

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

ECOLE SUPERIEURE DE COMMERCE

Mémoire de fin d'études en vue de l'obtention du diplôme de Master en Sciences de Gestion

Spécialité : **FINANCE, MONNAIE ET BANQUE.**

THEME:

**Le financement bancaire de l'immobilier en
Algérie**

Cas : CNEP-Banque

Elaboré par :

GACI Yasmine

Encadré par :

Pr. LATRECHE Tahar

Lieu de stage : CNEP-Banque Bouira

Période du stage : du 13/3/2019 au 13/04/2019

2018/2019

Remerciements

D'abord, je remercie dieu le tout puissant de m'avoir donné la foi et le courage pour réaliser ce modeste travail.

Je tiens à remercier profondément mon promoteur le Pr. LATERACHE Tahar pour son suivi et ses orientations précieuses.

Je tiens à remercier également le personnel de la CNEP-Banque et plus particulièrement le directeur de l'agence Mr. HEMOUR et Melle. DAI Sarah.

Je remercie tous ceux qui ont contribué à l'élaboration de ce travail de près ou de loin.

Merci à ceux qui se donnent corps et âme pour leur noble mission.

Dédicace

A mes très chers parents que j'aime profondément, puisse ce travail être la récompense de votre amour et l'expression de ma profonde gratitude, que dieu vous gardent et vous accordent santé et longue vie.

A mon cher frère Mastinas et ma chère sœur Chahinaz

A mes très chères copines

Liste des abréviations :

AADL : Agence nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement
AGE : Assemblée Général Extraordinaire
AGO : Assemblée Générale Ordinaire
APC : Assemblé Populaire Communale
BAD : Banque Algérienne de Développement
BADR : Banque de l'Agriculture et du Développement Rural
BDL : Banque de Développement Local
BEA : Banque Extérieure d'Algérie
BET : Bureau D'étude Technique
BNA : Banque Nationale d'Algérie
CAAR : Compagnie Algérienne d'Assurance et de Réassurance
CAAT : Compagnie Algérienne d'Assurance Total
CASNOS : Caisse nationale de sécurité sociale des non-salariés
CAT-NAT : Catastrophe Naturelle
CBEP : Cession de Bien Entre Particuliers
CCA : Comité de Crédit Agence
CCC : Comité Central de Crédit
CCP : Compte Courant Postal
CCR : Comité de Crédit Réseau (Régional)
CEBA : Centre d'Etudes Bancaires Appliqué
CGMP : Caisse de garantie des Marchés Publics

CLT : Crédit à Long Terme
CMC : Conseil de la Monnaie et du crédit
CMT : Crédit à Moyen Terme
CNAS : Caisse Nationale des Assurances Sociales
CNED : Caisse Nationale d'Equipeement et de Développement
CNEP : Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance
CNL : Caisse Nationale du Logement
CPA : Crédit Populaire d'Algérie
CRC : Crédit pour le Rachat de Créance
CREM : Centrale des Risques des Entreprises et Ménages
CRD : Capital Restant Dû
CSDCA : Caisse de la Solidarité de Départements et Communes d'Algérie
DAP : Distributeur Automatique de Billets
DAS : Déclaration Annuelle des Salaires
DAT : Dépôt à Terme
DGA : Directeur Général Adjoint
DGSN : Direction Générale de la Sureté Nationale
EMV : Europay Mastercard Visa
EPIC : Etablissement Public Industriel et Commercial
FGCMPI : Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière
FNPOS : Fonds National de Péréquation des Œuvres Sociales
FONAL : Fond National du Logement

IAD : Invalidité Absolue et Définitive
KYC : Know Your Customer
LEL : Livret Epargne Logement
LEP : Livret Epargne Populaire
LPA : Le logement promotionnel aidé
LPP : Logement promotionnel public
MDN : Ministère de la Défense Nationale
ONS : Office National des Statistiques
OPGI : Offices Promotion et de Gestion Immobilière
PDG : Président Directeur Général
PID : Promotion Immobilière Directe
PIP : Programme d'Investissement Public
RPV : Ratio Prêt/Valeur
SAA : Société Algérienne d'Assurance
SARL : Société A Responsabilité Limité
SATIM : Société d'Automatisation des Transactions Interbancaire et de la Monétique
SGCI : Société de Garantie des Crédits Immobiliers
SIG : Système Interbancaire de Gestion
SMN : Salaire Mensuel Net
SNMG : Salaire National Minimum Garanti
SPA : Société Par Action
SRH : Société de Refinancement Hypothécaire

TALA : Taamine Life Algérie

TTC : Toutes Taxes Comprises

VSP : La Vente Sur Plan

Liste des tableaux :

Tableau n°01 : Nombre et montant de crédit couverts entre 2010 et 2016	p.12
Tableau n°02 : Evolution de la population en Algérie	p.18
Tableau n°03 : Livraison de logement en Algérie	p.19
Tableau n°04 : Les taux d'intérêts pratiqués par la CNEP Banque	p.39
Tableau n°05 : La capacité de remboursement des résidents en Algérie	p.41
Tableau n°06 : La capacité de remboursement des résidents à l'étranger	p.42
Tableau n°07 : Tarification de l'assurance CARDIF EL DJAZAIR	p.45
Tableau n°08 : La tarification appliqué à la SGCI	p.46
Tableau n°09 : Tableau récapitulatif	p.46
Tableau n°10 : Les demandes des crédits immobiliers par les particuliers	p.63
Tableau n°11 : Nombre des crédits accordés	p.64
Tableau n°12 : Montant des crédits accordés	p.65
Tableau n°13 : Seuil d'engagement des comités de crédit	p.68
Tableau n°14 : Les frais de dossier	p.69
Tableau n°15 : Tableau d'amortissement	p.86

Liste des figures :

Figure n°01 : Organigramme de la CNEP Banque.	p.59
Figure n°02 : Organigramme de l'agence CNEP 214.	P.62
Figure n°03 : Nombre des demandes de crédit.	P.64
Figure n°04 : Montant des crédits aux particuliers par l'agence 214.	P.66

Liste des graphes :

Graphe n°01 : L'évolution de la population en Algérie.	p.18
Graphe n°02 : Livraison de logement en Algérie.	p.20

Sommaire

Introduction générale	A, B, C
Chapitre 1 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie	1
Section 1 : Le marché immobilier et son évolution en Algérie	2
Section 2 : Généralité sur le financement bancaire	21
Chapitre 2 : Le financement de l'immobilier en Algérie	34
Section 1 : Le financement des crédits immobiliers aux particuliers	34
Section 2 : Les crédits à la promotion immobilière	50
Chapitre 3 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers au sein de l'agence CNEP 214 de Bouira	56
Section 1 : La présentation de la « CNEP Banque »	57
Section 2 : Montage d'un dossier de crédit immobilier aux particuliers au sein de CNEP Banque	67
Conclusion générale	90

Résumé :

En Algérie, dès l'indépendance, le financement de l'immobilier était assuré exclusivement par l'Etat en sa qualité d'offreur unique. Mais avec le temps s'est apparu que la relance de ce secteur nécessite l'implication de nouveaux intervenants capable de répondre aux exigences des citoyens et les ambitions de l'Etat.

Alors, un nouveau cadre institutionnel a été mis en place pour désengager l'Etat du financement de l'immobilier et encourage les banques à s'impliquer d'avantage dans le financement de ce secteur vital.

La banque particulièrement la CNEP, accorde des crédits immobiliers aux particuliers destinés au financement des biens immobiliers à usage d'habitation garanti par une hypothèque du premier rang, et des crédits à la promotion immobilière destinés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations entrant dans le cadre de l'activité de la promotion immobilière. Au moment de l'octroi des crédits, les banques exigent aux emprunteurs des garanties afin de se protéger contre les différents risques de crédit.

La CNEP-Banque suit un processus complexe d'octroi de crédit pour assurer une meilleure couverture et une utilisation sûre des ressources.

Les mots clés :

- Le marché immobilier
- Banque
- Bien immobilier
- Crédit
- Garanti

ABSTRACT

In Algeria since independence, real estate financing was provided exclusively by the state in its capacity as sole supplier, but over time it became clear that the revival of this sector requires the involvement of new stakeholders capable of meeting the needs of citizens and the ambitions of the state.

So, a new institutional framework was put in place to disengage the state from real estate financing and encourage banks to become more involved in financing this vital sector.

The bank particularly CNEP, grants real estate loans to individuals to finance residential real estate properties secured by a first-rank mortgage and real estate development loans to carry out one or more operations within the framework of real estate development activities.

When granting credits, banks require borrowers to provide guarantees to protect themselves against various credit risks. CNEP bank follows a complex credit granting process to ensure better coverage and safe use of resources.

Key words:

- Real estate market;
- Credit;
- Real estate financing;
- Bank;
- Guarantee.

Introduction :

Le secteur de l'immobilier a, toujours, été un secteur prisé des investisseurs et un secteur stratégique pour les gouvernements car, en cas d'insatisfaction de ce besoin vital apparaissent des germes d'une explosion sociale. A l'inverse, sa satisfaction peut s'avérer comme un excellent stimulant pour la croissance économique et l'amélioration du bien-être des populations. D'ailleurs, ce secteur, qui constitue une préoccupation majeure à travers sa triple dimension économique, financière et sociale, prend une place importante dans les programmes de chaque Etat.

Aujourd'hui, l'économie moderne d'un pays se mesure par son degré de développement en matière de bâtiment et des évolutions constatées sur les marchés de l'immobilier en général. L'Algérie ne s'échappe pas à cette réalité, ceci impose à l'Etat de multiplier ces actions pour développer ce secteur.

En Algérie, le financement de l'immobilier était durant des années exclusivement assuré par l'Etat en sa qualité d'offreur unique, avec la participation de la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance (CNEP), comme seule institution financière, qui offrait des prêts immobiliers aux détenteurs d'épargne.

A cet effet, pour renforcer le rôle de banques prêteuses, des institutions financières complémentaires ont été créées dont le but principal est de développer le crédit hypothécaire afin de permettre le retrait progressif de l'Etat du domaine des opérations de financement de l'immobilier.

Le choix de ce thème est motivé par la crise de logement que vit actuellement l'Algérie et l'importance du secteur immobilier qui répond à ce besoin vital et fondamental. Aussi, il est motivé par la nécessité des établissements financiers tels que les banques à suivre une démarche optimale pour le financement de ce secteur et le développer.

L'objectif de ce travail consiste à identifier et bien évaluer les différentes méthodes de financement bancaire du secteur immobilier en Algérie, ainsi développer l'étude d'un modèle de crédit accordé par la CNEP-Banque, destiné au financement de ce dernier. Ce qui nous mène à poser la problématique suivante :

- Comment la CNEP-Banque finance-t-elle l'activité de l'immobilier en Algérie ?

De cette problématique principale ressortent d'autres interrogations secondaires :

- Quel sont les caractéristique d'un marché immobilier?

Introduction générale

- Comment les banques contribuent-elles au financement de l'immobilier ?
- Comment la CNEP-Banque prend en charge la procédure d'octroi des crédits immobiliers aux particuliers ?

Pour mieux répondre à ces questions, nous formulons les hypothèses suivantes :

- Le marché de l'immobilier est le lieu de confrontation de l'offre et de la demande.
- Les banques proposent des crédits immobiliers aux particuliers et aux promoteurs immobiliers.
- La CNEP-Banque adopte une procédure rigoureuse en matière d'analyse, d'octroi et de suivi des crédits immobiliers aux particuliers.

Afin de réaliser ce travail et répondre aux questions citées auparavant, nous avons adopté une méthode descriptive pour la partie théorique et une méthode analytique pour la partie pratique.

En termes de structure, notre travail est scindé en trois chapitres :

Le premier traite le marché immobilier et le financement bancaire de manière générale.

Le deuxième est consacré pour le financement bancaire de l'immobilier.

Le troisième chapitre est réservé à l'examen de notre cas pratique qui traite de la question du financement de l'immobilier en Algérie à travers l'activité de la CNEP-Banque.

CHAPITRE 01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

Chapitre01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

Le secteur de l'habitat est l'une des grandes préoccupations des pouvoirs publics en Algérie. En plus de l'emploi, le logement était un moyen de développement de la situation socio-économique auquel s'est confronté l'Algérie après l'indépendance.

L'état de l'immobilier d'un pays reflète la situation de sa société au regard de la production de richesse économique. Cependant, l'Etat a mis en premier rang la CNEP-Banque comme leader et acteur principal contribuant au développement du secteur de l'habitat, en lui facilitant les tâches par la création de plusieurs institutions intervenant sur le marché immobilier.

Ce premier chapitre est consacré pour la présentation des généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie. Il est réparti en deux sections, à savoir :

- **Section 01** : le marché immobilier et son évolution en Algérie.
- **Section 02** : les généralités sur le financement bancaire.

CHAPITRE 01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

SECTION 01 : le marché immobilier et son évolution en Algérie.

Le marché immobilier peut avoir plusieurs définitions allons tous dans le même sens. Cette section est réservée à l'étude de quelques notions liées au marché immobilier.

1.1.Définition du marché immobilier :

C'est le lieu de confrontation de l'offre et de la demande d'un bien immobilier. La demande dépend des facteurs liés à la démographie, le revenu et le taux d'intérêt appliqués par les banques. L'offre quant à elle dépend du coefficient d'occupation du sol, de la disponibilité du foncier et du volume des capitaux disponibles. La majorité de ces éléments sont influencés par les décisions prises par les pouvoirs politiques pour lesquels l'immobilier est un secteur particulièrement attrayant.

1.1.1. Les déterminants de la demande et de l'offre :

Comme tout autre marché, l'offre et la demande constituent les deux axes du marché immobilier. Chacune d'elles dépend de divers facteurs à savoir :

1.1.1.1.Les déterminants de la demande :

Il existe trois facteurs, à savoir :

- **Le facteur démographique** :une appréciation de la population engendre une appréciation de ses besoins, ce qui engendre à son tour l'appréciation de la demande, surtout celle de l'immobilier qui constitue un besoin fondamental et vital.
- **Les revenus** :La variation du pouvoir d'achat et le prix du logement sont les principaux déterminants de la demande. En effet, le niveau des revenus a une influence directe sur le volume de financement des logements car il détermine d'une part l'effort financier apporté par les ménages et les charges liées au logement et d'autre part le reste du revenu qui couvre les autres charges.
- **Le taux d'intérêt** :un taux d'intérêt faible et adéquat encourage les ménages à solliciter des crédits auprès des banques afin d'acquérir des biens immobiliers.

CHAPITRE 01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

1.1.1.2. Les déterminants de l'offre :

Parmi ces facteurs, on trouve :

- **Le coefficient d'occupation de sol :** le COS est un coefficient fourni par l'administration comme la mairie, permettant de déterminer la superficie constructible d'un terrain.
- **La disponibilité du foncier :** l'accès facile aux terrains pour la construction permet une réalisation rapide des projets d'habitation.
- **Les capitaux disponibles :** La construction de logement nécessite une mobilisation très importante de fonds. A cet effet, la production varie selon les moyens financiers engagés.

1.2. Segmentation du marché immobilier :

On peut distinguer deux types de marché immobilier, à savoir :

1.2.1. Le marché primaire :

Appelé aussi « le marché du neuf », c'est le lieu où sont proposés les biens immobiliers neufs à la cession ou à la location, il s'agit d'immeubles n'ayant jamais fait l'objet d'une occupation antérieure. Sur ce marché, l'offre provient essentiellement des promoteurs immobiliers (publics ou privés) ou l'Etat pour les logements sociaux.

1.2.2. Le marché secondaire :

Appelé aussi le marché de l'ancien ou de l'occasion, où sont revendus ou loués des immeubles vendus préalablement sur le marché primaire. L'offre et la demande proviennent essentiellement des particuliers et des agences immobilières.

Il existe une étroite relation entre ces deux marchés au niveau des prix. Si, par exemple, les marchés sont anciens, les prix de vente des immeubles et locaux neufs sera déterminé par le niveau des prix des marchés secondaires.

CHAPITRE 01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

1.3. Le bien immobilier :

1.3.1. Définition¹ :

«Un bien immobilier, par nature, est un bien ayant une assiette fixe immobile, qui ne peut être déplacée sans détérioration».

« Est considéré comme bien immobilier, tout droit réel ayant pour objet un immeuble, y compris le droit de propriété, ainsi que toute action ayant pour objet un droit réel immobilier. Tous les autres droits patrimoniaux sont des biens meubles »².

1.4. Les caractéristiques d'un bien immobilier :

1.4.1. Un bien durable :

Le bien immobilier est un investissement à long terme ayant une durée de vie économique très longue, ce qui implique un financement à long terme et un coût d'acquisition très élevé.

1.4.2. Actif réel :

Le logement est le facteur déterminant de la croissance du patrimoine des ménages, pour lesquels l'accession à la propriété est le point de départ de la constitution du patrimoine.

1.4.3. Hétérogénéité :

Chaque bien immobilier à sa particularité, ils sont hétérogènes. Souvent, ils se différencient selon leurs destinations (immobilier résidentiel, commercial, industriel...etc.), leurs tailles, leurs formes, leurs coûts...etc.

Les sources d'hétérogénéité sont nombreuses, ce qui nous permet d'appréhender cette caractéristique qui distingue le bien immobilier des autres biens ordinaires.

1.4.4. L'immobilité :

Le bien immobilier est l'ensemble d'un cadre bâti et d'un support foncier. De ce fait, il ne peut être déplacé pour permettre un ajustement entre l'offre et la demande. C'est ce qui empêche une parfaite fluidité du marché et explique la présence d'un excédent de l'offre dans certaines villes (ex : une ancienne région industrielle) et d'une insuffisance dans d'autres villes.

¹ Articles 683 du code civil algérien.

² Article 684 du code civil algérien.

CHAPITRE 01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

1.4.5. Autres caractéristiques :

En plus de ces caractéristiques principales, les biens immobiliers ont des coûts élevés de transaction c'est-à-dire que le bien immobilier est un actif peu liquide.

L'information imparfaite est aussi une donnée fondamentale des marchés immobiliers.

1.5. Typologie du bien immobilier :

On distingue trois types de biens immobiliers selon leur nature d'utilisation, à savoir :

1.5.1. L'immobilier résidentiel :

Il s'agit de biens immobiliers destinés à un usage d'habitation, on y trouve :

- ✓ **Le logement :** destiné à l'habitation des ménages, tel que les appartements, les villas et les constructions individuelles.
- ✓ **Les résidences avec services :** des habitations qui offrent des services à une catégorie précise de personnes comme les cités universitaires et les maisons de retraite.
- ✓ **Les résidences de tourisme :** ce sont des établissements commerciaux d'hébergement prêts à recevoir des clients à tout moment, généralement pour une courte durée faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Tels que: les auberges, les hôtels, les complexes touristiques.

1.5.2. L'immobilier professionnel :

Il s'agit de bien destiné à usage professionnel. On y trouve :

- **L'immobilier de bureau :** Ce type d'immobilier abrite les activités relatives à la direction, sans aucune manipulation de marchandises.
- **L'immobilier industriel :** Abrite les activités industrielles des entreprises telles que les usines.
- **L'immobilier commercial :** biens immobiliers qui abritent des fonctions commerciales comme les centres commerciaux, les magasins, les supermarchés, etc.

