

SOMMAIRE :

INTRODUCTION GENERALE :	01
CHAPITRE 01 : GENERALITES SUR LE CREDIT HYPOTHECAIRE, SES RISQUES ET GARANTIES.....	03
Section 01 : L'apport de la théorie économique à la notion de crédit.....	04
Section 02 : Généralités sur le crédit hypothécaire.....	09
CHAPITRE 02 : LE FINANCEMENT PAR CREDIT HYPOTHECAIRE EN ALGERIE.....	24
Section 01 : Evolution du système bancaire Algérien.....	26
Section 02 : Présentation du marché immobilier en Algérie.....	35
Section 03 : le financement de l'immobilier en Algérie.....	44
CHAPITRE 03 : LES DETERMINANTS DE L'EVOLUTION DU CREDIT HYPOTHECAIRE.....	60
Section 01 : Présentation de la CNEP/Banque.....	61
Section02 : Etude de l'évolution du crédit hypothécaire.....	71
CONCLUSION GENERALE :	83
ANNEXE.....	
INDEXE.....	
LISTE DES TABLEAUX ET DES GRAPHES.	
LISTE DES ABREVIATIONS.	
BIBLIOGRAPHIE.	
TABLEDES MATIERS.	

INTRODUCTION GENERALE

INTRODUCTION GENERALE

L'analyse de la question de l'habitat et de son évolution dans le monde et particulièrement en Algérie est l'un des éléments essentiels à la compréhension des problèmes économiques et sociaux.

La question du financement de logement constitue un véritable défi du fait de la pression ainsi que de la rapidité de la croissance démographique. Aussi, les exigences des citoyens en matière d'amélioration du niveau de vie et le parc logement à réaliser chaque année pour satisfaire la demande contribuent fortement à ce besoin pressant au financement.

Le logement s'affirme de plus en plus comme l'une des revendications sociales majeures. L'expérience enregistrée dans la plus part des pays du monde confirme l'importance de ce problème.

L'Algérie est l'un des pays en voie de développement qui souffre de cette question, suite à une croissance démographique accrue (+ de 40 millions d'habitants en 2012) durant ces dernières années.

Puisque le facteur financier demeure nécessaire pour toute réalisation dans le domaine de l'habitat, et nous entendons par le facteur financier les différents types de crédits offerts par le secteur financier. L'Algérie a mis l'accent sur la politique de financement hypothécaire, afin de palier aux besoins de financement des opérateurs économiques et des ménages. Cette tendance s'observe surtout lors de l'application des programmes quinquennaux initiés à partir des années 2000. Le crédit hypothécaire est un crédit à long terme octroyé par les banques et par les institutions financières à des taux d'intérêts modérés. Ce type de prêt est marqué par une évolution considérable par rapport à cette dernière décennie.

Par ailleurs, cette évolution diffère d'un produit à un autre¹. Les produits finançant le logement promotionnel s'avèrent plus important comparativement aux autres produits. De ce constat découle le fondement de notre problématique de travail. Cette dernière est formulée sous la formule suivante :

Quels sont les déterminants de l'évolution du crédit hypothécaire en Algérie ?

Pour bien cerner l'objet de notre travail de recherche, nous avons adopté les hypothèses suivantes ;

- Les revenus des individus qui s'améliorent d'une année à une autre au niveau de SIDI-AICH ;

¹ Les études préalables confirment que le financement de logement collectif est plus remarquable comparativement aux autres produits.

- Les préférences résidentielles des ménages (ceux qui préfère la ville mieux que l'habitat rurale...) ;
- Les taux d'intérêts appliqués par les banques (taux bonifiés,...) ;
- L'offre et la demande de logement qui dépendent d'autres facteurs : facteur démographique et les revenus.

Notre ambition reste dans l'affirmation ou l'infirmité de ces pistes de recherche, et de dire que le crédit hypothécaire est en augmentation due l'ensemble de ces facteurs.

Sur le plan méthodologique, nous allons adopter une méthodologie basée sur une approche positive. Notre travail est structuré autour de trois chapitres. Dans le premier chapitre, nous présenterons des généralités sur le crédit hypothécaire, risques et garanties bancaires. Pour le deuxième chapitre, nous développerons le financement par crédit hypothécaire en Algérie et les différentes caractéristiques de son système bancaire. Et enfin, comme troisième chapitre, on va traiter la question d'évolution de crédit hypothécaire dans le temps et le teste des hypothèses surtout par rapport à notre cas pratique (Sidi-AICH) .

CHAPITRE 01 : GENERALITES SUR LE CREDIT HYPOTHECAIRE, SES RISQUES ET GARANTIES.

Le marché de l'immobilier est sans nul doute aujourd'hui très important dans tous les pays. Parler de ce marché nous mène à parler de sa problématique de financement où nous constatons que le crédit hypothécaire demeure la réponse clé apportée à cette problématique. Ce premier chapitre sera une présentation de certains aspects purement théoriques de crédit hypothécaire, entré dans l'objet de notre recherche. En effet dans la première section nous allons revenir sur la définition de crédit hypothécaire, les avantages et les inconvénients de ce crédit. Ces caractéristiques et ainsi que sa typologie, la deuxième section sera consacré aux différents risques dont il se caractérise aux différents ainsi qu'aux garanties servant à participer et à couvrir ses dernières.

1. GENERALITES SUR LE CREDIT HYPOTHECAIRE

Une formation de formateurs en crédit hypothécaire s'est déroulée au Canada du 17 mai au 29 juin 2003, avec le consortium canadien, composé de la société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le développement international des jardins (DIJ), et de société de consultation en gestion et management (SCGEMA). Organisé sous l'égide de la société de refinancement hypothécaire (SRH), cette formation s'inscrit dans le cadre d'un projet d'appui d'assistance technique pour le développement de crédit hypothécaire en Algérie, financé par la banque mondiale. Plusieurs cadres des banques publiques algériennes ont pu bénéficier de ce stage destiné à former des formateurs dans le crédit hypothécaire.

Le programme à couvert un large éventail des sujets (techniques bancaires, management et communication, aspects juridiques, système d'information et progiciels du crédit immobilier...) d'autres actions viendront compléter de ce stage, il s'agit de l'autoformation de mise en application sur les lieux de travail et l'accompagnement des experts étrangers¹.

1.1 Définition du crédit hypothécaire

Le crédit hypothécaire ou prêt hypothécaire est un crédit garanti par la prise d'une garantie par le prêteur via une hypothèque sur un bien immobilier. Le crédit hypothécaire peut servir à financer l'achat d'un bien immobilier mais aussi toute autre bien mobilier (meubles, électroménagers, voitures...), des prestations de service (voyage notamment), les études des enfants ... Le crédit hypothécaire peut être personnel ou professionnel. La seule condition est d'être propriétaire d'un bien immobilier sur lequel peut être prise une hypothèque.

¹ A.BENBITOUR, Texte tiré de la revue finance et développement, Mars 2007.

1.2 Les caractéristiques du crédit hypothécaire

L'emprunteur doit faire jouer la concurrence entre les banques et comparer couts de crédit (frais de dossier, taux d'intérêt, durée,...)

1.2.1 La durée

La durée d'un prêt hypothécaire varie généralement dans la limite des 30 ans. Cependant, une durée est déterminée pour chaque client pour son âge et sa conjoncture personnel (capacité de remboursement). Indépendamment du taux d'intérêt, plus la durée est courte, plus le cout total de prêt sera faible. Par contre, la mensualité de remboursement sera plus importante.

1.2.2 Le taux d'intérêt

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

✓ Le taux d'intérêt fixe

Ce qui caractérise le prêt à taux fixe, est que l'échéancier de remboursement est connu d'avance.

✓ Le taux d'intérêt variable (révisable)

Dans ce cas le taux d'intérêt et l'échéancier de remboursement vient dans le bute d'être adaptés à la situation financière et économique du moment.

1.2.3 Capacité remboursement

La capacité de remboursement également appelée taux d'endettement, correspond à la somme maximum qu'un emprunteur peut dégager par mois lorsque sont déduits les frais et les charges courantes du ménage, prêts en cours inclus. La capacité de remboursement est calculée et exprimée en pourcentage par rapport aux revenus nets. La norme moyenne est établie par les banques à 1/3 du revenu mensuel disponible (33%).

1.2.4 La quotité de financement

C'est le pourcentage de la valeur du bien objet de la garantie et qui détermine le montant maximum du prêt octroyé. Il varie de 50% à 100% de cette valeur.

Avant tout financement d'un crédit, la banque exige aux clients un certain pourcentage qui est de 10% minimum et il représente la part non financée par la banque appelée (apports personnels).

Quant à la quotité de financement c'est la part financée par la banque

$$APPORT PERSONNEL + QUOTITE DE FINANCEMENT = DEVIS ESTIMATIF$$

1.2.5 La périodicité des remboursements

Sur le plan pratique, les crédits hypothécaires à échéances mensuelles sont généralement les fréquents. Toutes fois, il existe des prêts à échéances trimestrielles.

1.2.6 Le remboursement par anticipation

Il arrive qu'un client demande de rembourser son prêt avant échéance en partie ou en totalité, parce qu'il a eu une rentrée du fond exceptionnelle ou augmentation de ses ressources. C'est ce qu'on appelle le remboursement par anticipation. Dans ce cas, il évitera de payer les échéances futurs et économisera le cout des intérêts prévus jusqu'à la fin de prêt. Toute fois, le banquier peut lui demander de payer des pénalités de remboursements par anticipation.

1.2.7 Le différé

Il existe deux types de différé à savoir

- Le différé total :
Pendant toute la durée de différé l'emprunteur ne verse rien, mais à la fin de différé il devra commencer à payer le principal et l'intérêt, ce qui constituera pour lui une charge plus lourde à supporter.
- Le différé d'amortissement :
L'emprunteur ne paie que les intérêts, et donc il lui restera de payer le capital initial à la fin du différé.

1.2.8 Les intérêts intercalaires

Dans le cas de l'achat d'une maison sur plan ou d'une auto-construction, le bien immobilier ne sera versé qu'après une année ou deux. La banque, dans ce cas verse les

sommes demandés au titre du crédit accordé à chaque fois que ses sommes sont demandées par le client. Ce dernier paie les intérêts déjà versées pour la période à courir jusqu'au versement total du crédit. Ces intérêts sont appelées les intérêts intercalaires et le remboursement du crédit débute à l'expiration de la durée de grâce.

1.2.9 Les frais liés au crédit hypothécaire

L'emprunteur doit tenir compte de deux types de frais : Les frais liés à l'acte d'achat et à l'inscription hypothécaire chez le notaire, et les frais de dossier pour l'ouverture de votre dossier de crédit ; ces derniers permettent à l'établissement de crédit prêteur et / ou au courtier de se rémunérer. Ils sont variables d'un établissement à l'autre.

1.3 Avantages et inconvénients de crédit hypothécaire

Le crédit hypothécaire présente des avantages et des inconvénients aussi tous comme les autres crédits bancaires et ces différents avantages et inconvénients sont cités comme suite :

1.3.1 Avantages de prêt hypothécaire

Ses avantages se situent aussi bien au niveau du créancier que de débiteur. Il permet une amélioration du niveau de vie de l'individu, et le débiteur prend moins de risques pour l'emprunt qu'il accorde car il aura la possibilité de revendre le bien en cas de non remboursement, et le créancier ici à la somme d'argent nécessaire.

1.3.2 Les inconvénients : Parmi ses inconvénients, on cite :

Les aléas de la vie n'épargnent personne. Et si vous n'arrivez plus à vous acquitter des mensualités le bien sera vendu pour solder le crédit, ainsi le cout élevé de la démarche à suivre.

1.4 Les types de crédit hypothécaires

Le prêt hypothécaire à été initialement mis en place pour rendre liquide un patrimoine immobilier. En clair, en permettant à la banque immobilière ou à l'organisme de crédit de prendre une garantie (hypothèque ou caution) sur un bien immobilier vous pouvez en théorie disposer librement de fonds.

Il existe plusieurs types de prêt hypothécaire à savoir :

1.4.1 Le prêt hypothécaire classique

Il permet de financer un objet autre que le bien immobilier issu de l'hypothèque.

1.4.2 Le prêt hypothécaire cautionné

Face aux difficultés pour les seniors d'avoir recours à l'emprunt, ce prêt consiste à rendre liquide une partie de leur patrimoine et à leur permettre de financer leurs besoins actuels ou leurs projets. Cette offre est réservée aux personnes de plus de 60 ans pour permettre à cette tranche de la population d'emprunter plus facilement, et surtout pour des montants plus importants.

1.4.3 Le prêt viager

Permet aux seniors d'obtenir une réserve d'argent garantie par leur bien immobilier. Il peut servir à tout type de financement et surtout à améliorer le confort de vie. Comme c'est du viager, l'emprunteur conserve naturellement la pleine propriété et jouissance du bien immobilier hypothéqué.

L'emprunteur n'effectuera aucun remboursement de son vivant, le remboursement du crédit ne peut être demandé qu'au décès de l'emprunteur ou lors de l'aliénation ou du démembrement de propriété de l'immeuble concerné s'ils surviennent avant le décès. L'acceptation de l'offre de prêt et la prise de garantie hypothécaire interviennent devant le notaire.

1.4.4 Le prêt hypothécaire rechargeable

Il permet d'utiliser vos biens immobiliers pour garantir un autre crédit que le crédit immobilier initial. Il permet de financer toute autre crédit (trésorerie, consommation, travaux...) en donnant lieu à une inscription d'hypothèque et il est rechargeable car vous retrouver une nouvelle capacité à emprunter au fur et à mesure de vos remboursements. Le prêt hypothécaire rechargeable est basé sur la valeur d'acquisition de votre bien immobilier et le montant du nouveau doit correspondre du prêt déjà remboursé.

EXEMPLE

Si vous avez acquis votre maison à 100 000 euros avec un prêt hypothéqué sur ce bien, et que vous avez déjà remboursé 30 000 euros sur ce prêt vous retrouvez une nouvelle capacité d'emprunter de 30 000 euros qui seront gagés sur la maison.

Le prêt hypothécaire est un prêt pratique, puisque il permet de rendre liquide une partie de son patrimoine en cas de besoin, ses formes et caractéristiques différents d'un pays à autre, sa mise en place nécessite un traitement particulier (durée d'instruction, caractère sur mesure,...que les banques traditionnelles ne peuvent que rarement assurer².

Comme tout autre prêt, le crédit hypothécaire coure des risques liés en particulier à la capacité de l'emprunteur à honorer chaque mois les mensualités du prêt ; la banque dans la crainte de les voir se réaliser et ayant pour souci de préserver sa stabilité suit à des moyens de prévention parmi lequel figurent les garanties.

2. RISQUES ET GARANTIES DU CREDIT HYPOTHECAIRE

Le crédit hypothécaire est un crédit caractérisé par un risque de diverses natures. Celui-ci résulte de l'acceptation de banquier d'aider son client financièrement. Le risque bancaire peut être comme une certitude attaché à l'avenir quant aux résultats à réaliser. Cette menace peut prendre plusieurs formes auxquelles correspond d'ailleurs, un certain nombre de risques respectifs et ce quelque soit leur nature et leur impacte sur le crédit.

Il faut savoir qu'après l'application de toutes les méthodes, il se peut que le risque d'insolvabilité soit quant même inévitable. Dans ce cas, le banquier doit passer au recouvrement qui représente le dernier recours de processus de crédit, notamment par la mise en jeu des garanties recueillies.

Nous allons exposer dans ce chapitre tous les risques associés à une opération de crédit hypothécaire ainsi que les garanties prises par le banquier afin de réduire voir annuler ces risques.

2.1 LES RISQUES ECONOMIQUES

2.1.1- Le risque de contrepartie

Ce risque, appelé aussi risque de « non remboursement » ou encore risque de « signature », se résume en l'impossibilité réelle ou probable, de l'emprunteur de faire face à ses remboursements. L'utilisation de ce terme est relativement récente car pendant longtemps les

² BOUABIDA (S), « Les conditions d'octroi de crédits », Brevet Supérieur de Banque (BSB), juin 2004, page 80.

banquiers parlaient de risque de crédit, mais avec le développement des activités de marché, il s'est élargi à l'ensemble des créances de la banque³.

Il constitue, de nos jours, le plus important risque supporté et l'une des principales causes de la baisse du résultat des banques, sous l'effet de l'augmentation des défaillances d'entreprises et des ménages.

Dans ce type de risque on y trouve le risque crédit et le risque sur les marchés.

2.1.1.1- Le risque du crédit

Dans ce cas, le bénéficiaire du crédit n'est pas en mesure de rembourser les crédits qui lui ont été consentis. Les causes d'insolvabilité sont multiples et peuvent être regroupés en quatre (04) catégories⁴ :

-Le risque général :

L'insolvabilité de l'emprunteur découle de facteurs externes issus de la situation politique ou économique où exerce son activité. Outre des événements catastrophiques de types inondations ou tremblements de terre, de crises politiques, mais surtout économiques accroissent le risque de crédit.

Les crises économiques sont une source fréquente d'insolvabilité dans les économies modernes ; on cite toujours le cas de la crise de 1929, mais plus près de nous, on constate que tout retournement conjoncturel provoque la montée du chômage et le dépôt de bilans d'entreprises.

-Le risque professionnel :

Ce risque est étroitement lié à la conjoncture d'un secteur d'activité économique donné (dans notre cas c'est le secteur du bâtiment et des nouvelles technologies de la construction), qui peut être l'objet d'une crise en cas de changement de procédés de fabrication, de contraction de la demande, de surcapacité structurelle de concurrence des produits à moindre coûts⁵;

³ De COUSSERGUES, « La banque : structures, marchés, gestion ». Edition DALLOZ, Paris 1996.page 75.

⁴ G. Caudmine et G.Montier, « BANQUE et marché financier », Edition Economica, 1999, page 30.

⁵ BENISSAD, CNEP News, « la CNEP s'ouvre à l'activité bancaire dans sa globalité », octobre 1999, page17.

-Le risque propre à l'emprunteur :

C'est le plus fréquent et le plus difficile à cerner, pour des raisons aux origines multiples, un emprunteur ne peut honorer ses engagements. A ces motifs bien connus d'insolvabilité ;

-Le risque pays :

Ce risque appelé aussi, risque souverain, s'est développé surtout depuis les années 80. Il est lié à la probabilité de non paiement des créances par les débiteurs résidents dans des pays « jugés à risque » (comme des pays en situation politique ou économique délicate). Ce risque se manifeste aussi, dans le cas où l'emprunteur est solvable alors que son pays est en état de faillite monétaire, c'est-à-dire qu'il ne peut pas faire face au service de la dette

2.1.1.2- Le risque sur les marchés

Le développement du marché hypothécaire en Algérie, avec tous les avantages qu'il offrira au système de financement l'immobilier exposera néanmoins, les banques et les investisseurs à de multiples risques.

-Les investisseurs :

Le développement des activités sur le marché hypothécaire permettra aux investisseurs (dont les banques) de détenir des titres à des montants de plus en plus élevés. Ils sont donc exposés au risque d'insolvabilité de l'émetteur des titres, la SRH en l'occurrence et donc perte totale ou partielle de la créance ;

-Les banques :

Le risque que peut courir la banque dans ce cas est fortement lié à celui courus par les investisseurs car la moindre perturbation sur le marché secondaire se refléterai négativement sur la banque soit par :

- Une augmentation des taux de refinancement auprès de la SRH ;
- Une restriction des conditions de refinancement, exigés par la SRH qui cherchera à se couvrir d'avantage ;
- Ou encore, les deux en même temps. Une diminution de la rentabilité des banques voir même une perte, surtout pour les crédits immobiliers octroyés à taux fixe.

2.2 - Les risques de liquidité

Ce risque peut être défini comme : « le risque pour un établissement de crédit de faire face, à un moment donné, à ses engagements ou à ses échéances pour la mobilisation de ses

actifs ». Les risques de liquidité consistent en l'incapacité d'un établissement de crédit de faire face à des demandes de paiement de la part de sa clientèle. Il résulte de la transformation d'échéances où le terme des ressources d'une banque est plus court que celui de ses emplois. Ce risque touche en premier lieu les établissements de crédit spécialisés, surtout ceux qui se sont spécialisés dans le financement de l'immobilier aux particuliers (à long terme), sur des ressources d'épargne (à court terme)⁶.

Ces risques comportent quatre origines à savoir :

- Le risque de liquidité immédiate ;
- Le risque de transformation;
- Le risque des taux d'intérêts;
- Le risque de solvabilité.

2.2.1- Le risque de liquidité immédiate

Le risque de liquidité immédiate est l'incapacité d'une banque de faire face à une demande massive et imprévue de retraits de ses déposants. Lors de crises systémiques, une panique se manifeste et la banque ne parvient pas à honorer ses engagements malgré les ressources non négligeables qu'elle doit détenir comme exigibles. Cette situation reste exceptionnelle, mais ce risque n'en demeure pas moins quotidien. Et la réglementation bancaire à prévue, à cet effet, un ratio de liquidité à respecter pour toutes les banques.

2.2.2- Le risque de transformation

Il consiste pour une banque à refinancer ses emplois par des ressources de plus courtes durées. Donc, les banques qui transforment leurs ressources à court terme en crédits à moyen et long terme, notamment le crédit immobilier, risqueront de ne pas pouvoir faire face à leurs engagements immédiats⁷.

