

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
Université Abderrahmane Mira de Bejaia



Faculté des Sciences Economiques, Commerciales et des Sciences de Gestion
Département de sciences financières et comptabilité

Mémoire de fin d'étude

Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Master en science gestion
Option : Finance d'Entreprise

Thème

**Le crédit immobilier destiné aux particuliers :
Cas de la CNEP- Banque de Bejaia**

Présenté par :

TEKFA ADLEN

BEN AMRAOUI YASSINE

Encadré par :

Mr Amalou Mourad

Année Universitaire : 2022-2023

Remerciements

Nous tenons tout d'abord à remercier le bon Dieu de nous avoir donné la

Force et le courage d'accomplir ce projet

Nous adressons nous sincères remerciements à la CNEP-Banque de nous Avoir parrainée.

Nous tenons à remercier aussi monsieur AMALOU notre promoteur pour son attention de toute instant sur notre travail, pour ces conseils avisés et son écoute ont été prépondérants pour la bonne réussite de ce mémoire. Son énergie et sa confiance ont été prépondérants pour la bonne réussite de ce mémoire. Son énergie et sa confiance ont été des éléments moteurs pour nous, nous avons pris un grand plaisir de travailler avec lui.

Nos remerciements s'adressent également à notre encadreur de l'agence CNEP (802) de Mme Ben meddour et la Directrice de l'agence pour leur accueil bienveillant et leurs orientations, ainsi que le personnel de la Direction régional de la CNEP Banque de Bejaia.

Enfin, nous adressons nos plus sincères remerciements a tous nos proches et ami qui nos ont toujours soutenue et encouragé au cours de la réalisation de ce mémoire.

Dédicace

Je dédie ce modeste travail à :

Mes très chers parents, ma chère maman NAIMA et mon chère père ABD AMADJID qui m'ont légué la verve de la connaissance. Aucun hommage ne pourrait être à la hauteur de l'amour dont ils ne cessent de me combler.

*A ce lui qui m'a soutenu tout au long de ce projet et mon exemple de Courage
mon chère Mustapha, Farid*

*A celui que j'aime : mes frères et à toute ma famille et mes amis A tous
ceux qui ont contribué de près ou de loin pour que ce projet
Soit possible, je vous dis merci.*

*Ainsi que a mon binôme Yacine, et bien évidemment a tous mes amis :Kamel et
Djilali*

ADLEN

Dédicace

Je dédie ce travail :

Ames très chers parents qui m'ont légué la verve de la connaissance et a qui je dois toute la reconnaissance et je leurs souhaite une très longue vie pleine de bonheur et de joie.

A mes très chers enfant :Aya Sofia,Mohamed El Fatih et mon petit Tahar Abd Rahamen.

A celle qui remplit mon existence de gaieté et de joie de vivre, pour son doux et constant support, il était présent dans les moments de joie et les moments de peine sans cesser ses encouragement et ses conseils si précieux :TASSADIT.

A mon très chère binôme :Adlen .

A tous mes amis

YASSINE

Liste des Abréviations

LISTE DES ABRIVIATIONS

AAP : aides à l'accession à la propriété

CAAT : compagnie algérienne d'assurance et de réassurance

CPA : le crédit pulpaire d'Algérie

CNL : caisse nationale de logement

C.M.T : Crédit à Moyen Terme

CNEP : Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance

FGCMPI : Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle des Promoteurs Immobiliers

LPA : logement promotionnel aidé

PME : Petite et Moyenne Entreprise

SNMG : Salair de Garantie de crédit immobiliers

SRH : société de refinancement hypothécaire

SAA : société algérienne des assurances

SGCI : société de garantie des crédits immobiliers

IAD : Incapacité absolue ou définitive

CARDIF : Compagnie Assurance Réassurance Des Investissements France

ABEF : Association de banque et des établissements financières

SATIM : La Société d'automatisation des transactions interbancaires et de la monétique

EPIC : Etablissement public à caractère industriel et commercial

FGCMPI : Le fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière

BNA : Banque National d Algérie

BADR : Banque d'Algérie développement rural

BEA : Banque extérieure d'Algérie

BDL : Banque de développement local

SIG : Système interbancaire de gestion

DAB : Distribution automatique de billets

VSP : Vente sur plan

LPL : Le logement public locatif

SNMG : Salaire national minimum garanti

Liste des Abréviations

LR : Le Logement Rural

(CSDCA) : ancienne institution française des retraites

Liste des tableaux et figures

Rubrique

Tableaux

Tableau 01	Le montant de l'aide à l'accession à la propriété.....	32
Tableau 02	Les renseignements généraux sur le client et le type de crédit sollicité non résident	54
Tableau 03	Les différents taux de la prime SGCI (hors taxe) selon les ratios prêts/valeur rpv.....	60
Tableau 04	Les renseignements généraux sur les clients et le type de crédit sollicité pour la vsp	63
Tableau 05	Le pourcentage de prélèvement sur le revenu.....	66
Tableau 06	Les différents taux de la prime SGCI (HT) selon les ratios prêts/valeur (rpv).....	70
Tableau 07	Les frais d'étude de gestion selon le montant du prêt.....	73
Tableau 08	Les informations relatives aux demandeurs du crédit	75
Tableau 09	Tableau de versement des tranches vers le promoteur.....	80

Figures

Figure 01	Position de la CNEP –Banque dans le système bancaire Algérien.....	51
Figure 02	L organigramme du réseau de Bejaia.....	52
Figure 03	L organigramme de L'agence de Bejaia (802).....	53

Schéma

Schéma 01	Le rôle de la Banque.....	05
Schéma 02	Les activités de la Banque centrale.....	07
Schéma 03	L'intervention de la SRH dans le système de renforcement du logement.....	39
Schéma 04	Le nouveau dispositif de financement de l'immobilier en Algérie.....	41

Introduction générale

Dès l'indépendance, l'Etat algérien a ressenti l'importance du secteur de l'habitat dans la croissance économique et le confort et le bien-être de la population.

Cependant, la politique du « droit au logement » a rapidement disparu escomptée d'une part, par la forte demande qui caractérise le marché immobilier (déficit global du logement : (3000000 de logement) aggravée par un taux d'accroissement de la population et d'autre part, par le rythme de construction de logement progressif certes mais toujours insuffisant.

Par ailleurs, l'implication des banques reste timide et le système de financement du logement a régulièrement oscillé entre le Trésor Public et la caisse d'épargne en fonction des impératifs de liquidités et des équilibres à gérer ayant pour finalité le développement de logements en Algérie, à travers un financement non inflationniste des programmes immobilier promotionnels, reposant essentiellement sur les ressources issues de la capacité des ménages à épargner.

Notre travail s'inscrit dans la thématique générale du crédit immobilier. il s'agit d'expliquer le rôle de la banque particulièrement la CNEP-banque dans le secteur immobilier. Donc, l'objectif de notre mémoire et d'aborder les conditions du financement de l'immobilier aux particuliers par la CNEP-banque. Pour cela nous tenterons de répondre à la question suivante : *Quelles sont les outils financiers utilisés par la banque CNEP pour octroyer et gérer le crédit immobilier à octroyer aux clients?*

Cette problématique est accompagnée d'un certain nombre de questions pour mieux appréhender le sujet, ces questions subsidiaires sont formulées comme suit :

- Quels sont les différents types de crédits immobiliers que *la banque CNEP* octroie ?
- Quels sont les différents risques générés par l'activité bancaire et comment une banque peut-elle identifier et mesurer le risque du crédit bancaire ?
- Comment s'effectue l'étude d'un dossier du crédit immobilier au sein de la CNEP-Banque ?

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

- Une gamme diversifiée de crédits immobiliers aux particuliers est proposée par la CNEP-Banque afin de faire face aux besoins exprimés par la clientèle.

Introduction générale

- La banque dispose de moyens diversifiés pour se prémunir contre le risque du crédit.
- L'étude et le suivi du dossier du crédit immobilier s'effectuent selon plusieurs étapes et cela depuis la demande du crédit jusqu'à l'échéance.

Pour mener à terme notre travail, nous avons adopté une démarche orientée dans les directions suivantes :

- La consultation d'ouvrages et l'étude des textes réglementaires relatifs à la monnaie et au crédit. L'abondance des ouvrages en matière de l'activité bancaire nous a conduit à utiliser que ceux qui se rapportent directement à notre thème de recherche.
- La collecte de données nécessaires à la finalisation de notre travail de recherche a été recueillie auprès de l'organisme d'accueil CNEP-Banque où on a effectué notre stage.

Pour traiter ce sujet nous avons choisi la démarche suivante : Dans un chapitre préliminaire nous avons exposés d'une manière globale sur l'aperçus général sur les banques et les crédits bancaires.

La première section sera consacrée au concept de la banque. La deuxième section se présente comme un travail de réflexion et de conceptualisation sur les crédits. Enfin, la troisième section porte sur et les risques est les garantie liés aux crédits immobiliers.

Le deuxième chapitre sera consacré pour le financement de logement en Algérie. Dans une première section nous aborderons le marché immobilier en Algérie. La deuxième section sera réservée à les politiques de financement de logement en Algérie, la troisième section sera réservée sur le nouveau dispositif de financement du logement et le dernier chapitre sera consacré à l'étude de cas pratiques¹.

¹R.le roux : « Ecologie Humaine –Science de l'habitat » Ed Eyrolles ,1963,p 25

Introduction :

La banque est un agent incontournable de la sphère économique, elle joue un rôle prépondérant dans le processus de création de la richesse. Elle est un établissement de crédit dont la fonction principale est de collecter les fonds des agents qui ont un excédent de ressource. Cet établissement a pour objet de procurer des services financiers aux particuliers ainsi qu'aux entreprises. Ces dernières, ont comme rôle le regroupement des moyens humains et financiers en vue de produire des biens et services pour atteindre des objectifs préalablement définis.

Le présent chapitre est composé de trois sections. La première section sera consacrée au concept de la banque. La deuxième section se présente comme un travail de réflexion et de conceptualisation sur les crédits. Enfin, la troisième section porte sur et les risques.

Section 01: généralités sur les banques

La banque est une partie important dans la réalisation de projet par les moyens financiers.

Cette section consiste à définir la banque et son rôle, d'une part, et identifier ses sections et Différent type d'autre part.

1. Définition de la banque

Il existe plusieurs définitions de la banque, parmi les principales définitions nous citons :

➤ Définition économique

La banque est une entreprise qui reçoit les fonds du publiques, sous forme de dépôts ou d'épargne, elle réemploie l'argent des déposants en distribuant des crédits et en effectuant diverses opérations financières. Elle gère et met à la disposition de ses clients des moyens de paiement (chèque, carte bancaire, virement...). Elle joue le rôle d'intermédiaire sur les marchés financiers, entre les émetteurs d'actions et d'obligations (entreprise, Etat, Collectivités locales) et les investisseurs (épargnants, fonds communs de placement, caisses de retraite, compagnies d'assurances), elle crée de la monnaie par les crédits qu'elle octroie, et en achetant ceux que s'accordent entre eux les agents non financiers (traites, effets de commerce...). L'activité des banques consiste donc dans la collecte et la gestion de ressources (dépôts...), l'octroi de crédits et la création de monnaie scripturale.

La banque a un statut juridique et une organisation qui produit de nombreux services destinés à sa clientèle. Elle effectue des opérations financières sur le marché bancaire, elle reçoit

d'abord les dépôts de la clientèle, elle assure la gestion des moyens de paiement pour le Compte de ses clients, elle octroi des crédits et elle tire un revenu bien sûr de ces activités.

➤ **Définition juridique**

Dans une définition plus juridique, les banques sont des personnes morales qui effectuent à titre de progression habituelle et principalement des opérations de banque telle que définie par la loi et qui sont soumises aux dispositions législatives et réglementaires correspondants.

2. Le rôle de la banque

La banque offre de multiples services qui sont destinés à satisfaire sa clientèle, son activité principale consiste à jouer le rôle d'intermédiation entre les détenteurs de capitaux et les personnes qui ont besoin de fonds, donc le rôle fondamental de la banque est de collecter les capitaux disponibles sous forme de dépôts pour son propre compte et les employer sous sa responsabilité comme des opérations de crédits.

2.1 La collecte des dépôts

Les dépôts bancaires sont « les fonds recueillis de tiers, notamment sous forme de dépôts avec le droit d'en disposer pour son propre compte, mais à charge de les restituer » nous retenons de cette définition que la dénomination des dépôts sous-entend des dépôts à vue (comptes chèques, comptes courants, sur livrets épargnent, etc.) et des dépôts à terme (compte à terme, bon de caisse, etc.). Ces fonds déposés dans divers comptes en banques constituent l'essentiel des ressources de la banque qui permettront d'accorder des crédits.

2.2 La distribution des crédits

Les fonds recueillis par la banque, auprès de ses clients déposant, sous forme de dépôts à vue(mouvement) ou à terme (stable) constituent des ressources importantes qui ne doivent pas rester immobilières dans ses caisses. La loi lui permet de les utiliser, en partie, sous son entière responsabilité pour accorder des crédits aux agents économiques dignes de confiance qui ont besoin des capitaux pour investir produire et consommer.¹

¹ Sylvie de coussergues: «gestion de la banque », Ed, Dunod, paris, 2007, P .11.

Schéma N° 01: le rôle de la banque.

Source : Darmon O: « stratégies bancaires et gestion de bilan », Édition ECONOMICA, Paris 1998, P.45

Dans ce cadre, nous pouvons noter que l'activité bancaire a un caractère spécifique et sensible ; spécifique, parce que la collecte des ressources, la gestion des dépôts et l'octroi des crédits ne sont pas des activités ordinaires accessibles à tous et sensibles parce que le banquier prête l'argent des autres, opère avec des marges étroites et dispose de fonds propres très limités au regard de la masse des capitaux.

3. Les ressources de la banque

3.1 Les fonds propres

Les ressources propres sont celles que les propriétaires de la banque réunissent au moment de sa création et augmentent pendant son existence. Ces ressources constituent le gage de créancier et la mesure de son indépendance vis-à-vis des tiers.

3.2 Les dépôts clientèles

Ces ressources sont constituées principalement par les dépôts et les bons de caisse et les comptes d'épargne.

3.2.1 Les dépôts

Il s'agit de liquidités confiées à une banque (placées dans un compte) par des personnes physiques ou morales, on distingue deux catégories de dépôt :

- Correspondante, la restitution des fonds déposés. Ces dépôts ne sont pas rémunérés par les banques en Algérie.
- **Les dépôts à terme:** sont des fonds où le déposant s'engage à ne pas réclamer avant un certain délai, moyennant le versement d'un intérêt par la banque. Pour ces dépôts, l'intérêt versé par les banques, en Algérie, varie en fonction de la durée de placement des fonds. Le déposant a la possibilité de solliciter un remboursement anticipé, il court toute Journal officiel de la république Algérienne n°52 du 27 août 2003 (article n°66).

En Algérie le risque de ne pas recevoir de rémunérations si le remboursement est sollicité dans une période inférieure à 3 mois. Si le remboursement intervient dans la Période égale ou supérieure à 3 mois, le taux d'intérêt utilisé par la banque responsable sera Conforme au taux applicable à la période immédiatement inférieure à celle du retrait.

3.2.2 Les bons de caisse

Ce sont des titres émis par les banques en contrepartie d'un placement de fonds et comportant l'engagement de remboursement du montant à une échéance déterminée moyennant le paiement d'un intérêt. On distingue habituellement deux catégories de bons de caisse, nominatifs et les bons de caisse anonymes. Pour les bons de caisse nominatifs (le nom de souscripteurs de celui qui a placé des fonds) est porté sur le titre de créance. Par contre les banques de caisse anonyme, seule la banque connaît le souscripteur, son nom ne figure pas sur le titre. En Algérie la rémunération des bons de caisse varie en fonction de la durée de placement.

4. Les différents types de banque

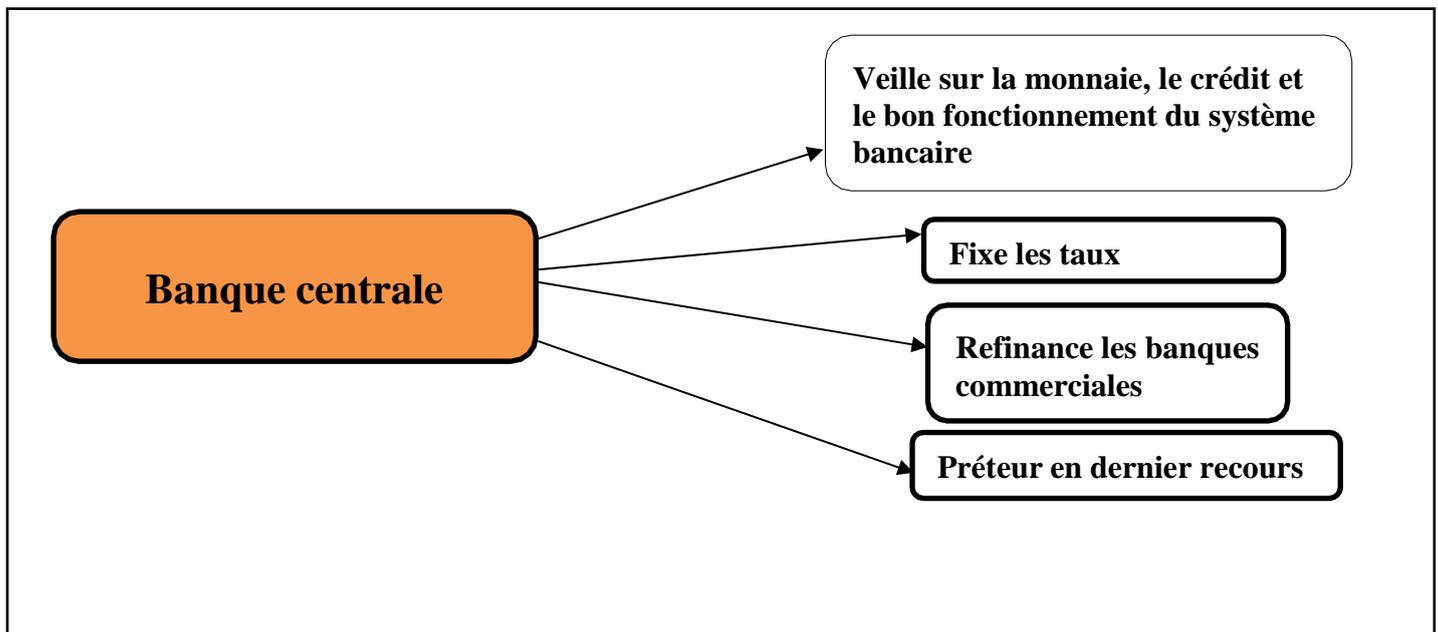
Concernant la typologie des banques, nous distinguons généralement :

4.1 Banque centrale-banque commerciale

4.1.1 La banque centrale

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

Schéma n° 2 : les activités de la banque centrale



le crédit, et le bon fonctionnement du système bancaire

4.1.2 Banques commerciales

La banque commerciale est « une institution financière assurant par la création monétaire, une grande partie de financement de l'économie, grâce à des prêts variés, adaptés aux besoins des emprunteurs ». Les banques assurent également la circulation de la monnaie scripturale.

4.2 Banques généralistes- banques spécialistes

4.2.1 Banques généralistes

Appelées également les banques universelles à tout faire, elles sont des établissements de crédit, elles présentent sur les segments de marché des activités domestiques et internationales ; tout type de financement et prestation de service, elles disposent d'un réseau de guichet leur permettant de collecter auprès de la clientèle. Elles sont des établissements de grande taille.

4.2.2 Banques spécialistes

Ce sont des établissements de crédit activant sur un segment de marché qui peuvent être une clientèle (PME), un produit (crédit aux segments) ou une aire géographique (banque locale). Elles peuvent disposer d'un réseau de guichet ou non (selon le cas).

4.3 Banques de dépôts- Banques d'affaires

4.3.1 Banques de dépôt

Dont l'action se limite à collecter des dépôts court terme et au financement de l'activité via des crédits à court terme. Elle participe peu la propriété ou à la gestion des entreprises auxquelles elle prête, certains de ces établissements n'ont pas d'activité internationale ; d'autres sont installés sur segment de client limité.

4.3.2 Banques d'affaires

Les banques d'affaires « sont celles dont l'activité principale consiste outre l'octroi de crédit, la prise et la gestion de participation dans des affaires existantes ou en fonction; les opérations de financement engagées par les banques d'affaires immobilisent les capitaux propres. Cependant, la loi leur permet également les fonds de dépôts « stable » dont la durée est légale au moins à deux (2) ans ».

5. La relation banque-entreprise et besoin de financement

Le recours aux crédits bancaires constitue l'un des moyens dont dispose l'entreprise pour couvrir ses besoins de financement. Ainsi, la banque propose aux entreprises une panoplie de crédit qui répond parfaitement aux différents besoins de financement qu'elles manifestent.

5.1 Les besoins de financement de l'entreprise

L'entreprise a un besoin des capitaux durables qu'ils lui permettent, d'acquérir des Bâtiments, des terrains, des équipements et les outillages nécessaires à son activité. Les Capitaux requis pour ces acquisitions sont si importants, que le plus souvent, les apports des actionnaires de l'entreprise sont insuffisants pour y faire face. Ainsi généralement l'entreprise est obligée de recourir à l'emprunt pour achever sa création. L'entreprise a besoin de capitaux pour financer les investissements et l'exploitation.

5.1.1 Le financement des investissements

Après quelques années d'activité, l'entreprise aura besoin des capitaux durables pour renouveler ses moyens de production. Il s'agit des acquisitions de capital technique ou ensemble des biens matériels qui sont utilisés dans la production.

5.1.2 Le financement d'exploitation

Les entreprises doivent payer immédiatement certaines dépenses courantes, alors que les recettes d'exploitation ne rentreront dans la caisse de l'entreprise qu'une fois les produits fabriqués seront vendus sur le marché, et souvent même beaucoup plus tard du fait des délais de paiements accordés aux acheteurs. Le financement de cycle d'exploitation commence de ce fait par un long processus composé principalement de trois étapes :

5.1.3 Le financement de stock :

Les besoins de financement liés aux stocks dépendent de la Longueur du cycle de fabrication, des échéances des ventes et également de la conjoncture économique générale qui accélère ou ralentit la rotation des stocks. Ainsi s'explique la nature de la relation entre l'entreprise et la banque, pour assurer le financement de ses investissements qu'elle remboursera sur les bénéfices annuels générés.