1.5.3. Autres types d'immobilier :

Il y'a d'autres biens qui ne font pas partie des catégories citées précédemment. Il s'agit par exemple : des mosquées, des hôpitaux, des écoles, des cimetières, biens détenu par l'état, l'immobilier de loisir (musés, parcs d'attraction, ...etc.).

CHAPITRE 01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

1.6. Les intervenants sur le marché immobilier:

L'Etat était l'unique intervenant sur le marché de l'immobilier, mais vu la situation économique et politique du pays, de nouveaux organismes ont pu intervenir sur le marché algérien. Parmi ces intervenants, on distingue :

1.6.1. Le maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage est « toute personne physique ou morale qui prend la responsabilité pour elle-même de faire réaliser ou transformer une construction sur un terrain dont elle est propriétaire ou dont elle a acquis les droits à construire »¹.

Le maître d'ouvrage peut être un particulier, un professionnel, une collectivité territoriale, l'Etat, une entreprise, une association à but non lucratif, il est tenu de :

- Mettre en place le financement du projet,
- Mettre en place les conditions administratives pour la réalisation du projet,
- Sélectionner le maître d'ouvrage et les entreprises de réalisation,
- Contrôler perpétuellement les réalisations effectuées.

1.6.2. Maître d'œuvre :

La maîtrise d'œuvre désigne la personne physique ou morale retenue par le maître d'ouvrage en charge de traduire en terme technique ses besoins et de réaliser le projet de travaux dans le respect des conditions fixées et établies dans le contrat.

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

Avant l'ouverture d'un chantier, le maître d'œuvre doit vérifier que les entreprises chargées de travaux sont correctement assurées pour ce qu'ils réaliseront.

1.6.3. L'entreprise de réalisation :

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

¹ Article 07 de l'ordonnance n° 94-07 du 18 mai 1994, relative aux conditions de la production architecte et à l'exercice de la profession d'architecte.

CHAPITRE 01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

1.6.4. Le promoteur :

Toute personne physique ou morale chargée de la réalisation des projets immobiliers. On distingue deux catégories de promoteurs : les promoteurs privés et publics.

1.6.5. Les autres intervenants :

Tels que les acheteurs et vendeurs des biens immobiliers, le notaire, l'expert immobilier, les organismes de contrôle... etc.

1.7.L'évolution du marché immobilier en Algérie :

Le marché immobilier en Algérie a été marqué par deux périodes essentielles. On y trouve :

1.7.1. La période du monopole de l'Etat de 1967 à 1989 :

Durant cette période, le marché algérien s'est caractérisé par :

- Le monopole de l'Etat sur le marché en tant que l'offreur unique de logement ;
- Une prédominance du programme locatif public ;
- Une fermeture légale de l'accès du secteur privé au marché immobilier.

« En 1973, 75% du financement était assuré par le trésor public pour le financement des logements sociaux et 25% par la CNEP pour le financement des logements promotionnels »¹.

Durant la même période, le parc immobilier est renforcé de plus d'un million de logements pour réduire le déficit causé par :

- La forte urbanisation de la population ;
- L'important accroissement démographique (3.21%) ;
- Le vieillissement du cadre bâti à cause du manque d'entretien ;
- Le faible retour dû à la modicité des loyers.

¹ Guide MAHIOU Samira « les crédits immobiliers aux particuliers ; une solution pour le financement du logement », page 02.

CHAPITRE 01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

1.7.2. La période d'ouverture sur le secteur privé et aux banques de 1990 à nos jours :

Devant l'inefficacité de la politique menée et suite aux difficultés budgétaires, il est devenu nécessaire de s'ouvrir à l'initiative privée pour permettre aux pouvoirs publics de consacrer leur intervention aux profits des ménages à faibles revenus.

En 1990, par décision de l'Etat, le financement des logements sociaux a été mis à la charge de la CNEP sur fonds d'épargne et les procédures prévues provisoirement pour cette année ont duré en réalité six(06) ans.

A partir de 1996, en raison de l'épuisement des liquidités de la CNEP, le financement du logement social a de nouveau mis à la charge du trésor public.

Jusqu'à 1997, l'Etat et la CNEP ont été les principaux intervenants dans la réalisation de logements par les concours budgétaires et les fonds d'épargne, sans pour autant réduire l'écart entre l'offre et la demande.

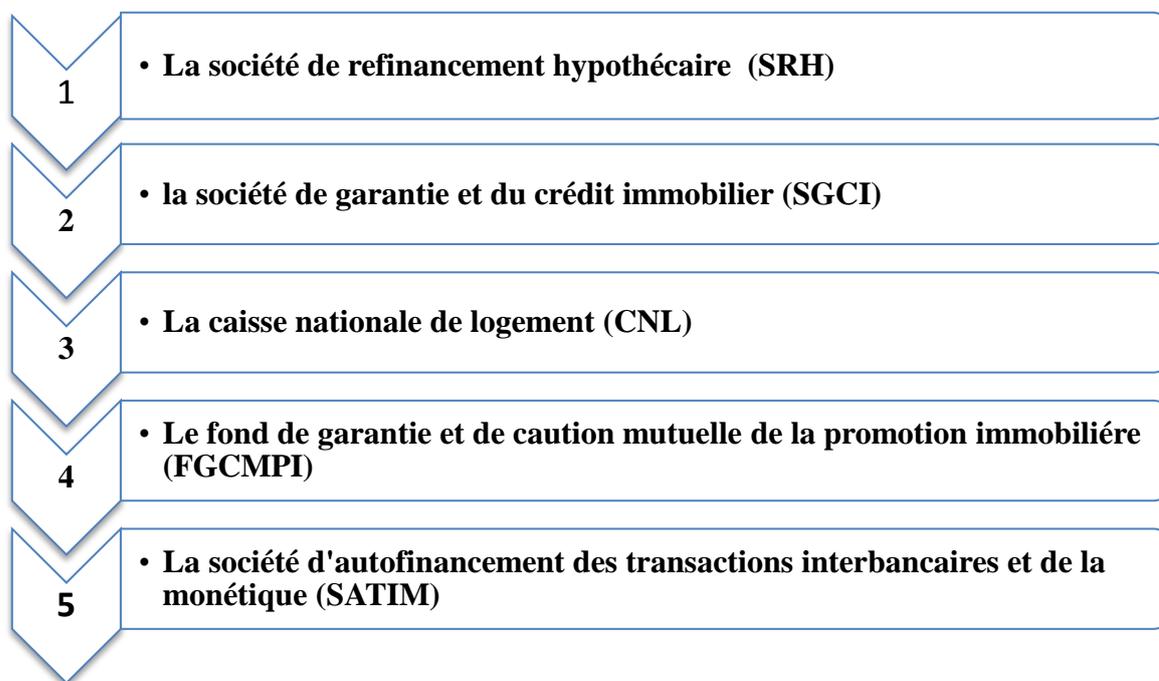
L'échec des différents systèmes de financement pour réduire cet écart, a conduit les pouvoirs publics à impliquer l'ensemble du secteur bancaire dans le financement de la production et de l'accession au logement.

Des institutions ont été créées pour développer le crédit hypothécaire et venir en aide aux banques en mettant à leur disposition des ressources longues et leur assurer la couverture contre les risques d'insolvabilité.

CHAPITRE 01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

1.8. Le nouveau cadre institutionnelle du marché immobilier en Algérie :

Ces institutions sont au nombre de cinq (05), à savoir :



1.8.1. La Société de refinancement hypothécaire (SRH)¹:

La société de refinancement hypothécaire est une société par action (SPA), créée le 29 novembre 1997, avec un capital social de 4 165 000 000,00 DA. Elle constitue le point central du nouveau système de financement du logement en Algérie. Elle a pour objectif principal le refinancement des prêts aux logements consentis par les intermédiaires financiers agréés.

La SRH est un établissement financier conformément aux dispositions arrêtées par l'agrément 98-01 du 06 avril 1998 accordée par la banque d'Algérie.

Les actions de la SRH sont réparties sur les neuf détenteurs suivants : le trésor public, les banques BNA, CPA, BEA, BADR, CNEP-Banque et Les assurances CAAT, SAA, CAAR.

Elle aura également pour objectifs :

- La promotion du système de financement de logement à moyen terme.
- L'encouragement de la concurrence entre les institutions financières dans l'octroi du crédit hypothécaire.

¹ www.srh-org.dz.

CHAPITRE 01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

- Le prolongement de la maturité de la structure des taux d'intérêts octroyés par les banques.

1.8.1.1. Les conditions de refinancement :

Pour pouvoir bénéficier du refinancement hypothécaire de la SRH, l'établissement financier doit remplir les conditions suivantes :

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

L'Algérie a adopté une nouvelle technique financière appelée la titrisation, qui permettra d'augmenter d'avantage l'offre de crédit bancaire destiné au financement du logement au profit des ménages.

1.8.1.2. La titrisation¹ :

La titrisation est une opération qui consiste à transformer des créances hypothécaires en titres négociables destinés à être cédés à des investisseurs. Elle est apparue aux Etats Unis les années 1960, et elle concernait que les crédits immobiliers mais aujourd'hui elle s'est étendue à d'autres types de prêts.

Cette procédure de refinancement est destinée principalement aux établissements de crédits dont l'actif est trop immobilisé (par rapport à ses critères de gestion ou aux ratios fixés par la réglementation bancaire).

La titrisation offrira aux établissements bancaires une possibilité de transformer leurs portefeuilles de créances en titres négociables sur le marché afin de pouvoir accroître ainsi leur volume de crédits destinés au financement de l'immobilier.

La titrisation se fait comme suit :

Une personne sollicite un prêt auprès d'une banque à fin d'acquérir un logement, la banque lui accorde le prêt en contre partie elle prend l'hypothèque du logement comme garantie.

¹ BELTAS Abdelkader « la titrisation », édition légende, année 2007, page 13.

CHAPITRE 01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

A un moment donné, la banque aura besoin de fond, elle procédera donc à la cession de ses créances à un organisme juridique agréé, en Algérie il s'agit de la SRH, qui après la mise en place d'une législation adéquate, pourrait lui permettre le recours à la titrisation. En cas de vente, l'acheteur de la créance emporte aussi la garantie hypothécaire.

« La transformation de créances hypothécaires en titres. Elle se réalise en deux étapes :

- Une cession de créances hypothécaires par un établissement bancaire ou financier au profit d'un autre établissement financier ;
- Une émission par cet établissement de titres négociables représentatifs des créances hypothécaires »¹.

1.8.2. La société de la garantie du crédit immobilier (SGCI) ²:

La société de garantie du crédit immobilier est une société par action, créée le 05 octobre 1997, doté d'un capital social de 2.000.000.000 DA. C'est une société d'assurance qui garantit les banques contre le risque d'insolvabilité définitive de leurs clients ayant bénéficiés de crédits immobiliers. Elle offre une couverture du risque insolvabilité des emprunteurs moyennant le paiement d'une prime d'assurance calculée en fonction du ratio prêt/valeur qui reflète le niveau de risque encouru par la banque prêteuse.

Ses actionnaires sont le trésor public, les banques BNA, BEA, CPA, BADR, CNEP-Banque, BDL et les compagnies d'assurances SAA, CAAR, CCR, CAAT

Elle a été créée dans le cadre du développement d'un véritable marché de crédit immobilier Algérie en facilitant l'accès aux crédits pour le consommateur, et de ce fait résorber la demande accrue du citoyen algérien au logement, et pour sécuriser les banques et établissements financiers dans leur activité.

La SGCI, au même titre que la SRH (Société de Refinancement Hypothécaire, chargée de la titrisation des créances hypothécaires), contribue à la stabilité du système financier en Algérie, puisqu'elle offre une garantie aux Banques sur les crédits octroyés, ce qui leur permet de pondérer leurs créances hypothécaires à hauteur de la couverture offerte, conformément à l'article 17 de l'instruction 74-94 de la Banque d'Algérie.

¹ Guide MAHIOU Samira, page 25.

² www.sgci.dz consulté le 26/05/2019.

CHAPITRE 01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

Tableau N°01 : nombre et montant de crédits couverts entre 2010 et 2016 :

Exercice	Nombre de crédits couverts	Montant de crédits couverts (DA)
2010	2 624	6 262 925 800
2011	3 522	8 728 281 486
2012	9 128	20 080 065 565
2013	23 059	55 995 492 724
2014	26 559	67 074 542 593
2015	25 721	68 022 664 582
2016	25 546	70 888 285 930
TOTAL	116 159	297 052 258 680

Source : site officiel de la SGCI consulté le 26/05/2019

1.8.2.1. Les risques liés au crédit immobilier :

Il s'agit de l'incapacité définitive de l'emprunteur de procéder au remboursement du crédit due essentiellement à :

- La perte d'emploi ;
- La dégradation de la capacité de remboursement ;
- La perte de la deuxième source de revenu (caution, co-débiteur) ;
- La rupture du ménage dans le cas où le conjoint est co-débiteur ;
- Le surendettement.

1.8.2.2. Les avantages de l'assurance SGCI :

Pour les prêteurs (banque) :

- Augmentation des volumes de crédits ;
- Gestion des risques ;
- Réductions des exigences en matière de constitution des provisions ;
- Accès à la titrisation.

Pour les emprunteurs :

- Accès au crédit.

CHAPITRE 01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

1.8.2.2. Les produits de la SGCI :

La SGCI met à la disposition des Banques deux produits, à savoir :

A- Assurance individuelle :

Cette assurance couvre la garantie insolvabilité définitive de l'emprunteur. Elle est émise au profit de la banque pour la couverture du risque insolvabilité. Concerne le ratio prêt / valeur supérieur à 40 %.

B- Assurance portefeuille : Ce nouveau produit est proposé aux banques et concerne les portefeuilles de crédits dont le ratio prêt / valeur est inférieur à 40%.

NB : Le RPV est le rapport en pourcentage (%) entre le montant du crédit et la valeur expertisée du bien immobilier, objet du crédit assuré, ou du bien de substitution donné en hypothèque. Le RPV maximum fixé est de 90%.

NB : L'assurance SGCI ne couvre pas les frais de justice et les pénalités de retard.

La CNL est un établissement à caractère public industriel et commercial (EPIC), créée par le décret exécutif n° 91-144 du 12 mai 1991 portant restructuration de la CNEP, distraction d'une partie de son patrimoine et création de la CNL. Ses statuts sont fixés par le décret exécutif n°91-145 du 12 mai 1991 portant statuts de la CNL, modifié et complété. Elle est placée sous la tutelle du ministère chargé des finances jusqu'à 1994, date à laquelle elle passe sous la tutelle du ministère chargé de l'habitat, en application du décret exécutif n°94-111 du 18 mai 1994.

La CNL est mise sur pied dans le nouveau schéma de financement du logement afin de mettre en œuvre l'aide frontale de l'Etat au profit des bénéficiaires d'un crédit bancaire destiné à l'acquisition ou l'auto-construction d'un logement individuel. Cette forme d'aide permet de compléter le prêt bancaire et l'apport personnel pour couvrir la totalité du prix du logement afin de rendre la demande solvable. Son objectif principal est de soutenir la production du logement et aider à son accession.

¹ www.cnl.gov.dz le 26/05/2019.

CHAPITRE 01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

1.8.3.1.Ses intervenants :

La CNL joue un grand rôle dans le financement public au profit de programme d'aide de logements. Ces aides peuvent être pour des programmes :

- De logements sociaux participatifs ;
- De logements en accession aidées à la propriété (AAP) ;
- De logements promotionnels aidés ;
- De logements destinés à la location vente.
 - **L'aide à l'accession à la propriété :**

(AAP) est encadrée par :

- le décret exécutif n° 94 – 308 du 4 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement en matière de soutien financier des ménages.
- L'arrêté interministériel du 15 novembre 2000.
- L'arrêté interministériel du 02 août 2006.

« L'aide à l'Accession à la Propriété (AAP), est une aide financière directe non remboursable, octroyée par l'état et servie par la CNL »¹.

Elle est destinée soit à l'achat d'un logement neuf, soit à la construction d'un logement qui peut s'effectuer à titre individuel ou dans le cadre d'une organisation (coopérative immobilière, société civile immobilière, mutuelle... etc.).

Condition d'éligibilité à l'aide de l'Etat²:

- Ne pas avoir bénéficié d'une aide de l'Etat destinée au logement ;
- Ne pas être propriétaire d'un logement à l'exception de type F1, ou d'un terrain à bâtir, sauf si celui-ci est destiné à recevoir une construction dans le cadre de l'habitat rural ;
- Ne pas être locataire d'un logement public locatif, sauf à le restituer au bailleur ;
- Avoir un revenu inférieur ou égal à six (06) fois le SNMG.
-

¹www.cnl-gov.dzconsulté le 14/06/2019.

² Idem

CHAPITRE 01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

1.8.4. Le fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI) :

Le FGCMPI est un organisme à caractère mutualiste, qui a pour mission de garantir les paiements effectués sous forme d'avances, à la réservation du logement, par les futurs acquéreurs, reçus par les promoteurs au titre d'un contrat de vente sur plan en cas d'insolvabilité de ces derniers.

La FGCMPI garantit à l'acquéreur le remboursement des paiements perçus par le promoteur immobilier en cas d'insolvabilité de ce dernier qui doit être prouvée par voie judiciaire, c'est-à-dire un jugement ou un arrêt qui prouve les cas ci-après¹ :

- Le décès du promoteur sans reprise du projet ;
- La disparition dument constatée ;
- L'escroquerie dument constatée ;
- La faillite ou la dissolution de la société de promotion immobilière ;
- La liquidation par anticipation.

1.8.5. La société d'autofinancement des transactions interbancaires et de la monétique (SATIM) :

La SATIM est une société par action, créée en 1995, dont les actionnaires sont l'ensemble des banques publiques. Elle est au service de ces dernières et met à leur disposition un système interbancaire de Gestion (SIG) qui intègre les trois prestations suivantes :

- La centrale des risques des Ménages.
- Les transactions se rapportant à la Monétique.
- La commande des Chéquiers.

Ses prestations en matière de Monétique se limitent, pour le moment à l'élaboration des cartes de retrait et à la gestion et la surveillance des distributeurs automatiques de billets (DAB) sur le territoire National. Elle a pour projet le lancement des cartes de crédit.

Elle constitue une base de données accessible à distance pour la consultation, représentant une ressource d'informations relatives aux clients et leurs crédits.

¹ GUIDE MAHIOU Samira

CHAPITRE 01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

1.8.5.1. La centrale des risques des entreprises et des ménages (CREM) :

La généralisation du crédit aux particuliers à l'ensemble des banques peut conduire les ménages à contracter des prêts auprès de plusieurs banques en même temps, ce qui posera inévitablement un risque de surendettement et donc l'incapacité de rembourser les échéances.

Pour maîtriser ce risque, il est devenu indispensable de mettre en place un réseau informatique interbancaire spécialisé, sous forme de centrale gérée par la SATIM, dont la connexion de l'ensemble des banques publiques et privées serait obligatoire pour son bon fonctionnement.

