  
relatives au credit.....**

**Que j'ai contracts aupres de la CNEP/Banque.**

**Je m'engage a maintenir sur mon compte cheque une provision en  
permanence et jusqu'au remboursement integral.**

**Une (01) fois et demie la mensualite de remboursement du credit qui a ete  
accords par la CNEP/Banque en date du .....**

**Fait a SIDI AICH le ..... 2**

**Signature de l'interesse**



## C3isse Nationale d'Epardiie et de Prevoyance

---

**CNEP/BANQUE : societe par action au capital social de 46 000 000 000.00 DA  
Siege sociale : 61, Bd Soudani Boudjema-Cheraga-ALGER**

### **Autorisation de prelevement des frais d'etudes**

**Je soussigne (e) : Mr/Mme / Mlle • .....**

**Ne (e) le• ..... a .....**

**Fils (Ile) de • ..... et de • .....**

**Demeurant a • .....**

**Autorise l'agence CNEP-Banque de ....., a prelever les frais**

**D'etudes d'un montant de..... DA. Relatifs an depot et a l'etude**

**De mon dossier de credit, et ce par debit de mon compte cheque N° • .....**

**Ouvert aupres de la meme agence.**

**Je declare avoir pris connaissance que ces frais ne sont pas remboursables en cas**

**De rejet de ma demande de credit.**

**Fait à.....**

**Le.....**

**Signature de Pinteresse**



-U4L%71,3 JJ 41141 ji..1ail L):11 lt, ,:51<011 1341  
 ,,):+1,1.11j1.1.)23)1 S.)43 41 ;;t.IAS..11 34.1%...,11  
 3 -i,t L.5<sup>3cg</sup> y;11,ttUU<sup>C</sup>"\--\ J4<sup>6</sup> \_\_\_\_\_ '":11<sup>33</sup>  
 J3L. .11c. ,L.),\_\_\_\_\_441.c.

\_\_ / \_\_/ \_\_ /t-4J' 4 J

. 1 1 1 n \*  
 \* \* : \* . \* ,

..... في /



mss c155c





## **Les documents constitutifs d'un dossier de demande de credit**

### **Credit aux particuliers : PRET A LA CONSTRUCTION**

**Demande de credit signs par le postulant x**

**02 Residences (-3 mois)**

**03 Actes de naissance N°12**

**01 Fiche familiale, pour postulants mules, ou fiche individuelle**

**03 photocopies de la carte nationale d'identite legalisees**

**01 releves des emoluments + 2 attestations de travail (- 3 mois)**

**3 dernieres fiches de pale**

**releve des interets s11 y a lieu**

**cheque barre (CCP ou BANQUE)**

**02 copies legalisees du titre de Terrain**

**certificat negatif d'hypothèque (DOMAINE) + Etat de Publication (- 3 mois)**

**Copie legalisee du permis de construire + Copie legalisee avis favorable  
(recent) —de 03 Ans**

**Extrait de role**

**2 Copie legalisee Carte d'assurance.**

**Attestation d'affiliation CNAS**

**Decision d'eligibilite a l'aide de l'Etat pour la construction rurale**

### Pieces communes :

- 01 demande de credit (formulaire CNEP Banque)
- 01 Extrait de naissance sur registre n° 12 datant de moins d'une annee
- 02 Photocopies de la piece d'identite
- 02 Fiche de residence
- 01 Fiche familiale ou individuelle datant de moins de 06 mois
- 01 Attestation d'interet pour les epargnants
- 01 copie de la carte d'assurance
- 01 extrait de role datant de moins de 03 mois
- 01 cheque bane CCP ou Bancaire
- L'Autorisation de prelevement sur compte legalisee (formulaire CNEP Banque)
- La Declaration sur l'honneur legalisee (formulaire CNEP Banque)

### Justificatif de revenu :

- Pour les salaries de la fonction publique : -Attestation du travail datant de moins de 06 mois - Releve des emoluments datant de moins de 03 mois selon modele CNEP
- Pour les salaries de la fonction privee :
  - Releve des emoluments datant de moins de 03 mois selon modele CNEP
  - Attestation de travail datant de moins de 06 mois
  - Attestation de travail et de salaire
  - Attestation d'affiliation a la CNAS
  - Releve de compte CCP ou Bancaire des trois derniers mois
- Pour les commercants et les fonction liberales
  - 03 derniers avertissements fiscaux ou certificat d'imposition (C20)
  - 01 copie du registre de commerce
  - 01 copie de la carte fiscale
  - 01 mise a jour CASNOS datant de moins d'un mois
  - 01 mise a jour CNAS pour les commercants ayants des employes
  - 01 extrait de role datant de moins d'un mois