Les entreprises doivent ensuite payer les charges d'exploitation. Celles-ci comprennent en Premier lieu, les dépenses de production proprement dites, les salaires et charges sociales, Les frais financiers, les frais généraux, les impôts ; en second lieu, les charges de distribution, de marketing et de publicité. A ces charges s'ajoutent les créances clients. Il est en effet courant d'accorder à ses clients, grossistes ou détaillants, des délais de paiement de 90 jours. Il s'agit d'un véritable crédit consenti par le vendeur au client qui lui remet un titre de créance. Ces crédits commerciaux ralentis les délais des recettes, et en conséquence, augmentent le besoin de financement de l'entreprise qui cherche alors à mobiliser ses créances commerciales contre la liquidité immédiate, notamment auprès des banques (escompte des effets de commerce). Ainsi, s'explique la nature de la relation entre banque et entreprise.

5.2 Le financement de l'entreprise par la banque

Pour satisfaire les différents besoins en capitaux, soit pour la création des entreprises et/ou leur développement, la banque propose des financements spécifiques à chaque nature de besoin :

- **Pour le financement des équipements et des investissements de l'entreprise :** les Ressources durables que la banque met à la disposition de l'entreprise par le biais des Techniques de financement à moyen et à long terme, permettront à celle-ci d'acquérir des Moyens de production qui seront une source de bénéfice pour l'entreprise. Ces bénéfices Générés assureront ainsi le remboursement des capitaux prêtés par la banque. La durée de financement sera en fonction de l'importance de l'investissement projeté et aussi et surtout de la rentabilité de l'entreprise ;
- **Pour le financement des besoins d'exploitation des entreprises :** le Financement mis en place par les banques sont seulement destinés à compléter les déséquilibres de Trésorerie provenant des décalages entre les ressources et les emplois de l'entreprise. Cofinancement sera à court terme de quelque jour à quelque mois et il peut y aller jusqu'à un an (par exemple le découvert bancaire).Le banquier ainsi met en place différentes formes de crédit qui permet selon le cas à l'entreprise d'anticiper les recettes, de retarder les dépenses ou globalement de financer un besoin de trésorerie La relation banque entreprise est exprimée par le besoin de l'entreprise à se refinancer auprès des banques pour assurer son activité et son expansion. La banque dispose d'une panoplie de crédit qui répond aux différents besoins de l'entreprise. Cette activité constitue l'essentiel de sa marge bénéficiaire. Le refinancement de cette relation passe par le développement des techniques bancaires en matière de diversification des produits bancaires pour répondre aux exigences des entreprises.

Section 2 : Généralités sur le crédit

Le crédit peut avoir pour objet le financement des investissements des entreprises et des particuliers. Il permet de faire face à tous les décalages, entre les recettes et les dépenses quelque soit l'origine des unes et des autres. L'octroi d'un crédit suppose de la part du débiteur l'engagement de le rembourser à l'échéance qu'il ne sera accordé que si le créancier aura confiance en la solvabilité du débiteur.

1. Définition du crédit

Selon l'article 112 de la loi 90-10, le crédit est défini comme étant « tout titre onéreux par le quel une personne met ou permet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne et prend dans l'intérêt de celle-ci un engagement par signature tel qu'un aval, un cautionnement ou une garantie. Sont assimilées les opérations de crédits les opérations de location assorties

d'opération d'achats ou notamment les crédits ». L'analyse de la définition précédente nous permettra de comprendre que le risque est indissociable du crédit. À cet effet et à défaut donc d'un risque nul, le banquier cherchera à le réduire au maximum et le rendre par conséquent plus ou moins inexistant.

1.1 L'objectif Du crédit

L'objectif du crédit, est le financement des investissements des entreprises et des particuliers. Le crédit d'investissement, en particulier, a pour objet le financement de la capacité de production de l'entreprise. Son remboursement viendra du bénéfice résultat de l'activité de celle-ci. Le seul objectif du banquier accordeur du crédit est d'avoir des gains, mais à condition de pouvoir couvrir ses frais et s'assurer un bénéfice. Nous rappelons de signaler qu'il y a un risque couru par le banquier, donc il sera obligé de le prévoir et le limiter.

2. Notion sur le crédit d'investissement

➤ Le Crédit d'investissement

Les crédits d'investissement sont octroyés pour financer d'importantes acquisitions, se rattachant aux actifs immobilisés. Il peut s'agir de moyens de production, c'est-à-dire de machines, d'équipements informatiques, de véhicules, etc., mais aussi, d'extensions d'entreprises ou d'acquisition de sociétés.

2.1 Les crédits à moyen terme

Les crédits à moyen terme sont des crédits dont la durée se situe entre deux et sept ans, ces crédits sont généralement destinés à financer l'acquisition de biens d'équipement amortissable entre huit et dix ans (l'outillage et les installations légères), c'est-à-dire, ceux dont la durée d'amortissement est égale à la durée de remboursement de ces crédits. On distingue trois types : le crédit à moyen terme réescomptable, le crédit à moyen terme mobilisable et le crédit à moyen terme non mobilisable. Ce crédit doit avoir l'un des objets suivants :

- Développement des moyens de production.
- Financement d'exploitation.
- Construction d'immeuble d'habitation

2.1.1 Le crédit à moyen terme réescomptable

C'est la forme la plus utilisée au sein des banques algériennes, cette forme permet aux Banques de reconstituer leur trésorerie décaissée à l'occasion de la réalisation de crédit en Réescomptant auprès de la banque d'Algérie le billet à ordre souscrit par l'emprunteur.

2.1.2 Le crédit à moyen terme mobilisable

Dans ce type de crédit, la banque ne s'adressera pas à la banque d'Algérie pour se refinancer, mais cherchera plutôt à mobiliser son crédit sur le marché financier. Les possibilités qui commencent à s'offrir aux banques Algériennes pour développer cette formule sont très considérables avec les phases d'évolution que connaît le marché monétaire interbancaire national. « Pour récupérer la trésorerie engagée dans une opération de crédit à moyen terme, la banque pourrait mobiliser sa créance sur le marché monétaire », l'obtention d'un accord Préalable de la part de l'organisme mobilisateur est assez souvent nécessaire pour accéder à cette mobilisation.

2.1.3 Le crédit à moyen terme non mobilisable

C'est un crédit qui n'offre pas des possibilités de refinancement à la banque. Il est alimenté par la propre trésorerie de cette dernière. Il en résulte que le taux d'intérêt débiteur appliqué à ce type de crédit est plus élevé que celui qui est appliqué au C.M.T ré finançable

2.2 Les crédits à long terme

Le crédit à long terme s'inscrit dans la fourchette de huit ans à vingt ans. Il finance des immobilisations lourdes notamment les constructions, il est accordé par des institutions spécialisées (banques d'affaires, établissements de crédits, En Algérie, le financement des investissements planifiés productifs pour le compte des entreprises nationales, était assuré par la banque Algérienne de développement sur les ressources du trésor public.

2.3 Le crédit-bail

Le crédit-bail est « une technique de financement d'une immobilisation par la quelle une banque ou une société financière acquiert un bien meuble ou immeuble pour le louer à une entreprise, cette dernière ayant la possibilité de racheter le bien loué pour une valeur résiduelle généralement faible en fin de contrat ».

2.3.1 Le crédit- bail mobilier

Il consiste en une opération de location d'un bien d'équipement, du matériel ou d'outillage acheté en vue de cette location, par la société de crédit-bail. Celle-ci demeure propriétaire de bien. Le crédit-bail est une technique de financement des investissements par le cash- flow (autofinancement) futur de l'exploitation.

2.3.2 Le crédit-bail immobilier

C'est une opération par laquelle une entreprise de crédit donne en location un bien immobilier à usage professionnel acheté par elle ou construit pour son compte, en permettant au locataire de devenir propriétaire au plus tard à l'expiration du bail, soit exécution d'une promesse unilatérale de vente, soit par acquisition de la propriété du terrain sur lequel est érigé le terrain loué, soit par le transfert de plein droit de la propriété de cet immeuble édifié sur le terrain appartenant au locataire.

Section 03 : Les risques**1. Définition de risque**

Le risque est issu du terme latin « re-scass » qui peut être défini comme un engagement portant sur une incertitude dotée d'une probabilité de gain ou de perte.

« Le risque est inséparable du métier du banquier, il est son quotidien. Son quotidien malgré lui, où toute prise de risque consciemment réalisée va de pair avec l'espoir qu'il ne se matérialise pas et qu'il reste hypothécaire » Nous allons dans cette section présenter les principaux risques encourus par le banquier à savoir le risque de non-remboursement, le risque d'immobilisation, le risque de taux et le risque de change.

2. Les différents types de risque**2.1 Le risque de non-remboursement**

Le risque de non-remboursement correspond à la défaillance du débiteur à échéance. Il apparaît quand le débiteur, en raison d'une dégradation financière ou par mauvaise foi, n'est plus en mesure ou refuse carrément de rembourser les fonds qui lui ont été avancés.

2.2 Le risque d'immobilisation

Ce risque est lié aux transformations que pratique la banque lors de l'octroi de crédits à long et moyen terme sur la base de ressources à vue. Cette manière de faire, fait courir à la banque le risque de ne plus pouvoir répondre aux demandes massives de retrait de fonds.

2.3 Le risque de taux

C'est le résultat d'une évolution divergente du rendement des emplois d'une banque avec le coût de ses ressources. Par exemple, la banque accorde un crédit à moyen terme à un taux de 6% (le taux de réescompte est de 4.5%) Dans le cas où le taux de réescompte passerait à 6.5%, la banque pour se refinancer se trouve dans situation où le coût des ressources est supérieur au coût des emplois. Pour se prémunir contre ce risque, les banques accordent des crédits à taux variable. De ce qui précède ; on constate que le risque et le crédit sont indissociable. Donc, le banquier doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour ce prémunir contre ces risques C'est le résultat d'une évolution divergente du rendement des emplois d'une banque avec le coût de ses ressources. Par exemple, la banque accorde un crédit à moyen terme à un taux de 6% (le taux de réescompte est de 4.5%) Dans le cas où le taux de réescompte passerait à 6.5%, la banque pour se refinancer se trouve dans situation où le coût des ressources est supérieur au coût des emplois. Pour se prémunir contre ce risque, les banques accordent des crédits à taux variable. De ce qui précède ; on constate que le risque et le crédit sont indissociable. Donc, le banquier doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour ce prémunir contre ces risques.

2.4 Le risque de change

Le pourvoyeur de fonds qui prête à une personne physique ou morale basée à l'étrangers trouve face un risque de change. Le risque de change résulte de la variation du taux de change de la monnaie nationale par rapport à la monnaie étrangère dans laquelle le prêt est libellé. Par conséquent, une hausse du cours de change se traduit par un gain de change, et une baisse du cours se traduit par une perte de change. Nous avons bien compris, consentir un crédit sous-entend fatalement prendre un risque plus ou moins élevé sur l'avenir. De part sa fonction, le banquier ne doit pas endosser ce risque mais plutôt chercher à le gérer, le minimiser voir l'éviter. La banque, comme tout autre organisme financier, peut arriver à la maîtrise de ce risque en mettant en place une stratégie efficiente de collecte des ressources à vue accompagnée d'une politique cohérente de distribution des crédits.

3. Les garanties

La banque doit constituer des garanties pour se prémunir contre les risques du crédit. Mais faut-il rappeler que la meilleure garantie reste la rentabilité de l'activité de l'entreprise. Les garanties se décomposent en deux à savoir les garanties personnelles et les garanties réelles.

3.1 Les garanties personnelles

Les garanties sont constituées par l'engagement d'une ou plusieurs personnes qui promettent de désintéresser le créancier si le débiteur principal ne satisfait pas à ses obligations à l'échéance. On distingue : le cautionnement et l'aval.

3.2 Le cautionnement

Le cautionnement est l'engagement pris par une personne appelée « caution » d'exécuter l'obligation du débiteur si ce dernier ne l'exécute pas lui-même. Le cautionnement se forme valablement par le seul échange de consentement mais pour le prouver un écrit est nécessaire. L'article 645 du Code Civil algérien stipule : « le cautionnement ne peut être constaté que par écrit, alors même que l'obligation principale peut être trouvée par témoins » L'obligation de la caution ne peut pas être plus lourde que celle du débiteur principal (article 652 du Code Civil) On distingue le cautionnement simple et le cautionnement solidaire

- **Le cautionnement simple** : La caution dispose du bénéfice de discussion¹ et du bénéfice de division.
- **Le cautionnement solidaire** : la caution ne dispose pas des deux bénéfices déjà cités.

3.3 L'aval

L'aval est une garantie personnelle propre aux effets de commerce. Il se définit comme étant un engagement donné par une personne appelée « donneur d'aval » ou « avaliste » ou « avaliseur » en faveur d'un signataire cautionné appelé « avalisé » Le donneur d'aval s'engage par signature, apposée sur l'effet de commerce (ou sur une allonge) ou sur un acte séparé, à payer l'effet de commerce à l'échéance si le débiteur principal se trouve défaillant.

3.4 Les garanties réelles

Le contrat par lequel un débiteur affecte un de ses biens à la garantie du paiement de sa dette constitue une garantie réelle. Lorsque le bien est immobilier, il s'agit d'une hypothèque. Lorsque le bien est mobilier, il s'agit d'un nantissement.

4. Le nantissement

L'article 948 du C.Civil stipule : «Le nantissement est un contrat par lequel une personne s'oblige, pour la garantie de sa dette ou celle d'un tiers, à remettre au créancier ou à une tierce Personne choisie par les parties, un objet sur lequel elle constitue au profit du créancier un droit réel en vertu duquel celui-ci peut retenir l'objet jusqu'au paiement de sa créance, et peut se faire payer sur le prix de cet objet en quelque main qu'il passe, par préférence aux créanciers chirographaires et aux créanciers inférieurs en rang » Le nantissement peut porter sur un fonds de commerce, un matériel et outillage, des titres, un marché public...etc. Le nantissement doit se faire par acte notarié ou acte sous seing privé (article 31 du Code de Commerce algérien) mais le nantissement du fonds de commerce doit se faire par acte notarié (article 120 du Code de Commerce algérien)

La caution peut exiger du créancier qu'il poursuive d'abord le débiteur. Dans le cas de la pluralité de cautions, la caution peut demander au créancier de diviser ses poursuites.

5. L'hypothèque

Elle permet au créancier s'il n'est pas payé à l'échéance de saisir l'immeuble en quelques mains qu'il se trouve, de le faire vendre et de se faire payer le premier sur le prix par rapport aux autres créanciers inférieurs en rang. L'hypothèque résulte d'un acte authentique et peut être légale, conventionnelle ou judiciaire.

Des événements imprévus ou imprévisibles pourraient intervenir pendant la durée de crédit, et compromettre l'opération de crédit, le banquier doit accessoirement à son étude, s'entourer du maximum de garanties (réelles ou personnelles) Mais, faut-il préciser que quelles que soient les garanties offertes, le banquier ne doit pas perdre de vue qu'une bonne garantie n'est qu'une précaution supplémentaire et ne doit pas être support d'une mauvaise affaire. La décision doit reposer sur la qualité du dossier et non sur l'existence de garanties.

6. Les assurances

6.1 Définition de l'assurance

« L'assurance peut être définie comme l'opération par laquelle une partie, l'assureur s'engage moyennant une rémunération (Prime ou la cotisation) à payer une prestation (capital, rente) à une autre partie, l'assuré (Assuré) ou le bénéficiaire en cas d'une réalisation d'un risque déterminé (le sinistre)²

6.2 Les formes d'assurances

Il existe trois types d'assurances à savoir :

6.2.2. L'assurance décès ou décès et insolvabilité

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

Cette obligation est remplie par la souscription d'une police d'assurance auprès :

CARDIF (Compagnie Assurance Réassurance Des Investissement France)

CARDIF EL DJAZAIR. Présente en Algérie depuis 2006, est une compagnie d'assurance spécialisée dans les couvertures liées aux crédits ainsi que la prévoyance individuelle³ :

- Assurance des emprunteurs
- Assurance des personnes
- Prévoyance individuelle
- Prévoyance Collective

² www.cours-cours-de-droit.net, consulté le 18/05/2018

La Banque d'Algérie a accordé l'agrément à CARDIF, une compagnie d'assurance vie, filiale du français BNP Paribas assurance, qui s'implante ainsi en Algérie et proposera des contrats d'assurance aux particuliers et aux entreprises.

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

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

$$\text{La prime d'assurance} = \text{montant du crédit} \times \text{le taux}$$

³ www.cardifeldjair.dz, consulté le 18/05/2018

Schéma n°3 : les différents taux de la prime d'assurance CARDIF pour l'ensemble des crédits.

Type de Prêts	Couverture	Taux de la Prime Emprunteur	Taux de la Prime Co-Emprunteur plus de 35 ans	Taux de la prime Co-Emprunteur Moins de 35ans
Prêts bonifiés (10 et 3 0)	Décès seul : 1000 du CRD	0.0370	0.0370	0.0290
Prêts location-Vente	Décès seul : 1000 du CRD	0.0370	0.0370	0.0290
Autres prêts immobiliers	Décès seul 1000 du CRD	0.0450	0.0400	0.0290
Offre enrichie (au choix du client)				
Décès +IAD :1000 du CRD+200 En cas de décès/IAD accidentel		0.0520	0.0420	0.0290

Source : documentation de la CNEP-Banque (le manuel de procédure).

7. Assurances catastrophes naturelles

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

Conclusion

La CNEP-Banque propose donc aux particuliers plusieurs types de crédit, nous citons : crédit à moyen terme mobilisable le crédit à moyen terme non mobilisable le crédit d'investissement le crédit-bail mobilier est le crédit-bail immobilier.....etc., , , tous ces produits peuvent contribuer efficacement à l'amélioration du secteur de l'habitat en Algérie.

Par la suite, les banques sont exposées à différents risques : de non remboursement de marché, d'immobilisation, de liquidité, ...etc.

L'appréciation des risques représente la garantie principale et primordiale par le banquier. Toutefois, la prise de garantie reste l'ultime recours contre le risque du non remboursement du client et l'analyse minutieuse de la situation de l'emprunteur reste toujours le meilleur outil pour minimiser le risque.

TABLE DES MATIERES

Remerciement

Dédicaces

Liste des abréviations

Sommaire

Introduction générale1

Chapitre 1 : Généralités sur les banques, les crédits et les risques

Introduction :	3
Section 01: généralités sur les banques	3
1. Définition de la banque.....	3
2. Le rôle de la banque.....	4
2.1 La collecte des dépôts	4
2.2 La distribution des crédits.....	4
3. Les ressources de la banque.....	5
3.1 Les fonds propres.....	5
3.2 Les dépôts clientèles	5
3.2.1 Les dépôts	5
3.2.2 Les bons de caisse.....	6
4. Les différents types de banque.....	6
4.1 Banque centrale-banque commerciale	6
4.1.1 La banque centrale	6
4.1.2 Banques commerciales.....	7
4.2 Banques généralistes- banques spécialistes	7
4.2.1 Banques généralistes.....	7
4.2.2 Banques spécialistes.....	8
4.3 Banques de dépôts- Banques d'affaires	8
4.3.1 Banques de dépôt.....	8
4.3.2 Banques d'affaires	8
5. La relation banque-entreprise et besoin de financement.....	8
5.1 Les besoins de financement de l'entreprise.....	8
5.1.1 Le financement des investissements	9
5.1.2 Le financement d'exploitation	9
5.1.3 Le financement de stock:	9

5.2	Le financement de l'entreprise par la banque	9
	Section 2 : Généralités sur le crédit	10
1.	Définition du crédit	10
1.1	L'objectif Du crédit	11
2.	Notion sur le crédit d'investissement.....	11
2.1	Les crédits à moyen terme	11
2.1.1	Le crédit à moyen terme réescomptable	12
2.1.2	Le crédit à moyen terme mobilisable	12
2.1.3	Le crédit à moyen terme non mobilisable.....	12
2.2	Les crédits à long terme	12
2.3	Le crédit-bail.....	12
2.3.1	Le crédit- bail mobilier	13
2.3.2	Le crédit-bail immobilier	13
	Section 03 : Les risques	13
1.	Définition de risque	13
2.	Les différents types de risque	13
2.1	Le risque de non-remboursement.....	13
2.2	Le risque d'immobilisation	13
2.3	Le risque de taux.....	14
2.4	Le risque de change	14
3.	Les garanties	14
3.1	Les garanties personnelles	15
3.2	Le cautionnement.....	15
3.3	L'aval.....	15
3.4	Les garanties réelles.....	15
4.	Le nantissement	16
5.	L'hypothèque.....	16
6.	Les assurances.....	17
6.1	Définition de l'assurance	17
6.2	Les formes d'assurances	17
6.2.2.	L'assurance décès ou décès et insolvabilité.....	17
7.	Assurances catastrophes naturelles.....	19
	Conclusion	20

Introduction :

En raison de la pression et de la rapidité de la croissance démographique, le financement du logement en Algérie pose un véritable défi et l'une des préoccupations principales de l'Etat c'est un atout majeur pour le développement économique et le bien être social d'une nation.

En outre les demandes des citoyens pour une amélioration du niveau de vie et le parc de logement qui doit être réalisé chaque année pour répondre à la demande ont grandement contribué à cette demande le financement urgente. Dans ce chapitre, nous présenterons le marché immobilier, les politiques de financement de logement et le nouveau dispositif de financement de logement.

