

**Université Abderrahmane MIRA-Bejaia**  
**Faculté des Sciences Économiques, de Gestion et Commerciales**  
**Département des Sciences Économiques**

# Mémoire

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

**Option : Monnaie, Banque et Environnement international (MBEI)**



## ***Le financement du logement rural en Algérie***

***Une nouvelle dimension de la lutte contre l'exode rural***

**Travail réalisé par :**

**M. TIGHILET Rafik.**

**Encadré par :**

**M. BIATOUR L'hocine**

**Année Universitaire**

**2012/2013**

# Remerciements

*Je remercie le dieu pour m'avoir donné le courage et la volonté de réaliser ce travail.*

*Mon encadreur M BIATOUR L'Hocine pour ses renseignements son aide et surtout pour sa Gentillesse.*

*Mes parents pour leur soutien et leur encouragement tout au long de mon travail.*

*Mes amis : Mohamed, Boubkeur, Ahmed, Marzouk et Yacine Fatima pour leur solidarité, que dieu les garde.*

*Enfin, je remercie tous ceux qui ont contribué de près ou de loin à la réalisation de ce travail.*

**Rafik**

# Dédicaces

*Je dédie ce modeste travail à:*

- ❖ *Mes très chers parents qui m'ont soutenu et encouragé tout au long de mon parcours de mes études, que dieu les protège.*
- ❖ *Toutes mes sœurs : samira, kahina, fairouz, nadjat et mon petit frère yanis.*
- ❖ *Touts mes amies : Marzouk, Mahmoud, boubekour, Yacine, Nabil,Ahmed, Fatima et Alima.*
- ❖ *Sans oublier mes chers cousins Fares, Sonia, Zazo, Cilia et Lamia,*
- ❖ *Mes grandes mères, Zouina et Saliha, mon grande père Mahmoud et mes oncles sans exception.*
- ❖ *Surtout notre cher promoteur M BIATOUR L'hocine qui nous a aidé énormément dans la réalisation de ce travail, je le remercié et je le souhaite des bon réussites dans sa vie, et que dieu le protège.*

**Ratik**

## **La liste des abréviations :**

- PMI : Petite et Moyenne Entreprise Industrielle ;
- PME : Petite et Moyenne Entreprise ;
- CAD : La Caisse Algérienne de Développement ;
- CNEP : La Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance ;
- CSDCA : Caisse de Solidarité des Départements et des Communes d'Algérie ;
- BNA : Banque Nationale d'Algérie ;
- CPA : Le Crédit Populaire d'Algérie ;
- BPCI A : Banque Populaire Commerciale et Industrielle d'Alger ;
- BPCI O : Banque Populaire Commerciale et Industrielle d'Oran ;
- BPCI C : Banque Populaire Commerciale et Industrielle de Constantine ;
- BPCI A: Banque Populaire Commerciale et Industrielle d'Annaba ;
- BPCA : Banque Populaire du Crédit d'Algérie ;
- BEA : Banque Extérieur d'Algérie ;
- BADR : Banque d'Agriculteur et de Développement Rural ;
- BDL : Banque de Développement Locale ;
- OPA : Offre Public d'Achat ;
- EP : Entreprise Publique ;
- EPE : Entreprise Publique Économique ;
- BCA : Banque Centrale d'Algérie ;
- LMC : la Loi sur la Monnaie et le Crédit ;
- PIB : Produit Inter Brute ;
- CLT : Crédit à Long Terme ;
- PNDA : Plan National de Développement Agricole ;
- SNDRD : la Stratégie National de Développement Rural Durable ;
- CNL : la Caisse Nationale du Logement ;

CMC : la Loi sur la Monnaie et le Crédit ;

PDAU : Plan d'Urbanisme Directeur ;

POS : Plan d'Occupation des Soles ;

FONAL : le Fonds Nationale d'Aide au Logement ;

PNDAR : Programme National de Développement Agricole et Rural ;

DLEP : la Direction du Logement et des Équipements Publics ;

N.C : Nouvelle Construction ;

A/E : Aménagement et Extension ;

SGCI : La Société de Garantie des Crédit Immobilier ;

SPA : Société Par Action ;

SRH : La Société de Refinancement Hypothécaire ;

SAA : La Société Nationale d'Assurances ;

APC : Assemblé Populaire Communale ;

SNMG : Salaire National Minimum Garanti ;

DUC : la Direction d'Urbanisme et de la Construction ;

DSA : la Direction Service Agricole ;

FNAC : Fond National d'Aide à la Construction ;

BPA : la Banque Populaire Arabe ;

RGNM : Revenu Global Net Mensuel ;

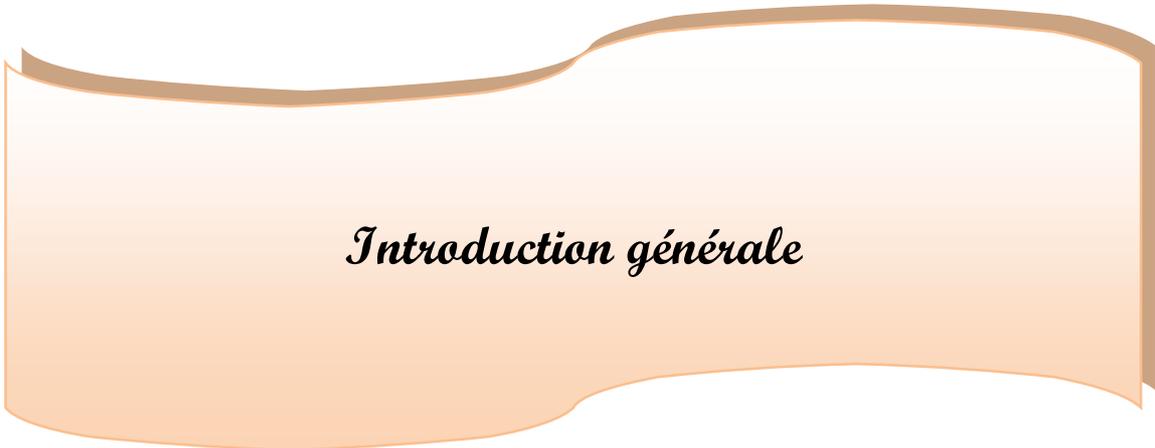
DCSP : la Direction des Crédits Spécifiques et aux Particulier ;

A IAD : Assurance et invalidités absolue et définitif ;

CP : Certificat de Possession ;

# Sommaire

	<b>Pag</b>
<b>Introduction générale</b> .....	<b>01</b>
<b>Chapitre 1 : Généralités sur la banque, le crédit et le système bancaire Algérien...</b>	<b>04</b>
<b>Introduction au chapitre 1</b> .....	<b>04</b>
1. Banque et système bancaire Algérien.....	04
2. Définition, rôle, caractéristiques, risques et garanties du crédit.....	15
3. Typologies du crédit .....	27
<b>Conclusion au chapitre 1</b> .....	31
<b>Chapitre 2 : La politique du logement rural en Algérie</b> .....	32
<b>Introduction au chapitre 2</b> .....	32
1. Généralités sur la politique du logement en Algérie.....	32
2. Évolution de l'urbanisation et le problème de l'exode rural.....	43
3. Le logement rural en Algérie.....	50
<b>Conclusion au chapitre 2</b> .....	60
<b>Chapitre 3 Les mécanismes de financement du logement rural (cas de Bejaia)... ..</b>	<b>62</b>
<b>Introduction au chapitre 3</b> .....	62
1. Le financement du logement rural par l'aide FONAL.....	62
2. Le financement du logement rural par le crédit bonifié.....	69
3. la politique d'aide au logement rural et l'exode de la population agricole.....	89
<b>Conclusion au chapitre 3</b> .....	104
<b>Conclusion générale</b> .....	106



*Introduction générale*

## Introduction générale

La banque est un établissement de crédit dont l'activité principale est d'exercer à leur propre risque, le rôle d'intermédiaire entre les agents économiques qui disposent du surplus de financement et ceux qui ont des déficits. Elle collecte l'argent sous formes de dépôts auprès de leurs clients, et elle les met à la disposition des particuliers et des entreprises sous formes de crédit.

Ce dernier est une opération par laquelle un agent économique prête une somme d'argent à un autre agent. Le prêteur est le créancier, l'emprunteur est le débiteur. Il existe de multiples formes de crédit bancaire, selon que l'emprunteur est un ménage ou une entreprise, pour les ménages on distingue le crédit à la consommation et le crédit immobilier. Ce dernier se définit à son tour comme un emprunt destiné à couvrir tout, ou une partie d'un achat immobilier, d'une opération de construction, ou des travaux sur un bien immobilier.

Pour ce qui est de l'économie Algérienne, ce type de crédit est amplifié par un large champ d'urbanisme lancé dans le pays « depuis son indépendance. Cette urbanisation est connue par l'urgence due à la volonté de l'État de rattraper le retard et de mettre fin à la crise de logement qui est liée à la spécificité de son histoire et de l'ampleur des bouleversements provoqués par la colonisation »<sup>1</sup>.

Ce contexte a profondément marqué l'action des pouvoirs publics qui ont lancé plusieurs programmes dans le sens d'éradiquer la crise du logement en Algérie. Par ailleurs, la politique de l'État visait particulièrement l'élargissement du champ de l'auto-construction et la mise en œuvre de plans de réalisation de nouveaux logements (programme triennal, plan quinquennal...Etc.). Aussi, celle-ci, visait la création d'emplois et de modernisation d'urbanisme. Tous ces efforts ont été concentrés uniquement dans les zones urbaines, ce qui a provoqué un déséquilibre spécialement en termes de mode de vie entre les villes et les campagnes et par conséquent, ce déséquilibre a créé un autre problème qui est lié à l'exode massif de la population agricole vers les zones urbaines.

---

<sup>1</sup> Abderrahim h, « *les projets d'urbanisme récents en Algérie* », 43 rd ISOCARP, congress 2007 .p 1, article en ligne disponible sur le site : « [http://www.isocarp.net/Data/case\\_studies/1064.pdf](http://www.isocarp.net/Data/case_studies/1064.pdf) »

Cette situation a amené dans « les années 80 à la saturation des villes »<sup>2</sup>, l'anarchie, l'émergence des bidons villes et l'habitat précaires. La situation s'est aggravée pendant la décennie noire (1991-2001) suite à l'insécurité qu'a particulièrement connue le monde rural Algérien. En ce sens, cet état des faits a amené les pouvoirs publics à fixer la lutte contre l'exode rural comme son objectif prioritaire de façon que celle-ci permet d'une part de régler le problème de saturation des villes, et d'autre part de ne pas laisser les campagnes comme des milieux de refuges pour le terrorisme.

En effet, ce n'est qu'en 2000, que le ministère de l'agriculture et de développement rural a institué un premier plan ambitieux en faveur de l'amélioration des conditions de vie de la population agricole à savoir le Plan National de Développement Agricole (PNDA). Ce plan ayant pour principal objectif la mise en valeur des terres et la promotion des espaces ruraux par la concession, le développement des filières de production et de relance de l'emploi. Mais, les limites de cette politique résident dans le non accès pour les ménages ruraux à l'aide au logement qui se considère comme facteur majeur qui favorise cet exode.

Pour répondre à ces insuffisances, les autorités compétentes ont élargi ce programme (PNDA) en 2002 afin d'intégrer une nouvelle approche dite Stratégie Nationale de Développement Rural Durable (SNDRD) dont le principal objectif est la prise en charge de l'une des principales préoccupations de la population rurale à savoir le besoin en logements. Ce soutien consiste à octroyer une aide frontale estimée à 700000 DA par le biais du fond national d'aide aux logements (FONAL), afin de réaliser une auto-construction, une maison dans leur propre environnement rural. Par ailleurs, Par le décret exécutif n°10-87 du 10 mars 2010, le bénéficiaire de l'aide frontale peut également bénéficier d'un crédit bancaire dont le taux d'intérêt est bonifié par le trésor public en fonction du revenu du postulant.

En ce sens, l'interrogation fondamentale de notre mémoire est celle formulée de la façon suivante : ***est-ce-que cette nouvelle démarche, sus indiquée, va permettre vraiment de déminer le problème de l'exode rural ?***

Partant de cette interrogation, le traitement de la problématique liée au financement du logement rural en Algérie revient à tenter de trouver des éléments de réponse aux questionnements secondaires suivants :

✓ *Qu'est-ce-que on entend par la politique d'aide au logement rural ?*

---

<sup>2</sup> Abderrahim h: op.cit. p.3

- ✓ *Qu'elles sont les causes de sa mise en place ?*
- ✓ *Quelles sont les différents compartiments de financement appliqués dans le cadre de cette politique ?*

A cet effet, notre démarche méthodologique est édictée autour des deux hypothèses suivantes qu'il est question de vérifier tout au long de notre analyse :

- 1) Les mécanismes de financement appliqués dans le cadre de la politique de l'État sont très commandés et favorisent l'accès au logement rural ?
- 2) La politique d'aide au logement rural va permettre de diminuer le phénomène d'exode de la population agricole ?

Pour vérifier les hypothèses suscitées et apporter des éléments de réponses aux différentes interrogations précédemment identifiées, la structure de notre mémoire se déclinera sous forme de trois chapitres distincts. Le premier chapitre est consacré aux généralités sur la banque, le crédit et le système bancaire algérien. Alors que le second chapitre est consacré à une présentation succincte de la politique du logement rural en Algérie, le troisième et dernier chapitre de notre mémoire est dédié à l'analyse du degré d'efficacité des différents mécanismes mis en œuvre dans le cadre de la dite politique.

*Chapitre 1 :*  
*Généralités sur la banque, le crédit et le système  
bancaire Algérien*

## Chapitre 1

# **Généralités sur la banque, le crédit et le système bancaire Algérien.**

## **Introduction**

Le système bancaire a connu une transformation et évolution considérable en Algérie dans le cadre du renforcement et de développement du secteur financier du pays. Elle opère dans ses activités quotidiennes plusieurs opérations : les opérations financières, les opérations de trésoreries, la collecte de dépôts, et la distribution de crédits. Lors de la distribution de ce dernier (Crédit), les banques subissent des risques (risque de non remboursement, risque opérationnel...etc.), cette réalité nécessite une application d'une gestion active des risques d'une manière à éviter le maximum de perte.

Dans ce chapitre, nous allons aborder trois sections .La première sera portée sur la notion de banque et son évolution en Algérie ; et la deuxième sur la notion de crédit en appuyant sur sa définition, son rôle, ses risques et ses garanties ; et nous allons consacrer la troisième à l'illustration de quelques typologies du crédit bancaire.

## **1. Banque et système bancaire en Algérie**

### **1.1. Généralités sur la banque**

#### **1.1.1. Définition de la banque**

Selon la loi du 13 juin 1941,« Sont considérées comme banques les entreprises qui font profession habituelle de recevoir du public sous forme de dépôt des fonds qu'elle emploient pour leurs propres compte en opération d'escompte, en opération de crédit, ou en opération financière »<sup>1</sup>.

#### **a) Définition économique :**

Les banques sont des intermédiaires financiers dotés du pouvoir de création monétaire qui consiste en la possibilité de créditer le compte d'un de leurs clients sans que cette opération soit compensée par le débit du compte d'un autre agent ou un dépôt préalable.

---

<sup>1</sup> « [http://thierry.defi.free.fr/DEFI\\_B/la\\_banque.html](http://thierry.defi.free.fr/DEFI_B/la_banque.html) »

La banque est l'intermédiaire entre offreurs et demandeurs de capitaux et ceci à partir de deux processus distincts :

1. En interposant son bilan entre offreurs et demandeurs de capitaux ;
2. En mettant en relation directe offreurs et demandeurs de capitaux sur un marché de capitaux.

**b) Définition juridique :**

Selon l'article 114 de la loi de 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit, « la banque est une personne morale qui effectue à titre de profession habituel la réception des fonds du public, l'octroi du crédit, la gestion et la mise à la disposition de la clientèle des moyens du paiement ».

**1.1.2. Typologie des banques**

On distingue différents types de banques selon leur rôle.

**1.1.2.1. Banque centrale**

La banque centrale est le monopole d'émission de la monnaie fiduciaire et le principal instrument de la politique monétaire de l'État. Elle a pour objectif :

1. De réglementer et de superviser les opérations des différentes banques, en veillant à leur solvabilité à l'égard des déposants ;
2. De superviser la production de la monnaie par ces banques, et d'en réguler par le biais de taux d'intérêt directeur.

**1.1.2.2. Banque de dépôt**

Se définissent aussi par le terme « banque de crédit » puisque leur principal rôle est de mobiliser l'épargne des déposants sous forme de dépôt à vue et de les transformer au crédit. Ces banques jouent un rôle important dans le circuit des capitaux et sont traditionnellement séparées entre :

**a) banque de détail :**

La banque de détail exerce son activité auprès de clientèle individuelle : particuliers et entreprises de petite et moyenne taille. Elle distribue une gamme de produits ou de services (épargne, crédit, moyens de paiement...etc.) spécialement conçus pour ce type de clients.

**b) banque d'affaires :**

« La banque d'affaires est un intermédiaire financier pour les entreprises concernant les opérations financières »<sup>2</sup>. Elle a pour mission de charger et de monter les dossiers concernant les introductions en bourse, les augmentations de capital, émission de dettes, et procure l'essentiel de ses ressources par ces opérations.

**C) banque de crédit à moyen et à long terme :**

Ce type de banques est celle dont l'activité principale « consiste à ouvrir des crédits dont le terme était au moins égal à 2 ans. Elle ne peut recevoir de dépôts pour un terme inférieur à cette durée »<sup>3</sup>, sauf autorisation des autorités monétaire. Elle procure l'essentiel des ressources par l'émission de bons et d'obligation et interviennent sur des secteurs particuliers (crédits P.M.E-P.M.I., logement, collectivité locale.....) selon les mêmes mécanismes que les banques de crédit.

**1.1.2.3) la banque d'investissement :**

« Les banques d'investissement sont des sociétés ou des entités qui effectuent l'ensemble des activités de conseil, montage, intermédiation et exécution des opérations dites de haut de bilan. Leurs clients sont des clients dits corporate ainsi que des états »<sup>4</sup>. Son principal but de conseiller ces investisseurs sur les marchés financiers. Elle les met en relation avec les entreprises pour financer leurs projets.

---

<sup>2</sup> Banque d'affaire, article en ligne disponible sur le site:< <http://definition.actufinance.fr/banques-d-affaires-764/>>

<sup>3</sup> Dictionnaire financier disponible en ligne sur le site: < <http://www.omnidico.com/definition/banque-de-credit-a-long-et-moyen-terme,50.html>>

<sup>4</sup> Banque d'investissement, article en ligne disponible sur le site Internet : <[http://www.lexinter.net/JF/banques\\_d'investissement.htm](http://www.lexinter.net/JF/banques_d'investissement.htm)>

## **1.2. Le système bancaire Algérien**

### **1.2.1. L'évolution de système bancaire Algérien**

Le système bancaire algérien évolue avec l'évolution de l'histoire économique et politique du pays qui se résume en deux étapes ; avant et après la réforme économique de 1988.

#### **1.2.1.1. La période avant la réforme économique (1988)**

##### **a) A la veille de l'indépendance :**

Dans cette période, le système bancaire Algérien était composé des filiales des banques étrangères implorées au nord de pays. Il avait pour mission d'assurer les opérations bancaires et financières nécessaires aux transactions commerciales.

##### **b) La période poste indépendante :**

Durant cette période, l'objectif de l'État algérien est de recouvrer la souveraineté populaire et monétaire de pays. En effet, 1962 le pouvoir publique avait créé par la loi, n° 62-144 du 13 /1 2/1 962 son propre institut d'émission, dénommée banque centrale d'Algérie, dont les principales fonctions sont :

- D'émettre des billets de banque et réguler la circulation monétaire ;
- De diriger et contrôler la distribution du crédit ;
- D'acheter et de vendre de l'or et devise ;
- D'accorder des concours à l'État sous forme soit d'escomptes, d'obligations cautionnées souscrites à l'ordre du trésor, soit d'avances pures et simples consenties à ce dernier ;
- De placer et gérer les réserves des changes du pays ;
- D'autoriser sous forme de Licence, les importations et exportations des opérateurs nationaux publics ou privés.

##### **c) La mise en place d'un système bancaire national (1964-1968) :**

Après la création de la banque centrale, Les premières actions vont dans le sens de la mise en place de la Caisse Algérienne de développement « CAD » chargé du financement du

développement, et Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance « CNEP » pour la mobilisation de l'épargne. À partir de 1966, l'Algérie a visé la création d'un système bancaire authentiquement algérien, avec une transformation des banques étrangères en banques nationales.

➤ **La caisse Algérienne de développement (CAD) :**

La caisse Algérienne de développement (CAD) est un établissement financier « créée en 03/05/1963 par la loi n° 63-165 dans le cadre de la mise en place d'un instrument privilégié pour le développement. Elle a pour mission de financement des programmes d'investissement public et des programmes d'importation, un rôle d'intermédiaire entre les banques étrangères et les opérateurs économiques nationaux, un rôle fondamental en qualité de gestionnaire du budget d'équipement de l'État et aussi de prendre la relève d'organismes français ayant cessé leurs activités à savoir<sup>5</sup> :

- ✓ Le crédit foncier de France ;
- ✓ La caisse des dépôts et consignations ;
- ✓ La caisse nationale des marchés de l'État ;
- ✓ La caisse d'équipement et de développement de l'Algérie.

➤ **Caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP) :**

« La Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance a été créée le 10 août 1964 sur la base du réseau de la Caisse de Solidarité des Départements et des Communes d'Algérie (CSDCA) avait pour mission la mobilisation et la collecte de l'épargne. La première agence de la CNEP a officiellement été ouverte le 1er mars 1967 à Tlemcen ».<sup>6</sup>

➤ **Banque nationale d'Algérie (BNA) :**

Créée le 13 juin 1966, elle constitue la première initiative entreprise par les pouvoirs publics, dans le cadre d'organiser un système bancaire. Elle avait pour mission de « financement des entreprises, publiques et privées, relevant de tous les secteurs d'activité (industrie, commerce, BTP, service, transport, corps médical, tourisme, hôtellerie,

---

<sup>5</sup>M, A. (2008) « Étude analytique d'un financement bancaire "Crédit d'investissement" cas CNEP/BANQUE », Disponible sur le site :<<http://www.memoireonline.com/07/09/2323/m-Etude-analytique-dun-financement-bancaire-Credit-investissement-cas-CNP-BANQUE-1.html>>

<sup>6</sup> Internet: <[http://www.cnepbanque.dz/fr/index\\_fr.php?page=historique](http://www.cnepbanque.dz/fr/index_fr.php?page=historique)>

agriculture...) par la mise en place d'une panoplie de crédits qui répond aux besoins spécifiques de chacune d'entre elles »<sup>7</sup>.

➤ **Le Crédit populaire d'Algérie (CPA) :**

Le crédit populaire d'Algérie a été « créée en décembre 1966 par l'ordonnance n°66-366 du 29 Décembre 1966. A cette date le CPA a hérité des activités gérées auparavant par cinq (05) Banques populaires qui sont les suivantes :

- ✓ Banque populaire commerciale et industrielle d'Alger (BPCI Alger)
- ✓ Banque populaire commerciale et industrielle d'Oran (BPCI Oran)
- ✓ Banque populaire commerciale et industrielle de Constantine (BPCI Constantine)
- ✓ Banque populaire commerciale et industrielle d'Annaba (BPCI Annaba)
- ✓ Banque populaire du crédit d'Algérie (BPCA) »<sup>8</sup>

Il avait pour mission, le financement de certaines activités spécialisées, tel que l'hôtellerie la pêche et activité annexe, de l'artisanat, des professions libérales, comme il était chargé aussi du financement des ventes à tempérament et du crédit à la consommation (il est habilité à accorder des crédits pour la réinsertion des moudjahidines) et en fin charger d'apporter son concours à l'État et aux collectivités publiques.

➤ **Banque Extérieur d'Algérie (BEA) :**

La banque extérieur d'Algérie est une banque public « créée par l'ordonnance N° 67-2004 »<sup>9</sup> en vue d'assurer les opérations bancaires des grandes sociétés industrielle avec l'étranger.

Son statut a été défini en 1989 comme étant société par action et son champ d'action a été élargi en 2009 pour inclure le financement de PME-PMI. Elle possède actuellement un réseau de 127 agences.

---

<sup>7</sup> <<http://www.bna.dz/pme.html#>>

<sup>8</sup> <<http://www.cpa-bank.dz/?p=cadre>>

<sup>9</sup> <<http://www.bea.dz/presentationbea/historique.html>>

**d) La période de la planification financière (1968-1987)**

Cette période a connue plusieurs phases dans son développement à savoir :

**➤ La réforme de 1970-1978 et la planification économique et financière :**

Cette période est marquée par le réexamen du principe de la spécialisation sectorielle, en confiant aux banques la mission de gestion et du contrôle des opérations financières des entreprises publiques .et Pour ce faire ; une première réforme du système bancaire est intervenue en 1971, était axée sur plusieurs objectifs :

**BNA** : financement des secteurs de l'industrie et de l'agriculture ;

**CPA** : financement des secteurs de l'artisanat et de tourisme ;

**BEA** : financement des opérations de commerce extérieur.

En face au souci de la bancarisation de l'économie, les pouvoirs publics, à travers l'ordonnance 71-86 de 31/12/1971 relative à la loi de finance 1972 fait l'obligation aux entreprises publiques d'effectuer leurs transactions commerciales par des mouvements de leurs comptes bancaire. L'éloignement de la banque centrale de sa véritable vocation d'autorité monétaire chargée de la gestion de la politique monétaire et de crédit.

En 1978, il y avait suppression des crédits à moyen terme qui étaient octroyés par les banques primaire. Désormais ; celles-ci ne financent pas que les activités de transport et services. Le trésor public reprend en charge le financement des investissements planifiés du secteur public.

**➤ la restriction de la loi bancaire 1982-1986 :**

La période 1982-1968 est marquée par la promulgation de la loi de finance de 1982. Cette dernière avait pour objectif de confier la charge des investissements stratégiques au trésor, et de désengager les autres investissements publics, pour qu'elle soit à la charge des banques primaires selon les rations de rentabilités. Afin de renforcer le système bancaire, les autorités compétentes ont créent deux autres banques publiques supplémentaires, à savoir la BADR et la BDL.

- **La création de la Banque d'Agriculteur et de Développement Rural (BADR) :**

La BADR est une banque public créée par le décret du 13/03/1982, elle a pour mission de contribuer au développement du secteur agricole.

- **La création de la Banque de Développement locale :**

La BDL est une banque publique créé le 30 Avril 1985 à partir de l'offre publique d'achat (OPA), elle a été orientée essentiellement vers le financement des unités économiques locales.

➤ **La loi bancaire 86-12 du 9 août 1986.**

A travers cette loi les pouvoirs publics ont donné au système bancaire une certaine autonomie en le désengageant du trésor public de financement de quelque investissent planifiés. Cette loi avait comme principale objectif ;

- ✓ Redéfinir le statut de la Banque Centrale d'Algérie et des établissements de crédit en passant de l'entreprise publique (EP) à l'entreprise publique économique (EPE) soumises au principe de l'autonomie financière et de l'équilibre comptable.
- ✓ Introduire et définir les institutions financières non bancaires comme étant des entreprises publiques économiques, dotée de la personnalité morale.
- ✓ Les institutions financière, n'ayant pas de caractère bancaire et ne pouvant de ce fait ni recevoir de dépôts ni accorder de crédits, sont chargées, à ce titre de prendre des participations sous forme d'action, d'obligation, de titres de participations dividendes ou toutes opérations de capital, aussi bien sur le territoire national qu'a l'étranger.
- ✓ Élargir et confirmer les attributions de la Banque Centrale d'Algérie notamment en matière de gestion des instruments de la politique monétaire. Ainsi, il revient à la BCA :
  1. D'assurer le contrôle et la régulation des crédits à l'économie ;
  2. D'assurer son concours au trésor public, en lui accordant des découverts.
  3. De déterminer les plafonds de réescompte ouverts aux établissements de crédit conformément aux principes édictés par le Conseil National de Crédit.

#### 4. La gestion des réserves de change.

- ✓ Les établissements de crédit et les autres institutions financières sont autorisés de procéder, dans les limites réglementaires, à émission d'emprunt à terme, auprès du public, sur l'ensemble du territoire national et à mobiliser des concours d'origine externe.

##### 1.2.1.2. La période après la réforme économique

À partir de 1988 le système bancaire Algérien a connu plusieurs étapes dans son développement :

**a) La loi bancaire 1988 :** Cette réforme avait pour le principal objectif de renforcer l'autonomie de la banque centrale en lui libérant de la dominance de trésor public, ainsi Son rôle a été orienté plus particulièrement vers la gestion des instruments de la politique monétaire. Les Banques primaires sont désormais considérés comme étant une personne morale commerciale, doté d'un capital et soumise au principe de l'autonomie financière. Cette loi marque principalement :

- ✓ La création d'une nouvelle catégorie d'entreprise publique (l'entreprise publique économique) qui est appelée à avoir une plus grande autonomie de gestion ;
- ✓ La création de nouvelles institutions financières chargées de la gestion des actions des entreprises publiques économiques (les fonds de participation).
- ✓ La mise en place d'un nouveau système de planification devant reposer sur une planification stratégique basée sur l'élaboration de plans à moyen terme au niveau : national, des collectivités locales et des entreprises publiques.

Malgré l'autonomie financière de gestion qu'a donnée cette loi aux banques, elle reste toujours sous la dominance du trésor public.

**b) La phase de la réforme 1990 :** Cette loi a été promulgué le 14/04/1990, elle marque principalement le passage d'une économie dirigé vers l'économie de marché. Elle porte des dispositifs qui reforment radicalement la structure du système bancaire et financier Algérien dans le but de le réintégrer dans sa principale mission de financement de l'économie national, et sa mutation se traduit par deux critères :

- ✓ Institution d'un système bancaire à deux niveaux ;

- ✓ Séparation entre la sphère budgétaire et la sphère monétaire.

Afin de renforcer et de promouvoir l'intermédiation financière en Algérie, la LMC fixe des objectifs dont les plus importants sont :

- ✓ L'institution d'une banque centrale autonome ;
- ✓ La réhabilitation de la fonction des banques commerciales et des établissements financiers.

**c) La réforme 2001 :** Cette dernière porte des modifications et des accomplissements à la loi précédente relative à la loi de la monnaie et de crédit.

**d) La réforme 2004 :** Relative au capital minimum des banques et établissements financiers ; elle est venue pour mettre des conditions qui se résument dans :

- ✓ Le capital minimum est fixé à 2,5 milliards de dinars ;
- ✓ La somme des engagements ne doit pas dépasser 25% des fonds propres des banques ;
- ✓ Le rapport des fonds propres des banques et leurs engagements doit être supérieur ou égale à 8% ;
- ✓ Chaque banque doit placer une partie de ces ressources sous forme de réserves obligatoires chaque trois mois au niveau de la banque centrale ;
- ✓ L'interdiction de financement des dirigeants et actionnaires des banques.

### **1.2.2. Les principales fonctions des banques Algériennes:**

Les fonctions des banques algériennes sont principalement présentées comme suit :

1. La collecte des ressources ;
2. Les opérations financières ;
3. Les opérations de trésoreries.
4. La distribution de crédit ;

**a) La collecte des ressources :**

Les clients peuvent placer leur argent au moment voulu et avec toute sécurité au niveau de la banque. En échange, ils reçoivent de la banque des intérêts ou des services divers.

**b) Les opérations financières :**

Les banques interviennent souvent pour conclure des opérations financières :

- Soit pour le compte de leurs clients moyennant une rémunération qui est matérialisée par des commissions sur l'opération elle-même.
- Soit pour leurs propres comptes

En général il est recensé les opérations financières suivantes :

- ✓ L'émission d'obligation et leurs négociations ;
- ✓ L'émission d'action et leurs négociations ;
- ✓ Les opérations de changes entre les différentes devises ;
- ✓ Les opérations de placements ;
- ✓ La gestion et le suivi d'un portefeuille de valeur pour le compte de sa clientèle et/ou pour son propre compte.

**c) Les opérations de trésorerie :**

La fonction de trésorerie est fondamentale dans l'activité bancaire, car elle repose principalement sur la gestion de la monnaie.

Ainsi elle se trouve sollicitée par ses clients pour le recouvrement de valeur au niveau national et international.