Cependant l'activité de transformation exercée par les banques peut être limitée en les obligeant à refinancer un pourcentage minimum de leurs emplois à moyen et long terme, pour des ressources stables. Cette transformation en matière d'activité de crédits immobiliers, consiste à se doter de ressources liquides en cédant ou en donnant en nantissement des portefeuilles de prêts, octroyés.

⁶ L.B. ROLLAND, « Principes de technique bancaire ». Edition, Dunod, paris, 2001.

⁷ J.BRANGER : « Les techniques bancaires ». Edition, presse universitaires de France, paris, 1982, page26.

De nos jours, la transformation constitue une des principales causes de non liquidité d'une banque. Alors, afin de minimiser ce risque, la banque doit⁸:

- ✚ Favoriser la collecte de ressources plus longue en vue de couvrir les crédits immobiliers octroyés à long terme ;
- ✚ L'utilisation des nouvelles techniques de refinancement à savoir : le refinancement hypothécaire.

2.2.3- Le risque des taux d'intérêts

Le risque de taux d'intérêt est celui de voir le résultat affecté défavorablement par les mouvements des taux d'intérêts, autrement dit c'est l'éventualité de perte générée par les fluctuations du taux d'intérêts. C'est donc un risque encouru par une banque qui détient des créances et des dettes dont les conditions de rémunération, taux fixe - taux variables, diffèrent.

Le risque de taux d'intérêt a été pendant longtemps laissé au second plan derrière les deux précédents risques⁹, mais actuellement avec la volatilité très importante des taux sur les marchés et les montants colossaux mis en jeu, les dirigeants lui prêtent une attention particulière. Ce risque est omniprésent pour les établissements de crédit, notamment chez ceux qui développent une activité importante de distribution de crédits aux particuliers, comme c'est le cas pour la CNEP-Banque où son activité est orientée beaucoup plus vers les ménages et son portefeuille est dominé par des crédits à taux révisables.

Ce risque est accentué par deux raisons principales:

-Les ménages ont tendance à conserver leurs placements liquides, par rapport à leur demande de crédit à long terme, situation qui caractérise notamment les prêts immobiliers¹⁰ ;

-La banque est exposée au risque de taux dans deux cas ; de hausse ainsi que de baisse. Nous pouvons présenter les situations où se manifeste le risque de taux dans les schémas suivants :

⁸ AIT LOUNIS (C), « Institution bancaire algérienne », rapport de stage, Ecole Supérieure de Commerce (ESC), Alger, 1999, page 86.

⁹ GAUDIN.M : « Le crédits aux particuliers », Edition SEFFI, 1996.

¹⁰ M .DUBERNET : « Gestion actif-passif et tarification des services bancaires ». Edition, Economica, 1997.

Schémas n°01 : Exposition au risque en cas de hausse de taux d'intérêt :

Prêt à taux fixe	Durée des prêts	
Ressources à taux fixe	Durée des ressources	Zone de risque
Prêt à taux fixe	Durée des prêts	
Ressources à taux variable	Zone de risque	

Schémas n°02 : Exposition au risque en cas de baisse de taux d'intérêt :

Prêt à taux fixe	Durée des prêts	Zone de risque
Ressources à taux fixe	Durée des ressources	
Prêt à taux variable	Zone de risque	
Ressources à taux fixe	Durée des ressources	

2.2.4 - Le risque de solvabilité

Le risque de solvabilité est défini comme l'incapacité de la banque à couvrir ses pertes éventuelles par ses fonds propres.

L'analyse de ce risque implique l'étude du niveau des fonds propres de la banque sur lesquels viennent s'imputer les pertes.

Toutefois, la réglementation prudentielle par l'application du ratio COOKE¹¹, fixe des seuils minimaux de fonds propres en fonction des risques auxquels les établissements sont exposés.

3. LES AUTRES RISQUES**3.1 Les risques techniques**

Ces risques concernent le non respect des normes réglementaires des conditions de crédit à savoir :

¹¹ MANCHON E. « Analyse bancaire de l'entreprise » Ed. Economica, Paris, 1999, page 47.

La durée, le montant, les modalités de remboursement, l'objet à financer ou encore le taux. Ce type de risque doit être entouré d'une vigilance et une attention particulière durant toute la durée de vie du crédit.

3.2 Les risques administratifs

Ce sont l'ensemble des éléments se rattachant à la mise en place, au traitement et au suivi des dossiers de crédits immobiliers. La maîtrise des aspects administratifs et organisationnels est indispensable pour une optimisation du service crédit au sein d'un établissement bancaire. Pour faire face, il faut réunir un bon nombre de moyens, parmi eux :

- ✚ Un personnel qualifié, motivé et bien formé dans le domaine ;
- ✚ L'organisation des différents services, juridique et contentieux, contrôle (inspection), comptabilité ;
- ✚ Faciliter la communication entre les différents services ;
- ✚ L'outil informatique qui doit être efficace et maîtrisé.

3.3 Les risques juridiques

Ces risques concernent :

-La rédaction des contrats :

Lors de l'ouverture d'un crédit immobilier, une convention est nécessaire pour la mise en place du prêt qui doit être signée par les différentes parties.

La rédaction de cette convention doit faire l'objet d'une étude particulière pour déterminer les responsabilités de chaque partie. Ainsi, le contrat doit comporter toute l'information se rattachant à l'opération du crédit immobilier.

-L'hypothèque :

Le banquier doit prendre toutes les précautions possibles lors de la prise de l'hypothèque. Il doit s'assurer que :

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

-La valeur de l'hypothèque :

La valeur d'un bien immobilier est déterminé par le marché et donc elle varie selon les fluctuations de ce dernier. C'est pourquoi, le banquier est amené à évaluer à chaque fois que

c'est nécessaire la valeur de sa garantie et cela durant toute la durée de vie du crédit immobilier.¹²

4. LES GARANTIES DU CREDIT HYPOTHECAIRE

La garantie sert à anticiper et couvrir un risque futur possible de non remboursement de crédit. Il est donc nécessaire de privilégier l'analyse de dossier présenté par le client car la première des garanties c'est l'emprunteur. La prise de garantie constitue l'ultime recours pour couvrir le risque de non remboursement. Elle ne doit jamais être l'élément prioritaire qui déclenche la décision d'octroi de crédit.

En matière de crédit immobiliers et compte tenu des sommes importantes mise en jeu, l'évaluation des garanties doit se faire avec la plus grande prudence. Pour ce faire, il existe plusieurs types de garanties qui ont pour objet d'immuniser le banquier contre toute défaillance résultant de facteurs imprévus, à savoir le cautionnement, l'hypothèque et les assurances.

4.1 Le cautionnement

Le cautionnement est un contrat existant depuis longtemps. Il a sa plus grande source le droit romain où il était un acte conclu entre amis ; le garant courait même le risque d'être mis à mort ou vendu comme esclave si le débiteur ne s'acquittait pas de son obligation¹³.

Le cautionnement a été défini dans le dictionnaire juridique de Sergio Braudo comme suite : « Le cautionnement est une sûreté personnelle par laquelle une personne nommée « la caution » s'engage à l'égard d'une troisième dite « le bénéficiaire du cautionnement » à payer la dette du débiteur principal dite « la personne cautionnée », pour le cas où cette dernière faillirait à ses engagements »¹⁴.

4.1.1 Les types du cautionnement

On distingue deux types de cautionnement : le cautionnement simple et le cautionnement solidaire :

- **Le cautionnement simple**

¹² BANQUE D'ALGERIE, Rapport 2008 : Evolution économique et monétaire en Algérie, juin 2009.

¹³ H.CALVET, « Méthodologie de l'analyse financière des établissements de crédits », Edition : ECONOMICA, Paris, 2002, page 79.

¹⁴ Sergio Braudo, « Dictionnaire juridique et économique », Edition DALLOZ, Paris 2004, page 123.

Il confère à la caution deux bénéfices :

- **Le bénéfice de discussion** : Il permet à la caution d'exiger du créancier qu'il poursuive d'abord le débiteur principal, avant de lui réclamer un paiement ;
- **Le bénéfice de division** : En cas de plusieurs cautions simples, la caution poursuivie peut exiger du créancier qu'il divise les poursuites entre toutes les cautions pour une fraction de dette.

- **Le cautionnement solidaire et indivisible**

La caution s'engage solidairement avec le débiteur principal et se trouve sur le même plan que l'emprunteur. Elle peut aussi poursuivie pour la totalité de la dette, sans obligation pour la banque quant à l'ordre des poursuites.

4.1.2 Caractéristiques du cautionnement

Le cautionnement se caractérise par :

- La caution est une garantie réelle ;
- C'est un contrat unilatérale (il ne créer d'obligations qu'à la charge de la banque) ;
- Il lie la caution à la banque ;
- C'est une sureté accessoire au contrat de prêt signé entre la banque et le débiteur principal ;
- L'acte de cautionnement s'effectue « sous seing privé » c'est-à-dire signé directement entre le bailleur et celui qui apporte sa caution.

4.1.3 Les avantages de cautionnement

Le cautionnement présent une multitude d'avantages et nous présentons les plus importants :

- Il offre une grande souplesse et sa mise en place est très simple ;
- Il peut garantir tout type de crédit que ce soit acquisition d'un logement neuf, construction, amélioration, ... ;
- Le remboursement de la créance est assuré à 100% ;
- La simplicité de la mise en place réduit les couts des procédures de gestion.

4.1.4 L'extinction du cautionnement

Le cautionnement s'éteint avec l'extinction de l'obligation principale, c'est-à-dire lorsque le débiteur principale rembourse sa dette.

4.2 L'hypothèque

L'hypothèque est une mise en gage d'un bien immobilier qui permet de donner une garantie à un créancier en cas de défaut de paiement éventuel. En cas de défaillance du débiteur pour payer le créancier, le bien hypothéqué peut être liquidé par le créancier pour se rembourser.

4.2.1 Les caractéristiques de l'hypothèque

L'hypothèque présente les caractéristiques suivantes :

➤ **C'est une sureté réelle**

Le créancier hypothécaire a un droit de préférence et un droit de suite.

➤ **Sans dépossession**

Le propriétaire conserve l'utilisation de l'immeuble.

➤ **C'est un droit indivisible**

Chaque fraction de l'immeuble hypothéqué répond à la totalité de la dette, et chaque portion de la dette est garantie par la totalité de l'immeuble hypothéqué.

➤ **C'est un droit réel accessoire à une créance**

Le terme réel signifie que le droit hypothécaire porte sur une chose, L'hypothèque porte de plus nécessairement sur un bien immobilier, l'expression « *accessoire à une créance à garantir* » signifie que l'hypothèque est un droit du créancier qui s'ajoute au droit de ce dernier d'exiger le paiement de sa créance¹⁵.

4.2.2 Les différentes formes de l'hypothèque

On distingue trois(03) sortes d'hypothèques, et ce, selon leur mode de constitution :

➤ **L'hypothèque conventionnelle**

¹⁵ BOUDINOT (A) et FRABOT (J-C), « Techniques et pratique bancaire », Ed. SIREY, 2^{ème} édition, Nancy, 1972, Page 38.

L'hypothèque conventionnelle est un contrat passé en la forme authentique par lequel un créancier (la banque) acquiert un droit réel accessoire à son droit de créance, sur un ou des immeubles affectés en garantie par le propriétaire (débitéur ou tiers).

Ce droit réel offre à la banque créancier :

- La possibilité de faire saisir et vendre l'immeuble par voie de justice.
- La possibilité de se faire rembourser à concurrence de sa créance sur le prix de vente.
Dans tel cas, elle bénéficie d'un droit de préférence et d'un droit de suite

Le banquier bénéficiaire de l'hypothèque doit s'assurer de l'appartenance de l'immeuble au débiteur, en exigeant de lui l'acte de propriété du bien à hypothéquer (terrain, logement,...). Pour que l'acte de l'hypothèque soit conforme, il faut qu'il réponde à trois (03) conditions :

- ✓ **L'authenticité** : l'acte de propriété doit être authentique, c'est-à-dire établi par un notaire.
- ✓ **L'enregistrement** : l'acte doit être enregistré pour lui donner une certaine garantie.
- ✓ **La publicité** : qui est accomplie à la conservation foncière du lieu ou est situé le bien. Elle n'a pas seulement pour effet de rendre l'acte opposable aux tiers, mais elle est également une condition de validité de l'acte.

➤ **L'hypothèque judiciaire**

C'est droit réel immobilier accessoire à une créance à garantir. Elle donne au créancier non payé à l'échéance le droit de saisir le bien immobilier.

L'hypothèque judiciaire peut être liée à un jugement de condamnation. Le juge peut aussi autoriser un créancier à constituer une garanti hypothécaire conservatoire.

« Dès le moment de la sentence, tous les biens présents ou avenir du condamné sont affectés à l'exécution, mais il faut qu'elle soit inscrite, une seul inscription suffit, quand un jugement donne l'exécution d'une obligation par laquelle il ya promesse de donner hypothèque, il ya hypothèque judiciaire »¹⁶.

➤ **L'hypothèque légale**

¹⁶ Article 882 du code civil Algérien.

L'hypothèque légale est celle conféré par un texte de lois à certains créanciers sur les biens immobiliers appartenant à leurs débiteurs, sans convention ou autorisation judiciaire afin d'assurer leur protection.

L'hypothèque légale permet de mettre en gage un actif immobilier de garantir un paiement ou un remboursement d'un créancier en cas de défaut.

L'hypothèque légale est un droit réel immobilier qui peut être prise par :

- Un syndic de copropriété pour le paiement des charges de copropriétaires,
- Les créances résultantes d'un jugement,
- Les créances des entreprises ou personnes ayant participé à la rénovation ou à la construction d'un bâtiment,
- Les créances dues aux impôts et au trésor public.

La forme authentique n'est pas nécessaire dans le contrat de crédit (il suffit seulement qu'elle soit établie en la forme sous seing privé). Elle doit être inscrite à la conservation des hypothèques pour qu'elle soit opposable aux tiers. Cette inscription est dispensée de renouvellement pendant un délai de trente (30) ans.

4.2.2.1 Droits conférés à la banque

L'hypothèque confère à la banque un droit de propriété, un droit de suite et un droit de préférence.

- ✓ **Le droit de propriété :** donne à son propriétaire trois attributs, l'usus (usage de la chose), fructus (droit de percevoir les fruits), abusus (droit d'en disposer).
- ✓ **Le droit de suite :** il confère la possibilité de suivre l'immeuble hypothéqué en quelques mains qu'il passe pour être payé suivant l'ordre d'inscription de sa créance.
- ✓ **Le droit de préférence :** Il permet de se faire payer par priorité aux autres créanciers une fois le bien vendu. En cas de pluralités d'hypothèques sur un même immeuble, c'est la première qu'il emporte et pour une même date d'inscription, on préfère l'hypothèque constituée la première.

4.2.2.2 L'extinction et procédures de radiation

L'hypothèque, et en raison de son caractère accessoire, prend fin avec l'extinction total de la créance garantie par le paiement, la compensation, la vente de la chose hypothéquée à moins que le créancier n'ait réservé ses droits ; la renonciation à

l'hypothèque..., dans ce cas le banquier procède à la radiation de l'inscription de l'hypothèque et ce auprès de la conservation foncière. Il peut également délivrer une main levée d'hypothèque au client, qui se chargera de l'accomplissement de cette formalité.

S'il s'agit d'une hypothèque conventionnelle, le banquier peut charger le notaire de l'accomplissement de cette formalité, en lui remettant l'acte d'hypothèque, le bordereau de l'inscription et le pouvoir habilitant le signataire à demander la radiation.

4.3 Les assurances

La demande d'un prêt hypothécaire est généralement accompagnée d'une assurance obligatoire, demandé par l'établissement créateur à titre de garantie. Destinée à servir de secours en cas de défaillance de l'emprunteur, l'assurance prêt hypothécaire permet d'instaurer un climat de confiance entre la société de crédit et le demandeur. Elle a été définie par Pierre Verni men comme suite : « *L'assurance est proposée par des compagnies d'assurance spécialisées dans l'appréciation du risque de défaillance qui garantisse à l'entreprise par un client de sa créance moyennant une prime qui représente de l'ordre de 0,3% de son nominal* » .

Les assurances constituent à la fois une protection pour l'emprunteur et une garantie pour l'établissement prêteur. Elles permettent de remédier aux risques liés à la vie courante tels que le risque maladie, chômage, décès¹⁷,...

Elles ne font pas partie des garanties juridiques, mais sont étroitement liées aux crédits octroyés aux particuliers.

4.3.1 Les différentes formes d'assurances

On trouve différents formes d'assurances à savoir :

➤ **L'assurance décès-incapacité :**

L'inscription de cette assurance, conditionnée par l'état de santé ainsi que l'âge de l'emprunteur, est généralement indispensable à l'obtention d'un prêt immobilier. C'est d'abord une sécurité pour l'emprunteur et sa famille. Cela en est une pour la banque.

¹⁷ J.MARCHAL et F POULON : « Monnaie et crédit dans l'économie française ». Edition, Economica, paris 1998, page 138.

➤ **L'assurance chômage :**

En cas de chômage de l'assuré et à l'expiration d'un délai de carence, l'assurance prend en charge les échéances de remboursement du prêt, en capital et intérêts. Il ya juste lieu de rappeler que ce type d'assurance n'existe pas encore en ALGERIE¹⁸.

➤ **L'assurance incendie :**

Elle permet dans le cas où le bien serait détruit par le feu ou l'explosion de dédommager l'emprunteur, toute en permettant à la banque de recouvrer sa créance. Où il serait dans l'incapacité de respecter ses engagements. Cette sécurité s'étend non seulement à sa personne, mais également à sa famille et à ses biens car aucune saisie des avoirs de l'emprunteur n'est possible.

¹⁸ [http://www.fgcmp.org.dz/fonds de garanties, pagesimmobiliers2012.pdf](http://www.fgcmp.org.dz/fonds%20de%20garanties,%20pagesimmobiliers2012.pdf).

Conclusion :

Les créiteurs offrent aujourd'hui différents formes de crédits hypothécaires et ses offres de prêts varient d'une banque à une autre (différence du taux, de la durée, des conditions de son octroi...).

Cette atmosphère hautement concurrentielle entre les banques fait que la plupart des emprunteurs semblent désormais se tourner pour décrocher le meilleure offre de prêt en bénéficiant de toutes les possibilités de réduction des couts de l'emprunt sachant que la moindre différence peut avoir une influence significative sur le cout total de l'emprunt.

Aux yeux du banquier qui doit prendre la décision de prêter de l'argent ou pas, l'emprunteur idéal est celui qui permet à la banque de rentabiliser le crédit qu'elle lui a attribué, c'est-à-dire que lui représente le moins de risques liés en général aux apports personnels, au ratio d'endettement, la pérennité de revenu, le comportement financier ou encore la durée du prêt ; ces risques sont indispensables de l'opération de crédit, seulement il faut que le banquier soit vigilant lors de l'octroi du crédit grâce au respects des règles prudentielles et à la prise de garantie, mais surtout la meilleure façon demeure une analyse de qualité qui peut prévoir les conséquences des engagements pris.

Rapport-Gratuit.com

CHAPITRE 02 : LE FINANCEMENT PAR CREDIT HYPOTHECAIRE EN ALGERIE.

INTRODUCTION

L'existence d'un système bancaire et financier performant constitue la base d'une économie développée. L'Algérie, depuis son indépendance a voulu en créer un nouveau système propre à elle qui doit être davantage solide et performant. Pour ce faire, elle a commencé par la nationalisation des banques étrangers pour se doter d'un instrument de développement qui permettra une amélioration de différents secteurs économiques, puis elle a adopté plusieurs stratégies du développement en suivant le model socialiste basé sur la planification financière.

Toutefois, face aux différentes mutations intervenues sur la scène internationale, notamment avec l'avènement de mondialisation, l'effondrement du bloc socialiste, le contre choc pétrolier de 1986, la croissance vertigineuse de la dette extérieur ont rendu impossible la poursuite de pratique du mode socialiste et ont contraint l'Algérie à changer de cap.

L'inclusion des banques dans le cadre de financement de l'immobilier a été le point de départ du développement de crédit hypothécaire. En effet, l'octroi du crédit immobilier est majoritairement subordonné à la prise d'une hypothèque du premier rang sur le bien sujet du crédit pour se prémunir contre le risque de non remboursement. L'adoption de ce mode de financement tient la cote part en Algérie par rapport aux pays étrangers qui ont une préférence pour les autres crédits bancaires.

L'importance de la croissance du volume des crédits hypothécaires est principalement due au fait de l'institution d'un cadre réglementaire mettant tout en œuvre pour faciliter l'extension du secteur immobilier, surtout après la refonte du système de financement de l'immobilier.

Le présent chapitre à pour objet la description du système bancaire algérien. Nous essayerons aussi de dresser une appréciation chiffrée du parc logement en Algérie, en se penchant sur un certain nombre de recommandations en vue d'une amélioration de ce secteur en mettant l'accent sur les politiques et les nouveaux dispositifs de financement de l'immobilier en Algérie. Nous reviendrons en particuliers sur deux sections. La première portera sur le marché de l'immobilier en Algérie. Nous terminerons notre chapitre par une section qui étudiera le financement de l'immobilier en Algérie.

1. EVOLUTION DU SYSTEME BANCAIRE ALGERIEN

L'Analyse d'évolution du système bancaire Algérien couvre la période qui va de l'indépendance à nos jours. Pour des raisons pédagogiques, il est préférable de faire une préparation qui tient compte des différentes étapes historiques traversées par le système bancaire¹.