La consultation de cette centrale permet de donner les informations suivantes sur le demandeur de crédit :

- Le nombre et le montant total des crédits immobiliers ou à la consommation dont il a bénéficié
- Le montant mensuel cumulé de toutes ses échéances
- Le nombre de crédits connaissant un retard de paiement
- La situation des crédits ; normale lorsque les crédits sont réglés normalement ou impayés dans le cas contraire.

Une convention relative à la consultation de cette centrale est signée entre la SATIM et les banques. En effet, la consultation de la centrale des risques devient une opération préalable avant tout octrois de crédit par les ménages ou les entreprises.

1.9. Les promoteurs chargés de la production de logement :

1.9.1. Les offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI)¹:

L'OPGI est un établissement public national à caractère social, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, créés en 1974. L'OPGI peut exercer ses activités sur l'ensemble du territoire national, chargé dans le cadre de la mise en œuvre de la politique sociale de l'Etat, de promouvoir le service public en matière de logements, notamment pour la catégories sociales les plus démunies.

L'OPGI sont gérés par un conseil d'administration dirigée par un Directeur Général. On compte 51 offices, soit un par wilaya sauf la wilaya d'Alger qui compte trois.

¹www.wilaya-tiziouzou.dz/opgi consulté le 26 Mai 2019.

CHAPITRE 01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

Leurs principales missions sont :

- Promotion et gestion immobilière
- Maitrise d'ouvrage délégué pour le compte de tout autre opérateur
- Promotion foncière
- Entretien, maintenance, réhabilitation, restauration des biens immobiliers.

1.9.2. Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement¹ :

L'AADL a été créée en 1991 par le décret N° 91-148 du 12 mai 1991 en la forme d'un établissement public à caractère industriel et commercial sous la tutelle du ministère de l'habitat. L'AADL assure une mission de service public, elle est dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière. L'agence a pour objet, sur l'ensemble du territoire national :

- Maitrise d'ouvrage délégué. Programme nationale type location- vente.
- La promotion et le développement du marché foncier et immobilier,
- L'encadrement et la dynamisation des actions de : Résorption de l'habitat insalubre, rénovation et de restauration des tissus anciens, restauration urbaine, création de villes nouvelles.
- L'élaboration et la vulgarisation en vue de leur développement, des méthodes de construction novatrice à travers son programme d'action.
- La conception et la diffusion la plus large de l'information, en direction des acteurs des marchés foncier et immobilier.

1.9.3. CNEP-IMMO²:

CNEP-IMMO est une société de promotion immobilière, considérée comme l'un des premiers promoteurs immobiliers public en Algérie. Elle veille à dynamiser son savoir-faire afin d'apporter la meilleure réponse en matière de construction et de vente. Depuis sa création en 1992 jusqu'à 2017, filiale de la CNEP-BANQUE. Son activité s'est articulée autour de projets promotionnels, en location- vente et quelque projets sociaux locatifs.

¹www.aadl.dz

² Compte rendu de la formation sur le logement promotionnel

CHAPITRE 01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

Après cession de l'Entreprise en 2008 aux trois compagnies d'assurance CAAR, CAAT, et SAA, Elle a orienté sa stratégie vers la promotion immobilière directe (PID)

1.10. Evolution de la demande aux logements selon le facteur démographique :

La demande aux logements varie selon plusieurs facteurs, à savoir le développement démographique qui constitue un facteur principal.

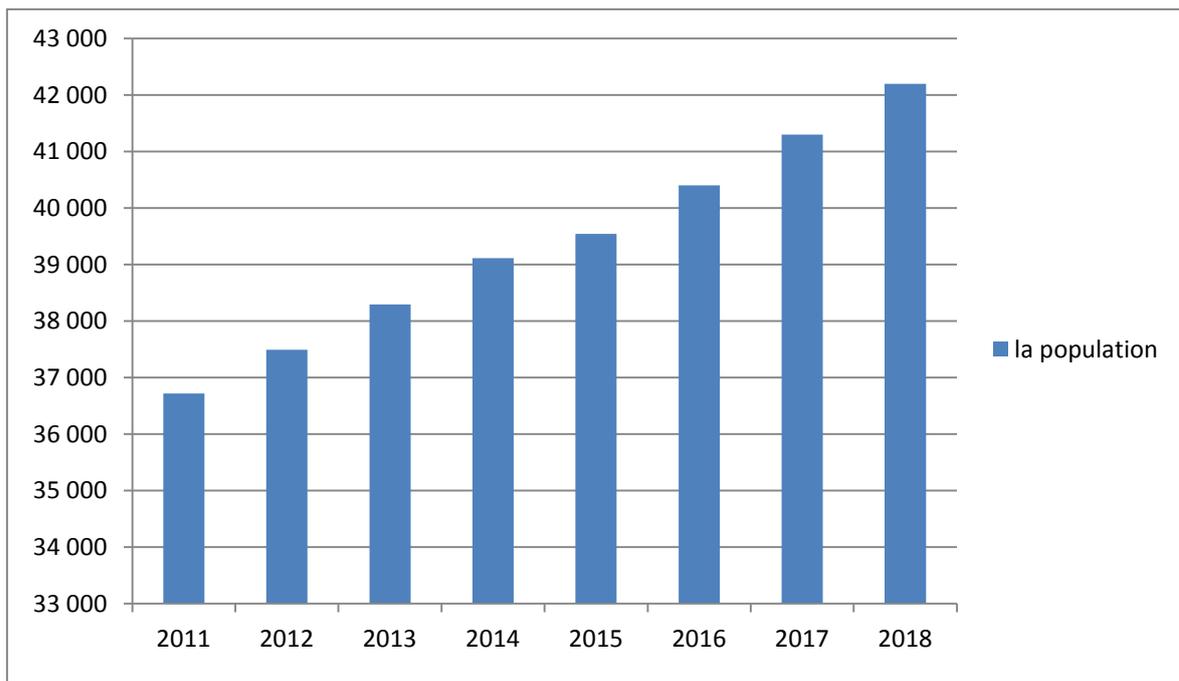
Voici un tableau qui illustre l'évolution de la population en Algérie en fonction des années de 2011 jusqu'à 2018 :

Tableau N°02: Evolution de la population en Algérie (en milliers).

Année	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Population	36 717	37 495	38 297	39 114	39 542	40 400	41 270	42 200

Sources : office national des statistiques.

Graph N°01 : L'évolution de la population en Algérie (en milliers).



Source : élaboré par moi-même à partir des données de l'ONS

Selon l'ONS, l'accroissement naturel enregistré durant l'année 2017 a atteint 870.000 personnes, soit un taux d'accroissement de 2,09%. Depuis 1990, la population algérienne ne cesse d'augmenter, elle est passée de 25 millions d'habitants à 34,1 millions en 2007 et à 42,2 millions au 1er janvier 2018.

L'évolution de la population a provoqué une augmentation de la demande sur le logement, ce qui a poussé l'Etat à adopter des programmes quinquennaux qui ont pour objectifs :

CHAPITRE 01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

- La construction d'un million de logement dans le cadre du programme d'investissement public (PIP),
- La construction de deux millions d'unités de logements sociaux dans le cadre du PIP 2010 et 2014.

Selon les chiffres avancés, le programme quinquennal a connu une avancée considérable durant les trois dernières années (2015-2017) avec la livraison de 886.736 unités (47%) alors que 1.724.140 unités (44%) ont été lancées, 837.404 en cours de réalisation et 166.876 unités (9%) devront être lancés ultérieurement.¹

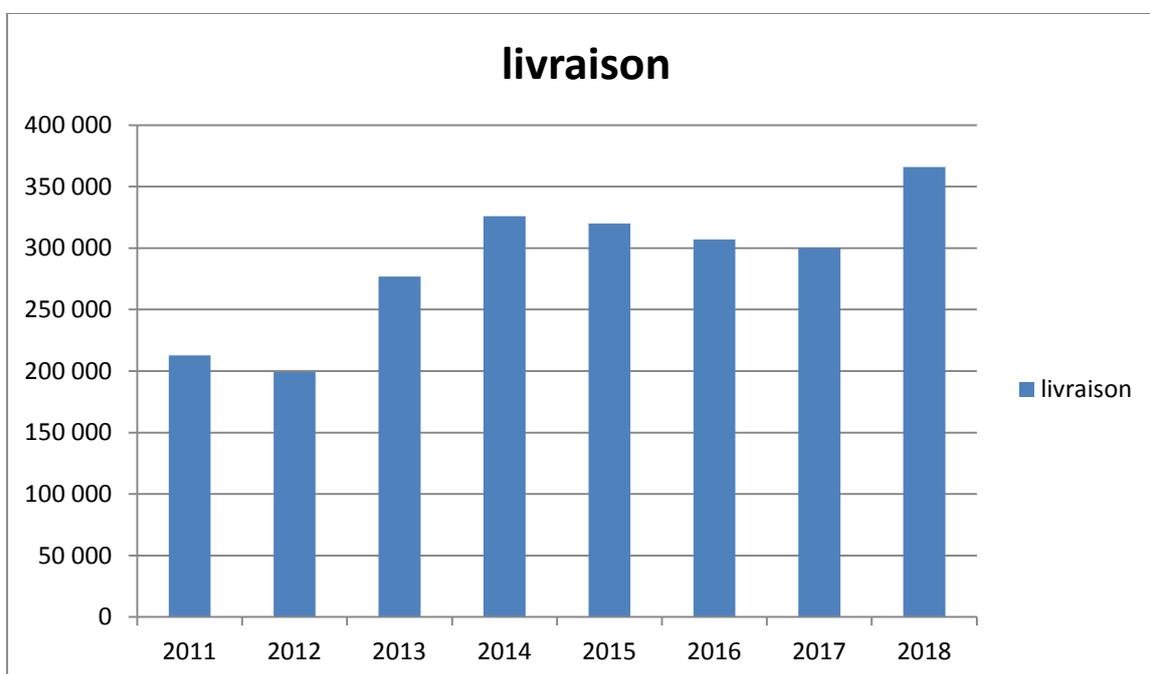
Le tableau suivant nous renseigne la livraison de logement de 2010 jusqu'à 2018 :

Tableau N°03 : La livraison de logement en Algérie.

Année	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Livraison	212 665	199 179	276 900	326 000	320 000	307 000	300 000	366 000

Source : ministère de l'habitation, de l'urbanisme et de la ville.

Graphique N°02 : livraison de logement en Algérie.



Source : élaboré par moi-même à partir des données du ministère de l'habitat

La livraison de logement en Algérie a connu une évolution irrégulière, comme le montre le graphe. On constate une augmentation de la livraison de 2011 jusqu'à 2014. En effet, le parc

¹ Données tirées du Ministère de l'habitat

CHAPITRE 01 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

logement durant cette période est renforcé de 326 000 logements. Mais il y a une forte diminution dès l'année 2015.

Au titre de l'exercice 2019, 348 000 unités de logements devraient être livrées.¹

On constate après ces quelques chiffres, que le marché immobilier en Algérie connaît un déséquilibre énorme entre l'offre et la demande.

1.11. Une offre inférieure à la demande ² :

En Algérie, le manque d'offre de logements est problématique. De nombreux algériens sont contraints de partager leur habitation. Les propositions étant peu intéressantes, ou les ressources insuffisantes. On estime la demande annuelle à 400 000 pour plus de 200 000 logements livrés par an soit un déficit de 300 000 demandes par an. Malgré ce déséquilibre, selon les responsables de l'ordre national des experts architectes, l'Algérie compte actuellement un parc de 3,7 millions de logements inoccupés ou inachevés.

¹ Déclaration de monsieur TEMMAR.

² www.loger-dz.com

CHAPITRE 01 : Généralité sur le marcher immobilier et le financement bancaire en Algérie.

SECTION02 : GENERALITE SUR LE FINANCEMENT BANCAIRE.

L'activité bancaire en Algérie est régie par l'ordonnance de 1990, l'ordonnance n°03-11 du 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit, modifiée et complétée par l'ordonnance n°10-04 du 26 août 2010 et la loi n°17-10 du 11 octobre 2017¹.

2.1. Définition de la banque :

La banque est définie comme suit : « les banques sont des personnes morales qui effectuent à titre de profession habituelle les opérations qui comprennent la réception de fonds du public, les opérations de crédit et la mise à disposition de la clientèle des moyens de paiements et la gestion de ceux-ci.»²

« Les banques sont des organismes qui gèrent dans leur passifs les comptes de leurs clientèles qui peuvent être utilisés par chèque ou virement dans les limites de la provision disponible. Elles sont prestataires de services, assurant les règlements et le transfert des fonds. Elles distribuent des crédits ».³

2.2. Typologie de banque :

On distingue différentes types de banques selon la nature de leur activité principale qu'elles exercent, à savoir :

2.2.1. La banque centrale :

La banque centrale ou la banque d'Algérie a pour activité principale l'émission d'argent et la création monétaire. Elle met en œuvre la politique monétaire, conserve les réserves de change d'un pays et surveille le système financier. Elle est considérée comme une banque d'émission, une banque des banques et une banque de l'Etat.

La banque d'Algérie, en vertu des statuts définis par l'ordonnance 03-11 du 26 août 2008 modifiés et complétés par l'ordonnance 10-04 du 26 août 2010, est un établissement national

¹ Guide KPMG « investir en Algérie », janvier 2018, page 33.

² Les articles 66 à 70 de l'ordonnance n°03-11 du 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit.

³ PATAT Jean –Pierre « monnaie, institutions financières et politique monétaire », édition economica, Paris, 1993, page 33.

CHAPITRE 01 : Généralité sur le marcher immobilier et le financement bancaire en Algérie.

doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Elle n'est soumise ni aux règles de la comptabilité publique ni au contrôle de la cour des comptes ni au registre de commerce.

2.2.2. La banque commerciale ou de dépôt :

La banque de dépôt est destinée principalement aux particuliers et aux petites entreprises. Son activité principale est la collecte des ressources en contrepartie des intérêts. Elle transforme ces dépôts des agents à capacité de financement aux agents aux besoins de financement sous forme de prêts.

2.2.3. La banque d'investissement ou d'affaire :

La banque d'investissement ou d'affaire consiste à financer le haut du bilan des entreprises, c'est-à-dire à leur octroyer ou leur permettre de trouver sur le marché des ressources durables destinées à financer leurs emplois permanents (infrastructure, immobilisation,...etc.)¹

2.2.4. La banque publique :

Jusqu'à la promulgation de la loi bancaire 90-10, ces banques détenaient le monopole des opérations bancaires, puisqu'elles appartiennent à l'Etat. Leur rôle est le financement de l'économie suivant les objectifs des pouvoirs publics.

2.2.5. La banque privée :

Leur capital appartient soit aux privés nationaux ou étrangers, elles traitent toutes les opérations bancaires.

2.3.L'évolution du système bancaire en Algérie :

On peut caractériser le système bancaire algérien en deux phases :

¹ Bradley Xavier et Descamps Christian « monnaie banque financement », édition Dalloz, paris, page 274.

CHAPITRE 01 : Généralité sur le marcher immobilier et le financement bancaire en Algérie.

2.3.1. Le système bancaire algérien avant 1990 :

Le secteur bancaire algérien a connu à partir de 1962 de profonds changements. Ces derniers avaient pour objectif la mise en place d'un système de financement et le développement des différents secteurs de l'économie. Cette période a connu deux faits importants :

- La création de la banque centrale d'Algérie le 13 Décembre 1962 ;
- La création du Dinar Algérien le 10 Avril 1964.

En plus de ces faits, cette période a connu la création de la Caisse Algérienne de Développement le 07 Mai 1963 et la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance le 10 Août 1964.

La période de 1966 à 1970 dite l'Algérienisation, a été marqué par la création de nouvelles banques commerciales nationales et cela par le biais du rachat des actifs des banques étrangères. C'est en cette période qu'ont été créées :

- La Banque Nationale d'Algérie
- Le Crédit Populaire d'Algérie
- La Banque Extérieure d'Algérie.

Face à l'augmentation des besoins de l'activité économique, de nouveaux organismes bancaires spécialisés ont été créées, tel que : la Banque de l'agriculture et du Développement Rurale et la Banque (BADR) de Développement Local (BDL).

Le système de financement adopté les années 70 s'est avéré inefficace dès le début des années 80, il ne répondait plus aux exigences de l'activité économique. La loi de 1986 vise donc à définir un nouveau cadre institutionnel et fonctionnel de l'activité bancaire et la mise en application de cette loi n'a eu lieu qu'en 1988.

CHAPITRE 01 : Généralité sur le marcher immobilier et le financement bancaire en Algérie.

2.3.2. Le système bancaire algérien après 1990 :

Au moment de l'entrée en vigueur de la loi sur la monnaie et le crédit, en 1990, le secteur bancaire était principalement constitué de cinq banques commerciales publiques, la CNEP, BAD, avec un réseau d'agences qui s'étendait sur tout le territoire national.

« A ce secteur bancaire public est venue s'ajouter, à partir de 1991, la banque mixte Al Baraka, constituée entre le groupe saoudien Dellah Al Baraka et la Banque algérienne de l'agriculture et du développement rural (BADR). A partir de 1995, le secteur bancaire va enregistrer la création de nombreuses institutions financières s'inscrivant dans la logique de soutien à l'activité bancaire et répondant à des préoccupations parfois sectorielles.

En effet, le soutien au financement du secteur de l'habitat a conduit à :

- la transformation de la CNEP en CNEP-Banque ;
- la création de la Caisse nationale du logement (CNL) ;
- la création de la Société de refinancement hypothécaire (SRH) ;
- la mise en place de la Caisse de garantie des crédits immobiliers (CGCI) ;
- et au Fonds de garantie de la promotion immobilière (FGPI).

De même, le soutien au secteur de l'équipement (infrastructures de base) a conduit à :

- la restructuration de la BAD (dénommée désormais Fonds national d'investissement) ;
- la création de la Caisse de garantie des marchés publics (CGMP), en 1998 ;
- la création de la Caisse nationale d'équipement et de développement (CNED), en 2005. »¹

En avril 1990, la loi relative à la monnaie et au crédit a permis la constitution de banques et d'établissements financiers à capitaux privés nationaux et internationaux, et ce, seuls ou en partenariat comme la Société Générale, BNP PARIBAS et Citibank...etc.

En 2005, la carte de retrait interbancaire a été lancée suivant la norme internationale EMV et sa généralisation à travers tout le circuit bancaire et Algérie-Poste.

Aujourd'hui, le système bancaire algérien compte plus de 20 banques commerciales aux cotés de la banque centrales, 10 établissements financiers agréées et 5 bureaux de liaison.

¹ Guide KPMG « investir en Algérie », janvier 2018, page 119.

CHAPITRE 01 : Généralité sur le marcher immobilier et le financement bancaire en Algérie.

2.4. Le rôle des banques :

2.4.1. La réception de fonds du public :

La banque collecte les fonds des tiers, avec le droit d'en disposer pour son propre compte, avec obligation de les restituer à leur déposant sur une simple demande.

La concurrence entre les banques porte sur la conquête d'une clientèle fidèle, ont mettant en œuvre toutes ses capacités et ses compétences pour mieux gérer l'épargne de cette clientèle.