Section 01 : le marché de l'immobilier en Algérie

Le marché de l'immobilier peut avoir plusieurs définitions mais utilisons le même sens

1. Définition du marché immobilier

- « C'est l'endroit où interviennent les acheteurs et les vendeurs, les propriétaires et les locataires des biens et en particulier des logements qui en constituent la part la plus importante. Autrement dit, c'est l'endroit où se rencontre l'offre et la demande pour l'achat, la vente ou encore l'échange d'un bien immobilier, ou sa location. »
- « Le marché immobilier est le résultat de transaction immobilière, en particulier le logement en est la partie la plus importante. La demande dépend essentiellement de facteurs connexes tels que la population, les revenus, les taux d'intérêts et les impôts.

En outre, il existe des facteurs subjectifs difficiles à quantifier notamment la détention d'actif à long terme de son côté. L'offre varie en fonction de l'abondance ou de la rareté des terres, de la capacité de production et de la quantité de capitale disponible. La plus part de ces facteurs sont affectés par les décisions du pouvoir politique, et immobilier est un secteur particulièrement attractif ¹ »

¹JEAN François, JEAN Rioufol « le marché immobilier ».Editeur : presses universitaires de France, Paris 2005 page 128.

1.1 Etude de l'offre et de la demande du marché immobilier

1.1.1 L'offre immobilière

L'offre d'un bien est la quantité d'un produit mis en vente par les vendeurs pour un prix donnée².

L'offre immobilière dépend des facteurs suivant ³:

1.1.1.1 le coefficient d'occupation du sol et la production de logement

Les constructions sont soumises à des limitations en matière de proximité et de la hauteur des bâtiments. Celle –ci sont imposées pour éviter l'anarchie, et pour faire respecter les règle d'architecture en matière immobilière. Les constructions doivent répondre à certaines conditions concernant la qualité des matériaux de construction, le volume des pièces.

L'analyse du volume de production de logement permet de déterminer non seulement les prix de cession dans le marché immobilier (l'offre) et les besoins constatés (la demande) mais aussi la vitesse de production⁴.

En Algérie la production de logement est prise en charge par des promoteurs publics et privés. Elle se caractérise par une lenteur dans le cycle de production qui est systématiquement supérieur à une année, élargissant le temps de reprise de l'offre à la demande de logement⁵.

1.1.1.2 le Foncier Urbain

Le foncier est un support à l'urbanisation ; la disponibilité des terrains urbains est un des facteurs déterminants de l'offre de logement par ce que, l'accès facile aux terrains pour la construction permet la réalisation rapide des projets d'habitation.

A partir des années 90 l'Etat a promulgué la loi 90-29 du 1^{er} Décembre 1990 portant aménagement et urbanisme qui a connue objectif de réglementer l'utilisation et la gestion des sols

²[http://fr.wikipedia.org/wiki/offre et demande](http://fr.wikipedia.org/wiki/offre_et_demande).

³Ouadah Rebrab Saliha « la politique de l'habitat en Algérie entre rôle de l'Etat et son désengagement » la revue n°21 .ENSSEA 2013, P5

⁴Ouadah Rebrab Saliha « la politique de l'habitat en Algérie entre rôle de l'Etat et son désengagement » la revue n°21 .ENSSEA 2013,

⁵Ouadah Rebrab Saliha « la politique de l'habitat en Algérie entre rôle de l'Etat et son désengagement » la revue n°21 .ENSSEA 2013,

urbanisable à travers les plans directeurs d'aménagement et urbanisme ainsi que les plans d'occupations des sols.

1.1.2 La demande immobilière

La demande est la quantité d'un produit demandé par les acheteurs pour un prix donnée⁶. La demande de l'immobilier dépend essentiellement des facteurs ci-dessous ⁷ :

1.1.2.1 facteurs démographiques

Il est important d'analyser l'évolution démographique et sa répartition géographique étant donné qu'elles déterminent les besoins sociaux d'une nation et qu'elles permettent de déterminer le niveau de la demande ainsi que les prévisions des besoins en logement.

1.1.2.2 le niveau des revenus

Le niveau des revenus a une incidence immédiate sur le niveau de la demande, car, un niveau assez élevé offre plus de possibilité d'acquisition d'un logement.

1.1.2.3 le taux d'intérêt :

Les ménages ont tendance à recourir au financement bancaire lorsque le taux d'intérêt est avantageux.

2. Segmentations du marché immobilier

On peut distinguer deux (2) : le marché primaire et le marché secondaire

2.1 Le marché primaire

Est considéré « comme primaire le marché sur le quel sont proposés à la cession ou à la location des biens immeubles neufs n'ayant pas fait l'objet d'une occupation préalable. L'offre émane, essentiellement des promoteurs publics⁸.»

2.2 Le marché secondaire

⁶[http://fr.wikipedia.org/wiki/offre et demande](http://fr.wikipedia.org/wiki/offre_et_demande).

⁷Ouadah Rebrab Saliha « la politique de l'habitat en Algérie entre rôle de l'Etat et son désengagement » la revue n°21 .ENSSEA 2013,

⁸Hentour F « le financement bancaire au service de l'immobilier » mémoire de licence. Option finance. École supérieure de banque 2008 Alger.

C'est le marché de l'occasion où sont revendus ou loués des immeubles neufs ou anciens. Préalablement, vendus sur le marché primaire. Les intervenants sur ce marché sont, essentiellement, les particuliers et les agences de placement immobilier.

2.3 Les intervenants sur le marché immobilier

Jusqu'à la fin des années 80 l'Etat était le seul intervenant sur le marché immobilier, mais vu la situation de crise économique et sécuritaire que connaît l'Algérie, les modes de financement se diversifient et de nouveaux organismes ont pu intervenir sur le marché de l'immobilier en l'Algérie.

On distingue parmi les intervenants : maître d'ouvrage ; maître d'œuvre ; l'entreprise de réalisation et le promoteur.

2.3.1 Maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage est « toute personne physique ou morale qui prend la responsabilité pour elle-même de faire réaliser ou transformer une construction sur un terrain dont elle est propriétaire ou dont elle a acquis les droits à construire ⁹. »

Le maître d'ouvrage est tenu de :

- Maître en place le financement du projet.
- La mise en place des conditions administratives pour la réalisation du projet.
- La sélection du maître d'œuvre et les entreprises de réalisation
- Le contrôle perpétuel des réalisations effectuées.

2.3.2 Maître d'œuvre

La maîtrise d'œuvre désigne la personne physique ou morale retenue par le maître d'ouvrage en charge de traduire en termes techniques les besoins de ce dernier et de réaliser le projet de travaux dans le respect des conditions fixées par ce dernier et établies dans un contrat.

Ce sont, généralement, les architectes qui assurent cette fonction mais ça peut concerner d'autres professions comme les entrepreneurs.

⁹Article 07 du décret législatif n°94-07 du 18 mai 1994, relative aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte.

Le maître d'œuvre, en charge du suivi du chantier, doit vérifier, avant l'ouverture de ce lui-ci, que les entreprises qui interviendront sont correctement assurées pour les travaux qu'elles réaliseront.

2.3.3 L'entreprise de réalisation

C'est une personne physique ou morale chargée de la réalisation du projet sur le terrain. Cette réalisation doit se faire conformément aux plans, préalablement, établis par le maître d'œuvre et suivant les conditions des contrats avec le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre.

2.3.4 Le promoteur

Toute personne physique ou morale initiant la réalisation de nouveaux projets, la restauration, la réhabilitation, la rénovation, la restructuration, ou le confortement de constructions nécessitant l'une de ces interventions ou l'aménagement et l'habilitation de réseaux, en vue de les vendre ou de les louer ¹⁰.

On distingue deux (02) catégories de promoteurs :

➤ Promoteurs publics :

Ils interviennent dans le cadre de la politique du logement social menée par l'Etat, ainsi que le logement promotionnel.

➤ Promoteurs privée :

Il s'agit des promoteurs nationaux ou étrangers qui se sont intéressés au domaine de la construction, qui travaillent pour leurs comptes et qui participent dans la production de l'immobilier.

2.3.5 Autre intervenant

Le marché immobilier est animé par divers autres éléments tels que les vendeurs et les acheteurs des biens immobilières, le notaire, l'expert immobilier, les établissements prêteurs et les organisations de contrôles

3. Typologies du marché immobilier ¹¹

Les biens immobiliers sont destinés pour usage précis et selon leur destination finale, nous pouvons les classer ainsi :

3.1 L'immobilier résidentiel

¹⁰Loi n°11-04 du 17 Février 2011, fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière.

¹¹Ouadah Rebrab Saliha « la politique de l'habitat en Algérie entre rôle de l'Etat et son désengagement » la revue n°21 .ENSSEA 2013,

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

a) Le logement :

C'est l'endroit où l'on s'émet à l'abri tels que les appartements, les villas et les constructions individuelles. Il représente une résidence principale à usage quotidien.

b) les résidences avec services :

On pour vocation l'accueil d'une certaine catégorie de personnes en leur procurant un minimum de service tels que les résidences universitaires, les maisons de retraite.....

c) les résidences de tourisme :

C'est un établissement commerciale d'hébergement faisant l'objet d'une occupation à la journée, à la semaine ou au mois, tels que les hôtels et les auberges.....

3.2 L'immobilier professionnel :

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

a) l'immobilier commercial :

Destiné à exercer une activité commerciale telle que les centres commerciaux.....

b) l'immobilier de bureau :

Destiné à des activités purement administratives.

c) L'immobilier industriel :

Ce type regroupe des biens immobiliers qui concerne la production, la transformation, tels que les usines.....

3.3 Autre type de l'immobilier

Il s'agit évidemment des biens immobiliers détenus par l'Etat, qui sont destinés aux loisirs, à la culture, à l'éducation, à la santé et à la justice.....

Section 02 : les politiques de financement de logement en Algérie

Le financement de l'immobilier a connu un développement à travers le temps, développement est principalement dû aux changements des pouvoirs publics, mais aussi aux demandes, si pressentes, de la population algérienne d'améliorer le secteur de l'habitat.

L'année 1986 a été le départ d'une nouvelle politique à travers la loi 86-07 relative à la promotion immobilière.

1. Période d'avant 1986

« Cette période socialiste était caractérisée par l'importante autorité de l'Etat qui encourageait le logement social tels que cité dans les plans nationaux ¹²»

Ce pendant, la vocation sociale du logement avait rendu ce secteur non lucratif et les fonds engagés dans l'habitat étaient généralement irrécupérables et ne pouvaient donc être réinjectés dans le cycle de financement de nouveaux programmes.

En 1971, la CNEP s'était vu attribuer une nouvelle tâche en plus la collecte des dépôts des ménages, cette tâche consistait en le financement de logement social.

Depuis, l'épargne des ménages avait connu un développement considérable dans le but de l'acquisition d'un logement social (les conditions pour ce faire en 1975 étaient de deux (02) ans d'ancienneté et 500 DA d'intérêts).

Durant la période allant de 1973 à 1979, le financement de l'habitat était assuré à 75% par le trésor public et 25% par la CNEP, En 1980, l'Etat avait ajouté deux (02) nouvelles tâches à la CNEP qui sont :

- Les crédits aux particuliers pour la construction de logement ;
- Le financement de l'habitat promotionnel sur fonds d'épargne au profit exclusif des épargnants¹³.

Quand aux différentes banques, elles étaient complètement à part du financement direct des opérations de production de logement mais elles finançaient indirectement les entreprises de bâtiment.

2. Période d'après 1980

En 1962, le nombre de logements disponibles pour chaque tranche de 1000 habitants était de 182 logements et elle est passée à seulement 128 logements en 1977, parce que durant toute cette période il n'y a pas eu pas de programmes notables de construction de logement, se contentant d'utiliser les logements dit « biens vacants » laissés vides après le départ des colons. Tous les efforts fournis depuis 1977, lorsque des programmes de construction étaient lancés, n'ont permis d'atteindre

¹² BEMATTI (N.A) : « l'habitat de tiers monde, cas de l'Algérie ». Edition SNED, Alger. page 20

¹³ Décret n° 80-07 Du 13/08/1980 portant la création de l'office national du logement familial. Art 6, page 990

que 129 logements pour 1000 habitants en 1993, ce qui laisse un déficit de 1 200 000 logements pour atteindre la norme de six personnes par logement.

Pour juguler cette crise de logement, les pouvoirs publics ont entrepris un certain nombre d'action visant à éliminer les entraves, notamment celles d'ordre juridique et réglementaire, qui constituaient un frein à l'effort national, mais aussi à favoriser l'initiative privée qui peut être un complément non négligeable à l'offre publique de logement. Ces actions ont été introduites par de nouvelles lois qui sont :

2.1 La loi 87-07 sur la promotion immobilière

La loi 87-07 sur la promotion immobilière fut promulguée le 04 mars. Elle visait à agrandir le champ d'intervention en matière de logement aux différentes institutions et donc réduire le poids qui pesait sur l'Etat, elle encourageait les promoteurs publics et privés à développer la construction de logements promotionnels et faisait participer le citoyen à l'effort de financement de son logement¹⁴

Dans une opération de promotion immobilière, les postulants à la réalisation avaient les statuts de souscripteurs par le code civil. Ils devaient aussi s'inscrire dans le cadre d'un programme d'habitat des collectivités locales.

C'est à partir de cette loi que commençait l'intervention directe des banques dans ce domaine, car ces dernières avaient eu à financer un bon nombre de projets. Les résultats de cette expérience étaient mitigés selon l'ABEF¹⁵, car certaines opérations étaient un vrai succès tandis que d'autres ont rencontré de grandes difficultés.

Ces difficultés sont, en plus du manque d'expérience des promoteurs immobiliers sur toute matière de gestion des projets;

L'absence des actes de propriété chez les promoteurs, ce qui pousse les banques à accorder des crédits risqués non couverts par des garanties réelles;

L'octroi de crédits additionnels à des prix très élevés dépassant même les prix prévisionnels de deux fois ou plus. Ces prix élevés ont parfois été la cause de méventes de logements;

Transformation des crédits à moyen terme en crédits à long terme car le glissement dans les plannings de réalisation avait des durées de remboursement plus longues.

Cette loi a été donc un échec et les pouvoirs publics ont été poussés à modifier ce texte quelques années plus tard.

2.2 La loi bancaire de 1986

Dans le cadre des réformes engagées par l'Etat durant l'année 1986, il a été décidé de

¹⁴La loi 87-07 du 04 mars 1987 relative à la promotion immobilière

¹⁵ ABEF : Association de banque et des établissements financiers

promulguer une loi qui définit le cadre juridique commun à l'activité bancaire de l'ensemble des établissements de crédit.

Cette loi du 19 août 1986 définit ces derniers comme étant des personnes morales, effectuant, à titre de professions habituelles, des opérations de banque.

Par cette loi bancaire, on a levé la spécialisation bancaire qui durant plus de deux (02) décennies avait été un handicap majeur du développement du secteur bancaire.

Cette loi fait la distinction entre les établissements de crédit en les classant en deux

(02) Catégories qui sont :

- Les établissements de crédit à vocation universelle qui sont les banques ; qui reçoivent tout type de dépôt et accordent tout type de crédit de n'importe quelle durée.
- Les établissements de crédit spécialisés, et qui ne collectent que certaines ressources et ne consentent que des catégories spécifiques de crédits, comme c'était le cas pour la CNEP.

Cependant, et malgré cette loi, les banques sont restées réticentes à l'égard de la diversification de leurs activités.

2.3 La loi sur la monnaie et le crédit

La promulgation de la loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et le crédit avait permis la levée effective de la spécialisation des banques et établissements financiers¹⁶.

Toutefois, les banques sont essayées de diversifier leurs activités mais le secteur de l'habitat est resté à l'écart de leurs objectifs.

Cette réticence est due essentiellement à la nature des crédits hypothécaires, leurs durées, les risques encourus, le refinancement, ...etc.

La situation critique du secteur de l'habitat a poussé les pouvoirs publics à engager des réformes d'ordre structurel, institutionnel et financier. Ces réformes avaient pour principaux objectifs d'impliquer les banques commerciales dans le financement de ce secteur par l'octroi de crédits immobiliers aux particuliers, mais aussi de créer un marché hypothécaire par la mise en place de nouvelles institutions de refinancement de ces crédits (la SRH)¹⁷ et de leurs garanties (la SGCI)¹⁸.

2.4 La loi 93/03 relative à l'activité immobilière

Cette loi est venue pour annuler la loi 86/07, qui a connu un grand échec, alléger la charge de

¹⁶ Article 114, 115 : la loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et le crédit.

¹⁷SRH : Société de refinancement hypothécaire.

¹⁸SGCI : Société de garantie du crédit immobilier.

l'Etat et permettre l'émergence d'un marché de l'immobilier neuf.

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, la location ou 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, industrielle ou commerciale»¹⁹.

Dans son article 03, la loi 93/03 du 1^{er} mars 1993 a érigé l'activité immobilière en activité économique régie par le code du commerce et est ouverte à toute personne physique ou morale ayant le statut de commerçant. Donc, cette loi a consacré l'activité de promotion immobilière aux seuls agents économiques.

Comme le précédent texte, cette loi n'a pas eu l'écho attendu et le développement de l'activité de promotion immobilière en a été au niveau des espérances tant attendues.

De ce fait, il était clair que le développement du secteur du logement promotionnel devait s'inscrire dans un dispositif de financement du logement plus global.

Alors, depuis 1997, les schémas de financement de l'activité immobilière à été profondément rénové par l'apparition d'institutions spécialisées dans le soutien aux intervenants du marché immobilier.

Section 03: Le nouveau dispositif de financement du logement

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

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

¹⁹Article 02 de la loi 93-03 relative à l'activité immobilière.

1. Les institutions chargées de la solvabilité de la demande

Ces institutions ont pour mission de rendre solvable la clientèle et donc minimiser les risques par la sécurisation des fonds.

1.1 La Caisse Nationale de Logement (CNL)

La caisse nationale de logement (CNL) est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), créée par le décret législatif n° 91-145 du 12 mars 1991 modifié et complété par le décret exécutif n°94-111 du 18 mai 1994. Elle est placée sous la tutelle du Ministère de l'habitat et de l'urbanisme²⁰.

1.1.1 1.1.1-Ses missions

La CNL a pour missions et attributions:

De gérer les contributions et aides de l'Etat en faveur de l'habitat précaire, de restructuration urbaine, de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti et de promotion du logement à caractère social

De promouvoir toute forme de financement de l'habitat et notamment du logement à caractère social, pour la recherche et la mobilisation des sources de financement autres que budgétaires.

Instrument privilégié des pouvoirs publics pour la gestion des aides et des autres financements destinés à l'habitat. La CNL, assure aujourd'hui:

- La gestion des programmes d'aides à l'accession à la propriété(AAP);
- La gestion des programmes de logements sociaux locatifs;
- La gestion des programmes de la Banque Mondiale, mobilisé en 1999 et destiné au financement d'un vaste programme de résorption de l'habitat précaire décidé par le gouvernement²¹.

1.1.2 Ses intervenants

Dans le cadre des missions qui lui sont confiées, la CNL assure la gestion de multiples financements publics mobilisés annuellement au profit de programmes d'aides de logements, ces aides peuvent être pour des programmes:

- De logements sociaux participatifs;
- De logements en accession aidée à la propriété(AAP)
- De logements promotionnels aidés ;

²⁰ Décret n°94-111 du 18 mars 1994

²¹Exemple : le programme cofinancé par l'Algérie et la banque Mondiale pour la réalisation de 5000 logements à Alger

- De logements destinés à la location vente ;
- Aide à l’habitat rural et à la résorption de l’habitat précaire.

L’aide de l’Etat à l’accession à la propriété (AAP) est régie par l’arrêté interministériel du 15 novembre 2000, modifié et complété par celui du 09 avril 2002²².

Elle est destinée aux citoyens à revenus intermédiaires, désireux ou bien d’acquérir un logement neuf, ou de construire un logement à usage familial.

L’aide de l’Etat à l’accession à la propriété est une aide financière non remboursable.

Elle est octroyée:

- Soit dans le cadre des programmes de logements sociaux participatifs (LSP);
- Soit dans le cadre d’un crédit immobilier.

Le montant de l’aide est fixé en fonction du revenu du bénéficiaire augmenté de celui de son conjoint conformément à l’arrêté interministériel du 09 avril 2002, comme suit:

Tableau n°1: Le montant de l’Aide à l’accession à la propriété

Catégories	Revenus	Montant de l’AAP
I.	Inférieur ou égal à 20.000 DA (c’est-à-dire inférieur ou égal à 2,5 fois le SNMG)	500.000 DA
II.	Supérieur à 20.000 DA et inférieur ou égal à 32.000 DA (Supérieur à 2,5 fois le SNMG et inférieur ou égal à 4 fois le SNMG)	450.000 DA
III.	Supérieur à 32.000 DA et inférieur ou égal à 40.000 DA (Supérieur à 4 fois le SNMG sans dépasser 5 fois le SNMG)	400.000 DA

Source: Manuel de procédure des crédits hypothécaires, de la CNEP-Banque

L’AAP est réservée aux postulants:

- N’ayant pas déjà bénéficié de la cession d’un logement du patrimoine immobilier public ou d’une aide de l’Etat destinée au logement;
- Ne possédant pas en toute propriété une construction à usage d’habitation;
- Justifiant d’un revenu mensuel inférieur ou égal à cinq (05) fois le SNMG ;
- Désireux d’acquérir, ou de construire, un logement dont le prix

²² BOUGAOUA (S) « la gestion des crédits immobiliers » ; Mémoire fin d’étude (ESB) ; Alger ; 2003 ; page 20.

d'acquisition, ou le coût de réalisation, ne dépasse pas quatre (04) fois le montant maximum de l'aide financière.

Remarque

Le logement promotionnel aidé (LPA) est destiné aux ménages dont les revenus sont supérieurs à 24 000 DA et inférieurs ou égaux à 90 000 DA²³.

Concernant le logement social participatif (LSP), il est pensé, par ses promoteurs comme une aide de l'Etat à l'accession à la propriété immobilière accordée aux postulants non éligibles au logement socio-locatif et dont les salaires, cumulés avec ceux du conjoint, ne dépassent pas six (06) fois le SNMG. Et le prix du logement est plafonné à 2800.000 DA dans les villes du nord du pays et 2000.000DA dans les Haut-Plateaux et le Sud.