### Codebiteur ou cautionnaire :

- 01 Extrait de naissance n° 12 datant de moins d'une annee
- 01 Photocopie de la piece d'identite
- 01 Fiche de residence
- Releve des emoluments datant de moins de 03 mois
- Attestation de travail datant de moins de 06 mois

### Justificatif de revenu des non residents :

- Un extrait de naissance N° 12
- Copie piece d'identite algerienne
- Une Copie de la piece d'identite francaise ou titre de sejour
- Une Fiche familiale ou individuel
- Justificatif d'adhesion a un organisme d'assurance (carte vitale)
- Copie du contrat de travail
- Copie des 03 dernieres fiches de paie
- Copie d'avis d'imposition

Toutes les copies doivent etre legalisees par le consulat d'Algerie en France

### Pret achat de terrain

#### ➤ Aupres d'un particulier

- 01 Copie de l'acte de propriete du terrain publie et enregistre
- Une promesse de vente notariee ou fiche de renseignements (formulaire CNEP- Banque)
- 01 Certificat negatif d'hypothec avec la mention NEANT
- 01 Certificat d'urbanisme
- 01 Rapport D'evaluation du terrain (fait par l'un des architectes conventionnes avec la CNEP)

#### ➤ Aupres de l'agence fonciere :

- 01 Attestation du beneficiaire
- 01 Attestation du paiement
- 01 Rapport D'evaluation de terrain

### Pret achat de loxement aupres d'un particulier

- 01 Copie de l'acte de propriete du logement publie et enregistre
- 01 Certificat negatif d'hypothec avec la mention NEANT
- Une promesse de vente notariee ou fiche de renseignements (formulaire CNEP- Banque)
- 01 rapport d'evaluation du bien a acquerir (fait par l'un des architectes conventionnes avec la CNEP)
- Une assurance annuelle de catastrophes naturelles + avenant (au nom du vendeur)

### Pret Achat de loxement promotionnel

#### ➤ Pronzoteur finance par la CNEP- Banque

- Une decision d'attribution de logement delivree par le promoteur, indiquant le prix de cession, la consistence et l'adresse de l'habitation
- 01 copie legalisee des recus de versement
- Une assurance catastrophes naturelles du logement a amener + avenant de subrogation
- Aupres promoteurs :
  - Une promesse de vente notariee
  - Une decision d'attribution de logement delivree par le promoteur, indiquant le prix de cession, la consistence et l'adresse de l'habitation
  - 01 copie du certificat de conformite
  - 01 copie des reps de versement
  - Une assurance catastrophes naturelles du logement a amener + avenant de subrogation

### Location Habitation

- Une demande de credit selon modele CNEP







# TABLE DES MATIERES

# Table des matières

**Remerciements**

**Dédicaces**

**Liste des abréviations**

**Sommaire**

**Introduction générale.....1**

**Chapitre 1 : Rationnement du crédit : Approche théorique**

**Introduction.....3**

**Section 1 : Définition et impact de rationnement du crédit.....3**

1. Définition du rationnement du crédit.....3
2. les formes de rationnement du crédit .....3
3. Approche théorique de rationnement de crédit.....4
  - 3.1.Mesure proposée par JAFFEE et MODIGLIANI.....5
  - 3.2.Mesure proposée par Artus et Muet (1986).....6
  - 3.3.Mesure proposé par Cole.....6
  - 3.4.Mesure proposée par Berger et Udell.....7
4. Les mécanismes du rationnement du crédit.....7
  - 4.1. La négociation du taux d'intérêt.....7
  - 4.2.La détermination des crédits accordés.....8
5. Impacts du rationnement du crédit.....9
  - 5.1. Sur les ménages.....9
    - 5.1.1. l'investissement crée l'épargne.....9
    - 5.1.2. Des dépôts non rémunérés.....9
  - 5.2. Sur l'économie.....10
    - 5.2.1. Le rationnement du crédit conduit l'économie au ralentissement.....10
    - 5.2.2. Le rationnement de crédit un risque pour la banque elle-même.....10

**Section 2 : Les différents modèles explicatifs du rationnement de crédit.....10**

1. Le modèle de Fried and Howit.....10
2. Le Modèle de Hodgman.....11
3. Modèle de Jaffee et Russel.....12
4. Le modèle de Stiglitz et Weiss (1981).....12
5. Le modèle de Williamson (1987).....14