1.1 LE SYSTEME BANCAIRE ALGERIEN DE 1962 à 1990

A la veille de l'indépendance de l'Algérie, le système bancaire se composait de filiales de banques étrangères implantées au nord du pays, notamment dans les villes portuaires ; et dont la finalité est d'assurer les opérations bancaires et financières nécessaires aux transactions commerciales.

Durant le période de 1962 à 1966, l'Algérie a opté pour le premier souci à la récupération de souveraineté monétaire par la création de la banque centrale d'Algérie « BCA » par la loi n° 62-144 du 13/12/1962, afin de créer et de maintenir dans le domaine de la monnaie, par le crédit et les échanges, les conditions favorables à un développement économique national, elle à pour rôle principal l'émission, la gestion et la régulation de la monnaie nationale « *dinar algérien* ».

Elle à aussi créés les institutions financières non bancaires qui sont la Caisse National de Développement (CND), le 03/05/1963 par la loi n° 63-165, établissement financier chargé du financement des programmes d'investissements publics et des programmes d'importations ; ainsi que la Caisse National d'Epargne et de Prévoyance (CNEP) créée par la loi n°64-227 du 10/08/1964 sous forme d'établissement public jouissant de personnalité juridique et de l'autonomie financière, dont la mission consiste essentiellement à collecter l'épargne dégagée par les revenus moyens, afin de les distribuer à la constitution des logements.

Entre 1966 et 1970, l'Algérie a opté pour la création d'un système bancaire classique composé des banques commerciales algériennes, qui pour la plupart ont vu le jour à la faveur des mesures de prises des banques étrangers décidées durant cette période (Nationalisation des banque étrangers).

¹ BENACHENHOU. M, « Réformes économiques, dettes et démocratie », Edition, Echarifa Alger, 2003, p.21.

Ce système bancaire classique sera achevé par la transformation de banques étrangères en banques nationales, la création de la Banque National d'Algérie(BNA) par l'ordonnance n°66-178 le 13 juin 1966, afin de répondre aux besoins financiers portant des secteurs publics et socialistes ; du Crédit Populaire d'Algérie(CPA) créée par les deux ordonnances du 19/12/1966 et du 15/05/1967 ; chargé d'octroyer des crédits au secteur privé, aux entreprises autogérées, nationales et non agricoles, ainsi que la banque extérieur d'Algérie(BEA) créée par l'ordonnance N°67-204 du 01/10/1967 qui à une mission particulière dans le domaine du développement des relations financières avec l'extérieur².

A partir de 1970, un réexamen de principe de la spécialisation sectorielle des banques qui consiste à la gestion et au contrôle des opérations financières de l'entreprise publique, a été adapté par l'instauration de la planification comme mode de gestion de l'économie.

Dans ce cadre, la Caisse Algérienne de Développement(CAD), laisse place, en mai 1979, à la Banque Algérienne de Développement(BAD), qui sera chargée du financement des investissements productifs nécessaires à la réalisation des objectifs de développement économique de l'Algérie.

En 1978, le trésor public remplace le système bancaire dans le financement des investissements planifiées des secteurs publics, les banques primaires n'interviennent pas plus que pour la mobilisation des crédits extérieurs, cette mesure porte un dernier cout à la reforme de 1970.

La loi de finance de 1982, a confiée la charge des investissements dits stratégiques au trésor public, pour les autres investissements publics, les banques primaires interviennent selon les critères de rentabilité financière.

A partir de 1982, une restructuration du secteur bancaire a été engagée. En vue de renforcer la spécialisation des banques et de diminuer le pouvoir de certains d'entre d'elles qui se sont retrouvées avec un poids financiers considérable.

En application de critère du spécialisation des entreprises publics, deux banques spécialisées ont été créées, la Banque Agricole et du Développement Rurale(BADR), créée a partir du décret du 13/03/1982 chargé di financement du système agricole qui était auparavant du domaine de la BNA, ainsi que la banque de développement local(BDL), créée par le décret

² M.E.BENISSAD: « Economie de développement de l'Algérie». Edition : OPU, Alger 1993. Page 159.

du 30/04/1985, elle sera chargée principalement du financement des entreprises économiques locales jusqu'à la prise en charge par le CPA.

En 1986, l'Algérie a connu une dégradation de sa situation économique et financière suite au choc pétrolier, cela a montré que son système planifié était incapable de résoudre cette situation de choc, donc la nécessité de réformer son système bancaire et financier, qui constitue la base de l'économie, et cela par la mise en place d'une nouvelle architecture qui consiste à la redéfinition et la réorganisation du système bancaire. Pour ce faire, les autorités algériennes ont promulgué le 19/08/1986 la première loi bancaire portant le régime de crédit et des banques, cette loi a porté une autonomie au système bancaire algérien, un désengagement du trésor public du financement des investissements au profit des banques et une décentralisation partielle des pouvoirs de décisions en matière d'investissements des autorités centrales vers les banques et les entreprises.

A partir de 1988, l'économie Algérienne va connaître plusieurs réformes, la première est axée sur l'autonomie de l'entreprise publique et la création des fonds de participation, les banques commerciales sont considérées comme des entreprises publiques économiques et sont, de ce fait, concernées par la réforme de 1988.

1.2 LE SYSTEME BANCAIRE ALGERIEN DE 1990 à NOS JOURS

La planification financière a montré ses limites dès la fin des années 1980 et a engendré une situation défavorable du système bancaire et financier, qui a été caractérisé par une faible intermédiation, une fuite importante de monnaie hors circuit bancaire, un rôle passif dans la collecte et l'affectation des ressources et une absence de marché financier.

1.2.1 La loi sur la monnaie et le crédit

Pour poursuivre le chemin des réformes économiques entamées dès les années 1980 et pour libéraliser le système bancaire et financier des entraves rencontrés par la planification financière et afin de pouvoir l'intégrer et l'adapter aux besoins de l'économie du marché, les autorités algériennes ont promulgué la loi n° 90-10 du 14/04/1990, appelée la Loi sur la Monnaie et le Crédit (LMC). Cette réforme vise une meilleure mobilisation de l'épargne et une allocation optimale de ressources, tout en veillant à la stabilité interne et externe de la monnaie.

1.2.1.1 Le contenu de la réforme de 1990

La loi sur la monnaie et le crédit contient deux principaux axes :

❖ **L'autonomie des banques et l'ouverture de l'espace bancaire algérien**

La loi sur la monnaie et le crédit a donné un changement à l'espace bancaire algérien, cette loi permet une plus grande autonomie au système bancaire, à la banque d'Algérie, aux banques primaires et aux établissements financiers.

➤ **L'autonomie des banques et établissements financiers**

La loi sur la monnaie et le crédit a donné à la banque centrale qui est une autorité monétaire son autonomie, c'est-à-dire que cette dernière peut exercer toutes ses prérogatives en matière de conception et d'application de la politique monétaire, en plus de sa fonction classique d'émission de la monnaie, tout en veillant à la stabilité interne et externe de la monnaie et au bon fonctionnement du système bancaire³.

Par la loi sur la monnaie et le crédit, les banques et établissements financiers peuvent exercer des opérations annexes(secondaires) à côté de leurs tâches principales, parmi elles nous pouvons citer les opérations de change sur or, métaux précieux et pièces ; le placement, la souscription, l'achat, la garde et la gestion des valeurs mobilières ; le conseil et l'ingénierie financier ; et de manière générale tous les services destinés à faciliter la création et le développement des entreprises.

➤ **L'ouverture de l'espace bancaire**

L'ouverture est caractérisée par l'apparition des banques privées et des banques étrangères en Algérie. Dans ce sillage, il importe de dire que la loi sur la monnaie et le crédit(LMC) a permis aux banques et établissements financiers privés nationaux et étrangers de s'installer en Algérie. De même, la dite loi a autorisé les banques algériennes à transférer leurs capitaux vers l'étranger en créant des succursales et filiales à l'étranger.

❖ **La réorganisation du système bancaire**

Cette réorganisation a visé la banque centrale et les banques primaires.

³ La loi n°90-10 du 14/04/1990 relatif à la monnaie et au crédit.

La banque d'Algérie

La banque centrale est un établissement national doté d'une personnalité civile et d'une autonomie financière qui lui ont été consacrées par les dispositions de la loi 90-10 (LMC). Sa direction est assurée par un gouverneur assisté de 3 vices gouverneurs nommés par un décret présidentiel, le Conseil de la Monnaie et de Crédit (CMC) et de deux senseurs. Les attributions du Conseil de Monnaie et de Crédit telles qu'elles sont définies par la LMC sont de deux ordres ⁴:

✓ **En tant que conseil d'administration de la banque d'Algérie**

Dans ce cadre, le conseil de la monnaie et de crédit dispose des pouvoirs les plus étendues comme délibérer sur l'organisation générale de la banque centrale, autoriser les compromis et transactions, déterminer les conditions de placement des fonds propres de la banque centrale... ;

✓ **Le conseil de monnaie et de crédit en tant qu'autorité monétaire**

Dans ce cadre, le CMC est doté de certains prérogatives tels que l'émission et couverture de la monnaie, l'évolution de la masse monétaire et le volume de crédit, la protection de la clientèle des banques et établissements financiers, la réglementation des changes et l'organisation du marché des changes...

➤ **Les banques primaires**

Les banques primaires sont des personnes morales qui effectuent à titre de profession habituelle des opérations régies par les règles de la commercialisation.

Elles se refinancent auprès de la banque centrale par le biais de réescompte ou par d'autres modalités de refinancement. Depuis les réformes, notamment celle de 1986 et de 1990, les banques Algériennes sont déspecialisées, c'est-à-dire elles peuvent financer tous les secteurs et faire toutes les opérations bancaires classiques.

1.2.1.2 Les conséquences de la Loi sur la Monnaie et le Crédit

La LMC permet aux banques d'exercer leur autonomie, en cessant d'être des caissiers de l'état et en basant sur des principes de rationalisation de prêt et d'une maîtrise de gestion de risque. Par conséquent, les banques devaient sélectionner leur clientèle et respecter les

⁴ <http://www.bank-of-algeria.dz/banque.htm>.

règles prudentielles instituées par la banque d'Algérie pour améliorer sa sécurité et sa rentabilité. De ce fait, les banques sont des entreprises publiques économiques et autonomes. Le désengagement de l'état de financement des entreprises et la révision de la politique de domiciliation bancaire a conduit les entreprises à se diriger de plus en plus vers les banques, et par conséquent ces dernières ont été plus concurrentielles face à la mobilisation de l'épargne, en mettant à la disposition de leur clientèle de nouveaux produits plus adaptés à leurs besoins.

1.2.1.3 Les limites de la Loi sur la Monnaie et le Crédit

Même si la Loi sur la Monnaie et le Crédit a apporté des aménagements au système bancaire en matière de l'indépendance de la banque centrale, ainsi que les banques commerciales et les établissements financiers dans la prise de décision, comme le dicte leurs intérêts, plusieurs critiques ont été apportés à ce système en matière de :

➤ La politique de crédit

La politique de crédit d'après la LMC consiste à limiter les concours de l'institut d'émission au trésor public, en termes de valeurs et de durées. Quant aux remboursements des banques commerciales auprès de l'institut d'émission sont également conditionnés par le remboursement à échéance, pour cela les banques devaient recouvrer leurs créances sur les entreprises. Mais les déficits dont souffraient les entreprises publiques ont fait qu'elles n'ont pas pu honorer leurs engagements. Les banques continuaient à satisfaire la demande des crédits, il ya lieu aussi de signaler que l'autonomie de la banque centrale n'était pas totalement autonome vis-à-vis du trésor public car la situation économique et financière du pays l'empêche de l'être.

➤ la politique de mobilisation de l'épargne

Avec la LMC le taux de réescompte a été plafonnée et les banques été obligées de s'adresser aux épargnants qui n'étaient pas intéressées par les placements par ce que les taux créditeurs étaient négatifs par rapport au taux d'inflation, taux de rentabilité de l'économie informelle plus élevé et aussi à cause de l'instabilité économique et politique donnant un manque de confiance dans les institutions de l'état, et la qualité des services des banques souvent décourageantes.

➤ La dominance de la politique sur l'économie

Même si la banque centrale a été autonome vis-à-vis du trésor public, mais réellement elle a été comme un organisme administratif qui fonctionne selon les décisions du gouvernement et de l'assemblée nationale. Donc nous pouvons dire que la banque centrale est privée de son rôle de régulation économique, puisque elle était sous la domination des décisions politiques.

1.2.2 Le programme d'ajustement structurelle « PAS » (1994-1998)

En 1993, l'économie Algérienne est traversée par une grave crise de paiement, et le service de la dette ne cesse de s'alourdir, la baisse des prix du pétrole et l'impossibilité de mobiliser les financements extérieurs, ont contribué à l'aggravation de la situation économique du pays, tandis que l'inflation ne cesse de s'élever d'une année à une autre, et la croissance économique n'excédait pas 1%, du taux estimé⁵.

Face à cette situation, les autorités algériennes ont été obligées de faire à la banque mondiale et au FMI, avec lesquels elle passerait deux accords, le premier accord de confirmation a eu lieu en 1994 d'une durée de 12 mois⁶, suivie d'un accord de rééchelonnement qui avait une durée de trois ans ; proposé en mai 1996, soutenu par un processus élargie de crédit, leur objectif est la mise en place d'un processus de stabilité et de reprise économique.

Avec ces deux accords, l'Algérie va opter pour une nouvelle économie qui est « *l'économie de marché* » ainsi le gradualisme des réformes et l'aménagement d'une transition maîtrisé, comme prévue par le programme triennal élaboré en 1992.

Depuis 1995, il y'a lieu la création de nombreuses institutions financières s'inscrivant dans la logique de soutien à l'activité bancaire et répondant à des préoccupations parfois sectorielles, dans le secteur de l'habitat le soutien au financement a conduit à la création et la mise en place de nombreux organismes financiers nous pouvons citer à titre exemple (la CNEP-Banque, la CNL, la SRH, et le FGPI).

1.2.3 La révision de la loi sur la monnaie et le crédit

Le système bancaire et financier d'Algérie a été réformé par la loi n° 90-10 du 14/04/1990 qui a été révisé en 2001 et en 2003.

⁵ http://www.bank-of-algeria.dz/bulletinstatistiques_seriesrestrospectives2011.pdf.

⁶ http://www.bank-of-algeria.dz/bulletinstatistiques_seriesrestrospectives2012.pdf.html.

L'ordonnance n° 01-01 du 27 février 2001

Les modifications apportées par cette ordonnance ne portent que sur le fonctionnement et la gestion de la banque centrale. Elle a été consacrée à la réorganisation interne et le fonctionnement de la banque d'Algérie, notamment la surveillance et l'administration de la banque d'Algérie, et cela en supprimant carrément le mandat du gouverneur de la banque d'Algérie. En effet, la banque centrale a continué à jouir d'une certaine autonomie dans le choix des instruments de gestion de la politique monétaire et financière, même si le gouverneur de la banque centrale et la politique monétaire sont restées subordonnées au pouvoir politique.

Cette ordonnance a subdivisé le conseil de la monnaie et du crédit en deux organes :

Le premier est constitué du conseil d'administration, chargé de l'administration et de l'organisation de la banque d'Algérie. Le second organe constitué par le conseil de la monnaie et du crédit, joue le rôle de l'autorité monétaire. Il est composé de sept membres, dont trois sont nommés par un décret présidentiel, alors qu'ils étaient aux nombres de quatre dans la loi 90-10. Cette nouvelle composition, toute en maintenant le principe d'indépendance de la banque d'Algérie, a atténuée les déséquilibres en défaveur et de l'exécutif.

L'ordonnance du 26 aout 2003

Cette année a marqué la mise en faillite de deux banques privées, il s'agit de la banque EL KHALIFA et de la banque pour le commerce et l'industrie de l'Algérie (B.C.I.A). Cette situation a poussé les pouvoirs publics à trouver une refonte de la loi sur la monnaie et le crédit, afin que ce genre de scandale financier ne se reproduise plus.

L'ordonnance du 26 aout 2003 a apporté des modifications concernant l'organisation et le fonctionnement des banques et des établissements tels que le niveau de statut de ces derniers, la règle du capital minimum, les atteintes au monopole des banques et des établissements financiers, les opérations de trésorerie...

Elle a pour triple objectif :

- ✓ Permettre a la banque d'Algérie de mieux exercer ses prérogatives ;
- ✓ Renforcer la concentration entre la banque d'Algérie et le gouvernement en matière financière ;
- ✓ Permettre une meilleure protection des banques de la place et de l'épargne du public.

1.2.4 Les banques commerciales et les établissements financiers

Le système bancaire algérien actuel est constitué de vingt-six banques et établissements financiers agréés ayant tous leurs sièges sociaux à Alger dont 6 banques publiques une mutuelle d'assurance agréée pour les opérations de banques, 14 banques privées 3 établissements financiers et 2 sociétés de leasing privées, ainsi que d'une banque de développement en restructuration.

1.2.4.1 Les banques commerciales

On en trouve les banques publiques et les banques privées :

➤ Les banques publiques

Depuis 1990 et jusqu'à leur agrément, le conseil de la monnaie et de crédit (CMC) a permis aux banques publiques d'exercer en toute légalité, en marge de la loi relative à la monnaie et le crédit. Elles sont de nombres de 7, on y trouve la banque nationale d'Algérie (BNA), le crédit populaire algérien (CPA), la banque extérieure d'Algérie (BEA), la banque d'agriculture et de développement rural (BADR), la banque de développement local (BDL), la caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP), transformé en banque en 1997, ainsi que la banque al baraka d'Algérie.

➤ Les banques privées

Il existe 15 banques privées en Algérie :

Société Générale Algérie ; City Bank Alegria « Succursale de la banque » ; Arab Banking Corporation Alegria ; Natixis Algérie ; Arabe Bank Algeria « Succursale de banque » ; BNP Paribas Al Djazair ; Trust Bank Algeria ; The housing for Trade and finance Alegria ; Gulf Bank Algeria ; Fransbank AL Djazair ; Calyon Algérie ; Alsalam Bank Algeria ; HSBC Algérie « succursale de la banque », Maghreb leasing, Arabe leasing Corporation (société de crédit bail).

1.2.4.2 Les établissements financiers

Il existe des établissements financiers à vocation générale et des établissements financiers à vocation spécifique.

- **Les établissements financiers à vocation générale :** Caisse National de Mutualité Agricole « CNMA » ; SOFINANCE, Société de Refinancement Hypothécaire (SRH), Cetelem, Ijar Leasing Algérie.
- **Les établissements à vocation spécifique :** Banque Algérienne de développement Locale.

La banque entre ces banques et ces établissements financiers est que les banques collectent des ressources auprès du public, distribuent des crédits, mettent à la disposition de la clientèle des moyens de paiements et assurent la gestion de ses dernières, tandis que les établissements financiers ne sont pas autorisés à collecter des dépôts auprès du public.

2 PRESENTATION DU MARCHE IMMOBILIER ALGERIEN

Dés l'indépendance, l'état a ressenti l'importance du secteur de l'habitat dans le développement économique du pays pour le confort et le bien être de la population. Bien que plusieurs avancées aient été enregistrées dans ce domaine, il n'en demeure pas moins que ce secteur souffre encore de nombreuses insuffisances qui se répercutent sur la vie des Algériens.

Le secteur de logement en Algérie rencontre une multitude problèmes qui sont d'ordre structurel, organisationnelles, mais aussi de financement. Toutes ses contraintes ont empêchées le secteur de l'habitat de trouver sa forme et ce en dépit de multiples actions engagées par l'état durant les deux derniers décennies. Donc le gouvernement cherche à tout prix à dynamiser le secteur néanmoins comme l'affirme BEN ACHENHOU.A « *les clés de succès de la politique de logement sont la combinaison des trois facteurs, le foncier, les bonnes entreprises et le bon financement.* »⁷

La situation actuelle de logement en Algérie est quelque fois particulière. En effet depuis le début des années 2000, l'état a consacré d'importants efforts afin de remédier à ce problème tant épineux à travers les programmes de construction de un(1) million logements inscrit dans le cadre des plans du président de la république. Notons aussi que cette préoccupation a encore inscrit dans le programme 2010-2014 adopté récemment et visant la construction cette fois-ci de 2 millions de logements.

⁷ Déclaration de ministère de finance In www.continentalnews.fr poster le 05 janvier 2010, consulter le 03 juillet 2011.

2.1 CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ IMMOBILIER EN ALGERIE

Le marché immobilier est définie comme étant le résultat des transactions réalisés sur les biens immobiliers et en particulier sur les logements qui en constituent la part la plus importante ou aussi « *le marché de gré à gré (quoique ayant généralement recours à des intermédiaires) ou interviennent des acheteurs et vendeurs et aussi, les propriétaires et locataires de biens immobiliers, les ventes immobiliers se font essentiellement de gré a gré, mais une petite partie se fait en enchères(dans le cas de saisies ou de biens vendues dans le cadre de successions conflictuelles) ».*

La demande de logements est influencée par plusieurs facteurs : la croissance démographique, les revenus, les taux d'intérêts et la fiscalité, auxquels s'ajoutent quelques facteurs subjectifs difficilement quantifiables, propre à la détention des biens de longue durée. L'offre quant à elle évolue en fonction de l'abondance ou de la rareté des terrains, de capacités de productions et du volume des capitaux disponibles, la majorité de ces éléments sont influencées par les décisions prises par le pouvoir public pour lequel l'immobilier est un secteur particulièrement attrayant.