2.4.2. La mise à disposition des moyens de paiement et leur gestion :

Sont considéré comme moyens de paiement tous les instruments qui permettent à toute personne de transférer des fonds et ce, quel que soit le support ou le procédé technique utilisé.

Ils sont soit corporels (chéquier, cartes de crédit...), soit dématérialisés comme les prélèvements automatiques.

2.4.3. Les opérations de crédits :

Les opérations de banque sont des opérations de financement ou de prêt d'argent permettant de financer un bien ou un service. Ces opérations sont les actes par lesquels le prêteur met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne morale ou physique appelée « emprunteur ».

En plus de ce qui est cité auparavant, la banque joue le rôle d'intermédiaire financier, entre les offreurs et les demandeurs de capitaux et effectue les opérations connexes suivantes¹:

- Opérations de change
- Opérations sur or et métaux précieux et pièces
- Placements, souscriptions, achats, gestion, garde et vente de valeur mobilière et de tout produit financier
- Conseil et assistance en matière de gestion de patrimoine

¹ Article 72 de l'ordonnance n°10-04 du 26 août 2010, approuvée par la loi n°10-10 du 27 octobre 2010.

CHAPITRE 01 : Généralité sur le marcher immobilier et le financement bancaire en Algérie.

- Conseil, gestion et ingénierie financières et, d'une manière générale, tout service destiné à faciliter la création et le développement d'entreprises ou d'équipement en respectant les dispositions légales en la matière

2.5.Le financement par crédit bancaire :

La banque propose à sa clientèle une gamme diversifiée de crédits qui aident cette dernière à faire face à ses besoins de financement.

2.5.1. Définition d'un crédit :

Le crédit est défini comme suit : « tout acte à titre onéreux par lequel une personne met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend, dans l'intérêt celle-ci, un engagement par signature tel qu'aval, cautionnement ou garantie »¹.

2.5.2. Les types de crédits :

Ces crédits sont classés en plusieurs catégories, à savoir :

- Les crédits d'exploitation
- Les crédits d'investissement
- Les crédits à la consommation
- Les crédits au commerce extérieur.

2.5.2.1. Les crédits d'exploitation :

Les crédits d'exploitation sont des crédits à court terme dont la durée ne peut excéder deux années. Ils sont destinés à satisfaire les besoins nés de cycle d'exploitation de l'entreprise (actif circulant du bilan), permettant à l'entreprise d'anticiper le recouvrement de ses créances, financer partiellement ses délais de fabrication et du stockage...etc. Ils se subdivisent en deux, à savoir :

¹ article 68 de l'ordonnance n°03-11 du 26 août 2003.

CHAPITRE 01 : Généralité sur le marcher immobilier et le financement bancaire en Algérie.

- **Crédit d'exploitation direct ou par caisse :**

Ces crédits donnent lieu à des décaissements immédiats, ils permettent de faire face aux décalages existant entre les encaissements et les décaissements. Ils comportent les crédits globaux (facilité de caisse, découvert, le crédit de compagne, crédit relais) et les crédits spécifique (l'escompte commercial, l'avance sur marchandise, l'avance sur titre, l'avance sur marché public, l'avance sur facture, l'affacturage.)

- **Crédit d'exploitation indirect ou par signature :**

Ces crédits sont accordés par une simple signature du banquier, l'engageant vis-à-vis des tiers, à satisfaire aux obligations de son client en cas de défaillance. A cet effet, l'étude menée par le banquier doit être aussi minutieuse qu'exacte afin de bien cerner le risque de l'opération et éviter des éventuels décaissements de sa part. Les formes les plus utilisées sont les crédits par acceptation, l'aval et la caution bancaire ainsi que les lettres de garantie.

2.5.2.2. Les crédits d'investissement :

Un crédit d'investissement est contracté pour financer des fonds de roulement ou des investissements matériels, immatériels ou financiers. Il s'agit d'un crédit à moyen ou long terme qui a une durée fixe, déterminée. Le crédit est amorti selon un plan de remboursement préalablement convenu. Le crédit d'investissement se substitue en deux types, à savoir :

- **Les crédits d'investissement classiques :**

Ils sont destinés à financer le haut du bilan, c'est-à-dire les immobilisations. Ces crédits peuvent être accordés à moyen terme (de deux ans à sept ans) pour financer les acquisitions de matériels et des installations. On trouve trois types : CMT réescomptable, CMT mobilisable, CMT direct ou non mobilisable.

Comme ils peuvent être accordés à long terme pour financer les investissements dont la durée d'amortissement fiscal est supérieure à sept ans, il s'agit d'équipements et immobilisations lourdes, tels que les constructions de l'entreprise.

CHAPITRE 01 : Généralité sur le marcher immobilier et le financement bancaire en Algérie.

- **Le crédit-bail ou leasing :**

« Le crédit-bail est une technique de financement d'une immobilisation par laquelle une banque ou une société financière acquiert un bien meuble ou immeuble pour le louer à une entreprise, cette dernière ayant la possibilité de racheter le bien loué pour une valeur résiduelle généralement faible en fin de contrat »¹.

Le mécanisme du crédit-bail est le suivant :

- L'entreprise choisit son équipement,
- Le fournisseur est réglé par la société de crédit bail,
- La durée du contrat correspond à la durée de vie économique du bien loué,
- A la fin du contrat, le locataire peut acquérir le bien loué, le restituer ou bien renouveler le contrat sur de nouvelles conditions.

Il existe deux types de leasing selon la nature du bien à financer, à savoir :

- 1- Le crédit-bail immobilier :** « se définit comme étant immobilier s'il porte sur des biens immeubles construits ou à construire pour les besoins professionnels de l'opérateur économique »².
- 2- Le crédit-bail mobilier :** « se définit comme mobilier s'il porte sur des biens meubles constitués par des équipements ou du matériel ou de l'outillage nécessaire à l'activité de l'opérateur économique »³.
- 3- Les opérations particulières :** on trouve la cession bail ou le leaseback qui permet à l'entreprise d'acquérir de nouvelles ressources en désinvestissement tout en gardant la jouissance de bien par le biais d'une location, par contre le crédit-bail adossé appelé crédit-bail fournisseur, c'est une opération par laquelle une entreprise vend le matérielle qu'elle fabrique à une société de crédit-bail qui le laisse à sa disposition dans le cadre d'un contrat de crédit-bail.

¹ BERNET-ROLLANDE Luc « Principes de technique bancaire », 25^e édition, édition DUNOD, Paris, 2008, Page 344.

² Ordonnance n° 96-09 du 10 janvier 1996, article 4.

³ Ordonnance n° 96-09 du 10 janvier 1996, article 3.

CHAPITRE 01 : Généralité sur le marcher immobilier et le financement bancaire en Algérie.

2.5.2.3. Les crédits au commerce extérieur :

Selon le degré d'ouverture de leur économie et le niveau de leur activité, tous les pays du monde entretiennent des relations commerciales avec l'extérieur. Ces relations sont matérialisées par des échanges de différentes natures, leur croissance a amené les banques à s'appliquer d'avantage afin de contribuer au développement et d'en tirer profit. La banque a mis en place plusieurs techniques de financement du commerce extérieur, à savoir :

1- Financement des importations :

La banque facilite les opérations d'importation à travers différentes techniques qui sont :

- **Le crédit documentaire :** « est l'engagement pris par la banque d'un importateur de garantir à l'exportateur le paiement des marchandises (ou l'acceptation d'une traite) contre la remise de documents attestant de l'expédition et de la qualité des marchandises prévues au contrat. Le crédit documentaire est donc un crédit par signature »¹.
- **La remise documentaire :** est un ordre du vendeur à sa banque d'encaisser une certaine somme auprès de l'acheteur contre remise des documents d'expédition, le règlement peut s'effectuer par paiement au comptant ou par une acceptation d'une traite.

2- Financement des exportations :

En matière de financement des exportations, plusieurs formes de crédits sont accordées, tel que :

- **Le crédit acheteur :** un financement direct accordé à l'acheteur étranger par une banque ou un pool bancaire pour permettre à l'importateur de payer au comptant le fournisseur.

¹ BERNET-ROLLANDE LUC « Principes de technique bancaire », 25^e édition, édition DUNOD, Paris, 2008, Page 358.

CHAPITRE 01 : Généralité sur le marcher immobilier et le financement bancaire en Algérie.

- **Le crédit fournisseur** : un crédit qui permet à l'exportateur d'escompter sa créance et d'encaisser le montant des sommes qui lui sont dues par l'acheteur étranger au moment de la livraison totale où partielle.

2.5.2.4. Les crédits aux particuliers :

Les crédits aux particuliers sont des crédits affectés essentiellement à l'acquisition et la consommation de biens et services, ils sont octroyés à des personnes physiques prises en dehors de leurs activités professionnelles. On site deux types de crédits aux particuliers :

- **Les crédits à la consommation :**

Le crédit à la consommation est consenti pour l'acquisition des biens non consommables mais durables tels que l'achat d'un véhicule, d'un bien d'équipement...etc. Il existe deux catégories ; les crédits à la consommation affectés liés à un achat et les crédits à la consommation non affectés tels que les prêts personnels, le découvert, facilité de caisse.

- **Les crédits immobiliers :**

« Les banques ne sont autorisés à accorder des crédits aux particuliers que dans le cadre des crédits immobiliers »¹.

Le crédit immobilier est un crédit à moyen et long terme obtenu auprès d'un établissement de crédit, destiné à financer tout ou partie d'un achat immobilier, d'une opération de construction immobilière, ou des travaux pour un bien immobilier. Ce crédit est un moyen de financement pour lequel la banque exige à l'emprunteur des garanties de remboursement. En effet, la garantie confère à la banque un droit sur des actifs spécifiques, et aide également la banque à se prémunir contre le risque du crédit.

1- Les garanties liées au crédit immobilier :

On distingue deux grands types de garanties, à savoir :

¹ L'ordonnance n°09-01 du 22 juillet 2009 article 75, portant loi de finances complémentaire pour 2009.

CHAPITRE 01 : Généralité sur le marcher immobilier et le financement bancaire en Algérie.

1.1.Les garanties réelles :

Pour le crédit immobilier, on exige généralement de l'hypothèque. Il est défini comme étant un droit réel immobilier, sans dépossession, affecté en garantie pour le paiement d'une créance. On trouve :

1.1.1. L'hypothèque conventionnelle :

L'hypothèque conventionnelle est un contrat d'hypothèque notarié conclu entre le créancier dénommé « stipulant », et son débiteur, dénommé « constituant », où ce dernier affecte un ou plusieurs biens immobiliers en garantie de paiement de sa dette.

L'acte d'hypothèque établie par le notaire est un titre exécutoire qui doit être inscrit à la conservation des hypothèques afin de renseigner les tiers des privilèges de la banque et de donner rang à celui-ci.

L'hypothèque conventionnelle est effectuée en vertu d'un acte authentique.

1.1.2. L'hypothèque légale

L'hypothèque légale permet à la banque qui n'est pas payé dans les délais convenus, d'obtenir la saisie de l'immeuble, de son débiteur pour garantir le paiement.

1.1.3. L'hypothèque judiciaire

Cette hypothèque porte sur un ou plusieurs immeubles appartenant au débiteur ou à la caution, elle vise à la mettre sous la main de la justice et d'empêcher leur propriétaire d'en disposer au préjudice du créancier.

1.2.Les garanties personnelles :

C'est l'engagement d'une ou plusieurs personnes qui permettent de désintéresser le créancier, si le débiteur principal ne peut pas faire face à ses obligations à l'échéance, tel que :

CHAPITRE 01 : Généralité sur le marcher immobilier et le financement bancaire en Algérie.

1.2.1. Le cautionnement :

Le cautionnement est un acte juridique ou la caution s'engage envers le créancier à exécuter l'obligation du débiteur.

Le cautionnement ne peut être constaté que par écrit. On distingue deux types, à savoir :

- **Le cautionnement simple :**

Ce type de garantie a la particularité de permettre à la caution d'opposer à la banque deux bénéfices :

- **Le bénéfice de discussion :** permet à la caution de ne pas payer à la place du débiteur si celui-ci n'a pas été poursuivi au préalable pour le paiement de sa dette.
- **Le bénéfice de division :** lorsque il y a plusieurs caution simples, chacune d'elles peut demander au créancier à être poursuivie que pour sa part de la dette.

- **Le cautionnement solidaire :**

« La caution trouve sur le même plan que l'emprunteur, elle perd les bénéfices de discussion et de division. Elle peut donc être poursuivie pour la totalité de la dette, sans obligation pour la banque, quant à l'ordre des poursuites. L'indivisibilité de l'engagement a notamment pour conséquence, qu'en cas de décès de la caution et de la pluralité d'héritiers, chacun de ces derniers sera tenu pour l'intégralité de la dette »¹.

¹ Guide MAHIOU Samira, page 100.

CHAPITRE 01 : Généralité sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie.

Conclusion

Nous avons constaté à travers ce chapitre que l'Algérie a mis en place tous les moyens possibles pour faire face à ce besoin important. Que ce soit les montants colossaux investis dans ses projets, que ce soit par la démonopolisation de ce secteur et le confier à la CNEP-Banque et d'autres banques, en leur facilitant le travail par l'instauration des institutions financières citées dans ce chapitre, qui sont à leur tour chargées du financement de l'immobilier et principalement du développement du crédit immobilier aux particuliers.

En revanche, cela n'a pas pu mettre fin à l'écart considérable entre l'offre et la demande qui s'explique par la croissance démographique qui n'est pas en cadence avec la livraison des logements.

Le marché immobilier comprend plusieurs caractéristiques qui sont nécessaires à connaître afin de développer l'immobilier en Algérie.

Chapitre 02 : financement de l'immobilier par la CNEP-Banque en Algérie.

Section 01 : Le financement de crédits immobilier aux particuliers.

Afin de satisfaire les besoins des particuliers en matière d'habitat et logement, les banques doivent diversifier leur offre et multiplier leurs types de crédit.

1.1. Définition des crédits immobiliers aux particuliers :

Le crédit immobilier est « un prêt conventionnel à long terme destiné au financement d'un bien immobilier à usage d'habitation et garanti par une hypothèque de premier rang sur le bien financé ou autre bien de substitution de même valeur ou plus »¹

1.2. Typologie des crédits immobiliers :

1.2.1. Crédit à l'accession ou acquisition

- Vente sur plan (VSP)
- Crédit pour l'acquisition d'un terrain destiné à la construction d'un logement
- Crédit pour l'acquisition de locaux à usage commercial ou professionnel
- Achat d'un logement auprès d'un particulier ou d'une personne morale
- Acquisition d'une construction non achevée.
- Logement promotionnel public (LPP)
- Logement promotionnel aidé (LPA).

1.2.2. Crédit à la construction :

Ils sont destinés au financement de la réalisation :

- Construction individuelle ou dans le cadre de la coopérative
- Construction d'un logement rurale
- Extension ou surélévation d'une habitation individuelle ou un local
- Aménagement d'une habitation ou d'un local.

On distingue deux catégories de crédit à la construction :

- Construction à taux ordinaire 6.5%
- Construction à l'habitat rurale 1%.

1.2.3. Crédit d'aménagement :

Le crédit d'aménagement est destiné à financer les travaux de rénovation d'une habitation ou d'un local, il est consenti aux particuliers ayant la capacité de contracter un crédit.

¹ MAHIOU Samira « les crédits immobiliers aux particuliers, une solution pour le financement du logement », page 322.

1.2.4. Le leasing ou le crédit bail¹ :

Le «Crédit-Bail immobilier», ou «Leasing immobilier» est une opération commerciale et financière, contractuelle entre la Banque désignée au contrat par l'expression le «Crédit-Bailleur» et le client désigné par l'expression le «Crédit Preneur».

Dans cette opération, la Banque achète des biens immobiliers (choisis par le client) (neufs ou anciens, à usage professionnel, commercial et/ou industriel) pour les lui donner en location moyennant un loyer.

1.2.5. Autres types de crédits :

1.2.5.1. Crédit à la location-vente² :

La location-vente est un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période de location fixée dans le cadre d'un contrat tel que les projets AADL.

1.2.5.2. Crédit location-habitation :

La CNEP-Banque facilite l'accès au crédit location-habitation, ce type de crédit est accordé aux personnes physiques pour le paiement anticipé du loyer dans le cadre d'un contrat de bail d'un bien immobilier à usage d'habitation.

1.2.5.3. Crédit à la consommation :

Le crédit à la consommation est accordé afin de répondre aux besoins des ménages en matière d'achats de biens et services, tel que les grosses dépenses en biens d'équipement (automobiles, équipements de maison)

1.2.5.4. Crédit "rachat de créance" :

Le crédit pour le rachat de créance (CRC) est destiné aux particuliers détenteurs d'un crédit auprès d'une autre banque, il s'agit de solder une dette relative à ce crédit et de subroger dans les droits de cette dernière, avec tous les attributs, accessoires, garanties attachés à cette créance.

¹ Décision réglementaire N°1444/2015 du 27 décembre 2015.

² GUIDE MAHIOU Samira, page 222.

1.2.5.5. Ijara Tamlikia¹ :

« Ijara Tamlikia » est une formule de financement par laquelle la banque acquiert un logement choisi par le client, il lui donne en location en contrepartie du paiement d'un loyer.

Cette location est accompagnée d'une promesse de transfert de propriété au profit du locataire, au terme de la durée de financement, conditionnée par le paiement total des loyers.

Ce produit "Ijara Tamlikia" est destiné au financement de logements neufs ou anciens (fini) acquis par la banque auprès de particuliers ou de promoteurs publics ou privés, (hors dispositif d'accession aidé pour les logements).

1.2.5.6. PRO-SANTE²:

Le produit "PRO-SANTE" est un crédit d'investissement à moyen et long terme (CMT-CLT) destiné à financer les professionnels de la santé pour la réalisation de leurs projets destinés à :

- L'acquisition des équipements neufs nécessaires pour leurs activités
- L'acquisition d'un local à usage professionnel
- La réalisation des travaux d'aménagement du local professionnel
- Le financement combiné du local professionnel, des travaux d'aménagement et/ou des équipements neufs nécessaires à l'activité
- Le fond de roulement nécessaire au démarrage de l'activité, présentant un maximum de trois (03) mois du chiffre d'affaires prévisionnel ou réel (son financement s'effectue en combinaison avec les postes à financer et ne peut en aucun cas être accordé seul).

Après avoir cité en dessus les types de crédit immobilier aux particuliers existant. Dans ce qui suit on présentera les formules de crédit proposé uniquement par la CNEP-BANQUE, tels que :

¹ Décision réglementaire N° 1487/2017 du 04 juin 2017

² Décision réglementaire N° 1493/2017 du 30 juillet 2017

CHAPITRE 02 : Le financement de l'immobilier par la CNEP-Banque

1.3. Les formules de crédit proposé par la CNEP-BANQUE :

1.3.1. Le crédit hypothécaire jeune :

La CNEP-Banque accorde des crédits immobiliers « jeune » pouvant aller jusqu'à 100% du prix de cession du logement hormis les crédits suivants : aménagement, l'acquisition d'un local commercial.