Pour atteindre ce prix exceptionnel les promoteurs publics ou privés, bénéficient d'un abattement fiscal sur le prix du terrain variant entre 80 et 90 %, et les bénéficiaires reçoivent pour, leur part, une aide financière non remboursable de l'ordre de 400.000 à 700.000 DA, accordée par la CNL.

1.1.3 Les conventions CNL-Banque

La CNL a signé des conventions²⁴ avec les banques en vue d'harmoniser la procédure de l'AAP en instaurant le principe du « Guichet-unique ». Celui-ci vise la facilité des démarches du citoyen désireux d'acquérir un logement neuf, en mettant en face de lui un interlocuteur unique, tout en précisant le rôle et la responsabilité de chacun des deux (02) organismes.

Remarque

Durant l'année 2014, la CNL a décaissé 548 milliards de dinars, équivalent d'environ 7 milliards de dollars²⁵. Et les souscripteurs du récent programme de 50 000 logements AADL encaisseront leur aide pour l'acquisition de leurs logements d'un montant de 700 000 dinars par le biais de la CNL.

1.2 Lefondsdegarantieetdecautionmutuelledelapromotionimmobilière(FGCMPI)

La création du FGCMPI était prévue, tout d'abord, dans la loi sur l'activité immobilière (93-03) du 1^{er} mars 1993 mais elle a été créée par le décret n °97-406 du 03 novembre 1997. C'est un organisme spécialisé, placé sous la tutelle du Ministère de l'habitat et de l'urbanisme²⁶.

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

²³S.H « information sur la situation des droit humains en Algérie » ; Algérie Watch ; journal liberté ; 19 juillet 2011.

²⁴En 1998, la CNL a signé avec les banque une convention de 32 milliard de dinars, dont 22,4 milliard de dinars était consommé en 2003, source CNEP-News, « numéro spéciale » mars 2004.

²⁵AMEZIANE (A) ; « logement : la CNL a décaissé 7 milliard de dollars en 2004 » ; journal Algérie 1.Com ; 07/06/2015.

²⁶ Décret exécutif 97-406 Du 03 Novembre 1997 portant création du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière.

par les futurs acquéreurs de logements (ou immeubles à usage autre que d'habitation) dans le cadre d'une vente sur plan²⁷.

1.2.1 La garantie du FGCMPI

Le FGCMPI octroi une garantie qui est une assurance obligatoire prise par le promoteur immobilier.

Cette assurance est dénommée «Attestation de Garantie », elle couvre les avances payées par les acquéreurs en cas d'insolvabilité du promoteur.

Le fonds s'engage à rembourser à l'acquéreur les avances qu'il a versées après la réalisation des événements suivants:

❖ Si le promoteur est une personne physique :

- Le décès du promoteur, sans reprise du projet par les héritiers;
- La disparition, constatée du promoteur, à la condition que cette disparition ait été constatée par une autorité judiciaire ou une autorité administrative compétente en la matière;
- L'escroquerie dûment constaté par les autorités judiciaires.

❖ Si le promoteur est une personne morale :

- La faillite de l'entreprise;
- La liquidation de l'entreprise;
- La banque route même si elle revêt un caractère frauduleux;
- L'escroquerie dûment constatée par autorité judiciaire.

1.2.2 L'adhésion

Toute personne physique ou morale exerçant une activité de promotion immobilière peut adhérer au fonds. A l'inverse de la garantie, qui est obligatoire, l'adhésion au FGCMPI est volontaire. Cette adhésion offre cependant au promoteur le caractère de mutualiste et le fait bénéficié d'avantages multiples.

Remarque

La garantie FGCMPI permet aux promoteurs d'accéder aux avances des acquéreurs. Il est à noter aussi que contrairement à une opération immobilière classique, ou le risque pour la banque était

²⁷Article 11, alinéa 1 de la loi 93-03 sur l'activité immobilière : « pour les opérations de vente sur plan, le promoteur est tenu de couvrir ses engagements par une assurance obligatoire prise auprès du fonds de garantie et de caution mutuelle prévu par la législation en vigueur ».

considérable, le fonds est venu pour sécuriser une opération de promotion immobilière en partageant le risque entre ses trois intervenants qui sont : Le promoteur, la banque et l'acquéreur.

1.2.3 L'acquéreur

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

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

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

1.3 La société de garantie du crédit immobilier(SGCI)

La SGCI est une entreprise publique économique (EPE), créée le 05 octobre 1997 dans le cadre du programme global de restructuration du secteur financier. Elle a le statut de société par actions (SPA) de droit privé, et dotée d'un capital social de 1 milliards de dinars intégralement souscrit et libéré par ses actionnaires constitués par des banques²⁸et des compagnies d'assurances²⁹publiques

1.3.1 Les missions de la SGCI

La SGCI contribue au développement de la promotion immobilière en élargissant son champ d'intervention à toutes les opérations de crédits aux promoteurs immobiliers, elle remplit son rôle de garant via:

- La fourniture des garanties pour des prêts consentis par les institutions financières prêteuses, en prévision d'acquisition de biens immobiliers à usage d'habitation;
- La gestion de manière autonome, du fonds de garantie constitué des apports des établissements prêteurs en matière de contentieux, avec faculté de se substituer à eux pour le suivi des opérations de recouvrement des créances;
- Le traitement de toutes les opérations de crédit aux promoteurs immobiliers en particulier les opérations financières immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à son projet ou susceptible d'en faciliter le développement ou la réalisation.

²⁸BNA, BEA, CPA, BADR, CNAP-Banque

²⁹SAA, CAAR, CCR, CAAT

1.3.2 Les activités de la SGCI

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

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

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

Cette institution fut créée au service des banques en mettant à leurs disposition un système interbancaire de gestion (SIG) qui englobe les prestations de:

- La centrale des risques des ménages;
- Les transactions se rapportant à la monétique;
- La commande des chèques.

Cependant, jusqu'au jour d'aujourd'hui, rien de cela n'est applicable sur le plan pratique et l'intervention de la SATIM se limite à l'élaboration des cartes de retrait et à la gestion des distributeurs automatiques de billets (DAB) sur l'ensemble du territoire national.

1.4.1 Ses missions

Les missions de la SATIM peuvent se résumer en ce qui suit:

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

La réalisation des grands projets qui découlent des attributs de la SATIM s'effectue en coordination avec les banques dans le cadre d'une mutualisation de leurs investissements.

1.4.2 Ses activités

Outre la mise en place d'une solution monétique interbancaire qui est officiellement opérationnelle depuis Octobre 1997 et la fabrication, la promotion et la normalisation du chèque, des risques des ménages.

Le crédit immobilier est devenu maintenant, un produit proposé par pratiquement toutes les banques et donc il est possible qu'un ménage contracte des engagements auprès de plusieurs banques

ce qui lui posera inévitablement un risque de sur endettement. Pour maîtriser ce risque, il a été créé la centrale des risques des ménages.

Dans ce cadre, la SATIM met a la disposition des banques adhérentes une base de données accessible a distance pour la consultation d'une centrale des risques des ménages qui permet d'éviter qu'un emprunteur puisse bénéficier auprès de plusieurs banques a la fois, de crédits qui dépassent sa capacité de remboursement. Ainsi, cette centrale des ménages met a la disposition de tout adhérent (banque) un vivier d'informations relatives aux clients ayants déjà contacté des prêts financiers auprès des autres banques, l'interrogation par les adhérents de cette base de données qui reste en perpétuelle « mise a jour » constitue une opération préalable atout octroi de prêts en direction des ménages.

Cette centrale fut alimentée pour commencer par les données de la CNEP-Banque et sa consultation permet d'avoir une idée globale sur le demandeur du crédit, ces informations sont :

- Le nombre et le montant total des crédits immobiliers ou a la consommation dont il a bénéficié;
- Le montant mensuel cumulé des échéances des crédits qu'il a contractés;
- Les crédits connaissant un ou des retards de paiement;
- Ses impayés et ses règlements normaux de ses crédits.

1.4.3 La convention SATIM-Banque

Les banques ont signé avec la SATIM une convention relative a la consultation de la centrale des risques des ménages. Ajouter à cette convention, une charte Interbancaire est encours d'élaboration, cette charte sur l'utilisation de la centrale des risques sera présentée aux dirigeants des banques pour approbation.

Dans cette charte, pour un fonctionnement efficace de la centrale des risques des ménages, tout organisme de crédit doit y adhérer et y apporter des mises à jour des données sur l'ensemble des opérations de crédit (les crédits accordés, les impayés, les remboursements anticipés...).

2. L'institution chargée de refinancement hypothécaire(SRH)

La SRH est un établissement financier agréé par la banque d'Algérie, c'est une société par action (SPA), avec un capital de 3.290.000.000DA, elle a été créée le 29 Novembre 1997danslecadredu nouveau schéma de financement du logement.

Ses actionnaires sont : Le trésor public, les banques (CPA, CNEP, BNA, BEA, BADR) et les compagnies d'assurances (CAAT, CAAR, SAA).

2.1 Ses missions

Les missions principales de la SRH sont:

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

Pour ce faire, la SRH intervient sur deux (02) marchés distincts:

- Sur le marché hypothécaire, qui est le marché primaire, ou la SRH joue le rôle d'une banque centrale des banques en matière des créances immobilières.
- Sur le marché secondaire, ou elle émet des titres garantis par des créances hypothécaires pour drainer une épargne longue et à moindre coût, c'est cette épargne qui sera utilisé pour le financement du secteur de l'habitat.

2.2 Les conditions générales de refinancement

Elles sont liées à l'accord préalable de la banque d'Algérie des conditions de refinancement et des modalités de suivi des crédits financés Pour bénéficier du refinancement de la SRH l'établissement financier doit remplir les conditions suivantes :

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

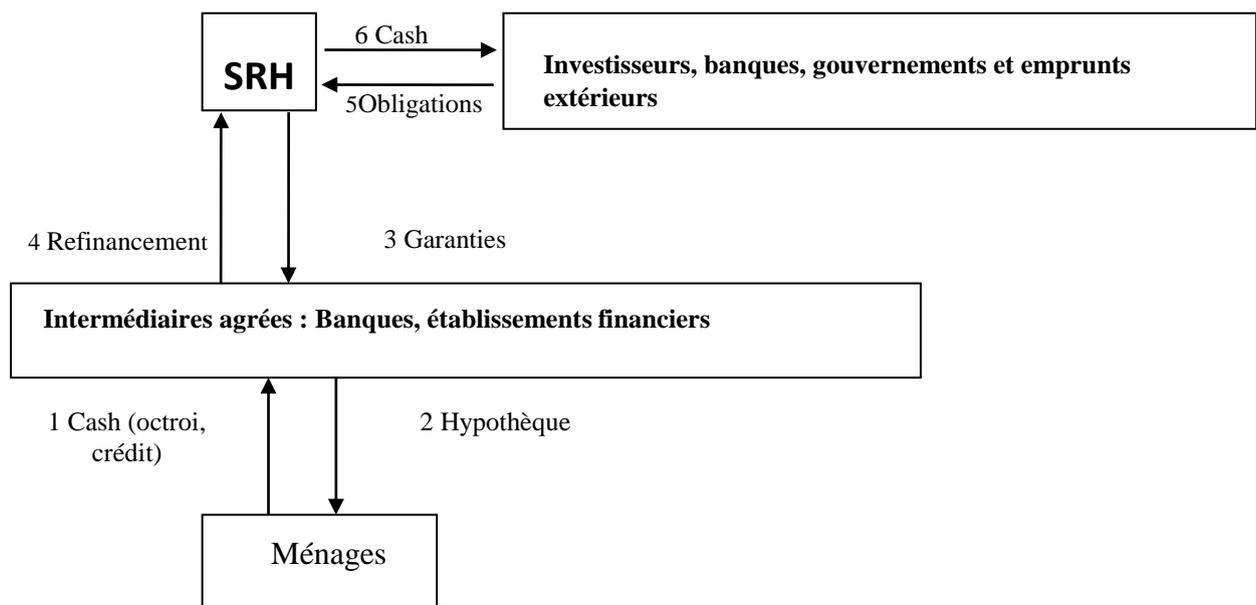
Toutes demandes de refinancement doit comprendre:

- Le nom et l'adresse du demandeur;
- Le montant du refinancement demandé;
- Les garanties fournies, ces dernières doivent être de premier rang.
- Les crédits octroyés, objet de la demande de refinancement portant :
 - L'achat de logements neufs;
 - Construction d'une maison individuelle;
 - Extension ou rénovation d'une habitation.

- Le montant du refinancement demandé ne doit pas dépasser 80% de la valeur de la garantie fournie;
 - La période d’amortissement maximale de ces prêts doit être de 30 ans, le taux d’intérêt ne doit pas excéder trois(03) points du coût moyen des ressources ;
 - La SRH ne finance que les crédits effectivement décaissés, le décaissement doit être effectué dans un délai de deux (02) mois après la signature de la convention de crédits entre la SRH et la banque;
- Les créances hypothécaires restent au bilan des établissements financiers mais elles sont la propriété de la SRH qui a le droit de vérifier à tout moment leurs existence matérielle;
- Le remboursement du capital et des intérêts dus seront payés mensuellement par les banques au profit de SRH suivant un échéancier avec une période de différé de deux (02) mois, comme garanties, les banques affectent au profit de la SRH la subrogation des hypothèques de premier rang;
 - Les portefeuilles sont refinancés sur la base d’un taux fixe de 8,5%, selon les conditions de refinancement de cette société, les banques doivent prévoir une commission de 1,5% soit un taux de sortie de 10%.

L’opération de refinancement hypothécaire des banques et des établissements financiers se résume dans le schéma suivant:

Schéma n°1:L’intervention de la SRH dans le système de refinancement du logement



Source : Yeddou (K) ; « Le financement bancaire de l’immobilier en Algérie »; mémoire de fin d’étude (ESB) ; 2007;page 29.

Commentaire: Le système que propose la SRH est le suivant:

Les banques octroient des crédits immobiliers aux ménages garantis par des hypothèques de premier rang, sur le marché primaire, ces crédits constituent des titres hypothécaires ou des portefeuilles de créances qui peuvent être financés par la SRH, cette dernière va utiliser ce portefeuille de créances hypothécaire pour émettre des obligations sur le marché hypothécaire.

De cette manière, les banques disposeront de liquidités leurs permettant de continuer à accorder des crédits immobiliers, elles éviteront ainsi d'avoir recours à leurs dépôts à court terme pour le financement de crédits à long terme, qui aurait conduit à pratiquer un coefficient de transformation élevé et un ratio de liquidité très fragile voir dangereux.

2.3 La convention SRH-Banques

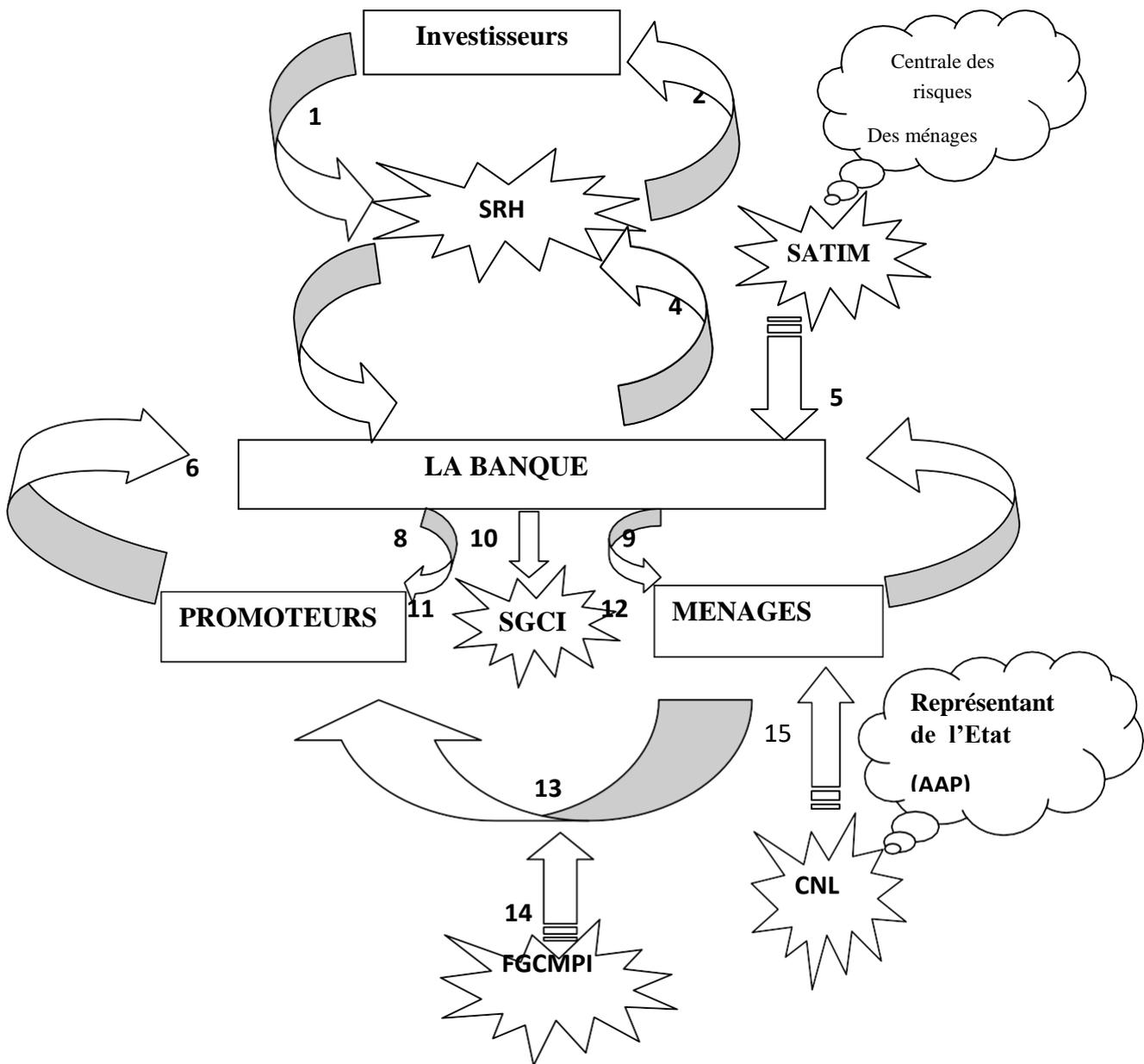
La convention entre ces deux institutions stipule que la SRH refinance les crédits hypothécaires octroyés par les banques aux particuliers dans le cadre de l'acquisition de logements neufs, l'opération de refinancement consiste en l'octroi par la SRH aux banques de nouveaux crédits.

Ces derniers seront remboursés (principal+intérêt) mensuellement par les banques suivant un échéancier avec une période de différé de deux(02) mois.

La banque au cœur d'un système inter indépendant

Le schéma suivant résume le nouveau dispositif de financement de l'immobilier en Algérie et met en évidence le rôle primordial que joue la banque notamment dans le financement immobilier des promoteurs et des particuliers

Schéman°2:Lenouveaudispositifdefinancementdel'immobilierenAlgérie



Source: Hentour(F):«le financement bancaire au service de l'immobilier»; mémoire ESB;2005;page20.

Les légendes

1-Argent frais ; 2-Titres (obligations) ; 3-Ressources longues ; 4-Subrogation des garanties hypothécaires ; 5- Information sur la situation financière des emprunteurs (ménages) ; 6-7- Hypothèque;8-Crédit à la promotion immobilière ; 9-Crédit immobilier aux particuliers;10- Paiement d'une prime ; 11- Garantie SGCI aux crédits à la promotion immobilière; 12- GarantieSGCIauxcréditsimmobiliersauxménages;13-Paiementd'avances dans le cadre de la

vente sur plan (VSP) ; 14- Garantie des avances par le fonds en cas d'insolvabilité du promoteur; 15-Aide à l'accession à la propriété(AAP).

3. Les différentes formules du logement en Algérie 30:

3.1 Le logement social participatif : LSP

Le logement de cette catégorie est inaccessibles que sur dix ans à partir de 1^{er} janvier 2008. La nouvelle mesure est contenue dans la loi de finances pour 2008, la décision de geler pendant une décennie le transfert de la propriété pour tous les logements aidés.

L'inaccessibilité fait partie en fait d'un lot de mesures destinées à reformer en profondeur le logement qui bénéficie d'une aide de la part de l'état, particulièrement le logement social participatif.

L'apport de l'acquéreur de logement est de 70% du coût global, le reste est financé par l'état, la question qui se pose, est pourquoi payer 70% du prix d'un logement qui devient inaccessible. Cette décision s'inscrit dans le cadre du développement durable, avec cette mesure l'Etat assure une mixité sociale au moins pour dix ans, ce facteur est primordial est élément fondateur pour le développement durable, dans un quartier d'habitation où les résidents, 100% sont des propriétaires, la municipalité trouvera des difficultés pour alimenter sa caisse afin d'offrir des services décentes aux citoyens. Contrairement aux quartiers où la mixité sociale et fonctionnelle est une caractéristique, le loyer mensuel versé à la fin de chaque mois est une assurance de la durabilité du quartier et du citoyen à la fois.

L'urbanisme, le droit urbain et l'économie urbaine sont des éléments en complémentarité perpétuelle pour offrir un cadre de vie agréable et durable dans le futur, le développement de l'idée du quartier durable se construit à la base de règlements, qui donnent au quartier son cadre juridique, et physique bien déterminé.

Il est important de citer l'exemple de Paris et les décisions prises par le Baron Haussmann, concernant la limitation de la hauteur du bâtiment à 20 mètres, l'occupation des étages par des usagers de différentes classes sociales, l'élargissement des voies et évidemment la recette de l'Etat. Après cette opération d'embellissement de la ville, qui a donné un renom international à Paris.

3.2 Le logement public locatif : LPL

Texte réglementaire de référence:

Décret exécutif n° 08-142 du 05 Joumada el oula 1429 correspond au 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif.

Le logement public locatif est réalisé sur fonds budgétaires par des maîtres d'ouvrages délégués qui sont les offices de promotion et de gestion immobilière OPGI, il est destiné aux seules personnes dont le niveau de revenus les classe parmi les catégories sociales défavorisées et épourvues de logement ou logeant dans des conditions précaires ou insalubres.