**d) La distribution des crédits :**

La banque utilise l'argent déposé par les clients ; en les transformant au crédit et en le prêtant à d'autres clients qui en ont besoin. C'est le principe « dépôts font les crédits ».

Ce dernier (le crédit) demeure l'une des fonctions les plus importantes de la banque. Dans la section suivante, nous allons essayer d'élargir cette notion de crédit, tout en appuyant sur sa définition, son rôle, ses caractéristiques, ses risques et ses garanties.

## 2. Définition, rôle, caractéristiques, risques et garanties du crédit

### 2.1. Définition du crédit

Le crédit peut être défini comme étant « une opération qui permet au débiteur de différer son paiement ou qui permet à un agent économique de disposer pendant un certain temps de fonds qui sont mis à sa disposition par un autre agent. Le plus souvent le créancier obtient une rémunération.»<sup>10</sup>

En d'autres termes, le crédit est une opération par laquelle un agent prête une somme d'argent à un autre. Le prêteur est le créancier, l'emprunteur est le débiteur. Lorsque le prêteur est un établissement financier, on parle de crédit bancaire, « lorsqu'un fournisseur accorde un délai de paiement à une entreprise, on parle de crédit interentreprises ou de crédit commercial.»<sup>11</sup>

En économie, le terme crédit désigne des transactions en nature ou en espèce effectuées en contrepartie d'une promesse de remboursement dans un délai généralement convenu à l'avance.

Le mot crédit vient du Latin « *CREDERE* » qui signifie (croire) car le prêteur doit attendre l'exécution de la prestation que l'emprunteur devra réaliser. Dans certain cas, des garanties sont demandées à l'emprunteur pour accroître la confiance qui peut lui être accordée (caution, nantissement, hypothèque...etc.).

Au sens de l'article 112 de la loi 90.10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit, l'opération du crédit est définie comme « tout acte à titre onéreux par lequel une personne met un promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend dans l'intérêt de celui-ci, un engagement (par signature), tel qu'un aval ou un cautionnement, ou une garantie ».

---

<sup>10</sup>BEITONE, A., CAZORLA, A., DOLLO. DRAI, A, « *Dictionnaire des sciences économiques* », France, 2007, p.113.

<sup>11</sup> BEZBAKH, P., GHERARDI, S. « *Dictionnaire de l'économie* », Espagne. 2008, p.206.

## 2.2. Rôle du crédit

L'ensemble des opérations du crédit et les méthodes de contrôle déterminent le système de crédit d'un pays. Ses caractéristiques à un moment donné permettent d'évaluer dans quelle phase du cycle économique dont se trouve ce pays : l'expansion du crédit reflète généralement une période de prospérité tandis que le resserrement du crédit traduit une période de déclin de l'activité économique.

Le crédit joue un rôle considérable dans la mesure où il contribue directement à la croissance économique et à la prospérité de pays. Le crédit permet aux ménages de combler l'intervalle entre l'encaissement et le décaissement de leur revenu et l'amélioration de leur niveau de vie par l'acquisition des biens et services tel que, la voiture, le logement, un terrain...etc., Comme il permet aux entreprises de faire face à des décalages de trésorerie liée à la différence entre leurs recettes et leurs dépenses pendant une période donnée .

Le crédit peut aussi toucher des domaines très diversifiés et des branches d'activité de plus en plus nombreuses. Il est considéré comme étant le moteur de leur développement et de leur continuité dans la mesure où :

- ✓ Il permet aux ménages de constituer un pouvoir d'achat leur permettant d'effectuer des transactions.
- ✓ Il est considéré comme l'instrument essentiel de la politique monétaire qui contribue à la réalisation des objectifs de la politique économique (La croissance de PIB, la balance des paiements équilibrée, le taux de change et le taux d'inflation) et cela par le biais de l'injection ou de restriction de la Quantité de monnaie en circulation.

Enfin, le crédit est un moyen de la création monétaire qui participe directement à la régulation entre l'offre et la demande sur le marché des Biens et services.

## 2.3. Les caractéristiques du crédit :

Le crédit bancaire se caractérise par : sa source, sa durée, la confiance, le bénéficiaire et son objectif économique et aussi par l'intérêt et le risque qui y sont liés.

**a) La source du crédit :**

Il s'agit de l'origine de la provenance du crédit et sa répartition selon les différentes raisons (banque, institution financier spécialisé.....etc.)

**b) La durée :**

Il traduit la durée du crédit selon l'échéance et on distingue :

- ✓ Le crédit à court terme d'une durée inférieur à 2 ans.
- ✓ Le crédit à moyen terme d'une durée comprise entre 2 et 7 ans.
- ✓ Le crédit à long terme dont la durée est supérieur à 7 ans

**c) Le bénéficiaire et l'objective économique du crédit :**

Il permet analyser l'opération du crédit en fonction de sa destination et en fonction des besoins des demandeurs (les crédits destinés au financement des besoins de trésorerie, les crédits d'équipement et l'investissement....etc.)

**d) La confiance :**

L'accord de crédit est une activité qui repose sur la confiance que le prêteur accorde à l'emprunteur de qui il attend le remboursement du prêt. De manière générale, plus le prêteur aura confiance de l'emprunteur, plus il lui prêtera une somme importante avec un faible taux d'intérêt. Inversement, moins l'emprunteur aura de confiance aux yeux du prêteur, plus celui-ci sera frileux, exigera des garanties importantes et prêtera l'argent à un taux d'intérêt élevé.

**e) L'intérêt :**

Les intérêts sont l'argent que l'emprunteur doit rembourser en plus de la somme empruntée. On justifie le paiement des intérêts par trois arguments :

- **Le risque du prêteur :** si certaines personnes ne remboursent pas et ne sont pas solvables, c'est-à-dire que la vente de leurs biens ne permet pas de récupérer la somme prêtée, les intérêts couvrent les pertes.
- **L'inflation :** l'inflation entraîne une dévaluation continue de la monnaie, et les intérêts permettent, entre autres, de récupérer *in fine* une quantité équivalente d'argent.

- **La rémunération de l'activité bancaire :** pour que les banquiers reçoivent une rémunération, il faut qu'il y ait un bénéfice à pratiquer le prêt d'argent, en plus de l'objet fondamental de l'activité bancaire qui lié à la réalisation du profit, cette rémunération se défaire en fonction de montant des capitaux prêtés, en fonction de la durée du crédit et aussi en fonction de risque encourus.

#### f) Le risque :

Les intermédiaires financiers prenant un risque en opérant les transformations du crédit, en effet la défaillance d'un ou plusieurs emprunteurs pourrait remettre en cause tout le système bancaire. Pour faire face à ce risque, les banques ou les intermédiaires bancaire effectuent une gestion d'actif des risques relative au crédit quelle distribue.

Les risques liés à l'octroi de crédit peuvent se résumer comme suit :

- ✓ Le risque d'insolvabilité de débiteur.
- ✓ Le risque d'immobilisation des fonds avancés.
- ✓ Le risque spécifique lié a la gestion de la banque (taux, liquidité...etc.)
- ✓ Le risque juridique qui peut se représenté par la rédaction des contrats, la prise de précaution nécessaire sur la légitimité de l'hypothèque négocié et sa valeur sur le marché.

## 2.4. Les risques et les garanties bancaires

### 2.4.1. Les garanties

« Il est évident que si le client apporte des garanties de remboursement, l'opération comporte moins de risque. En cas d'incapacité du client, la banque peut se retourner vers les garants.

Les garanties servent de couverture au risque à perdre. Elles peuvent concerner une partie de l'opération, son montant initial ou son montant global (y compris des intérêts). Elles peuvent courir sur l'ensemble de la durée de l'opération ou sur une durée inférieure. »<sup>12</sup>

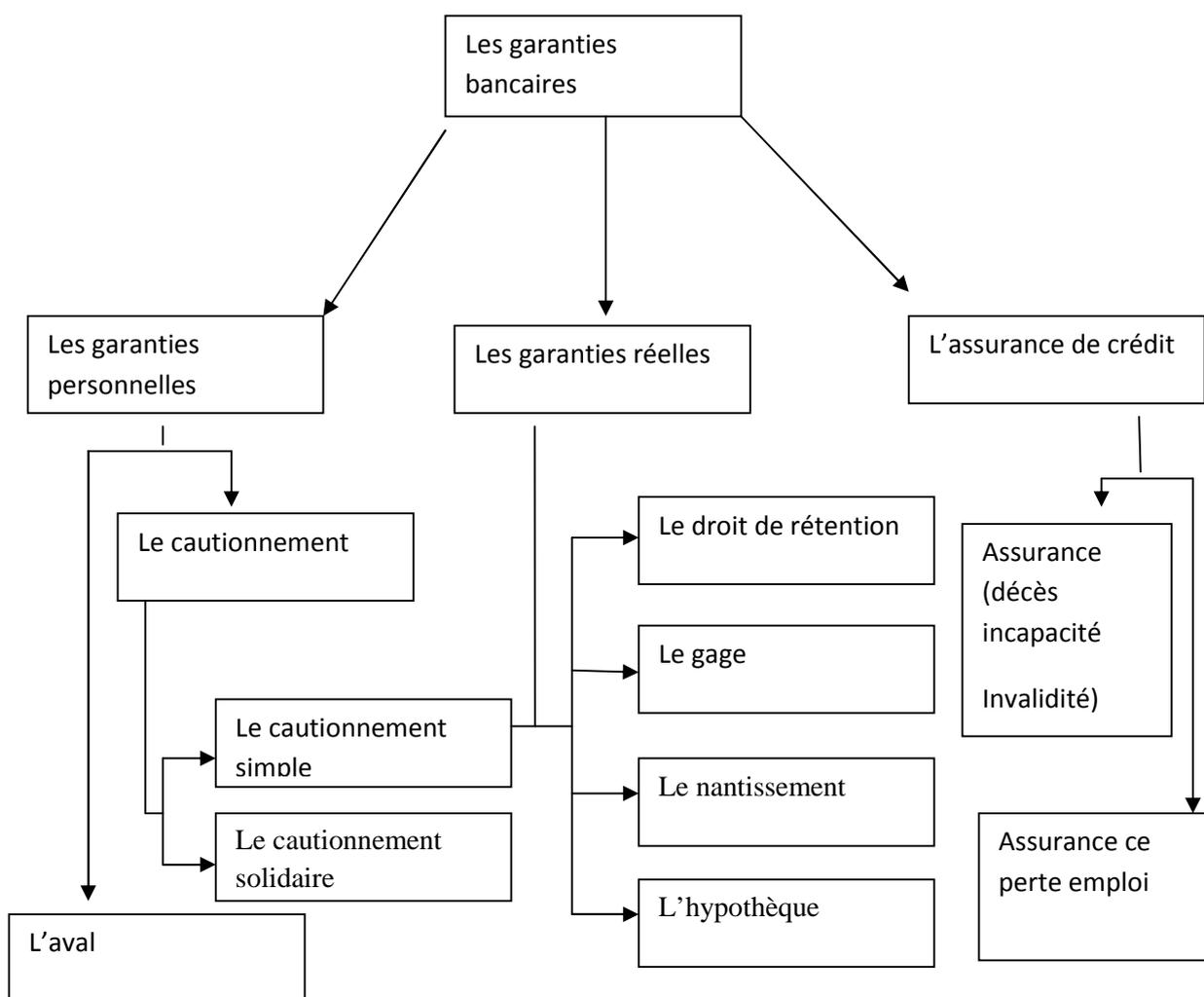
---

<sup>12</sup> FRANÇOIS D, « *Principe de l'activité bancaire* »,DUNOD, France,2008,p. 251.

Donc la garantie bancaire est un élément essentiel que doit être pris en charge par le banquier afin d'éviter tout les risques qui peuvent être engendrés par l'octroi de crédit.

On peut distinguer des garanties personnelles, des garanties réelles et les assurances de crédit.

**Schéma n°1 : représentatif des typologies des garanties.**



Source : schéma réalisé par nous-mêmes à partir des données collecté sur l'ouvrage suivant : FRANÇOIS D : op.cit, page 251.

**a) Les garanties personnelles :** On distingue le cautionnement et l'aval.

**a.1) Le cautionnement :**

« Le cautionnement est l'engagement pris par un tiers, appelé caution, de s'exécuter en cas de défaillance du débiteur. »<sup>13</sup> Ou d'autre terme le cautionnement est un contrat par lequel

<sup>13</sup> ROLLAND B, « Principe de technique bancaire », DUNOD, France, p.183.

une personne promet l'exécution d'une obligation dans le cas où le débiteur est défaillant envers le créancier ; et on distingue :

#### **a.1.1) Le cautionnement simple :**

Le cautionnement simple permet à la caution de donner à la banque deux types de bénéfice (bénéfice de discussion, et bénéfice de division).

- **Le bénéfice de discussion :** La caution peut exiger du créancier qu'il poursuive d'abord le débiteur avant de faire jouer le cautionnement.
- **Le bénéfice de division :** En cas où il y aurait plusieurs cautions chacune ne serait engagée que pour sa part.

#### **a.1.2) Le cautionnement solidaire :**

La caution se trouve sur le même plan que l'emprunteur, « dans ce cas-là, le créancier choisissant celui qui lui paraît le plus solvable ou les deux ensemble.

Lorsque plusieurs personnes sont cautions solidaires, elles garantissent ensemble le créancier et chacune est engagée pour tout. »<sup>14</sup>

Ce type de cautionnement perd les bénéfices de discussion et les bénéfices de division mais elle permet de garantir la banque l'engagement de chacun des personnes en cas de décès d'une caution.

#### **a- 2) L'aval :**

C'est une garantie de paiement donnée sur une lettre de change ou billet à l'ordre. Il est fourni par une personne appelée avaliseur ou donneur d'aval qui s'engage à payer les montants en totalité à son échéance en cas de défaillance du débiteur dont il est le garant.

Donc l'aval est un engagement pour le but de garantir le paiement et qui est apporté sur un effet de commerce.

#### **b) Les garanties réelles :**

Les garanties réelles permettent de réserver un ou plusieurs actifs mobiliers ou immobiliers, appartenant au bénéficiaire du crédit, à la garantie de l'emprunteur.

---

<sup>14</sup> ROLLAND B : op.cit. p.184.

On trouve le droit de rétention, le gage, le nantissement, l'hypothèque, et les privilèges.

**b-1) Le droit de rétention :**

Le droit de rétention est la possibilité donnée au créancier de retenir un bien corporel de débiteur tant qu'il n'a pas été payé à condition que :

- ✓ la créance doit être certaine et exigible.
- ✓ Le bien doit être corporel, détenu par le créancier et avoir une relation avec la créance.

**b-2) Le gage :**

C'est la modalité par laquelle une personne met en gage un bien corporel pour garantir le remboursement de la dette contractée.

**b-3) Le nantissement :**

Le nantissement est un acte par lequel le débiteur remet au créancier un bien meuble en garantie de sa créance.

- **Le nantissement avec dépossession :** Le débiteur est démuné du bien objet de la garantie. On peut citer dans cette catégorie le nantissement du compte instrument financiers (les actions, les obligations, titre de créance négociable).
- **Le nantissement sans dépossession :** Le créancier reçoit un titre reconnaissant ses garanties et l'acte fait l'objet d'une publicité.

- **b-4) L'hypothèque :**

C'est un acte par lequel le débiteur affecte un bien immeuble au profit du créancier pour garantir le remboursement de la dette contractée. Elle (peut être légale, conventionnel, juridique).

- **Hypothèque légale :** elle est prévue par la loi (trésor public) pour le recouvrement des impôts).
- **Hypothèque conventionnelle :** elle est à la suite de la signature d'un contrat (ex. contrat de prêt pour acquérir un bien immeuble).

- **Hypothèque juridique** : c'est une hypothèque qui résulte d'un jugement (ex. créancier inquiet voulant confronter sa créance au vue de la situation préoccupante du débiteur).

#### **b-4-1) Rangs :**

C'est le cas où plusieurs créanciers bénéficient d'une hypothèque sur un même immeuble.

Ce type d'hypothèque empêche le débiteur qui a déjà une hypothèque de ne pas constituer l'autre, cela est pour le but de garantir soit le même créancier soit un autre, « l'emprunteur pourra donc s'adresser à une autre banque que celui a accordé le prêt initial ». <sup>15</sup>

#### **b-4-2) Les prêt viager hypothécaire :**

C'est un prêt sous forme d'un capital ou de versements périodiques octroyé par une banque ou une institution financière à une personne physique, et que ce prêt est garantie être rembourser par un bien immeuble a usage exclusif d'habitation.

#### **b-5) Les privilèges :**

« Le privilège est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaire. Cette priorité de paiement permet à son titulaire de disposer d'une garantie sur une partie ou sur la totalité du patrimoine du débiteur. » <sup>16</sup>

D'apprêt cette article, le droit de privilège permet de préférer le créancier par rapport aux autres créanciers, et cela augmente la probabilité d'être remboursé tout en réduisant les risques.

#### **c) Les assurances de crédit :**

L'assurance est un élément qui joue un rôle essentiel dans activité bancaire dans la mesure où elle offre une garantie à la banque d'être payer en cas de :

- ✓ Décès d'emprunteur, invalidité, l'incapacité.

---

<sup>15</sup> ROLLAND B: op.cit , p.189.

<sup>16</sup> ROLLAND B: op.cit, p .189.

- ✓ En cas de perte d'emploi.

C'est pour cela que la banque exige souvent que l'emprunteur doit être assuré.

#### **c-1) La couverture du risque décès, l'invalidité, l'incapacité :**

- **La couverture du risque décès :** En cas de décès de l'emprunteur, l'assurance permet de rembourser à la banque ses créances vis-à-vis l'emprunteur suivant le défunt qui a été assuré (soit la totalité, soit une partie de la somme prêtée).
- **La couverture du risque d'invalidité absolue et définitive :** L'assurance permet de garantir la banque sur le remboursement de la dette contractée par l'emprunteur, si ce dernier est mis en invalidité totale, et cela suivant le défunt qui a été assuré.
- **La couverture du risque d'incapacité de travail :** Suit à l'incapacité de travail de l'emprunteur qui résulte de son état de santé (une maladie ou bien un accident, l'assurance prendra en charge l'objet de remboursement de ses dettes envers la banque.

#### **c-2) L'assurance perte d'emploi :**

Il existe deux types de perte d'emploi :

- ✓ le prêteur peut se contenter de faire reporter les intérêts qui seront pris en charge par l'assureur.
- ✓ Soit l'assureur prend en charge tout ou partie de remboursement pendant une période limitée.

### **2.4.2. Les risques de crédit et de l'activité bancaire**

Le terme « risque » désigne les inconvénients, les difficultés et les dangers, plus ou moins préalables, plus particulièrement, pour les banques qui s'engagent par un crédit.

De façon générale, un établissement de crédit est exposé à des risques de contrepartie, dans la mesure où il détient des portefeuilles de créances sur divers agents économiques, comme il peut subir également des risques de prix ou un risque de taux d'intérêt dans la mesure où les références de taux des créances et des dettes diffèrent.

Les établissements de crédit peuvent avoir aussi des autres types de risque à savoir les risque-pays, le risque opérationnel et le risque « d'illiquidité ».

**a) Les risques de contrepartie :**

Le risque de contrepartie est liée au risque de défaillance de l'emprunteur, et de l'incapacité de ce dernier de faire face à ses engagements. Ce risque appelé aussi « un risque de crédit ou bien un risque de signature.)

On peut distinguer : le risque de contrepartie à titre principal et le risque de contrepartie à titre accessoire.

**a-1) Le risque de contrepartie à titre principal :**

Le risque de contrepartie à titre principal est lié à la défaillance d'un débiteur sur lequel l'établissement de crédit détient un engagement.

La défaillance du débiteur peut se traduire, par le non-couvrement des fonds prêtés (l'inexistence de garantie).

**a-2) Le risque de contrepartie à titre accessoire :**

Ce risque peut se présenter par les deux aspects suivant :

**a-2-1) risque de disparition d'une opportunité :**

Lorsqu'une entreprise pense de réaliser une opportunité dans le futur. Mais dans le moment donné, la banque si elle se trouve incapable de la réaliser elle peut perdre un client, ace moment la, on dit que cette banque a perdu une opportunité ou bien elle a perdu une contrepartie.

**a-2-2) risque de règlement livraison :**

« Ce risque fondamentalement celui de livrer la vendue sans recevoir le produit de vente »<sup>17</sup>. A titre d'exemple, si on parle de marcher de change, la banque, si elle n'a pas reçu sa livraison aujourd'hui, elle peut subir un risque de change.

---

<sup>17</sup> HENRI C, « *Méthodologie de l'analyse financière des établissements de crédit* », ECONOMICA, paris, page 97.

**b) Le risque de prix :**

« Les risques de prix sont les risques de perte résultant de l'évolution défavorable d'un prix ».et on peut distinguer :( le risque de taux d'intérêt, le risque de change, le risque de position sur l'action).

**b-1) Le risque de taux d'intérêt :**

Liées aux pertes qui proviennent à une évolution défavorable de taux d'intérêt, et cela lorsque le refinancement de taux sont différents pour une créance et une dette associées, comme par exemple une banque qui accorde un crédit à un client à un taux fixe et le refinancement de crédit et à taux variable.

**b-2) Le risque de change :**

Le risque de change est le risque de perte lié à une évolution défavorable du cours d'une monnaie contre une devise.

**b-3) Le risque de prix immobilier :**

C'est dans le cas où une banque faisant des opérations de promotion immobilière, il ne s'agit pas d'un risque de crédit mais d'un risque de prix pratiqué par le promoteur immobilier.

Il désigne l'éventualité de perte lié à une évolution défavorable de taux d'intérêt, ce risque peut se matérialiser par un effet revenu et un effet capital.

**c) Le risque-pays :**

Les risques-pays sont les créances et les engagements de hors-bilan assimilé sur des débiteurs privés ou public ; est donc le risque de non-remboursement de la créance sur un débiteur privé ou public en raison de la situation économique et/ou politique de pays. Ils proviennent principalement des activités de banque commerciale, lorsque des crédits sont octroyés à des débiteurs situés dans des pays à risque

**d) Les risques opérationnels :**

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'incapacité ou de la défaillance de procédures, de personnes ou de systèmes, on peut distinguer :

**d-1) Les risques humains :**

Lorsque la compétence et les exigences des moyen humain ne sont pas satisfaites se qui provoque souvent des erreurs, les fraudes, et le non-respect des règles.

**d-2) Le risque lié aux procédures.**

Ils désignent souvent l'inexistence, le non mise-en-œuvre de l'inadaptation des procédures et le non-respect des procédures.

**d-3) Le risque juridique :**

Il est lié notamment à la mauvaise rédaction ou à la mauvaise documentation des contrats, et le non-respect des dépositions juridiques.

**d-4) Les risques informatiques :** ils recouvrent notamment :

- ✓ L'incapacité de l'architecteur informatique.
- ✓ Les insuffisances de la sécurité informatique.

**d-5) Les risques matériels :** ils recouvrent notamment :

- ✓ Les insuffisances de la sécurité des personnes.
- ✓ Les insuffisances de la sécurité des immeubles.

**e) Le risque « d'illiquidité » :**

Ce risque est lié à l'incapacité de l'établissement de crédit à rembourser ses dettes à vue, et aussi présente des échéances des actifs et celle de passifs.

« Le risque « d'illiquidité » est donc celui de ne l'incapacité de faire face, à un instant donné, au remboursement des dettes échues par la souscription de nouvelle dettes et/ou par la mobilisation des actifs. »<sup>18</sup>

Le crédit que nous avons présenté dans la présente section recouvre plusieurs formes et typologies. Nous allons consacrer la section suivante pour illustrer ces dernières.

---

<sup>18</sup> HENRI C : Op.cit, p.120.

### 3. Typologies du crédit

Les crédits aux différents agents économiques constituent l'essentiel des échanges qui se font sur le marché du crédit, ils ont fortement évolué depuis les vingt dernières années, on trouve généralement six principes du crédit:

- Les crédits de trésorerie et d'exploitation.
- Les crédits destinés au commerce extérieur.
- Les crédits d'investissements.
- Les crédits aux particuliers.

#### 3.1. Les crédits de trésorerie et d'exploitation

Ce sont des crédits qui servent au financement du cycle d'exploitation des entreprises. Ce type de crédit est qualifié de court terme généralement une année. Et on peut distinguer :

##### 3.1.1. Les crédits par caisse

En accordant une facilité de caisse, le banquier autorise le compte de son client à évoluer en position débitrice à concurrence d'un plafond préalablement déterminé et cela pendant une période relativement courte. Autrement dit, le crédit par caisse est une immobilisation immédiate des capitaux.

##### 3.1.2. Les crédits spécifiques

Les crédits spécifiques sont des crédits accordés par la banque à un client, ils sont destinés spécialement pour financer un objet ou un élément bien déterminé.

Autrement dit, ils ont un objet bien précis et particulier qui consiste en lui-même une garantie de remboursement. Ce genre de crédit est généralement garanti par des sûretés réelles.

### **3.1.3. Les crédits par signature**

Contrairement aux crédits par caisse, ceux par signature n'entraînent pas un décaissement effectif de la part de la banque. Cette dernière apporte une aide à son client en lui permettant certains paiements ou d'encaisser plus rapidement des créances.

Elle se contente de prêter sa signature et de s'engager envers des tiers à satisfaire aux obligations contractées envers eux, par certains de ses clients en cas où ces derniers se tombent défaillants.

## **3.2. Crédits d'investissement**

Les crédits d'investissement sont sollicités par une entreprise pour financer ses investissements en raison de l'insuffisance de son autofinancement et on distingue :

### **3.2.1. Le crédit à long terme**

Le CLT est un crédit dont la durée dépasse 07 ans à 20 ans, ils sont distribués par les institutions financières spécialisées.

Les crédits à long terme finance les immobilisations dont les amortissements sont supérieur à 07 ans. Il en résulte que les CLT sont destinés au financement des immobilisations lourdes et en particulier les constructions et les industries lourdes.

### **3.2.2. Le crédit à moyen terme**

Le crédit a moyen terme, d'une durée de 02 à 07 ans, a pour objet de financer les immobilisations dont la durée d'amortissement est compatible avec celle du crédit. Il en résulte que les équipements financés par le crédit à moyen terme sont légers et leur amortissement est relativement rapide.

L'analyse d'une demande de crédit à moyen terme repose principalement sur l'étude des éléments suivants :

- Forme juridique de l'entreprise et notamment montant et composition de capital.
- Situation économique.

- Situation financière de l'entreprise avant l'opération, pendant et après l'opération.

### 3.2.3. Le crédit-bail

Le crédit-bail est une technique de financement (leasing), par laquelle une entreprise financière va acheter un bien meuble ou immeuble à un client et lui louer par la suite le même bien pour une durée déterminé.

A la fin de la location une tribale option :

- Soit acquérir le bien en contre partie de sa valeur résiduelle.
- Soit, de resituer.
- Soit renouveler le contrat.

Le crédit-bail n'est pas une vente à tempérament car l'utilisateur n'est pas propriétaire du bien financé.

Ce n'est pas une simple location car le locataire dispose d'une faculté de rachat. Ce n'est pas une location-vente car le locataire n'est pas obligé d'acquérir le bien loué après un certain délai. »<sup>19</sup>

Cette opération peut être résumée en étapes suivantes : l'acquisition du bien par l'établissement spécialisé, la location du bien au client, et en fin la possibilité d'acquisition du bien par le locataire.

## 3.3. Le crédit au commerce extérieur

Il vise à faciliter les opérations de commerce extérieur

### 3.3.1. Le financement des importations

Le crédit documentaire est un engagement par signature prise par la banque de l'importateur pour garantir à l'exportateur le paiement d'une marchandise (ou l'acceptation d'une traite) contre remise des documents attestant de l'expédition et de la qualité des marchandises prévues au contrat. Le crédit documentaire fait intervenir quatre (04) parties : le donneur d'ordre (l'importateur) ; La banque émettrice (banque de l'importateur) ; Le

---

<sup>19</sup> ROLLAND B: po.cit,p.344.

bénéficiaire (l'exportateur) ; La banque notificative et/ou confirmatrice (banque de l'exportateur).

### **3.3.2. Le financement de l'exportation : on distingue**

#### **a) Le crédit de préfinancement :**

Est un crédit de trésorerie accordé par une banque à un exportateur afin de lui permettre de financer des besoins courants ou exceptionnels résultant de son activité exportatrice avant l'expédition des marchandises.

#### **b) L'avance en devise**

Est un crédit qui permet aux exportateurs de disposer des montants de leurs créances libellées en devise de facturation, dans le but d'éliminer les risques de change.

#### **c) Financement de commercialisation**

Les besoins de l'exportateur vont se manifester également après la livraison de sa production. La banque peut lui proposer des crédits de mobilisation à court terme ou des crédits spécifiques à moyen ou long terme.

### **3.2.4. Les crédits à la consommation**

Les crédits à la consommation permettent soit de financer des besoins de trésorerie soit de financer l'achat à tempérament de bien de consommation à usage domestique : appareils ménagers, ameublement, automobiles.

Ils sont distribués soit par les banques soit par des sociétés financières spécialisées. Dans le cas de crédits liés à l'achat de biens de consommation, le dossier est établi lors de la conclusion du contrat de vente passé entre le vendeur et l'acheteur. Si le prêt n'est pas obtenu, le contrat de vente est résilié.<sup>20</sup>

### **3.5. Les crédits immobiliers**

Ce type de crédit peut être accordé pour toute opération immobilière :

Acquisition ou travaux résidence principale ou secondaire, résidence de l'emprunteur ou investissement locatif.

---

<sup>20</sup> ROLLAND B. Op. Cit, p.150, 151.

Ce prêt d'une durée de 2 à 35 ans, peut être remboursé par mois, par trimestres ou semestre avec des échéances constantes.

La banque demande souvent des garanties sous formes d'un apport personnel pour assurer le remboursement de la somme empruntée.

## **Conclusion**

Le crédit est donc un contrat entre un banquier et un client par lequel le premier consent à accorder au second (l'emprunteur) une certaine somme que ce dernier remboursera plus tard, moyennant de paiement d'un intérêt convenu.

Ces crédits jouent un rôle considérable dans la mesure où ils permettent aux ménages de disposer d'un fond leur permettant de procurer des biens et services. Comme il considère l'activité essentielle des banques et la raison de leur existence.

La banque prenant des risques lorsque elle effectue cette opération, et pour tenter de résoudre ce problème, la banque exige toujours des garanties et des assurances de la part de l'emprunteur afin d'assurer le remboursement de la totalité de la somme empruntée.

Comme nous avons déjà vu, il existe des gammes de crédit de plus en plus variées, à savoir sa durée, sa provenance, son orientation et son objectif économique, et parmi lesquels on distingue les crédits à la consommation et les crédits immobiliers.

Ce dernier (crédit immobilier) a connu un essor considérable en Algérie dans le cadre de l'urbanisation et de la construction de pays. Dans le chapitre suivant, nous allons aborder ces deux notions (crédit immobilier et l'urbanisation), tout en essayant d'élargir la notion de premier et de développer le concept de l'urbanisation en montrant ces causes, son conséquence en termes d'exode rural et les solutions adoptées pour résoudre ce problème.

*Chapitre 2 :*

*Logement Rural et les causes de la mise en place.*

## Chapitre 2

# **La politique du logement rural en Algérie**

## **Introduction**

Le présent chapitre est consacré à la question du logement rural en Algérie. Dans un premier temps, dans le cadre d'une première section, il est question d'évoquer la notion du crédit immobilier et son évolution dans le cas algérien. L'urgence de la problématique de l'urbanisation de l'Algérie et ces conséquences en termes d'exode rural, sont évoqués dans le cadre de notre deuxième section. Enfin, dans la troisième section, nous allons présenter la politique du logement rural en Algérie comme mesure mise en œuvre contre le phénomène de l'exode rural.

## **1. Généralités sur la politique du logement en Algérie**

### **1.1. Définition, caractéristiques et typologie des crédits immobiliers**

#### **1.1.1. Définition du crédit immobilier**

Le crédit immobilier peut être défini comme étant, un financement par emprunt destiné à couvrir tout ou partie d'un achat immobilier, d'une opération de construction ou des travaux sur un immobilier existant.

En plus de cette garantie, la banque exige souvent que l'emprunteur doit souscrire à des polices d'assurance afin de garantir les risques décès, l'incapacité et l'invalidité totale. L'emprunteur a la faculté de demander à la banque un cautionnement solidaire avec une autre personne.