2.1.1 LA DEMANDE

La demande dans le marché immobilier dépend de plusieurs facteurs que nous pouvons résumer comme suit :

2.1.1.1 Le facteur démographique

Une importante croissance démographique engendre une forte croissance de la demande de logements. De ce fait, on peut dire que le facteur démographique est une composante pertinente pour la détermination du niveau de la demande de logements, dans le cas de l'Algérie comme nous le savons toute la population s'accroît d'une année à une autre ce qui a provoqué le problème de logements, selon les statistiques de l'ONS 2011, le taux de croissance est de 0,83%. La hausse du taux de d'accroissement de la population, s'explique essentiellement par l'amélioration du niveau de vie de la population dans tout les domaines auxquels il faudrait ajouter l'espérance de vie qui est passé de 47 ans les années 1960 à 76⁸

⁸ BANQUE D'ALGERIE : Bulletin statistique trimestrielle N°08, mars 2012.

ans en moyenne actuellement. Nous pouvons constater ici l'évolution des données démographiques en Algérie à travers les années comme le montre le tableau suivant N°(01) :

Tableau01 : L'évolution de la population Algérienne (unité : million d'habitants)

Les années	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
La population	30,82	32,60	33,20	33,80	34,4	35,1	35,6	36,3
Taux de croissance de la population %	5,77	1,84	1,80	1,77	2,03	1,42	1,96	/

Source : Tableau réalisé par moi-même à partir des données collectées auprès de l'ONS

D'après ce tableau, la population Algérienne augmente d'une année à une autre pour atteindre en janvier 2011, un chiffre de 36,3 millions d'habitants⁹. Mais avec un taux de croissance qui baisse d'une année à une autre.

2.1.1.2 Le niveau des revenus et l'évolution des taux d'intérêts

Le niveau des revenus à une influence sur la demande de logement, car un élevé offre plus de possibilités d'acquisitions de logement. Pare ailleurs, on constate que le taux d'intérêt peut avoir deux effets :

- ✓ **un effet levier** : la baisse des taux d'intérêts, encourage les ménages à recourir au financement bancaire.
- ✓ **Un effet massue** : dans le cas contraire, le coût du financement bancaire devient lourd à supporter par les ménages qui vont recourir à d'autres financements.

2.1.2 L'offre

L'offre sur le marché immobilier dépend de plusieurs éléments nous les résumons comme suit :

- ✓ **Le coefficient d'occupation du sol**

Les constructions sont soumises à des limitations en matière de proximité et de la hauteur des bâtiments. Celles-ci sont imposées pour éviter l'anarchie, et pour faire respecter les règles

⁹ BANQUE D'ALGERIE : Bulletin statistique trimestrielle N°08, mars 2012.

de l'architecture en matière immobilière. D'autant plus, qu'elles doivent être contrôlés et réalisées, toute en respectant les normes concernant la qualité des matériaux utilisées, le volume des pièces... ;

✓ **Le problème du foncier**

La question du foncier constitue toujours un obstacle pour la mise en œuvre des politiques de logements en Algérie. Il connaît plusieurs problèmes, sa situation tendue, délicate et complexe s'exprime à travers :

- ✓ La rareté des terrains qui interpelle les logiques d'implantations des villes ;
- ✓ La stratification inachevée des régimes fonciers caractérisée par la succession des régimes et des politiques foncières ;
- ✓ Les intérêts divergent mis en concurrence pour la consommation des terrains.

En effet, la rareté du foncier présente un problème rude, il se révèle être un obstacle difficilement franchissable dans les grandes villes, ceci à forcé les promoteurs à se rabattre sur des terrains dépourvus de servitude (proximité des routes, conduites d'eau potable et d'évacuations des eaux usées, sauvegarde de l'environnement...).

La mise en place du cadastre est devenue pratiquement une tâche impossible vue les multiples transactions informelles réalisées depuis très longtemps. D'autant plus qu'un bon nombre des terrains ne possède pas de titres de propriétés (cédés par décisions).

Et en fin après les catastrophes qui ont frappées l'Algérie, les terres séismiques pose un problème aux promoteurs qui doivent respecter les normes internationales en renforçant les infrastructures de l'édifice, ce qui va se répercuter sur le cout de la construction et avoir par la suite une conséquence directe sur le prix du logement.

2.2 LES INTERVENANTS SUR LE MARCHE IMMOBILIER

Le déroulement d'une opération immobilière s'effectue en trois phases essentielles qui sont : la production, le financement, et la commercialisation.

2.2.1 La production

C'est la première phase de déroulement d'une opération immobilière et elle implique trois principaux intervenants qui sont :

➤ **Le maitre de l'ouvrage :**

Le maitre de l'ouvrage est toute personne physique ou morale qui prend la responsabilité elle-même de réaliser ou transformer une construction sur un terrain dont elle est propriétaire ou dont, elle a acquis les droits de construction. le maitre de l'ouvrage à un bon nombre de missions à opérer et qui se résument en :

- ✓ La mise en place du financement du projet ;
- ✓ La mise en place des conditions administratives pour la réalisation du projet ;
- ✓ La programmation des conditions techniques pour la réalisation du projet ;
- ✓ La sélection du maitre de l'œuvre et des entreprises de réalisations. Donc, il peut réaliser l'ouvrage pour son propre compte dans le cas des particuliers ou le vendre à des ménages dans le cas d'un promoteur ou d'une entreprise de promotion immobilière ;
- ✓ Le contrôle perpétuel des réalisations effectuées.

➤ **Le maitre de l'œuvre**

Il est le concepteur du projet à réaliser pour le compte du maitre de l'ouvrage après avoir conclu un contrat entre eux. Ce sont généralement les architectes qui assurent cette fonction mais sa peut concerner d'autres professions comme les entrepreneurs. Le maitre de l'œuvre à pour responsabilités :

- ✓ L'étude de marché et de l'ouvrage à réaliser ;
- ✓ La conception architecturale de l'ouvrage ;
- ✓ La recherche des entreprises de travaux ;
- ✓ Le contrôle de conformité et suivie des travaux à réaliser.

➤ **L'entreprise de réalisation (l'entrepreneur)**

C'est toute personne physique ou morale chargée de la réalisation sur le terrain du projet. Cette réalisation doit se faire conformément aux plans préalablement établis par le maitre de l'œuvre et suivant des contrats signés avec le maitre de l'ouvrage et le maitre de l'œuvre. En matière de production immobilière, on trouve aussi des promoteurs.

➤ **Le promoteur**

Il peut être toute personne physique ou morale qui prend l'initiative de réaliser des programmes immobiliers. Pour ce faire, il réunit les capitaux nécessaires, organise les travaux et en fin commercialise les opérations, on distingue deux catégories de promoteurs immobiliers :

➤ **Les promoteurs privés**

Il s'oriente vers la promotion-vente des produits immobiliers et leurs participations dans la construction des logements en Algérie est faible.

➤ **Les promoteurs publics**

Il intervient dans le cadre de la politique du logement sociale menée par l'état (location ou l'accession à la propriété) ainsi que le logement promotionnel. En Algérie, la promotion publique actuellement est monopolisée par l'AADL et ENPI (ex : EPLF).

L'intervention des promoteurs sur le marché du logement peut se faire de plusieurs façons, à savoir :

- ✓ En tant que maître d'ouvrage directe et cela en prenant une partie du risque financier. Il recherchera, en contrepartie du risque pris, une marge de promotion lors de la revente du bien immobilier aux investisseurs et utilisateurs ;
- ✓ En tant que maître d'ouvrage délégué, c'est-à-dire en tant que prestataire de services pour le compte d'un propriétaire. Dans ce cas il a pour mission en plus de suivre de l'opération, l'ensemble des tâches administratives et juridiques.

2.2.2 Le financement

Toute production immobilière nécessite des élevées et des financements de longue durée qui sont en générale assurées par le maître de l'ouvrage, ce dernier a pour mission la gestion des capitaux engagés dans son ouvrage, il doit donc suivre le processus de financement qui se fait soit : par ses apports personnels, soit par le financement des établissements bancaires et financiers.

2.2.3 La commercialisation

Les opérations de commercialisations concernent la vente en l'état, la vente sur plans et les logements locatifs sont opérées par les entreprises de promotion immobilière, les agences immobilières, les particuliers, les banques,...

2.3 LE PARC DE LOGEMENT EN ALGERIE

Le logement est un bien durable, un élément fondamentale dans la vie des êtres humains, d'autant qu'il est un facteur d'intégration et de reconnaissance sociale. Sauf qu'en Algérie, le secteur de l'habitat connaît d'énormes lacunes qui en effet constituent un véritable empêchement, c'est pour cela qu'il devient la préoccupation majeure du gouvernement.

En effet, ces lacunes sont d'ordre structurel, organisationnel et surtout de financement, car le pouvoir d'achat de la majorité de la population est faible, pour bien exposer cette situation, nous essayons de présenter le parc de logement en Algérie toute en se basant sur une appréciation chiffré, ainsi une analyse des critères qui influence le marché immobilier en général.

2.3.1 L'évolution de la population algérienne

La population algérienne ne cesse d'augmenter d'une année à l'autre comme nous l'avons déjà citée auparavant. Cette augmentation influence les dépenses sociales, logements et services collectifs, sur les revenus et sur la qualité de vie. Une croissance forte induit impérativement à des marques et des dysfonctionnements.

➤ L'urbanisation et l'agglomération

Les agglomérations peuvent être urbains ou rurales, une agglomération est un ensemble d'habitats espacés de moins de 200 mètres, au-delà il s'agit d'habitats épargnés.

- ✓ Si une agglomération à moins de 5000 habitants, elle est rurale ;
- ✓ Si elle a plus de 5000 habitants, elle est urbaine, à condition que 50% soient employés hors de l'agriculture¹⁰.

➤ Le taux d'occupation par logement « TOL »

¹⁰ BANQUE D'ALGERIE : bulletin statistique trimestrielle N°8, mars 2011.

Pour prendre connaissance du degré de satisfaction de la population en logement, on procède au calcul du taux d'occupation par logement (TOL). Par définition, le taux d'occupation par logement (TOL) est le rapport entre le nombre de population totale et le taux de logements habités. Selon les normes de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS). Le TOL doit être 04 pour l'épanouissement des habitants. Alors qu'en Algérie, il est de 7 de plus de 5ans.

➤ Le taux d'occupation par pièce

Il s'agit d'un autre outil plus approfondie d'appréciation de la situation de l'habitat, il représente le rapport entre le nombre total de la population et le nombre global des pièces habitées. La norme universelle fluctue dans la fourchette [0,8 ; 0,11] pour le bon équilibre des habitants.

2.3.2 Le constat sur le parc logement en Algérie

La population algérienne était de l'ordre de 35,1 millions en 2009. La population est répartie d'une façon disproportionnée, vu que les deux tiers de la population algérienne vivent sur une bande côtière de 100 kilomètres, soit 4% seulement de la superficie du pays, tandis que le quart vit sur environ 1/10^{ème} du territoire. Cependant, l'immensité désertique est très faiblement peuplée par moins de 10% de la population totale¹¹.

Cette différence se manifeste aussi sur la population urbaine qui représente 53% de la population totale contre 47% pour la population rurale. La population Algérienne résidente sera urbanisée à 82% en l'an 2020, et la croissance démographique va demeurer contraignante au logement, au cours des deux prochaines décennies car la demande de logement augmentera sous l'effet de la pression démographique.

Tous les éléments cités auparavant ont des influences négatives sur le parc logement en Algérie. Le parc national de logement devrait passer d'environ 5 millions de logements en 1998 à 7 millions en 2011¹². Ce qui implique une réduction du taux d'occupation par logement de 5,79 en 1999 à moins de 0,72 à la fin de l'année de 2010. Malgré cette amélioration un déficit immobilier chiffré à plus de 1.300.000 logements¹³, pour lequel un vaste programme d'amélioration urbaine est prévue en vue d'y remédier à ce déficit, en effet

¹¹ Revus de CNEP News N° 33/2^{ème} trimestre 2012.

¹² BANQUE D'ALGERIE : bulletin statistique N°7, juin 2010.

¹³ BANQUE D'ALGERIE, Rapport 2008 : Evolution économique et monétaire en Algérie, juin 2009.

un programme pour la livraison d'un millions de logements durant la période 2010-2014, selon le ministre de l'habitat.

2.3.3 L'évaluation du déficit du parc logement en Algérie

Le logement en Algérie souffre d'une médiocrité importante due essentiellement à l'absence d'entretien et de maintenance ainsi le non respect des normes de construction. Notons aussi que l'Algérie compte quelque 2 millions d'habitations vétustes parmi les 7 Millions d'habitations que compte le parc urbain national, ce vieux bâti date d'avant 1962 alors que 5 millions de logements ont été construits après l'indépendance.

Ajoutant à tout cela une demande de logement variante entre 400 000 et 600 000 logements par année.

Cette situation critique de l'habitat comme nous l'avons déjà cité auparavant est due à des facteurs d'ordre organisationnel, structurel, et social qui sont essentiellement :

- La mauvaise gestion urbaine et le développement anarchique et incohérent des agglomérations ;
- L'abondance des habitations précaires (553.000 habitats précaires soit 8% du parc global du logement en Algérie)¹⁴ et illicites ;
- L'importance des logements vétustes (âgés de 50 an et plus) estimés à 2 millions de logements ;
- Le mode de vie de la famille algérienne et sa composante sociologique ;
- Le rythme de vie communautaire des algériens par la construction des cités résidentiels.

Le parc logement en Algérie souffre des problèmes qui sont malheureusement aggravés surtout lors du dernier séisme dévastateur de mercredi 21 mai 2003. Cependant pour remédier à ces problèmes, il faut :

- Utiliser le fisc pour ce secteur qui en souffre énormément dans la conjoncture actuelle ;
- Il faut libéraliser le marché foncier qui est générateur de l'activité de promotion foncière multiforme ;

¹⁴ BANQUE D'ALGERIE, Rapport 2011 : Evolution économique et monétaire en Algérie, juin 2012.

- Redéfinir les domaines d'intervention de l'état dans le financement du logement ;
- Impliquer toutes les banques dans le financement de l'offre et de la demande du logement permettant ainsi une panoplie de crédits aux clients ;

Aujourd'hui, pour pouvoir bénéficier d'un logement social, il faut justifier d'un salaire de 24 000 dinars minimum. L'aide de l'état a été élargie à ceux qui perçoivent jusqu'à six fois SNMG, le taux d'intérêt augmentent au prorata du revenu pour atteindre les 3%. Des mesures retenues dans la loi de finance de 2010, le gouvernement a mis des conditions pour bénéficier de ces logements : ces dernières n'iront qu'aux citoyens recensés. Donc le gouvernement dispose d'un fichier national contenant toutes les informations sur les personnes qui ont bénéficié de l'aide de l'état ou d'un logement financé par des fonds publics.

3. LE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER EN ALGERIE

Locomotive du développement socio-économique et instrument de relance de l'économie de premier ordre, le secteur de l'habitat prend une place majeure dans les enjeux socioéconomiques. Avec son effet boule de neige, entraînant ainsi tous les autres secteurs de l'économie, il est considéré comme un secteur structurant et ensemblier, ajouter à cela le rôle sociale que joue une politique de l'habitat et ce en faveur des catégories défavorisées, l'accès au logement de cette catégorie relève des prérogatives de l'état et donc ce dernier se doit d'orienter sa politique de manière à ce qu'elle soit un instrument d'intégration social et de diffusion du progrès social.

3.1 POLITIQUE DE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER EN ALGERIE

L'évolution de l'immobilier en Algérie a été marquée par deux périodes :

- De 1967 à 1986 ;
- De 1986 à nos jours ;

Ces deux périodes sont caractérisés par deux politiques publiques différentes : durant la première période, un monopole exercé par l'état sur le marché immobilier (l'économie planifié), la deuxième période est marquée par une transition, c'est-à-dire, une ouverture de marché immobilier au secteur privée et aux banques étrangères (l'économie de marché), avec une intervention de l'Etat pour aider les ménages à faible revenus.

3.1.1 La période avant 1986

Vu la situation de l'habitat juste après l'indépendance, l'état se trouve devant 600 000 logements en 1966, la plupart des maisons n'avaient ni sanitaires, ni électricité, ni eau courante, ni gaz, l'une des causes de ces problèmes est due au fait que le patrimoine immobilier se constituait surtout d'habitats précaires. Donc, en considérant la situation globale comme étant un problème sociale, l'état s'est donné la mission de palier personnellement à ce problème, et ce en tenant le monopole du financement du secteur de l'habitat et en devenant ainsi l'offreur exclusif sur le marché. Alors, pendant cette période il ya une prédominance du programme locatif publique et une fermeture légale à l'accès du secteur privé au marché immobilier.

Aussi, à cette époque, l'état Algérien se trouve avec une forte croissance démographique avec un taux de 3,21¹⁵%, et elle a lancé un programme de plus d'un million de logements qui est venu renforcer le parc immobilier pour réduire le déficit constaté pendant 1970 et 1980 avec la promulgation du décret n°73-82 qui porte sur la promotion immobilière et l'office national du logement familiale.

L'initiative privée, qui aurait pu constituer un complément à l'offre publique des logements, était découragée du fait de l'interdiction de transactions foncières entre particuliers.

3.1.2 Période après 1986(la période de transition)

Après l'échec constaté dans la stratégie de financement du logement adopté par l'état et vue les sommes colossales mobilisées. Pour ce faire, sans palier autant à la crise de logements incessante, le trésor public s'est désengagé du financement du secteur de l'immobilier en 1990 faute du budget, il a laissé le financement du marché immobilier aux banques à travers la promulgation de la loi 86/07 du 04 mars 1986 sur la promotion immobilière.

➤ La loi sur la promotion immobilière (86/07)

Ses principaux objectifs visait à :

- Faire intervenir les différentes institutions en matière de logement et pour désengager progressivement l'état de cette mission ;

¹⁵ Journal officielle de ministère de l'habitat (Algérie), Décembre 2012.

- Encourager les promoteurs publics et privés à développer la construction de logements promotionnels afin de répondre à une demande sans cesse croissante ;
- Faire participer le citoyen au financement de son logement par la mobilisation de son épargne ;
- Incorporer le financement des projets immobiliers dans les missions des banques ;
- La promotion immobilière était confié au : Offices de Gestion et de Promotion Immobilière OPGI : qui sont chargées dans le cadre de mise en œuvre de la politique sociale de l'état de promouvoir le service public en matière de logement. Les OPGI se chargent également de la réalisation des opérations d'urbanismes en matière d'acquisitions d'équipements et de lotissements des terrains, ainsi la réalisation des programmes publics d'habitats soit pour la location soit pour l'accession à la propriété. Ainsi il se charge de la garantie de la maîtrise d'ouvrage d'opérations d'assainissements et de restauration d'immeubles dans le cadre de programme particulier de réhabilitation de tissus urbains existant.

Les instructions de cette loi visant seule le logement destiné à la vente, ainsi elle limite le crédit à 50 % du cout de l'investissement et interdit l'utilisation des apports réservataires. Toutes ces insuffisances ont poussées les pouvoirs publics à modifier ce texte quelques années plu tard, c'est ce qui a fait l'objet du décret législatif 93-03 du 01 mars 1993.

➤ **le décret législatif 93-03**

Ce texte visait l'amendement de la loi 86-07 dans ses dispositions les plus contraignantes au développement de la promotion immobilière.

L'activité de promotion immobilière est définie dans l'article deux(02) de ce texte comme étant : *« l'ensemble des actions concourant à la réalisation ou à la rénovation des biens immobiliers destinés à la vente, la location ou à la satisfaction des besoins propres. Les biens immobiliers concernés peuvent être des locaux à usage d'habitation ou des locaux destinés à arbitrer une activité professionnel, industrielle ou commerciale ».*

Dans l'article 03 du 93/03 du 1 mars 1993 *« la loi a érigé l'activité immobilier en activité économique régie par le code du commerce, est ouverte à tout personne physique ou*

morale ayant le statut de commerçant. Donc, cette loi à consacré l'activité de promotion immobilière aux seuls agents économique »¹⁶.

La loi développa aussi, la consécration de la formule de vente sur plan (VSP) ou vente en état future achèvement (VEFA). Vue les insuffisances juridiques de la promotion immobilière (loi 93/03 du 1^{er} mars 1993), le schéma de financement de l'immobilier à fait l'objet de plusieurs modifications.

➤ **Le dispositif de la loi de finance 2005**

La loi de finance de 2005 traduit la stratégie financière de l'état Algérienne pendant la période de (2005-2009) qui à pour objet la concrétisation du programme quinquennal d'équipement public dont le but principale est la consolidation de la croissance économique.

Elle à pour objet :

- ✓ La réduction du taux d'imposition des revenus provenant de la location des biens immeubles à usage d'habitation et exemption de ces revenus la location est aux profits d'étudiants ;
- ✓ Réduction du taux d'imposition des plus-values de cession à titre onéreux.

Cette loi apporte de réelles réponses aux problèmes de logement et du secteur de l'immobilier, cependant sa mise en place n'a pas été réellement concrétisée, malgré toutes les reformes faites par le pouvoir public depuis l'indépendance à nos jours, il reste que le secteur immobilier en Algérie souffre encore de nombreux problèmes.

➤ **La loi de finances complémentaires 2009**

La loi de finances complémentaire de 2009 dans son article 10 consacre désormais l'accessibilité des LSP et des logements ruraux.