6. Modèle de Jaffé et Modigliani (1969).....	14
<b>Conclusion.....</b>	<b>15</b>
<b>Chapitre 2 : Le crédit immobilier</b>	
<b>Introduction.....</b>	<b>17</b>
<b>Section 1 : Généralités sur le crédit .....</b>	<b>17</b>
1. Présentation des crédits aux particuliers.....	17
1.1. La Caisse Nationale du Logement.....	18
1.2. La société de Refinancement Hypothécaire (SRH).....	19
1.3. La Société de Garantie du Crédit Immobilier (SGCI).....	20
2. Les critères d'éligibilité au crédit immobilier.....	20
2.1. Objet de crédit.....	20
2.2. Qualité des bénéficiaires.....	21
2.3. Durée du crédit.....	21
2.4. Quotité finançable.....	21
2.5. Coût du crédit.....	22
2.6. La titrisation.....	22
3. L'analyse du risque.....	23
3.1. L'évaluation des biens à financer.....	23
3.2. L'endettement du client.....	23
3.3. La centrale des risques.....	24
3.4. Le scoring.....	24
3.5. Le fichier central des incidents de paiement.....	26
4. La décision du crédit.....	26
4.1. Le recouvrement du crédit.....	27
<b>Section 2 : Le financement de la demande (crédit immobilier aux particuliers) et le marché de l'immobilier en Algérie.....</b>	<b>27</b>
1. Définition du crédit immobilier.....	27
1.1. Les caractéristiques techniques du crédit immobilier.....	28
1.2. Les types des crédits immobiliers accordés aux particuliers.....	29
1.3. La gamme des crédits immobiliers aux particuliers.....	32
2. l'évolution du marché de l'immobilier en Algérie.....	36
2.1. Le monopole de l'Etat (de 1967 à 1986).....	36
2.2. Période de libéralisation (de 1986 à nos jours).....	37

<b>Conclusion.....</b>	<b>39</b>
<b>Chapitre 3 : Cas pratique</b>	
<b>Introduction.....</b>	<b>40</b>
<b>Section 1 : Historique de la CNEP-BANQUE.....</b>	<b>40</b>
1. Présentation d'organisme d'accueil.....	40
1.1. naissance de la CNEP-Banque.....	40
1.2. Evolution de la CNEP-Banque.....	41
<b>Section 2 : Analyse des activités commerciales de la CNEP banque et de mécanisme de rationnement.....</b>	<b>44</b>
1. Analyse de l'activité commerciale et de mécanisme de rationnement.....	44
2. Etude de dossier : Cas rationné et cas accepté.....	50
2.1.Cas accepté.....	50
2.2.Cas rationné.....	54
<b>Conclusion générale .....</b>	<b>59</b>
<b>Bibliographie</b>	
<b>Liste des tableaux et des figures</b>	
<b>Annexes</b>	



## **Résumé**

L'objectif principal de ce travail de mémoire consiste à étudier et analyser le phénomène de rationnement de crédit dans les banques algériennes.

Afin de mieux expliquer notre sujet, nous avons effectué un stage pratique au niveau de la cnep sidi aich, où on a traité les dossiers des crédits accordés aux investisseurs. Nous avons, ensuite, procédé à la sélection d'un échantillon de projets acceptés et un échantillon de projets rejetés par la banque. Cette manière de procéder a pour but d'analyser les différentes méthodes effectuées par la banque cnep pour détecter les meilleurs projets en termes de rentabilité.

À l'issue de ce travail, nous avons constaté que le rationnement de crédit ne relève pas uniquement de la responsabilité des banques mais il s'explique à travers la réglementation bancaire qui pousse les banques à rationner le volume de crédit. Par ailleurs, la sélection des bons et mauvais emprunteurs, au niveau de la cnep, se base essentiellement sur la collecte des informations de type quantitative et qualitative sur le client et le projet.

**Mots clés** : rationnement de crédit, asymétrie d'information, rentabilité des projets.

## **Summary**

*The main objective of this work of memory is to study and analyse the phenomenon of credit rationing in Algerian banks.*

*In order to better explain our subject, we conducted a practical internship at the cnep sidi aich, where we dealt with the loans granted to investors. The aim of this approach is to analyze the different methods used by cnep to identify the best projects in terms of profitability.*

*At the end of this work, we found that credit rationing is not only the responsibility of the banks, but it is explained by the banking regulations that push banks to ration credit. In addition, the selection of good and bad borrowers at the cnep level is based mainly on the collection of quantitative and qualitative information on the client and the project.*

**Key words** : credit rationing, asymmetry of information, profitability of the projects.