Ce type de crédit est destiné aux personnes âgées de moins de 40 ans à la date de dépôt du dossier, et remboursable sur une durée qui ne dépasse pas les 40 ans.

Dans le cas où la demande du prêt est formulée en co-débition ou avec caution solidaire, les deux personnes physiques devront être chacune âgées de quarante (40) ans au plus à la date de dépôt de la demande de prêt. ¹

1.3.2. Convention MDN/CNEP-BANQUE :

Une convention signée entre la CNEP-Banque et le Ministère de la Défense Nationale (MDN), portant sur le financement du personnel de ce dernier (militaire, civil assimilé, les retraités, veuves et/ou ayants droits), en leur accordant un taux de 4.5% (taux avantageux) pour une certaine gamme de produits.

NB : le personnel MDN sont concernés par l'assurance TALA (Taamine Life Algérie) au lieu de l'assurance Cardif El Djazair.

1.3.3. La co-débition :

La codébition est une formule qui permet d'augmenter la capacité de remboursement du postulant, en conséquence, augmenté le montant du crédit sollicité, et cela en faisant appel solidairement et indivisiblement au revenu du codébiteur.

- **Solidarité :** La CNEP-Banque poursuit ensemble, ou séparément le recouvrement de sa créance.
- **Indivisiblement :** la CNEP-Banque peut réclamer et contraindre chacun des emprunteurs à l'exécution intégrale de l'obligation.

Le codébiteur est soumis aux mêmes conditions que le débiteur principal.

1.3.4. La caution

Le cautionnement consiste en l'engagement d'une personne physique ou morale de droit privé ou de droit public, appelée "caution" de garantir le remboursement

¹ Note d'instruction N° 01 du 02/04/2015

CHAPITRE 02 : Le financement de l'immobilier par la CNEP-Banque

d'une dette contractée par le principal débiteur, soit en hypothéquant un immeuble lui appartenant (cautionnement réel) soit en s'engageant envers le créancier à exécuter l'obligation du débiteur principal si ce dernier n'y satisfaisait pas lui-même (cautionnement personnel). Le type de cautionnement retenu est le cautionnement solidaire.

La caution vient conforter la capacité de remboursement du principal débiteur.

1.4. Les caractéristiques des crédits immobiliers aux particuliers au niveau de la CNEP-Banque :

Le postulant du crédit immobilier cherchera à optimiser son financement en jouant sur toutes les caractéristiques financières des crédits immobiliers. Parmi ces caractéristiques, on trouve :

1.4.1. La quotité de financement :

La quotité de financement représente la part du projet immobilier qui va être financée par un crédit. Elle s'exprime en pourcentage, elle est généralement entre 80% et 90% de la valeur de base considérée ou du devis dont le montant maximum que la CNEP-Banque peut financer est dans la limite de 50.000.000,00 DA.

Pour le montant restant, la production d'un apport personnel est exigée. Cet apport présente deux avantages :

- Il permet d'assurer la capacité d'épargne de l'emprunteur,
- Il diminue son risque car, en cas de prise de garantie réelle sur le bien, il aura pour garantie un bien dont la valeur vénale sera supérieure au montant du crédit consenti.

NB : lorsqu'il s'agit d'un crédit "jeune", son financement peut aller jusqu'à 100%

1.4.2. Un crédit à long terme :

La durée d'un prêt varie suivant la réglementation en vigueur et les conditions d'éligibilité, et selon l'établissement prêteur qui est la banque. Elle est généralement dans la limite des 30 ans voir 40 ans pour les prêts destinés aux jeunes.

La durée de chaque client est déterminée selon son âge (- de 70 ans) et sa conjoncture personnelle (la capacité de remboursement).

CHAPITRE 02 : Le financement de l'immobilier par la CNEP-Banque

1.4.3. Un crédit avec un taux d'intérêt :

Il peut être accordé avec :

- **Un taux fixe** : fixé à la signature du contrat durant toute la durée du prêt, l'échéancier de remboursement est connu d'avance.
- **Un taux variable ou révisable** : appelé également un taux ajustable : Dans ce cas le taux d'intérêt et l'échéancier de remboursement varient dans un but de l'adapter à la situation financière et économique du moment du client.

« Les dispositions de l'article 109 de la loi de finances complémentaire pour 2009 sont modifiés et rédigés comme suit : « article 109 : Le trésor est autorisé à bonifier les taux d'intérêts des prêts accordés par les banques et établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rurale par les bénéficiaires, dont les revenus ne dépassent pas un montant fixé par référence au nombre de fois du SNMG. Cette bonification peut être cumulée avec l'aide frontale consentie. » »¹

« Les dispositions de l'article 110 de la loi de finances complémentaire pour 2009 sont modifiés et rédigés comme suit : « article 110 : une aide frontale est accordée pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rurale pour les personnes dont les revenus ne dépassent pas un montant fixé par référence au nombre de fois du SNMG. » »²

Le tableau ci-dessous présente les taux d'intérêts appliqués par la CNEP-BANQUE :

Tableau N°04 : Les taux d'intérêts pratiqués par la CNEP-Banque.

Les types de taux	Catégories		Le taux
- Libre	Crédit hypothécaire	LEL	• 5.75%
		LEP	• 6.25%
		Non épargnant	• 6.5%
		Personnels	• 4%
		MDN	• 4.5%

¹ Article 75 de la loi n°09-09 du 30 décembre 2009 portant loi de finances pour 2010.

² Article 76 de la loi n°09-09 du 30 décembre 2009 portant loi de finances pour 2010.

CHAPITRE 02 : Le financement de l'immobilier par la CNEP-Banque

	Locaux commerciaux	LEL	• 5.75%
		LEP	• 6.25%
		Non épargnant	• 7%
	Prêt « jeune »	LEL/LEP	• 5%
		Non épargnant	• 6%
- Bonifié	<ul style="list-style-type: none"> • Construction • Acquisition d'un logement promotionnel neuf collectifs 	<ul style="list-style-type: none"> - $SMN \leq 6$ fois le SNMG. - 6 fois le $SNMG < SM$ $N \leq 12$ fois le SNMG 	<ul style="list-style-type: none"> • 1% • 3%

Source : les documents de la CNEP-Banque.

NB : Le salaire national minimum garanti égale à 18 000 DA.

1.4.4. La capacité de remboursement :

La capacité de remboursement appelée aussi capacité d'endettement, représente le montant maximum de l'échéance mensuelle que l'emprunteur peut rembourser pour un nouveau prêt, compte tenu de ses charges et de ses ressources au moment de sa demande.

Elle est calculée en fonction des niveaux de revenus nets (avec déduction des primes à caractère exceptionnel).

Plus le postulant a de bonnes capacités de remboursement, plus il pourra emprunter, sachant que son crédit sera couvert.

La capacité de remboursement du postulant est calculée selon les proportions ci-après en fonction des tranches de revenu¹ :

CHAPITRE 02 : Le financement de l'immobilier par la CNEP-Banque

Pour les résidents en Algérie :

Tableau N°05 : La capacité de remboursement des résidents en Algérie.

	La capacité de remboursement			
	Salariés du secteur public retraités et professions libérales	Salariés du secteur privé	Personnel MDN	Commerçants / artisans
1,5 fois le SNMG ≤ Revenu ≤ 2 fois le SNMG	35%	30%	30%	25%
2 fois le SNMG < Revenu ≤ 4 fois le SNMG	40%	35%	40%	30%
4 fois le SNMG < Revenu ≤ 8 fois le SNMG	50%	45%	50%	40%
>8 fois le SNMG	55%	50%		45%

Source : un document interne de la banque.

Dans le cas de :

- **La co-débitio**n : la capacité de remboursement représente 40% des revenus mensuels nets cumulés des deux postulants (le débiteur principal et le codébiteur).
- **Cautionnement** : si l'emprunteur est confronté par une caution prise comme appoint à son revenu, et ce dans la limite de :
 - 1- Jusqu' à 30% du revenu mensuel net du conjoint
 - 2- Jusqu'à 15% du revenu mensuel net d'un ascendant direct, d'un descendant direct ou collatéral.

Pour les résidents à l'étranger :

¹ Décision réglementaire n°1519/2018 du 28 octobre 2018 date d'entrée en vigueur.

CHAPITRE 02 : Le financement de l'immobilier par la CNEP-Banque

Tableau N°06 : La capacité de remboursement des résidents à l'étranger.

	Emprunteur	Co-emprunteur	la capacité de remboursement
type de l'emprunt	résident à l'étranger	/	50% des revenus mensuels nets perçus
	résident à l'étranger	résident à l'étranger	35% des revenus mensuels nets des codébiteurs perçus
	résident à l'étranger	résident en Algérie	la somme de la capacité de chacun d'eux, déterminée en fonction de leurs revenus mensuels nets perçus en monnaie locale et en devise.

Source : établie par moi-même d'après les données de la CNEP.

1.4.5. Mode de remboursement¹:

- **périodique :**

Les crédits immobiliers à échéances mensuelles sont généralement les plus fréquents.

Toutefois, il existe des prêts à échéances trimestrielles ou semestrielles avec des échéances constantes ou amortissement constant.

- 1- **Remboursement par échéance constante :** Dans ce cas l'emprunteur, paie à chaque échéance une charge constante qui comprend l'intérêt du capital restant dû et une part du capital (amortissement).

Il s'agit donc d'un emprunt remboursable par amortissement progressif.

- 2- **Remboursement par amortissement constant :** L'emprunteur rembourse chaque mois une tranche égale de capital et il paie les intérêts sur le capital restant dû.

- **Par anticipation :**

Le client demande de rembourser une partie ou la totalité de son prêt avant échéance, suite à une rentrée de fond ou augmentation de ses ressources (augmentation de son salaire

¹ Guide de MAHIOU Samira.

CHAPITRE 02 : Le financement de l'immobilier par la CNEP-Banque

mensuelle). En contrepartie, le banquier peut lui exiger de payer des pénalités de remboursement par anticipation.

1.4.6. Le différé de remboursement :

Il existe deux types de différé, à savoir :

- **Le différé total** : pendant la période du différé l'emprunteur ne verse rien, mais à la fin de ce différé il doit payer le principal et les intérêts y compris ceux de la période de différé.
- **Le différé d'amortissement** : pendant toute la durée de différé l'emprunteur ne paye que les intérêts et il commencera le remboursement du capital qu'à la fin de cette durée.

1.4.7. Les intérêts intercalaires¹ :

Sont dus lorsque le prêt est débloqué en plusieurs fois. Ce ci, dans le cas des constructions de maisons individuelles, achats d'appartement sur plans ou auto construction et les travaux d'aménagement. Le bien ne sera livré qu'après une année ou deux.

La banque dans ce cas, versera les sommes au titre du crédit accordé à chaque fois qu'elles sont demandées par le client. Ce dernier paiera des intérêts sur les sommes déjà versées pour la période jusqu'à la fin de la durée de différé. Ces intérêts sont appelés intérêts intercalaires.

1.4.8. La durée de remboursement :

Il ne faut pas confondre avec la durée du prêt, la durée de remboursement c'est la différence entre la durée du prêt et le différé de remboursement consentie au client.

1.4.9. Détermination du montant de crédit :

Le montant du crédit à accorder à une personne physique est déterminé par les paramètres suivants :

- Le montant des intérêts cumulés sur un livret ou un compte de placement d'épargne logement. Le postulant épargnant bénéficie des conditions préférentielles de durée et de taux pour la partie du crédit représentant trente (30) fois les intérêts,
- Le revenu net du postulant et sa capacité de remboursement,
- La durée de crédit, fixée selon l'âge du postulant,
- Le coût de l'opération pour la construction, ou la valeur du bien à acquérir,

CHAPITRE 02 : Le financement de l'immobilier par la CNEP-Banque

- La valeur estimée de la garantie proposée, et la recevabilité de la caution.

Le droit au prêt se détermine selon la formule suivante :

$$\text{montant du crédit} = \frac{\text{capacité de remboursement}}{\text{valeur tabulaire}}$$

Et,

$$\text{valeur tabulaire} = \frac{\text{taux d'intérêt mensuel}}{1 - (1 + \text{taux d'intérêt mensuel})^{-(\text{durée de crédit} \times 12) + \text{durée de différée}}}$$

1.4.10. Les assurances :

« L'assurance est le contrat par lequel l'assureur s'oblige, moyennant des primes ou autres versements pécuniaires, à fournir à l'assuré ou aux tiers bénéficiaires au profit desquels l'assurance est souscrite, une somme d'argent, une rente ou une autre prestation pécuniaire en cas de réalisation du risque prévu au contrat »²

Elles constituent dans une opération de crédit, à la fois une protection pour l'emprunteur et une garantie pour l'établissement prêteur. Ils agissent d'un système qui permet de prémunir un individu, une association ou une entreprise contre les conséquences financières et économiques liées à la survenance d'un risque particulier.

La CNEP-Banque exige trois types d'assurance :

1.4.10.1. Assurance contre le risque « Décès / Invalidité Absolue et Définitive (IAD) » :

Cette garantie est souvent rendue obligatoire par la banque prêteuse lors de souscription d'un prêt immobilier.

A cet effet, les emprunteurs ayant contracté un crédit immobilier auprès de la CNEP-Banque (hors clients DGSNet clients MDN), doivent adhérer obligatoirement à l'assurance CARDIF El Djazair et ce pour couvrir

¹BENATSOU Djida et ZAIDI Sabrina «financement bancaire d'un crédit immobilier», mémoire de master, spécialité finance d'entreprise, université de Béjaia, 2017/2018, page 32.

² Article 619 du code civil algérien.

CHAPITRE 02 : Le financement de l'immobilier par la CNEP-Banque

l'emprunteur et le Co-emprunteur ou la caution contre les risques de décès et d'Invalidité Absolue et Définitive, durant toute la durée de crédit.

La formule de calcul de la prime mensuel d'assurance est comme suit :

$$\text{Prime mensuelle} = \text{montant du crédit accordé} \times \text{taux de la prime}$$

L'emprunteur a le choix entre la formule simple (décès) et la formule enrichi (décès+ IAD). La tarification de cette assurance est dans le tableau suivant :

Tableau N°07 : La tarification de l'assurance CARDIF EL DJAZAIR.

Type de prêt	Couverture	Taux de la prime de l'emprunteur principal	Taux de la prime du codébiteur ou caution + 40ans	Taux de la prime du codébiteur ou caution - 40 ans
Prêt bonifié(1%,3%)	Décès seul : 100% du CRD	0.037%	0.037%	0.029%
Prêt location-vente (programme 65000 logements)	Décès seul : 100% du CRD	0.037%	0.037%	0.029%
Autres prêts immobiliers (y compris location habitation).	Décès seul : 100% du CRD	0.045%.	0.040%	0.029%
Offre enrichie (au choix du client)				
Décès +IAD :100% du CRD +20% en cas de décès / IAD accidentel		0.052%	0.042%	0.029%

Source : établie par moi –même d'après les données de la CNEP sur la tarification.

1.4.10.2. Assurance contre les « catastrophe naturelle » :

Les catastrophes naturelles peuvent être définies comme étant des événements naturels provoquant un grand nombre de décès, de blessés et de destruction de bien. Elle est rendu obligatoire au lendemain du séisme de Boumerdes en mai 2003, en vertu de l'ordonnance 03-12 du 26/08/2003 relative à l'obligation d'assurance des catastrophes naturelles et à l'indemnisation des victimes.

En effet, l'obligation de souscrire une police d'assurance contre ce risque sur les biens immobiliers avant toute mobilisation de crédit hypothécaire.

CHAPITRE 02 : Le financement de l'immobilier par la CNEP-Banque

1.4.10.3. Assurance contre le risque « insolvabilité » :

L'assurance insolvabilité ou assurance SGCI couvre la banque contre l'incapacité définitive de l'assuré (emprunteur, codébiteur, caution), elle est offerte par l'assureur qui procède au remboursement du crédit.

Le montant de la prime d'assurance payé par l'assuré est variable selon le ratio Prêt / Valeur du bien immobilier mis en garantie qui peut être celui financé par la banque ou un autre bien immobilier de substitution, selon le tableau ci-après :

Tableau N°08 : La tarification applicable par la SGCI.

Ratio : prêt / valeur garantie RPV	Taux de la prime (hors taxe)
RPV ≤ 40%	0.50%
40% < RPV ≤ 60%	0.75%
60% < RPV ≤ 90%	1%

Formule de calcul de la RPV :

$$RPV = \frac{\text{montant du crédit}}{\text{la valeur du bien immobilier}}$$

Exceptionnellement, le personnel DGCN et MDN adhèrent à une autre assurance, qui est la TALA assurance.

- « Taamine Life Algérie » assurance :

« Taamine Life Algérie » dite TALA assurance, est une forme d'assurance réservée uniquement aux personnels de la DGCN et personnels de la MDN. Elle sert à couvrir ses derniers contre le risque décès et IAD.

Tableau N°09 : Tableau récapitulatif.

Catégorie	durée	différé	Quotité de financement
Prêts à la construction			
Construction d'un bien immobilier à usage d'habitation	30 ans	36 mois	90% du devis estimatif
Extension, surélévation d'un bien immobilier à usage d'habitation	30 ans	36 mois	80% du devis estimatif
Prêt complémentaire, construction, extension,	Durée restante du prêt initial	6 mois	90% du devis estimatif des travaux restants à

CHAPITRE 02 : Le financement de l'immobilier par la CNEP-Banque

surélévation			réaliser
Aménagement d'un immeuble à usage d'habitation	25 ans	6 mois	90% du devis estimatif dans la limite de 50% de la valeur de la garantie
Construction d'un local commercial et/ou professionnel	15 ans	12 mois	90% du devis estimatif des travaux de construction
Extension d'un local commercial et/ou professionnel	15 ans	6 mois	90% du devis estimatif des travaux d'extension et dans la limite de 90% de la valeur de la garantie
Aménagement d'un local commercial et/ou professionnel	15 ans	3 mois	90% du devis estimatif et 50% la limite de garantie.
Prêts à l'accession			
Acquisition d'un immeuble à usage d'habitation neuf auprès d'un promoteur	30 ans	6 mois	90% du coût d'acquisition
Acquisition d'un immeuble à usage d'habitation ancien auprès d'un particulier	30 ans	6 mois	90%, le moindre entre le cout d'acquisition et la valeur vénale
Acquisition d'un terrain $\leq 1000 \text{ m}^2$	30 ans	12 mois	90% du prix d'acquisition auprès d'une agence foncière. Du moindre entre le coût d'acquisition déclaré et l'estimation expertisée par BET dans le cas d'achat auprès d'un particulier
Achat d'un local	15 ans	3 mois	90% prix de cession/ le

CHAPITRE 02 : Le financement de l'immobilier par la CNEP-Banque

commercial ou professionnel neuf, fini ou ancien			le moindre entre le prix de cession et la valeur de garantie BET
Rachat de créance	30 ans	6 mois	Capital restant dû au créancier initial sans excéder 90% du ratio capital restant dû / valeur du bien immobilier expertisé à financé

Prêt hypothécaire « jeune »			
CBEP	40 ans	12 mois	La moindre des valeurs entre le prix de la transaction déclarée et l'estimation de la garantie expertisée par un expert agréé auprès des tribunaux
Achat d'un logement neuf fini	40 ans	12 mois	Prix de vente
Construction, extension ou surélévation d'une habitation	40 ans	36 mois	Le devis estimatif
Achat d'un logement en vente sur plan(VSP)	40 ans	36 mois	80% si le contrat VSP notarié a été conclu avant la demande de crédit 100% si le contrat VSP notarié non encore conclue au moment de la demande de crédit
Rachat de créance	40 ans	6 mois	Capital restant dû au créancier initial sans excéder 100% du ratio capital restant dû /valeur du bien immobilier expertisé objet du financement

CHAPITRE 02 : Le financement de l'immobilier par la CNEP-Banque

1.5. Les conditions d'éligibilité à un crédit immobilier :

Est éligible à un crédit immobilier toute personne qui :

- Est âgée de moins de 70 ans au dépôt du dossier dont la limite d'âge est de 75 ans.¹
- A la capacité juridique de contracter un prêt : être majeur ou émancipé
- est solvable, justifier d'une capacité de remboursement suffisante
- le bien à financer situé en Algérie.