#### **1.1.2. Les caractéristiques du crédit immobilier**

Ce type de prêt présente les caractéristiques suivantes :<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Manuel : CNEP banque, « *Les prêts hypothécaires* », 2000, p.01.

**a) La durée du crédit immobilier :**

Les crédits immobiliers ont une durée déterminée qui peut être imposée par l'établissement prêteur suivant la réglementation en vigueur et les conditions d'éligibilités au marché hypothécaire. Cette durée se situe généralement dans une certaine fourchette et elle est en fonction de la capacité de remboursement de l'emprunteur.

**b) Le taux d'intérêt :**

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

- **Le taux d'intérêt fixe :** Dans ce genre de prêt, l'échéance de remboursement est connue d'avance. Ce type de prêt permet d'assurer à l'emprunteur et à la banque des conditions définitives leurs permettant de prévoir leur trésorerie à long terme.

Toutefois , ce type de taux oblige le banquier à se soumettre au taux initialement fixé pour toute la durée du prêt, ce qui peut lui engendrer des problèmes de trésorerie et dans sa gestion du risque du taux d'intérêt.

De même pour l'emprunteur qui ne peut en aucun cas bénéficier d'une quelconque réduction du taux d'intérêt.

- **Le taux d'intérêt variable :** Contrairement au prêt à taux fixe, le taux d'intérêt et l'échéancier de remboursement dans ce genre de prêt varient dans le temps.

**c) La périodicité des remboursements :**

Généralement, le remboursement se fait par des mensualités constantes.

**d) Le remboursement par l'anticipation :**

L'emprunteur a la faculté à tout moment de rembourser la partie ou la totalité de montant restant en circulation lorsque sa situation lui permet.

**e)Le différé :**

On peut distinguer deux types de différé qui sont les suivantes :

- **Le différé total :** Le différé est une période déterminé, commence à compter dès la mobilisation de crédit (la mobilisation de la dernière tranche lorsque celui-ci est utilisé par tranche). Généralement elle est fixée à trois mois dans le cas de

crédit immobilier .Pendant toute cette période l'emprunteur ne verse rien mais à la fin du différé il devra commencer à payer le principal et l'intérêt.

- **Le différé d'amortissement :** Dans ce cas, l'emprunteur paye les intérêts pendant la période de différé, et donc il lui restera de payer que le principal à la fin de cette période.

#### **f) Les intérêts intercalaires :**

Dans le cas de l'achat d'une maison sur plan ou d'une auto-construction, le bien immobilier ne sera livré qu'après une année ou deux. La banque dans ce cas, versera les sommes demandées au titre du crédit accorder à chaque fois que ces sommes sont demandées par le client. Ce dernier paie les intérêts sur les sommes déjà versées pour la période à courir jusqu'au versement total du crédit. Ces intérêts sont appelés intérêts intercalaires et le remboursement du crédit débute à l'expiration de la durée de grâce.

### **1.1.3. Typologie des crédits immobiliers**

#### **1.1.3.1. Le secteur libre**

Comme leur nom l'indique, les crédits de ce secteur sont libres et n'obéissent à aucune réglementation particulière. On distingue deux catégories : les prêts à remboursement échelonnés et les prêts à remboursement non échelonnés.

#### **a) Les prêts à remboursement échelonnés :**

Ils sont classés à leur tours suivant le taux d'intérêt appliqué ; fixe ou révisable.

##### **a.1.) Les prêts à taux fixe :**

Les taux d'intérêt moyen applicable dans ce type de prêt est fixe pendant toute la durée du crédit est connu dès le départ et ne peut en aucun cas être modifié. Ils peuvent être distingués selon les catégories suivantes :

- *Les prêts à l'échéance constante :*

Les échéances de remboursement dans ce type de prêt est constante durant toute la durée de crédit. Ce qui donne un grand avantage au client de telle façon qu'il lui permet de prévoir ses charges futures. Toutefois, un inconvénient est résident dans l'évolution de l'environnement économique qui peut être défavorable.

- *Les prêts à l'échéance progressive :*

Contrairement aux prêts à l'échéance fixe, les prêts à l'échéance progressive sont remboursables par des échéances variables dites progressives, Selon une périodicité annuelle et pourcentage fixé au départ.

- *Les prêts à échéances par paliers (ou prêt complémentaire par paliers) :*

Dans ce cas, les moments des échéances peuvent être progressifs ou dégressifs, mais selon une périodicité qui n'est plus annuelle. Cette périodicité est fixée en fonction des objectifs de l'emprunteur.

- *Les prêts modulables :*

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

### **a.2) Les prêts à taux variables.**

Le principe de fonctionnement d'un prêt à taux variable est le suivant : le taux d'intérêt du prêt est révisable périodiquement. En générale chaque année.

« Pour inciter le client à souscrire à des taux variables, les banques proposent au départ un taux inférieur à celui qui serait proposé pour un taux fixe »<sup>2</sup>.

Comme pour le financement à taux fixe, les prêts à taux variables peuvent être classés en fonction des types d'échéances :

- Prêts révisable à l'échéance constante et durées variables ;
- Prêts révisable à l'échéance variable et durés constantes ;
- Prêts révisables à échéance et durées variables
- Prêts révisable à échéance modulables.

### **b) Les prêts à remboursement non échelonné.**

Ce type de prêt peut également être scindé en deux catégories

---

<sup>2</sup> ROLLAND B, « *Principe de technique bancaire* », DUNOD, France, 2008, page.155. (25<sup>ème</sup> édition).

**b.1) Les prêts à amortissement différé.**

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

**b.2) Les prêts amortissables au gré de l'emprunteur.**

Cette catégorie du prêt est destinés aux professionnels de l'immobilier, il ne présente pas sous forme de mise à disposition d'une enveloppe fixe, mais par l'ouverture de crédit utilisable par découvert en compte.

**1.1.3.2. Les crédits immobiliers aidés par l'État**

C'est sont des catégories de crédit concerné par l'aide de État, cette aide est consenti généralement une opération ayant un impact social ou économique important.

**a) Les prêts conventionnés :**

Le prêt conventionné est un prêt subventionné destiné à rendre l'accession à la propriété immobilière possible pour tous .il est souscrit auprès d'un établissement bancaire.

« Ces prêts sont destinés à l'acquisition ou à l'amélioration de la résidence principale à condition que ce logement soit occupé par son future propriétaire ou mis en location. »<sup>3</sup>

**a.2) Les prêts à taux zéro :**

Le prêt à taux zéro est une avance remboursable ne portant pas des intérêts. Et doit de ce fait être déclaré aux services fiscaux.

La participation de l'État se fait par un crédit d'impôt à l'établissement de crédit égal au montant des intérêts non perçus, l'établissement de crédit déclare également tout remboursement partiel ou total du prêt à taux zéro, ainsi que le non-respect par le client des conditions d'octroi du prêt.

---

<sup>3</sup> ROLLAND B, « *Principe de technique bancaire* », DUNOD, Paris, 2004, p.122. (23<sup>ème</sup> édition).

**a.3) Le prêt à accession sociale :**

Le prêt à l'accession sociale est un prêt subventionné par l'État afin de permettre au plus grand nombre de personnes d'accéder à la propriété immobilière.

« L'État apporte sa garantie à ces prêts grâce à un fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété. Il peut être consenti par tous les réseaux bancaires adhérant au fonds de garantie et bénéficient des taux d'intérêts réduits, sensiblement inférieurs à ceux du prêt conventionné »<sup>4</sup>.

**b.4) Prêt épargne logement :**

Le prêt épargne logement est une catégorie de prêt immobilier qui peut s'accorder au client de la banque titulaire d'un compte épargne logement ou d'un plan épargne logement pendant une période définie.

Cette période relative à la durée d'épargne qui confère à l'épargnant le droit de bénéficier du taux préférentiel, elle est fixée essentiellement à trois ans après l'ouverture du compte. On peut envisager l'utilisation de ce droit pour financer l'achat, la construction d'une résidence principale soit à titre personnel soit dans le but de le louer.

L'épargne logement en Algérie a été instituée par l'arrêté de 19-02-1971. Ses objectifs sont :

- Encourager l'auto construction sans l'intervention des pouvoirs publics ;
- Promouvoir l'épargne.

**b.5) Prêt social locatif :**

Ce genre de prêt est destiné essentiellement à :

- L'achat de terrain et la construction de logement neuf.
- L'acquisition-amélioration de logement ancien.
- La transformation de locaux divers, avec ou sans acquisition, en logements locatifs.
- Les logements sont destinés aux ménages dont les ressources ne dépassent pas 1,3 fois le plafond du prêt locatif à usage social.

---

<sup>4</sup> ROLLAND B Op. Cite, P.115.

- La réalisation des logements -foyers destinés aux personnes âgées ou handicapées.

## **1.2. La politique de l'habitat en Algérie**

La situation du logement en Algérie a suivi des changements qui sont intervenus sur la scène économique et sociale. Voici un bref historique des grandes étapes de la politique du logement en Algérie.

### **1.2.1. Grandes étapes de la politique du logement**

#### **1.2.1.1. La période de 1962-1969 (le premier plan triennal)**

C'est en 1965 que fut créée la commission interministérielle de l'habitat qui avait pour objectif principal la reprise et l'achèvement systématique de tous les chantiers abandonnés qui représentent à ce moment environs 38000 logement urbains et 4000 logements ruraux et dont les taux de définition varient de 3 à 6%.

Plusieurs modes de financements ont été mis en place. Le financement faisait appel presque exclusivement à des ressources d'origine trésor, « cette opération avait nécessité une dépense globale de 500 millions de dinars, ajoutant à cela 34000 logements envisageables dans le milieu rural représentant un budget de 280 million de dinar »<sup>5</sup>.

#### **1.2.1.2. La période 1970- 1973 (premier plan quadriennal)**

Ce premier plan quadriennal, avec un budget de 34 billions de dinars algériens, maintenue comme priorité absolue à la mise sur pied des secteurs nécessitant l'investissement d'un capital élevé et le développement d'industries lourdes. 48,4 % du budget fut alloué au secteur industriel, 15 % pour l'agriculture et un maigre 5,5 % fut alloué pour le secteur du logement, le reste du budget étant réparti pour les autres secteurs, dont la santé et l'éducation.

La politique adoptée durant cette période visait la stabilisation des paysans qui aurait pu empêcher l'exode massif. Dans cette mesure trois projets sont lancés :

- La réalisation de 1000 villages socialiste pour appuyer la révolution agraire ;
- La réalisation d'un ensemble d'habitat intégré.

---

<sup>5</sup> BELKACEMI Z, MENASRIA M, « Mémoire : Le financement de l'immobilier en Algérie ». Université de Bejaia, (2008-2009).

### **1.2.1.3. La période de (1974 à 1977) (seconde plan quadriennal).**

Ce plan a été en complément de plan précédent .il a eu un grand essor des investissements productifs étatiques dans les villes et aussi dans les campagnes et cela après avoir réalisé toutes les conditions d'action en faveur de l'habitat.

Le secteur de logement à son tour était presque marginalisé et des investissements destinés à la construction sont relativement faible en raison de la priorité accordée au secteur industriel et aux investissements dans les secteurs directement productifs.

Mais à partir de 1977 la création d'un ministère de l'habitat et de l'urbanisme et de la construction a permis de :

- Lancer de grands programmes de logement ;
- Créé des grands entreprise ;
- Privilégier la préfabrication.

### **1.2.1.4. La période (1980-1984) (le premier plan quinquennal)**

Dans cette période, l'État a affecté pour les investissements à l'habitat, une enveloppe de 60 milliards de dinar en vue de réaliser un programme de 700000 logements dont 458000 ont été réalisés.

L'habitat est considéré comme prioritaire et occupait la seconde place après l'industrie en matière d'investissement. Il visait le développement de la participation des citoyens dans le cadre de la politique de l'habitat ainsi que respect des délais de réalisation. La volonté des pouvoirs publics de dynamiser le secteur de logement est réaffirmé au cours du second plan quinquennal (1985-1989) qui était marqué par :

- Une crise économique ouverte et durable ;
- un processus de réformes économiques ;
- Un déséquilibre entre l'offre et la demande des matériaux (pénurie de matériaux).

### **1.2.1.5. La période (1985-1989) (le second plan quinquennal)**

Pendant cette période, les autorités souhaitent baisser la demande, se sont affirmées à achever les travaux en cours de réalisation et projetaient la réalisation d'un programme de construction de 674 000 logements.

Ce plan vise essentiellement à :

- Une meilleure organisation du secteur de la construction :
- La réalisation des responsabilités de l'administration et des institutions financières.
- La réalisation d'un programme de construction de 674 ,000 logements.

### **1.2.1.6. La période de 1989 à nos jours**

Cette période est caractérisée par des difficultés budgétaires de l'État. Par conséquent l'État Algérien décide de ne plus financer le secteur d'habitat, mais il sera assuré provisoirement par les fonds de la CNEP. Cependant en 1991, l'État a pris en charge l'aide des catégories sociales les plus défavorisées, ainsi fut créé la caisse nationale de logement(CNL).

En 2009, la loi de finance complémentaire a introduit la bonification de taux d'intérêt plus une aide frontale de l'État qui est fixée à 700 000 DA selon les conditions mise en place sur le niveau de revenu »<sup>6</sup>.

## **1.2.2. Les réformes engagées dans le financement de l'immobilier**

### **1.2.2.1. La période d'avant 1986**

Avant 1986, le secteur de l'habitat était basé directement sur les ressources de l'État, cette période est appelée socialisme de fait de la prédominance du logement social qui occupait une part relativement importante. Cependant, les fonds engagés dans l'habitat étaient généralement irrécupérables, et ne pouvaient être réinjectés dans le financement de nouveaux programmes.

---

<sup>6</sup> Journal officiel de la république Algérien de 7 octobre 2010.N° 58.

Dans cette période les banques étaient exclues de financement direct des opérations de production de logements. Mais étaient orientées vers le financement des entreprises de réalisation du bâtiment.

### **1.2.2.2. La période d'après 1986**

La période depuis 1962 est caractérisée par un déficit et une crise de logement, et pour se méfier à cette situation, les pouvoirs publics ont entrepris un certain nombre d'action visant à éliminer les entraves, notamment celles d'ordre juridique et réglementaire, qui constitue un obstacle à l'effort national, et de favoriser l'initiative privée qui peut être un complément non négligeable à l'offre publique du logement. Ces actions ont été introduites par de nouvelles lois qui sont :

#### **A) La loi sur la promotion immobilière 86/07 du 04 Mars 1986 :**

Dans le but de réduire les dépenses publique dans le secteur d'habitat, et d'agrandir le champ d'intervention des différentes institutions en matière de logement, l'État algérien fut promulgué en 14 mars 1986 la loi 86/07.

C'est aussi à partir de cette loi que commençait l'intervention directe des banques dans ce domaine, exclut de financement direct des opérations de production de logements.

#### **B) La loi bancaire de 1986 :**

La loi bancaire de n°86/12 du 19/08/1986 portant régime des banques et de crédit, elle visait l'autonomie du système bancaire en désengageant le trésor public du financement de quelques investissements planifiés. Même si le désengagement était partiel et progressif, il constitue un pas décisif dans les fonctions principales du système bancaire. Cette loi attribuée de nouvelles prérogatives à la banque centrale, considérée comme l'institut d'émission.

Comme elle a fait la distinction entre les établissements du crédit en les classant en deux catégories :

- Les établissements de crédits à vocation universelle qui sont les banques, elles reçoivent tout type de dépôts et accordent tout type de crédit de n'importe quelle durée.
- Les établissements de crédit spécialisés, qui ne collectent que certaines ressources et ne consentent que des catégories spécifiques de crédits.

Mais cette loi démontre des dispositions contradictoires entre le plan et l'autonomie relative du secteur financier, du fait que cette loi est conçue dans un système encore caractérisé par une planification centralisée.

### **C) La loi complémentaire du 12/01/1988 :**

La loi n°88-81 du 12/01/1988 confère à la banque centrale et aux établissements financiers le statut d'entreprises publiques économiques qui jouissent de la personnalité morale et soumises aux règles de la commercialité et bénéficient ainsi d'une autonomie financière. Aussi les prérogatives de la banque centrale sont confirmées, notamment en matière de la gestion des instruments de la politique monétaire et la détermination des plafonds de réescompte et de fixation des conditions bancaire.

Les lois de 1986 et 1988 ont été théoriquement d'un apport appréciable du fait des latitudes et prérogatives données aux banques en matière de l'autonomie financière. Mais, il y'a toujours la volonté de garder le système bancaire sous l'autorité et le contrôle de l'État et d'investissement et de financement n'étaient toujours pas du ressort des banques, mais de l'administration centrale.

### **D) La loi sur la monnaie et le crédit(CMC) :**

Par la loi 90-10 du avril 1990 relative à la monnaie et au crédit, les autorités monétaires préparaient le passage d'une économie planifiée vers une économie de marché. Cette loi a apporté des réformes radicales au système bancaire et financier algérien.

La réforme est axée sur une meilleure mobilisation de l'épargne et une allocation optimale des ressources, tout en veillant à la stabilité interne et externe de la monnaie. L'objectif rechercher à travers cette réforme est de mettre fin à terme à l'ingérence administrative dans le secteur financier notamment au niveau des banques.

Cette loi a permis la diversification de l'activité des banques en levant leurs spécialisations. Mais, le financement du secteur de l'immobilier est resté à l'écart de leurs objectifs.

La situation critique du secteur de l'immobilier a poussé les pouvoirs publics à engager des reformes d'ordre structurel, institutionnel et de financement. Ces réformes avaient pour principaux objectifs d'impliquer les banques commerciales dans le financement de ce secteur, par l'octroi de crédit immobilier aux particuliers.

### **E) La loi relative à l'activité immobilière :**

Cette loi a été promulguée en 1993 et a pour objectif de recouvrir les insuffisances de la loi 86-07 portant sur le développement de l'activité de promotion immobilier.

L'activité de promotion immobilière est définie dans l'article 02 de cette loi comme étant «l'ensemble des actions concourant à la réalisation ou à la rénovation des biens immobiliers destinés à la vente, à la location ou à la satisfaction des besoins propres. Les biens immobiliers concernés peuvent être des locaux à usage d'habitation ou des locaux destinés à abriter une activité professionnelle, industriels ou commerciales »

Tous les plans cités précédemment ont été inscrits dans un large champ l'urbanisation lancés en Algérie depuis son indépendance. Cette urbanisation était inscrite à son tour «dans le cadre général de la planification qui devait mieux répondre aux exigences des habitants »<sup>7</sup>. Mais en réalité, son caractère a bouleversé toute la géographie du pays par la concentration démographique.

## **2. Évolution de l'urbanisation et le problème de l'exode rural**

### **2.1. L'évolution de la population Urbaine Algérienne.**

Depuis l'indépendance du pays, l'urbanisation en Algérie a été caractérisée par l'urgence due à la reconstruction du pays et les rattrapages des besoins essentiels de la population : (logements, équipements, infrastructures).<sup>8</sup>

En fait, la politique de l'urbanisation mis en œuvre à travers une multitude d'instruments (Plan d'Urbanisme Directeur, PDAU, POS...etc.), visait essentiellement la programmation et la quantification des besoins en termes essentiellement de disponibilité de logements (plan triennal, premier plan quinquennal, deuxième plan quinquennal,...etc).

En réalité, la plupart des projets de construction ont été concentré dans les villes que dans les campagnes. Ainsi que, Les villes apparaissent en tant que composantes d'une vision étatique de l'aménagement du territoire et dans la plupart des cas comme des concentrations

<sup>7</sup> DJILALI S, « Deux décennies d'urbanisme sans précédente en Algérie », Séminaire, Université d'Algie, p. 371.

<sup>8</sup> HAFIANE A, « Les projets d'urbanisme récent en Algérie », revu, 43 RD ISOCAP congrès 2007.

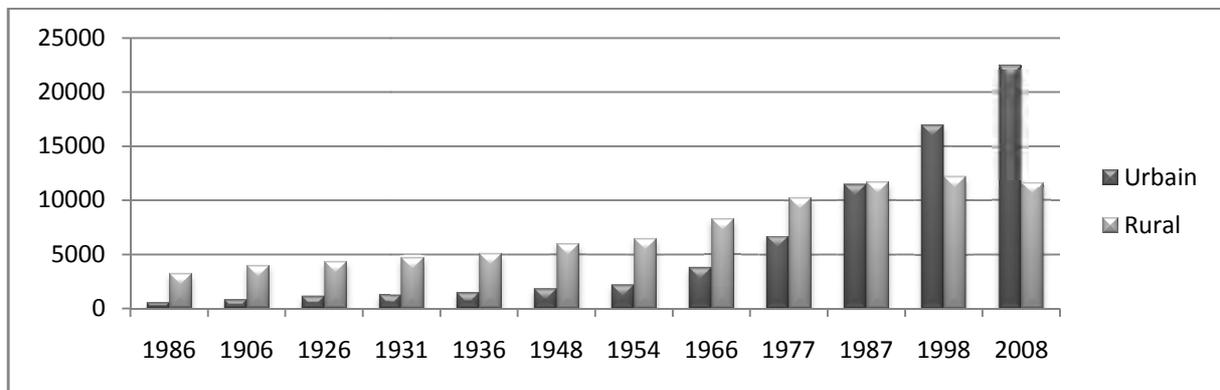
humaines favorisées par des pratiques volontaristes de l'État (répartition des investissements productifs, promotions administratives, etc. ...).

Cette croissance de l'urbanisme d'essence volontariste et étatique au départ, mais plus tard dédoublée du phénomène d'exode de la population rurales, été produit de déséquilibre spatial entre les villes et les campagnes.

### 2.1.1. Analyse de l'évolution de la population Urbaine Algérienne.

À partir de graphique n°1, on peut constater trois principales périodes concernant l'évolution de l'urbanisation en Algérie.

**Graphique n° 1 : L'évolution de la population urbaine et rurale entre 1986- 2008**



*Source : réalisé par nous-mêmes à partir des données prélevés sur Collection Statistique N° 163/2011.page 82.de ONS.*

#### - La période 1962-1970 :

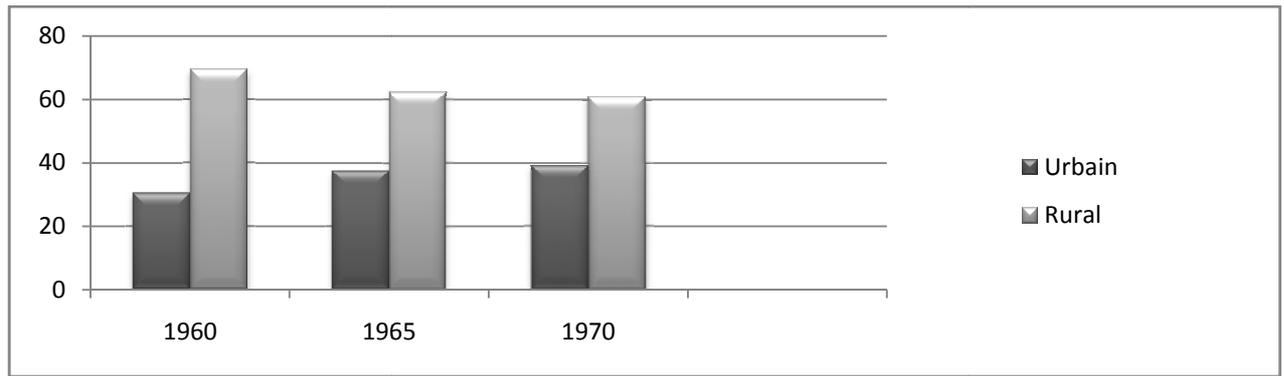
Cette période se caractérise par une augmentation contenue de la population urbaine algérienne depuis l'indépendance. Elle est passée de 30,5% de la population total en 1960 à 39,12 % en 1970.

Cette période correspond à la reconquête et la réappropriation des villes dont le parc immobilier a été libéré suite au départ des européens à l'indépendance du pays<sup>9</sup>. Elle se caractérise par un exode rural massif suite à la recherche d'un meilleur cadre de vie<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> HAFIANE .A :op.cit,p .04.

<sup>10</sup> Revue de la Direction Général des Forets « *Les forestiers et les démarches de développement local* ».

Graphique n° 2 : L'évolution de la population Urbaine et Rurale entre 1960-1970



*Source : réalisé par nous même à partir des données tirés sur le site : <http://www.perspective.usherbrooke.ca>*

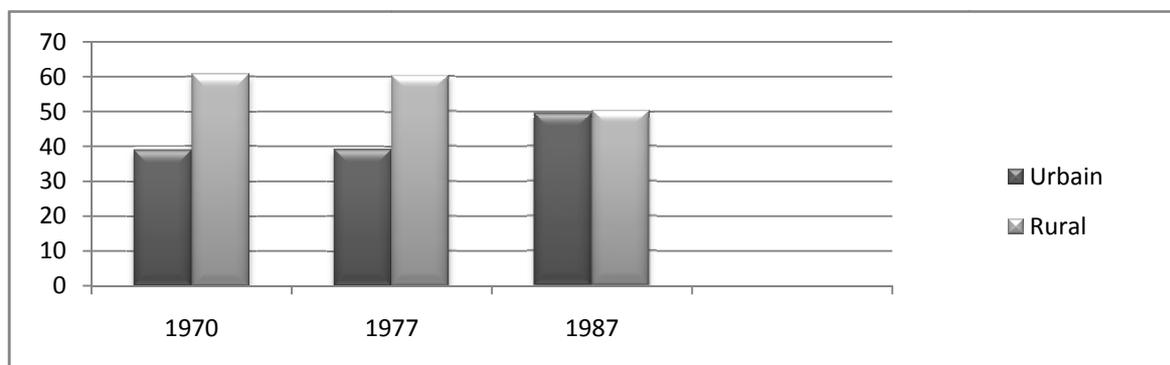
### - La période 1970- 1987 :

Durant cette période, les villes continuent à attirer la population rurale de façon que la population urbaine passe de 39.12% de la population total en 1970 pour atteindre 49,542% en 1987. En revanche la population rurale passe de 60,88% en 1970 à 50, 458% en 1987.

Durant cette phase, l'évolution de l'urbanisation est moins importante en comparaison à la première période (1960-1970). Et cela, en raison de la saturation des villes et des problèmes de chômages et de logement, ainsi que l'apparition de l'habitat informel sous des formes diverses (bidon ville et habitat illégal) sur des sites non planifiés.

Ainsi que, le recule de cet exode s'explique par un autre phénomène inversé qui relève de retour de plusieurs familles rurales vers les campagnes, favorisé par la mise en place d'un programme important de mise en valeurs des terres.

Graphique n° 3 : L'évolution de la population Urbaine-Rurale entre 1970 et 1987



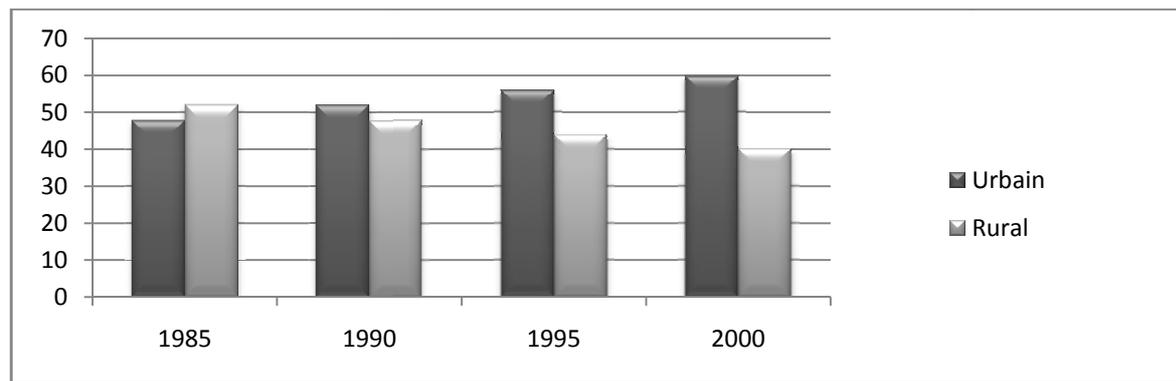
*Source : réalisé par nous-mêmes à partir des données prélevés sur Collection Statistique № 163/2011*

### - La période 1985 – 2000 : crise économique et ralentissement

Cette période se caractérise par la chute des prix du pétrole, essentiel ressource économique du pays, et la fin de l'État providence le seul acteur de l'urbain. Le marché foncier a été libéré et plusieurs programmes et projets ont été désengagés de l'État. Mais malgré tout ça, on remarque à partir de graphique n° 4 que le processus d'urbanisation de la population rurale ne cesse d'augmenter, de façon que la population urbaine passe de 48% de la population total en 1985 à 59, 8% en 2000, en revanche la population rurale passe de 52% en 1985 à 40,2% en 2000.

« L'accroissement de la population se caractérise par un accroissement naturel faible. Cependant, le phénomène d'exode rural continu à se faire. Mais cette fois il est dans un autre contexte c'est à cause de la décennie noire<sup>11</sup> de l'Algérie ». <sup>12</sup>

**Graphique n° 4 : L'évolution de la population Urbaine-Rurale entre (1985-2000)**



*Source : réalisé par nous-mêmes à partir des statistiques collecté sur : <http://www.perspective.usherbrooke.ca>*

## 2.2. Les reformes engagés par l'État vis-à-vis l'Exode rural

« Les interventions publiques concernant les territoires ruraux avant 2000 ont été fondées par des visions du développement économique national considérant les espaces ruraux comme des espaces subsidiaires à la ville »<sup>13</sup>. En effet, tous les programmes mises en œuvre en faveur de monde rural avant 2000 n'ont empêché ni le développement du chômage, ni la dégradation des ressources naturelle et ni l'exode rural.

<sup>11</sup>Décennie noire représente par la période de la gère civile et l'insécurité qui a vécu l'Algérie entre 1990-2000.suit au mouvement de terrorismes.

<sup>12</sup>BOURAU I, « Croissance de petites villes Algériennes », mémoire, 2007, p.74.

<sup>13</sup> Omar B, « La stratégie de développement rural en Algérie », Revue du CIHEM-IAM de Montpellier, N° 71, option Méditerranéennes, n° 79-89, décembre 2006.

Les réformes de la politique agricole et rural n'ont pu être mise en œuvre au cours de la décennie noire (1990-2000) pour des raisons liées à l'insécurité et aux mouvements de terrorisme particulièrement difficile.

Ce n'est qu'en 2000, avec le retour de la sécurité dans le pays qui a coïncidé avec le rétablissement des finances publiques et la clôture du programme d'ajustement structurel, l'État a procédé au lancement d'un programme de relance ambitieux à travers le plan national de développement agricole (PNDA 2000-2004)<sup>14</sup>.

### 2.2.1. Le plan national de développement agricole

Le Programme National de Développement Agricole (PNDA) est un programme planifié par le Ministère de l'Agriculture et de développement Rural, il a pour objectifs de moderniser le secteur agricole, d'assurer d'une sécurité alimentaire, afin de réduire les dépendances alimentaire, tributaire à 75 % des importations, d'améliorer des conditions de vie des agriculteurs par le revenu et l'emploi.

Les actions initiées au programme sont :

- Programme de reconversion ;
- La mise en valeur des terres par la concession ;
- Et le relance de l'emploi.

« Les effets de cette redynamisation ont été marqués par un processus d'intensification de la production, une extension des surfaces cultivées (production fourragère, vignoble, vergers et maraîchage), et un taux de croissance de la production agricole, supérieur à celui du reste de l'économie, ainsi qu'une relative stabilisation du niveau des importations agricoles. Cette croissance a aussi été rendue possible du fait de la vitalité de la demande intérieure induite par l'amélioration du pouvoir d'achat de la population et par le climat de paix retrouvée suite à la réconciliation nationale »<sup>15</sup>.

---

<sup>14</sup> Revue de ministère de l'agriculteur et développement rural. « *Le Renouveau Agricole et Rural en marché* », mai 2000.

<sup>15</sup> Le revue de ministère de l'agriculture et de développement rural « *Agricole et rural en marche* ». Mai 2012.