Le logement public locatif est accessible à la personne qui réside depuis au moins cinq années dans la commune de sa résidence habituelle et dont le revenu mensuel du ménage n'excède pas vingt-quatre mille dinars.

En outre, le postulant doit avoir vingt et un ans au moins à la date de dépôt de sa demande. Avec cette formule de logement, le pouvoir étatique élargisse la mixité sociale à son extrême, et fait du logement un droit à tout citoyen Algérien sans exception.

3.3 Le logement promotionnel aidé : LPA

Texte réglementaire de références:

Disposition des articles 77 de la LF 2010 et de 109 de la LFC 2009

Décret exécutif n 10-87 du 24 Rbie El Aouel 1431 correspondant au 10 mars 2010 fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires.

Le logement promotionnel aidé est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies. Il est destiné à des postulants éligibles à l'aide de l'Etat. Ce segment s'adresse à des postulants à revenus moyens, l'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide frontale directe.

Les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'état pour l'acquisition d'un logement promotionnel aidé, 700 000 DA lorsque le revenu est supérieur à une fois le salaire national

minimum garanti et inférieur ou égale quatre fois le salaire national minimum garanti (SNMG) 400 000 DA lorsque le revenu est supérieur à quatre fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à six fois le salaire national minimum garanti.

Le revenu est constitué par celui du postulant augmenté, le cas échéant par celui du conjoint, l'aide frontale peut être également cumulée avec un crédit bancaire dont le taux d'intérêt est bonifié par le trésor public. Le taux débiteur est fixé par la réglementation à 1% pour cette catégorie de postulants.

Le LPA bénéficie en outre de la cession du foncier domanial destiné à servir l'assiette avec un abattement du prix de:

- .80% pour les wilayas du nord
- .90% pour les wilayas des hauts plateaux
- .95% pour les wilayas du sud

Crédit à taux bonifié pour le promoteur (4% à la charge du promoteur)

Le LPA vient pour soutenir les différentes formules déjà existantes, et compléter ce qui n'était pas atteint dans le programme quinquennal 2004-2009. Cette formule avec l'aide directe permet plus de facilités à l'acquéreur de logement, comme au promoteur qui sont investissements s'arrête à 4%.

3.4 Le logement rural : LR

Texte réglementaire de référence:

Disposition des articles 77 de la LF 2010 et de la 109 de la LFC 2009. L'arrêté interministériel du 09 avril 2002

L'arrêté interministériel du 13 septembre 2008

Décret exécutif n 10-87 du 24 Rabie El Aouel 1431 correspondant au 10 mars 2010 fixant les niveaux du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires.

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.

La participation du bénéficiaire, dans ce cas, se traduit par la mobilisation d'une assiette foncière qui relève généralement de sa propriété et de sa participation à la réalisation

ainsi que le parachèvement des travaux a l'intérieur du logement.

L'aide de l'état est ouverte a toute personne physique adhérente aux différents programmes du plan national de développement PNDA ou qui réside ou exerce en milieu rural peut bénéficier de l'aide de l'Etat a l'habitat rural d'un montant de 700 000 DA. Justifier d'un revenu compris entre une fois et six fois le salaire national minimum garanti.

Le versement de l'aide par la CNL se fait en fonction de l'avancement des travaux, constaté par un procès-verbal établi par la direction du logement et des équipements publics DLEP

La libération de l'aide de l'Etat s'effectue comme suit:

- .20% de l'aide à l'achèvement de la plateforme.
- .40% de l'aide à l'achèvement du gros œuvre.
- .40% de l'aide à l'achèvement de l'ensemble des travaux.

Les différentes formules de logement sont avant tout des outils de travail structurer par un cadre juridique modifiable, selon les exigences et les nécessités du temps. D'une formule aune autre des avantages sont .promis et d'autre sont repris selon condition de vie de chaque demandeur de logement.

Un travail de filtration et de classification se fait au préalable, afin de donner a chacun ce que doit, avec les deux derniers programme de logement 2004-2009, et 2010-2015 le secteur immobilier a enregistrer des augmentations importantes en matière quantitative pour atteindre le seuil de 1 400 000 logements a la fin de 2009.

Certes qu'il y a toujours des retards de livraisons, et un écart important entre la demande et l'offre du logement, que l'état avec le ministère en tutelle cherche de le rattraper dans les programmes de logement dans les années qui suivent.

Conclusion

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

Introduction :

Après avoir présenté le crédit immobilier et ces différentes formes de crédit bonifié.

La première section nous présenterons la CNEP-Banque, son évolution, la présentation de l'agence d'accueil 802 et son organigramme et son repositionnement stratégique de la CNEP- Banque la deuxième section seront consacré à la présentation de deux dossiers du crédit immobiliers aux particuliers.

Section 1 : Présentation de la CNEP-Banque :

La CNEP –Banque crée le 10/08/1964 sous L'égide de la loi N° 64-227 en substitution à la caisse de la solidarité de département et communes d'Algérie (CSDCA) ancienne institution française des retraites. « La CNEP –Banque aujourd'hui est la première caisse de dépôt en Algérie d'un stock d'épargne de l'ordre de 1207 milliards de dinars et dont le siège social se situe à Cheraga (Alger)¹ a été opérationnelle qu'à partir de 1966 et depuis trois grandes missions lui sont accordé à savoir :

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

Au sujet de la CNEP 802 Liberté se trouve à Bejaia. CNEP Banque 802 Liberté travaillé dans la ou les activités Banques.

1 Evolution de la CNEP

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

1.1 Entre (1964-1970)

Les missions de la CNEP –Banque se limitait sur :

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

¹Repris du lien www.cnep-banques.dz

1.1.1 Entre (1971-1979)

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

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

1.1.2.1.3 Entre (1980-1996)

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

- Le suivi des crédits constructions octroyés aux particuliers
- Le financement d'habitat promotionnel aux profits exclusif des épargnants²
- Le financement des secteurs hors habitat (profession libérales transports, coopérative etc.). Ceci a énormément encouragé grâce à la diversification des produits offerts à la clientèle.
- Le réseau CNEP s'agrandit, en passant ainsi à 120 agences en 1988 et 172 en 1996³, Suite à la promulgation de la loi sur la monnaie et le crédit (loi 90 -10 avril 1990) de nombreux bouleversement ont marqué le système bancaire Algérien qui désormais livré à la concurrence et donc à la diversification de ses produits.

1.2 Le 6 avril 1997

La CNEP change de statut qui a marqué son passage d'une caisse chargée de la collecte à une banque (CNEP-BANQUE) exerçant l'ensemble des activités qui lui sont accordées à l'exclusion des opérations de commerce extérieur et « présente actuellement le statut juridique de société par action (spa) au capital de 46 milliards de dollars »⁴

² D'après le décret N°80-123 du 13/08/1980 sur fonds d'épargne avec vente aux engagements seulement

³ Idem consulté le 14/04/2018

⁴ A déclaré M. Salim Messaoudi, directeur à la CNEP, lors d'une conférence organisée en marge du salon International de la promotion immobilière de l'aménagement urbain au centre international de conférences.

1.2.1 La période de 2000 à nos jours :

La période de 2000 à nos jours connu plusieurs étapes dans son évolution, à savoir ⁵ :

1.2.231 mai 2005 : financement des investissements dans l'immobilier

Le 31 mai 2005, l'assemblée générale a décidé de donner la possibilité à la CNEP-Banque de s'impliquer davantage dans le financement des infrastructures et activités liées à la construction notamment pour la réalisation de biens immobiliers à usage professionnel administratif et industriel ainsi que les (infrastructures hôteliers, de santé, éducatives culturelles et sportives)

1.3.28 février 2007 : Repositionnement stratégique de la CNEP –Banque

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

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

1.3.17 juillet 2008 : Repositionnement stratégique de la CNEP –Banque

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

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

Et pour les entreprises elle autorise :

⁵ Extrait d'un document interne de la CNEP-Banque

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

1.3.217 aout 2011 : Repositionnement stratégique de la CNEP-Banque

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

Il est autorisé le financement des crédits immobiliers prévus par les textes réglementaires en vigueur au sein de la banque ou à mettre en place, en matière des crédits aux particuliers. En ce qui concerne le financement de la promotion immobilière ils ont autorisé :

- Le financement de l'acquisition ou de l'aménagement de terrains destinés à la réalisation de programmes immobiliers
- Le financement de l'acquisition de biens immobiliers à rénover ou achever,
- Le financement de la réalisation d'opérations de la promotion immobilière. Et pour le financement des entreprises ils ont autorisé
- Le financement des investissements de tous les secteurs d'activités économique y compris le fonds de roulement nécessaires au démarrage de l'activité, les crédits par signature, le leasing immobilier...etc.

- Figure 1 : Position de la CNEP-Banque dans le système bancaire Algérien

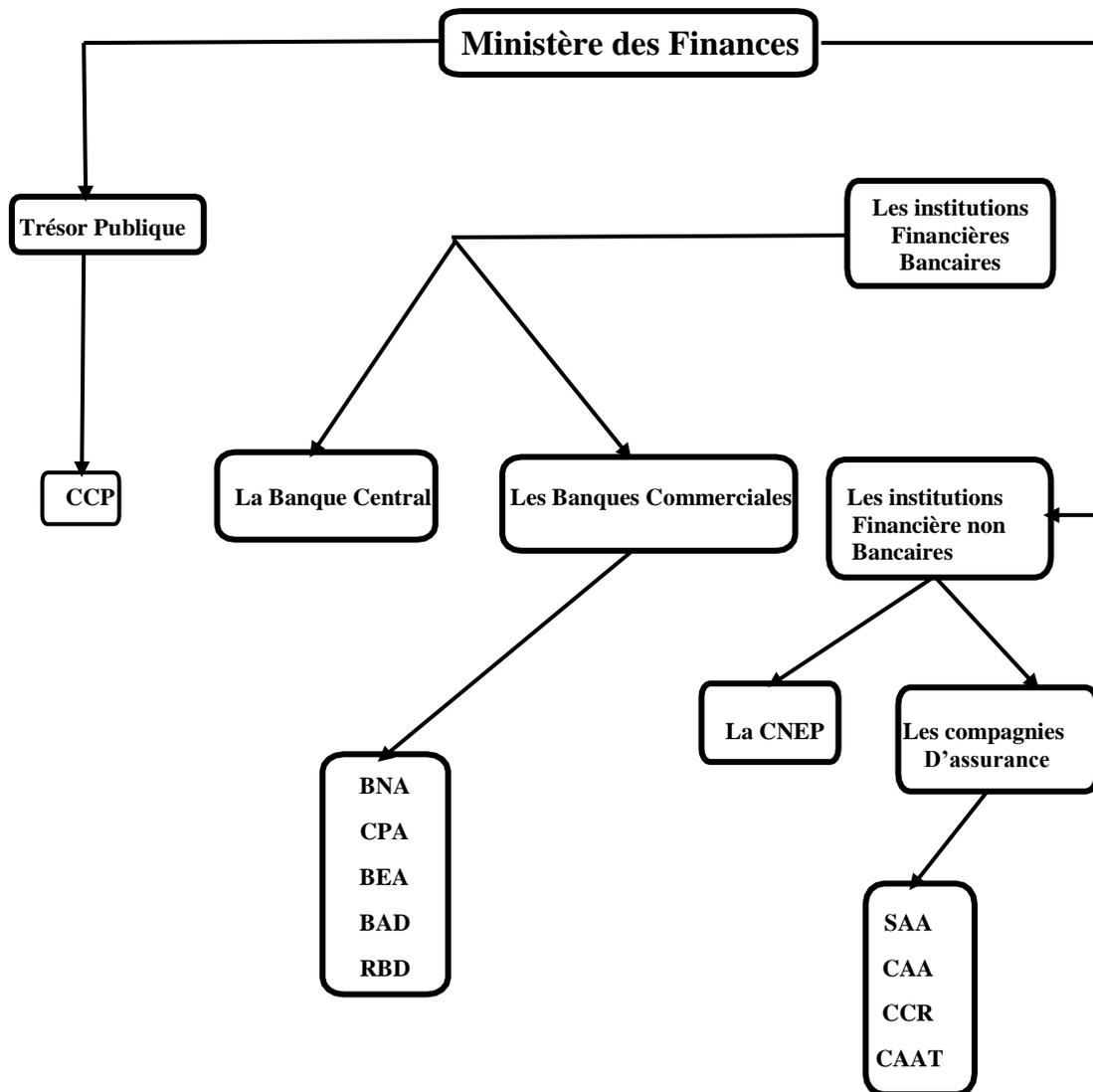
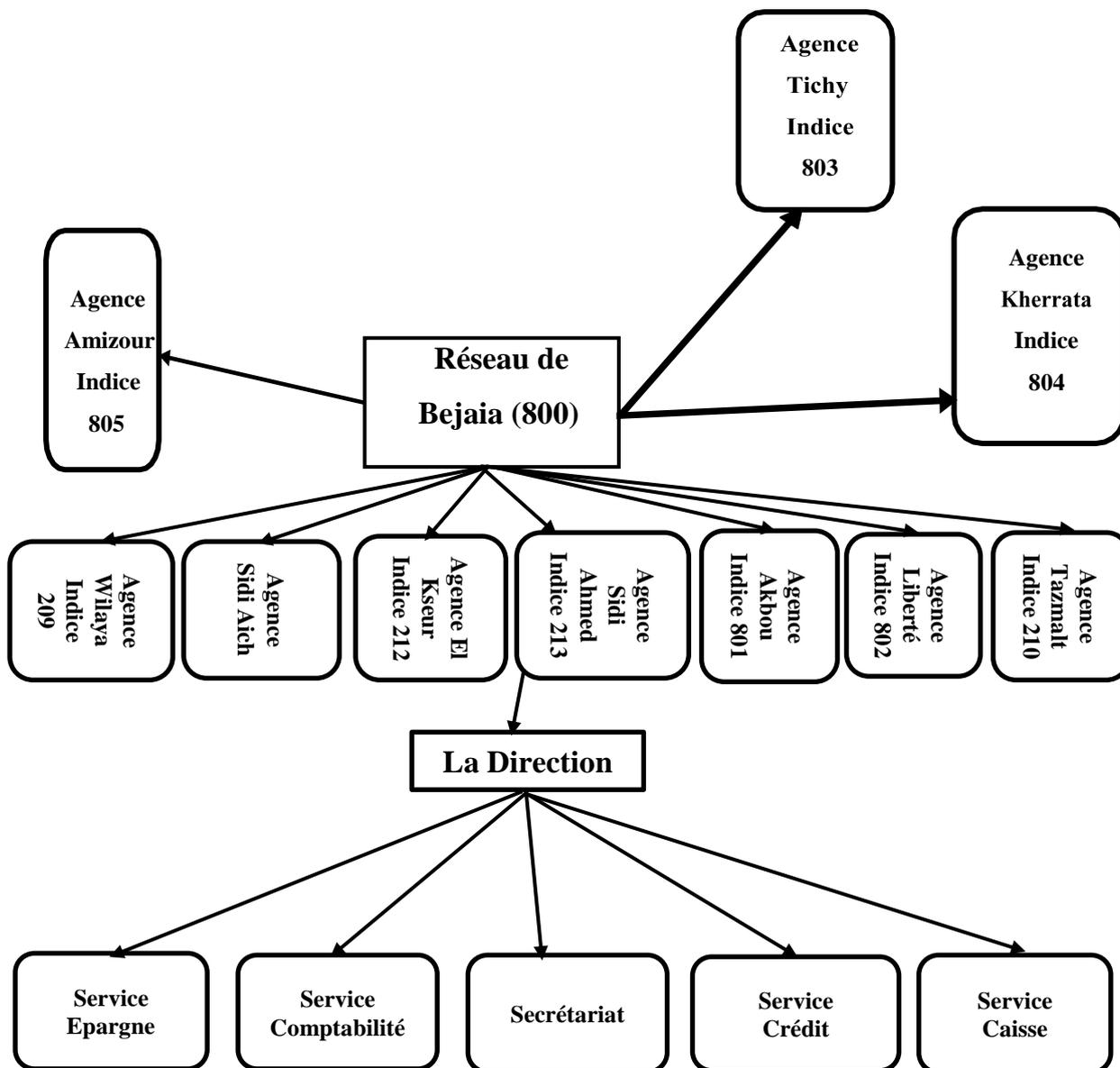


Figure 2 : L'organigramme du réseau de Bejaia



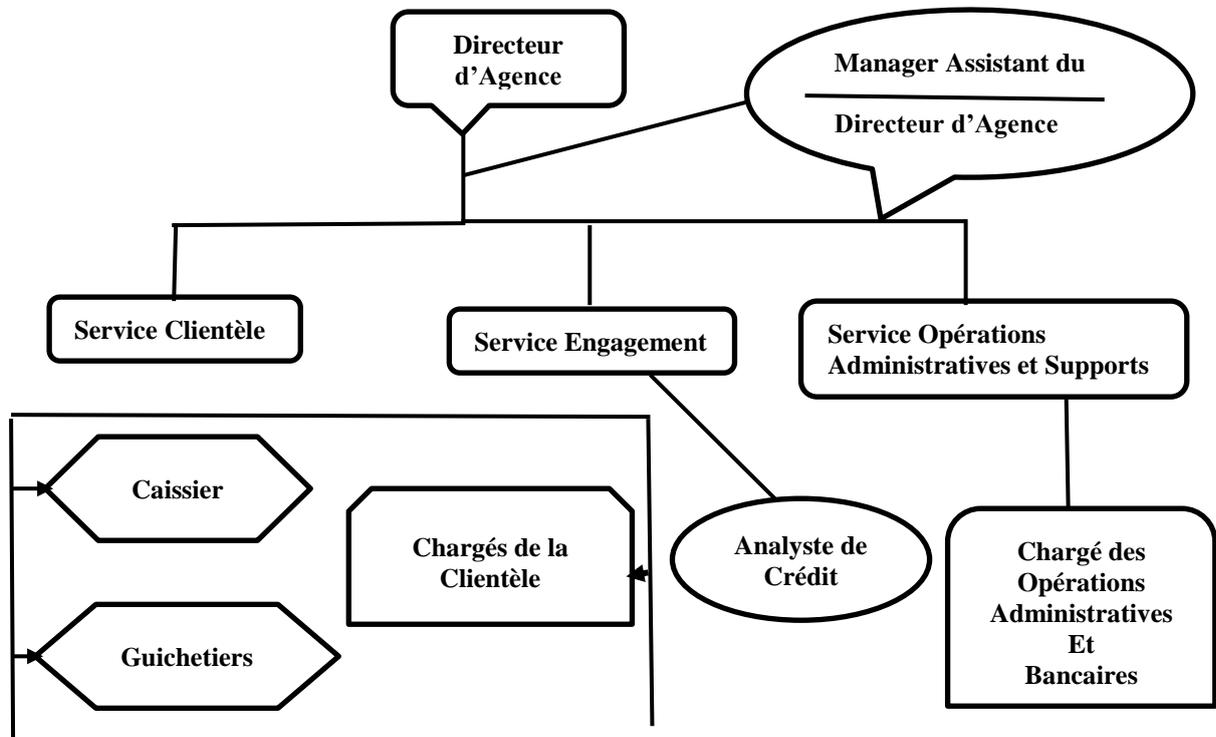
Source : élaboré par nos soins à partir d'un document interne de la CNEP-Banque.

2 Figure 3 : L'organigramme de L'agence de Bejaia (802)

Superficie : 486 M2

Catégorie : B

Effectifs : 14



Section 2 : les Crédits immobiliers aux particuliers proposés par la CNEP-Bejaia

Afin de mettre en relief les techniques d'étude et d'analyse développées précédemment une illustration par des pratiques ensemble être le meilleur moyen.

Pour cette raison, nous avons sélectionné un dossier de crédit, déjà traité au niveau de l'agence CNEP-Banque 802 Bejaia liberté nous avons essayé de mener notre propre étude en appliquant, bien entendu les méthodes développées précédemment, nous tenons à signaler que nous avons modifié les noms des demandeurs de crédit afin de respecter la confidentialité professionnelle.

1 Premier cas pratique (crédit immobilier: cession entre particuliers)

Nous allons présenter un dossier de crédit immobilier au particulier (cession entre particuliers). Pour notre premier cas d'étude une demande de financement exprimée par Mr X qui a sollicité l'agence 802 Bejaia liberté, afin d'acquérir une habitation (une villa) auprès d'un particulier. En premier lieu on va identifier le demandeur de crédit ensuite les informations sur le crédit sollicité et le traitement de la demande.

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

Tableau n°2 : Les renseignements généraux sur le client et le type de crédit sollicité non résident.

<i>Désignations</i>	<i>Informations personnelles</i>	<i>Désignations</i>	<i>Situation professionnel</i>
Nom et Prénom Date de naissance Situation familial Adresse	X 28/09/1976 Marie (Ihaddaden Bejaia) Paris, France	Profession Employeur Revenue mensuel net Crédit en cours	Agent polyvalent RL D2 1 600 Euro Néant
<i>Désignations</i>	<i>Informations sur le crédit sollicité</i>	<i>Désignations</i>	<i>Informations sur le bien à acquérir</i>
La date de la demande du crédit Objet du crédit Crédit sollicité Durée du prêt Différé	21/06/2017 Cession entre particulier 4 000 000 Da 30 ans 6 mois	Type du logement Superficie Prix de cession Valeur du bien garantie	Villa (R+2) Cité Djama Targa Ozemour 177m ² 9 000 000 Da 12 000 000 Da

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

1.2 Constitution du dossier (les pièces communes) :

- Une demande de crédit signé par le postulant un extrait d'acte de naissance
- Photocopie légalisée de la pièce nationale d'identité ;
- Relevé des émoluments récent (moins de trois mois et attestation de travail.
- Autorisation de prélèvement sur compte CCP.
- Copie de la carte d'assurance.
- Fiche de résidence.

Une fiche familiale pour les postulants mariés et individuelle pour les célibataires.