Les postulants ayant la qualité d'épargnant bénéficient d'avantages particuliers²:

Est considéré comme épargnante toute personne physique qui remplit les conditions suivantes :

Conditions liées à la qualité d'épargnant	Avantages liés à la qualité d'épargnant
<p>1- disposer d'un livret épargne logement ou avoir souscrit à un plan ou compte de placement à terme :</p> <ul style="list-style-type: none">- depuis au moins trois ans au jour de la demande de crédit.- Avoir cumulé au moins 2500 DA d'intérêts. <p>Ou bien,</p> <p>2- Bénéficiaire de la qualité d'épargnant acquise par :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le conjoint, même décédé, lorsque cette qualité n'a pas été déjà utilisée- Son enfant mineur.	<p>1- Cession de sa qualité d'épargnant à son conjoint, transfert après décès, au conjoint survivant.</p> <p>2- Cession de tout ou partie des intérêts acquis à :</p> <ul style="list-style-type: none">- Son conjoint- Ascendants, descendants directs- Ses frères et sœurs. <p>3- Transmission après le décès, des intérêts aux ayants droits, par Fredha</p> <p>4- Bénéficiaire d'une cession par son entreprise des intérêts sur DAT.</p>

¹ Décision réglementaire n°1410/2014 du 19/10/2014.

² Manuel de procédure crédit hypothécaire aux particuliers, année 2000.

CHAPITRE 02 : Le financement de l'immobilier par la CNEP-Banque

SECTION 02 : LES CREDITS A LA PROMOTIONS IMMOBILIERE.

Au delà des crédits immobiliers aux particuliers, la CNEP-Banque propose à une autre catégorie de client qui est les promoteurs immobiliers le financement de leurs projets concernant la réalisation de biens immobiliers destinés à la vente ou à la location.

2.1. Définition de la promotion immobilière :

« L'ensemble des opérations de mobilisation de ressources foncière et financière ainsi que le management de projets immobiliers »¹.

La promotion immobilière a pour objet le développement du patrimoine immobilier national. Elle consiste en la construction d'immeubles ou d'ensembles d'immeubles à usage principal d'habitation. Les immeubles ou ensembles d'immeubles construits dans ce cadre peuvent être destinés soit à la satisfaction des besoins familiaux propres, soit à la vente ou à la location.

2.1.1. Les caractéristiques :

- Les opérations de promotion immobilière doivent favoriser l'habitat de type collectif et semi-collectif, particulièrement en milieu urbain.
- Les opérations de promotion immobilière sont des opérations commerciales.

2.2. Définition de promoteur immobilier :

« Toute personne physique ou morale initiant la réalisation de nouveaux projets, la restauration, la réhabilitation, la rénovation, la restructuration, ou le confortement de construction nécessitant l'une de ces intervention ou l'aménagement ou l'habitation de réseaux, en vue de les vendre ou de les louer »².

« Le promoteur immobilier est l'agent économique qui réalise un ou plusieurs immeubles afin d'en faire acquérir la propriété à une ou plusieurs personnes nommées accédants à la propriété »³.

« Nul ne peut se prétendre de la qualité de promoteur immobilier ni exercer cette activité s'il n'est pas titulaire d'un agrément et n'est pas inscrit au tableau national des promoteurs immobiliers »¹.

¹Article 03 de la loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière.

² Idem.

³ MALINVAUDE Philippe, JESTAZ Philippe, JOURDAIN Patrice et TOURNAFOND Olivier « droit de la promotion immobilière », 9ème édition, édition DALLOZ, paris, 2015, page 01.

CHAPITRE 02 : Le financement de l'immobilier par la CNEP-Banque

On distingue deux types de promoteurs :

2.2.1. Le promoteur public :

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

2.2.2. Le promoteur privé :

Il s'agit des promoteurs nationaux ou étrangers qui travaillent pour leurs propres comptes et participent dans la production de l'immobilier. Leur participation en Algérie prend de plus en plus une tendance de croissance sans cesse.

2.3.L'activité d'un promoteur immobilier :

Son activité recouvre :

- Toutes activités d'acquisition et d'aménagement d'assiette foncière en vue de leur vente ou de leur location ;
- Toutes activités d'intermédiation et de gestion immobilière ;
- Toutes activités d'administration et de gestion immobilière pour compte.

2.4.Définition d'un projet immobilier :

« L'ensemble des activités relatives à la construction, l'aménagement, la réfection, la restauration, la rénovation, la réhabilitation, la restructuration et le confortement de constructions destinées à la vente ou/et à la location y compris l'aménagement de terrains destinés à recevoir des constructions ». ²

2.5.Définition du crédit à la promotion immobilière :

Le crédit à la promotion immobilière est les concours financiers mis en place par une banque destiné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations entrant dans le cadre de l'activité de la promotion immobilière.

Deux formules sont proposées aux promoteurs, à savoir :

¹ Article 04 de la loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière.

² Article 03 de la loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière.

CHAPITRE 02 : Le financement de l'immobilier par la CNEP-Banque

- **Opération sans réservation (vente de logement finis)** : dans cette formule, le financement du projet promotionnel se décompose en deux parties, l'apport versé par le promoteur et le crédit accordé par la banque.
- **Opération avec réservation (vente sur plan)** : concernant cette formule, le financement du projet promotionnel est assuré par le promoteur (apport), la banque (le crédit) et les réservataires (avances).

2.6. Les conditions de financement de la promotion immobilière :

2.6.1. La quotité de financement :

La CNEP-Banque finance les promoteurs jusqu'à 80% du coût global du projet immobilier, toutes fois le comité central de crédit (CCC) peut décider de l'augmenter jusqu'à 90% du coût global du projet.

2.6.2. La part d'autofinancement du promoteur :

La CNEP-Banque exige aux promoteurs un apport personnel (ce qui reste à financer) de 10% au minimum, il se fait par la réalisation des travaux et apporté préalablement à la première mobilisation du crédit.

Lorsque le terrain d'assiette résulte d'une donation ou d'une acquisition à un prix inférieur ou égal à 50 % de la valeur vénale. La part d'autofinancement du promoteur est ramenée à 50% de cette valeur.

2.6.3. La durée de financement :

La durée de crédit est limitée par la durée de réalisation du projet immobilier.

2.6.4. Le taux d'intérêt :

Le taux d'intérêt applicable aux promoteurs est de 5.75% selon les conditions de la banque, par ailleurs la banque applique un taux d'intérêt bonifié de 4% exclusivement pour la réalisation des programmes immobiliers publics.

« Le trésor public est autorisé à accorder des bonifications au titre des crédits accordés par les banques et établissements financiers aux promoteurs immobiliers participants à la réalisation de programmes publics de logements »¹. Le taux et les modalités d'octroi de cette bonification sont précisés par voie réglementaire.

¹ Article 74 de la loi n°09-09 du 30 décembre portant loi de finances pour 2010.

CHAPITRE 02 : Le financement de l'immobilier par la CNEP-Banque

2.7. La mobilisation du crédit :

Elle se fait par tranche suivant le rythme d'avancement et d'évolution des travaux. A ce titre, le promoteur doit présenter des documents justifiant ses dépenses tels que : situation des travaux, factures, notes d'honoraires et autres frais éventuels.

2.8. La commercialisation :

La CNEP-Banque accorde à ses clients promoteurs un délai allant de 6 mois jusqu'à 12 mois pour la commercialisation des biens immobiliers construits. Dans le cas où les promoteurs dépassent ce délai, ils peuvent faire une demande de prolongation de délai et l'adresser au comité de recouvrement de la banque.

2.9. Les garanties exigées par la banque :

Les garanties constituées au profit de la CNEP-Banque sont présentées par :

- Une hypothèque du premier rang sur le terrain et les constructions
- Une caution solidaire dans le cadre d'une SARL
- La souscription d'une assurance FGCMPI.

En plus de financement bancaire, le promoteur immobilier peut bénéficier des aides financières octroyées par la CNL sur la base d'un dossier technique et administratif dans le cadre de la réalisation des programmes appelés :

- **Le logement social participatif :**

Les promoteurs privés ou publics doivent remplir les conditions suivantes :

- Disposer d'un registre de commerce autorisant expressément l'activité immobilière
- Disposer d'un terrain en toute propriété ou justifier d'un accord du comité technique de wilaya dans le cadre de la cession d'immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à l'Etat.
- S'engager à réaliser des logements dont le prix de vente maximum ne devra pas excéder le plafond réglementaire.
- S'engager à céder ces logements à des acquéreurs éligibles à l'aide de l'Etat à savoir :
 - N'ayant pas déjà bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public ou privé ou d'une aide de l'Etat destinée au logement ;

CHAPITRE 02 : Le financement de l'immobilier par la CNEP-Banque

- Ne possédant pas, en toute propriété, une construction à usage d'habitation
- Justifiant d'un revenu mensuel du ménage inférieur ou égal à cinq (05) fois le SNMG.
- En mesure de mobiliser le financement complémentaire à l'aide de l'Etat, sous la forme d'apport personnel et / ou de crédit.

Conclusion

En effet, le crédit immobilier est l'un des leviers essentiels de l'économie dans un pays, il permet d'accélérer le rythme de la production et facilite l'accès aux logements pour les ménages et rapporte des bénéfices pour les banques. Le crédit immobilier est considéré comme une source principale pour la CNEP-Banque.

La CNEP –Banque est l'une des institutions qui a cumulé de l'expérience dans le domaine de l'immobilier, elle gagne sans cesse des parts de marché en constante évolution.

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

CHAPTIRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers au sein de l'agence 214 de Bouira

Après avoir passé par la théorie qui nous a servi de bien maîtriser le sujet des crédits immobiliers à un niveau de la CNEP-Banque ainsi que leurs modalités et conditions, nous avons jugé utile de consacrer cette dernière partie à l'étude d'un cas pratique de financement de l'habitat au niveau de la CNEP-Banque.

Ce chapitre est réparti en deux sections, à savoir :

- **Section 01** : Présentation de la CNEP-banque.
- **Section 02** : Montage d'un dossier de crédit immobilier aux particuliers au niveau de la CNEP Banque.

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

SECTION01 : La présentation de la« CNEP-BANQUE ».

Dans cette section nous allons présenter la CNEP-Banque en mentionnant ses produits proposés à la clientèle et l'organisme d'accueil où le stage a été effectué.

1.1.La création de la CNEP-Banque :

La caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP) a été créée le 10 août 1964 sous l'égide de la loi N°64-227 en substitution à la caisse de la solidarité de départements et communes d'Algérie (CSDCA). Elle a obtenu son agrément de banque par le Conseil de la Monnaie et du Crédit (CMC) le 27 juillet 1997 par le règlement N°01-97.

La CNEP n'a été opérationnelle qu'à partir de 1966. Depuis, trois grandes missions lui sont accordées à savoir : la collecte de l'épargne, le financement du logement et la promotion immobilière. La première agence a officiellement ouvert ses portes le 01 Mars 1967 à Tlemcen. Cependant, le livret d'épargne était déjà commercialisé, depuis une année, à travers le réseau poste et télécommunication.

1.2.Historique et évolution de la CNEP-Banque:

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

➤ La collecte d'épargne sur le livret (1964-1970) :

Durant cette période, l'activité de la CNEP se limitait à la collecte de l'épargne sur livret avec des prêts sociaux hypothécaires, le taux d'intérêt appliqué à cette époque était de 2.8%.

➤ Encouragement de financement de l'habitat (1971-1979) :

Au mois d'avril 1971, une instruction a chargé la CNEP de financer les programmes de réalisation de logement en utilisant des fonds d'épargne et du trésor public. Les premiers logements étaient vendus au profit de titulaire de livret d'épargne en 1975. En 1979, 46 agences CNEP et bureaux de collecte étaient fonctionnels.

➤ La CNEP au service de la promotion immobilière (1980-1989) :

De nouvelles tâches sont assignées à la CNEP, il s'agit des crédits aux particuliers pour la construction de logements et le financement de l'habitat promotionnel au profit exclusif des épargnants. La CNEP a entrepris une politique de diversification des crédits accordés notamment en faveur des professions libérales, des travailleurs de la santé, des coopératives de services et des transporteurs.

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

➤ **La CNEP en tant que banque de 1997 jusqu'à aujourd'hui :**

La CNEP a connu depuis le 06 avril 1997 un changement de statut qui a marqué son passage d'une caisse chargée de la collecte à une banque exerçant l'ensemble des opérations bancaire à l'exception du commerce extérieur. Elle a actuellement un statut juridique d'une société par action (SPA) au capital social de 46 milliards de dinars dont le siège social est à Alger.

Le 31 mai 2005, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de donner la possibilité à la CNEP-Banque de faire agrandir son domaine et de s'impliquer d'avantage dans le financement des infrastructures et activités liées à la construction, notamment pour la réalisation de biens immobiliers à usage professionnel, administratif et industriel ainsi que les infrastructures hôtelières, de santé, sportives, éducatives et culturelles.

L'assemblée générale ordinaire relative au repositionnement stratégique de la banque décide d'autoriser un certain nombre d'opération de financement et d'élargir de plus en plus son domaine d'intervention, et d'offrir plus de choix de financement pour les particuliers :

- Les crédits hypothécaires prévus par les textes réglementaires en vigueur au sein de la banque ;
- Les crédits à la consommation ;
- Financement de la promotion immobilière pour les épargnants.

Le 17 juillet 2008 l'AGO relative au repositionnement stratégique de la banque, décide d'autoriser un certain nombre d'opération de financement pour les particuliers, les promoteurs ainsi que les entreprises.

En 2009, la CNEP s'est engagée dans un partenariat avec la compagnie d'assurance-vie Cardif pour devenir le premier bancassureur en Algérie.

Modernisation de la CNEP-Banque en adaptant le service de E-BANKING qui permet à sa clientèle de gérer et de suivre, en ligne et en toute sécurité, leurs comptes 24h/24 et 7 jours/7.

A la fin de l'année 2017, la CNEP a ouvert des guichets de la finance islamique afin d'élargir sa gamme de produits commercialisés.

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

1.3. La structure de la CNEP-Banque :

La CNEP-Banque est constituée d'une assemblée générale et d'un conseil d'administration. Cette organisation a été fixée par la décision réglementaire n°74-95 du 21 novembre 1995.

1.3.1. La direction générale :

La CNEP-Banque est dirigée par un président directeur général (PDG), assisté de six directeurs généraux adjoints (DGA) chargés de : développement, administration, crédit, finances et comptabilité, risque et système d'information.

Ces DGA sont sous l'autorité directe du PDG. Chacune de ses directions a son domaine d'intervention, avec un suivi, coordination et assistance des directions centrales placées sous leurs autorités.

1.3.2. Les directions régionale :

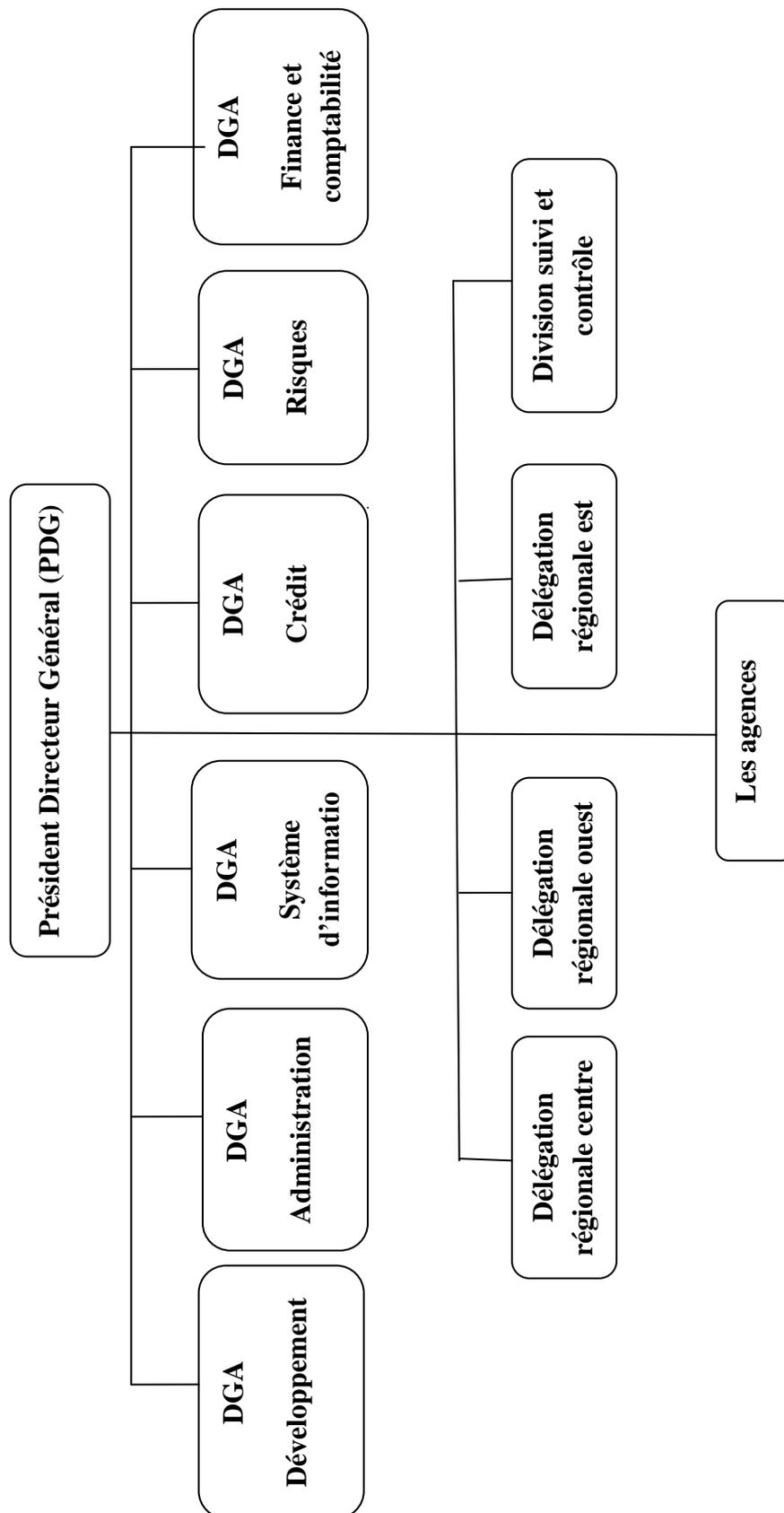
La direction régionale appelée aussi direction de réseau est une structure hiérarchique de soutien des agences implantées dans sa circonscription territoriale définie par voie réglementaire. Elles exercent toutes les fonctions déléguées par la direction générale. La CNEP compte actuellement 14 réseaux d'exploitation.