La LFC de 2009 a autorisé le trésor à accorder des prêts aux fonctionnaires pour leur permettre l'acquisition, la construction ou l'extension d'un logement. Le bénéficiaire du prêt supportera un taux d'intérêt de 1% par an. Et ceux, pour les particuliers à revenus ne dépassent pas un niveau du salaire national minimum garanti (SNMG) dans le cadre de la voie réglementaire.

¹⁶ Lajouzi M. : « les garanties entre les contractants et les perspectives de la promotion immobilière », forum national professionnel sur la promotion immobilière, Alger 27-28 février 2001, page 99.

Après avoir connu quelques retards, la mise en place de ces mesures est effective dans la plupart des banques publiques depuis le début de l'été 2010. Les banques privées ont été un peu plus longue à l'adopter, l'instance de régulateur a conduit la plupart d'entre elles à proposer ce produit à partir du mois octobre dernier¹⁷.

3.2 LE NOUVEAUX DISPOSITIF DE FINANCEMENT DU LOGEMENT

Les réformes bancaires après les années 1986 ont mis en place plusieurs institutions financières permettant au système bancaire particulier de participer au financement de logement et de maîtriser les risques y afférents. Il s'agit principalement de société de refinancement hypothécaire(SRH), Société de Garantie des Crédits Immobiliers(SGCI), Fond de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière(FGCMPI), et de la Société d'Automatisation Des Transactions Interbancaires et Monétiques(SATIM).

3.2.1 Les institutions chargées de la solvabilité de la demande

Ces institutions ont pour mission principale de rendre solvable la clientèle et donc minimiser les risques toute en assurant le remboursement pour la banque.

➤ La Caisse National de Logement « CNL »

La Caisse National De Logement(CNL) est un établissement public à caractère industriel et commerciale (EPIC), créée en 1991. Elle est placée sous la tutelle de ministère de l'habitat et de l'urbanisme. La CNL à pour missions principales de gérer les aides et contributions de l'état dans le secteur de l'habitat, et en particulier le logement social par la mobilisation des ressources autres que budgétaires. Ainsi la CNL contribue à la résorption de l'habitat précaire, la restructuration urbaine, la réhabilitation et la maintenance du cadre bâtis.

Pour les interventions de la CNL dans le cadre des missions qui lui sont confiées, elle gère l'ensemble du système d'aides à la pierre et d'aides à la personne dans le domaine du logement. Elle assure donc la gestion de multiples financements publics mobilisés, annuellement aux profits des programmes d'aides de logements. Ces aides peuvent être destinées à la réalisation des programmes suivant:

- ✓ Les logements promotionnels aidés ;

¹⁷ Déclaration de ministère de finance in www.Continentalnews.fr poster le 5janvier 2010, consulter le 03/07/2011.

- ✓ Les logements destinés à la location-vente ;
- ✓ Les aides à l'habitat rural et la résorption de l'habitat précaire ;
- ✓ Les logements sociaux participatifs ;
- ✓ Les logements en accession aidé à la propriété (AAP).

Elles sont destinées aux citoyens à revenus intermédiaires, désireux d'acquérir un logement neuf, ou de construire un logement à usage familiale. Ce problème est encadré par le décret exécutif n°94-308 du **04 octobre 1994**, modifié et complété par l'arrêté interministériel du **09 avril 2002**.

- L'accès à cette aide financière est réservé aux postulants : N'ayant pas bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public ou d'une aide de l'état destinée au logement ;
- Ne possédant pas en toute propriété une construction à usage d'habitation ;
- N'ayant pas bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public ou d'une aide de l'état destinée au logement ;

Tableau02 : le niveau de l'aide est fixé selon les dispositions de l'arrêté interministériel du 09 avril 2002 en fonction du revenu du bénéficiaire augmenté de celui de son conjoint comme suit :

Catégorie	Revenu du ménage	Montant de l'aide accordé
Première catégorie	Revenu \leq à 25000da ($R \leq^{1/2}$ du SNMG)	L'aide est de 500.000.00 da
Deuxième catégorie	25000da < Revenu \leq à 40000da ($^{1/2}$ SNMG < Revenu \leq 4fois SNMG)	L'aide est de 450.000.00 da
Troisième catégorie	40000da < Revenu \leq à 50000da (4fois SNMG < $R \leq$ 5 fois SNMG)	L'aide est de 400.000.00

Source : réalisé par moi-même sur la base des données de la CNL.

➤ **Le Fond de Garantie et de la Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière « FGCMPI »**

la FGCMPI a été créée par le décret n° 97-406 du 04 novembre 1997¹⁸, c'est un organisme spécialisé, placé sous tutelle de ministère de l'habitat et de l'urbanisme. Le FGCMPI est une mutuelle de promoteurs à but non lucratif dont le rôle est de garantir le remboursement des avances effectués par acquéreurs pour le promoteur dans le cas de l'insolvabilité de ce dernier au titre d'un contrat dans le cadre de VSP. Dans cette mesure, le promoteur est tenu de souscrire une assurance obligatoire (une attestation de garantie) auprès de la FGCMPI, elle couvre les avances payées par acquéreurs dans le cadre de vente sur plan en cas de l'insolvabilité du promoteur.

Le Fond s'engage à rembourser à l'acquéreur les avances versées par lui, dans le cas de décès sans reprise du projet, d'une disparition ou une escroquerie du promoteur lorsqu'il s'agit d'une personne physique et dans le cas d'une liquidation (judiciaire ou par anticipation), ou dissolution ou la banqueroute même si elle revêt un caractère frauduleux pour une personne morale.

- ✓ Il permet aux promoteurs un accès aux avances des acquéreurs et donc la possibilité d'utiliser l'argent pour le financement et la réalisation du bien en question ;
- ✓ 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 de FGCMPI¹⁹.
- ✓ L'intérêt du fond 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 opération de promotion immobilière classique, où le risque pour la banque était considérable, le fond est venue pour sécuriser une opération de

¹⁸ Décret exécutif n°97-406 du 03 novembre portant création du FGCMPI, article03.

¹⁹ Décret exécutif n° 97-406 du 03 novembre 1997 portant création du FGCMPI, article03

promotion immobilière en partageant le risque entre ses trois intervenants qui sont : le promoteur, la banque et l'acquéreur²⁰.

➤ **La Société de Garantie de Crédit Immobilier « SGCI »**

La SGCI est une entreprise publique et économique (EPE), société par actions (SPA) de droit privé, créée le 05 octobre 1997 dans le cadre global de restructuration du secteur financier, avec un capital de 1.000.000.000 DA. Ses actionnaires sont les banques (BNA, CPA, BEA, BADR et CNEP-Banque) et les compagnies d'assurances publiques (SAA, CAAR, CCR et CAAT).

La SGCI a pour but de garantir le remboursement du montant des crédits immobiliers distribués par les banques aux particuliers²¹. Cependant, en plus de sa tâche de fournir des Garanties pour des prêts consentis par les institutions financières prêteuses, au titre d'acquisition de bien immobiliers à usage d'habitation, elle a d'autres objectifs qui sont essentiellement :

Contrôler la gestion des établissements prêteurs en matière de contentieux avec, la faculté de substituer à eux pour le suivi des opérations de recouvrements des créances.

Afin de permettre aux banques et établissements financiers intervenants dans le financement de l'immobilier, de se protéger contre les risques cités précédemment, et plus particulièrement contre l'insolvabilité de l'emprunteur, la SGCI fournit soit une garantie totale aux banques (cas d'insolvabilité temporaire, c'est-à-dire un retard momentané de règlement d'échéance par l'emprunteur), soit une garantie simple aux banques (l'insolvabilité définitive).

²⁰ LASLA Y. : « contributions à l'étude des politiques de financement de logement en ALGERIE : cas de la wilaya de Bejaia » mémoire de magister, université de Bejaia, juillet 2006.

²¹ Décret législatif n°93-03 du 1^{er} mars 1993 relatif à l'activité immobilière.

Tableau03 : Taux de financement par la SGCI :

Type de prêt	Taux de financement	Base de calcul
Auto-construction, extension.	80%	Devis estimatif de travaux de construction.
Aménagement d'un logement	80% dans la limite de 50% de la valeur de bien	Devis estimatif de travaux de construction.
Acquisition d'un logement neuf, auprès d'un promoteur, achevé ou sur plans.	80%	Prix d'acquisition prévisionnel
Acquisition d'un logement auprès d'un particulier (particulier à particulier)	80%	Prix déclaré de la valeur marchande
Acquisition d'un terrain	70%	Prix d'acquisition

Sources : réalisé à partir des données collectées auprès de la CNEP-Banque

➤ **La Société d'Automatisation des Transactions Interbancaires et de la Monétique « SATIM »**

La SATIM est une filiale des principales banques commerciales algériennes, elle est créée en 1995. Elle a le statut d'une SPA avec un capital de 267.000.000 DA. Ses actionnaires sont : la BNA, la BADR, la BDL, la BEA, la CNEP, la CNMA et AL BARAKAA.

Cette institution fut créée au service des banques pour mettre à leur disposition un Système d'Interbancaire de Gestion (SIG) qui suggère que les transactions sec rapportant à la monétique, la commande des chéquiers et la création de centrale des risques des ménages.

Cependant, jusqu'à 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)²² sur l'ensemble de territoire national. Dons les missions de la SATIM se limite à :

- ✓ La modernisation des technologies bancaires ;
- ✓ Le développement et la gestion d'un système monétique interbancaire ;
- ✓ La modernisation et la normalisation des instruments de paiement ;

²² http://www.cnepbanque.dz/fr/index_fr.php?page=simulations.

- ✓ La promotion des traitements interbancaires ;

Le crédit immobilier est devenu maintenant, un produit proposé pratiquement par toutes les banques et dont il est possible qu'un ménage contracte des engagements auprès de plusieurs banques, ce qui lui posera inévitablement un risque de surendettement. Pour maîtriser ce risque, il a été créé la centrale des risques des ménages. Dans ce cadre, la SATIM met à la disposition des banques adhérentes une base de données accessible à distance pour la consultation d'une centrale des risques des ménages qui permet d'éviter qu'un emprunteur puisse bénéficier auprès de plusieurs banques à la fois, de crédits qui dépassent sa capacité de remboursement. Ainsi, cette central des ménages met à la disposition de tout adhérent (banque) un vivier d'informations relatives aux clients ayant déjà contracté des prêts financiers auprès des autres banques. L'interrogation par les adhérents de cette base de données qui reste en perpétuelle mise à jour constitue une opération préalable à tout octroi des prêts en direction des ménages.

3.2.2 L'institution chargée du refinancement hypothécaire

La SRH est un établissement financier agréé par la Banque d'Algérie, c'est une société par actions (SPA), avec un capital de 3.290.000.000 DA. Elle a été créée le 20 novembre 1997, ses actionnaires sont : le trésor public, les banques (CPA, BEA, BDL, CNEP, BADR) et les compagnies d'assurances (CAAT, CAAR, SAA). Son but est d'assurer un refinancement des prêts immobiliers consentis par les banques et les institutions financières afin de procurer des ressources additionnelles pour le financement de la demande. Donc cette procédure permet aux banques un refinancement à long terme en échange de leurs crédits hypothécaires financés à long terme. Les missions de la SRH se résument à :

- ✓ participer au développement du marché hypothécaire ;
- ✓ contribuer dans le développement de l'intermédiation financière destinée au financement du logement afin de réduire la pression sur le budget de l'état en matière de financement ;
- ✓ développer le marché financier en émettant des valeurs mobilières ;

Pour ce faire, la SRH intervient sur deux marchés distincts : le premier sur le marché hypothécaire qui est le marché primaire, où la SRH joue le rôle d'une banque centrale des banques en matière des créances immobilières. Et le second sur le marché secondaire, où elle

émet des titres garantis par des créances hypothécaires pour drainer une épargne longue et moindre cout. C'est cette épargne qui sera utilisé pour le financement du secteur de l'habitat.

- **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, construction ou la rénovation.

L'opération de refinancement consiste en l'octroi par la SRH aux banques de nouveaux crédits. Ces derniers seront remboursés (le principal+l'intérêt) mensuellement par les banques suivant un échéancier avec une période de différé de 2 mois. Cependant, les conditions d'accès au refinancement de la SRH restent très élevées et elles constituent donc un obstacle au développement de l'activité immobilière, les conditions exigées par la SRH aux banques peuvent être résumées comme suite :

- ✓ Avoir un agrément de la banque d'Algérie et la qualité d'une banque ;
- ✓ Posséder un compte de l'exercice de l'année qui possède la demande de refinancement approuvée par l'assemblée générale des actionnaires ;
- ✓ Les crédits refinances doivent concerner l'achat d'un logement neuf, construction ou rénovation d'une maison ;
- ✓ Le montant de refinancement n'excède pas les 80% de la valeur de garantie fournie pour période maximale de trente (30) ans et un taux d'intérêt qui ne dépasse pas trente (30) points du cout moyen de ressources ;
- ✓ Les créances hypothécaires deviennent la propriété de la SRH mais apparaissent toujours aux bilans des prêteurs ;
- ✓ Le refinancement s'effectue à base d'un taux fixe de 8,5% avec une commission de 1,5 %;
- ✓ L'opération de remboursement (capital+intérêt) s'effectue par un paiement mensuel par la banque suivant un échéancier, avec une période différé de deux (02) mois.

A cause de toutes ces conditions, les banques préfèrent à ne pas investir dans ce secteur, car il est très couteux, risqué et il nécessite un financement de longue durée, donc ces dernières orientent leurs activités vers d'autres secteurs les plus surs.

3.2.3 Les problèmes rencontrés par les banques

Les mesures incitatives de l'Etat dans le domaine du logement ont aboutis à des résultats positifs. Le marché immobilier en Algérie, en dépit du nouveau dispositif du financement du logement, est resté déstructuré et désorganisé à causes des contraintes multiples qui empêchent la bonne prise de risque par les banques :

Ces contraintes rencontrées par les banques sont ²³:

- Un marché foncier déstructuré du à la multiplicité des intervenants dans la gestion foncière ;
- Le manque de coordination d'informations dans ce secteur ;
- Le délai très long dans les traitements des hypothèques et dans la réalisation des logements ;
- La hausse des prix de logements dus aux couts de construction très élevées ;
- La diminution de la capacité d'endettement des ménages ;
- La médiocrité de la qualité et le non respect des normes de constructions vérifiés lors de terrible tremblement de terre du 21 mai 2003 qui a touché l'Algérie dernièrement ;
- Le manque de ressources longues qui aurait permis la prise d'engagements colossaux.

Pour faire face à ces difficultés et essayer de faciliter la tache des banques dans le financement de l'immobilier, diverses actions peuvent être entamées ²⁴:

- Régulariser les actes de propriété pour les promoteurs ayant des actes administratifs ;
- Accélérer les procédures administratives et juridiques de délivrance de différents actes et de certificats de conformité ;
- Améliorer des procédures judiciaires dans le cas de contentieux entre les clients et les banques, par la mise en jeu des hypothèques par exemple, dans des délais acceptables ;
- Exiger au préalable le droit de propriété avant toute opération de promotion immobilière qu'elle soit publique ou privée ;

Sur le plan organisationnel:

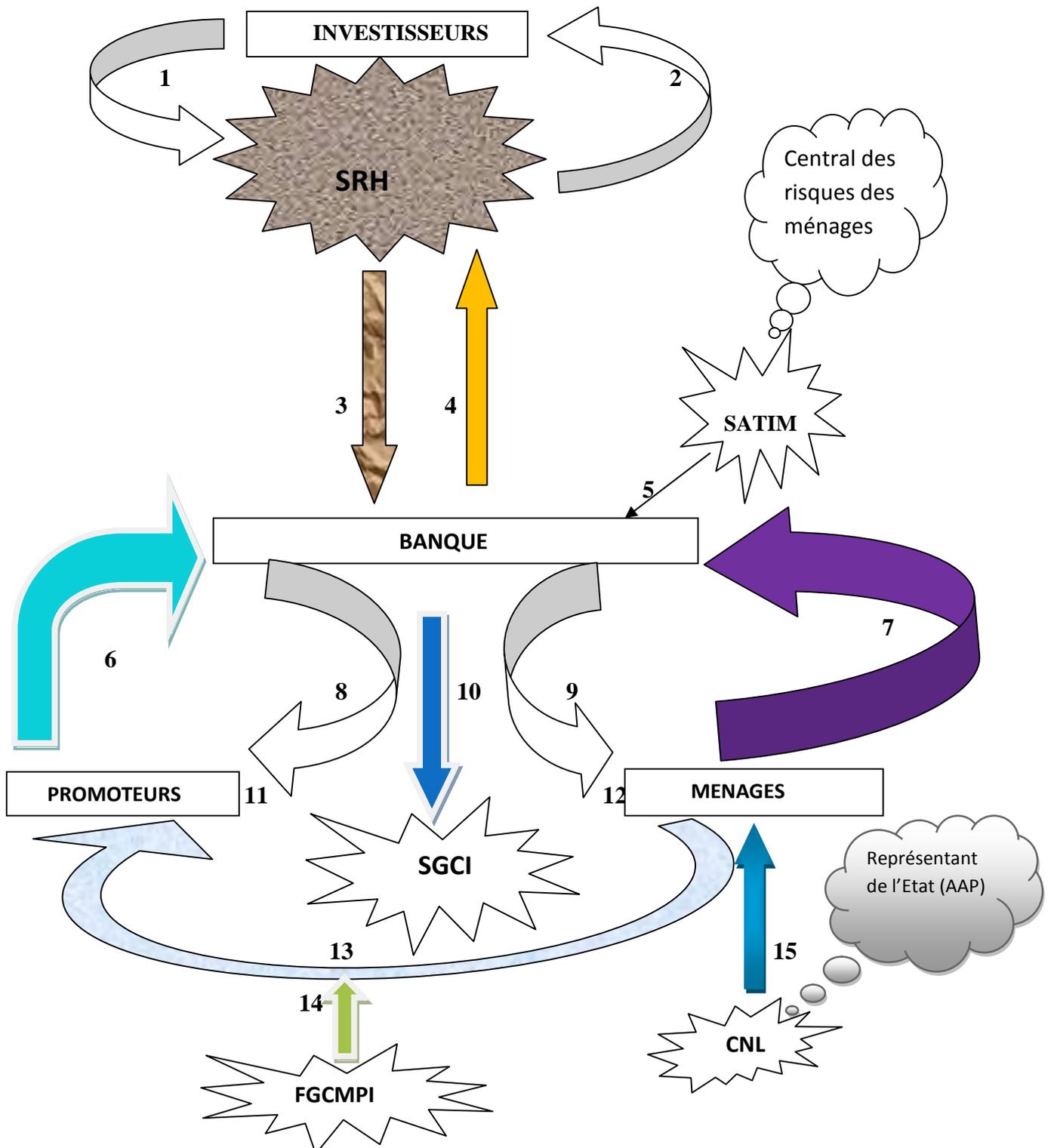
²³ L.ZIANI : « Contribution à l'étude de l'impacte d'implantation des banques étrangères sur le financement des investissements en Algérie ». Thèse de magister, université de Bejaia, promotion 2006.

²⁴ F.BOUYAKOUB : « L'entreprise et le financement bancaire ». Edition, Casbah, Alger, 2000, page 66.

- Réglementer le marché foncier et l'organiser d'une manière à permettre à tous les promoteurs d'y avoir accès ;
- Mettre en œuvre une politique foncière national pour compléter le dispositif réglementaire en place ;
- Améliorer la qualité de logement toute en réduisant les délais et les couts de réalisation ;
- Drainer l'épargne des ménages dans le circuit de financement du logement par des mesures incitatives ;
- Rendre le marché immobilier transparent et fluide.

Le schéma de la page suivant résume le nouveau dispositif de financement logement en Algérie et met en évidence le rôle primordial que joue la banque notamment dans le financement immobilier des promoteurs et des particuliers qui fera une part d'objet du chapitre suivant.

Shéma03 : Schéma représentant le nouveau dispositif du financement de l'immobilier en Algérie



Source : Schéma établi par moi-même à partir de données collectées du mémoire de magister de Lasla. : « Contributions à l'étude des politiques de financement du logement en Algérie : cas de la wilaya de Bejaia », université de BEJAIA, juillet 2006.

LES LEGENDES

1-Argent frais.**2**-Titres (obligations).**3**-Ressources longues.**4**-Subrogations des garanties hypothécaires.**5**-Information sur la situation financières des emprunteurs (ménages).**6** et **7**-Hypothèque.**8**-Crédit de la promotion immobilière.**9**-Crédits immobiliers aux particuliers.**10**-paiement d'une prime.**11**-Garantie SGCI aux crédits à la promotion immobilière.**12**-Garantie SGCI aux crédits immobiliers aux ménages.**13**-Paiement d'avance dans le cadre de vente sur plans (VSP).**14**-Garantie des avances par le fond en cas d'insolvabilité du promoteur.**15**-Aide à l'accession à la propriété (AAP).

CONCLUSION

Pour conclure, nous pouvons dire que malgré les efforts faite par l'Etat Algérien en matière de financement de différents crédits hypothécaires nouvellement apparu sur le marché contemporain. Le système bancaire Algérien n'arrive pas s'adapter au nouvel environnement économique et rattraper son retard. Il souffre encore de grands tabous qui pèsent sur le bon fonctionnement des activités de la banque. Ces obstacles sont liés essentiellement à l'environnement socioéconomique dans lequel évoluent les banques Algériennes.