Tableau n° 1 : Indicateurs d'évaluation du Plan national de développement agricole et rural

	2000	2001	2002
Taux de croissance de production agricole	18,7%	0,01%	29%
La valeur ajoutée agricole (en milliards de dinars)	321 ,1411	474	496
La part de la valeur ajoutée Dans le PIB%.	9 ,58%	11,81%	11,39%
Nombre équivalent emploi créée.	142287	171000	163499

*Source : réalisé par nous même à partir des données tirés sur le site : <http://theses.univ-lyon2.fr>.*

À partir de ces statistiques, on peut affirmer que le taux de croissance de la production agricole passe de 18,7% en 2001 à 29% en 2002, ce qui fait augmenté la valeur ajoutée de cette dernière de 321,1411 à 496 sur la même période, soit une croissance de 1,81% de sa part dans de PIB global. Ainsi, la mise en œuvre de programme national de développement Agricole, permet de créer 21212 postes de travaux pour la population rurale inscrit dans le cadre de relance d'emplois.

Mais comme une limite à ce programme, les fonds sectoriels (Fonds national d'aide au logement - FONAL, dispositif de soutien à l'emploi, Fonds d'emploi des jeunes) n'ont pas été employés pour la population rurales isolées ou vivant dans les petites agglomérations rurales.<sup>16</sup>Ce qui ne peut mettre fin au problème d'exode d'une population « considérées au regard des indicateurs de pauvret essentiellement comme pauvre.

Ces limites ont conduit à adopter d'autre approche sur les territoires ruraux en 2002 « à l'effet de consolider et de compléter le Plan National de Développement Agricole (PNDA) »<sup>17</sup> à savoir la Stratégie Nationale de Développement Rural Durable (SNRD). Cette dernière est un programme intégré qui a pour objectif la prise en charges des principales préoccupations des populations rurales. Cette nouvelle démarche conduit en 2004 a renommé

<sup>16</sup>Bessaoud O, « *La stratégie de développement rural en Algérie* », In : chassany J-P (ed), Pellissier J-P (ed). Politiques de développement rural durable en Méditerranée dans le cadre de la politique de voisinage de l'Union Européenne. Montpellier : CIHEM, 2006.p.79-89 (Option Méditerranéennes : sérié A. Séminaire Méditerranéens ; n71.

<sup>17</sup> Instruction interministérielle N°06 du 31 juillet 2002.

le PNDA par Programme National de Développement Agricole et Rural(PNDAR).En effet, la dimension de la stratégie ont été élargi à fin d'inclure les axes suivant :

- La consolidation à la contrebutions à la sécurité alimentaire ;
- La valorisation de toutes les ressources disponibles ;
- La protection de l'environnement.

Ces objectif élargit ont aussi inclus l'amélioration des services agricoles dans les zones rurales ainsi que le soutien aux populations en difficultés. Cette approche doit conduire à prendre en charge dans un premier temps les disparités constatées au niveau de certaines zones du pays.

Dans cette optique les premiers objectifs s'articulent autour de :

1. La revitalisation des espaces agricoles et ruraux ;
2. La stabilisation des populations rurales ;
3. Le retour des populations ayant fui les agglomérations isolées ou touchées par l'insécurité.

C'est dans ce cadre que les autorités compétentes ont intéressant de prise en charge l'une des principales préoccupations de la population locales, à s'avoir **l'habitat rural**. Donc désormais, le logement rural sera pris en considération par la présente politique comme un indicateur majeur qui favorise l'exode. Et la nécessité de s'a pris en charge sera constitué un axe fondamental et stratégique.

En effet, ce n'est que juillet 2002 que le Ministre de l'Agriculture et du Développement rural en coopération avec le Ministre de l'Intérieur et des Collectivités locales, le Ministre des Finances et le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme. Qu'ont publié l'instruction interministérielle n° 06 qui a pour objectif de fixer les modalités de mise en œuvre des opérations d'habitat rural dans le cadre du dispositif de développement rural.

« Cette instruction précise les conditions d'éligibilité aux aides du Fonds National du Logement (FONAL) et définit les modalités de leur octroi et de leur utilisation pour

les opérations d'aménagement et/ou d'extension d'une habitation existante ou de la construction de logement rural neufs »<sup>18</sup>.

### **3. La politique du logement rural en Algérie**

#### **3.1. Le logement rural en Algérie**

Le logement rural s'intègre dans le cadre de la politique de développement rural, il a pour objectif la promotion des espaces ruraux et la fixation des populations locales. Il consiste à encourager les ménages à réaliser, en auto-construction un logement décent dans leur propre environnement rural. Ce programme de logement rural est inclus dans une approche intégrée dans le Programme National de Développement rural.

Ce développement repose sur une perception de la promotion des espaces ruraux, non comme des substrats périphériques subsidiaires aux villes comme auparavant, mais comme des milieux physiques où les populations qui y vivent entrevoient un mode de vie favorisant leur stabilisation.

##### **3.1.1. Les modalités de financement du logement rural**

Le financement de logement rural par l'État se fait par deux manières à savoir par l'octroi d'une aide frontale estimée à 700 000 DA, ou bien par la bonification de taux d'intérêt.

###### **3.1.1.1. Le financement par l'octroi de l'aide frontale**

« L'aide frontale de l'État à l'accession à la propriété en milieu rural est une aide financière non remboursable, destinée à la construction d'une nouvelle habitation ou la réhabilitation ou l'extension d'une habitation existante.

Le montant de l'aide est fixé à 700 000,00 DA pour la construction d'une nouvelle habitation. Pour la réhabilitation et l'extension d'une habitation existante, il est déterminé sur la base d'une étude préalable et de l'estimation des travaux à réaliser, avec un montant maximal de 700 000,00 DA. »<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Instruction interministérielle N°06 du 31 juillet 2002.

<sup>19</sup> [www.cnl.gov.dz](http://www.cnl.gov.dz)

Le niveau et les modalités de l'octroi de l'aide frontal pour la construction du logement rural sont régis par l'instruction interministérielle N° 06 du 31 juillet 2002<sup>20</sup>, ainsi que le décret exécutif N° 10-235 du 26 CHOUAL 1431 correspondant au 5 octobre 2010.<sup>21</sup>

### **Le financement par la bonification de taux d'intérêt**

Le taux bonifié appelé aussi taux privilégié est un crédit bancaire accordé à des conditions avantageuses. C'est un « taux inférieur à celui pratiqué habituellement pour un même type de crédit. Il est consenti pour un prêt concernant une opération ayant un impact social ou économique important avec des conditions souples pour le remboursement de l'emprunt. Généralement les taux bonifiés sont rendus possibles grâce aux aides de l'état »<sup>22</sup>.

Les niveaux de ces bonifications sont fixés par le décret exécutif n° 10-87 publié en 10 mars 2010 dans le journal officiel de la république.

### **3.1.2. L'évolution du logement rural en Algérie**

#### **3.1.2.1. La période quinquennale 2000-2004 dans le cas de Bejaia)**

Pendant cette période (2002-2004) l'aide de l'État en faveur de l'habitat rural, s'octroie de deux formes :

1- une aide estimée à hauteur de 500 000,00 DA pour la construction d'une nouvelle habitation ;

2- Une aide estimée à hauteur de 250 000,00 DA pour l'aménagement et l'extension d'une habitation existante.

<sup>20</sup> Journal officiel de la république Algérien de 7 octobre 2010.N° 58.

<sup>21</sup> Instruction interministérielle N° 06 du 31 juillet 2002.

<sup>22</sup> <http://www.algeriansoverseas.com>

Tableau n°2 : Le programme Rural de la Wilaya de Bejaia durant la période 2002-2004

ANNÉE	Aides Allouées			Reliquat des aides		Nouvelle situation des aides octroyées.	
	N.C	A/E	Total.	N.C	A/E	N.C	A/E
2002	200	200	400			200	200
2003	200	200	400			200	200
2003C	500	500	1000			500	500
2004	1000		1000			1000	
<b>S.Tot</b>	<b>1900</b>	<b>900</b>	2800			1900	900
<b>Total</b>	<b>2800</b>		<b>2800</b>	<b>0</b>		<b>2800</b>	

Source : réalisé par nous même à partir d'un document fourni par la DLEP de Bejaia.

Durant cette période, on constate à partir de tableau que le nombre de dossiers validé par la direction du logement et des équipements publics (DLEP) de la wilaya de Bejaia augmente progressivement de façon qu'il ait passé de 400 dossiers en 2002 à 1000 dossiers en 2004.

### 3.1.2.1. La période quinquennal (2005-2009) :

#### - Au niveau national:

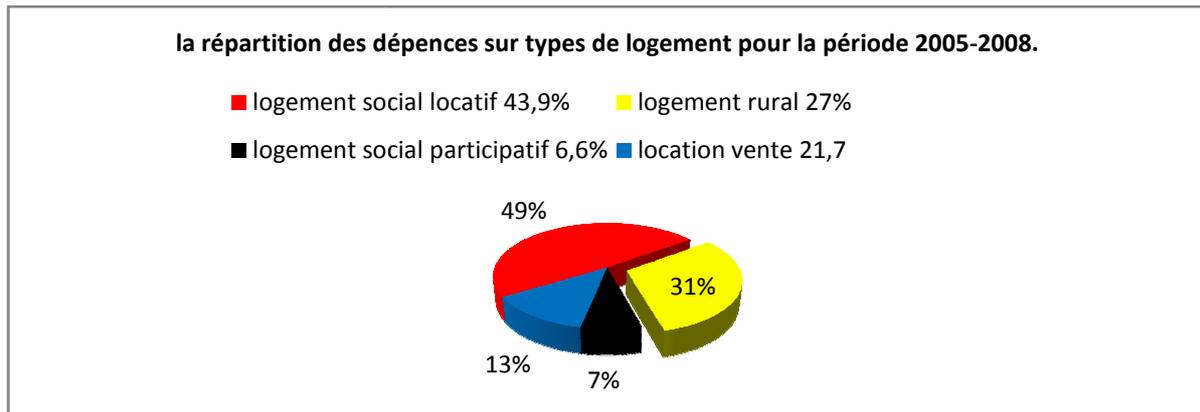
Le concours de l'État pour la période quinquennale de 2005-2009 atteint un niveau record jamais égalé durant l'histoire du pays. Ces financements correspondent à l'ampleur du défi de la réalisation du programme d'un millions de logements du premier janvier 2005 au 31 mars 2008. »<sup>23</sup>

La consommation financière total et de 405,027 milliards de dinars prévue pour le programme quinquennal duquel 112,5 milliards ont été consacré pour l'habitat rural, soit 27% du montant globale, soit le deuxième après le logement social locatif. »<sup>24</sup>

<sup>23</sup>La Revue de l'Habitat - N° 01• Juin 2008

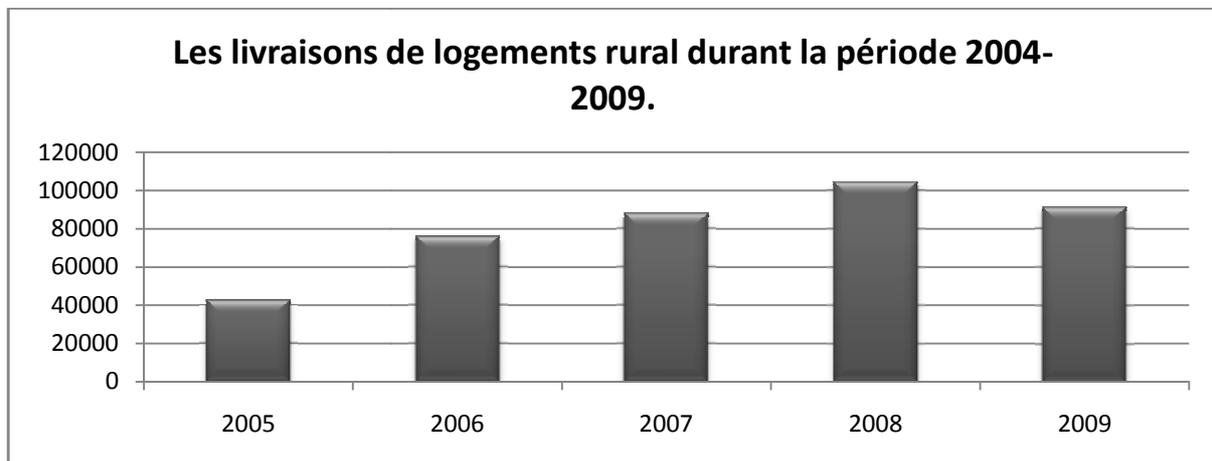
<sup>24</sup>Idem.

Graphique n° 5 : La répartition des dépenses sur types de logement pour la période 2005-2008.



Source : travail personnel réalisé à partir des données collectés sur La Revue de l'Habitat - N° 01• Juin 2008

Graphique n° 6 : La réalisation des logements ruraux durant la période 2004-2009.



Source : travail personnel à partir des données collecté sur : <http://www.mhu.gov.dz>

Le graphe indique une très forte augmentation des réalisations de logements ruraux en Algérie de l'année 2005 jusqu'à 2008, puis une légère diminution de 2008 à 2009. Sachant que le nombre des logements construits atteint 42 907 en 2005, 76 287 en 2006, 88 336 en 2007, 104 968 en 2008 et 91 492 en 2009. Et ce qui donne un total de 428 035 logements.

- **Au niveau de la Wilaya de Bejaia :**

Pour ce qui concerne la Wilaya de Bejaia, on constate une augmentation progressive de nombre de l'aide frontale Allouée durant la période 2005-2009. Sachant que le nombre de dossiers validé par la Direction du Logement et des Équipements Publics de la Wilaya est estimé à 11325 dossiers, de façon qu'il a passé de 1800 dossier (entre nouvelle construction et extension/ aménagement) en 2005 pour arriver jusqu'à 2025 en 2009.

Tableau n° 3 : Le programme Rural de la Wilaya de Bejaia durant la période 2005-2009.

Année	Aides Allouées			Reliquat des aides		Nouvelle situation	
	N.C	A/E	TOTAL	N.C	A/E	N.C	A/E
2005	1417	383	1800	0	0	1417	383
2006	1800		1800	0	0	1800	0
2007	2000		2000	0	0	2000	0
2008	2200		2200	0	0	2200	0
2009	2025		2025	0	0	2025	0
<b>S.Tot</b>	<b>9442</b>	<b>383</b>	<b>9825</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9442</b>	<b>383</b>
<b>TOT</b>	<b>9825</b>		<b>9825</b>	<b>0</b>		<b>9825</b>	
2008C	1500		1500	12		1488	
<b>S.Tot</b>	<b>1500</b>		<b>1500</b>	<b>12</b>		<b>1488</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>11325</b>		<b>11325</b>	<b>12</b>		<b>11313</b>	

Source : réalisé par nous même à partir d'un document fourni par la DLEP de Bejaia.

### 3.1.2.2. La période quinquennal (2010-2014)

#### - Au niveau national:

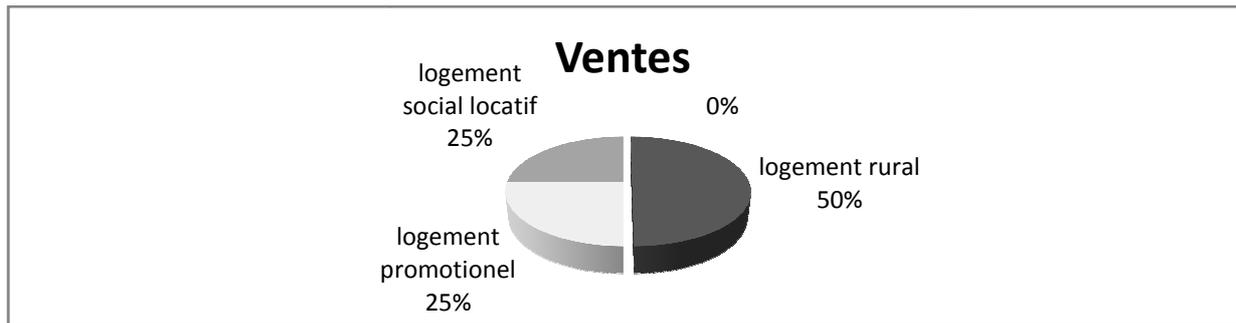
En matière de réalisation de logement, le plan d'action du secteur de l'habitat et de l'urbanisme pour la période 2010-2014 prévoit le lancement ainsi que la livraison de plus d'un million de nouveau logement auquel s'ajoute des logements qui ne sont pas encore achevé dans le plan quinquennal 2005-2010 ce qui donne lieu à 1620 000 logement.

50% du programme de logement seront destinés à l'habitat rural afin de favoriser la réalisation d'huméraux ruraux pour la fixation des populations et limiter à terme les effets indésirable de la concentration excessive dans les agglomérations urbaines.

Le reste de ce programme sera consacré à 25% pour les logements publics à caractère sociale, et 25% pour le logement promotionnels.<sup>25</sup>

<sup>25</sup>La Revue de l'Habitat-N° 04 -Septembre 2009

Graphique n° 7 : La répartition du logement durant la période quinquennal 2010-2014.



Source : réalisé à partir des données de La Revue de l'Habitat -N° 04 -Septembre 2009

À partir de ces données, on constate l'importance et l'effort de l'État Algérien vis-à-vis la promouvoir les espaces ruraux.

#### - Au niveau de la wilaya de Bejaia :

Pour ce qui concerne la wilaya de Bejaia, les aides Allouées à l'habitat rural durant cette période sont orienté uniquement pour l'auto-construction d'une nouvelle habitation. Le volume des aides accordé pendant les deux années 2010 et 2011 est très significatif en comparant les deux périodes quinquennales précédentes. Cette démarche traduit la volonté de l'État vis-à-vis la promotion des espaces ruraux, et le rééquilibre spécial entre la ville et la campagne.

Tableau n° 4 : Le programme Rural de la Wilaya de Bejaia durant la période 2010-2011.

Année	Aides Allouées			Reliquat des aides		Nouvelle situation	
	N.C	A.E	Total	N.C	A/E	N.C	A/E
2011	2000	0	2000	32	0	1968	0
	3000	0	3000	28	0	2972	0
2011(1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> tranches)	10000	0	10000	874	0	9126	0
2011(tranche spécial)	200	0	200	3	0	197	0
2011	5000	0	5000	1254	0	3746	0
2011C	1000		1000	221		779	
TOT	21200		21200	2412		18788	

Source : document fourni par la DLEP de Bejaia.

### 3.2. Les déferents intervenants sur le champ de crédit habitat rural

Nous pouvons distinguer plusieurs intervenant dans la mission de financement du logement rural de façon que, chacun d'eux remplié une activité spécifique :

#### 3.2.1. La caisse nationale de logement (CNL)

La Caisse Nationale du Logement (CNL) est un Établissement public à caractère industriel et commercial, créé par le décret législatif n° 91-145 de 12 mars 1991 modifié et complété par le décret exécutif n° 94-111 du 18 mai 1944. Elle est placée sous la tutelle du Ministre chargé de l'habitat et de l'Urbanisme. »<sup>26</sup>

Sa mission consiste principalement à gérer les aides et les financements de l'État en faveur de l'habitat, notamment en matière du promotion du logement à caractère social, de loyers de résorption de l'habitat précaire, de restriction urbaine, de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti.

La CNL serre aussi à réaliser toutes études, enquêtes et recherches liées à l'habitat, apporter son expertise technique et financière aux institutions publiques et organismes concernés et favoriser les actions d'informations et d'échanges d'expériences et de rencontres pour la promotion et le développement de l'habitat.<sup>27</sup> Ces aides peuvent être pour les programmes de :

- Logements publics locatifs ;
- Logements sociaux participatifs ;
- Logements en location-vente ;
- Logements ruraux ;
- Résorption de l'habitat précaire et réhabilitation du cadre bâti ;
- Programmes spéciaux : séisme, intempérie.

L'aide de la CNL au logement rural s'effectue à travers une aide frontale à l'auto-construction, dont le niveau a été relevé en 2008 à 700 000 DA. Cette aide est versée en trois tranches en fonction de l'avancement des travaux.

---

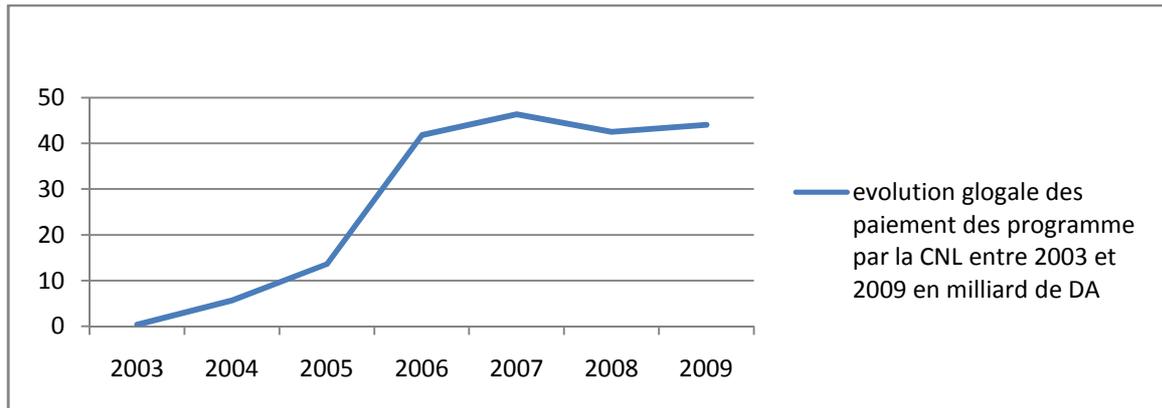
<sup>26</sup> <http://www.cnl.gov.dz>.

<sup>27</sup> Idem.

### a) l'évolution de paiement de la Caisse National du logement :

Le graphique n° 8 représente l'évolution globale des paiements de tout programme confondu entre 2003 à 2009 par la caisse nationale du logement. Il indique une évolution continue des montants payés par la caisse nationale du logement chaque année, sachant qu'on peut partager le graphe en trois parties.

**Graphique n°8 : l'évolution de tout paiement effectué par la CNL durant la période 2003- 2009.**



*Source : Réalisé par nous même à partir des données collectées sur le site : [www.cnl.gov.dz](http://www.cnl.gov.dz).*

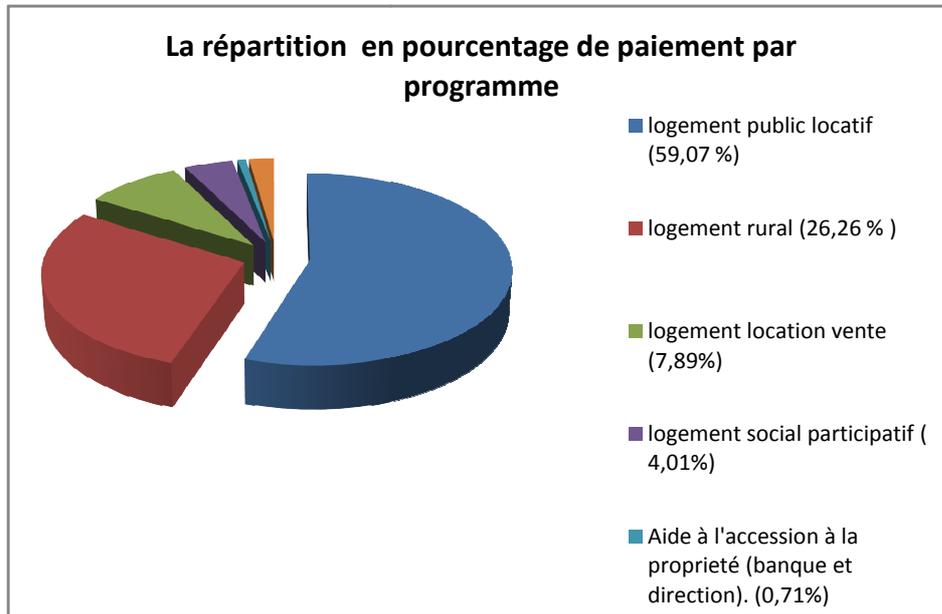
La première partie situant de 2003 à 2005, dans cette partie on constate une augmentation des paiements accordés par la CNL, de façon qu'elle a passé de 0,365 milliard de dinar en 2003 à 5,634 milliard de dinar en 2004 et à 13,613 milliard de dinar en 2005.

La deuxième situe de 2005 à 2006. Cette partie a connu une augmentation très forte de façon qu'elle ait passé de 13,613 milliard de dinar en 2005 à 41,795 milliard de dinar en 2006.

La troisième partie situe en 2007 à 2009, dans cette partie on constate un recule de l'augmentation des montants accordés par la CNL dans le premier temps, de façon qu'elle a augmenté de 41,795 milliard de 2006 à 46,315 milliard de dinar en 2007, et dans le deuxième temps on constate une diminution de ce montant sachant qu'elle a passée de 46,315 en 2007 à 42,446 milliard de dinar en 2008, puis une stagnation de 2008 à 2009.

## b) La répartition de paiement de la CNL par programme :

Graphique n° 9 : La répartition en pourcentage de paiement par programme



Source : Réalisé par nous même à partir des données collectées sur le site : [www.cnl.gov.de](http://www.cnl.gov.de).

La représentation graphique représente la répartition en pourcentage de paiement par programme sur la période janvier à décembre 2009. À partir de graphe on constate que le logement public locatif a bénéficié de 59,07% de montant totale payé par la CNL, et qui renvoi au montant de 98917749 milliard de dinar.

Le logement rural a occupé la deuxième place par 43986 580 milliard de dinar qui renvoi au pourcentage de 26,27% de montant total.

Tandis que Le logement location-vente, logement social participatif, aussi que le programme spécial séisme (et réhabilitation) viennent en troisième place avec des pourcentages 7,89 %, 4,01%, 2,05 % en succession.

En fin, la dernière place de pourcentage de 0,71 a été occupée par l'aide à l'accession à la propriété qui renvoi au montant de 1186 384 milliard de dinar.

### 3.2.2. La société de garantie de crédit immobilier (SGCI)

La SGCI est une entreprise publique (EPE), société par action (SPA) de droit privé, créée le 05 octobre en 1997<sup>28</sup>, elle a pour le but de garantir les banques et les établissements financiers prêteurs contre le risque d'insolvabilité des acquéreurs bénéficiaires de crédits immobiliers pour l'achat, la construction et l'aménagement de biens immobiliers à usage d'habitation. »<sup>29</sup> Elle a d'autres objectifs qui sont essentiellement :

- Gérer de manière autonome, le Fonds de garantie constitué des apports des établissements financiers ;
- Contrôler la gestion des établissements prêteurs en matière de contentieux, avec faculté de substituer à eux pour le suivi des opérations de recouvrement des créances ;
- Traiter toutes les opérations de crédits aux promoteurs immobiliers et plus généralement toutes les opérations financières mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet, ou susceptibles d'en faciliter le développement ou la réalisation ;
- Permettre aux banques et établissements financiers intervenant dans le financement de l'immobilier, de se protéger contre les risques cités précédemment, et plus particulièrement contre l'insolvabilité de l'emprunteur, définitive ou momentanée.

### 3.2.3. La société de refinancement hypothécaire (SRH)

La société de refinancement hypothécaire (SRH) de capital de 3.290.000.000 DA est une société par action (SPA) agréée par la banque d'Algérie créée en 29 novembre 1997 dans le cadre du nouveau contexte de financement du logement.

Elle a pour l'objectif le refinancement des crédits immobiliers octroyés aux ménages par les banques et les établissements financiers pour l'achat d'un logement neuf, la restauration ou la construction d'une habitation. »<sup>30</sup> Elle a d'autres objectifs tels que :

---

<sup>28</sup>La Revue de l'Habitat - N° 01 • Juin 2008

<sup>29</sup><http://www.sgci.dz>

<sup>30</sup><http://www.srh-dz.org/>

- La participation au développement du marché hypothécaire ;
- La contribution dans le développement de l'intermédiation financière destinée au financement du logement afin de réduire la pression sur le budget de l'État en matière de financement ;
- Le développement de marché financière en émettant des valeurs mobilières.

Le mécanisme consiste à céder par chaque une des banques une partie ou la totalité de ses créances hypothécaires à la SRH. Ces créances seront transformées en titres et placés sur le marché financier. En cédant ses créances, la banque ou l'établissement financier relance la machine à nouveau pour en ouvrir plus. Il est donc clair que le problème de financement du logement ne se pose plus pour les banques ; la SRH est là pour les refinancer.

### **3.2.4. La société nationale d'Assurances (SAA)**

La société nationale d'assurance est une entreprise publique consiste à recevoir des fonds auprès du public sous formes des primes d'assurance, en lui assurant sur des risques. Elle est classée au premier rang des compagnies d'assurance en Algérie en 2010, où elle détient 25% de part du marché. Son capital social est de 4.5 milliards de DA et a réalisé un chiffre d'affaires de 20 milliards de dinars au cours de la même année (2010). »<sup>31</sup>

Pour ce qui concerne le crédit immobilier habitat rural, la banque exige toujours que le postulant soit inscrit auprès de la SAA pour la couverture de risque décès, invalidité définitives et multirisques.

## **Conclusion**

La mise en place de la politique du logement rural est considérée comme une mesure rationnelle et très efficace visant à fixer les populations rurales, et cela dans la mesure où, elle touche directement le besoin le plus sensible à savoir logement rural. En effet, cette catégorie de logement a connu une augmentation considérable depuis le lancement de la stratégie national de développement rural en 2002, et cela traduit la volonté de l'État vis-à-vis de la résolution de problème d'exode de la population agricole. L'État Algérien a facilité l'accès à cette catégorie de logement par la mise en place de plusieurs aides, telle que l'aide frontale, le crédit à taux bonifié, la suppression de l'exigence de l'acte de propriété.

---

<sup>31</sup> BILLEL B, « l'évolution de du secteur Algérie des assurances », colloque internationale, Université FARHAT ABBAS, Faculté des sciences économie commerciales et sciences de gestion.

Mais malgré tous ces avantages, reste toujours des questions importantes : **quels sont les mécanismes de financement du logement dans le cadre de la politique d'aide au logement rural? Est-ce que cette dernière va permettre vraiment d'atténuer le problème de l'exode?**

### *Chapitre 3 :*

## *Les mécanismes de financement du logement Rural*

## Chapitre 3

### **Les mécanismes de financement du logement rural.**

#### **Introduction**

Malgré les efforts de l'État concernant la promotion des espaces ruraux à travers plusieurs procédures tel que l'octroi des aides frontales, et la bonification des taux d'intérêts, on a constaté que la problématique de l'exode rural est toujours d'actualité. **En fait, le mode et les mécanismes de financement appliqués dans le cadre de la politique d'aide au logement rural vont-ils atténuer cet exode ?**

Afin d'apporter des éléments de réponse aux deux questionnements sus indiqués, notre chapitre est structure en trois sections. La première et la deuxième sont consacrées aux mécanismes de financement appliqué dans le cadre de la politique d'aide au logement rural. Elles synthétisent les résultats de deux stages pratiques effectués au sein des institutions concernées par le financement du logement rural, à savoir : **la Direction du logement et des équipements publics de Bejaia et la banque CPA (agence d'EL KSEUR)**. Finalement, la troisième section est consacrée à l'exposé des principaux résultats concernant une enquête réalisée auprès d'un **échantillon de la population** rurale de la wilaya de Bejaia.

#### **1. Le financement du logement rural par l'aide FONAL (cas de la DLEP – Bejaia)**

L'aide frontale de l'État à l'accession à la propriété en milieu rural est une aide financière non remboursable, destinée à la construction d'une nouvelle habitation ou la réhabilitation ou l'extension d'une habitation existante. Cette aide est mise en œuvre dans le cadre du programme du gouvernement en matière de développement rural, et de la création de mode de vie favorisant la stabilisation de la population agricole.