1.3.3. Les agences :

Les agences sont des structures centralisées, hiérarchiquement rattachées aux directions régionales. Son réseau d'agences d'exploitation implantées à travers l'ensemble du territoire national est constitué de 218 agences dont 5 agences au niveau de la wilaya de BOUIRA (agence BOUIRA, LAKHDARIA, AIN BESSAM, M'CHEDELLAH, SOUR EL GHOZLANE). Chaque réseau compte trois catégories d'agence, à savoir:

- **Agence A:** elles ont pour mission la collecte de l'épargne et l'octroi des crédits y compris le financement de l'accession à la propriété.
- **Agence B :** sa mission se présume à la collecte d'épargne et la distribution des crédits aux particuliers uniquement.
- **Agence C :** elles assurent que la collecte d'épargne.

Figure n°01: L'organigramme de la CNEP Banque.



Source : Données CNEP Banque.

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

1.4. Les produits de la CNEP-Banque :

La CNEP Banque est spécialisée dans la collecte des ressources auprès des ménages, et dans le financement de l'immobilier par le biais de l'octroi des crédits immobiliers aux épargnants, et non épargnants, en leurs offrant un répertoire élargis de produits selon la réglementation, et leurs volontés.

1.4.1. Les produits de l'épargne :

Les produits de placement offerts aux clients sont :

- **LEL** : livret d'épargne logement qui confère au titulaire le droit d'accès à un crédit avec des conditions privilégiées.
- **LEP** : le livret d'épargne populaire.
- Dépôt à terme
- Bon de caisse

1.4.2. Les crédits à la clientèle:

Afin de financer ses clients, elle a mis en place un certain nombre de produits :

1.4.2.1. Les produits d'habitat:

- Les entreprises: finance les programmes de construction de logements réalisés par les promoteurs publics ou privés y compris les programmes de vente sur plan
- Les particuliers : tout type d'habitat y compris la construction de logements individuels ou coopératifs, l'achat auprès d'un promoteur public ou privé d'un logement neuf, l'achat auprès d'un particulier d'un logement neuf ou ancien, l'achat de terrain pour la construction et l'aménagement ou extension de logements.

1.4.2.2. Les produits hors habitat :

- Les entreprises : les crédits d'investissement et d'exploitation, notamment pour les petites et moyennes entreprises (PME).
- Les particuliers : les crédits d'équipements domestiques appelés crédits comforts.

Aussi, il y a les produits de la bancassurance, la CNEP propose « la totale prévoyance » en partenariat avec l'assureur Cardif El Djazair. Cette assurance est déclinée en deux formules de protections, l'une appelée totale prévoyance « toutes causes » qui couvre le décès ou l'invalidité absolue et définitive (IAD), quelle qu'en soit la cause, alors que l'autre dite prévoyance « accidentelle », couvre les mêmes risques survenus suite à un accident.

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

1.5.Présentation de l'agence de Bouira214 :

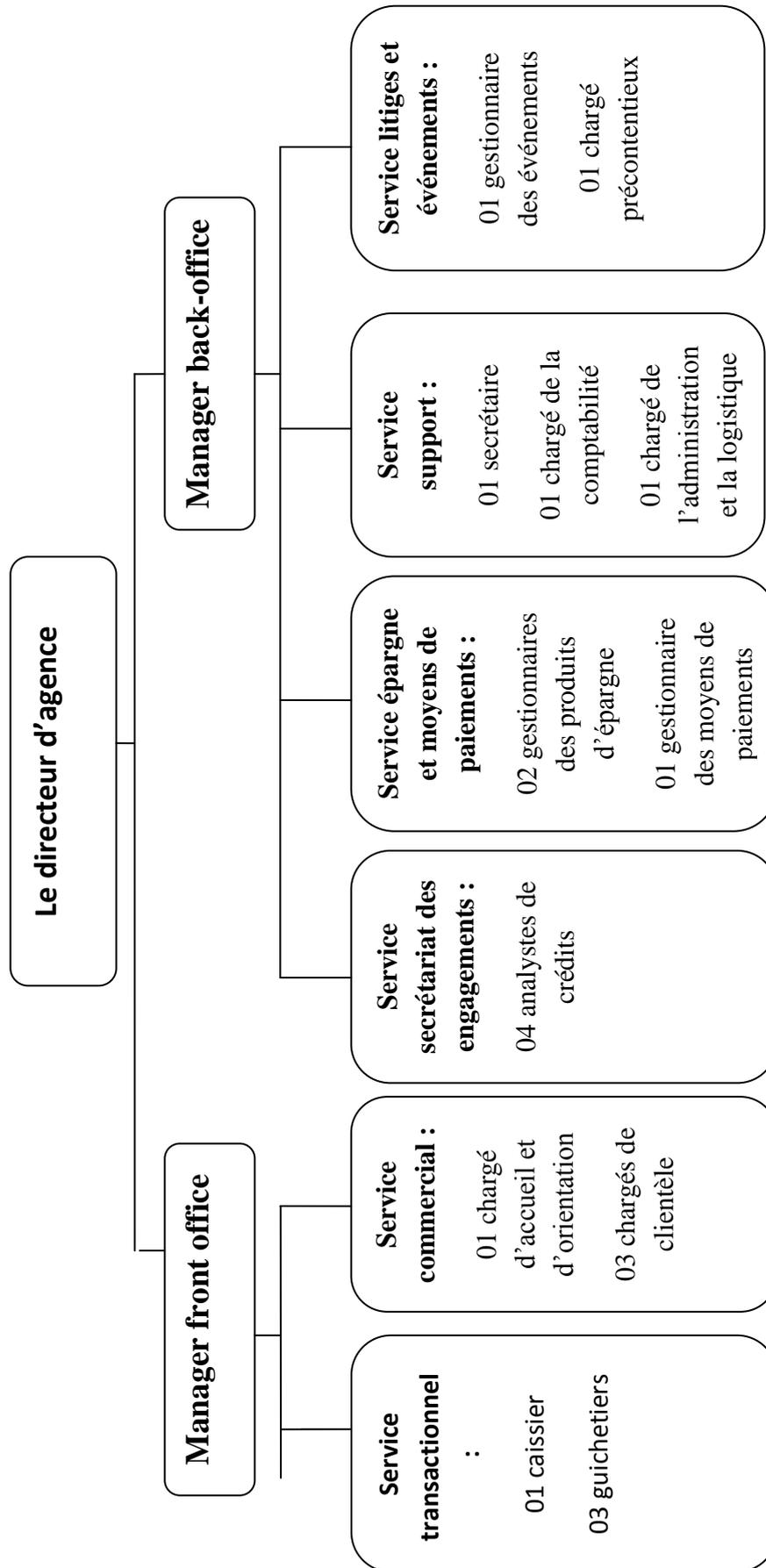
La CNEP-Banque agence Bouira code 214 est une agence pilote inaugurée le 04 août 1977, située au centre de la ville de Bouira. Totalement rénovée en 2011 pour l'adapter à la nouvelle organisation commerciale.

1.5.1. Les produits proposés par l'agence 214 :

L'agence CNEP 214 offre à sa clientèle une large gamme de produits cités auparavant, elle commercialise tout ce qui est proposés par la CNEP-Banque. Elle a pour objectif la satisfaction des besoins de sa clientèle ainsi de rivaliser ces concurrents sur le marché bancaire algérien.

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

Figure N°02 : Organigramme de l'agence 214 :



Source : établie par moi-même a partir des données de la CNEP

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

1.6. Analyse des données de l'agence 214 :

L'analyse des données statistiques peut s'effectuer sur les trois axes :

- Nombre des demandes de financement ;
- Nombre des dossiers accordés pour le financement ;
- Les montants des crédits accordés.

1.6.1. Nombre des demandes de financement :

Il s'agit des demandes de financement reçus par la CNEP durant les huit dernières années, comme le montre le tableau suivant :

Tableau n°10 : Les demandes sur le crédit immobilier par les particuliers

Année	Nombre de demande
2011	47
2012	56
2013	79
2014	95
2015	98
2016	135
2017	168
2018	180

Source : élaboré par moi-même des données de la CNEP

Commentaire :

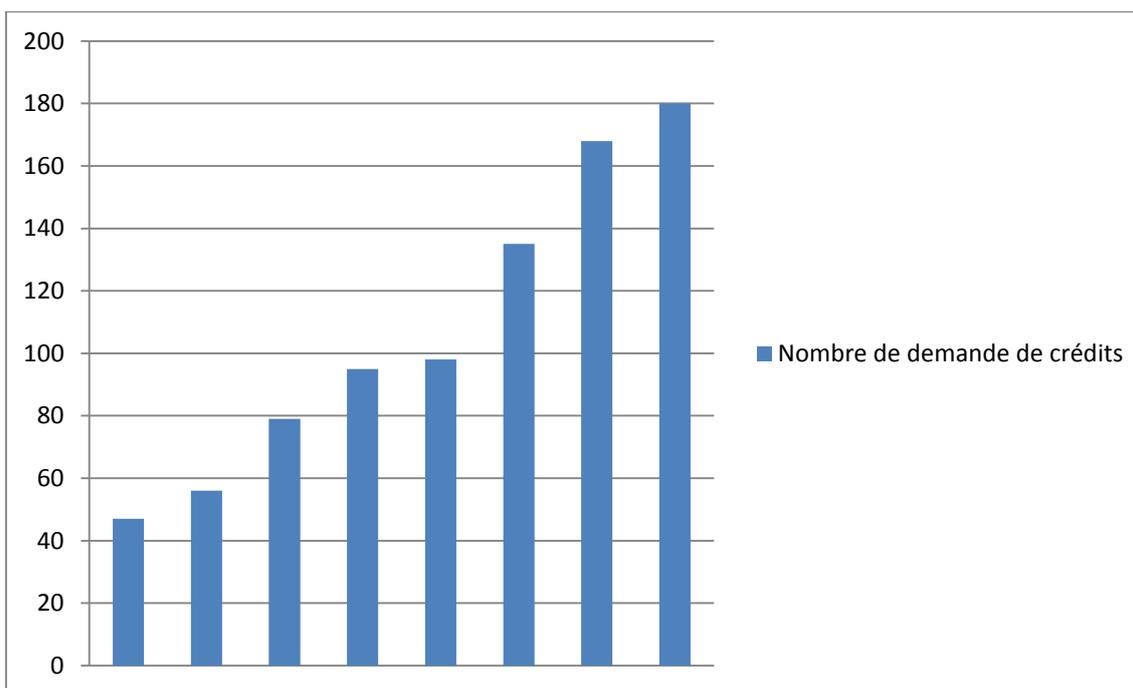
La source principale des recettes de l'agence est les crédits aux particuliers. Ces derniers sont les plus demandés par les consommateurs, cela est dû à l'insuffisance de l'habitat qui constitue un besoin vital.

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

Durant les huit ans, de 2011 jusqu'à 2018, la CNEP a reçu 858 dossiers de demandes de financement. On constate une augmentation de ces demandes d'une année à une autre jusqu'à atteindre 180 demandes de crédits durant l'année 2018.

Ces demandes de crédits immobiliers par les particuliers qui ne cesse d'augmenter, nous montre l'efficacité de la politique de crédits adapté par la CNEP.

Figure n°03: Nombre des demandes de crédit



Source : élaborée par moi-même à l'aide d'Excel

1.6.2. Nombre des crédits accordés :

Le tableau suivant nous montre le nombre de crédits accordés par la CNEP parmi les 858 dossiers reçu :

Tableau N° 11 : Nombre des crédits accordés

Année	Nombre de crédits accordés
2011	41
2012	48
2013	72

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

2014	95
2015	84
2016	112
2017	104
2018	123

Source : par moi-même

Commentaire :

Le nombre de crédits accordé est 679 sur un total de 858 demandes, qui représente un taux d'acceptation de 79,14% du nombre total des demandes.

La CNEP établie d'abord une étude de ces demandes puis les sélectionner sur la base de différents facteurs comme le risque, la capacité de remboursement et le revenu, l'âge du postulant où selon les résultats des différents consultations WEB, VIGILAB, CREM...etc.

1.6.3. Montant des crédits accordés :

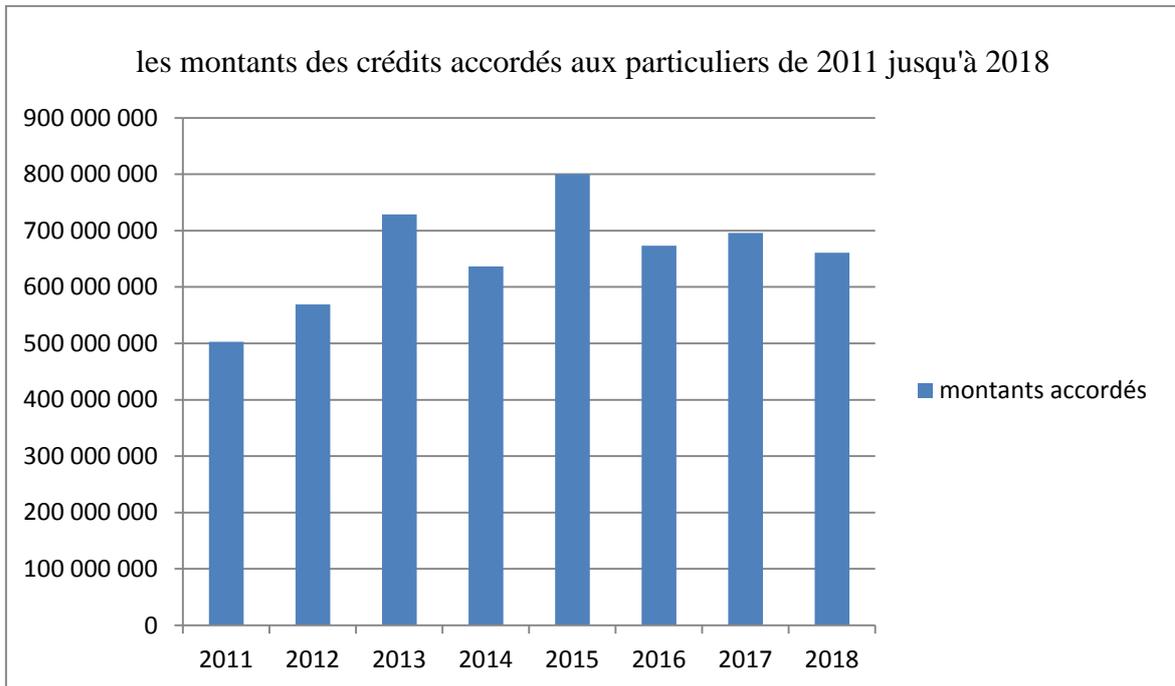
Tableau n°12 : Montant des crédits accordés par la CNEP

Année	Montant accordé
2011	502 698 000
2012	568 858 000
2013	728 972 890
2014	636 528 759
2015	800 407 196
2016	673 083 941
2017	695 669 000
2018	661 100 786.96

Source : élaboré par moi-même d'après les données de la CNEP.

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

Figure n°04: Les montants des crédits accordés aux particuliers par l'agence 214



Source : élaboré par moi-même à l'aide de l'Excel

Commentaire :

Les montants varient d'une année à une autre. Cette variation est due aux nombres de crédit accordés chaque année et le montant de chaque crédit sollicité.

SECTION 02 : Montage d'un dossier de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP Banque

2.1. Les procédures de traitement d'une demande de crédit au niveau de la CNEP :

Après réception du dossier complet contre remise du titre de dépôt par le chargé de clientèle, le chargé de crédit procède à l'étude du dossier de demande de crédit notamment, par :

2.1.1. La vérification des pièces constitutives du dossier :

Le dossier de crédit est constitué de trois sous dossiers, ils sont comme suit :

- ✓ Sous dossier administratif ;
- ✓ Sous dossier technique ;
- ✓ Sous dossier financier.

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

2.1.1.1.Sous dossier administratif :

Ce dossier contient un ensemble de documents justificatifs présentés (voir annexe n°01), qui doivent être examinés avec attention afin de s'assurer de leur authenticité par l'agent de crédit :

- Vraisemblance des justificatifs de revenu ;
- Actes de propriété fournis ;
- Le permis de construire.

2.1.1.2.Etablissement des fiches techniques d'étude du dossier :

L'étude du dossier du crédit s'effectue selon les étapes suivantes :

✓ Délai du traitement de la demande de crédit :

Le délai de traitement de crédit varie d'un crédit à un autre, à savoir :

- Crédit à la consommation dure au maximum quarante-huit heures ;
- Autre types de crédit, le délai au niveau de l'agence ne peut excéder quatre jours, au niveau du réseau le délai est de 7 jrs.

✓ Etablissement des fiches :

Après avoir fait les consultations et vérification de la solvabilité du client, le chargé de crédit établit :

- La fiche de suivi et de contrôle qui comprend des cases à cocher et qui indique que toutes les pièces exigées sont présentes.
- Les fiches techniques qui contiennent toutes les informations du client.

Les fiches techniques sont établies par la banque domiciliaire en trois exemplaires, elle sont élaborées et signées par le préposé au crédit, contrôlées et visées par le responsable du crédit chargé du contrôle du dossier.

Le chargé de crédit présente ces fiches au comité de crédit pour un avis ou décision selon le seuil de pouvoir d'engagement, à savoir :

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

Tableau N°13 : Le seuil d'engagement du comité de crédit.

Comité de crédit	Montant d'engagement
Comité de crédit agence (CCA)	Montant \leq 5 000 000 DA
Comité de crédit réseau (CCR)	5 000 000 DA < Montant \leq 20 000 000 DA
Comité de crédit central (CCC)	Sans limite de montant

Source : le document interne de la CNEP.

✓ Au niveau de l'agence :

Le préposé de crédit présente le dossier au directeur d'agence pour contrôle et visa. Le comité de crédit agence CCA examine la fiche technique d'étude du dossier de demande de crédit pour avis ou décision, selon son seuil de pouvoir d'engagement.

✓ A la direction du réseau :

Après contrôle du dossier du crédit et de la fiche technique, le responsable crédit porte ses conclusions et appose son visa.

Le comité régional de crédit CRC examine la fiche pour avis ou décision, selon son seuil de pouvoir d'engagement.

✓ A la direction centrale du crédit :

Le comité central de crédit CCC examine les dossiers qui ne relèvent pas du pouvoir d'engagement des autres comités, et décide des crédits à accorder.