Historiquement parlant, le secteur bancaire a assumé un rôle d'accompagnement du secteur de logement dont la mission définie était la prise en charge des objectifs économiques et sociaux qui étaient fixé par le planificateur et le pouvoir politique. Sans définir de façon précise les règles du jeu et particulièrement le type de sanction applicable par rapport aux résultats de gestion.

Les changements qui sont opérés à la faveur des réformes économiques ont mis au dessus les faiblesses et les défaillances des systèmes de régulation en place. En ce qui concerne le système bancaire, les retard d'adaptation ont rendu les normes d'intervention du secteur anachroniques voir archaïques par rapport aux nouvelles exigences de l'économie et de la société.

A l'heure actuelle, l'économie algérienne reste encore faiblement bancarisée, l'intermédiation des banques n'a pas encore atteint son niveau souhaité et le système bancaire algérien reste toujours prédominé par les banques publiques.

La demande de logement augmente fortement en Algérie d'une année à une l'autre et cela est du à la forte croissance démographique. L'état à mis en place plusieurs dispositifs pour remédier à la crise de logement en Algérie, mais il reste toujours que tous les efforts conçus par l'état sont insuffisant. Pour répondre à cette rude demande, l'arrivé des banques étrangères sur le marché bancaire algérien semble au bon moment, car ces dernières traitent aussi les questions de financement de l'immobilier en Algérie et ont créés un environnement concurrentiel si favorable pour répondre aux besoins des algériens en matière de l'habitat.

**CHAPITRE 03 : DETERMINANTS
D'EVOLUTION DU CRDIT
HYPOTHECAIRE EN ALGERIE,
CAS PRATIQUE DE SIDI-AICH**

A travers les chapitres précédents nous avons pu approfondir nos connaissances en théories, en matière de banque et de crédit de façon général, du crédit hypothécaire, de son financement en Algérie et de la situation de parc national de logement de façon particulière.

Il semble aujourd'hui évident que le financement de crédit hypothécaire porte essentiellement sur des projets immobiliers. Ceci est d'autant vrai dans les pays en développement qui présentent des structures économiques archaïques et sous développées et où le marché de l'immobilier demeure un levier récent. Par conséquent nous avons pris l'initiative de consacrer ce chapitre à l'étude d'un dossier de crédit immobilier hypothécaire et l'évolution de quelques produits hypothécaires.

Notre stage à la CNEP-Banque nous a permis de confronter nos études théoriques avec la situation réelle. Nous donnons ainsi la possibilité d'apprécier le processus d'octroi ainsi que la gestion des engagements. En fait ce qui justifie particulièrement le choix de cette banque pour notre stage et qu'elle a été toujours l'acteur qui monopolise toujours le marché de l'immobilier en Algérie.

Nous sommes à même maintenant de pouvoir compléter la partie théorique par l'étude d'un cas pratique réel rencontré lors de notre stage.

Nous allons revenir en détails à travers ce chapitre sur trois sections traitant et analysant la question de ce type de produit bancaire. Nous consacrons la première à la présentation de la CNEP-Banque (organisme d'accueil dans le cadre de notre stage). Dans la deuxième nous abordons les caractéristiques de crédit aux particuliers, et en fin les démarches à suivre lors de traitement d'un dossier de crédit immobilier et l'évolution de quelques crédit immobiliers dans le temps accordé par la CNEP-Banque.

1. PRESENTATION DE LA CNEP-BANQUE

Depuis qu'elle est devenue banque, la CNEP a connu beaucoup de changement sur tous les plans institutionnels, organisationnel, commercial, de gestion, etc. Pour retracer les changements qu'à connu cette banque, la date de 06/04/1997 constitue une bonne référence permettant de reconstituer son historique.

1.1. HISTORIQUE

Depuis sa création à nos jours, la CNEP a connu deux statuts différents à savoir :

1.1.1 La CNEP en tant que caisse

- La CNEP a été créée par le décret n° 64-227 du 10/08/1964 succession de la caisse des départements et communes d'Algérie (C.D.C.A). En vertu de premier article de ce décret, la CNEP est définie comme : *établissements publics doté de la personnalité civile et de l'autonomie financière. Elle est réputé commerçante dans ses relations avec les tiers.* »
- La CNEP en tant que caisse, avait pour principal objectif de susciter au niveau des ménages un épargne substantielle destiné à être réinjectée dans le circuit économique, notamment dans le secteur de l'habitat. Le réseau CNEP s'est par la suite élargie et développées avec l'élargissement progressif et de ses missions qui lui été assignées. Dans cette perspective rappelons, que nous avons :
 - **Jusqu'en 1970** : Son activité se limitait à la collecte de l'épargne sur livret et à un faible volume de prêts sociaux aux profits des agents de collectivités locales et de prêts sociaux hypothécaires.
 - **En 1971** La mise en œuvre qu'est « *le compte d'épargne devise* » aux profits des Algériens résident à l'étranger et financement de programmes d'habitats soit par les fonds de trésor public ou ceux collectes par la CNEP.
 - **Pendant les années 80** : financement de la construction de logement aux profits exclusif des épargnants, ainsi que la commercialisation d'un nouveau produit en 1987 « *les bons d'épargnes* » remplacé par la suite à la fin de 1990 par « *les comptes de placement à terme* ».
 - **En 1992** : Instauration d'un nouveau produit qui est « *le livret d'épargne populaire* ».

1.1.2 LA CNEP en tant que banque

Le 06/04/1997 en délivrant la décision d'agrément n°01-97, le conseil de la monnaie et de crédit (C.M.C) a transformé la caisse en banque. Ses nouveaux statuts établis le 27 juillet 1997 lui confèrent un statut de « banque » et de « SPA » sous la dénomination de la CNEP-Banque. Elle est dès lors, soumise aux dispositions du code de commerce, à la loi sur la monnaie et le crédit, notamment aux dispositions relatives aux règles prudentiels et contrôles de la commission bancaire.

En outre, son capital social est fixé à 14 milliards de dinars, divisé en 14000 actions, d'une valeur de un million chacune. Ces actions sont entièrement libérées et matérialisées par des titres établis au nom de l'unique actionnaire, le Trésor public en l'occurrence.

La transition de statut de « *caisse* » à celui de « *banque* » à métamorphosé la CNEP Sur plusieurs plans :

✓ **Sur le palan commercial**

La CNEP-Banque est d'une part, soumise à la libre concurrence pour ses activités. Elle bénéficie du soutien du réseau des banques et établissements financiers et offre les services de ses réseaux aux confrères. D'autres parts, elle perd le monopole des produits qu'elle commercialise, cela l'amène à la recherche d'une plus grande maîtrise de ses charges et de ses diversifications de ses activités afin de soutenir la concurrence¹. En effet conformément à ses statuts, la CNEP-Banque est habilitée à effectuer tous les opérations de banque définies par la loi sur la monnaie et le crédit, à l'exclusion, dans un premier temps, des opérations de commerce extérieur.

A ce titre, elle peut

- ✓ Recevoir et gérer des dépôts, quel qu'en soit la durée et la forme ;
- ✓ Emettre des emprunts à court, moyen et long terme sous quelque forme que ce soit ;
- ✓ Participer à des emprunts ainsi qu'à tout souscription ;
- ✓ Contracter tout emprunt ;
- ✓ Consentir des prêts sous toute forme, en plus de sous destinés au financement de l'habitat ;
- ✓ Donner toute acceptation, caution, aval et garantie.
- ✓ Effectuer toute opération sur valeurs mobilières aux conditions et réglementaires ;
- ✓ Effectuer plus généralement toute opération financière, commerciale, industrielle, mobilière et immobilière se rattachant directement ou indirectement à son objet susceptible d'en faciliter le développement ou la réalisation.
- ✓ **Au niveau du secteur bancaire**

¹ Benissad (B) : « Réforme économique en Algérie ». OPU, Alger, 1990, page 112.

La CNEP, en tant que caisse, ne pouvait octroyer de crédits qu'à concurrence de ses ressources. Aujourd'hui, en tant que banque elle peut faire plus de crédits que ses seuls l'autorisaient. Elle jouit en fin, d'un pouvoir de création monétaire et a accès au refinancement auprès de la banque d'Algérie. Elle peut également délivrer des chèquiers à leurs clients et leur ouvrir des comptes à vue (comptes courants aux entreprises et comptes chèques aux particuliers et aux associations).

✓ **En matière de politique monétaire**

La CNEP- Banque est intégré dans le mécanisme de garanties des dépôts, elle est soumise au système de contrôle de la banque d'Algérie et son bilan fait partie des statistiques monétaires.

1.2 ORGANISATION GENERAL DES STRUCTURES DE LA CNEP-BANQUE

La CNEP-Banque est dotée d'un assemblé général et d'un conseil d'administration,

Son contrôle est assuré par deux commissaires aux comptes. Son organisation est fixée par les dispositions de la décision réglementaires n°78-85 du 25 novembre 1995, elle a évolué au fur et à mesure de la diversification de ses activités.

Il ya trois niveaux de structures :

Les structures centrales

Centralement, l'autorité du Président Directeur Général s'exerce par l'intermédiaire de sept Directeurs Généraux Adjointes (DGA), ces directeurs ont pour missions, chacun dans son domaine, l'animation, la coordination, l'assistance et le suivie des activités des directions centrales placés sous leur autorité.

En vue de mieux maitriser et suivre les fonctions fondamentales de la CNEP-Banque, exercés fondamentalement aux niveaux des agences, des directions générales chargées de l'assainissement, du contrôle de l'épargne, des engagements et de la comptabilité, ont été mise en place.

Sont aussi rattachés au PDG de la direction de l'inspection Général et une structure d'Audit interne.

Les directions régionales

Les directions régionales (appelées également Directions de réseaux) constitue le maillon intermédiaire entre les agences et les directions du siège. Elle exerce toute fonction déléguée par la Direction Général.

L'article premier de la décision réglementaire n°74-95 du 21 novembre 1995 fixant l'organisation des directions régionales, définit ces dernières comme « *structure hiérarchique de soutien des agences implantées dans sa circonscription territoriale définie par voie réglementaire* ».

Les missions dévolues à ces directions sont prises en charges par des directeurs de réseaux assistés, chacun, par six chefs de département (personnel et moyens, financement, finances et comptabilités, informatique, épargne et contrôle du premier degré).

Il ya lieu de dire que la CNEP-Banque compte actuellement quatorze(14) Directions régionales réparties à travers le territoire national.

Les Agences

L'organisation des agences de la CNEP-Banque est définie par la décision réglementaire 75-95 du 21 novembre 1995.

Au sens de cette décision, les agences sont des structures centralisées, hiérarchiquement rattachés aux directions régionales. Chaque réseaux compte trois catégorie d'agences : Agence A, B, C. rappelons juste que cette subdivision en agences différentes a été faite par la CNEP-Banque sur la base des fonctions assortie à chacun d'entre elle.

Plus de détailles sur l'organisation et les missions des agences de la CNEP-Banque sera précisé dans le paragraphe « l'agence CNEP-Banque missions et organisation ».

Notons qu'il ya 200 agences² qui sont mis à la disposition de la CNEP-Banque pour la collecte de ressources au moyen de LEL (Livret Epargne Logement) et de LEP (Livret Epargne Populaire).

1.3 L'agence CNEP-Banque : missions et organisations

Les missions des agences sont différentes selon l'organisation de la CNEP-Banque

² Revus de CNEP News N° 34/3^{ème} trimestre 2012.

1.3.1 L'organisation

L'agence CNEP-Banque constitue une décentralisation géographique et un prolongement du siège. Elle dispose d'une certaine autonomie de gestion dans la limite des pouvoirs qui lui ont été conférés, c'est à son niveau que se créent et se réalisent tous les contacts avec le client, se définissent et se déterminent, pour l'avenir les comportements de client vis-à-vis de la CNEP-Banque. Elle joue alors un rôle important sur le plan de l'image de marque de cette institution.

Elle est rattachée hiérarchiquement à la direction des réseaux et entretient des relations fonctionnelles avec l'ensemble de la CNEP-Banque. Elle est dirigée par un directeur qui assure les missions de coordination des activités et de contrôle. Le directeur est notamment responsable :

- ✓ De la réalisation des objectifs qui lui sont assignées ;
- ✓ Du maintien de la discipline ;
- ✓ De la bonne tenue du personnel de l'agence ;
- ✓ De la sécurité générale ;
- ✓ Du transport du fond ;
- ✓ Du contentieux en matière du crédit ;
- ✓ Et de l'élaboration des rapports de crédits ;

Afin de permettre une efficacité maximale dans l'accomplissement de leurs missions :

Les agences de la CNEP-Banque sont structurées selon l'une des catégories « A », « B » ou « C ». Cette classification est relative aux habilitations qui leurs sont déléguées par la direction générale concerner les activités à exercer.

En effet les habilitations et les attributions ont été recensées et regroupées comme suit :

Attributions communes à toutes les agences : Il s'agit :

- ✓ Des opérations de caisse : ouverture de comptes, versements, retraits, virements, etc. ;
- ✓ Des opérations de portefeuille : Remise de chèques, encaissements, recouvrements, impayés, etc.,
- ✓ Contrôle comptable : journée comptable, redressements balances, grands livres,...
- ✓ Gestion administrative : budgets, approvisionnements, personnel,

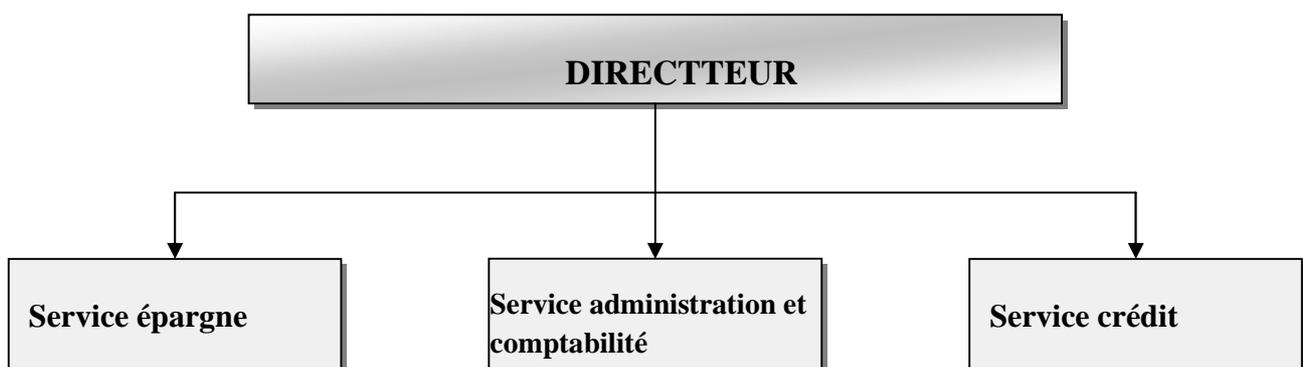
Attributions spécifiques : Outre les attributions communes, nous trouvons :

- ✓ **Les agences « A »**, sise au chef lieux de wilaya, en pour missions l'octroi de toute catégorie de crédits ;
- ✓ **Les agences « B »**, ont pour missions la distribution uniquement des crédits aux particuliers (confort, convenance, accession à la propriété,...).
- ✓ **Les agences « C »** : leurs missions se résument dans l'unique activité de collecte de l'épargne et donc aux attributions communes.

La détermination des rangs des agences et leur habilitation à exercer telle ou telle fonction sont déterminées par décisions réglementaires, en fonction des niveaux de performances qu'elles ont atteintes. Dans ce cadre, une agence de type « C », en raison essentiellement du taux de recouvrement de 100% qu'elle a réalisé, a été érigée, en juin 2003, à une agence de catégorie « A ». en revanche, d'autres agences ont été suspendues d'octroi de certains types de crédits et d'autres y ont été habilitées.

Les performances des agences doivent alors être mesurées. Mais pour ce faire, il faut définir l'organisation et les missions de ces agences. Nous abordons dans le point suivant la question des missions de ses agences. Et quand à notre agence 211 de SIDI-AICH, son organigramme est présenté comme suite :

Schémas n° 04³ : Organigramme agence B, 211 de SIDI-AICH :



1. 3.2 les missions

L'agence CNEP-Banque doit assurer le développement de rechercher des affaires, qu'elle traite en fonction des orientations et directives reçues en matière de ressources et de crédits. A cet effet, elle est tenue :

³ Données collectées auprès de la CNEP/Banque de SIDI-AICH, agence B 211.

- Sur le plan commercial, de démarcher de nouveaux clients, de recenser les besoins exprimés ou potentiel de sa clientèle et de contribuer à les satisfaire. Cela l'amène à ouvrir en vue de drainer le maximum de ressources et de placer les services et les produits de l'institution en adéquation avec les orientations stratégiques, les contraintes de trésorerie et de rentabilité, les limites opérationnelles, etc. ;
- De finaliser les opérations de clientèle, d'assurer la comptabilisation et la journalisation des écritures comptables et d'arrêter son bilan.

Nous remarquons qu'en sus des opérations de banque (réception des fonds du public, mise à la disposition et gestion des moyens de paiement), il incombe à chaque agence d'assurer des services de structure (comptabilité, administration, etc.) Les missions d'évoluées à ces agences tournent alors essentiellement autour des attributions exposées ci-dessus et des opérations qu'elles sont habilitées à effectuer.

Dans ce sillage, revenons sur les opérations de banque les plus importantes assurées par les agences :

La réception du fond du public

Toutes les agences de la CNEP-Banque sont habilitées à collecter de l'épargne, A cet effet, elles sont tenues d'assurer une gestion efficace des comptes et des opérations de la clientèle déposant.

Les produits des opérations offerts à la clientèle sont : Livret Epargne Logement (LEL) ; Livret Epargne Populaire (LEP) ; Dépôt A terme (DAT) ; logements ; Dépôts A terme (DAT) bancaire ; Bon De Caisse.

D'autres ressources à vue sont collectées à travers les comptes courants et de chèques ouverts aux entreprises et aux particuliers.

Les opérations de crédits

Bien que la gamme de crédits proposés par la CNEP-Banque soit de diverses natures et s'adressent aussi bien aux particuliers qu'aux entreprises, le plus gros de ses financements reste orientés vers le secteur de l'habitat.

- **Les crédits aux entreprises :** Il s'agit :
 - ✓ Des crédits proposés aux promoteurs immobiliers ou privés, dans le cadre de ses constructions de ses logements. La décision d'octroi de ses crédits est prise au niveau central, ce qui fait que l'agence n'a aucune prise sur ses crédits. Ces derniers ne font pas l'objet d'échéanciers de remboursement ;

➤ **Les crédits aux particuliers :**

Il s'agit des crédits accordés dans le cadre de l'accèsion à la propriété, en l'occurrence les crédits octroyés pour : la construction de logements individuel ou en coopérative ; l'achat de auprès d'un promoteur public ou privé d'un logement ; l'achat auprès d'un particuliers de logements neufs ou anciens ; l'achat de terrain pour La construction ; l'aménagement ou l'extension de logements.

La délégation de pouvoir et de décision aux agences bancaires en matière d'octroi de crédits, a pour objectif d'assurer l'efficacité dans la gestion des dossiers de crédits. En effet, cette dernière regroupe des travaux administratifs, financiers et juridiques, effectué depuis l'arrivée de la demande de prêt jusqu'à son déblocage, ainsi que pendant sa durée de vie et donc de sa gestion (recouvrement des échéances, déclaration en contentieux...).

🚦 **La gestion des moyens de paiement mis à la disposition de la clientèle**

L'agence est chargée de la gestion des moyens de paiement qu'elle met à la disposition de sa clientèle, il s'agit des chèques, des cartes magnétiques, du personnel, des virements, des produits Western Union, etc.

En plus de ces fonctions primordiales, il importe de rappeler que chaque agence bancaire est appelée à prendre en charge certains taches liées à la structure autant nécessaire pour l'accomplissement de sa mission principales et pour sa survie tout court. Il s'agit notamment :

➤ **des fonctions de structure**

L'agence doit assurer une gestion efficace, sur le plan comptable et financier, des opérations qu'elle traite quotidiennement (enregistrement des opérations, transmission des états comptables, pointages des comptes et soldes, gestion de trésorerie en fonction du plafond autorisé, l'élaboration du budget, le plan comptable,...etc.).

➤ **De la fonction administrative**

L'agence doit assurer, elle-même, le suivie et la gestion de son budget ainsi que la prise en charge des différents aspects liées à son fonctionnement (moyens humains et matériels). De ce fait, elle est chargée :

- ✓ Réceptionner et centraliser toute information lui permettant de participer à l'élaboration de son budget, de suivre toutes les phases de sa révision et d'élaborer

des états périodiques de consommations en vue d'analyse des éventuels écarts et les dépassements budgétaires et de prendre des actions correctives ;

- ✓ Suivre des plans de formations du personnel ;
- ✓ Assurer les plans de formation du personnel ;
- ✓ Assurer ses approvisionnements (imprimés, fournitures de bureau, etc..), le bon état de marche de toute installation d'exploitation mis à sa disposition et veiller à l'entretien et la sécurité de ses locaux ;
- ✓ Elaborer des états périodiques prévus réglementairement.

➤ **de la fonction commerciale**

L'agence doit assurer son développement sur le plan commercial par l'amélioration des ventes des produits de CNEP-Banque et de gestion du marketing local en relation avec la direction du marketing. A cet effet, elle à par exemple, habilitée à ;

- ✓ Réaliser toute étude économique de produits ou de marchés ;
- ✓ Diffuser toute article publicitaire ;
- ✓ Accueillir et informer sa clientèle et répondre à ses échéances ;
- ✓ Suivre et analyser ses résultats.

