

## Résumé

Le financement de l'immobilier en Algérie était assuré exclusivement par l'état en sa qualité d'offreur unique, cette politique n'a pas produit l'effet escompté, au contraire, elle ne ferait qu'aggraver le secteur au point de créer une crise du logement. C'est ainsi qu'il estime nécessaire de réformer au niveau du système de financement du logement pour promouvoir le secteur de l'habitat.

Après l'échec de système monopolisé par l'état les banques sont intervenues dans contribution au financement de l'immobilier à travers d'octroi de crédit immobilier. Ce type de crédit est octroyé à long terme et selon les spécificités de chaque client.

En octroyant de crédit la banque se retrouve faire face automatiquement aux risques qui peuvent apparaître sous plusieurs formes niveau de crédit, et elle doit donc identifier, évaluer les risques générés par ce crédit. Ainsi elle doit disposer des moyens nécessaires pour la gestion des risques en cas de défaut.

Nous allons traiter tous ces éléments dans la partie théorique, la partie pratique sera consacrée à l'étude et traitement d'un crédit immobilier financé par la Caisse Nationale d'Epargne et de prévoyance Banque.

D'où l'objectif de notre recherche qui sert à montrer la contribution des banques, notamment la CNEP-Banque dans le financement immobilier et comment gérer les risques liés à ce crédit.

**Mots clés :** crédit immobilier, risque, gestion des risques, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance Banque.

## Abstract

The financing of immovable in Algeria was provided exclusively by the state in its capacity as a unique supplier, this policy has not produced the desired effect, on the contrary, it would only worsen the sector to the point of creating a housing crisis. However, it is necessary to reform the financing system of housing to promote its sector.

After the failure of the monopolized system by the state, the banks intervened in contribution to the financing of immovables through the presentation of real estates credit. This type of credit is donated in the long term and according to the specificities of each client.

By granting credit, the bank automatically faces risks that can appear in several forms, level of credit, and it must therefore identify and assess the risks generated by this credit. It must also have the necessary resources for risk management in the event of a default.

We will tackle all these elements in the theoretical part. The practical part will be devoted to the study and treatment of real estate loan financed by the Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance Banque.

The objective of our research which serves to show the contribution of banks, in particular the CNEP-Bank in immovables financing and how to manage the risks associated with this credit.

**Keywords:** Real Estate credit, risk, risk management, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance Banque.

## ملخص

تم تمويل العقارات في الجزائر من قبل الدولة بصفقتها المورد الوحيد ، لم تسفر هذه السياسة عن التأثير المتوقع ، بل على العكس من ذلك ادت فقط إلى تفاقم الازمة في قطاع السكن. مما أدى الى ضرورة إصلاح النظام للنهوض بقطاع الإسكان.

بعد فشل النظام الذي احتكرته الدولة، تدخلت البنوك للمساعدة في تمويل العقارات من خلال منح قروض الرهن العقاري. يتم منح هذا النوع من الائتمان على المدى الطويل ووفقاً لخصوصيات كل عميل.

يجد البنك نفسه معرضاً تلقائياً في مواجهة المخاطر الناجمة عن تمويل قروض الرهن العقاري و التي قد تظهر في عدة أشكال، وبالتالي يجب عليه تحديد وتقييم هذه المخاطر. كما يجب أن يكون لديه الموارد اللازمة لإدارتها و تسيرها.

سيتم التعامل مع كل هذه العناصر في الجزء النظري، وسيخصص الجزء التطبيقي لدراسة ومعالجة حالة حقيقية تم تمويلها من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك.

الهدف من بحثنا إظهار مساهمة البنوك ، ولا سيما الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك في التمويل العقاري وكيفية إدارة المخاطر المرتبطة بهذا الائتمان.

**الكلمات المفتاحية :** الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، تسير المخاطر، قروض الرهن العقاري، المخاطر.