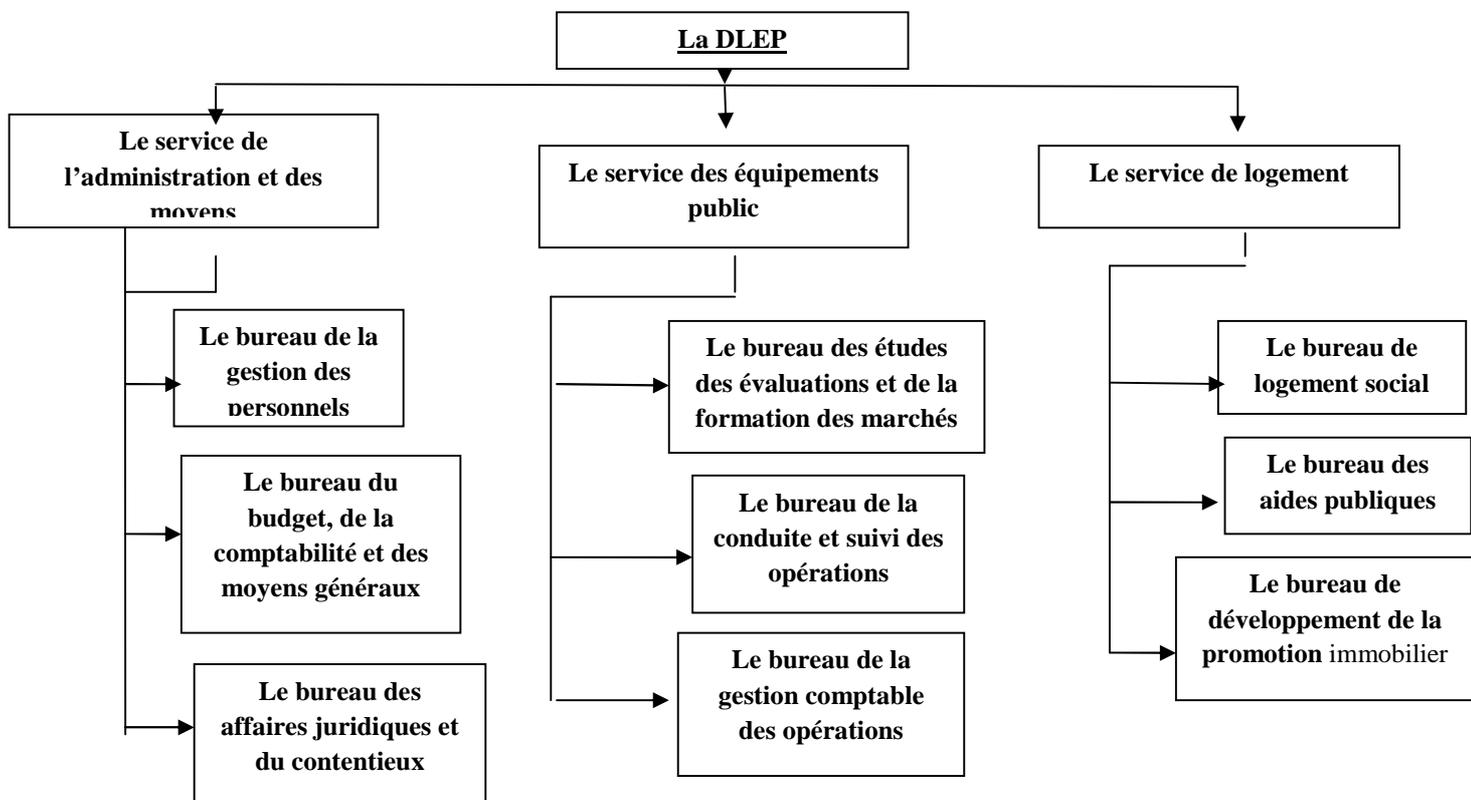
##### **1.1. La mission de la DLEP**

Selon l'arrêté interministériel du 14 septembre 1998, les missions confiées à la direction du logement et des équipements publics sont:

- proposer à partir d'une évaluation périodique, les éléments d'une politique d'habitat adaptée aux conditions et spécificités de la wilaya.

- De créer en relation avec les structures concernées et les collectivités locale les conditions dynamique de la réalisation des opérations d’habitat social et d’encourager l’investissement privé dans le domaine de la promotion immobilier.
- D’initier des études de normes en matière d’habitat rural et habitat évolutif adaptés aux spécificités locales, et d’encourager les initiatives en matière d’auto-construction par un encadrement permanent.
- De constituer les divers dossiers réglementaires nécessaires aux consultations des études et des travaux, ainsi qu’a la délivrance des permis de construction et d’assurer la gestion des opérations des équipements publics dans le cadre du pouvoir qui lui sont confiés et des crédits alloués.
- D’assurer le suivi, la collecte et l’exploitation des opérations d’études et de réalisation des équipements publics.
- De veiller à l’application des textes législatifs et réglementaires en matière de comptabilité public, de marché publics.

**Schéma n°2 : L’organigramme de la DLEP**



Source : réalisé par nous-mêmes à partir des données collecté sur le JORA N°54 du 26-juillet-1998.

## 1.2. Les mécanismes de financement du logement rural par l'aide frontale

En se basant sur l'instruction interministérielle n° 06 du 31 juillet 2002, et sur les informations collectées au niveau de **la DLEP-Bejaia et de l'APC d'Amizour**, le mécanisme de financement par l'aide de l'État à l'habitat rural, doit passer par ces cinq étapes suivantes.

### 1.2.1. Étape 1 - La prise de contact et le teste l'éligibilité

Généralement afin de bénéficier de l'aide de l'État à l'habitat rural, le postulant doit s'adresser à l'assemblée populaire communale (APC) concernant son lieu de résidence. Le personnel chargé de bureau d'urbanisme de l'APC doit déterminer l'objet de sa demande ainsi que les critères de son éligibilité.

L'objet de demande de l'aide de l'État à l'habitat rural doit destiner à :

1. Auto-construction d'une nouvelle habitation ;
2. Aménagement ou /et extension d'une habitation existante ;
3. La réhabilitation d'une habitation existante.

Le 07 octobre 2010, le ministre de l'habitat et de l'urbanisme a publié les conditions d'éligibilités à l'aide frontale de l'État pour la construction de logement rural. Elles peuvent se résumer « Toute personne physique adhérant aux différents programmes du plan national de développement Agricole (PANDA) ou qui réside ou exerce en milieu rural peut bénéficier de l'aide de l'État à l'habitat rural »<sup>1</sup> d'un montant de « 700.000 DA lorsque le revenu est inférieur ou égal à six (6) fois le salaire national minimum garanti. »<sup>2</sup> Et à condition que le postulant réunisse les conditions suivantes :

Comme suit :

- « Justifier d'un revenu (du ménage) ne dépassant pas six (06) fois le salaire national minimum garanti (SNMG).
- Ne pas avoir déjà bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public ou d'une Aide de l'État destinée au logement.

---

<sup>1</sup> [www.mhu.gov.dz](http://www.mhu.gov.dz).

<sup>2</sup> Journal officiel de la république Algérien de 7 octobre 2010.N° 58.

Ne pas avoir déjà bénéficié de l'attribution d'un logement du patrimoine public locatif, sauf engagement préalable de restitution de ce logement.

- Disposer d'une assiette foncière en milieu rural (lorsqu'il s'agit d'une Aide pour une construction nouvelle).
- Disposer d'une habitation existante en milieu rural (lorsqu'il s'agit d'une Aide pour la réhabilitation et /ou l'extension).
- Le coût de l'habitation à réaliser ou de la réhabilitation et/ou l'extension de l'habitation existante, ne dépasse pas quatre (4) fois le montant de l'Aide, soit 2. 800 000,00 DA. »<sup>1</sup>

### 1.2.2. Étape 2 - La constitution du dossier

Une fois le postulant remplit toutes les conditions citées ci-dessus, il doit procéder à la constitution de dossier, puis il doit le déposer à l'assemblée populaire communal (A.P.C) de lieu de résidence en deux exemplaires avec une remise d'un accusé de réception.

Le Dossier, que le postulant devra constituer, comprend :

- 02 Extraits de naissance du postulant N° 12 avec mention de mariage ;
- 02 Extraits de naissance du conjoint N° 12 avec mention de mariage ;
- 02 Fiches de résidence ;
- 02 Attestations de non activité du conjoint ;
- 02 Fiches de paies ou déclarations du revenu ;
- 01 Photos
- Une demande de soutien du FONAL comportant, entre autre, le montant du soutien sollicité ainsi qu'un descriptif du projet (selon le modèle en annexe 1) ;
- Un document, attestant que le postulant est adhérent aux programmes du PANDA ou pratiquant une activité agricole, délivré par la direction des services agricoles (selon le modèle en annexe 2) ;
- La déclaration sur l'honneur du postulant, attestant que l'intéressé et son conjoint n'ont jamais bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public et d'une aide de l'État destinée au logement, (selon le modèle en annexe 3) ;

---

<sup>1</sup>[www.cnl.gov.dz](http://www.cnl.gov.dz).

- La déclaration sur l'honneur du postulant portant sur le niveau de revenu accompagnée des pièces justificatives (selon le modèle en annexe 5) ;

Lorsque il s'agit de la construction d'une nouvelle habitation le postulant doit compléter le dossier par :

- 02 Copies légalisées :-Acte de propriété ;
  - Ou certificat de possession ;
  - Et plan parcellaire.

Lorsque il s'agit d'une demande d'aide pour l'extension ou la réhabilitation ou l'extension d'une habitation existante, le dossier doit être complété par :

- un rapport expertise établi par un géomètre agréé par l'APC ;
- une déclaration notariée que le postulant possède une maison pour l'extension ou la réhabilitation en milieu rural ;
- une déclaration sur l'honneur établi par l'A.P.C (+ 02 témoins.).

### **1.2.3. Étape 3 - le traitement du dossier**

À la réception de dossier de postulant par L'A.P.C du lieu de résidence, le personnel chargé de service social doit veiller à la vérification des formulaires constitutifs de ce dossier puis, il doit le compléter par un document par lequel il soussigne que le postulant ainsi que son conjoint n'ont jamais bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public et d'une aide de l'État destinée au logement (selon le modèle en annexe 4).

Le dossier doit soumettre à la signature du président de l'A.P.C, puis transmit par ce dernier à la Daïra de lieu de résidence. Cette derrière doit vérifier à la conformité des pièces constitutifs de ce dossier puis transmis un exemplaire à la Direction d'Urbanisme et de la Construction (DUC) et un autre à la Direction de Service Agricole.

Le subdivisionnaire de Service Agricole, accompagné du subdivisionnaire du Direction d'Urbanisme et de la Construction, sont chargés de vérifier, par une sortie sur le terrain, les conditions d'habitation du postulant dans le cas d'aménagement et/ou d'extension d'une habitation existante, ou d'identifier l'assiette foncière proposée en vue de son choix, lorsque' il s'agit une nouvelle construction.

Le dossier est semi à l'examen par la commission de la daïra composé de :

1. Le chef de la Daïra ;
2. Le subdivisionnaire de L'A.P.C ;
3. Le subdivisionnaire de la Direction d'Urbanisme et de la Construction ;
4. Le subdivisionnaire de Direction Service Agricole (DSA) ;
5. Le secrétaire de la séance (désigné par le président de la daïra parmi les fonctionnaires de la daïra).

Après l'établissement de l'accord par la commission de la Daïra, le dossier sera transmis au Fond National d'Aide à la Construction (FNAC), pour vérifier si le postulant ou son conjoint n'ont jamais bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier ou d'une aide de l'État destinée au logement.

#### **1.2.4. Étape 4 - La validation du dossier**

Si la décision obtenue auprès de (FNAC) est favorable, la Direction du Logement et des Équipements Publics doit envoyer les dossiers formalisés, appuyés par les procès-verbaux de visite sur terrain au comité ad-hoc de la wilaya dont la composition est fixée comme suit :

- Le Wali ou le Secrétaire de la Wilaya (comme président) ;
- Le Directeur du Logement et des Équipements Publics (secrétaire technique);
- Le Directeur de l'Urbanisme et de la Construction ;
- Le Directeur de la planification et de l'Aménagement du Territoire ;
- Le Directeur des Services Agricoles ;
- Le Conservateur des Forêts ;
- Le Directeur de l'Agence de la Caisse National du Logement territorialement compétente.

#### **1.2.5. Étape 5 - La notification de la décision**

Les délais d'examen des dossiers ne doivent pas dépasser les 30 jours. En d'acceptation de la demande, la décision d'éligibilité à l'aide, signée par le Wali ou le Secrétaire Général de la Wilaya, est adressée au :

- Directeur des Services Agricoles (DSA) pour notification au postulant avec copie au subdivisionnaire concerné ;
- Directeur du Logement et des Équipements Publics (DLEP) pour suivi ;
- Directeur de l'agence de la Caisse Nationale du Logement territorialement compétente pour l'exécution.

### 1.2.6. Étape 6 - La suscription au cahier des charges

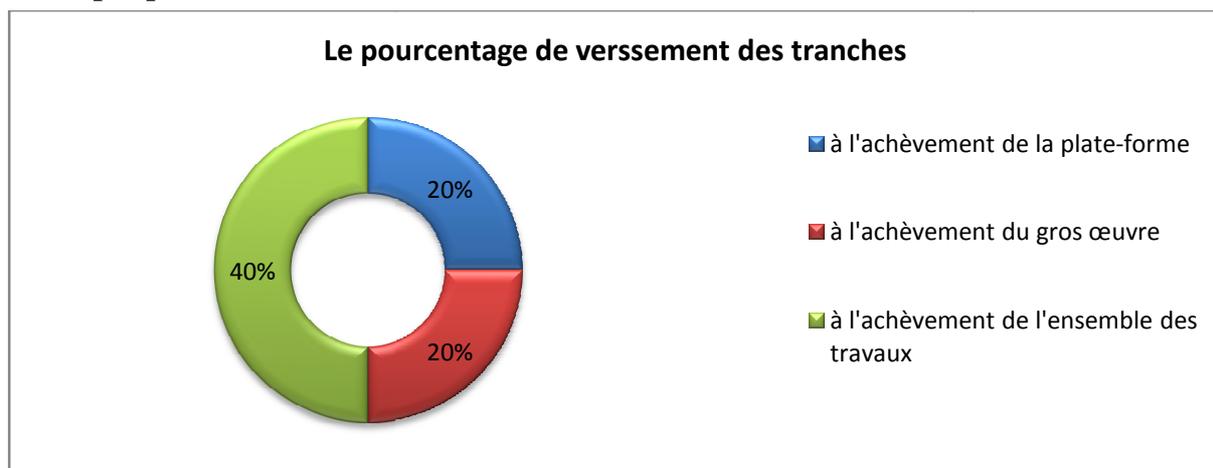
Après avoir obtenue la décision d'éligibilité par le comité ad-hoc, le postulant dispose d'un délai de six (06) mois, pour formaliser son dossier et débiter réellement les travaux, le dossier doit être déposé auprès de la caisse nationale de logement de la wilaya comportant les pièces suivantes ;

- ✓ « Une copie de la décision d'éligibilité à l'Aide signée par le Wali ou son représentant.
- ✓ Un acte de naissance (n°12) et pour le postulant marié, une fiche familiale et un acte de naissance (n°12) de son conjoint.
- ✓ Une photocopie de la carte nationale d'identité.
- ✓ Une copie du permis de construire ou de l'autorisation de travaux, dans le cas de la réhabilitation et/ou l'extension.
- ✓ Deux enveloppes timbrées libellées à son adresse. »<sup>2</sup>

### 1.2.7. Étape 7 -le versement de l'aide frontale

Après avoir étudié l'authentification de dossier et l'établissement de l'accord d'octroi de l'aide de l'État, la Caisse Nationale de Logement procède au versement des tranches en fonction de l'avancement des travaux, constatés par un procès-verbal établi par la Direction du Logement et des Équipements Public (DLEP). Le versement de l'aide frontale de l'État s'effectue comme suit :

**Graphique 10 : le versement de l'aide dans le cas de l'Auto-construction d'une nouvelle habitation**



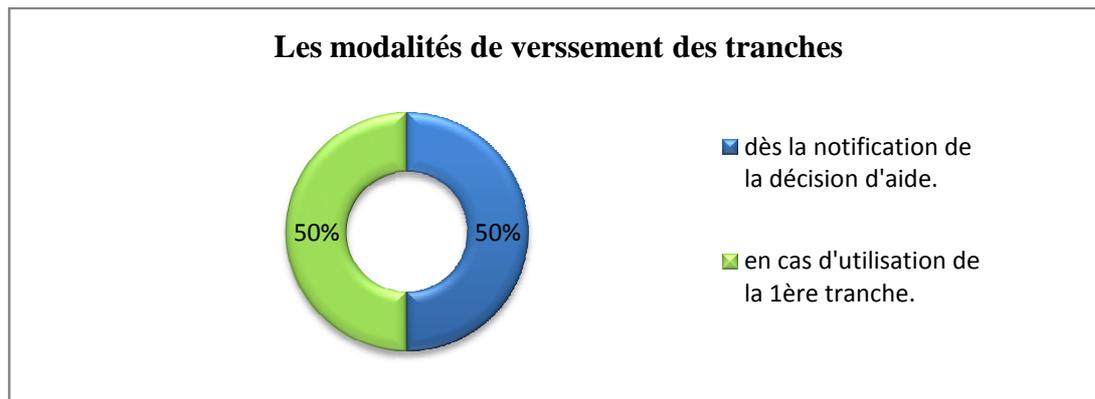
*Source : réalisé par nous-mêmes à partir des données collectées auprès de la DLEP de Bejaia.*

<sup>2</sup> [www.mhu.gov.dz](http://www.mhu.gov.dz).

À partir de graphique, le versement de l'aide de l'État à l'habitat rural dans le cas de Auto-construction d'une nouvelle habitation comme suit :

1. 40% à l'achèvement de la plate-forme ;
2. 40% à l'achèvement de gros travaux ;
3. 20% à l'achèvement de l'ensemble des travaux.

### Graphique n° 11 : Le versement de l'aide de l'État dans le cas de l'aménagement et/ou de l'extension



*Source : réalisé par nous-mêmes à partir des données collectées auprès de la DLEP de Bejaïa.*

À partir de graphique, le versement de l'aide de l'État à l'habitat rural dans le cas de l'aménagement d'une habitation existante s'effectue comme suit :

1. 50% de montant de l'aide à la notification de la décision ;
2. 50% de montant, en cas d'utilisation de la 1<sup>ère</sup> tranche.

## 2. Le financement du logement rural par le crédit bonifié

Après avoir consacré la première section de notre cas pratique à l'illustration de mécanisme de financement du logement rural par l'aide frontale de l'État, cette seconde section est consacrée à l'illustration des mécanismes du financement du logement rural dans le contexte d'un crédit bancaire. Celle-ci représente le fruit d'un stage auprès de la banque CPA (agence n° 370), qui nous a permis de récolter les informations concernant notre thématique.

Afin de mieux illustrer les différents mécanismes de financement du logement rural par la banque CPA, on a pris théoriquement quatre (04) exemples de clients (A, B, C, D) on les proposant des caractéristiques ci-après de façon à servir à notre projet.

**Tableau n° 05 : les caractéristiques des clients.**

	Le client			
	A	B	C	D
<b>Le cout de bien</b>	5 000 000 DA	4 000 000 DA	6 000 000 DA	10 000 000 DA
<b>L'aide de l'État</b>	700 000 DA	70 000 DA	700 000 DA	700 000 DA
<b>L'apport personnel (10%)</b>	500 000 DA	400 000 DA	600 000 DA	1 000 000 DA
<b>Le revenu de client</b>	20 000 DA	20 000 DA	60 000 DA	50 000 DA
<b>Revenu de conjoint</b>	(ne se porte pas caution)	20 000 DA	(ne se porte pas caution).	40 000 DA
<b>Age</b>	60 ans	30 ans	40 ans	35 ans

*Source : réalisé par nous même à partir des données de la banque CPA- d'EL kseur.*

Généralement, pour que ces quatre clients bénéficient d'un crédit immobilier habitat rural auprès de CPA banque, il y a lieu de passer par ces huit étapes suivantes :

### 2.1. L'étape 1 - la prise de contact avec le client

Généralement dans le premier temps les quatre clients (A, B, C, D) doivent s'adresser à une agence CPA afin de demander un crédit immobilier. Le personnel chargé d'accueil des clients doit déterminer leurs besoins et cela par :

#### a) Un bon accueil de client :

Un bon accueil est nécessaire par le banquier afin de donner une image idéale à la banque.

#### b) Déterminer l'objet de crédit :

Le crédit hypothécaire aux particuliers réservé exclusivement à l'habitat en milieu rural doit être désigné à :

- l'extension de l'habitation existante ;
- l'aménagement ou la rénovation de l'habitation existante.
- L'auto-construction d'une habitation (le crédit concerné par la bonification).

Si l'objet de crédit sollicité par les quatre clients (A, B, C, D) est considéré par l'auto-construction d'une habitation en milieu rural, le banquier doit s'assurer que le client remplit les conditions d'éligibilité suivant, afin de bénéficier de la bonification de taux d'intérêt.

Si l'objet de crédit sollicité par les quatre clients (A, B, C, D) est considéré par l'auto-construction d'une habitation en milieu rural, le banquier doit s'assurer que le client remplit les conditions d'éligibilité suivantes, afin de bénéficier de la bonification de taux d'intérêt.

**C) Explication des conditions d'éligibilité :**

Peut bénéficier de crédit immobilier habitat rural auprès de CPA banque, tout personnes physique jouissant de la capacité juridique et remplit les conditions suivant :

- Être de nationalité algérienne, résident ou non résident en Algérie ;
- Être âgé de 70 ans au maximum ;
- Être majeur également à la date d'autorisation de financement ;
- Pouvoir justifier de revenus stable fixés à au moins 1 fois le SNMG (18 000 DA actuellement) ;
- Posséder l'acte authentique du titre de propriété publié et enregistré du terrain pour la formule auto-construction, ou de l'habitation pour l'extension ou l'aménagement ou la rénovation ;
- Fournir le certificat négatif du bien objet du crédit délivré par la conservation foncière territorialement compétente.

Si les demandeurs remplissent toutes ces conditions, le banquier peut passer à tester leur éligibilité par rapport au taux d'intérêt bonifié de façon suivant :

- ✓ Si le revenu de client est inférieur à six (06) fois le SMNG, le client paye uniquement 1% de taux d'intérêt et 5% autre sont à la charge de trésor public.
- ✓ Et si le revenu de client est supérieur à six (06) fois le SMNG, le client doit payer 3% et 3% autre sont à la charge de trésor public.

Une fois le client remplit les conditions d'éligibilité vis-à-vis la bonification de taux d'intérêt, le banquier doit passer à tester son capacité d'endettement.

**d) La capacité d'endettement et de revenue mensuel :**

Avant que la banque octroi un crédit au client, elle doit s'assurer d'abord que ce dernier a la capacité de rembourser la totalité de crédit (principal + l'intérêt) dans le délai convenue.

Afin de faire, il y a lieu de tester sa capacité d'endettement sur la base de ces facteurs suivants :

- ✓ **L'exigence de revenu :** Le montant de crédit pour la construction d'un logement individuel est déterminé principalement par rapport à la capacité d'endettement du postulant sur la base d'une mensualité de remboursement représentant 30% à 40% du revenu global net mensuel (RGNM).

**1)- La capacité d'endettement doit être  $\geq$  au revenu \* 30%.**

**Dans certain cas :**

**2)-La capacité d'endettement doit être  $\geq$  au revenu \* 40%.**

Une fois le revenue de postulant est supérieur à 15 fois le SNMG (revenu > 15\* SNMG), la capacité d'endettement doit être supérieur au revenue \*50%.

**3)- La capacité d'endettement doit être  $\geq$  au revenu \* 50%.**

Pour les nationaux non résidants, l'évaluation de leur capacité d'endettement se fait sur la base de l'équation suivante.

**4)- La capacité d'endettement doit être  $\geq$  [(au revenu converti en monnaie nationale \* 1/2) \* 30%].**

Pour les nationaux en détachement à l'étranger, l'évaluation de leur capacité d'endettement se fait sur la base du salaire servi avant leur départ suivant (l'équation n°1, n° 2 ou n°3) ou du salaire au titre d'un poste équivalent en Algérie suivant l'équation n° 4.

Dans le cas d'une construction d'un logement individuel en milieu rural la capacité d'endettement de client est fixée à 33% de revenu mensuel.

**4)- La capacité d'endettement = revenu \* 33%**

Dans le cas où le postulant se porte caution, quel que soit conjointe, ou solidaire de l'un de ces proches (père, mère, fils, fille, frère, Seurre), le revenue caution est pris en compte à hauteur de 100% dans le calcul de la capacité d'endettement. Dans ce cas, la capacité d'endettement est comme suit :

**4)- La capacité d'endettement doit être  $\geq$  au revenu (de postulant + le revenu de caution) \* 33%**

- ✓ **L'âge de postulant :** Dans notre cas la banque CPA exige que les postulants ne doivent pas dépasser l'âge de 70 ans.
- ✓ **Le cout de bien à financier :** Le financement du logement rural par la banque CPA ne doit pas dépasser 80% du cout du bien immobilier objet du crédit.
- ✓ **L'autofinancement de client :** Dans l'évaluation de la capacité d'endettement, la banque CPA prit en considération l'apport personnel estimé à hauteur de 10% comme une participation du client au projet.

Cet apport personnel doit être justifié par une attestation de travail constaté délivrée par un bureau d'études agréées par la banque.

- ✓ **La durée de remboursement :** Dans le cas d'une construction d'un logement rural, la durée de remboursement est Plafonnée à 30 ans. Elle commence à courir à compter de la fin de la période de déféré.

La détermination de la durée de remboursement doit tenir compte de l'âge de demandeur de crédit et la durée maximale de remboursement qui doit être limité à 70 ans au maximum, avec l'application de la règle :

**1)- La durée de crédit + l'âge de postulant  $\geq$  (70 aux maximum).**

Dans le cas où le montant de crédit égale ou inférieur à 100 000 DA, la durés de remboursement doit être limité à 5 ans.

### Illustration :

On reprend l'exemple précédant de quatre clients (A, B, C, D).

#### 1) Le client (A) :

- ✓ **Le montant sollicité :** 5 000 000 DA – 700 000 DA = 380 000 DA.
- ✓ **La durée de remboursement :** 70 ans – 60 ans.= 10 ans.
- ✓ **Le nombre maximal de mensualités :** 10 ans \* 12 = 120 mois.
- ✓ **Le taux d'intérêt mensuel équivalent de taux annuel.**

Le revenu de client (A) = 20 000 DA < à 6\* le SMNG

⇔ Le taux d'intérêt à payer = 1%

$T_m = (1+ta)^{1/12} - 1 \Rightarrow t_m = (1+ 1\%)^{1/12} - 1 = 0,000 829538$

✓ *Le montant minimal de mensualité* = ?

Soit :

**N** : le montant de l'emprunt.

**E** : le montant de l'échéance (mensualité).

**tm** : Taux mensuel équivalant de taux annuel.

$$N = E * [1 - (1 + tm)^{-n}] / tm \Rightarrow E = 33282,055 \text{ DA.}$$

✓ *La capacité d'endettement de client*.  $20\,000 * 33\% = 6\,600 \text{ DA.}$

On remarque que la capacité d'endettement (6 600 DA) < au montant minimal de mensualité (e) de 33282,055 DA. Donc le client A n'est pas éligible au crédit.

## 2) le client (B).

✓ *Le montant sollicité* = 290 000 DA.

✓ *La durée de remboursement* = 40 ans

Compte tenu de la durée maximale de remboursement qui a été fixé à 30 ans, le client ne peut bénéficier que de 30 ans afin de rembourser la totalité de crédit (principal + l'intérêt).

✓ *Le nombre maximum de mensualité* :  $30 \text{ ans} * 12 = 360 \text{ mois.}$

✓ *Le taux d'intérêt mensuel équivalant de taux annuel ?*

Le client (B) se porte caution. Donc Le revenu de client (B) + celui de conjoint =  $20\,000 \text{ DA} + 20\,000 \text{ DA} = 40\,000 \text{ DA.}$

De fait que le revenu est inférieur à 6 fois le SMNG le taux d'intérêt à la charge de client sera 1%.  $\Rightarrow tm = 0,000829538.$

✓ *Le montant minimal de mensualité* = ?

$$E = 9321,48 \text{ DA.}$$

✓ La capacité d'endettement :  $40\,000 * 33\% = 13200 \text{ DA.}$

On remarque que la capacité d'endettement de client (13 200 DA) est supérieur au montant de la mensualité minimal de 9 321,48. Donc le client (B) est éligible au crédit.

**3) client (C) :**

✓ *Le montant sollicité* = 4 700 000 DA.

Le cas de client (C) diffère de celui des autres clients de façon que, le montant sollicité par ce client dépasse le pouvoir de l'agence qui a limité à hauteur de 3 500 000 DA.

Dans ce cas l'agence, teste l'éligibilité de client (C), puis elle doit envoyer le dossier au groupe d'exploitation tout en notant son avis.

✓ *La durée de remboursement* = 30 ans.

✓ *Le nombre maximum de mensualité* = 360 mois.

✓ *Le taux d'intérêt mensuel équivalant de taux annuel* = 0,000829538.

✓ *Le montant minimal de mensualité* = 15 107,22 DA.

✓ *La capacité d'endettement* = 19 800 DA.

On remarque que la capacité d'endettement de client (C) est supérieure au montant minimal de mensualité. Donc selon l'agence le client est éligible au crédit, mais compte tenu de sa capacité limitée à hauteur de 3 500 000 DA la banque cède le pouvoir au groupe d'exploitation.

**4) le client (D) :**

✓ *Le montant sollicité* = 8 300 000 DA.

Le cas de client (D) comme celui de client (C), l'agence ne bénéficie pas de la délégation de pouvoir en matière de décision. Mais dans ce cas-là, même le groupe d'exploitation ne bénéficie pas de la délégation de pouvoir de décision.

Alors, l'agence teste l'éligibilité de client (D), puis elle doit envoyer le dossier au groupe d'exploitation pour l'étude, et cette dernière doit l'envoyer à son tour à la direction financière, tout en notant leur avis.

✓ *La durée de maximal remboursement* = 30 ans.

✓ *Le nombre maximal de mensualités* = 360 mois.

✓ *Le taux d'intérêt semestriel* :  $t_m = 0,002466269$ .

✓ *Le montant minimal de mensualité* = 34 812,20 DA.

✓ *La capacité d'endettement* = 36 300 DA.

De fait que la capacité d'endettement de client (D) est supérieur à la mensualité minimal, le dossier va être transmis avec une note positif au groupe d'exploitation.

**Remarque :**

Pour les clients qui ne répondront pas totalement aux critères d'éligibilités peuvent avoir objet de recoure. L'agence doit envoyer leur dossier à la direction des crédits spécifiques et aux particulier accompagnés de son avis vis-à-vis l'éligibilité de client, le dossier sera examiné puis présenté au comité de crédit générale adjointe chargés des engagements et des affaires juridiques, pour la décision.

**2.2. Étapes 2 - constitution du dossier**

Tous les trois clients (B, C, D) sont jugé éligibles par l'agence, dans ce cas ils doivent procéder à la constitution de dossier. La demande de crédit doit être établie en trois (03) exemplaire, et signé par le demandeur de crédit. Elle est remise à l'agence domiciliataire dans la circonscription où se situe le bien immobilier objet du financement avec tous les documents suivants.

- Copie de l'acte de propriété du terrain ou contrat de vente ;
- Permis de construction en cours de validité ;
- Certificat négatif d'inscription d'hypothèque ;
- Devis estimatif et quantitatif du cout de la construction établi par un bureau d'étude agréé par la banque ;
- Planning prévisionnel de réalisation ;
- Attestation d'état d'avancement des travaux délivrée par la banque justifiant la part d'autofinancement ;
- Fiche familiale pour les mariés et fiche individuel pour les célibataires ;
- Photocopie de la pièce d'identité officielle ;
- Attestation fiscale récente du demandeur no salarié ;
- Fiche de paie des trois derniers mois pour les salariées ;
- Titre d'occupation du logement actuel ou certificat de résidence (pour justifier de l'adresse exacte de demandeur) ;
- Formulaire de demande de crédit.

**2.3.Étape 3 - le traitement de dossier**

La décision N°014/2004 du 23 novembre 2004 fixe les modalités de la délégation de pouvoir de décision en matière de distribution des crédits aux particuliers comme suit :

### 2.3.1. Traitement par l'agence

Celle-ci est lorsque la banque bénéficie d'une délégation de pouvoir en matière de crédit immobilier et lorsque la demande de crédit porte sur un montant inférieur ou égal à 3500 000 DA ce qui est identique au cas de client (B).

Dans ce cas-là, l'étude de risque de dossier de client (B) se fait par l'agence domiciliataire en trois phases :

- ✓ Vérification du dossier.
- ✓ Évaluation financier de demandeur ;
- ✓ Étude de score.