A l'issue de cette section, nous pouvons dire que le crédit hypothécaire évolue actuellement dans un contexte de certitude caractérisé par une vive concurrence, une forte augmentation de la demande local et national même, et aussi d'autres éléments comme le gout sociale de l'individu, en préfèrent construire une habitation individuel, mieux que d'aller acheter un logement collectif auprès d'un promoteur immobilier.

La difficulté majeure à attrait à l'information et à la communication. La mise en place d'un système d'informations performant et d'un réseau de communication interne, et de ce fait, un impératif inévitable.

En effet, la qualité des résultats de la comptabilité analytique et de différentes mesures de performance dépend de la qualité des informations fournies par le système d'informations. De plus, la contribution active des chefs d'agences à la mise en application de la mesure de performances de leurs agences est indispensable.

2. ETUDE DE L'EVOLUTION DU CREDIT HYPOTHECAIRE.

L'étude d'évolutions des crédits hypothécaires doit, au préalable, faire appel au montage de chaque type de prêt, qui représente pour le banquier une tâche crucial, du fait qu'il constitue la base de son analyse, voir de sa décision et évolutions de l'ensemble de ces prêts.

En effet, cette étude donne lieu à la mise en place d'une procédure assez longue commençant par la constitution de leurs dossiers, où les demandeurs des crédits déposent leurs documentaires pour les traiter et étudier les paramètres permettant l'évaluation des risques et l'appréciation des clients sollicitant le financement afin de prendre la décision finale (favorable ou défavorable).

Et dans le cas d'une décision favorable, le client doit signer le contrat du prêt, et enfin la mobilisation du crédit avec la notification et le remboursement du prêt.

Pendant la période de mon stage que j'ai effectué au sein de la CNEP-Banque, agence 211 de SIDI-AICH, j'ai choisi de suivre premièrement le montage de chaque dossier de prêt, destinés à l'acquisition d'un logement fini auprès d'un promoteur immobilier, cession de bien entre particulier, et enfin construction d'une habitation individuelle à taux bonifié. À laquelle on a estimé de réaliser comment elles évoluent au sein de cette établissement et pour cette période qui est de 2001 jusqu'à 2012.

2.1 Le montage du dossier pour chaque type de prêt

Dans le cadre du montage du dossier, le banquier est amené à suivre les étapes suivantes :

- L'entretien avec le client ;
- Réception du dossier (Annexe01 : Demande crédit);
- Consultation du fichier clientèle (Annexe05) ;
- Demande de consultation pour les interdits du chéquier ;
- La fiche technique ;
- Décision de comité de crédit (PV de comité de crédit) ;
- Notification d'octroi de crédit (Annexe 08) ;
- SGCI (la société de garantie du crédit immobilier) ;
- La signature des conventions ;

- Entrer en portefeuille ;
- L'hypothèque
- La mobilisation de crédit;
- Le recouvrement.

2.1.1 L'entretien avec le client ;

2.2 CONSULTATION DE FICHER NATIONAL (Annexe02)

Après la vérification d'usage, le chargé de crédit procède à la consultation du fichier centrale clientèle crédit des particuliers.

2.3 DEMANDE DE CONSULTATION POUR LES INTERDITS DE CHEQUIERS (Annexe03)

C'est de vérifier dans le fichier national des banques si le bénéficiaire de crédit n'a pas utilisé dans l'un de ces opérations bancaires un chèque sans provision.

2.4 ETABLISSEMENT DE LA FICHE TECHNIQUE (Annexe04)

Dans cette opération le chargé de crédit saisie toutes les informations concernant :

- Le montant accordé au client ;
- La durée de crédit ;
- Le différé de remboursement ;
- Le lieu d'implantation de bien immobilier ;
- La résidence du client ;
- Le lieu et la date de naissance du client ;
- La capacité de remboursement du client ;

La fiche technique devait être présentée au comité de crédit et signé conjointement par le chargé de crédit et le directeur d'agence, après contrôle et vérification d'usage.

2.5 DECISION DE COMITE DE CREDIT (PV DE COMITE CREDIT, Annexe 07 et annexe 08)

Le comité de crédit agence est le seul organe habilité à se prononcer sur les demandes de crédits.

Sur la base des éléments de dossier, de la fiche technique, et de la réglementation en vigueur, le comité de crédit agence décide du sort à réserver à la demande de crédit.

2.6 SGCI (SOCIETE DE GARANTIE DE CREDIT IMMOBILIER)

➤ Présentation de la SGCI :

La société de garantie de crédit immobilier est une entreprise publique économique, et société par action créée le 05 octobre 1997 avec un capital de 1 00 000 000DA, ces actionnaires sont les banques : BNA, BEA, BADR, et la CNEP-Banque. Aussi les compagnies d'assurances : SAA, CAAR, CAAT.

La SGCI a démarrée ses activités en 1998, et a soumis un premier rapport annuel d'activité en 1999, elle a pour mission premier d'assurer les crédits hypothécaires octroyés par les banques et les établissements financiers et de garantir les crédits hypothécaires octroyés pour le logement.

2.7 ETABLISSEMENT D'HYPOTHEQUE

L'expression « accessoire à une créance à garantir » signifie que l'hypothèque est un droit de la créance qui s'ajoute au droit de ce dernier d'exiger le paiement de sa créance.

L'hypothèque légale « l'hypothèque de premier rang » établit par la banque elle-même, est un gage d'un bien immobilier qui permet de donner une garantie à un créancier en cas défaut de paiement éventuel, en cas de défaillance du débiteur pour payer le créancier, le bien hypothéqué, des dispositions particulières sur l'hypothèque légale prévue par la loi N° 02-11 du 24 décembre 2002 portant loi de finances pour 2003.

En effet, l'article 96 de cette loi institue une hypothèque légale sur les biens immobiliers du débiteur au profit des banques et des établissements financiers en garantie du recouvrement de leurs créances et des engagements consentis envers eux.

Cette hypothèque est dispensée du renouvellement pendant un délai de trente ans, elle ne serait être recueillie pour un délai inférieur pour quelques motifs que se soit. La main levée exigible après paiement de la totalité de la dette contractée doit immédiatement être délivrée au client débiteur après accomplissement de la procédure habituelle d'autorisation par le groupe d'exploitation et la direction des affaires juridiques et du contentieux.

A. Formalités de constitution:

L'inscription de l'hypothèque s'effectue sur bordereau établi en deux exemplaires fournis par la conservation des hypothèques.

L'agent chargé de constituer l'hypothèque légale doit:

- Réclamer les bordereaux d'inscription d'hypothèque auprès de la conservation des hypothèques de la wilaya du lieu de l'immeuble, objet de l'hypothèque.

- Etablir deux (02) bordereaux pour chaque inscription. Le bordereau doit mentionner les indications suivantes:

- > Election compris dans le ressort de la cour de situation de l'immeuble ou des

Immeubles sur lesquels doit porter l'hypothèque de domicile par la banque dans le lieu de l'agence.

- > Indication de la cause de la créance garantie (prêt ou financement consentie).

- > Désignation de l'immeuble ou des immeubles à grever sur lesquels l'inscription est requise.

B. L'hypothèque conventionnelle

Définition : L'hypothèque conventionnelle est un contrat passé en la forme authentique par lequel un créancier (la banque) acquiert un droit réel accessoire à son droit de créance, sur un ou des immeubles affectés en garantie par leur propriétaire (débiteur ou tiers). Ce droit réel offre à la banque créancière:

- La possibilité de faire saisir et vendre l'immeuble par voie de justice.

- La possibilité de se faire rembourser à concurrence de sa créance sur le prix de vente. Dans un tel cas, elle bénéficie d'un droit de préférence et d'un droit de suite.

Tableau n°04 : Les différents types de crédit immobiliers octroyé par la CNEP/Banque ⁴:

Catégories de crédit	Montant du crédit	Durée du crédit
Accession à la propriété:	Maximum 80% du prix de cession ou déclaré actuellement 90%.	30 ans maximum
- Achat d'un logement neuf: auprès d'un promoteur	Maximum 80% du prix déclaré.	30 ans maximum
- Achat auprès d'un particulier: d'un logement ancien ou en cours de réalisation	Maximum 80% du prix de cession.	30 ans maximum.
- Achat d'un logement: selon la formule «vente sur plans ».		
Construction:	Maximum 70% du devis estimatif	30 ans maximum.
- Construction d'une habitation: dans le cadre de l'auto-construction ou d'une coopération.	Maximum 60% du devis estimatif	30 ans maximum
- Surélévation, extension: d'une habitation.		
Aménagement:	Maximum 50% du devis et à la hauteur de 30% de la valeur Vénal de garantie.	10 ans maximum
- Achat de terrain pour la construction	Maximum 80% du prix de cession	10ansmaximum.

⁴ Revue de CNEP News N°33/2^{ème} trimestre 2012.

- Les taux d'intérêts débiteurs sur les crédits hypothécaires de la CNEP-Banque:

La CNEP-Banque applique les taux d'intérêts sur les crédits hypothécaires (construction, extension, logements neufs, logements anciens, logement social participatif, aménagement, terrains).

Pour l'épargnant:

- Livret d'épargne logement (vert) 6,00%
- Livret d'épargne populaire (rouge) 7,00%
- Pour non épargnant : 7,50%

- Les perspectives de la CNEP-banque:

Dans la perspective de la mise en œuvre du plan stratégique quinquennale (2004-2008) visant à renforcer la place du leader que détient la CNEP-banque, notamment dans le domaine de financement de l'immobilier, de poursuite des importantes actions entrant dans le cadre de l'assainissement des comptes, du recouvrement des créances, de la mise en place de procédure de gestion, du développement et de la modernisation du réseau de la banque et de l'amélioration de la qualité de service, un cycle de formation a été organisé par le centre d'étude bancaires appliqué (CEBA) au profit des directeurs généraux adjoints, directeurs centraux et directeurs de réseau.

L'objectif de cette formation est de renforcer et de développer les compétences managériales de l'encadrement. Ce cycle de formation, qui comprend plusieurs séminaires, s'étalera sur une période allant de septembre 2011 à avril 2012.

A cet effet, le CEBA a fait appel à des écoles Françaises mondialement connues pour leurs enseignements de haut niveau dans la gestion et le management, savoir **SEIMS** «management school », qui disposera des séminaires en direction des directeurs centraux et des directeurs des réseaux, et le HEC exécutive éducation, 1^{ère} école française à obtenir les trois accreditations, qui animera, pour sa part, des séminaires de management pour les directeurs généraux adjoints.

2.8 ANALYSE D'EVOLUTION DU CREDIT HYPOTHECAIRE

2.8.1 : Tableau n°05 : EVOLUTION DE CREDITS HYPOTHECAIRE AUX PARTICULIERS ACCORDES PAR LA CNEP/BANQUE (PERIODE 2001 AU 2012)⁵

TYPE PRET	Année	Nombre de crédit	Montant
Achat logement fini auprès d'un promoteur	2006	19	14 517 000,0
	2007	17	10 790 000,0
	2008	6	4 228 000,00
	2009	7	4 149 000,00
Cession de bien entre particuliers	2002	4	1 975 000,00
	2003	1	500 000,00
	2004	1	770 000,00
	2005	4	5 125 000,00
	2006	5	5 266 000,00
	2007	9	12 558 000,0
	2008	10	12 790 000,0
	2009	12	12 818 000,0
	2010	3	6 348 000,00
	2011	4	5 127 000,0
2012	6	9 687 000,0	
Construction d'une habitation	2001	4	1 765 000,00
	2002	19	10 177 000,0
	2003	27	11 993 000,0
	2004	42	21 052 000,0
	2005	49	24 737 000,0
	2006	50	27 370 000,0
	2007	68	47 249 000,0
	2008	96	70 467 000,0
	2009	100	85 600 000,0
	2010	104	90 690 000,0
	2011	108	95 479 000,0
	2012	114	100 916 000,

⁵ Source : Données collectés auprès de l'agence 211 de SIDI-AICH et propre à cette région.

Commentaire :

L'analyse de ce tableau montre que notre agence a marqué une progression dans le domaine de financement de crédit hypothécaire pendant la période 2002-2012 par rapport aux deux prêts octroyés (cession de biens entre particuliers et construction d'une habitation), on constate que la CNEP finance beaucoup la construction d'une habitation(d'un montant de 1765000,00MDA en 2001 à un montant de 100 916 000,00MDA en 2012) que cession de biens entre particuliers ou achat d'un logement en la période allant de 2005 à 2012, suite aux frais coûteux liées à la promesse de vente notarié. Donc pour la construction, qu'il est en augmentation permanente surtout à partir de 2007 avec l'apparition et la mise en place de taux d'intérêts bonifiés (1% pour les épargnants et 3% pour les non épargnants) aussi du à la demande locale, qui est aussi en augmentation de plus en plus fort. Mais par contre pour l'année 2006 et 2007, on constat aussi que cette banque finance l'achat d'un logement auprès d'un promoteur que cession de biens entre particuliers, et sa s'explique par l'aide de l'état et la caisse national de logement (CNL) pour les promoteurs par l'offre de terrains et en terme de financements de ces promoteurs pour la construction des logements sociaux participatifs qui ont cout de reviens moins chère.

Et en plus, on constate d'après ce tableau qu'il ya une évolution de crédit hypothécaire à savoir le nombre de dossiers favorables et les montants de crédits débloqués par la CNEP, on constate 74 dossiers en 2006 avec un montant de 47 153000 MDA. Alors que pour l'année 2007 il ya 94 dossiers avec une part de financement de plus de 70 597000 MDA et sa peut s'expliquer par la baisse des taux d'intérêts qui ont été de 6,5 % (l'épargne logement), et de 7,5 % (l'épargne populaire) pour les épargnants et de 7,75 pour les non épargnants et qui ont devenu en 2007 comme suite : (6 % et 7% pour les épargnants, et de 7,5% pour les non épargnants). Et qui s'explique aussi par l'augmentation des parts de financements de 80% en 2006 à 90% en 2007.

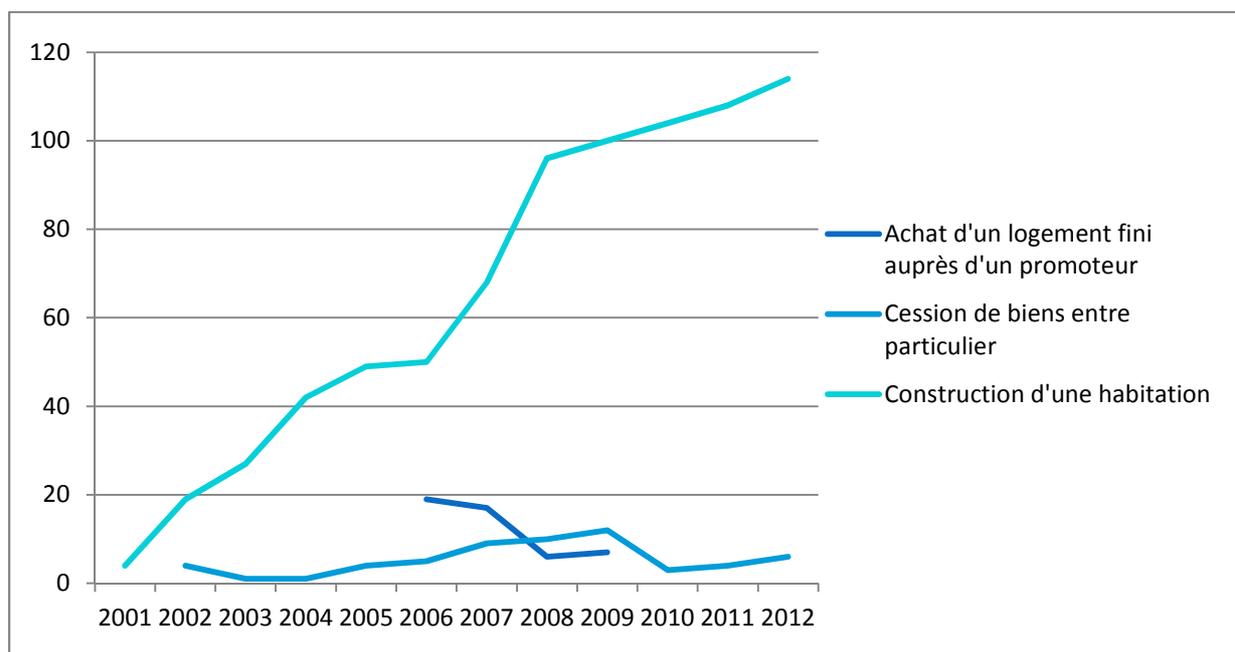
Cette évolution de ce nouveau produit (prêt hypothécaire) est du aussi aux :

-Changements de mentalités des gens ;

-L'intégration de la Co-débitions suite au protocole signé par la banque avec les agences immobilières (fortes demandes des Codébiteurs) ;

- L'émergence des promoteurs privés qui augmentent l'offre de logement ;
- L'augmentation de la population de la région de SIDI-AICH. (plus de 5000 habitants, population urbaine) ;
- Amélioration des procédures juridiques et administratives appliqués par les différentes agences CNEP/Banque, en vue d'une meilleure offre de ce type de produit (hypothécaire).

Graphique n°1 : Représentation graphique des crédits aux particuliers ⁶:



2.8.2 Analyse et interprétation des hypothèses :

D'après ce graphique, nous remarquons que la construction d'une habitation et même quelques autres prêts (Aménagement d'une habitation, location d'une habitation, surélévation,...) est en augmentation permanente, depuis 2001 jusqu'à l'an 2012, et cela est dû au fait que CNEP applique des taux d'intérêts (bonifiés 1% et 3%) qui sont abordables surtout, aux attentes de ses différents clients potentiels, et aussi au grand facteur déterminant de l'évolution du crédit hypothécaire dans les différents établissements de crédits, comme à l'échelle local, et également sur le territoire national, et ce facteur est : l'augmentation de la population de la circonscription en question (SIDI-AICH), et que cette région couvre un espace de financement considérable, comme les autres régions (Ex : TICHY), donc ces deux

⁶ Graphique établie à partir des données du tableau n°05, représentant les crédits aux particuliers octroyés par l'agence 211 de SIDI-AICH.

hypothèses sont bien confirmées. En d'autres termes, l'augmentation de la population en question était la cause derrière l'émergence de quelques autres facteurs comme : l'amélioration des salaires des individus, puisque si, ce n'était pas l'augmentation de la population, la demande de logement n'aurait du pas exister et les salaires aussi ne seraient pas déterminants à l'évolution de ce type de prêt. Et aussi par l'aide de l'état, avec la CNL (700000,00DA). Et toute chose étant égale par ailleurs.

Et par rapport aux deux autres types de prêts : cession de biens entre particuliers et achat de logement fini auprès d'un promoteur, et même achat de terrain, nous remarquons des augmentations mais qui sont fragiles par rapport à la construction d'une habitation: et cela, pour la raison que, cet établissement ne reçoit pas beaucoup de demandeurs qui sollicitent ces types de prêts, chose qui indique que les individus préfèrent garder leurs patrimoines, mais pas aller les vendre. Et quant, à l'achat d'un logement auprès d'un promoteur, qui est apparu récemment au niveau de l'agence 211 SIDI-AICH avec toujours une évolution déséquilibrée, par la raison que cette région est un ensemble de terrains accidentés non accessibles aux travaux des différents promoteurs qui sont, aussi pas nombreux ; chose considérée comme défavorable à l'évolution de crédit hypothécaire, donc par rapport à ces prêts, l'hypothèse que le terrain est une composante essentielle pour déterminer l'évolution de crédit hypothécaire est infirmée.

Nous remarquons une extinction de l'offre d'achat d'un logement auprès d'un promoteur par ses différentes formalités (LSP/VSP, logement fini,...), à partir de 2009 et après une longue baisse, et sa après la mise en application de nouveaux dispositifs visant une bonne offre de produits en faveur des individus en classe moyenne, c'est à dire que la texture de lois portant le bonifié et de diminution de différents taux d'intérêts à permet aux individus de solliciter des engagements visant à relancer leurs situations en matière de logement, terrain,...mais sa reste toujours moins important par rapport aux hypothèses lancés au départ.

Donc, l'offre et la demande de ce prêt hypothécaire, dépendent d'autres facteurs ; la croissance démographique, les revenus des individus et la législation en vigueur, cela explique le fait que quand, dans les cas de la croissance de ses facteurs, amènent à dire qu'ils vont pousser ce type de prêt à l'évolution, sa pour la demande, mais par rapport à l'offre, quant à lui et les comportements de la CNEP/Banque(l'aléas morale et la sélection adverse) , de telles sorte que quand l'offre de crédit est supérieur à la demande (l'étranglement du crédit), et qui met la banque dans l'incapacité de favoriser l'évolution du crédit hypothécaire.

Conclusion au chapitre

Durant notre cas pratique, et après avoir jeté un coup d'oeil sur la constitution des différents dossiers de crédits hypothécaires, et voir comment ces derniers évoluent dans le temps, nous avons remarqué que ces derniers dépendent de plusieurs facteurs. Que nous avons pris comme hypothèses au départ, et quant à notre exemple pratique, nous avons testés l'affirmation de différentes hypothèses, que nous avons déclarées dans la problématique et à laquelle nous avons considérés comme facteurs déterminants de l'évolution du crédit hypothécaire à SIDI-AICH, à partir des différents résultats collectés auprès de l'agence 211 de SIDI-AICH et aussi même quelques causes qui sont d'ordre : social (la croissance démographique), économique,...