Pour les non résident :

Les justificatifs de revenue sont ;Attestation d'emploi ;

- Les trios dernières fiche de paie.
- Un justificatif d'imposition.
- Une copie de contrat de travail.
- Copie carte d'assurance.

Remarque ; Toutes les copies doivent être légalisées auprès du consulat d'Algérie à paris.

1.3 Les pièces liées à la nature de crédit sollicité (cession de bien entre particuliers)

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

1.4 Traitement de la demande

Pour le traitement il Ya ;

1.4.1 Dépôt de dossier :

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

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

1.4.2 Etude de dossier :

Le chargé du crédit procédera à l'enregistrement chronologique du dossier sur un registre ouvert, à cet effet il doit faire :

- **Le contrôle (la consultation) du fichier central**

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

- ✓ Le postulant a déjà bénéficié d'un crédit auprès de la CNEP-Banque ou auprès d'une autre banque ;
- ✓ Le postulant n'a pas d'incidents de paiement⁶ ;
- ✓ Le client n'est pas interdit de chèque

- **L'élaboration de la fiche technique de crédit**

1.5 Le calcul du droit au prêt

Selon les conditions de la CNEP-Banque, le maximum à financer est de 90% du prix de cession, sans toutefois dépasser les 90% de la valeur vénale⁷ du bien inscrite dans le rapport d'expertise, sans dépasser la capacité de remboursement.

Calculs des deux ratios du droit au prêt

Ratio 1 : Le prix de cession $\times 90\% = 9.000.000 \text{ DA} \times 90\% = \mathbf{8\ 100\ 000 \text{ DA}}$

Ratio 2 : La valeur de la garantie (valeur vénale) $\times 90 = 12\ 000\ 000 \text{ DA} \times 90\% = \mathbf{10\ 800\ 000 \text{ DA}}$

Donc le maximum à financer c'est la moindre des deux valeurs, qui est de 8.100.000,00 DA, mais la capacité de remboursement lui reste d'en bénéficier, reste à s'assurer.

⁶ Incident de paiement : On appelle incident de paiement tout ordre de paiement par chèque, virement, prélèvement rejeté par une banque pour défaut, insuffisance de provision ou position débitrice non autorisée d'un compte bancaire.

⁷ Valeur vénale En immobilier : la valeur vénale d'un bien se réfère à sa valeur marchande sur un marché spécifique du type de bien sur une région ou une ville donnée.

1.6 Le calcul de la durée de remboursement

La caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP-Banque) a augmenté à 75ans la limite d'âge aux postulants aux crédits hypothécaires destinés aux particuliers, contre 70 ans auparavant,

Si le postulant à un âge < 35 ans la durée maximale de crédit est de 40 ans, et si le postulant à un âge > 35 la durée maximale du crédit est 30 ans.

La durée de remboursement = 75-40=35 ans

La durée du prêt sollicité est de 30 ans, mais dans ce cas elle est de 35 ans ; c'est-à-dire elle dépasse la durée maximale du crédit.

Donc on prend en considération la durée du prêt qui est de 30 ans plus le différé de 6 mois.

Ce qui va donner

La durée de remboursement = 29 ans et 6 mois de différé

1.7 Le calcul de la capacité de remboursement :

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

**La capacité de remboursement = le revenu mensuel net (en devise)
SNMG³ du pays où il réside 50 %**

Le calcul se fait comme suit :

Le revenu net mensuel de l'emprunteur est de **1 600** Euro.

- Déduire du revenu mensuel net de l'emprunteur, le salaire minimum garanti du pays de résidence qui est de **(1000,00 Euro)** pendant l'année d'octroi du crédit.
- Convertir 50% du solde du revenu en dinars Algériens selon la cotation bancaire en vigueur qui est de **(1 Euro=123 DA)**.

La capacité de remboursement = (1 600 – 1000,00) × 50% = 300 × 123

❖ **Le montant de crédit ; =36.900 DA**

Le montant de crédit dépend de la capacité de remboursement ainsi que de la valeur tabulaire.

Le calcul de cette dernière se fait comme suit :

Sachant que le taux d'intérêt = **6,5%** et la durée = **29** ans et **6** mois de différé

La valeur tabulaire (VT) = $(\text{Taux}/12) / (1-(1+\text{Taux}/12))^{-\text{durée (n)} \times 12}$

$$VT = (6,5/12) / (1-(1+6,5/12))^{-3}$$

$$VT = 0,006355624$$

Donc le montant de prêt se calcule comme suit :

$$\text{La capacité de remboursement (CR)} = 36\,900 \text{ DA}$$

$$\text{Le montant de prêt} = \text{la capacité de remboursement} / \text{la valeur tabulaire}$$

Donc ; La capacité de remboursement = **36 900 DA**

Le montant de prêt = $36\,900 / 0,006355624 = 5\,805\,881,53 \text{ DA}$

La capacité de remboursement de ce client lui permet d'avoir un montant de **5 805 881,53 DA**. Mais il a sollicité juste **4 000 000 DA**, et c'est pour que la décision prise par le comité est limitée à ce montant.

$$\text{Le montant de prêt} = 4\,000\,000 \text{ DA}$$

1.8 Le calcul des intérêts intercalaires mensuels

Le calcul des intérêts intercalaires se fait comme suit :

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

Les intérêts intercalaires mensuels = $4\,000\,000 \times 6,5\% / 12 = 2\,166,66 \text{ DA}$

Et pour :

Le déferé de six (6) mois = **montant des intérêts intercalaires** $\times 6$ mois

$$= 2\,166 \times 6 = 12\,996 \text{ DA}$$

1.9 Calcul de crédit lie à l'assurance = « CARDIF EL Djazaïr » :

En application de la décision règlementaire n° 1163/2008 du 05 novembre 2008, relative à l'assurance des Emprunteurs « ADE » **CARDIF EL Djazaïr**

La présente décision règlementaire à pour objet de fixer la nouvelle tarification en matière d'assurance des emprunteurs ou caution contre (le risque de décès ou décès et invalidité absolue et définitive)

Le taux du prime emprunteur principal = **0,045%**

1.9.1 Calcul de la prime d'assurance sur le crédit ;

Prime d'assurance = taux de la prime × montant de prêt = **0,00045 × 4 000 000 DA = 1 800 DA**

Le montant de la prime sur le crédit = 1800 DA

➤ *Engagement global :*

Engagement global = 4 000 000 DA

Le calcul de l'échéance :

Echéance = valeur tabulaire × le crédit = 0,006355624 × 4 000 000

Echéance de prêt = 25 422,5 DA Mensualité de l'assurance ; 1 800 DA

La mensualité totale = échéance de prêt + assurance = 25 422,5 + 1 800 = 27 222,5 DA

1.9.24. Le calcul de l'assurance SCGI.

Le montant de la prime SGCI est calculé para port au **radio prêt / valeur** comme suit ;

Le montant du prêt = 4.000.000,00 DA

La valeur du bien garantie = 12 000 000 DA

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

$$= 4\,000\,000 / 12\,000\,000 = \mathbf{33,33\%}$$

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

Tableau n°3 ; les différents taux de la prime SGCI (hors taxe) selon les ratios prêts / valeur(RPV)

<p>On va situer le RPV d'après le tableau ci-après</p> <p>Tableau n°2 : Les différents taux de la prime</p> <p>SGC (Hors Taxe) selon les relations prêts /valeur (RPV)</p> <p>Ratios prêts /valeur (RPV)</p>	<p>Taux de la prime (Hors Taxe)</p>
<p>RPV>40%</p>	<p>0.50%</p>
<p>40%<RPV< 60%</p>	<p>0.75%</p>
<p>60%<RPV< 95%</p>	<p>1.00%</p>

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

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

Le montant de la prime hors taxe (HT) = le montant du crédit \times 0,50% = **4 000 000** \times **0,50%**
= **20 000 DA**

Montant de la TVA = **Le montant de la prime (HT)** \times **19%** = **20 000** \times **19%**= **3 800 DA**

Le montant de la prime en TTC = **20 000 + 3 800**= **23 800 DA**

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

Remarque : A la CNEP Banque, il existe une base de données qui sert à calculer le montant du prêt à accorder, la durée du crédit et le taux d'intérêt à appliquer et ce en saisissant les

données nécessaires. Les résultats de cette simulation sont repris dans une fiche technique crédit qui sera présentée avec le dossier au comité de crédit.

1.10 La présentation du dossier au comité de crédit :

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

Montant du

- ✓ Crédit accordé ; **4 000 000 DA**
- ✓ Taux d'intérêt ; **6,5%**
- ✓ Durée du prêt ; **29** ans dont **06** mois de différé
- ✓ Mensualités de remboursement ; **27 222,5 DA**
- ✓ Garantie ; une hypothèque de premier rang sur le bien à financer auprès de la CNEP-Banque plus une assurance catastrophe naturelle

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

- Le chef de département financement.
- Le chef de département épargne.
- Le chef de département contentieux.

Ils constituent un comité de crédit réseaux (CCR) parce que le montant du crédit sollicité est de 4.000.000 DA, qui est situé entre 3.000.000 DA, < **le montant du crédit** ≤ 8.000.000 DA

1.11 Etablissement des documents contractuels

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

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

Etablit une convention de crédit qui doit être visée par le client et le directeur d'agence en six (6) exemplaires :

- ✓ Ouvrir un compte chèque auprès du front office dans lequel le client versera les échéances et aussi les frais d'études et de gestion ;
- ✓ Demander au client des timbres fiscaux (48 timbres de 20 DA) et 100 DA qui représentent les droits d'enregistrement des conventions auprès de l'inspection d'enregistrement de la direction des impôts.

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

- Frais de l'assurance CARDIF = assurance mensuel \times 12 mois = $1\ 800 \times 12 = 21\ 600$ DA Ce montant est versé dans le compte assurance, considéré comme un secours pour l'assurance CARDIF. Cette dernière procèdera pour un prélèvement automatique, dans le cas de non- paiement de débiteur

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

TVA/ Frais d'études = $15000 \times 19\% = 2\ 850$ DA

Montant de Frais d'études de dossier en TTC = **17 850 DA**

- Assurance SGCI = **23 800 DA**

Enregistrement convention = **1 500 DA**

- Timbres fiscaux = **960 ,00 DA**

1.12 Le suivi du dossier

1.12.1 L'entrée portefeuille

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

1.12.2 La mobilisation du crédit :

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

1.12.3 le remboursement du crédit :

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

2 Deuxième cas pratique (crédit immobilière : crédit à la construction à taux bonifié 1%)

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

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

2.1 Identification du demandeur et informations sur le crédit sollicité

Tableau n°4 ; les renseignements généraux sur le client et le type de crédit sollicité pour la vsp.

Désignations	Information sur personnel	Désignation	Situation Professionnel
Nom et Prénom Date de naissance Situation Familiale Adresse	Y 04/08/1984(33 ans) Marié IGHIL LARBAA Barbacha (w) Bejaia	Profession Employeur Revenu Mensuel Crédit en Cours	Agent polyvalent Secteur Public 21.500 DA Néant
Désignation	Information sur le Crédit Sollicité		
La Date de la Demande du crédit Objet du Crédit Le Crédit demandé Le Crédit accordé La Durée du Prêts Différé	12/11/2017 Construction 2000.000 DA 1984000 DA 40ans 36 mois		

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

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

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

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

2.2 Constitution du dossier

Pour le dépôt de dossier

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

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

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

2.2.1 Les documents relatifs à l'identification :

Ces documents contiennent toutes les informations personnelles relatives au client qui serésomme comme suit ;

- Demande de crédit se forme d'un formulaire délivré par la CNP-Banque remplie et signepar le postulant ;
- Un extrait de naissance ;

Un certificat de résidence ;

- Une copie de la pièce d'identité ;
- Relevé d'émoluments et attestation d'emplois ;
- Une copie de la carte CNAS.
- Une fiche familiale.

2.2.2 Les documents relatifs au type de crédit

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

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

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

2.2.3 Un sous dossier technique :

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

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

2.3 Le calcul de la durée de remboursement du crédit

En ce qui concerne la limite d'âge pour l'octroi du crédit est déjà citée dans le premier cas pratique et qui est fixée à 75 ans. La durée de remboursement du crédit est calculée comme suit :

La durée de remboursement du crédit = l'âge maximal (75 ans) - l'âge du postulant

Dans notre cas le client à 33 ans donc la durée de son crédit est :

$75-33 = 42$ ans, comme la durée maximale est 40 ans car son âge est inférieur à 35 ans

Donc la banque lui accorde une durée de 40 ans plus un différé de 3 ans (36 mois) ce qui va donner.

La durée de remboursement = 37 ans

2.4 Le calcul de la capacité de remboursement

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

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

Tableau n°5 ; le pourcentage de prélèvement sur le revenu net

Quotité de revenu mensuel net		Si le revenu mensuel net est :
Salarié	Commerçant	
30%	40%	Inférieur ou égal à 02 fois le (SNMG ⁸)
40%	45%	02 SNMG ≤ revenu ≤ 04 SNMG
50%	55%	04 SNMG ≤ revenu ≤ 08 SNMG
55%	60%	Supérieur à 08 le SNMG

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

Le revenu du postulant est inférieur à 02 fois le SNMG

⁸LE SNMG : En Algérie est fixé à 20 000 DA

C'est-dire 21 500 DA ≤ à 2 fois le SNMG, dans sa qualité professionnelle salariée, donc la capacité de remboursement se calcule de la manière suivante :

La capacité de remboursement = le revenu mensuel net* la quotité

$$CR = 21\,500 * 30\% = 6\,450 \text{ DA}$$

Capacité de remboursement = 6450 DA

2.5 Le calcul du montant de crédit :

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

Sachant que le taux = 1% et la durée (n) = 444 mois qui correspond à 37 ans

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

$${}^n)VT = (1 / 1200) / (1 - (1 + 1 / 1200)^{-444})$$

$$VT = 0.00269548$$

Le calcul du montant de crédit se fait comme suit :

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

$$\text{Le montant du prêt} : 6450 / 0,00269548 = 2\,392\,894,77 \text{ DA}$$

Donc la capacité de remboursement de ce client lui permet d'avoir 2 392 894 ,77 DA
Sachant que le client à solliciter 2.000.000,00DA mais la Banque lui a accordé seulement un montant de 1 984 000 DA.

Justification :

D'abord, le client a bénéficié de l'aide de l'Etat (CNL) d'un montant de 7 00 000 DA dans le cadre de la construction rural

Ensuite, il a un apport en nature (le déjà construit), qui s'élève à **111.871,86DA** d'après l'évaluation de l'architecte dans le rapport établi.

Cet apport est calculé é comme suit : le devis estimatif global × le taux d'avancement des travaux réalisés

$$\text{Apport en nature} = 2\,796\,796,60\text{DA} \times 4\% = 111\,871,86\text{ DA}$$

Donc : si la CNEP-Banque lui accorde le montant de 2 000 000 DA sollicité ça sera la situation suivante :

$$\begin{aligned} \text{Le devis estimatif global} &= 2\,000\,000\text{ DA} + 700\,000\text{ DA} + 111.871,86\text{DA} \\ &= 2.811.871,86\text{ DA} > 2.800.000,00\text{ DA} \end{aligned}$$

La banque se retrouve dans une situation de sur financement

Sachant que le devis estimatif global exigé par la CNEP-Banque, pour l'octroi d'un crédit à la construction à taux bonifié 1% ne dépasse pas le plafond qui est de 2.800.000,00DA.

C'est pour cette raison la banque n'a pas accordé le montant de 2.000.000,00DA demandé par le client.

Le montant de crédit à accorder :

Dans notre cas le montant de crédit à accorder se calcule comme suit

Le montant de crédit à accorder = devis estimatif global- le montant de l'aide de l'Etat(CNL)- le déjà construit (apport en nature)

$$\begin{aligned} \text{Le montant de crédit à accorder} &= 2.796.796,86 - 7.000.000,00 - 111.871,86 \\ &= 1.984.944,74\text{DA} \end{aligned}$$

Le montant du prêt = 1.984.000,00 DA

2.6Le calcul de l'échance :

Elle se calcule comme sui

L'échéance=le montant du prêt accordé × la valeur tabulaire
--

Donc

L échance =5.347 ,83 DA

2.7Le calcul de la prime d'assurance CARDIF

D'après le taux du prime emprunteur principal (voir annexe 4) = 0,037%

Elle se calcule comme suit

Prime d'assurance =me montant accordé×0 ,037

$$\text{Prime d'assurance} = 1\,984\,000 \times 0,03\% = \mathbf{734,08 \text{ DA}}$$

$\text{Prime d'assurance} = \mathbf{734,08 \text{ DA}}$

2.8 Le calcul de la mensualité

Elle se calcul comme suit

$\text{La mensualité} = \text{l'échancre} + \text{Prime d'assurance}$

$$\text{La mensualité} = 5.347,83 + 734,08 = \mathbf{6\,081,91 \text{ DA}}$$

2.9 le calcul de l'assurance SGCI :

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

Le montant du prêt = 1 984 000 DA

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

Valeur de bien garantie = valeur de terrain estimé + déjà construit + montant du crédit après le rapport établi par l'architecte :

La valeur de terrain est estimée à = 1 542 000 DA

Le déjà construit = devis estimatif total \times 4% = 2.796.796,60DA \times 4% = 111.871,86 DA

Le déjà construit = 111.871,86DA

Donc, la Valeur de bien garantie = 1.542.000 + 111.871,86 + 1.984.000 = 3.637.871,86DA

Le ratio prêt sur valeur (RPV) = 1.984.000/3.637.871,86 = 54,53%

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

Tableau n°6: les différents taux de la prime SGCI (HT) selon les ratios prêt /valeur (RPV)

Ratios prêt /valeur (RPV)	Taux de la prime (HT)
$RPV \leq 40\%$	0,50%
$40\% \leq RPV \leq 60\%$	0,75%
$60\% \leq RPV \leq 95\%$	1%

Source : Documentation de la CNEP-Banque

Le RPV se situe entre : $40\% \leq 54,53\% \leq 60\%$ qui implique un taux de la prime de 0,75% du montant de crédit

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

$$= 1.984.000 * 0,75\% = \mathbf{14\ 880\ DA}$$

Le montant de la TVA sur la prime = Le montant de la prime en (HT) \times 19%

$$= 14\ 880 \times 19\% = \mathbf{2\ 827,2\ DA}$$

Le montant de la prime en TTC = $14.880 + 2.827,2 = \mathbf{17.707,2\ DA}$

Le montant de la prime SGCI = 17 707.2 DA
--

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

2.10 Le calcul des intérêts intercalaires

Avant que le client commence à rembourser les mensualités, il est tenu de payer pendant la période du différé qui est de 3 ans (36 mois) les intérêts intercalaires qui de 41.654,00 DA dans notre cas.

La mobilisation du crédit s'effectue en trois tranches :

- Les conditions du déblocage du crédit

- Après le recueil de la garantie d'hypothèque de premier rang sur le terrain et la construction à bâtir.
- La présentation de l'attestation d'ouverture de chantier.
- Paiement des primes d'assurances CARDIF EL DJAIRE et SGCI.
- Le paiement des frais d'études et de gestions du dossier.
- La réception en compte de l'aide CNL (7.000.000,00 DA)

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

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

$$\text{Le montant de la première tranche} = \text{montant de crédit} \times 40\%$$

$$\text{Le montant de la première tranche} = 1\,984\,000 \times 40\% = \mathbf{793\,600\,DA}$$

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

$$\text{Intérêt intercalaire} = \text{le montant de la 1}^{\text{er}} \text{ tranche} \times \text{le taux d'intérêt}/1200$$

$$\text{Intérêt intercalaire} = (793.600,00\text{DA} \times 1\%) / 1200 = \mathbf{661,3\text{DA}}$$

Le client paye chaque mois une somme de **1 395,41 DA** ; l'intérêt intercalaire plus la prime d'assurance dans la période entre la 1^{ère} tranche et la 2^{ème} tranche.

$$\text{Le montant à payer} : 661,3 + 734,08 = \mathbf{1\,395,41\,DA}$$

Après avoir consommé le montant de la première tranche et cela d'après le rapport établi par un expert architecte. Le montant de deuxième tranche est de 30% du prêt accordé soit : $1.984.000,00 \times 30\% = \mathbf{595\,200\,DA}$

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

$$[(793\,600 + 595\,200) \times 1\% / 1200] + 734,08 = \mathbf{1\,891,37\,DA}$$

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

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

$$(1\,984\,000 \times 1\%) + 734,08 = \mathbf{1\,653,3\,DA}$$

Remarque :

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

2.11Le dossier financier :

Le dossier financier contient deux sous dossier :

2.11.1Un sous dossier de concrétisation du crédit

Si la demande de crédit est favorable le directeur d'agence fera signer au client un contrat de crédit (voir annexe 8) immobilier bonifiée et ce dossier contient aussi ces documents :

- Un ordre de mobilisation de crédit.
- Une décision d'octroi de crédit.
- Une notification d'acceptation d'octroi de crédit.

2.11.2Un sous dossier de l'évaluation de crédit

La mobilisation du montant de prêt se fera par trois tranche dans le quel ou le déblocage de la 1^{ère} tranche qui de 40% du montant de prêt se fera après la présentation de l'attestation d'ouverture de chantier (voir annexe 12) établie par l'architecte, dans notre cas le postulant à ouvert son chantier et a entamé les travaux de réalisation du projet dont l'état d'avancement et de l'ordre de 4% selon l'évaluation de l'architecte.

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

Le montant du crédit accordé : **1984 000 DA**

Tableau n°7 : les frais d'étude de gestion selon le montant du prêt

montant du crédit accordé	Commission d'étude de gestion
1 984 000 DA ≤ 5 000 000 DA	15000 DA

Source : documentation de CNEP- Banque.

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

- **La TVA sur les frais d'étude et de gestion** = $15000 \times 19\% = 2\,550$ DA

Ce montant sera versé à la direction des impôts.

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

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

2.11.3 Le sous dossier recouvrement :

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

Comme il contient aussi une domiciliation irrévocable de salaire ; c'est un engagement signé par le client dans lequel il verse un montant de son salaire mensuel au prêt de son compte ouvert auprès de la CNEP-Banque.