#### A) La vérification du dossier,

Après avoir le client (B) présenté, le dossier complet en deux exemplaires, l'agence procède aux opérations suivantes :

**A-1)** L'enregistrement chronologique du dossier dans un fichier ou un registre ouvert à cet effet.

**A-2)** La vérification des informations et des documents par :

- ✓ L'identité exacte du demandeur à l'appui d'une pièce d'identité officielle,
- ✓ L'emploi et le revenu, les demandeurs salarié exerçant dans le secteur public signent une lettre par laquelle ils autorisent l'agence à vérifier les informations auprès de leurs employeurs ;

- Pour les demandeurs salariés exerçant dans le secteur privé, la vérification du revenu doit être faite sur la base de la déclaration annuelle des salaires visée par les services de la CNASAT ;

-pour les demandeurs exerçant une activité indépendante, le revenu doit être vérifié avec celui porté sur l'attestation de revenue délivrée par l'administration fiscale ;

- ✓ Les charges liées à l'habitation ;
- ✓ La situation familiale sur la base de la fiche familiale d'état civile ;

- ✓ La situation patrimoniale et financière sur la base des actes de propriétés et les avoirs en comptes bancaires, compte épargne, et autre placement éventuellement ;
- ✓ Les encours des crédits éventuel auprès de central des risques des ménages ;
- ✓ La constatation sur site par l'agence, de l'état d'avancement des travaux réalisé à consigner dans un compte rendu de visite ;

Cette opération de vérification constitue une phase importante dans le processus de traitement du dossier et doit permettre de conforter la décision de crédit.

**B) l'évaluation de la capacité financière du client (B) :**

L'évaluation de la capacité financière de client (B) se fait sur la base des éléments d'analyse ci-après contenue dans le formulaire de la demande de crédit et des éléments constitutifs de dossier.

- ✓ Le cout de la construction à réaliser ;
- ✓ Le niveau des revenus du demandeur pour les professions libéral, les commerçants et artisans. L'évaluation financière est basé sur le revenu imposable déclaré ;
- ✓ Le niveau des revenus de son conjoint éventuellement dans le cas où celui-ci se porte caution solidaire ;
- ✓ Le niveau des dettes et des avoirs en banques de demandeur de son conjoint éventuellement si celui-ci se porte caution ;
- ✓ La nature et la stabilité de l'emploi ou de la situation professionnelle ;
- ✓ La surface patrimoniale et financière de demandeur ;
- ✓ Le niveau de l'apport personnel ;
- ✓ L'appréciation du risque et la faisabilité de projet et des garanties.

**C) études de score :**

Afin d'aider à la prise de décision une étude de score est réalisée au niveau de l'agence pour le demandeur et critères d'appréciation des risques.

**D) La prise de décision :**

La décision doit être prise dans un délai de trois jours ouvrable qui suivent la réception du dossier complet déposé par le client (B).

**D-1) dans le cas d'une décision favorable :**

La décision portera sur les éléments ci-après qui doivent être consignés avec précision sur la lettre d'autorisation de crédit à établir :

- ✓ Le montant du crédit ;
- ✓ La durée de crédit ;
- ✓ Le taux d'intérêt à appliquer ;
- ✓ La période de déféré ;
- ✓ La période d'utilisation pour les crédits payables par tranche ;
- ✓ La mensualité théorique ;
- ✓ Les garanties exigées ;
- ✓ Les conditions de la mise en place du crédit.

Cette lettre d'autorisation de crédit est établie en (08) huit exemplaires répartis comme suit :

- ✓ Agence domiciliataire (02 exemplaires) ;
- ✓ Groupe d'exploitation et de rattachement (02 exemplaires) ;
- ✓ Direction des études et suivi des engagements (01 exemplaires) ;
- ✓ Direction des crédits spécifique et aux particuliers (01 exemplaires) ;
- ✓ Inspection régionale de rattachement (01 exemplaire) ;
- ✓ Direction financière (01 exemplaire).

**D-2) Dans le cas de rejet de crédit :**

En cas de rejet de crédit, la décision est notifiée au client (B) dans un délai de deux jours par simple lettre et les documents fournis lui sont restitués.

**2.3.2. Le traitement de dossier au niveau de groupe d'exploitation**

Lorsque l'agence ne bénéficie pas de la délégation de pouvoir en matière de décision de et lorsque la demande de crédit porte sur un montant supérieur à 3 500 000 DA et inférieur à 7 000 000 DA, ce qui est identique au cas de client (C).

Le dossier étudié et annoté des avis et propositions par l'agence est transmis dans les deux jours ouvrable qui suivent sont dépôt par le client, au groupe d'exploitation et de rattachement. Le traitement de dossier par le groupe d'exploitation suit les mêmes étapes que le traitement par l'agence.

- ✓ Vérification du dossier.
- ✓ Évaluation financier de demandeur ;
- ✓ Étude de score.

### **2.3.3. Le traitement de dossier par la direction des crédits spécifiques et aux particuliers (DCSP).**

Lorsque le montant de crédit dépasse même la capacité de groupe d'exploitation, et celui-ci lorsque il dépasse 7 000 000 DA, c'est comme le cas de client (D), le pouvoir de décision sera déléguer à la direction adjointe chargés des engagements et des affaire juridiques, et le traitement de dossier de client (D) sera prise en charge par la direction des crédits spécifiques et aux particulier (DCSP).

### **2.4. Étape 4 - la mise en place de crédit**

Sur la base de l'autorisation de crédit l'agence procède à la mise en place du crédit en accomplissant les formalités administratives nécessaires et en recueille des garanties exigées suivant la procédure ci-après :

#### **2.4.1. Formalités administratives**

Informé par écrite le client de la décision d'octroi du crédit en l'invitant à se présenter à l'agence pour accomplir les formalités et les conditions résolutoire du crédit notamment :

- ✓ L'ouverture d'un compte de chèque et éventuellement l'ouverture d'un livret d'épargne logement-CPA ou un livret épargne banque,
- ✓ La signature d'une lettre d'autorisation l'agence à débiter d'office son compte du montant des échéances de remboursement du crédit (en principal, intérêt, taxe) durant tout la durés de crédit. Cette lettre comportera également l'engagement ferme de provisionner préalablement son compte pour couvrir les échéances de remboursement ;

- ✓ La présentation de l'attestation de travaux fait délivrée par un bureau d'études agréé par la banque justifiant la part d'autofinancement ;
- ✓ Le paiement de la commission de gestion dont le montant est fixé par les conditions générale de la banque ;
- ✓ La signature de la convention de crédit en cinq (05) exemplaires originaux ;
- ✓ L'enregistrement de la convention de crédit auprès des services de l'enregistrement.

Une copie originale de la convention de crédit est envoyée aux destinataires suivants :

- ✓ Service de l'enregistrement ;
- ✓ Bénéficiaire ;
- ✓ Agence (dossier) ;
- ✓ Groupe d'exploitation (dossier) ;
- ✓ Notaire.

#### **2.4.2. Le recueil des garanties exigées**

Après avoir complété les formalités administratives, la banque doit passer au recueil des garanties suivant :

##### **A) le recueil de hypothèque :**

Après l'établissement de l'autorisation de crédit l'agence remet au client une lettre à l'attention du notaire mentionnant le montant et les conditions du crédit.

Le bénéficiaire remet entre les mains du notaire l'acte de propriété, le bulletin de renseignement succinct délivré par la conservation foncier et l'exemplaire en original de la convention du crédit.

Après l'inscription de l'hypothèque, le bénéficiaire doit présenter un bordereau d'inscription d'hypothèque de premier rang établir par le notaire à l'agence. Les frais liés à cette opération sont à la charge du bénéficiaire de crédit.

L'original de l'acte d'hypothèque et celui du bordereau d'inscription en privilège sont conservés au niveau du groupe d'exploitation et de rattachement dans un sous coffre.

**B) la souscription à l'assurance :**

En couverture du crédit immobilier, les assurances suivantes sont exigées :

- ✓ Une assurance décès et invalidités absolue et définitif (IAD) avec subrogation au profit de la banque, cette assurance doit couvrir tout la durée du crédit. Dans le cas où le demandeur n'a pas la capacité financière de la payer, la banque peut la financier et l'ajouter au crédit.
- ✓ Une assurance multirisque habitation souscrite annuellement, avec subrogation ou profit de la banque, avec engagement du client de la renouveler chaque année jusqu'à le remboursement intégrale du crédit ;
- ✓ Dans certain cas, une assurance insolvabilité sera souscrite, éventuellement auprès d'une compagnie d'assurance spécialisée pour les cas.

La procédure de souscription à ces assurances et le barème des primes y afférent seront communiqué au réseau d'exploitation par une note de la direction financière.

**C) recueil de la caution :**

A la réception de la lettre d'autorisation de crédit et après accomplissement des formalités administratives, l'agence doit recueillir la caution personnelle et solidaire du conjoint.

**2.5. Étape 5 - la mobilisation du crédit**

Après avoir réalisé les conditions et les formalités ci-dessus notamment le recueil préalable de l'hypothèque, l'agence procède à la mobilisation du crédit comme suit :

**A) le crédit est utilisé en une seule tranche :**

Dans ce cas l'agence doit :

- ✓ Faire payer par le client la prime d'assurance. Dans le cas où il n'a pas la capacité financière de la payer, la banque la prend en charge et l'ajoute au montant du crédit.
- ✓ Faire signer au bénéficiaire un billet direct global pour le montant du crédit qu'il y a lieu d'adresser au groupe d'exploitation pour le conserver au même titre que les garanties.
- ✓ Mobiliser le montant du billet directe globale au compte de bénéficière ;

**B) le crédit est utilisé par tranches :**

L'agence doit :

- ✓ Faire payer le client la prime d'assurance. Dans le cas où il n'a pas la capacité financière de la payer, puis elle l'ajute au montant du crédit ;
- ✓ Faire signer au bénéficiaire un billet pour chaque tranche.
- ✓ Mobiliser les montant des billets directs successifs ;
  
- ✓ Faire signer par le bénéficiaire à la dernière mobilisation du crédit un billet direct global représentant le montant du crédit utilisé qu'il y a lieu d'envoyer au groupe d'exploitation et de rattachement pour conservation au même titre que les garanties.

**2.6. Étape 6 - le remboursement du crédit**

La première tombée d'échéance intervient dès la fin de la période d'utilisation, le remboursement (principal+accessoires) est payable mensuellement est constante, et pour comprendre les principes de cette méthode nous allons reprendre notre exemple chiffré de client(B), afin de pouvoir illustrer les mécanismes de remboursement.

- Le capitale : 2 900 000 DA ;
- Le taux intérêt 6% (1% à la charge de client et 5% à la charge de trésor) ;
- Le remboursement par l'échéance mensuelle constante (33% \* le revenu).

**✓ L'établissement de tableau d'amortissement :**

Le tableau d'amortissement contient les colonnes suivantes :

- Le nombre de mensualités ;
- La date d'échéance ;
- Le capital restant dû ;
- L'amortissement en principal ;
- L'intérêt.
- Taxe sur l'intérêt.

- **Détermination de montant de la mensualité :**

Si on prend en considération l'exemple de client (B) : Le montant de la mensualité = 40 000 \* 33 % = 13200 DA

- **Détermination de taux d'intérêt mensuel.**

Le revenu de client (B) est inférieur à 6 fois le SMNG donc :  $t_m = 0,000829538$ .

- **Détermination de nombre de mensualité la durée de crédit) :**

- On a le remboursement par des échéances constantes :

$$N = a * [1 - (1 + t_m)^{-n}] / t_m \Rightarrow n = 242,64 \text{ mois.}$$

- **La détermination des Amortissement :**

Soit : (A) le montant de mensualité.

- On a, le remboursement par mensualité constantes  $\Rightarrow$  les amortissements suit une progression géométrique croissante de raison  $(1 + t_m)$ .

$$A_1 = (A_1) = [(2900\ 000 * 0,000829538) / (1 + 0,000829538)^{242,64} - 1] = 10794,23617 \text{ DA.}$$

$$A_n = A_1 (1 + t_m)^{n-1}$$

Afin de calculer la somme de tous les amortissements on a :

$$\sum_i^n = 10794,29617 * [(1 + 0,000829538)^{242,64} - 1] / (1 + 0,000829538) - 1 = 2\ 900\ 000 \text{ DA.}$$

Donc la somme des amortissements égale au montant emprunté par le client (B).

**Tableau n° 06 : tableau d'amortissement de remboursement des échéances.**

No	Date	Échéance	intérêt	Frays/taxes/com	Amortissement
000	06 12	11700	0,00	11700	0,00
001	10 12	13 200	2405,6606	0,00	10794,3398
002	11 12	13 200	2396,705885	0,00	10803,29412
003	12 12	13 200	2387,74414	0,00	10812,25586
004	01 13	13 200	2378,77528	0,00	10821,22472
005	02 13	13 200	2369,79866	0,00	10830,20134
006	03 13	13 200	2360,81459	0,00	10839,1854
007	04 13	13 200	2351,82308	0,00	10848,17669
008	05 13	13 200	2342,82410	0,00	10857,1759
009	06 13	13 200	2333,81766	0,00	10866,18234
010	07 13	13 200	2324,80375	0,00	10875,19626
011	08 13	13 200	2315,78205	0,00	10884,21795
	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
N°.Date		$a_n = 13\ 200$	10 ,9499	0,00	$A_n = N_{n-1} = 13\ 189$
<b>TOTAL</b>		3202848	302848	11700	$\sum_{i=1}^n A_i = 2\ 900\ 000$ DA.

**Source : Réalisé par nous même :**

Nous avons pris 12 mensualités parmi les 242 existantes afin de mieux illustrer les modalités de remboursement de client (B).

Le tableau d'amortissement nous montre que le client (B) paie dans le premier temps, toutes les taxes, les commissions et les frais de gestion d'une seule fois.

Et à partir de la première tombée de l'échéance, le client paie chaque mois une mensualité constante égale à 33% de son revenu mensuel, duquel la banque prélève des intérêts et des amortissements.

Le tableau d'amortissement indique aussi que dès la première jusqu'à la dernière échéance, le client (B) aura remboursé tout le montant emprunté par les amortissements cumulé durant cette période, et fais gagner à la banque un bénéfice de 302 848 DA.

**Remarque :**

Le bénéficiaire de crédit à la faculté de rembourser à tout moment, partiellement ou totalement l'encoure en principal du crédit restant en circulation.

Le remboursement partiel par l'anticipation doit être effectué selon les conditions suivantes :

- ✓ Le montant du crédit à remboursement ne peut être inférieur à 10% du montant de l'encours ;
- ✓ Chaque remboursement effectué donne lieu à l'établissement d'un nouveau tableau d'amortissement de l'encours à rembourser ;

Dans le cas d'un remboursement total par anticipation, l'agence doit mettre en œuvre les dispositions relatives à la radiation d'hypothèque.

Si on suppose que le client (B) décide de rembourser la totalité de crédit à partir de huitième échéances qui suit la date de mois de mai 2013. On restreint les huit capitaux échéants du montant de capital sollicité par le client (B), et le reste sera remboursé par l'anticipation. À ce moment-là, le client rembourse le crédit par le capital restant dû avec un paiement d'un taxe de 1% qui représente une pénalité contre le faussement des calculs de la banque ;

### **Application :**

Soit:  $N$  = le montant de l'emprunt.

$R_n$  = le montant du capital remboursé après la  $n^{\text{ème}}$  échéance.

$N_p$  = Le montant de capital restant dû après la  $n^{\text{ème}}$  échéance.

$i$  = la taxe (pénalité).

$M_n$  : Le montant de capital à rembourser par l'anticipation après le  $n^{\text{ème}}$  échéance.

Afin de calculer le montant de l'emprunt remboursé jusqu'à la huitième échéance, on applique la loi suivante :  $R_p = A1 * [(1 + tm)^{p-1} / tm]$   $p = 8$ .  $\Rightarrow R_p = 86\,605,85559$  DA.

En effet, le montant restant en circulation  $N_8 = N - R_8$

$$= 2\,813\,394,144.$$

Le montant de capital à rembourser par l'anticipation après la  $8^{\text{ème}}$  échéance  $M_8 = N_8 * (1 + 1\%)$  sachant que la taxe  $i = 1\%$ .  $\Rightarrow M_8 = 284\,1528,085$  DA.

Donc le client (B) va payer d'abord la  $8^{\text{ème}}$  échéance par des mensualités constantes comme il montre le tableau n°3, puis il va payer le reste de capital par anticipation en intégrant une pénalité de 1% suivant de tableau n°3.

**Tableau n°07 : Tablant d'amortissement de remboursement par échéance constantes.**

No	Date	Échéance	Intérêt	Frais/taxes/com	Amortissement
000 12	06	11700	0,00	11700	0,00
001 12	10	13 200	2405,6606	0,00	10794,3398
002 12	11	13 200	2396,705885	0,00	10803,29412
003 12	12	13 200	2387,744141	0,00	10812,25586
004 13	01	13 200	2378,77496	0,00	10821,22504
005 13	02	13 200	2369,7983	0,00	10830,20165
006 13	03	13 200	2360,81428	0,00	10839,18572
007	04 13	13 200	2351,82276	0,00	10848,17723
008	05 13	13 200	2342,82379	0,00	10857,17621

**Source :** réalisé par nous-mêmes.

**Tableau n°08 : Tableau d'amortissement de remboursement par l'anticipation**

No	Date	Échéance	Intérêt	Frais/taxes/com	Amortissement
008	05 13	2841528,054		28133,91	2 813394,144.
TOTAL		2921329,899		45833,91	2 900 000

**Source :** réalisé par nous-mêmes.

### 2.7 Étape 7 - la radiation de l'hypothèque :

Lorsque la créance garantie par l'hypothèque est éteinte par le remboursement intégral du principal, des intérêts, commission, frais et pénalités éventuellement, l'agence se charge d'obtenir au groupe d'exploitation l'autorisation de radier l'inscription de l'hypothèque.

A la réception de l'accord, l'agence remet au client, contre décharge, une main levée d'hypothèque, l'original de l'acte d'hypothèque, et du bordereau d'inscription d'hypothèque moyennant ces documents, le client sollicitera un notaire la radiation de l'inscription d'hypothèque auprès de la conservation foncier.

À la réception de l'accord, l'agence remet au client, contre décharge, une main levée d'hypothèque, l'original de l'acte d'hypothèque, et du bordereau d'inscription d'hypothèque moyennant ces documents, le client sollicitera un notaire la radiation de l'inscription d'hypothèque auprès de la conservation foncier.

L'agence doit porter sur le registre ou fichier informatique des garanties hypothécaire dans la rubrique prévue à cet effet la mention « inscription radiée » suivi de la date de radiation.

### **2.8. Étape 8 - le suivi et le recouvrement du crédit**

Après l'établissement du tableau d'amortissement, le banquier procède au suivi des remboursements du prêt à chaque date indiquée, la fonction de recouvrement des crédits intervient dès que la première échéance est impayée,

À ce moment, le banquier doit rappeler le client défaillant en l'invitant à régulariser sa situation par « une lettre recommandée » avec accusé de réception. Après 15 jours de l'envoi de la lettre recommandée, si le client ne se présente pas, la banque lui envoie une mise en demeure.

Si le client refuse de se présenter à la banque après l'envoi de la mise en demeure, la banque doit lui envoyer une sommation à payer par voie de l'huissier de justice, qui doit comporter le montant des échéances impayées, de l'encours, des intérêts et autres,

Si le client se présente, le banquier entreprend avec lui un entretien pour analyser le problème et proposer des solutions, deux cas peuvent alors se présenter :

- ✓ L'emprunteur peut régler l'intégralité des sommes dues, en intégrant les pénalités de retard.
- ✓ Si l'emprunteur n'a pas la capacité de payer toutes les sommes dues, le banquier lui propose alors un remboursement partiel avec le rééchelonnement de la durée de crédit restant due.

Si le client ne se présente pas, le banquier va utiliser les recours légaux, à savoir :

- ✓ La saisie ;
- ✓ La mise en jeu d'hypothèque.

### **3 .la politique d'aide au logement rural et l'exode de la population agricole.**

La présente section est consacrée à l'analyse de la performance de la politique d'aide au logement rural et son efficacité vis-à-vis de la lutte contre l'exode rural. En ce sens, nous avons confectionné un questionnaire portant sur la politique de financement de ce type de logement dans les régions rurales de la wilaya de Bejaia. L'objectif est d'identifier les différentes contraintes confrontés et définies aux yeux de la population concernée.

#### **3.1. La méthodologie de la recherche.**

La présentation de la méthodologie de notre recherche va s'axer essentiellement sur ces quatre points suivants :

1. L'objectif de l'enquête ;
2. La méthode d'échantillonnage ;
3. La confection du questionnaire.

##### **3.1.1. L'objectif de l'enquête :**

Cette enquête a été réalisée dans l'objectif de recueillir les informations concernant les opinions et les contraintes perçus par la population rurale concernant les mécanismes du financement du logement dans le cadre de la politique de développement rural, tout en essayant d'édicter quelques solutions proposée par ces gens afin d'améliorer et de compléter la politique en question.

##### **3.1.2) Échantillonnage :**

En absence d'une base de sondage des personnes que nous désirons enquêter, nous avons choisi une stratégie d'échantillonnage dite aléatoire de façon qu'on ait visé tout la population rural, en posant des questions standards de manière que chacun peut répondre le maximum.

##### **3.1.3) la confection du questionnaire :**

Afin de recueillir le maximum d'information, nous avons scindé notre questionnaire en deux parties (voir l'annexe n° 06) :

**Partie n°1 : données générales sur la population interrogée :**

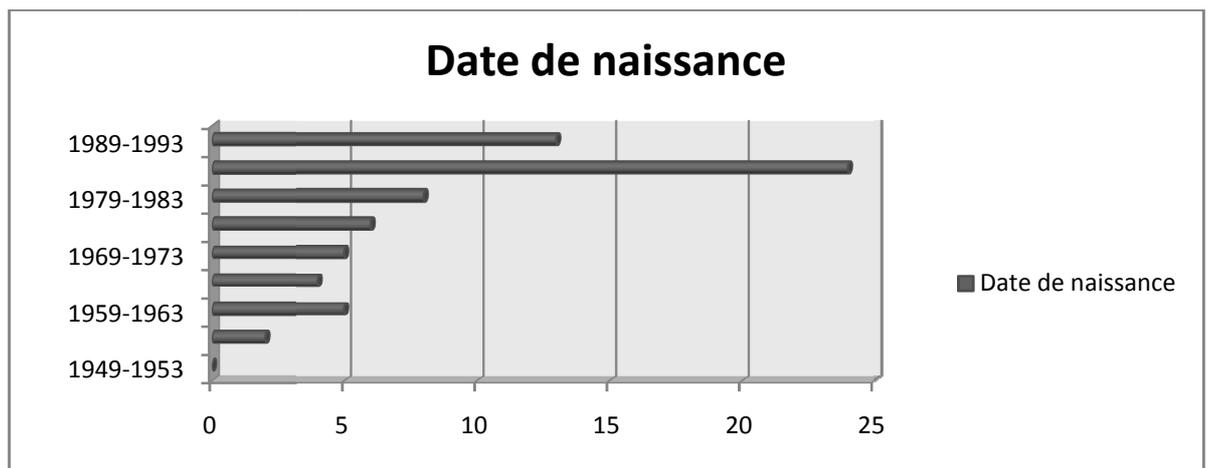
Cette partie s'agit d'une identification de la personne enquêtée, date et lieu de naissance, sexe, situation familiale, niveau d'études et l'adresse.

**Partie n°2 : avis et contraintes de la population rural :**

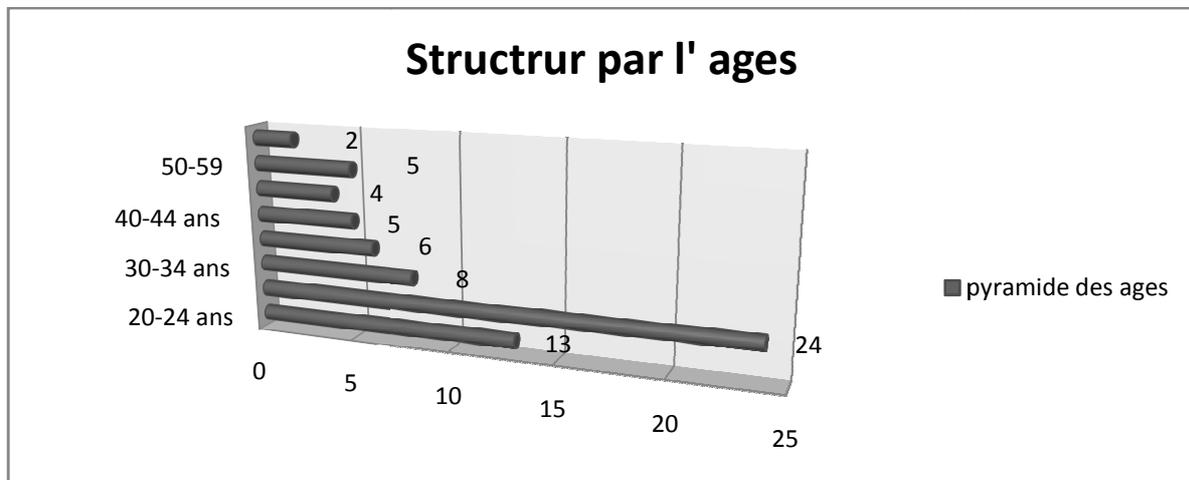
À travers cette partie, nous chercherons à voir les différentes opinions de la population locale envers la politique d'aide au logement rural, tout en essayant d'édicter les limites de cette dernière et son niveau d'efficacité dans sa mission de la lutte contre l'exode de la population agricole. Et en fin, on va essayer de chercher quelques solutions proposées par la population concernée pour le but d'améliorer et de compléter la politique en question.

**3.2) Analyse des résultats de l'enquête.**

Après avoir présenté la méthodologie de la recherche, on passe à l'analyse des résultats de notre enquête.

**Partie n°1) Données générales sur l'échantillon :****Q01 : Date de naissance:****1) Date de naissance :****Graphique N° :12 Date de naissance des personnes interrogées.**

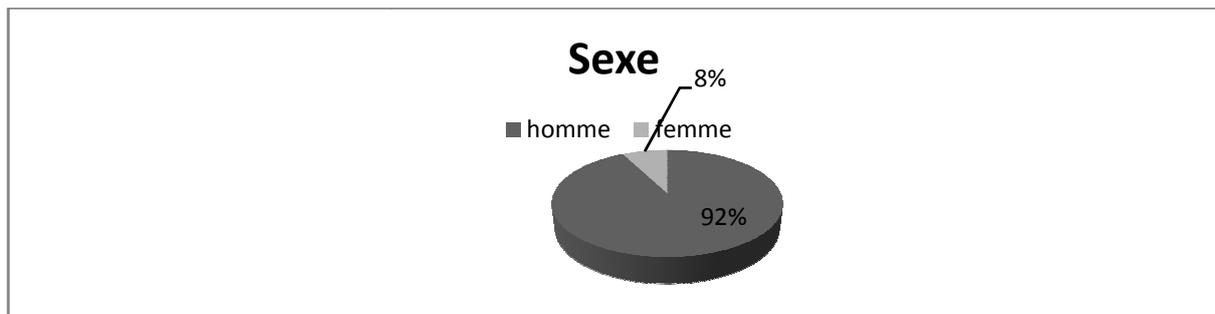
**Source :** résultat d'enquête

**Graphique n° 13 : Structure par l'âge des personnes interrogées :**

**Source :** *résultat d'enquête*

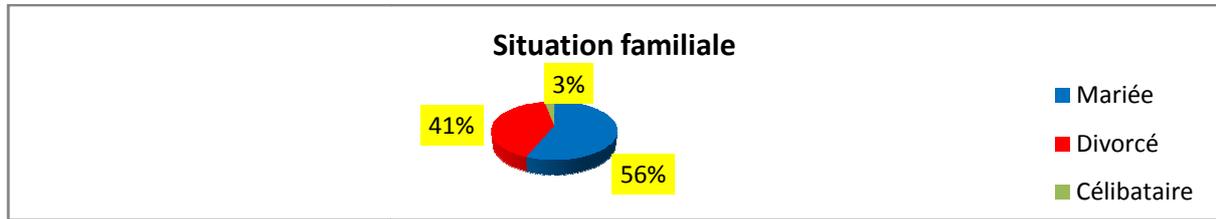
À partir des graphiques (n°12 et n° 13) on constate que la majorité des personnes interrogées sont nées entre (1979-1983) se qui donne lieu à un âge de (30 à 34) ans.

**Q 02 : Sexe.**

**Graphique n° 14 : la nature de sexe de la population interrogée :**

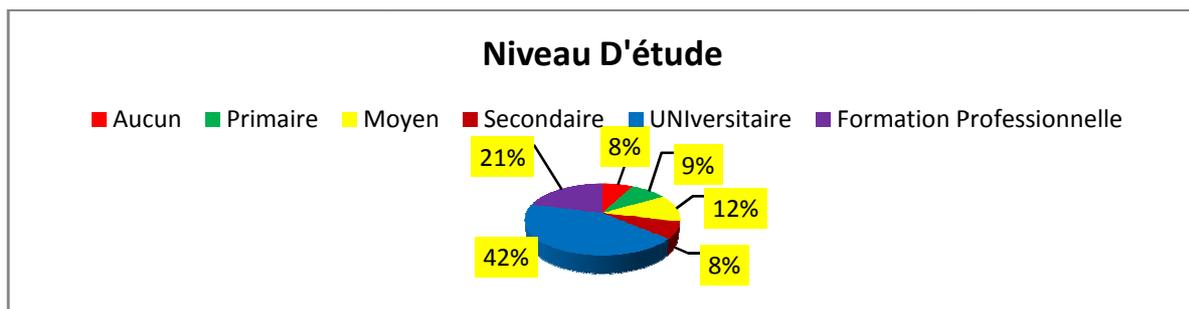
**Source :** *résultat d'enquête*

La plupart de la population interrogée est de sexe masculin, de façon que ce dernier occupe un pourcentage de 92% de la population totale interrogée. Tandis que le sexe féminin n'occupe que 8% de cet échantillon.

*Q 03 : Situation Familiale :***Graphique n° 15 : la situation familiale des personnes interrogées :**

Source : résultat d'enquête

À partir de graphique on constate que notre échantillon est constitué de 56% des personnes mariées, 41% célibataire et 3% Divorcé.

*Q 04 : Niveau d'étude :***Graphique n°16 : niveau d'études des personnes interrogées :**

Source : résultat d'enquête

À partir de graphique on constate que la majorité de notre échantillon est constitué des universitaires, est la minorité de 8% représente des personnes ayant un niveau d'étude secondaire.

*Q05 : L'adresse :***Tableau n°09 : l'adresse des personnes interrogées :**

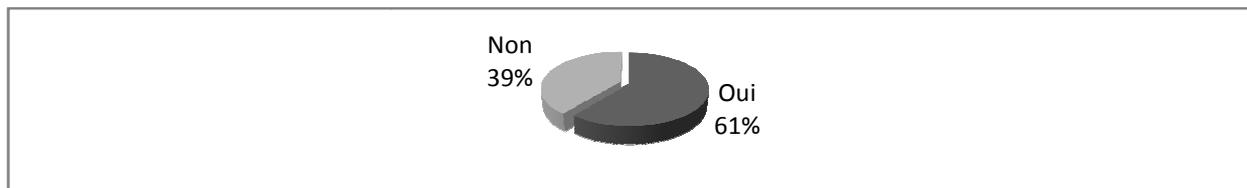
L'Adresse	nombre
Amizour	24
Beni djellil	01
Bejaia	05
Oued-Ghir	09
Sidi-Aiche	09

Sedouk	01
Souk-el Tnine	01
Ait Hamouda	01
Bechloul	01
Adekar	05
Collonel Amirouche-Akbou	02
Amalou-Sedouk	01
Tizi-rached (Tizi-ouzou)	01
Barbacha	01
Tichy	01
Ait Hamouda	01
Ouzallaguen	01
<b>Total</b>	
17	65

*Partie n°2) avis et contrainte de la population rural :*

*Q 06 Avez-vous demandé l'aide FONAL ?*

**Graphique n°17 : pourcentage des personnes ayant demandé l'aide FONAL :**



**Source : résultat de l'enquête**

Le nombre de personnes ayant répondu à cette question est estimé à 66 individus. Malgré nos efforts à cibler le maximum des interrogés ayant bénéficiés de l'aide FONAL, mais le nombre de ces derniers reste faible sur le terrain d'enquête.