Donc par rapport à notre cas pratique, ces facteurs déterminant de l'évolution du prêt hypothécaire sont en principe deux facteurs, et qui sont considérés comme fondamentaux, soit surtout : les revenus des ménages et tous sa sur la base des données remarquées auprès de l'agence B 211 de SIDI-AICH, et les taux d'intérêts, selon nos résultats.

La croissance des revenus affecterait la croissance des prêts hypothécaires :

Le revenu personnel disponible au niveau de cette région, en termes réels, à augmenté d'environ 20%, durant cette période 2001 au 2012, ce qui aurait permis aux acheteurs d'allouer un montant plus élevé à l'achat de leurs propriétés. A parti des résultats du constat, on estime qu'une hausse de 1% des revenus serait associés à une hausse de 0,5% et cela explique l'évolution du prêt en question en générale. Et toutes choses étant égales par ailleurs.

L'effet des taux d'intérêts à également été important :

Les taux d'intérêts hypothécaires jouent un rôle important sur le pouvoir d'emprunt des acheteurs. Lorsqu'ils sont bas, les acheteurs potentiels sont en mesure de payer un prix plus élevé pour leurs propriétés parce qu'ils peuvent pour une même mensualité, se permettre d'emprunter un montant plus élevé auprès de leur institution financière. Selon les résultats de notre exemple pratique, une baisse de 1 point de pourcentage des taux hypothécaires entrainerait une hausse trimestrielle de 1% des prix, cela veut dire évolution des prêts hypothécaires.

CONCLUSION GENERALE

CONCLUSION GENERALE

A travers les caractéristiques de l'habitat et ses différents modes de financement en Algérie, ce secteur a vécu une crise conjoncturelle et pour faire face à cette dernière les banques interviennent dans le but d'accroître la mobilisation des ressources financières pour répondre aux besoins de financement des ménages. Pour cela, elles encouragent l'épargne considérée comme étant le seul moyen pour régler la question du logement de notre pays.

L'Algérie a engagé des réformes, entre autres le logement évolutif lancé au 1995 dans le cadre du plan quinquennal (1994-1998), destiné aux faibles revenus et à la résorption de l'habitat précaire. Mais celui-ci a été abandonné en 1999, après avoir rencontré des difficultés, laissant le logement social locatif comme unique outil de production de logement pour les plus pauvres.

Ces réformes sont mises en œuvre pour accélérer la mise en place de mécanismes efficaces permettant d'orienter et de régler la production et la gestion de l'habitat par la demande des ménages, dans le cadre de procédures ouvertes et équitables et en fonction de leur capacités contributives.

De plus, à partir de la fin de 1999, l'Algérie a commencé à appliquer une nouvelle procédure qui est l'opération de crédit immobilier (crédit hypothécaire) qui a été prise en charge financièrement par des nouvelles institutions financières et les sociétés de garantie.

Cependant, le crédit hypothécaire n'arrive pas à répondre favorablement à toutes les exigences de la clientèle. Cette dernière cherche une relation de proximité, un conseiller qui partage avec eux un sentiment de crédibilité et de confiance qui leur apporte des conseils personnalisés et des solutions concrètes, ce qui est absent dans nos banques actuelles.

Donc, parmi les caractéristiques retrouvées pour le crédit hypothécaire avec ses différentes formes et quand à notre cas pratique aussi, son évolution permanent dans le temps, est déterminé, par plusieurs facteurs expliquant cette évolution, que nous avons utilisé comme hypothèses au départ. En d'autres termes, et selon les résultats que nous avons obtenus, on a remarqué que les facteurs qui expliquent beaucoup l'évolution du prêt hypothécaire sont en générale :

- Les revenus des individus qui s'améliorent d'une période à une autre et sans diminution, ce facteur explique en grand partie l'évolution du prêt hypothécaire accordé par la banque..
- Les différents taux d'intérêts appliqués par la banque et qui devraient être appliqués d'une manière à ce qu'il répond aux attentes de ses différents clients, et par les capacités contributives de ses derniers, en leurs facilitant l'octroi de ce type de prêt.

- Et en dernier lieu, nous avons les préférences résidentielles des ménages, et tout ce qui à attrait au choix des clients en terme de gout, ceux qui préfèrent résider en ville mieux que la montagne, et sa affecte aussi la croissance vertigineuse de ce type de prêt.

A partir de tout ce que nous avons vu, les nouvelles mesures qu'on propose à la banque de les mettre en évidence, en matière de crédit hypothécaire afin de réaliser une bonne évolution, sont cités comme suite :

- L'amélioration continue de l'accueil et de gestion permanent de la relation banque /client (être a l'écoute de client).
- Favoriser l'accès à la propriété pour les jeunes ménages et les foyers aux revenus modestes.
- Mettre en place des mesures permettant de réduire les risques cités précédemment.
- Suivre l'évolution du système bancaire au niveau international.
- Impliquer toutes les banques dans le financement de l'offre et de la demande du logement permettant ainsi une panoplie de crédits aux clients.

De par cette modeste contribution, nous ambitionnons à déclencher une réflexion sur les facteurs qui impulsent les crédits hypothécaires pour élargir les segments du marché.

LISTES DES ANNEXES :

Annexe 01 : Demande crédit.

Annexe 02 : Fichier national.

Annexe 03 : Demande de consultation pour interdits de chéquiers.

Annexe 04 : Fiche technique.

Annexe 05: Consultation du fichier clientèle.

Annexe 06 : Décision d'octroi de crédit.

Annexe 07 : Procès verbale de réunion du comité de crédit.

Annexe 08 : Notification d'octroi de crédit.

Annexe 09 : Ordre de mobilisation de crédit.

Annexe 10 :L'hypothèque.

INDEX :

Listes des Schémas et des tableaux :

Schémas.....

Schéma n°1 : Exposition au risque en cas de hausse de taux d'intérêt.....14

Schéma n°02 : Exposition au risque en cas de baisse de taux d'intérêt.....14

Schéma n°03 : Schéma représentant le nouveau dispositif du financement de l'immobilier en Algérie.....57

Schéma n°04 : Organigramme de l'agence B 211, de SIDI-AICH.....67

Tableaux n°01 : l'évolution de la population Algérien.....37

Tableaux n°02 : le niveau de l'aide fixé selon les dispositions de l'arrêté interministérielle de 09 avril 200249

Tableaux n°03 : Taux de financement par la SGCI.....52

Tableaux n°04 : Les différents types de crédit immobiliers octroyé par la CNEP-banque.....75

Tableaux n°05 : Evolution de crédits hypothécaires aux particuliers accordés par la CNEP/Banque.....77

Graphe n°1 : Représentation graphique des crédits aux particuliers.....79

LISTE DES ABREVIATIONS

AADL : l'Agence Algérienne de Développement du Logement.

AAP : Accession Aidé à la Propriété.

BAD : Banque Algérienne de Développement.

BADR : Banque Agricole et de Développement Rural.

BCA : Banque Centrale d'Algérie.

BC : Bon de Caisse.

BCIA : Banque pour le Commerce et l'Industrie de l'Algérie.

BDL : Banque de Développement Local.

BEA : Banque Extérieur d'Algérie.

BNA : Banque National d'Algérie.

CAAR : Caisse Algérienne d'Assurance et de Réassurance.

CAAT : Compagnie Algérienne d'Assurance de Transport.

CAD : Caisse Algérienne de Développement.

CEBA : Centre d'Etudes Bancaires Appliqués.

CMC : Conseil de la Monnaie et de Crédit.

CND : Caisse National de Développement.

CNEP : Caisse National d'Epargne et de Prévoyance.

CNL : Caisse National de L'Habitat.

CNMA : Caisse National de Mutualité Agricole.

CPA : Crédit Populaire d'Algérie.

DAB : Distributeur Automatique de Billets.

DAG : Directeurs Généraux Adjoints.

DAT : Dépôt à Terme.

DIJ : Développement International des Jardins.

ENPI : Entreprise National de la Promotion Immobilière.

EPE : Entreprise Publique et Economique.

EPIC : Etablissement Publique Industriel et Commerciale.

EPLF : Entreprise Publique de la Promotion Immobilière.

FGCMPI : Fond de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière.

FGPI : Fond de Garantie de la Promotion Immobilière.

LEL : Livret Epargne Logement.

LEP : Livret Epargne Populaire.

LMC : Loi sur la Monnaie et le Crédit.

ONS : Office National des Statistiques.

OPGI : Office de Gestion et de Promotion Immobilière.

S.C.D.C.A : Succession de la Caisse des Départements et des Communes d'Algérie.

SAA : Société Algérienne d'Assurance.

SATIM : Société d'Automatisation des Transactions Interbancaires et de la Monétiques.

SCGEMA : Société de Consultation en Gestion et de Management.

SCHL : Société Canadien d'Hypothèque et de Logement.

SGCI : Société de Garantie de Crédit Immobilier.

SIG : Système Interbancaire de Gestion.

SNMG : Salaire National Minimum Garantie.

SPA : Société Par Action.

SRH : Société de Refinancement Hypothécaire.

TOL : Taux d'Occupation de Logement.

VEFA : Vente en Etat Futur Achèvement.

VSP : Vente sur Plan.

BIBLIOGRAPHIE

- **BANQUE D'ALGERIE** : Bulletin statistique trimestrielle N°6, mars 2011.
- **BANQUE D'ALGERIE** : Bulletin statistique N°7, juin 2010.
- **BANQUE D'ALGERIE** : Bulletin statistique trimestrielle N°08, mars 2012.
- **BANQUE D'ALGERIE**, Rapport 2008 : Evolution économique et monétaire en Algérie, juin 2009.
- **BANQUE D'ALGERIE**, Rapport 2011 : Evolution économique et monétaire en Algérie, juin 2012.
- **BANQUE D'ALGERIE** : rapport 2012, Evolution économique et monétaire en Algérie.
- **BANQUE D'ALGERIE** : Rapport 2009 : Evolution économique et monétaire en Algérie, juin 2010.
- **A. BEITON, A. CASORLA, J.M. DRAY** : « Dictionnaires des sciences économiques ». Edition : Armand colin, paris 2007.
- **BENACHENHOU.M**, « Réformes économiques, dettes et démocratie ». Edition : Echarifa, Alger, 2003.
- **M.BENISSAD**, « Réforme économique en Algérie », OPU, Alger, 1990.
- **M.BENISSAD**, « Economie de développement de l'Algérie ». Edition : OPU, Alger, 1993.
- **BOUDINOT (A) et FRABOT (J-C)** : « Techniques et pratique bancaire », Ed. SIREY, 2^{émé} édition, Nancy, 1972.
- **F.BOUYAKOUB** : « L'entreprise et le financement bancaire ». Edition : Casbah, Alger, 2000.
- **S. BRAUDO**, « Dictionnaire juridique et économique », Edition DALLOZ, paris 2004.
- **-J.BRANGER** : « Les techniques bancaires ». Edition, presse universitaires de France, paris, 1982.
- **H.CALVET** : « Méthodologie de l'analyse financière des établissements de crédits ». Edition : ECONOMICA, paris, 2002.
- **DE COUSERGUES** : « La banque : structures, marchés, gestion ».Edition : Dalloz, paris 1996.
- **M .DUBERNET** : « Gestion actif-passif et tarification des services bancaires ». Edition, Economica, 1997.
- **N. Eber** : « Les relations de long terme banque-entreprise », Edition librairie, Vuibert, octobre 1999.
- **GAUDIN.M** : « Le crédits aux particulier », Edition SEFFI, 1996.

- **M.LAJOUZI** : « les garanties entre les contractants et les perspectives de la promotion immobilière », Forum national professionnel sur la promotion immobilière, Alger, 27-28 février 2001.
- **J.MARCHAL et F POULON** : « Monnaie et crédit dans l'économie française ». Edition : Economica, Paris 1998
- **MANCHON.E**, « Analyse bancaire de l'entreprise ». Edition : Economica, Paris, 1999.
- **L.B. ROLLAND**, « Principes de technique bancaire ». Edition, Dunod, Paris, 2001.
- **H. TEMMAR**, « structure et modèle de développement de l'économie Algérienne ». Edition : SNED, Alger, 1974.

- **A.NAAS** : « le système bancaire Algérien de la colonisation à l'économie de marché ». Edition, Inas, Paris, 2003.

- **M. Yuan et CHRISTIAN Zimmerman** : « étranglement du crédit, prêts bancaires et politique monétaire : un modèle d'intégration financière à projets hétérogènes ».

Textes réglementaires

- Article 882 du code civil Algérien.
- Décret législatif n°91-145 du 12 mars 1991 modifié et complété par le décret exécutif n°94-111 du 18 mai 1994.
- Décret exécutif n°91-146 du 12 mai 1991 portant modalité d'intervention de la CNL en matière de soutien de l'accès à la propriété du logement.
- Décret exécutif n° 97-406 du 03 novembre 1997 portant création du FGCMPI article03.
- Décret législatif n°93-03 du 1^{er} mars 1993 relatif à l'activité immobilière.

MEMOIRES :

- **AIT LOUNIS (C)**, « Institution bancaire algérienne », rapport de stage, Ecole Supérieure de Commerce (ESC), Alger, 1999.
- **BOUABIDA (S)**, « Les conditions d'octroi de crédits », Brevet Supérieur de Banque (BSB), juin 2004.
- **LASLA Y**, « contributions à l'étude des politiques de financement de logement en ALGERIE : cas de la wilaya de Bejaia ». mémoire de magister, université de Bejaia, juillet 2006.
- **L.ZIANI**, « Contribution à l'étude de l'impacte d'implantation des banques étrangères sur le financement des investissements en Algérie ».Thèse de magister, université de Bejaia, promotion 2006.

REVUES :

- , BENBITOUR, « Texte tiré de la revue finance et développement », Mars 2007.
- **BENISSAD**, « la CNEP s'ouvre à l'activité bancaire dans sa globalité », octobre 1999, CNEP NEWS
- Journal officielle de ministère de l'habitat(Algérie), Décembre 2012.
- Revus de CNEP News N° 33/2^{ème} trimestre 2012.
- Revus de CNEP News N° 34/3^{ème} trimestre 2012.

WEBIOGRAPHIE :

- Déclaration de ministère de finance in www.Continentalnews.fr poster le 5 janvier 2010, consulter le 03/07/2011.
- Déclaration de ministère de l'habitat in www.ons.dz, poster le 20 février 2011, et consulter le 30 juin 2012.
- <http://www.bank-of-algeria.dz/banque.htm>.
- http://www.bank-of-algeria.dz/bulletinstatistiques_series_restrospectives2011.pdf
- http://www.bank-of-algeria.dz/bulletinstatistiques_seriesrestrospectives2012.pdf.html.
- http://www.cnepbanque.dz/fr/index_fr.php?page=simulationscredits.html.
- [http://www.fgcmp.org.dz/fonds de garanties, pagesimmobiliers2012.pdf](http://www.fgcmp.org.dz/fonds_de_garanties_pagesimmobiliers2012.pdf).

TABLE DES MATIERES :

REMERCIEMENTS

DEDICACES

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE01

CHAPITRE1 : GENERALITES SUR LE CREDIT HYPOTHECAIRE, SES RISQUES ET GARANTIES.....03

INTRODUCTION :..... 04

Section01 ; Généralités sur le crédit hypothécaire.....04

1.1 Définition du crédit hypothécaire.....04

1.2 Caractéristiques du crédit hypothécaire.....05

1.2.1 La durée05

1.2.2 Le taux d'intérêt.....05

1.2.3 Capacité de remboursement.....05

1.2.4 La quotité de financement.....05

1.2.5 La périodicité du remboursement.....06

1.2.6 Le remboursement par anticipation.....06

1.2.7 Le différé.....06

1.2.8 Les intérêts intercalaires.....06

1.2.9 Les frais liés au crédit hypothécaire.....07

1.3 Avantages et inconvénients du crédit hypothécaire.....07

1.3.1 Avantages du prêt hypothécaire.....07

1.3.2 Inconvénients du crédit hypothécaire.....07

1.4 Les types de crédit hypothécaires.....07

1.4.1 Le prêt hypothécaire classique.....08

1.4.2 Le prêt hypothécaire cautionné.....08

1.4.3 Le prêt viager.....08

1.4.4 Le prêt hypothécaire rechargeable.....08

Section 02 ; Risques et garanties du crédit hypothécaire.....	09
2.1 Les risques économiques.....	09
2.1.1. Le risque de contrepartie.....	09
2.1.1.1 Le risque du crédit.....	10
2.1.1.2 Le risque sur les marchés.....	11
2.2 Les risques de liquidité.....	11
2.2.1 Le risque de liquidité immédiate.....	12
2.2.2 Le risque de transformation.....	12
2.2.3 Le risque des taux d'intérêts.....	13
2.2.4 Le risque de solvabilité.....	14
3. Les autres risques.....	14
3.1 Les risques techniques.....	14
3.2 Les risques administratifs.....	15
3.3 Les risques juridiques.....	15
4. Les garanties du crédit hypothécaire.....	16
4.1 Le cautionnement.....	16
4.1.1 Les types de cautionnement	16
4.1.2 Les caractéristiques de cautionnement.....	17
4.1.3 Les avantages de cautionnement.....	17
4.1.4 L'extinction.....	17
4.2 L'hypothèque.....	18
4.2.1 Les caractéristiques.....	18
4.2.2 Les différentes formes d'hypothèques.....	18
4.2.2.1 Les droits conférés à la banque.....	20
4.2.2.2 L'extinction et procédure de radiation.....	20
4.3 Les assurances.....	21
4.3.1 Les différentes formes d'assurances.....	21
CONCLUSION.....	23

CHAPITRE 2 : LE FINANCEMENT PAR CREDIT HYPOTHECAIRE EN ALGERIE.....24

INTRDUCION.....25

Section1 : Evolution du système bancaire algérien.....26

1.1 Le système bancaire algérien de 1962 à 1990.....26

1.2 Le système bancaire algérien de 1990 à nos jours.....28

1.2.1 la loi sur la monnaie et le crédit.....28

1.2.1.1 Le contenu de la réforme de 1990.....29

1.2.1.2 Les conséquences de la loi sur la monnaie et le crédit.....30

1.2.1.3 Les limites de la loi sur la monnaie et le crédit.....31

1.2.2 Le programme d'ajustement structurel « PAS » (1994-1998)..... 32

1.2.3 La révision de la loi sur la monnaie et crédit.....32

1.2.4 Les banques commerciales et les établissements financiers.....34

1.2.4.1 Les banques commerciales.....34

1.2.4.2 Les établissements financiers.....34

Section2 : Présentation du marché immobilier en Algérie.....35

2.1 Caractéristiques du marché immobilier en Algérie.....36

2.1.1 La demande.....36

2.1.1.1 Le facteur démographique.....36

2.1.1.2 Le niveau des revenus et l'évolution des taux d'intérêts..... 37

2.1.2 L'offre.....37

2.2 Les intervenants sur le marché immobilier.....38

2.2.1 La production.....38

2.2.2 Le financement..... 40

2.2.3 La commercialisation.....41

2.3 Le parc de logement en Algérie.....41

2.3.1 L'évolution de la population algérienne.....41

2.3.2 Le constat sur le parc de logement en Algérie.....42

2.3.3 L'évaluation du déficit de parc logement en Algérie.....43

Section 03 : Le financement de l'immobilier en Algérie.....44

3.1 La politique de financement de l'immobilier en Algérie.....44

3.1.1 La période avant 1986.....	45
3.1.2 La période après 1986(la période de transition).....	45
3.2 Le nouveau dispositif du financement de logement.....	48
3.2.1 Les institutions chargées de la solvabilité de la demande.....	48
3.2.2 L'institution chargée du refinancement hypothécaire.....	53
3.2.3 Les problèmes rencontrés par les banques.....	55
CONCLUSION.....	59

CHAPITRE 03 : LES DETERMINANTS DE L'EVOLUTION DU CREDIT HYPOTECAIRE.....60

INTRODUCTION :.....	61
---------------------	----

Section 1 : Présentation de la CNEP banque.....61

1.1 : Historique :.....	62
1.1.1 La CNEP en tant que caisse.....	62
1.1.2 La CNEP en tant que banque.....	62
1.2 : Organisation général des structures de la CNEP banque.....	64
1.3 : L'agence CNEP Banque : missions et organisation.....	65
1.3.1 L'organisation.....	66
1.3.2 Les missions.....	67

Section 02 : Etude de l'évolution du crédit hypothécaire.....71

2.1 : Le montage de dossier pour chaque type de prêt.....	71
2.1.1 L'entretien avec le client.....	72
2.2. Consultation du fichier national.....	72
2.3 Demande de consultation pour les interdits de chéquiers.....	72
2.4 Etablissement de la fiche technique.....	72
2.5 Décision de comité de crédit.....	72
2.6 SGCI (Société de Garantie du Crédit Immobilier).....	73
2.7 Etablissement d'hypothèque.....	73
2.8 Analyse d'évolution du crédit hypothécaire.....	76
2.8.1 Tableau n°5 Evolution de crédit hypothécaire accordés aux particuliers par la CNEP banque.....	77

2.8.2 Analyse et interprétation des hypothèses.....79

CONCLUSION CHAPITRE 0381

CONCLUSION GENERALE.....83

ANNEXES.....

INDEXE :.....

LISTE DES TABLEAUX ET DES GRAPHES.

LISTE DES ABREVIATIONS.

BIBLIOGRAPHIE.

TABLE DES MATIERS.