Il contient une fiche client particulier (voir annexe 16) qui comporte des informations serviront à déterminer si le postulant est une personne politiquement exposée.

2.11.4 Le sous dossier garantie :

Ce volet contient ces garanties :

- Un acte d'hypothèque notarié de premier rang (voir annexe 17) sur le bien objet du prêt.
- Une déclaration de demande de consultation pour les interdits de chéquier qui déclare que le postulant n'a pas un interdit bancaire par la banque centrale.

- Une assurance des emprunteurs. (CARDIF DJAZAIR) ; le débiteur s'engage à souscrire individuellement auprès de cette dernière contre le risque décès.
- La souscription du client auprès de la « S.G.I » une assurance contre le risque d'insolvabilité ;
- Une autorisation de la central des risques des entreprises et des ménages (CREM) ces dernière garantissent la CNEP-Banque contre le risque de non recouvrement c'est-à-dire dans le cas d'impossibilité, incapacité ou en cas décès de ce dernier.

La décision du prêt :

Après l'étude de dossier du client, et l'élaboration de la fiche technique de crédit on faisant ressortir sa capacité de remboursement, qui sert à calculer le montant du prêt qu'accorde la CNEP-Banque au client, une réunion du **comité de crédit agence**¹³ sera tenue et sanctionnée d'un procès-verbal assortie d'une décision d'octroi de crédit. Ce dernier à donner un avis favorable et une notification d'octroi de crédit consenti aux conditions suivant :

- La durée du crédit : **40 ans.**
- La durée du différé de remboursement du principal : **36 mois.**
- Modalité et périodicité de remboursement ; **mensuel.**
- Durée de remboursement du prêt : **37 ans**

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

3Troisième cas pratique (crédit immobilier : vente sur plan VSP)

3.1Identification cou

Mr Z est un conducteur des d'engins à entreprise des travaux bâtiment, vient de solliciter un prêt immobilier auprès de la CNEP-Banque 802, en prévoyant l'achat d'un logement en vente sur plan promotionnel(VSP).

Nous essayons de synthétiser les informations fournies par le demandeur, verbalement et à l'appui des pièces justificatives comme suit:

Tableau°8 : les informations relatives au demandeur du crédit.

Identification du demandeur
Informations personnelles
<p>Nom et Prénom : Mr Z</p> <p>Date de naissance: 14/09/1984</p> <p>Adresse actuelle : EL KSEUR, BEJAIA</p> <p>Statut marital: marié</p> <p>Nombre d'enfants en charge: 01</p>
Situation professionnelle
<p>Emploi actuel : Conducteur des travaux à entreprise de travaux bâtiment.</p> <p>Expérience professionnelle: 7 ans</p> <p>Revenu net mensuel: 45581,00DA</p>
Identification du conjoint
<p>Nom et prénom : Mme M</p> <p>Date de naissance : 10/02/1985</p> <p>Emploi actuel : Enseignante dans un lycée</p> <p>Expérience professionnelle : 4 ans</p> <p>Revenu net mensuel : 42000 DA</p>
Engagement financiers : Néant
Demande de crédit
Objet de crédit : Achat de logement en VSP Auprès d'un promoteur
Situation du bien à financer
<p>Adresse : projet 48 logements promotionnels collectifs, sis à Berchiche Elkseur W Bejaia</p> <p>Etat des lieux : Appartement de type F3 sup 98,15 m², lot n° 12, au premier étage</p> <p>Promesse de vente : le vendeur valorise son appartement 7200 000 DA</p>
<p>Apport personnel : 720 000.00 DA</p> <p>Assurance : CARDIF</p> <p>Nature de la garantie : Hypothèque de 1^{er} rang sur le logement objet du prêt</p>

Source : Etablit par nous même

3.2 Traitement du dossier

Après présentation des documents nécessaires, le banquier doit s'assurer que le bien n'a pas été déjà hypothécaire et ce par la vérification de l'authenticité et la conformité du certificat négatif d'hypothèque puis il procède à l'étude suivante.

3.3 Calcul du droit au prêt

Le maximum à financer dans le cas de la vente sur plan c'est 100 % étant donné que le client est jeune (âgé moins de 40 ans) mais comme le postulant a versé un apport personnel de 10% donc le maximum à financer c'est 90%

3.4 La durée de remboursement

$DR = L'âge\ limite - l'âge\ du\ client$

$DR = 75\ ans - 31\ ans = 44\ ans$ mais on se limite à 40 ans maximum.

Le remboursement du crédit étale sur 40 ans et la limite d'âge de 75 ans nouvellement revu à la hausse

➤ Donc la durée du crédit est de 40ans dont 36 mois de différé(VSP).

3.5 Calcul de la capacité de remboursement :(échéance)

La qualité du client est un salarié a revenu net et son revenu mensuel est supérieure à 2 fois le SMNG. Donc c'est 40% selon le barème.

$CR = \text{salair mensuel} \times 40\%$.

$CR = 45\ 581 \times 40\% = 18\ 232,40\ DA$

3.6 Calcul du montant du crédit

$$MC = \frac{\text{Echéance}}{VT + (Assurance)}$$

Valeur tabulaire = 0.002695483.

Assurance = 0.052%

$$Mc = \frac{182\ 32.4}{0.002695483 + 0.052\%}$$

MC ≈ 5670000,00 DA.

Le taux d'intérêt appliqué: c'est le taux bonifié de 1%.

La postulante est un jeune et son salaire est supérieur à 2 fois le SMNG, et inférieur ou égal à 4 fois le SMNG donc le taux est de 1%

3.7 L'échéance globale

Egale à 18 232,4 DA dont 2 948,4 DA

L'assurance CARDIF. = $5670\ 000 \times 0,052\% = 2948,4\text{DA}$

Remarque

La capacité de remboursement du postulant lui permet d'avoir uniquement un crédit de: 5 670 000,00 DA.

Cependant, le montant du crédit à accorder est jugé insuffisant par le postulant qui souhaite obtenir un montant supérieur, il décide alors de demander le crédit dans le cadre d'une caution ou Co-débitions.

3.8 Le crédit dans le cas la caution ou déductions

3.8.1 Dans le cas d'une Caution :

- Situation familiale : Le codébiteur étant son conjoint est âgé de 29 ans.
- Situation professionnelle enseignante dans un Lycée.
- Revenu mensuel : 42000,00 DA.

Dans le cas de caution on prend 40 % du salaire du postulant principal et 30% du salaire de caution du codébiteur pour calculer la capacité de remboursement.

Et il faut que la capacité de remboursement des deux salaires soit inférieure ou égale à 60 % du salaire du postulant principale.

3.8.2 Calcul de la capacité de remboursement :

$$CR = (45581 \times 40\%) + (42000 \times 30\%) = 30\ 832,4\ \text{DA}$$

$$\text{On: } 45581 \times 60\% = 27348,6\ \text{DA.}$$

On remarque que la capacité de remboursement des deux salaires est supérieur à 60 % du salaire du postulant principal. Donc, on se limite à garder la valeur des 60% du salaire du postulant principal.

Donc: CR=27348,6 DA.

Sachant que la durée de remboursement est de 40ans dont36 mois de différé .calcul du montant du crédit

$$MC = \frac{\text{capacité déremboursement}}{\text{Valeur tabulaire} + (\text{assurance} \times 2)}$$

$$MC = \frac{27348,6}{0,002695483 + (0,052\% \times 2)}$$

MC=72 83578,72DA.

Ce montant est supérieur à90% (maximum à financer) donc le montant du crédit à accorder est de 6 480000DA.

3.8.3 Calcul de l'échéance globale Echéance :

$$= 6\,480\,000 \times VT + \text{Assurance} \quad VT=0.002695483$$

Le montant de l'assurance est:

- Pour le codébiteur âgé de moins de 40 ans est:0.029%.
- Pour le codébiteur âgé de plus de 40 ans est:0.052%.

3.9 Calcul du montant de l'assurance

- Pour le postulant principal = $6480000 \times 0.052\% = 3369,6 \text{ DA}$.
- Pour le codébiteur = $6480000 \times 0.029\% = 1879,2 \text{ DA}$
- Le montant total de l'assurance = **5248,6DA**.

Donc : Echéance = $17466,72 + 5248,8 = 22715,52 \text{ DA}$.

Le montant de crédit à accorder dans ce cas est de 6480000.00 DA remboursables sur 40 ans par des échéances d'un montant de 22715.52 DA.

3.9.1 Dans le cas d'une Co-débitions :

On garde toujours les mêmes données :

- Le codébiteur:(conjoint) est âgé de 29 ans.
- Son revenu mensuel est :42000DA.
- Taux bonifié :1 %.

3.9.2 Calcul de la capacité de remboursement

$$CR = (45581 + 42000) \times 40\% = 35032,4 \text{ DA}.$$

Sachant que la dure de remboursement est de 40ans dont 36mois de différé.

$$M_c = \frac{CR}{VT+ASSURANCE} = \frac{35032.4}{0.002695483+ASSURANCE}$$

Assurance = 0.052% + 0.029% = 0.081%

$$MC = \frac{35032.4}{0.002695483+0.0081} = \frac{35032.4}{0.00350483}$$

MC = 9 995 463,4 DA

Comme le client a sollicité un crédit limité à 6 480 000 DA

3.10 Calcul du montant de l'assurance

- Pour le Co-emprunteur principal = 6480000 X 0.052% = 3369,6 DA
- Pour le Co-emprunteur secondaire = 6480000 X 0.029% = 1879,2 DA. Assurance totale = 5 248,8 DA.

3.11 Calcul de l'échéance globale

$E = 6\,480\,000 \times VT + \text{assurance}$

$E = 6480000 \times 0.002695483 + 5248,8 = 17466,72 + 5248,8 = \mathbf{22715,52 DA}$

$E = 22715,52 DA$

Le montant de crédit à accorder dans ce cas est de **6 480 000 DA** remboursable sur 40 ans, par des échéances d'un montant de : **22 715,52 DA**

CHAPITRE III :le financement bancaire d'immobilier de la CNEP Bejaia

Tableau N° 09:

Tableau du versement des tranches vers le promoteur

Cas contrat VSP non Conclu 5 STR	Prix de cession en TTC	Apport	Crédit	Complément du client	Crédit + complément	L'apport déjà verser à l'attribution du lgt	L'apport réel restant	Crédit l'apport Réel restant du client
	7200 000	720 000	6480 000	0,00	720 000	0,00	0.00	7200 000

Tranches

T1= 20% par cheque	129 600 .00		1296000 ,00	0 ,00	1296000,00	0.00	1296 000
T2= 15% Par Virement	972000 .000		972000,000	0,00	972000,000	0,00	972000,000
T3= 35% par virement	2268000,00		2268000,00	0,00	2268000,00	0,00	2268000,00
T4= 25% par virement	1620 000,00		1620 000,00	0,00	1620 000,00	0,00	1620 000,00
T5 = 5% par cheque	324 000,00		324000.00	0,00	324000,00	0,00	324000,00

Conclusion :

Dans ce dernier chapitre qui contient l'étude de trois cas pratiques de crédits immobiliers aux particuliers (cession entre particulier, la construction au taux bonifié 1% et achat d'un logement promotionnelle VSP) qui est le fruit de notre stage au sein de l'agence CNEP-Banque de BEJAIA LIBERTE «802 », nous a permis avec l'aide du personnel de mener une étude sur la procédure d'octroi des crédits immobiliers aux spécifiquement aux TROIS type cité auparavant.

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

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

CHAPITRE III : Le financement bancaire de l'immobilier par la CNEP

Introduction :	47
Section 1 : Présentation de la CNEP-Banque :	47
1 Evolution de la CNEP.....	47
1.1 Entre (1964-1970).....	47
1.1.1 Entre (1971-1979).....	48
1.1.2 1.1.3 Entre (1980-1996).....	48
1.2 Le 6 avril 1997.....	48
1.2.1 La période de 2000 à nos jours :.....	49
1.2.2 31 mai 2005 : financement des investissements dans l'immobilier.....	49
1.3 28 février 2007 : Repositionnement stratégique de la CNEP –Banque.....	49
1.3.1 7 juillet 2008 : Repositionnement stratégique de la CNEP –Banque.....	49
1.3.2 17 aout 2011 : Repositionnement stratégique de la CNEP-Banque.....	50
- Figure 1 : Position de la CNEP-Banque dans le système bancaire Algérien.....	51
2 Trésor publique.....	51
3 Bancaire.....	51
4 Les Banques Commerciales.....	Erreur ! Signet non défini.
5 BNA CPABEABAD RBD.....	Erreur ! Signet non défini.
6 SAA CAA CCR CAAT.....	51
7 Figure 3 : L'organigramme de L'agence de Bejaia (802).....	53
Section 2 : les Crédits immobiliers aux particuliers proposés par la CNEP-Bejaia	54
1 Premier cas pratique (crédit immobilier: cession entre particuliers).....	54
1.1 Identification du demandeur, informations sur le crédit sollicité et le bien à acquérir.....	54
1.2 Constitution du dossier (les pièces communes) :.....	55
1.3 Les pièces liées à la nature de crédit sollicité (cession de bien entre particuliers).....	55
1.4 Traitement de la demande.....	55
1.4.1 Dépôt de dossier :.....	55
1.4.2 Etude de dossier :.....	56
• Le contrôle (la consultation) du fichier central.....	56
• L'élaboration de la fiche technique de crédit.....	56
1.5 Le calcul du droit au prêt.....	56
1.6 Le calcul de la durée de remboursement.....	57
1.7 Le calcul de la capacité de remboursement :.....	57
1.8 Le calcul des intérêts intercalaires mensuels.....	58
1.9 Calcul de crédit lié à l'assurance = « CARDIF EL Djazaïr » :.....	59
1.9.1 Calcul de la prime d'assurance sur le crédit ;.....	59
1.9.2 4. Le calcul de l'assurance SCGI.....	59

1.10	La présentation du dossier au comité de crédit :.....	61
1.11	Etablissement des documents contractuels	61
1.12	Le suivi du dossier.....	62
1.12.1	L'entrée portefeuille	62
1.12.2	La mobilisation du crédit :.....	62
1.12.3	le remboursement du crédit :	62
2	Deuxième cas pratique (crédit immobilière : crédit à la construction à taux bonifié 1%).....	63
2.1	Identification du demandeur et informations sur le crédit sollicité.....	63
2.2	Constitution du dossier	64
2.2.1	Les documents relatifs à l'identification :.....	65
2.2.2	Les documents relatifs au type de crédit.....	65
2.2.3	Un sous dossier technique :	65
2.3	Le calcul de la durée de remboursement du crédit.....	65
2.4	Le calcul de la capacité de remboursement	66
2.5	Le calcul du montant de crédit :	67
2.6	Le calcul de l'échance :.....	68
2.7	Le calcul de la prime d'assurance CARDIF	68
2.8	Le calcul de la mensualité.....	69
2.9	le calcul de l'assurance SGCI :	69
2.10	Le calcul des intérêts intercalaires	70
2.11	Le dossier financier :	72
2.11.1	Un sous dossier de concrétisation du crédit.....	72
2.11.2	Un sous dossier de l'évaluation de crédit.....	72
2.11.3	Le sous dossier recouvrement :.....	73
2.11.4	Le sous dossier garantie :.....	73
3	Troisième cas pratique (crédit immobilier : vente sur plan VSP).....	74
3.1	Identification cou.....	74
3.2	Traitement du dossier	76
3.3	Calcul du droit au prêt	76
3.4	La durée de remboursement.....	76
3.5	Calcul de la capacité de remboursement :(échance)	76
3.6	Calcul du montant du crédit	76
3.7	L'échéance globale	77
3.8	Le crédit dans le cas la caution ou débutions.....	77
3.8.1	Dans le cas d'une Caution :	77
3.8.2	Calcul de la capacité de remboursement :.....	77
3.8.3	Calcul de l'échéance globale Echance :	78
3.9	Calcul du montant de l'assurance	78
3.9.1	Dans le cas d'une Co-débitions :	78
3.9.2	Calcul de la capacité de remboursement.....	78
3.10	Calcul du montant de l'assurance	79
3.11	Calcul de l'échéance global	79

Conclusion :81

Conclusion générale81

Bibliographie

Table des matières

Annexes

Conclusion générale

Le secteur de l'immobilier est un secteur de grande importance dans les pays développés, malheureusement en Algérie et pendant longtemps ce secteur a été délaissé au second degré par les pouvoirs publics, ce qui a plongé l'Algérie dans une crise de logement sans précédent ; cette crise dure encore.

Ce secteur a connu de multiples réformes à partir de l'intervention monopolistique de l'état ; passant par les multiples étapes afin d'arriver à son image actuelle ; ou il connaît l'implication de plusieurs banques, cette progression encourageante a permis le développement de ce secteur qui reste néanmoins toujours à développer encore afin de pouvoir satisfaire les différents besoins de financement.

Le système de financement du crédit immobilier cherche à satisfaire tous les besoins de la clientèle, le rôle assigné aux banques est d'avoir une plus grande maîtrise et de mieux gérer le crédit immobilier, et ainsi rendre le marché hypothécaire plus crédible. A cet effet, la création de la Société de Garantie de Crédit Immobilier (SGCI) et le Fond de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI), a certes donné plus de sécurité aux banques en matière d'octroi du crédit immobilier, mais reste insuffisant en vue de promouvoir un vrai marché hypothécaire.

L'activité principale de la CNEP-Banque est le financement du secteur de l'habitat qui constitue un secteur stratégique et privilégié du développement économique et social du pays. Nous arrivons au terme de notre précieux travail, à travers lequel nous avons essayé de répondre à notre principale problématique : ***Quelles sont les outils financiers utilisés par la banque CNEP pour octroyer et gérer le crédit immobilier à octroyer aux clients?***

En premier lieu nous confirmons la première hypothèse, la CNEP Banque est dans le but d'assurer sa suprématie sur le secteur de logement a mis en place toute une panoplie de prêts immobiliers adaptés aux différents besoins des particuliers et des ménages.

En outre nous affirmons aussi la deuxième hypothèse ; malgré l'instauration des différentes institutions intervenants afin de garantir ces crédits, le banquier court toujours un risque de non remboursement / recouvrement, c'est pour cela il doit recueillir des différentes garanties afin de couvrir ce risque.

Dans la troisième hypothèse nous affirmons que pour chaque demande de crédit immobilier, la CNEP Banque doit faire l'objet d'une étude et d'un suivi du dossier pour

Conclusion générale

minimiser les risques que peut encourir la banque, cette étude se fait selon plusieurs étapes, à savoir :

- Faire une analyse approfondie du dossier de l'emprunteur ;
- Prendre des garanties réelles et personnelles contre tout évènement imprévisible ;
- Recourir aux produits offerts par les nouvelles institutions en matière de solvabilité des ;
- documents de crédit (assurance décès, SGCI, FGCMPI) ;
- Le suivi et le recouvrement du crédit.

Dans un contexte devenue plus en plus exigeant en matière de besoin en secteur immobilier, nous recommandons que l'Etat Algérien focalise sur ce secteur porteur, c'est pour cela nous proposons diverses idées peuvent être considérées comme un axe de développement et d'amélioration de secteur immobilier :

- Innover une gamme de produits permettant à répondre aux besoins de toutes la population active ;
- Réduire les délais de traitement des dossiers de crédit en créant un réseau dans de banques spécialisée ;
- Favoriser et encourager le couple banque promoteur en matière de création de nouveaux projets ;
- Mettre en place des bureaux de conseil en immobilier réparti sur tout le territoire national.

En guise de conclusion, nous constatons que la banque est que la banque est un acteur majeur dans le financement des crédits destinés aux particuliers mais aussi aux promoteurs.

 **Ouvrages**

1. Sylvie de coussergues : « gestion de la banque », Ed ,Dunod ,paris,2007, p.11 .
2. Jean François, Jean Rioufol « le marché immobilier » presse universitaire de France,2005,p.128.
3. OuadahRebrab Saliha « la politique de l’habitat en Algérie entre rôle de l’Etat et son désengagement » la revue n°21 .ENSSEA 2013, p.5
4. OuadahRebrab Saliha « la politique de l’habitat en Algérie entre rôle de l’Etat et son désengagement » la revue n°21 .ENSSEA 2013, p.5
5. Hentour F « le financement bancaire au service de l’immobilier » mémoire de licence. Option finance. École supérieure de banque 2008 Alger
6. BEMATTI (N.A) : « l’habitat de tiers monde, cas de l’Algérie ». Edition SNED, Alger. page 20
7. BOUGAOUA (S) « la gestion des crédit immobiliers » ; Mémoire fin d’étude (ESB) ; Alger ;2003 ;

Code et lois

8. Article 07 du décret législatif n°94-07 du18 mai 1994, relative aux conditions de la production architecte et à l’exercice de la profession d’architecte.
9. Loi n°11-04 du 17 Février 2011, fixant les règles régissent l’activité de promotion immobilière
10. Décret n° 80-07 Du 13/08/1980 portant la création de l’office national du logement familial. Art 6,
11. La loi 87-07 du 04 mars 1987 relative à la promotion immobilière
12. Article 114, 115 : la loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et le crédit.
13. Article 02 de la loi 93-03 relative à l’activité immobilière
14. Décret n°94-111 du 18 mars 1994
15. Article 11, alinéa 1 de la loi 93-03 sur l’activité immobilière : « pour les opérations de vente sur plan, le promoteur est tenu de couvrir ses engagements par une assurance obligatoire prise auprès du fonds de garantie et de caution mutuelle prévu par la législation en vigueur ».

Rapport et document officiels

16. ABEF : Association de banque et des établissements financiers
17. SRH : Société de refinancement Hypothécaire

18. SGCI : Société de garantie du crédit immobilier.
19. Exemple : le programme cofinancé par l'Algérie et la banque Mondiale pour la réalisation de 5000 logements à Alger
20. S.H « information sur la situation des droits humains en Algérie », Algéria Watch ;journal libeté ; 19 juillet 2011
21. AMEZIANE (A) ; « logement : la CNL a décaissé 7 milliard de dollars en 2004 » ; journal Algérie 1.Com ; 07/06/2015.
22. BNA, BEA, CPA, BADR, CNAP-Banque
23. SAA, CAAR , CCR , CAAT
24. SOUICI Belkacem maitre de conférence B EPAU ; Ecole Polytechnique d'architecture et d'urbanisme ; « cinquante ans de production de logement et les différentes politiques urbaines appliqué en Algérie ».