Le graphique ci-dessus, indique que notre échantillon est constitué de 39% de la population rural bénéficiaire et 61% de la population rural non bénéficiaires.

***Q 07 : Si non, pourquoi ?***

Cette question a pour objectif de savoir et d'édicter les différentes raisons et problèmes qui empêchent certaines personnes de la population rurale de demander l'aide FONAL.

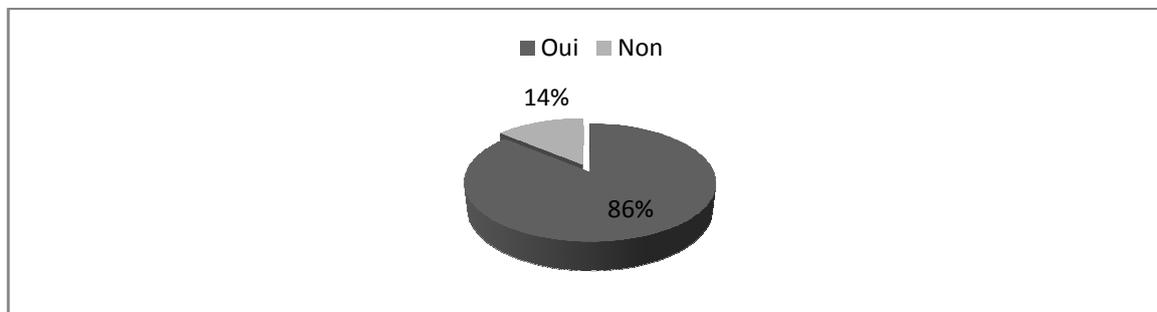
Les résultats de l'enquête classent les non bénéficiaires en trois classes :

- ceux qui n'ont pas besoin de demander l'aide FONAL ;

- ceux qui n'ont pas encore demandé, mais ils ont l'intention de le faire ultérieurement.
- Ceux qui veulent demander, mais qu'ils hésitent à cause de quelques réclamations tel que :
  - ✓ **Le temps** : certains réclament que cette aide demande trop de temps ;
  - ✓ **Corruption** : certains réclament que cela demande de la corruption ;
  - ✓ **L'insuffisance de l'aide** : il y'en a ceux qui réclament que la somme de l'aide est très médiocre.
  - ✓ **Certificat de possession** : certains ne possèdent pas de certificat de possession à son propre nom à cause des litiges familiaux ;
  - ✓ **L'apport personnel** : certaines personnes réclament qu'ils ne possèdent pas de l'apport personnel suffisant pour commencer leur projets ;
  - ✓ **L'information** : certains réclament qu'ils sont mal informés sur cette politique d'aide FONAL ;

*Q 08 : Est-ce-que cette politique d'aide FONAL est bénéfique à votre avis ?*

**Graphique n° 18 : l'avis de la population interrogées sur l'utilité de la politique d'aide FONAL :**



**Source : résultat de l'enquête**

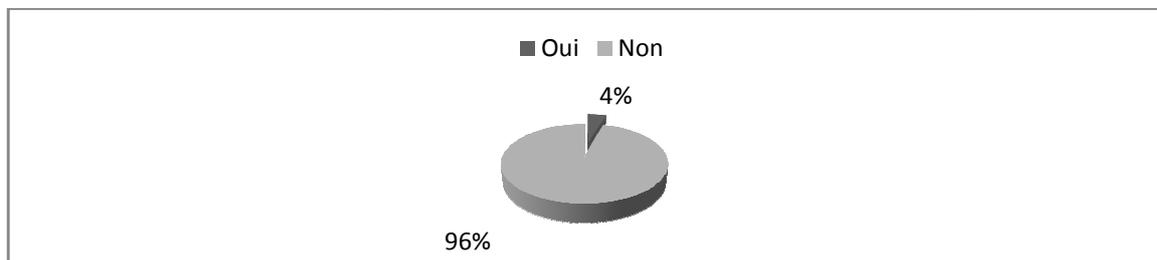
Le nombre des personnes ayant répondu à cette question est estimé à 66 individus. Parmi cet échantillon, 86% estiment que cette politique d'aide FONAL est bénéfique pour la population rurale, car selon certains d'eux, c'est une opportunité profitable et une aide gratuite non remboursable. Tandis que une minorité estimée à 14%, pensent le contraire, et selon eux, cette politique est inutile.

**Q 09 : Si non, Pourquoi ?**

Le nombre des personnes ayant répondu à cette question est estimé à 09 personnes. Selon eux, la raison de non utilité de cette politique est liée spécialement à l'insuffisance du montant de l'aide octroyé.

**Q 10 : Pensez-vous que 700.000,00 DA sont suffisante pour la construction d'une maison ?**

**Graphique n° 19 : l'avis de la population interrogée sur la fiabilité de la somme de l'aide :**



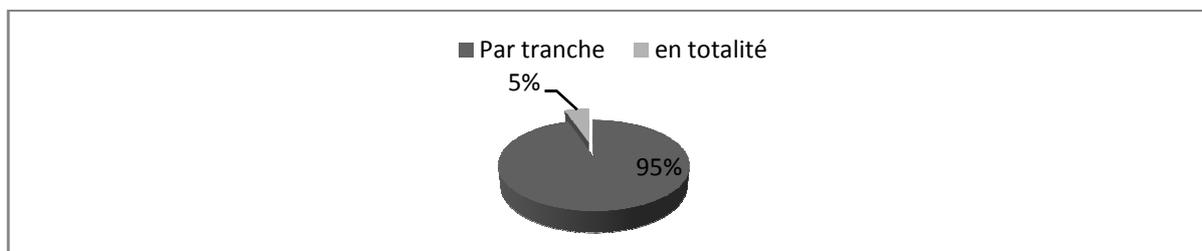
**Source : résultat de l'enquête**

Le nombre de personnes ayant répondu à cette question est estimée à 66 individus. Cette question a pour objectif de tester la fiabilité de la somme de l'aide octroyée.

Selon les résultats de l'enquête, la majorité de la population interrogée estime, à la hauteur de 96%, que le montant de 700.000,00 DA est insuffisant pour la construction d'une maison et réclame l'augmentation de la somme. Tandis qu'une minorité, à la hauteur de 4%, estime le contraire.

**Q 11 : Comment se fait le déblocage de cette aide ?**

**Graphique n° 20 : la manière de déblocage de l'aide FONAL :**

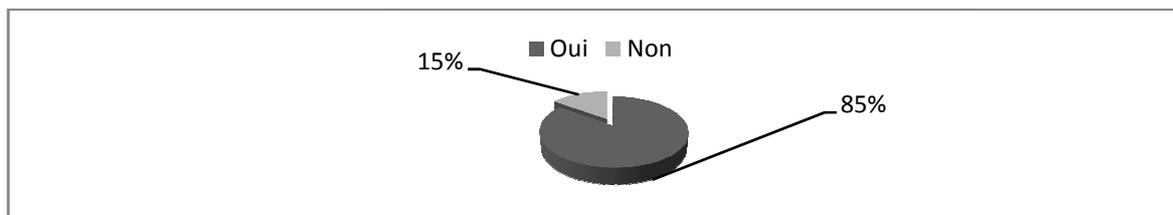


**Source : résultat de l'enquête**

Le nombre de personnes ayant répondu à cette question est estimé à 61 individus. 95% de la population interrogée indiquent que le déblocage de l'aide FONAL se fait par tranches.

**Q 12 : Si par tranche, est-ce-que vous-pensez que cela freine l'avancement des travaux ?**

**Graphique n° 21 : l'avis de la population interrogée sur l'insuffisance déblocage par tranche**

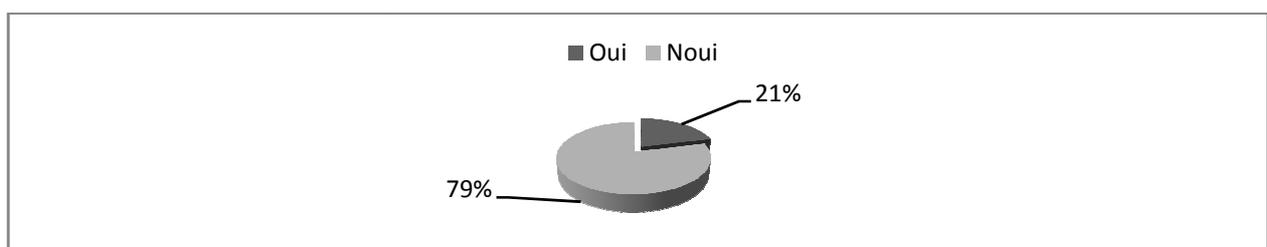


**Source : résultat de l'enquête.**

La taille de l'échantillon ayant répondu à cette question est estimée à hauteur de 61 individus. Parmi ces personnes, 15% acceptent le mode de déblocage par tranches. Mais 85% ont bien confirmés que cela demeure l'une des principales limites de la politique d'aide au logement rural de façon que, selon eux, cette manière freine l'avancement des travaux.

**Q 13 : Pensez-vous que le déblocage de la première tranche à l'achèvement de la plate forme est un obstacle**

**Graphique 22: l'insuffisance de la manière de déblocage de l'aide :**

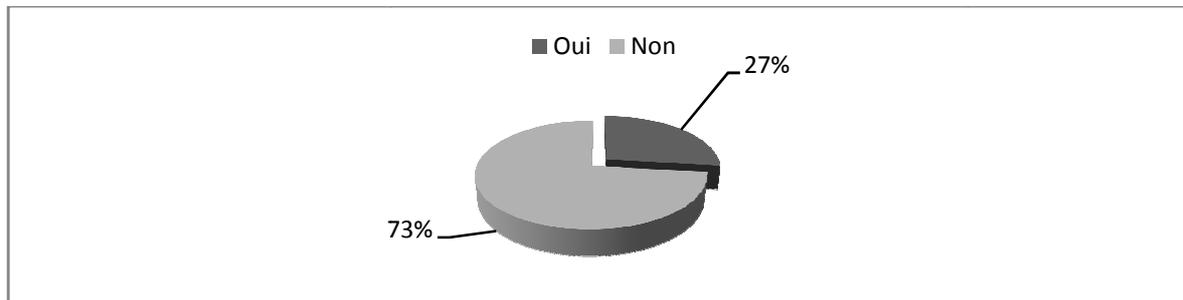


**Source : résultat de l'enquête**

Selon le questionnaire, 61 personnes ont répondu à cette question. Les résultats de l'enquête montre que malgré l'acceptation par certaines personnes de recevoir la première tranches après l'achèvement de la plate-forme, mais la majorité estimé (79%) confirment que cela constitue pour eux un obstacle majeur qui les empêchent d'accéder à l'aide compte tenu de l'insuffisance de leur apport personnel.

*Q 14 : avez-vous trouvé des problèmes dans l'obtention du certificat de possession ?*

**Graphique n°23 : les limites liées au certificat de possession :**

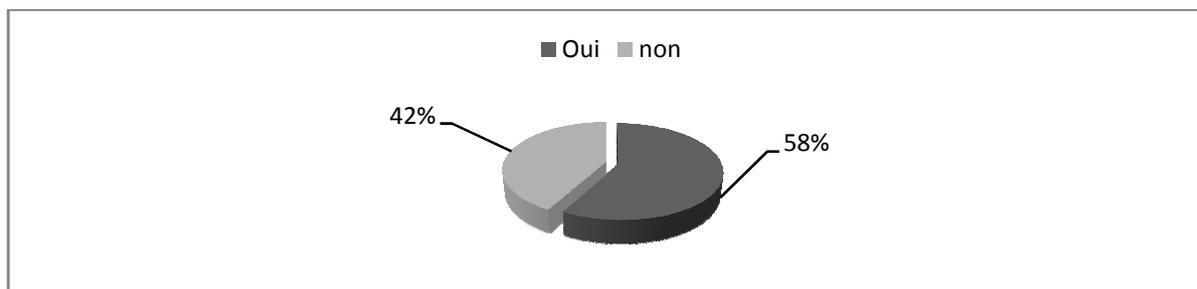


**Source : résultat de l'enquête**

Selon nos statistiques, 52 personnes ont répondu à cette question, 73% de cet échantillon confirment qu'ils n'ont trouvé aucun problème dans l'obtention de certificat de possession, tandis que 27% confirment le contraire.

*Q 15 : pensez-vous que cette dernière (CP) est une contrainte ? :*

**Graphique n° 24 : avis de la population interrogé sur le certificat de possession :**



**Source : résultat de l'enquête**

La présente question a pour objectif de confirmer et de compléter la précédente. D'après les résultats de l'enquête, 50 individus ont répondu à cette question. Parmi eux, 42% pensent que le certificat de possession n'est pas une contrainte. Mais, la majorité, 58%, confirment bien que cette dernière est l'une des limites de la politique d'aide au logement rural.

***Q 16 : Pourquoi ?***

Cette question a pour objectif de justifier et de compléter la question (Q15). Le nombre de personnes ayant répondu à cette question est estimé à 47 individus. Ceux qui ont répondu par **non** dans la question précédente (c'est-à-dire le certificat de possession n'est pas une contrainte), confirment dans la présente qu'ils possèdent l'acte de propriété, et certaines

d'entre eux confirment que le CP n'est pas une chose difficile à obtenir, et ceux qui ont répondu par **oui**, ont confirmé que le CP est très facile à délivrer en comparant de l'acte de propriété, mais le seul problème réside dans le temps nécessaire à sa délivrance.

*Q 17 : Avez-vous trouvé autres obstacles dans la constitution du dossier ?*

**Graphique n° 25 : obstacles rencontrés par la population interrogée :**



Source : résultat de l'enquête.

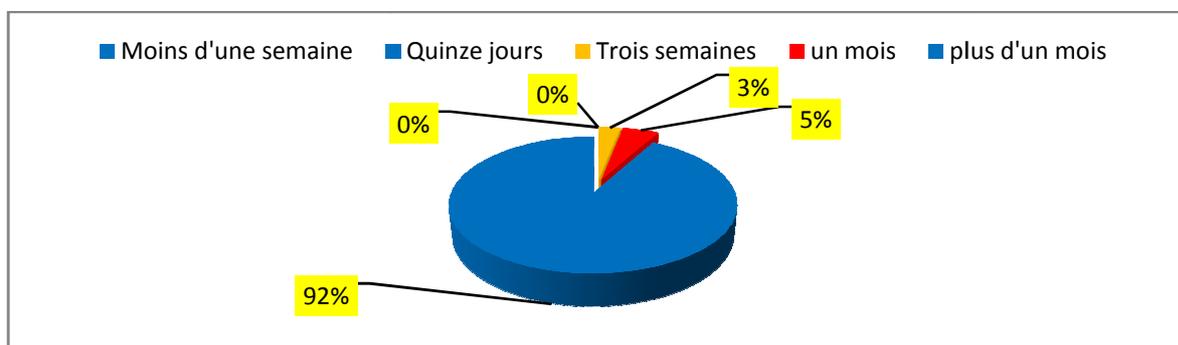
Le nombre de personnes ayant répondu à cette question est estimé à 46 individus. Les résultats de notre enquête nous indiquent que généralement la plupart des personnes ne trouvent pas de problèmes durant la constitution de dossier.

*Q 18 : Si oui, dans quelle étape :*

Selon les résultats de notre enquête, il n'y a que deux personnes ayant répondu à cette question. L'un, nous affirme qu'il a trouvé quelque problème au niveau du plan géométrique, et l'autre, déclare qu'il y a trop des documents exigés lors de la constitution de dossier.

*Q 19 : Quelle a été la durée de traitement de votre dossier ?*

**Graphique n° 26 : la durée de traitement de des dossiers selon la population interrogée :**



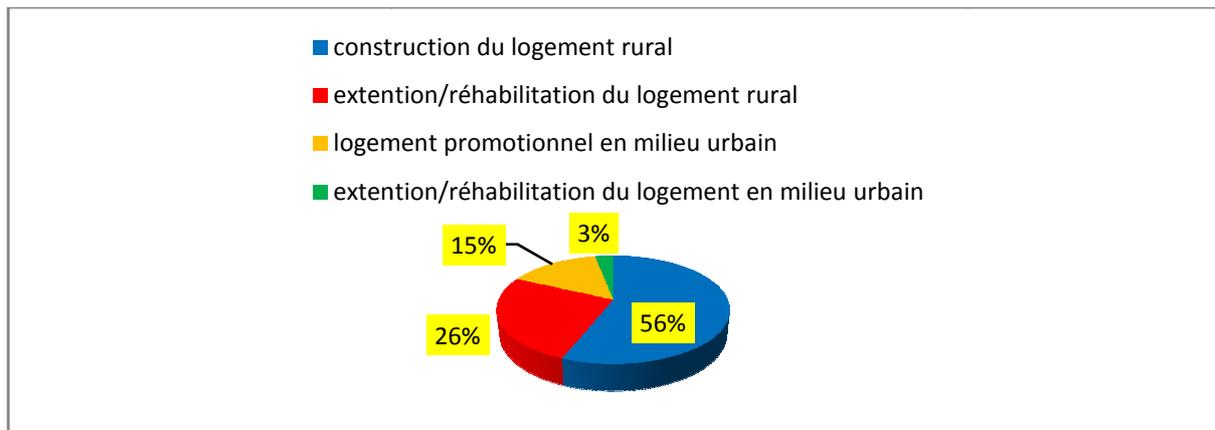
Source : résultat de l'enquête

Cette question a pour objectif de tester le degré de performance concernant la durée de traitement des dossiers.

Le nombre des bénéficiaires ayant répondu à cette question est estimé à 40 personnes. Selon les résultats de notre enquête, 92% réclament que la durée de traitement de leurs dossiers dépasse un mois. Et en réalité, les possibilités de réponses qu'on a proposé à la question, semble pour certaines personnes comme exagérées, de façon que selon eux la durée de traitement de leurs dossiers arrivent dans certain cas jusqu'à deux ans.

***Q 20 : Que préférez-vous financer par l'aide FONAL ?***

**Graphique n° 27 : la préférence de financement (par l'aide FONAL) de la population interrogée :**

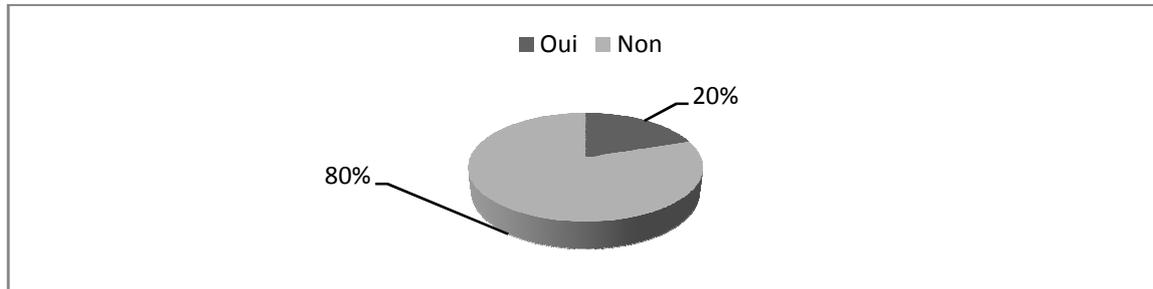


**Source : résultat de l'enquête**

L'objectif de cette question est de savoir le degré de l'influence du logement rural sur le phénomène d'exode.

L'analyse de cette question nous permet de voir est-ce-que l'efficacité de la politique d'aide au logement rural va permettre de régler le problème d'exode, ou bien ce dernier est liée à un autre facteur autre que le besoin au logement.

Les résultats de l'enquête nous montrent que 82% de l'échantillon préfèrent habiter dans leur propre environnement rural. Tandis que 18%, malgré l'aide FONAL, préfèrent habiter dans le milieu urbain. La plupart de ces derniers sont ceux qui ont des besoins autres que le besoin au logement, et leur acquisition nécessite le déplacement au milieu urbain (ex : le besoin de transport, d'électricité, l'aux, l'éducation, le soin, d'emploi.....etc.).

***Q 21 : Avez-vous demandé un crédit immobilier habitat rural ?*****Graphique n° 28 : pourcentage de personnes ayant demandés le crédit immobilier habitat rural :****Source : résultat de l'enquête**

La taille de l'échantillon ayant répondu à la question est estimé à hauteur de 65 personnes. Selon les résultats que nous avons obtenus, ce n'est que 20% de cet échantillon qui a demandé le crédit immobilier habitat rural.

***Q 22 : Si non, pourquoi ?***

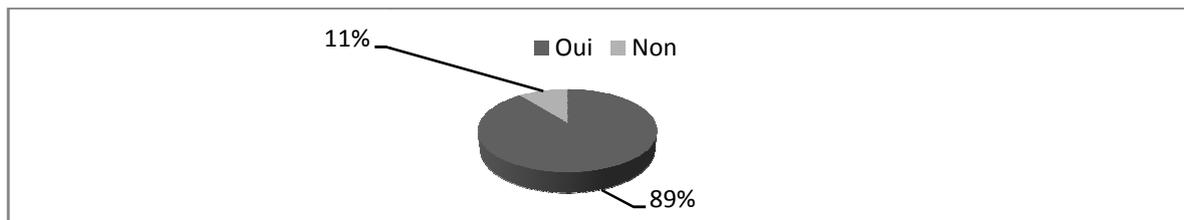
Le questionnaire met en lumière une diversité des raisons qu'ils empêchent la population rurale de demander le crédit bonifié auprès de la banque, et parmi ces raisons:

- ✓ Certaines ont répondu qu'ils n'ont pas besoin de demander le crédit compte tenu de leur situation financière favorable ;
- ✓ Certaines ont répondu qu'il y a un manque d'information et d'orientation de ce genre de crédit ;
- ✓ Certaines ont répondu qu'ils n'ont pas encore demandé, mais ils ont envie de le faire ultérieurement ;
- ✓ Certaines affirment qu'ils préfèrent le milieu urbain ;
- ✓ Certaines ont répondu qu'ils n'ont pas de capacité financière suffisante pour rembourser le crédit.
- ✓ Certaines personnes ont répondu qu'ils n'aiment pas s'endetter ;
- ✓ Certaines nous affirment qu'ils n'ont pas confiance au banque, et estiment que cette dernière pratique beaucoup de bureaucratie ;
- ✓ Certaines nous ont répondu qu'ils n'ont pas satisfait les conditions de la banque (tel que le certificat de possession, fiche de paie.....etc.) ;

- ✓ Certaines nous affirment que leur culture islamique leur empêche de demander le crédit à cause de paiement des intérêts considéré comme péché par cette catégorie religieuse.

**Q23 : Pensez-vous que cette politique de crédit habitat rural est bénéfique ?**

**Graphique n° 29 : avis de la population interrogée sur la l'utilité de crédit habitat rural :**



**Source : résultat de l'enquête**

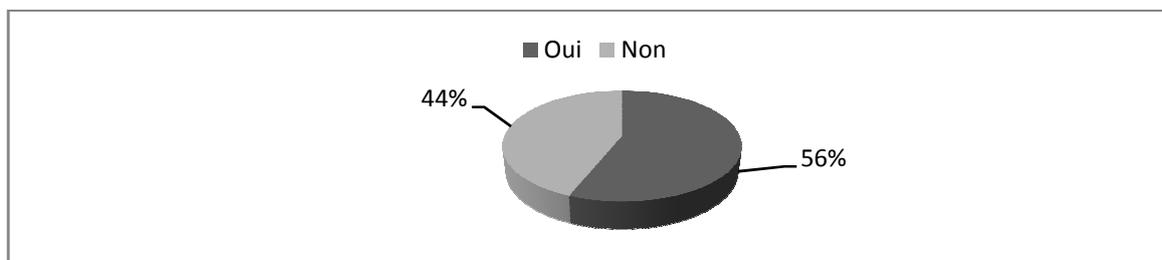
Quatre-vingt neuf pour cent (89%) parmi 66 personnes ont répondu que la politique de crédit habitat rural est bénéfique pour eux. Tandis que 11% pensent le contraire.

**Q 24 : Pourquoi ?**

Cette question a pour objectif de justifier les réponses de la question précédente. La plupart des personnes qui ont répondu par **Oui**, affirme que ce crédit est bonifié et aidé par l'État aux faveurs des ménages ruraux à faible revenu pour le but de couvrir l'insuffisance de l'aide FONAL et de construire leur maison dans les meilleurs délais. Tandis que ceux qui ont répondu par **non**, affirment qu'il est bénéfique uniquement pour les gens qui sont riches compte tenu de leur capacité de remboursement favorable.

**Q 25 : Est-ce-que vous êtes prêts à hypothéquer votre terrain contre l'obtention de crédit ?**

**Graphique n° 30 : l'avis de la population interrogée sur l'hypothèque de terrain :**



**Source : résultat de l'enquête**

Le nombre des personnes ayant répondu à cette question a atteint 66 individus. Les résultats de questionnaire, nous montrent qu'une majorité de 56% n'accepte pas d'hypothéquer leur terrain. Par contre une minorité de 44% affirment qu'ils n'ont pas d'inconvénient de la mettre en garant.

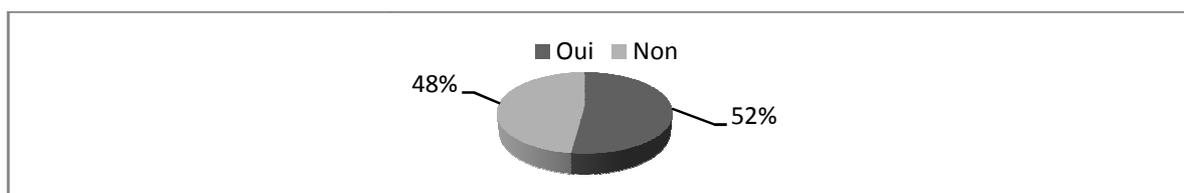
***Q 26 : Si non, pourquoi ?***

Cette question à pour objectif de compléter la précédente. En effet, le nombre des personnes ayant répondu est estimé à 24 personnes. La plupart des personnes qui ont répondu par **non** dans la question précédente, confirme dans la présente qu'ils ont peur d'être incapable de rembourser le crédit, et par conséquent, de perdre leur terrain.

L'analyse de la question (Q25 et Q26) met en lumière l'une des limes de crédit immobilier habitat rural (et donc, la politique d'aide au logement rural).

***Q 27 : Est-ce-que vous acceptez de s'endetter pendant 30 ans ?***

**Graphique n°31 : l'avis de la population interrogée sur l'endettement :**

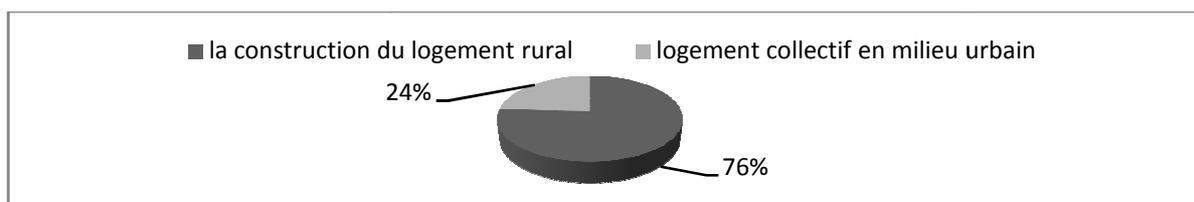


**Source : résultat de l'enquête**

Cette question permet de mettre en lumière l'une des caractéristiques spécifiques liées au comportement de la population rural Algérienne. Selon les résultats qu'on a obtenus, une très grande majorité de cette population n'aime pas s'endetter. Cette réalité nous montre une limite de financement du logement rural par le crédit bancaire.

***Q 28 : Que préférer vous financer par le crédit bancaire ?***

**Graphique n° 32 : Le préférence de la population interrogée sur le financement par le crédit bancaire :**



**Source : résultat de l'enquête**

Cette question est de même utilité que la question (Q20), de façon que son objectif principal est de savoir le degré de l'influence de logement rural sur le phénomène d'exode. Si le choix de la population rural est d'obtenir un crédit bonifié pour acquérir un logement collectif en milieu urbain, dans ce cas-là, malgré l'efficacité de la politique d'aide au logement rural, il ne pourra jamais faire stopper le phénomène d'Exode, car ce dernier est dépendant d'autres facteurs autre que le logement. Mais par contre, si leur choix est de financer la construction d'un logement en milieu rurale, ici le phénomène d'exode dépendra uniquement de degré de l'efficacité et de la performance de la politique d'aide au logement rural.

En effet, les résultats de l'enquête montre que une majorité de 76% de notre échantillon préfèrent obtenir un crédit bonifié pour la construire d'une maison dans leur propre environnement rural, tandis que une minorité de 24% préfèrent obtenir un crédit bonifié pour acquérir un logement collectif en milieu urbaine.

### **3.3 : l'interprétation des résultats de l'enquête :**

La réponse à la deuxième partie de notre problématique« *est-ce-que la politique d'aide au logement rural va permettre d'atténuer le problème d'exode* » nécessite la réponse sur ces deux axes suivants :

1. Le degré de l'influence de facteur du logement sur le phénomène d'exode rural.
2. Le degré de performance de la politique d'aide au logement rural.

#### **Axe n°1) L'influence de facteur de logement sur le phénomène d'exode rural.**

L'analyse de la question (Q20 et Q28) nous montre que le degré de la dépendance de l'exode rural des autres facteurs autres que le logement est très modeste. En effet, la réponse au besoin de logement de la population rural va permette de freiner d'une manière très significative l'urbanisation de cette population. A partir de cette analyse, on déduit que la résolution de problème d'exode sera liée au degré de performance et d'efficacité de la politique d'aide au logement rural.

#### **Axe n° 2) le degré de performance de la politique d'aide au logement rural.**

D'après l'analyse de notre enquête, le financement du logement rural par l'aide FONAL présente plusieurs limites qui constituent des entraves et des obstacles tel que :

- ✓ La manière de déblocage de l'aide ;
- ✓ Les conditions de déblocages de l'aide ;
- ✓ La longueur de temps nécessaire à la délivrance de certificat de possession ;
- ✓ La longueur de temps nécessaire au traitement de dossier.

En plus de ces limites, l'analyse de la question (Q10) nous montre l'insuffisance du montant de l'aide FONAL pour la construction du logement. Et selon les résultats qu'on a obtenus dans les questions (Q21 et Q28), cette somme ne peut être complétée par le crédit bancaire spécifique à habitat rural grâce aux insuffisances que présente ce dernier.

Enfin, d'après toutes ces limites et insuffisances de la politique d'aide au logement rural qu'on a édicté durant notre enquête, on déduira que cette politique ne pourra jamais atténuer le phénomène l'exode.

## **Conclusion**

La mise en place de la politique d'aide au logement rural par le pouvoir public constitue une démarche lumineuse d'une façon qu'elle touche le besoin le plus sensible de cette population.

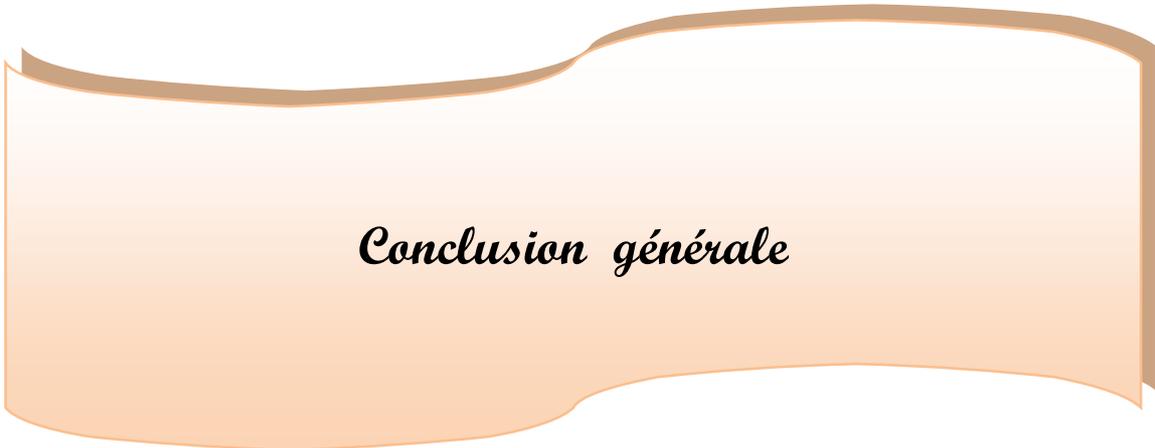
Nous avons vu dans ce présent chapitre que cette politique est subdivisée en deux dimensions. La première consiste à un financement par une aide frontale de l'État octroyé par voies du Fond National d'Aide au Logement, cette somme est non remboursable est versé en trois tranches suivant l'avancement des travaux constaté dans le procès verbal de la direction du logement et des équipements publique de la Wilaya.