Sites Internet

25. [www.cours -cours -de -droit.net](http://www.cours-cours-de-droit.net),consulté le 18/05/2018
26. www.cardifeldjzair.dz, le 18/05/2018
27. [http://fr.wikipedia.org/wiki/offre et demande](http://fr.wikipedia.org/wiki/offre_et_demande)
28. [http://fr.wikipedia .org/wiki/offre et demande.](http://fr.wikipedia.org/wiki/offre_et_demande)

Annexes

- Autorisation De Prélèvement Sur Compte
- Autorisation De Consultation De La Centrale Des Risques Des Entreprises Et Des Ménages (CREM)
- Constitution Dossier Crédit Pour Les Nationaux Non Résident
- Fiche De Transmission Dossier Crédit
- Fiche De Suivi Et De Contrôle
- Demande D'adhésion A L'assurance Des Emprunteurs
- Constitution (Dossier Crédit)
- Demande De Chèque De Banque
- Ordre De Virement Permanent
- Domiciliation Irrévocable De Salaire
- Engagement
- Demande De Prélèvement
- Autorisation De Prélèvement Des Frais D'Etudes



Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

CNEP/BANQUE : société par action au capital social de 46 000 000 000.00 DA
Siège sociale : 61, BVD SOUIDANI BOUDJEMAA, CNE/ CHERAGA, W/ Alger

Réseau : BEJAIA 800.
Agence : LIBERTE 802.

AUTORISATION DE PRELEVEMENT SUR COMPTE

je soussigné(e).....titulaire
d'un compte chèque N°ouvert auprès
de la CNEP-BANQUE, Agence BEJAIA LIBERTE code « 802 ».

Autorise celle-ci à prélever par le débit de mon compte chèque, le montant dû au titre des remboursements mensuels du crédit que j'ai contracté et ce jusqu'à son extinction totale.

Je m'engage, également, à maintenir sur mon compte, une provision suffisante pour permettre le prélèvement des mensualités, et à m'acquitter des pénalités de retard en cas d'insuffisance de provisions.

Fait à BEJAIA, le

Signature Légalisée

**CAISSE NATIONALE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE BANQUE
AUTORISATION DE CONSULTATION DE LA CENTRALE DES RISQUES
DES ENTREPRISES ET DES MENAGES (CREM)**

RESEAU : BEJAIA AGENCE : LIBERTE CODE AGENCE 802

Je soussigné (e) m.Mme :

Présumé : oui non (cocher la case appropriée) né (e) le : / / .

Lieu de naissance : (commune et wilaya)

Nationalité : pays de naissance :

Fils / fille de : et de :

Acte de naissance n° numéros sécurité sociale :

Adresse :

Qualité professionnelle : salarié, non salarié (cocher la case appropriée)

Profession :

Pièce (s) identité (e) : CNI, PC, passeport, carte séjour (cocher la case appropriée)

N° : Délivré (e) le / / par :

Autres documents : (si la qualité professionnelle est autre que « salarié »)

Agrément N° délivré le / / par :

NIF N° délivré le / / par :

N° RC N°délivré le / / par :

Type crédit sollicité : durée sollicitée : (mois)

Montant de crédit sollicité : (DA)

Codébiteur / caution : (nom et prénom / épouse)

Présumé ¹ : oui non (cocher la case appropriée) Né (e) le : / / .

Lieu de naissance : (commune et wilaya)

Nationalité : pays de naissance :

Fils / fille de : et de :

Acte de naissance n° :numéros sécurité sociale :

Adresse :

Qualité professionnelle : salarié, non salarié (cocher la case appropriée)

Profession :

Pièce (s) identité (s) : CNI, PC, passeport, carte séjour (cocher la case appropriée)

Autre documents ² (si la qualité professionnelle est autre que « salarié »)

Agrément ³ N°Délivré le / / par :

NIF ⁴ N°Délivré le / / par :

N°RC⁵ N°Délivré le / / par :

J'atteste de l'exactitude des informations portées ci-dessus, et autorise la CNEP Banque à consulter la centrale des risques des entreprises et ménages (CREM) de La banque d'Algérie, et autorise celle – ci à lui communiquer les renseignements Enregistrés à notre nom.

Fait à : BEJAIA le,.....

(Signature du demandeur)

- ¹ Si présumé, renseigner uniquement l'année de naissance
- ² A renseigner uniquement si le demandeur exerce une activité autre que salarié ;
- ³ A renseigner par le numéro d'agrément du demandeur ;
- ⁴ A renseigner par le numéro d'identification fiscale du demandeur ;
- ⁵ A renseigner par le numéro du registre de commerce du demandeur.

Constitution Dossier Crédit Pour Les Nationaux Non Résidents

Pièces communes :

- Une demande de crédit (formulaire CNEP banque) ;
- Extrait de naissance n° 12 ;
- Copie d'une pièce d'identité (C.N.I) (en double exemplaire) ;
- Copie de la carte de séjour / carte consulaire (en double exemplaire) ;
- Copie du livret de famille ;
- Une autorisation de prélèvement sur compte cheque ouvert auprès de la CNEP banque (formulaire CNEP banque) ;
- Justificatif de résidence facture gaz , tel ,.....

Justificatif de revenu

Cas d'un salarié :

- Attestation de travail ;
- Copie du contrat de travail (contrat à durée indéterminé) ;
- Copie d'avis d'imposition ;
- Relevé de compte d'une année ;
- Les trois dernières fiches de paies ;
- Copie de la carte vitale

Cas d'un commerçant ou profession libérale :

- Copie du registre de commerce ;
- Déclaration de revenu des trois derniers exercices ;
- Les trois derniers bilan +les trois derniers TCR ;
- Copie d'avis d'imposition ;

Pour épargnant :

- Relevé des intérêts arrêté au jour de la demande pour les épargnants (postulant et cédant)
- Une attestation de cession de droit d'intérêts du cédant (formulaire CNEP – banque).

NB : - toutes les copies doivent être certifiées par le consulat du pays hôte ;

Cas d'une procuration : procuration consulaire en mentionnant les points suivants :

- la CNEP –banque, agence liberté code « 802 »
- Signature des contrats de prêt
- Souscription des assurances (décès, SGCI, catastrophes naturelles) ;
- Inscription de bien à l'hypothèque (en indiquant l'adresse du bien objet de financement)
- Signature des ordres de virements ;
- Signature de la promesse de vente
- Signature de chaque de banque

Autre pièces :

<u>Logement auprès d'un particulier :</u> <ul style="list-style-type: none">✓ Copie de l'acte de propriété ;✓ Certificat négatif d'hypothèque ;✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-BANQUE) ;✓ Promesse de vente (Formulaire CNEP-Banque).	<u>Logement fini auprès d'un promoteur immobilier :</u> <ul style="list-style-type: none">✓ Reçu de versement de l'apport personnel ;✓ Ou bien un certificat de conformité, ou bien un état descriptif de division.
<u>achat d'un terrain :</u> <ul style="list-style-type: none">✓ Copie de l'acte de propriété ;✓ Certificat négatif d'hypothèque ;✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-BANQUE) ;✓ Promesse de vente (Formulaire CNEP-Banque);✓ Certificat d'urbanisme.	<u>Vente sur plan :</u> <ul style="list-style-type: none">✓ Attestation de réservation du logement délivrée par le promoteur.
<u>Construction d'une habitation individuelle :</u> <ul style="list-style-type: none">✓ Copie de l'acte de propriété ;✓ Certificat négatif d'hypothèque ;✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-BANQUE) ;✓ Un devis estimatif des travaux de construction ;✓ Copie du permis de construire.	<u>LSP/VSP :</u> <ul style="list-style-type: none">✓ Décision d'attribution de logement ;✓ Contrat de vente sur plan notarié ;✓ Attestation de FGCMPI (copie légalisée) ;
<u>Aménagement d'une habitation :</u> <ul style="list-style-type: none">✓ Copie de l'acte de propriété ;✓ Certificat négatif d'hypothèque ;✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-BANQUE) ;✓ Un devis estimatif des travaux à réaliser ;✓ Certificat de conformité.	<u>Location habitation :</u> <ul style="list-style-type: none">✓ Engagement de location (formulaire CNEP-BANQUE) ;

NB : - Taux d'intérêt :

- ✓ 6,5% pour non épargnant ;
- ✓ 6,25% pour épargnant LEP ;
- ✓ 5,75% pour épargnant LEL ;
- ✓ 6,00% pour non épargnant (jeune) ;

-Durée :

- 30 ans dans la limite d'âge 75 ans ;
- 40 ans dans la limite d'âge de 75 ans pour le prêt jeune ;

FICHE DE TRANSMISSION DOSSIER CREDIT

Direction de réseau de la W/Bejaia 800		A renseigner par le service messagerie
Type de dossier		
Nom ou raison social		
Montant du crédit		
Localisation de l'opération / Bejaia		
Agence Liberté 00802		structure destinataire DRB/ Dép Financement
Date de dépôt		Date d'envoi
Reçue par	signature et cachet	visa messagerie
Mr		Mme/ Mr
qualité Charg(é)e clientèles		qualité
		cachet et signature
Avis C.C,A Favorable		

Réseau :		structure destinataire
Structure de réception :		Date d'envoi
Date de réception :		
Reçue par	signature et cachet	visa messagerie
Mr		M.....
Qualité :		qualité:.....
Date de traitement :		cachet et signature
avis C,R,C		

Seige :		structure destinataire
structure de réception		Date d'envoi
Date de réception :		visa messagerie
Reçue par	signature et cachet	M.....
Mr :		qualité :
Qualité :		cachet et signature
Avis C.C.C.		

Fiche de suivi et de contrôle

Catégorie de prêt hypothécaire :

Pièces jointes au dossier : **(confirmer par une croix chacune des rubriques)**

Imprimé de demande :
Acte de naissance : débiteur :codébiteurcaution
Copie de la CNI : PC :
Justificatifs de revenus : débiteurcodébiteurcautionavaliste.
Relevé d'intérêt sur épargne : débiteurcodébiteurcautioncédant(s)
Attestation cession d'intérêt sur épargne :fiche familiale.....individuelle.....
Domiciliation salaire : débiteurcodébiteur :
Autorisation de prélèvement : cpte bancaire :ccp
Promesse de vente :décision d'attribution :
Acte de propriété terrain / logement :permis de construire
Certificat d'urbanisme :certificat de Conformité / d'Existence / de Possession.....
Certificat négatif d'hypothèque :
Rapport de visite technique du bien et devis:

CONSULTATION FICHIER : débiteurcodébiteurcautionavaliste.

Fiche technique d'études du dossier :
Décision du CCA :CRC :CCC :
Réserves du comité :
Réserves : levéesnon levées
Décision d'octroi :

DOCUMENTS CONTRACTUELS :

Date de signature de la convention de crédit :
Signature du billet à ordre : OUINON.....aval de billet à ordre.
Acte de caution signé : OUINON.....
Règlement prime d'assurance Cardiff : débiteur :codébiteur :caution

Inscription de l'hypothèque : OUINON.....

MOBILISATION DE PRET ;

Aide CNL : décision d'aide :virement de l'aide :.....
Rapports de visite technique : 1^{er} rapport :2eme rapport3eme rapport

1-ERE TRANCHEDA 2-EME.....DA
3-EME TRANCHEDA 4-EME.....DA

Date 1ere échéance :montant échéance :DA, durée du prêt :.....
Crédit complémentaire :DA ; nouvelle échéance :DA

OBSERVATIONS :

Constitution (dossier crédit).

Pièces communes :

- Une demande de crédit (formulaire CNEP Banque) ;
- Extrait de naissance N°12 ;
- Fiche familiale ou certificat de vie et de protection
- Copie d'une pièce d'identité biométrique (CNI ou PC) (en double exemplaire) ;
- Certificat de résidence (en double exemplaire) ;
- Une autorisation de prélèvement sur compte cheque ouvert auprès de la CNEP Banque (formulaire CNEP Banque) ;
- Domiciliation du salaire ou ordre de virement permanent ou autorisation de prélèvement sur compte CCP, suivant la convenance du client.
- Copie de la carte CNAS CHIFA.

Justificatif de revenu :

Secteur public :

- Relevé des émoluments et attestation d'emploi selon le modèle de la CNEP-Banque.

Secteur privé :

- Relevé des émoluments et attestation d'emploi selon le modèle de la CNEP-Banque ;
- Attestation d'affiliation CNAS.
- Trois dernières fiches de paies
- Relève de compte d'une année
- Contrat De Travail

Pour les commerçants et professions libérales :

- Copie du registre de commerce ;
 - Copie de la carte fiscale ;
 - Avertissements fiscaux ou certificats d'imposition des trois derniers exercices.
 - Mise à jour CASNOS, CNAS (ORIGINALE), et extrait de rôle apuré.
- Copie des statuts pour une personne morale.

<u>Logement auprès d'un particulier :</u> <ul style="list-style-type: none">✓ Copie de l'acte de propriété ;✓ Certificat négatif d'hypothèque ;✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-BANQUE);✓ Formulaire CNEP-Banque ou promesse de vente.	<u>Logement fini auprès d'un promoteur immobilier :</u> <ul style="list-style-type: none">✓ Reçu de versement de l'apport personnel ;✓ Certificat de conformité.
<u>Achat d'un terrain :</u> <ul style="list-style-type: none">✓ Copie de l'acte de propriété ;✓ Certificat négatif d'hypothèque ;✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-BANQUE);✓ Formulaire CNEP-Banque ou promesse de vente ;✓ Certificat d'urbanisme.	<u>Vente sur plan :</u> <ul style="list-style-type: none">✓ Attestation de réservation du logement délivrée par le promoteur.
<u>Construction ou aménagement d'une habitation individuelle :</u> <ul style="list-style-type: none">✓ Copie de l'acte de propriété ;✓ Certificat négatif d'hypothèque ;✓ Un devis estimatif des travaux de construction ;✓ Rapport d'expertise (bureau d'étude agréé) ;✓ Copie du permis de construire cas construction.✓ Certificat de conformité, cas aménagement. Décision FONAL pour la construction rurale.	

En dehors des prêts bonifiés les postulants épargnant doivent fournir :

- Relevé des intérêts arrêté au jour de la demande pour les épargnants (postulant et cédant) ;
- Une attestation de cession de droit d'intérêts du cédant (formulaire CNEP-Banque).

Si le dossier est formalisé avec caution ou co-débiteur les mêmes pièces commune a fournir par les deux personnes.

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-Banque

DIRECTION DU RESEAU DE : BEJAIA

AGENCE DE : LIBERTE

CODE : 802

DEMANDE DE CHEQUE DE BANQUE

Cadre réservé au client

- Nom et prénom du client :
- Numéro de compte :
- Solde du compte :
- Désignation du bénéficiaire du chèque :
- Montant du chèque de banque :
- Date de la demande :
- Références du PC ou CNI : numéro : Délivré le : à :

Signature du client

Cadre réservé à l'Agence

- Date de réception de la demande :
- Date d'établissement du chèque :
- Date de comptabilisation du chèque :
- Numéro du chèque délivré :

Signature de la 1ère personne accréditée

Signature de la 2^{ème} personne accréditée



CAISSE NATIONALE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE

CNEP/Banque : CNEP/BANQUE: société par action au capital social de 46 000 000 000.00 DA
Siège sociale: 61, BVD SOUIDANI BOUDJEMAA, CHERAGA, Alger

ORDRE DE VIREMENT PERMANENT

Je soussigné M. Mme. Melle.....

Titulaire auprès de votre agence d'un compte chèque N°.....

Vous prie de bien vouloir, à compter du mois de :

Procéder par

Le débit de mon compte, au virement de la somme :DA

A partir du jusqu'a

A porter au crédit de mon compte chèque N°.....

Ouvert auprès de la CNEP / banque agence liberté code « 802 »

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma parfaite considération.

Fait à Bejaïa, le/...../.....

Visa de la banque	(signature du client)
-------------------	-----------------------

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

CNEP/BANQUE: société par action au capital social de 46 000 000 000.00 DA

Siège sociale: 61, BVD SOUIDANI BOUDJEMAA, CHERAGA, Alger

Réseau : BEJAIA 800.

Agence : LIBERTE 802.

DOMICILIATION IRREVOCABLE DE SALAIRE

Je soussigné (e)

Employé (e) au sien de votre organisme, vous prie de bien vouloir, à compter du

Mois d..... Procéder au virement du montant de

Ma rémunération Mensuelle, au crédit de mon compte chèque

N°Ouvert auprès de la CNEP / Banque

Agence LIBERTE CODE 802

Je déclare par ailleurs, que cette domiciliation est irrévocable et ne pourra être,
ni annulée, ni modifiée sans l'accord préalable de la CNEP – banque.

Je vous prie d'agrèer, Monsieur, l'expression de ma parfaite considération.

Fait àLe

Décision de l'employeur
Avis Favorable

Nom :

Prénom :

Adresse :

.....

(Cachet et signature)

Signature du client



Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

CNEP/BANQUE : société par action au capital social de 46 000 000 000.00 DA

Siège sociale : 61, BD SOUIDANI BOUDJEMAA, CHERAGA, Alger.

Réseau : BEJAIA 800.

Agence : LIBERTE 802.

ENGAGEMENT

Je soussigné (e)

Nom :

Prénom :

Adresse :

CNI / PC n° :

Titulaire du compte chèque N°

ouvert auprès de la CNEP/Banque, Agence LIBERTE BEJAIA Code « 802 »,
m'engage à maintenir dans mon compte, une provision suffisante pour
permettre le prélèvement du montant des mensualités de remboursement
relatives au crédit contracté au niveau de la même Agence, et éventuellement
les intérêts de retard.

Fait à Bejaia, le

Signature légalisée



DIRECTION DU RESEAU DE BEJAIA 800

AGENCE LIBERTE 802

Demande de Prélèvement

Agence de : LIBERTE

Code structure : 802

Nom du client / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ /

Prénom : / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ /

N° dossier crédit / client / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ /

N° compte cc / client / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / clé _ / _ / _ /

Fait à BEJAIA Le

Signature client

Cadre réserve au ccp

Demande acceptée oui non

Motif Du Rejet

(1) Barrer la mention inutile



CNEP-Banque

CAISSE NATIONALE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE

CNEP/Banque : CNEP/BANQUE: société par action au capital social de
46 000 000 000.00 DA

Siège sociale: 61, BVD SOUIDANI BOUDJEMAA, CHERAGA, Alger

AUTORISATION DE PRELEVEMENT DES FRAIS D'ETUDES

Je soussigne (e) Mr/Mme/Mlle.....

Né(e)le :.....

Fils (elle) de :et de

Demeurant à :.....

Autorise l'agence CNEP-banque de BEJAIA Agence Liberté Code 802 à prélever les frais

d'études d'un montant deDA relatifs aux dépôt et à l'étude

de mon dossier de crédit ce par débit de mon compte chèque n° :.....

ouvert auprès de la même agence

Je déclare avoir pris connaissance que ces frais ne sont pas remboursables en cas de rejet de

Ma demande de crédit

Fais à :.....

Le :.....

Signature de l'intéressé

Résumé :

En Algérie, pendant longtemps, le secteur de l'habitat a été objet du monopole étatique, puisque le logement était considéré comme un problème social, devant être une quasi-totale de l'état, mais cette monopolistique alourdie par la croissance démographique, n'a pas eu les effets escomptés.

C'est pourquoi il fallait impérativement introduire des nouveaux outils de financement de l'habitat.

Ces outils s'instauraient simultanément avec un désengagement de l'état, visaient essentiellement, d'une part d'élargir le champ des intervenants et l'émergence des autres banques dans les opérations de crédits immobiliers

Les banques doivent tout d'abord le maîtriser, l'objectif de notre travail est de faire ressortir le rôle de la CNEP-Banque dans le financement de l'immobilier

Afin de faciliter l'accès aux logements, l'Etat a mis en place une politique de financement basée sur l'implication de plusieurs institutions qui avaient pour but de faciliter et faire participer les banques et institutions financières spécialisés dans le financement de l'immobilier.

ملخص:

في الجزائر، ظل قطاع الإسكان لفترة طويلة خاضعاً لاحتكار الدولة، حيث كان الإسكان يعتبر مشكلة اجتماعية، ليكون شبه كامل للدولة، لكن هذا الاحتكار المثقل بالنمو السكاني، لم يكن له الآثار المرجوة. ولهذا كان من الضروري إدخال أدوات جديدة لتمويل الإسكان. تم إدخال هذه الأدوات في وقت واحد مع فك ارتباط الدولة، بهدف أساسي، من ناحية، لتوسيع مجال أصحاب المصلحة وظهور بنوك أخرى في عمليات قروض الرهن العقاري. يجب على البنوك أولاً وقبل كل شيء إتقانها، والهدف من عملنا هو تسليط الضوء على دور CNEP-Banque في تمويل العقارات. ولتسهيل الحصول على السكن، وضعت الدولة سياسة تمويلية تقوم على إشراك عدة مؤسسات تهدف إلى تسهيل وإشراك البنوك والمؤسسات المالية المتخصصة في تمويل العقارات.

Abstract :

In Algeria, for a long time, the housing sector was subject to state monopoly, since housing was considered a social problem, to be almost totally of the state, but this monopolistic burdened by population growth, n did not have the desired effects.

This is why it was imperative to introduce new housing financing tools.

These tools were introduced simultaneously with a disengagement of the state, aimed essentially, on the one hand, to widen the field of stakeholders and the emergence of other banks in mortgage loan operations.

The banks must first of all master it, the objective of our work is to highlight the role of the CNEP-Banque in the financing of real estate

In order to facilitate access to housing, the State has put in place a financing policy based on the involvement of several institutions which aimed to facilitate and involve banks and financial institutions specializing in the financing of real estate. .