Ce qui concerne la deuxième dimension de financement, consiste à un crédit bancaire destiné spécialement à l'habitat rural avec des conditions avantageuses (taux bonifié) grâce aux aides de l'État. La mise en œuvre de ce crédit constitue un créneau très attractif et bénéfique pour les banques grâce à la réduction des coûts que subit le client (taux d'intérêt 1 % an).

Mais malgré tout ca, nous avons vu que la banque pris toujours les précautions nécessaire à fin d'éviter les risques qu'ils peuvent se traduire de non solvabilité de l'emprunteur, et cela à travers l'exigence des garanties et des assurances.

Pour répondre à la question centrale de chapitre : est-ce-que cette nouvelle démarche de financement du logement rural va permettre d'atténuer le phénomène d'exode. Nous avons

effectué une enquête sur le terrain auprès de la population rural. En effet les résultats qu'on a obtenus indiquent que cette stratégie présente plusieurs limites et loin d'être capable de résoudre le problème posé.



*Conclusion générale*

## Conclusion générale

Selon l'instruction n° 79/ DA4/ 2006, la politique du logement rural en Algérie est connu par plusieurs étapes en passant de la création des villages socialistes agricoles à des aides en matériaux de construction, et en fin à des aides financière frontales. Cette dernière est instituée par les pouvoirs publics en 2002 afin de consolider et de compléter le plan national de développement agricole (PNDA) lancé en 2000. En effet, cette nouvelle vision considère la prise en charge du logement rural comme un axe fondamental et stratégique dans le sens de résoudre la problématique liée à l'exode rural qui a quasiment bouleversé la géographie du pays.

En ce sens, la nouvelle stratégie concernant le logement rural a suscité un développement considérable durant la période qui coïncide avec le plan quinquennal 2005-2009. Au-delà et selon les informations du ministère de l'habitat et de l'urbanisme, ce type de logements va connaître un essor plus considérable pour occuper la moitié du plan d'action du gouvernement durant la période 2010-2014.

Par ailleurs, pour faciliter l'accès à ce type de logements l'État algérien a mis en place de nombreuses facilités, à savoir la bonification des taux d'intérêt et des aides frontales à cause de la pauvreté qui caractérise le monde rural Algérien. En ce qui concerne l'aide frontale de l'État, le financement par ce compartiment consiste à octroyer par l'État une aide financière non remboursable estimé à 700 000 DA destinée à la construction d'une nouvelle habitation ou la réhabilitation ou l'extension d'une habitation existante.

Concernant notre démarche, le stage effectué en niveau de la DLEP - Bejaia nous a permet de s'enquérir des démarches en vue de bénéficier de ces aides frontales. Toutefois, les résultats obtenus ont mis l'accent sur la lourdeur caractérisant les mécanismes de financement liés aux aides en question. Ceux-ci s'illustrent particulièrement par la longueur de cheminement des dossiers (l'APC, la DLEP, le comité ad-doc de la wilaya, la FNAC et la CNL). Le deuxième compartiment du financement du logement rural, à savoir le financement bancaire dit bonifier, est principalement caractérisé par un taux d'intérêt privilégié à des conditions avantageuses (1% par an) grâce aux aides de l'État.

Par ailleurs, le stage effectué à la CPA d'El KSEUR nous a permis de mieux comprendre les démarches qu'effectue la banque dans sa mission de financement du logement rural par ce type de crédit. Les résultats obtenus nous indiquent que les mécanismes de financement accordés dans le cadre de la bonification des taux d'intérêts sont plus lourds et plus compliqués que ceux du financement par l'aide frontale. En fait, une banque n'est qu'un établissement cherchant à réaliser des profits sous contrainte de risques de non remboursement. Celle-ci est simplement neutre vis-à-vis de la mission de la lutte contre l'exode rural.

Concernant la problématique liée à l'efficacité des deux mécanismes sus indiqués en matière de lutte contre l'exode de la population rurale, les résultats de notre enquête, auprès d'un échantillon de la population rural de la wilaya de Bejaia, indiquent simplement que la stratégie en question est loin d'être en mesure de résoudre le problème posé.

En effet et concernant le compartiment de l'aide frontale, de nombreuses contraintes ont été identifiées :

- Les conditions de déblocages des aides frontales;
- La longueur de temps nécessaire à la délivrance de certificat de possession ;
- La longueur de temps nécessaire au traitement des dossiers dans le cadre de l'aide frontale.

Les limites liées au dixième compartiment de financement du logement rural (le financement bancaire) sont des contraintes liées spécialement à la nature de la population enquêtée :

- C'est une population qui n'aime pas s'endetter.
- C'est une population qui craint des garanties bancaires et qu'elle refuse d'hypothéquer le terrain qu'elle l'estime comme un trésor acquis par l'héritage ;
- C'est une population qui refuse le crédit à cause de paiement des intérêts qui sont considéré comme péchés par leur religieux ;

Dans ce contexte, on déduit que la lutte contre l'exode rural nécessite la révision de la première approche de financement (le financement par l'aide frontale) et cela travers :

- L'augmentation de la somme de l'aide octroyé ;
- La suppression de l'exigence de l'apport personnel ;

- La révision des conditions et le temps de délivrance de certificat de possession ;
- La révision du temps nécessaire au traitement des dossiers ;
- La révision de reclassement des milieux casai urbain et la permission à leur habitant de bénéficier de l'aide frontale.

Ces révisions nécessitent une réforme radicale de la politique de développement rural de façon qu'elle donne la priorité au logement rural comme le facteur le plus sensible à cet exode avec la création d'une commission de supervision pour le suivi de la destination de budget, et pour la lutte contre la bureaucratie et la corruption à l'intérieur de la politique en question.

## **La liste des annexes :**

**Annexe N° 1 : Demande de soutien du Fonds National du Logement ;**

**Annexe N°2 : Document Attestant l'adhésion aux programmes du plan national de développement agricole ou activités en milieu rural ;**

**Annexe N°3 : Déclaration sur l'honneur relatives a la cession d'un patrimoine immobilier public ou d'une aide de l'État destinée au logement ;**

**Annexe N°4 : Document attestant la non cession d'un patrimoine immobilier public et non bénéfice d'une aide de l'État destinée au logement ;**

**Annexe N°5 : Déclaration sur l'honneur du revenu du ménage.**

**Annexe N°6 : exemplaire sur le questionnaire.**

**ANNEXE N° 01**

**DEMANDE DE SOUTIEN  
DU FONDS NATIONAL DU LOGEMENT**

Je soussigné (e) :

Nom : .....

Prénom : .....

Fils (le) de : .....

Et de : .....

Date de naissance : .....

Lieu de naissance : ..... Commune : ..... Wilaya : .....

Situation familiale : Marié (e), Divorcé (e), Veuf (Ve), Célibataire.

Adresse actuelle : .....

Commune de : .....

Wilaya de : .....

Sollicite, dans le cadre de l'habitat rural un soutien de l'état pour :

- La construction d'une nouvelle habitation.
- L'aménagement d'une habitation existante.
- Extension d'une habitation existante.

Adresse de l'habitation / Terrain : .....

Coût de l'opération envisagé : .....

**Signature légalisée.**

**ANNEXE N° 02**

**DOCUMENT ATTESTANT L'ADHESION AUX  
PROGRAMMES DU PLAN NATIONAL DE  
DEVELOPPEMENT AGRICOLE OU ACTIVITES  
EN MILIEU RURAL.**

Je soussigné, le directeur des services agricoles de la wilaya de : .....

atteste que le postulant à l'aide du fonds national du logement (FONAL):

Nom : .....

Prénom : .....

Fils (le) de : .....

Et de : .....

Date de naissance : .....

Lieu de naissance : ..... Commune : ..... Wilaya : .....

Situation familiale : Marié (e), Divorcé (e), Veuf (Ve), Célibataire.

Adresse actuelle : .....

Commune de : .....

Wilaya de : .....

Est adhérent dans le cadre dans du **Plan National de Développement Agricole ( PNDA )** et ou activités en milieu rural, aux programmes et ou activités suivantes :

1- .....

2- .....

3- .....

A travers les opérations suivantes : .....

Adresse de l'habitation / Terrain : .....

1- .....

2- .....

3- .....

Le directeur des services agricoles

**ANNEXE N° 03**

**DECLARATION SUR L'HONNEUR RELATIVE A LA  
CESSION D'UN PATRIMOINE IMMOBILIER PUBLIC OU  
D'UNE AIDE DE L'ETAT DESTINEE AU LOGEMENT**

Je soussigné (e) :

Nom : .....

Prénom : .....

Fils (le) de : .....

Et de : .....

Date de naissance : .....

Lieu de naissance ..... Commune : ..... Wilaya : .....

Situation familiale : Marié (e), Divorcé (e), Veuf (Ve), Célibataire.

Adresse actuelle : .....

Commune de : .....

Wilaya de : .....

Nom et prénom du conjoint : .....

Fils (le) de : .....

Et de : .....

Dans le cadre d'une demande d'un soutien de l'état pour :

- La construction d'une nouvelle habitation.
- L'aménagement d'une habitation existante.
- Extension d'une habitation existante.

Déclare sur l'honneur, que je n'ai jamais bénéficié, ainsi que mon (mes) conjoint (s), de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public, et que je n'ai jamais bénéficié, ainsi que mon (mes) conjoint (s) d'une aide de l'état destinée au logement .

**Signature légalisée.**

**ANNEXE N° 04**

**DOCUMENT ATTESTANT LA NON CESSION  
D'UN PATRIMOINE IMMOBILIER PUBLIC ET  
NON BENEFICE D'UNE AIDE DE L'ETAT  
DESTINEE AU LOGEMENT**

Le président de l'assemblée populaire de la commune de : .....  
Daïra de : ..... Wilaya de : ..... dans le cadre de l'aide sur le fonds national  
du logement pour l'habitat rural, atteste que :

Le postulant :

Nom : .....  
Prénom : .....  
Fils (le) de : .....  
Et de : .....  
Date de naissance : .....  
Lieu de naissance : ..... Commune : ..... Wilaya : .....  
Situation familiale : Marié (e), Divorcé (e), Veuf (ve), Célibataire.  
Adresse actuelle : .....  
Commune de : .....  
Wilaya de : .....

Le conjoint :

Nom : .....  
Prénom : .....  
Fils (le) de : .....  
Et de : .....  
Date de naissance : .....  
Lieu de naissance : ..... Commune : ..... Wilaya : .....  
Situation familiale : Marié (e), Divorcé (e), Veuf (ve), Célibataire.  
Adresse actuelle : .....  
Commune de : .....  
Wilaya de : .....

N'a jamais bénéficié, ainsi que son (ses) conjoint (s), de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public, et qu'il n'a jamais bénéficié, ainsi que son (ses) conjoint (s) d'une aide de l'état destinée au logement .

Cachet et signature.

**ANNEXE N° 05**

**DECLARATION SUR L'HONNEUR DU  
REVENUS DU MENAGE**

Je soussigné (e) :

Nom : .....

Prénom : .....

Fils (le) de : .....

Et de : .....

Date de naissance : .....

Lieu de naissance : ..... Commune : ..... Wilaya : .....

Situation familiale : Marié (e), Divorcé (e), Veuf (ve), Célibataire.

Adresse actuelle : .....

Daïra de : ..... Commune : ..... Wilaya .....

Déclare sur l'honneur que le revenus du ménage (mon revenu mensuel net, augmenté éventuellement de celui de mon ( ou mes ) conjoint (s) est de : .....DA. En lettres .....

..... DA

Détaillé comme suit :

**Postulant :**

Revenu mensuel net (1) : .....

**Conjoint :**

Revenu mensuel net (1) : .....

J e joint à la presente déclaration les pièces justificatives suivantes :

1- La dernière déclaration d impôt sur le revenu ou,

2- Autres (à préciser).

**Signature légalisée.**

# ANNEXE N° 06

## « Enquête auprès de la population Rurale »

### Partie N° 01 : Données générales sur les bénéficiaires.

Q1 : Date et lieu de Naissance : 28/07/1988 à Béjaïa

Q2 : Sexe : 1- Homme  2- Femme

Q3 : Situation Familiale : 1-Mariée  2- Divorcé  3- Célibataire

Q4 : Niveau d'étude : 1- Aucun  2- Primaire  3- Moyen  4- Secondaire   
5-Universitaire  6- Formation professionnelle

Q5 : Adresse

Village Talha Mekha Béjaïa

### Partie N° 02 : avis et contraintes de la population rurale.

Q6 : avez-vous demandé l'aide FONAL pour l'habitat rural ?

1-Oui  2- Non

Q7 : Si non, pourquoi ?

car il demande trop de temps en plus il ya trop de corruption

Q8: Est-ce-que cette politique l'aide FONAL est bénéfique à votre avis ?

1- Oui  2-Non

Q9 : Si non pourquoi ?

car la somme est insuffisante pour la construction

Q10 : pensez vous que 700.000,00 DA sont suffisante pour la construction d'une maison ?

1- Oui  2 - Non

Q11 : Comment se fait le déblocage de cette aide ?

1- en totalité  2 - par tranche

Q12 : Si par tranche, est-ce-que vous pensez que cela freine l'avancement des travaux ?

1- Oui  2- Non

Q13 : pensez-vous que le déblocage de la première tranche à l'achèvement de la plate forme est un obstacle?

1- Oui  . 2- Non .

Q14:avez-vous trouvé des problèmes dans l'obtention du certificat de possession ?

1- Oui  . 2- Non .

Q15 : pensez-vous que cette dernière (CP) est une contrainte.

1- Oui . 2 -Non .

Q16 : Pourquoi ?

*car les terrains n'ont pas des actes*.....  
.....

Q17 :avez-vous trouvé des autres obstacles dans la constitution de dossier ?

1- Oui .2  2- .Non

Q18 : Si oui, dans quelle étape ?

.....  
.....

Q19 : Quelle a été la durée de traitement de votre dossier ?

1 – Moins d'une semaine . 2- Quinze jours  .3- Trois semaines .  
4- Un mois  . 5- Plus d'un mois .

Q20 : Que préférez-vous ?

D'obtenir une aide frontale pour financer :

1- la construction d'un logement rural  .  
2- extension/ réhabilitation du logement rural   
3- logement promotionnel en milieu urbain  .  
4- extension/ réhabilitation du logement en milieu urbain  .

Q21 : avez-vous demandé un crédit immobilier habitat rural ?

1-Oui  .2- Non .

Q22 : Si non pourquoi ?

*car cette procédure dure longtemps en plus il exige des garanties c'est à dire il aide des personnes qui il en déjà de moyen<sup>2</sup>*

Q23: pensez-vous que cette politique de crédit habitat rural est bénéfique ?

1- Oui  . 2- Non  .

Q24 : Pourquoi ?

car elle est bénéfique pour les personnes qui ont des moyens et des connaissances

Q25 : Est-ce que vous êtes prêts à d'hypothéquer votre terrain contre l'obtention de crédit ?

1- Oui  . 2- Non  .

Q26 : Si non pourquoi ?

c'est logique car il y a trop de risque

Q27 : Est-ce que vous acceptez de s'endetter pendant 30 ans ?

1- Oui  . 2- Non  .

Q28 : Que préférez-vous ?

D'obtenir un crédit pour financer :

1-la construction du logement rural

2- logement collectif en milieu urbain

Remarque :

cette politique de crédit habitat rural est vraiment bien et bénéfique. Si seulement il y a une certaine transparence et une certaine logique de cette organisation car je connais des personnes qui ils ont pu avoir cette aide même si leur dossier est complet car au sein de cet organisme il y a des limites en d'autre terme il faut avoir des connaissances et données de la conception pour avoir cette aide



*Liste des tableaux, schémas et graphiques*

## *La liste des Tableaux*

Tableau N° 01 : Indicateurs d'évaluation du Plan national de développement agricole et rural.....	53
Tableau N° 02 : Le programme Rural de la Wilaya de Bejaia durant la période 2002-2004 .....	57
Tableau N° 03 : Le programme Rural de la Wilaya de Bejaia durant la période 2005-2009 .....	59
Tableau N° 04: Le programme Rural de la Wilaya de Bejaia durant la période 2010-2011.....	60
Tableau n° 05: quelques caractéristiques des demandeurs crédit bonifié habitat rural.....	75
Tableau n°06: tableau d'amortissement de remboursement des échéances.....	90
Tableau n° 07: Tablant d'amortissement de remboursement par échéance constantes.....	92
Tableau n°08: Tableau d'amortissement de remboursement par l'anticipation.....	90
Tableau n°09 : l'adresse des personnes interrogées.....	97

## *La liste des schémas :*

Schéma N°1: représentatif des typologies des garanties.....	24
Schéma N° 2 : l'organigramme de la DLEP.....	68

## *La liste des Graphiques :*

Graphe N° 1 : L'évolution de la population urbaine et rurale entre 1986- 2008 .....	49
Graphique N° 2: L'évolution de la population Urbaine et Rurale entre 1960-1970.....	50
Graphique N° 3 : L'évolution de la population Urbaine-Rurale entre 1970 et 1987.....	51
Graphe N° 4 : L'évolution de la population Urbaine-Rurale entre (1985-2000).....	51
Graphe N° 5 : La répartition des dépenses sur types de logement pour la période 2005-2008.....	58
Graphe N° 6 : La réalisation des logements ruraux durant la période 2004-2009.....	58

Graphe № 7 : La répartition du logement durant la période quinquennal 2010-2014.....	60
Graphe № 8 : l'évolution de tout paiement effectué par la CNL durant la période 2003-2009.....	62
Graphe № 9 : La répartition en pourcentage de paiement par programme.....	62
Graphe № 10 : le versement de l'aide dans le cas de l'Auto-construction d'une nouvelle habitation .....	73
Graphe № 11 : Le versement de l'aide de l'État dans le cas de l'aménagement et/ou de l'extension .....	74
Graphe № :12 Date de naissance des personnes interrogées.....	95
Graphe N° 13 Structure par l'âge des personnes interrogées.....	96
Graphe n° 14 : la nature de sexe de la population interrogée .....	96
Graphe n° 15 : la situation familiale des personnes interrogées.....	97
Graphe n°16 : niveau d'études des personnes interrogées.....	97-98
Graphe n°17 : pourcentage des personnes ayant demandé l'aide FONAL .....	98
Graphe n° 18 : l'avis de la population interrogées sur l'utilité de la politique d'aide FONAL.....	99
Graphe n° 19 : l'avis de la population interrogée sur la fiabilité de la somme de l'aide .....	100
Graphe n° 20 : la manière de déblocage de l'aide FONAL .....	100
Graphe n° 21 : l'avis de la population interrogée sur l'insuffisance de déblocage par tranche.....	101
Graphe 22: l'insuffisance de la manière de déblocage de l'aide.....	101
Graphe n°23 : les limites liées au certificat de procession.....	102
Graphe n° 24 : avis de la population interrogé sur le certificat de procession.....	102
Graphe n° 25 : obstacles rencontrés par la population interrogée .....	103
Graphe n° 26 : la durée de traitement de des dossiers selon la population interrogée.....	103
Graphe n° 27 : la préférence de financement (par l'aide FONAL) de la population interrogée.....	105

Graphe n° 28 : pourcentage de personnes ayant demandés le crédit immobilier habitat rural .....	105
Graphe n° 29 : avis de la population interrogée sur la l'utilité de crédit habitat rural.....	106
Graphe n° 30 : l'avis de la population interrogée sur l'hypothèque de terrain.....	106
Graphe n°31 : l'avis de la population interrogée sur l'endettement.....	107
Graphe n° 32 : La préférence de la population interrogée sur le financement par le crédit bancaire .....	107



*La bibliographie*

## **Bibliographie**

### **Les ouvrages :**

- BERNET R, « *Principe de technique bancaire* », DUNOD, France, 2008. (25<sup>ème</sup> édition).
- BERNET R, « *Principe de technique bancaire* », DUNOD, Paris, 2004, (23<sup>ème</sup> édition).
- CALVET H, « *Méthodologie de l'analyse financière des établissements de crédit* », ECONOMICA, Paris, 2002.
- DESMICH F, « *Principe de l'activité bancaire* », DUNOD, France, 2008.

### **Articles**

- BESSAOUD A, « *La stratégie de développement rural en Algérie* » Revue du CIHEM-IAM de Montpellier, N°71, Option Méditerranéennes, n°79-89, décembre 2006.
- DJILALI S, « *Deux décennies d'urbanisme sans précédente en Algérie*, Séminaire, Université d'Algie.

### **Mémoires :**

- BELKACEMI .Z, MENASRIA .M (2008-2009). Mémoire fin de cycle. « *Le financement de l'immobilier en Algérie* » Université de Bejaia, faculté des sciences économique, gestion et commerciale.

### **Dictionnaires :**

- BEITONE, A., CAZORLA, A., DOLLO. DRAI, A. « *Dictionnaire des sciences économiques* » .France.2007.
- BEZBAKH P, GHERARDI S, « *Dictionnaire de l'économie* », Espagne, 2008.

### **Reuves :**

- Le revue de ministère de l'agriculture et de développement rural « *Agricole et rural en marche* » Mai 2012.
- Revue de la Direction Général des Forets « *Les forestiers et les démarches de développement local* »
- Revue de ministère de l'agriculteur et développement rural. « *Le Renouveau Agricole et Rural en marché* » mai 2000.
- La Revue de l'Habitat - N° 01 • Juin 2008
- La Revue de l'Habitat-N° 04 -Septembre 2009

### Document officiels :

- Journal officiel de la république N°54 du 26-juillet-1998.
- Instruction interministérielle N°06 du 31 juillet 2002.
- instruction interministérielle n° 79/ DA4/ 2006.
- Journal officiel de la république Algérien de 7 octobre 2010.N° 58

### Documents électronique et Site internet :

- Banque d'affaire, article en ligne disponible sur le site:  
<<http://definition.actufinance.fr/banques-d-affaires-764/>>
- Abderrahim h, « *les projets d'urbanisme récents en Algérie* », 43 rd ISOCARP, congress 2007 .p 1, article en ligne disponible sur le site : « [http://www.isocarp.net/Data/case\\_studies/1064.pdf](http://www.isocarp.net/Data/case_studies/1064.pdf) »
- Banque d'investissement, article en ligne disponible sur le site Internet : [http://www.lexinter.net/JF/banques\\_d'investissement.htm](http://www.lexinter.net/JF/banques_d'investissement.htm)
- Dictionnaire financier disponible en ligne sur le site:  
<<http://www.omnidico.com/definition/banque-de-credit-a-long-et-moyen-terme,50.html>>
- <http://theses.univ-lyon2.fr>.
- [http://thierry.defi.free.fr/DEFI\\_B/la\\_banque.html](http://thierry.defi.free.fr/DEFI_B/la_banque.html)
- <http://www.algeriansoverseas.com>
- <http://www.bea.dz/presentationbea/historique.html>
- <http://www.bna.dz/pme.html#>
- [http://www.cnepbanque.dz/fr/index\\_fr.php?page=historique](http://www.cnepbanque.dz/fr/index_fr.php?page=historique)
- <http://www.cnl.gov.dz>.
- <http://www.cpa-bank.dz/?p=cadre>
- <http://www.srh-dz.org/>
- **M, A. (2008)** « *Étude analytique d'un financement bancaire "Crédit d'investissement" cas CNEP/BANQUE* ». Disponible sur le site :<[http://www.memoireonline.com/07/09/2323/m\\_Etude-analytique-dun-financement-bancaire-Credit-investissement-cas-CNP-BANQUE-1.html](http://www.memoireonline.com/07/09/2323/m_Etude-analytique-dun-financement-bancaire-Credit-investissement-cas-CNP-BANQUE-1.html)>
- [www.cnl.gov.dz](http://www.cnl.gov.dz)

**Autres :**

- BENILLES B BILLEL B, « *l'évolution de du secteur Algérie des assurances* », colloque internationale, Université FARHAT ABBAS, Faculté des sciences économie commerciales et sciences de gestion.
- Documents fourni par l'APC d'Amizour.
- Documents fourni par la DLEP de Bejaia.
- Manuel : CNEP banque, « *Les prêts hypothécaires* »,2000.

# TABLE DES MATIÈRES :

	<b>Pag</b>
<b>Introduction générale</b> .....	<b>01</b>
<b>Chapitre 1 : Généralités sur la banque, le crédit et le système bancaire Algérien...</b>	<b>04</b>
<b>Introduction au chapitre 1</b> .....	<b>04</b>
1. Banque et système bancaire Algérien.....	04
1.1. Généralités sur la banque .....	04
1.1.1. Définition de la banque.....	04
1.1.2. Typologie des banques.....	05
1.1.2.1. Banque centrale.....	05
1.1.2.2. Banque de dépôt .....	05
1.1.2.3. la banque d'investissement .....	06
1.2. Le système bancaire Algérien.....	07
1.2.1. L'évolution de système bancaire Algérien .....	07
1.2.1.1. La période avant la réforme économique (1988).....	07
1.2.1.2. La période après la réforme économique .....	12
1.2.2. Les principales fonctions des banques Algériennes.....	13
2. Définition, rôle, caractéristiques, risques et garanties du crédit.....	15
2.1. Définition du crédit .....	15
2.2. Rôle du crédit.....	16
2.3. Les caractéristiques du crédit .....	16
2.4. Les risques et les garanties bancaires .....	18
2.4.1. Les garanties .....	18
2.4.2. Les risques de crédit et de l'activité bancaire.....	24
3. Typologies du crédit .....	27
3.1. Les crédits de trésorerie et d'exploitation .....	27
3.1.1. Les crédits par caisse .....	27
3.1.2. Les crédits spécifiques .....	27
3.1.3. Les crédits par signature.....	28
3.2. Crédits d'investissement.....	28
3.2.1. Le crédit à long terme .....	28
3.2.2. Le crédit à moyen terme .....	28
3.2.3. Le crédit-bail .....	29
3.3. Le crédit au commerce extérieur .....	29

3.3.1. Le financement des importations.....	29
3.3.2. Le financement de l'exportation .....	30
3.2.4. Les crédits à la consommation.....	30
3.5. Les crédits immobiliers .....	30
<b>Conclusion au chapitre 1</b> .....	31
<b>Chapitre 2 : La politique du logement rural en Algérie</b> .....	32
<b>Introduction au chapitre 2</b> .....	32
1. Généralités la politique du logement en Algérie.....	32
1.1. Définition, caractéristiques et typologie des crédits immobiliers.....	32
1.1.1. Définition du crédit immobilier.....	32
1.1.2. Les caractéristiques du crédit immobilier .....	32
1.1.3. Typologie des crédits immobiliers .....	34
1.1.3.1. Le secteur libre.....	34
1.1.3.2. Les crédits immobiliers aidés par l'État .....	36
1.2. La politique de l'habitat en Algérie.....	38
1.2.1. Grandes étapes de la politique du logement.....	38
1.2.1.1. La période de 1962-1969 (le premier plan triennal).....	38
1.2.1.2. La période 1970- 1973 (premier plan quadriennal).....	38
1.2.1.3. La période de (1974 à 1977) (seconde plan quadriennal).....	39
1.2.1.4. La période (1980-1984) (le premier plan quinquennal).....	39
1.2.1.5. La période (1985-1989) (le second plan quinquennal).....	40
1.2.1.6. La période de 1989 à nos jours.....	40
1.2.2. Les réformes engagées dans le financement de l'immobilier.....	40
1.2.2.1. La période d'avant 1986.....	40
1.2.2.2. La période d'après 1986.....	41
2. Évolution de l'urbanisation et le problème de l'exode rural.....	43
2.1.1. Analyse de l'évolution de la population Urbaine Algérienne.....	44
La période 1962-1970.....	44
2.2. Les reformes engagés par l'État vis-à-vis l'Exode rural.....	46
2.2.1. Le plan national de développement agricole.....	47
3. Le logement rural en Algérie.....	50
3.1. Le logement rural en Algérie.....	50
3.1.1. Les modalités de financement du logement rural.....	50
3.1.1.1. Le financement par l'octroi de l'aide frontale .....	50
3.1.2. L'évolution du logement rural en Algérie.....	51

3.1.2.1. La période quinquennal 2000-2004 dans le cas de Bejaia).....	51
3.1.2.1. La période quinquennal (2005-2009) .....	52
3.1.2.2. La période quinquennal (2010-2014).....	54
3.2. Les déférents intervenants sur le champ de crédit habitat rural.....	56
3.2.1. La caisse nationale de logement (CNL).....	56
3.2.2. La société de garantie de crédit immobilier (SGCI).....	59
3.2.3. La société de refinancement hypothécaire (SRH).....	59
3.2.4. La société nationale d'Assurances (SAA).....	60
<b>Conclusion au chapitre 2.....</b>	<b>60</b>
<b>Chapitre 3 Les mécanismes de financement du logement rural (cas de Bejaia)... ..</b>	<b>62</b>
<b>Introduction au chapitre 3.....</b>	<b>62</b>
1. Le financement du logement rural par l'aide FONAL.....	62
1.1. La mission de la DLEP .....	62
1.2. Les mécanismes de financement du logement rural par l'aide frontale.....	63
1.2.1. La prise de contact et le teste l'éligibilité.....	64
1.2.2. La constitution du dossier.....	65
1.2.3. le traitement du dossier .....	66
1.2.4. La validation du dossier.....	67
1.2.5. La notification de la décision.....	67
1.2.6. La suscription au cahier des charges.....	68
1.2.7. le versement de l'aide frontale.....	68
2. Le financement du logement rural par le crédit bonifié.....	69
2.1. Les mécanismes de traitement d'un dossier de crédit immobilier habitat – rural....	70
2.1. la prise de contact avec le client .....	70
2.2 constitution du dossier.....	76
2.3. le traitement de dossier.....	76
2.3.1. Traitement par l'agence .....	77
2.3.2. Le traitement de dossier au niveau de groupe d'exploitation.....	79
2.3.3. Le traitement de dossier par la DCSP.....	80
2.4. la mise en place de crédit .....	80
2.4.1. Formalités administratives.....	80
2.4.2. Le recueil des garanties exigées.....	81
2.5. la mobilisation du crédit .....	82
2.6. le remboursement du crédit .....	83
2.7 la radiation de l'hypothèque .....	87

2.8. le suivi et le recouvrement du crédit .....	88
3 .la politique d'aide au logement rural et l'exode de la population agricole.....	89
3.1. La méthodologie de la recherche.....	89
3.1.1. L'objectif de l'enquête .....	89
3.1.2) Échantillonnage .....	89
3.1.3) la confection du questionnaire.....	89
3.2) Analyse des résultats de l'enquête.....	90
3.3 : l'interprétation des résultats de l'enquête .....	103
<b>Conclusion au chapitre 3.....</b>	<b>104</b>
<b>Conclusion générale.....</b>	<b>106</b>

**Résumé :**

La saturation des villes algériennes durant les années 80, et l'exode rural massif provoqué par les mouvements de terrorismes pendant la décennie noire, ont poussé les pouvoirs publics à fixer la lutte contre l'exode rural parmi leurs principaux objectifs.

En effet, l'instauration de la politique d'aide au logement rural à partir de 2002 comme une nouvelle dimension pour la lutte contre l'exode, constitue une démarche stratégique et lumineuse, de façon qu'elle touche directement le besoin le plus essentiel de la population et le facteur le plus sensible à cet exode.

Néanmoins, les résultats de la recherche que nous avons effectuée indiquent que cette nouvelle stratégie d'aide au logement rural, présente plusieurs insuffisances et loin d'être en mesure de résoudre le problème posé.

**Mots clés :**

L'exode rural, logement rural, l'aide au financement du logement rural, la politique d'aide au développement rural.

**Summary :**

The saturation of Algerian cities during the 80s, and the rural exodus caused by the movements of terrorism during the black decade, pushed the government to fix the fight against rural exodus as their main objectives.

Indeed, the introduction of the policy of rural housing assistance since 2002 as a new dimension to the struggle against the exodus is a strategic and bright approach, so it directly affects the most essential need population and the most sensitive factor to this exodus.

However, the results of research that we conducted indicates that this new strategy for rural housing assistance, has several shortcomings and far from being able to solve the problem of exodus.

**Keywords:**

Rural-urban migration, rural housing, aid funding for rural housing, policy to rural development.