• Contrôle du fichier clientèle :

Le contrôle du fichier reste obligatoire avant notification au client et formalisation du dossier. Il vise à vérifier si :

- Consultation VIGILAB ;
- Consultation de la centrale des impayés de la banque d'Algérie pour détecter les interdits de chèquiers ;
- Consultation de la centrale des risques des entreprises et des ménages CREM pour vérifier si le client n'est pas répertorié au niveau d'une autre banque ;
- Consultation du fichier national pour vérifier si le client n'est pas répertorié au niveau d'une agence CNEP-Banque.

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

A cet effet, les résultats de la consultation sont numérotés et classés dans un classeur.

2.1.1.3. Etablissement de la décision d'octroi :

Décision de crédit sera établie après avoir écouté l'avis de tous les membres lors d'une réunion organisé sur le prêt sollicité, que ce soit un avis favorable ou défavorable. A la fin, un procès verbale sera établi et mis dans les dossiers.

2.1.1.4.Etablissement des documents contractuels :

Après l'établissement de la décision, le chargé de crédit envois à son client une lettre de notification d'acceptation ou de rejet de son dossier de crédit contre un accusé de réception.

Dans le cas où la décision est favorable, le client a un délai de 15 jours pour confirmer son acceptation ou son rejet des conditions de crédit mises en place par le comité de crédit. Passé ce délai l'agence n'est plus tenue par son engagement.

Après accord du client, et après s'être assuré que les conditions posées dans la décision d'octroi ont été remplies ainsi que les réserves levées, le responsable du crédit de l'agence établit les contrats de prêt sur la base de la décision en six exemplaires, et les présente au directeur d'agence pour signature ; il doit veiller également à recueillir la signature du client en mentionnant la notion « lu et approuvé ».

- **Les frais de dossier :**

Avant la mobilisation de crédit, les frais de dossier sont payés en une seule fois (flat), selon les conditions suivante : (hors taxe)

Tableau N°14 : Les frais de dossier.

Montant du crédit	Frais du dossier
Crédit \leq 500 000 DA	8 000,00 DA
500 001 DA < Crédit \leq 5 000 000 DA	15 000,00 DA
5 000 001 DA < Crédit \leq 8 000 000 DA	25 000,00 DA
8 000 000 DA < Crédit	30 000,00 DA

Source :Les données de la CNEP

NB : Ces conditions sont applicables à tous les crédits à l'exception de 3 cas où les frais de dossier ne dépendent pas du montant de. Crédit, à savoir :

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

- Pour les crédits à la location-habitation c'est 8 000,00 DA ;
- Pour les crédits au personnel c'est 2 000,00 DA ;
- Pour les crédits au personnel MDN c'est 3 000,00 DA

2.1.1.5. La commission d'engagement :

La commission de crédit est une somme due à la banque perçue lors de la mobilisation du crédit ou des tranches du crédit sur les fonds non débloqués, elle est fixée à un pour mille (1‰). Elle est appliquée au montant du crédit non utilisé deux mois après la signature de la convention de prêt.

La commission d'engagement est perçue lors du déblocage des tranches de crédit sur le montant du crédit non utilisé.

Le montant de la commission d'engagement se détermine :

- Au moment du déblocage de la première tranche, il n'est pas appliqué de commission si le crédit est mobilisé en partie ou en totalité dans les deux mois suivant la date de signature du contrat.
- Au cas où la mobilisation du crédit intervient au-delà des deux mois suivants la date de signature du contrat, la commission à percevoir sur le premier déblocage est calculée au prorata du nombre de jours courus après le soixantième jour (60^{ème}).

$$\text{la commission d'engagement} = \frac{\text{montant non utilisé} \times 1\text{‰} \times \text{période}}{365}$$

Dans le cas de plusieurs tranches, le nombre de jours ou période à retenir dans le calcul de la commission est obtenu par différence entre la date de déblocage de la nouvelle tranche et la date du dernier déblocage.

$$\text{la commission d'engagement} = \frac{\text{le montant du crédit} \times 1\text{‰} \times \text{proratades jours}}{365}$$

$$\text{Période} = \text{date de déblocage de la nouvelle tranche} - \text{date dernier déblocage}$$

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

2.1.1.6. Le recueil des garanties :

Afin d'éviter la situation de défaillance et d'insolvabilité du client, la banque procède au recueil des garanties suivante :

- Une hypothèque notariée de premier rang sur le bien objet de financement ou sur autre bien ayant une valeur égale ou supérieure à celle du bien financé.
- La souscription des différentes assurances : assurance CARDIF EL DJAZAIR, assurance SGCI, assurance CAT-NAT.
- Outre les garanties réelles, des garanties personnelles peuvent être demandées telles que « la caution solidaire ».

L'agence procède à la constitution des garanties prévues par la décision, une les contrats signés et datés.

2.1.1.7. La mobilisation du crédit :

La mobilisation du crédit se fait en une seule ou plusieurs tranches selon l'avancement des travaux et la nature du crédit accordée (CBEP, VSP, construction...).

A la réception de la demande de déblocage du prêt ou de la tranche de crédit, et après vérification des justificatifs présentés par le client, le responsable du crédit établit un « ordre de mobilisation des fonds ».

Les déblocages de fonds sont autorisés par le directeur de l'agence :

- Directement dans le compte du client quand il s'agit d'un crédit à la construction
- Par une remise de chèque à l'étude notariale chargée de la transaction lorsqu'il s'agit des crédits à l'accession.

2.1.1.8. Le suivi et le recouvrement du crédit :

Une fois la période de remboursement est fixée, un tableau d'amortissement est établi où sont fixées les échéances de remboursement (principal, intérêt et assurance CARDIF).

Le chargé de recouvrement doit suivre le remboursement du prêt à chaque échéance. Le remboursement s'effectue comme suit :

- Par le prélèvement du compte chèque du postulant Ouvert auprès de la CNEP – Banque, dans ce cas l'agence doit veiller à l'accomplissement de l'opération de

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

prélèvement à bonne date. Et si pour quelque motif que ce soit le solde créditeur du compte chèque du débiteur ne permet pas le recouvrement des créances dues, l'agence doit sans délai, inviter le débiteur à verser sur son compte chèque les sommes nécessaires à l'accomplissement de l'opération de recouvrement ;

- Par prélèvement automatique sur un compte CCP ;
- Remboursement par anticipation l'emprunteur a la faculté de rembourser par anticipation tout ou partie du crédit consenti. Dans le cas d'un remboursement partiel, dont le montant est supérieur à douze (12) échéances, un nouvel échéancier sera établi en maintenant la même durée restante et en réduisant la charge mensuelle.

En cas de non remboursement, le banquier doit inviter le client pour le paiement :

- Par une lettre de rappel à la première échéance non remboursée
- Par une mise en demeure par voie d'huissier si le client n'honore pas sa dette lors de la réception de la lettre de rappel.

Or, le banquier passera aux procédures de mise en jeu de l'hypothèque si le client ne paye pas sa dette après la mise en demeure.

2.2. Le cas chiffré d'un octroi de crédit immobilier aux particuliers

Dans ce qui suit, nous allons traiter une demande de crédit formulé par monsieur HEDJADJ Ahmed et son conjoint madame AIT MOKHTAR Nacira épouse HEDJADJ concernant l'achat d'un logement auprès d'un particulier au niveau de l'agence Bouira214

2.2.1. Identification des demandeurs de crédits :

2.2.1.1. Identification du débiteur principal :

Informations Personnelles	
Nom et prénom	HEDJADJ Ahmed
Date et lieu de naissance	16/09/1985 à Bouira (33 ans)
Adresse	Chorfa, bouira.
Situation familial	Marié
Nombre d'enfants	02
Crédit en cours	Néant

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

Informations	Professionnelles
Profession	Médecin
Employeur	CHU Mustapha bacha
Revenu mensuel	68 580.04 DA
Qualité épargnant	Epargnant LEL, ouvert le 16/05/2008 Cumul d'intérêt : 402 536.23 DA

2.2.1.2. Identification du codébiteur :

Informations	Personnelles
Nom et prénom	AIT MOKHTAR Nacira épouse HEDJADJ
Date et lieu de naissance	18/02/1988 à Bouira (31 ans)
Adresse	chorfa, Bouira
Situation familiale	Mariée
Nombre d'enfants	02
Crédit en cours	Néant
Informations	Professionnelles
Profession	Enseignante
Employeur	Lycée Hafsaakbou
Revenu mensuel	42 143.80
Qualité épargnant	Non épargnant

2.2.1.3. Identification du bien objet de financement :

Nature et adresse du bien	Cité 140 bouira
Superficie	71.70 m ²
Etat du bien	Nouveau
Prix de cession	6 388 000,00 DA
Valeur vénal du bien	8 450 000,00DA
Apport personnel	Néant
Date de demande de crédit	19/03/2019

Commentaire :

La banque désigne un expert pour évaluer le bien et déterminer sa valeur réel sur le marché, par la suite infirmer ou confirmer les prix avancés par le vendeur.

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

La valeur vénale du bien s'élève à 8 450 000.00 DA selon le rapport de l'expert, le prix de cession de bien proposé est inférieur à sa valeur réelle.

Sur la base de ces informations fournies on peut traiter ce dossier de demande de crédit immobilier :

Dés la réception de la demande de crédit de la part de monsieur HEDJADJ Ahmed et son épouse AIT MOKHTAR Nacira, Le chargé de clientèle est dans l'obligation de constituer un dossier administratif afin de s'assurer de leur solvabilité pour la mise en place du crédit.

2.2.2. Constitution du dossier :

2.2.2.1. Les pièces nécessaires à fournir par le débiteur :

- Une demande de crédit remplie et signée par le postulant (formulaire de la CNEP-Banque). (voir annexe n°02)
- Formulaire d'assurance rempli et signé par le client
- Formulaire consultation de la centrale des risques des entreprises et ménages (CREM), (voir annexe n°03)
- Formulaire KYC
- Une demande de prélèvement CCP signée par le client, (voir annexe n°04)
- Un extrait de naissance
- Un certificat de résidence
- Une fiche familiale
- Deux (02) copies de la pièce d'identité
- Deux copies de la carte de la sécurité sociale CNAS
- Relevé des émoluments et attestation de travail (modèle CNEP-Banque), (voir annexe n°05)
- Un chèque barré
- Un relevé de compte de 06 mois
- Une autorisation de prélèvement sur compte chèque ouvert auprès de la CNEP-Banque signée par le client et légalisée par les bureaux d'APC. (voir annexe n°06)

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

NB : Le dossier cité ci dessus sera fournis par le débiteur et le codébiteur.

2.2.2.2. Les documents liés au bien objet de financement :

- Une copie de l'acte de propriété du logement
- Un certificat négatif d'hypothèque
- Un rapport d'évaluation établi par un BET agréé par la CNEP-Banque
- Une promesse de vente signée par l'acheteur, le vendeur et la banque. (voir annexe n°07)

Commentaire :

Après la vérification du dossier remis par le client et contrôle de la vraisemblance des documents fournis, le chargé de clientèle remet au client un récépissé de dépôt (voir annexe n°08), puis il procède à l'ouverture d'un dossier de crédit qui sera transmis au chargé de crédit pour le traitement.

2.2.3. Traitement du dossier :

Le chargé de crédit reçoit le dossier pour le traitement, il constitue une fiche technique mais d'abord, il procède aux consultations suivantes :

- Consultation **VIGILAB** (détection de fraude ou de blanchiment d'argent) ;
- Consultation de l'interdit de chéquier au niveau de la centrale des impayées ;
- Consultation **WEB** pour savoir si le client n'est pas répertorié au niveau d'une autre agence CNEP-Banque sur le territoire national ;
- Consultation **CREM** pour savoir si le client n'a pas consenti d'autres crédits auprès d'une autre banque, le cas échéant, s'assurer qu'il n'a pas fait l'objet de non remboursement.

Commentaire :

Après vérification, il s'avère que le client :

- Ne figure pas dans le fichier de la centrale des impayées
- N'est pas répertorié au niveau d'une autre agence
- N'a pas consentie d'autre crédit auprès d'une autre banque
- N'a pas fait une tentative de fraude, ni de blanchiment d'argent.

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

Résultat : Notre client est neutre. Cette situation a un effet positif sur sa demande de financement.

2.2.4. Etablissement de la fiche technique :

2.2.4.1. Le montant maximal à accorder :

Selon la formule « jeune » (postulant âgé de 33 ans), le financement de Monsieur HEDJADJ Ahmed peut aller jusqu'à 100% du prix de cession du logement apporté sur la promesse de vente si sa capacité de remboursement lui permet. Elle est comme suit :

- Prix de cession : 6 388 000.00 DA
- Maximum à financer : $6\,388\,000.00 \times 100\% = 6\,388\,000.00$ DA

Commentaire :

Monsieur HEDJADJ Ahmed va bénéficier d'un financement à 100% du prix de cession de logement.

Le montant maximal à financer = 6 388 000.00 DA

2.2.4.2. la capacité de remboursement :

Monsieur HEDJADJ Ahmed et madame AIT MOKHTAR Nacira sollicitent un crédit en co-débiton. Dans ce cas, la capacité de remboursement est calculée à 40% du cumul de leurs salaires.

La formule de calcul est comme suit :

(Le revenu mensuel net du débiteur + le revenu net mensuel du codébiteur) × 40%

Application numérique :

$$(68\,580.04 + 42\,143.80) \times 40\% = 44\,289.54 \text{ DA}$$

La capacité de remboursement = 44 289.54 DA

2.2.4.3. La durée du prêt :

La durée du prêt ou du crédit est déterminée sur la base du postulant le plus âgé, c'est la différence entre l'âge de ce dernier et la limite d'âge fixée à 75 ans. Dans notre cas, monsieur

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

HEDJADH Ahmed est le plus âgé, il a 33 ans et son épouse 31 ans.

La durée du prêt = âge maximal – âge du postulant

Application numérique :

$$75 \text{ ans} - 33 \text{ ans} = 42 \text{ ans}$$

Comme la durée maximale accordée par la CNEP- Banque est de 40 ans. Alors, la durée du crédit accordée à monsieur HEDJADJ Ahmed et madame AIT MOKHTAR Nacira est 40 ans.

La durée du prêt = 40 ans

2.2.4.4. Différé de remboursement :

C'est la période durant laquelle le débiteur ne rembourse pas le capital emprunté, mais uniquement les intérêts. Chaque crédit possède une période de différé différente, dans notre cas, cette période est de 12 mois.

2.2.4.5. La durée de remboursement :

La durée de remboursement est la différence entre la durée du prêt et la période du différé fixées pour chaque crédit.

NB : Dans notre cas c'est 12 mois de différés.

$$12 \times 40 = 480 \text{ mois.}$$

Application numérique :

$$480 - 12 = 468 \text{ mois (39 ans)}$$

La durée de remboursement = 468 mois

2.2.4.6. Le taux d'intérêt moyen pondéré :

Le TMP est calculé selon la formule suivante :

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

$$\begin{aligned} \text{TMP} = & \left\{ \left(\frac{\text{montant crédit épargnat LEL}}{\text{montant crédit total}} \right) \times \text{taux d'intérêt débiteur LEL} \right\} \\ & + \left\{ \left(\frac{\text{montant crédit épargnant LEP}}{\text{montant crédit total}} \right) \times \text{taux d'intérêt débiteur LEP} \right\} \\ & + \left\{ \left(\frac{\text{montant crédit non épargnant}}{\text{montant crédit total}} \right) \right. \\ & \left. \times \text{taux d'intérêt débiteur non épargnant} \right\} \end{aligned}$$

Commentaire :

Le client possède uniquement un compte épargne logement, avec un montant des intérêts cumulés égal à 402 536.23 DA.

Le montant de crédit épargnant LEL = le montant des intérêts LEL cumulés \times 30
= 402 536.23 \times 30 = 12 076 086.90 DA

On remarque que : 12 076 086.00 > 6 388 000.00 DA, c'est-à-dire que le montant du crédit épargnant LEL supérieur au montant du crédit sollicité, alors le crédit peut être accordé entièrement au taux de 5.75%. Mais comme c'est un prêt « jeune », le client va bénéficier d'un taux de 5%.

Taux d'intérêt moyen pondéré = 5%

2.2.4.7. Le droit au prêt :

Théoriquement, le droit au prêt avec un taux épargnant 5%, est calculé de la manière suivante :

Le montant des intérêts cumulés \times 30 = le montant du crédit accordé à 5%

Application numérique :

$$402\,536.23 \times 30 = 12\,076\,086.9 \text{ DA.}$$

➤ **Droit au prêt** = $\frac{\text{capacité de remboursement}}{\text{valeur tabulaire}}$

➤ **Valeur tabulaire** = $\frac{t/12}{1 - \left(1 + \frac{t}{12}\right)^{-(\text{durée de crédit} \times 12) + \text{durée de différé}}}$

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

La valeur tabulaire au taux de 5% sur une durée de 40 ans dont 12 mois de différé est de : **0.004861079838**.

Alors,

$$\text{Le droit au prêt} = \frac{44289.54}{0.004861079838} = 9\ 111\ 049.699 \text{ DA}$$

Commentaire :

On remarque que : 9 111 049.699 DA > 6 388 000.00 DA

C'est-à-dire, le client va bénéficier d'un financement à 100% du montant du crédit sollicité.

Le montant du crédit = 6 388 000.00 DA

2.2.4.8. Echéance du crédit :

Echéance = Montant du prêt × la valeur tabulaire

Application numérique :

$$\text{Echéance} = 6\ 388\ 000,00 \times 0.004861079838 = 31\ 052.58 \text{ DA}$$

Echéance du crédit = 31 052.58 DA

2.2.4.9. Montant de l'assurance « Cardif » :

Notre client monsieur HEDJADJ Ahmed a choisi la formule simple de l'assurance Cardif El Djazair qui couvre seulement le décès.

Automatiquement, l'assurance du codébiteur (son épouse AIT MOKHTAR Nacira) est la même que celle du débiteur principal. Les deux doivent faire une demande d'adhésion à l'assurance selon le formulaire de la CNEP banque. (voir annexe n°09 et 10)

La formule de calcul de cette prime, est la suivante :

Prime mensuel d'assurance = montant du crédit accordé × taux de la prime

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

Calcul de la prime pour le postulant :

$$6\,388\,000.00 \times 0.045\% = 2\,874.60 \text{ DA}$$

Calcul de la prime pour le codébiteur :

$$6\,388\,000.00 \times 0.029\% = 1\,852.52 \text{ DA}$$

Total de la prime mensuel = $2\,874.60 + 1\,852.52 = 4\,727.12 \text{ DA}$

La prime mensuel d'assurance = 4 727.12 DA

2.2.4.10. La mensualité :

La mensualité est la somme payée chaque mois jusqu'au remboursement total du crédit par monsieur HEDJADJ Ahmed et son épouse à la CNEP-Banque. Elle est calculée comme suit :

La mensualité = échéance + la prime d'assurance

Application numérique :

$$\text{La mensualité} = 31\,052.58 + 4\,727.12 = 35\,779.70 \text{ DA}$$

La mensualité = 35 779.70 DA

2.2.4.11. Les intérêts intercalaires :

Dans notre cas, le client a sollicité un crédit pour l'achat d'un logement auprès d'un particulier, le différé alors est de 12 mois.

Monsieur HEDJADJ Ahmed devra payer l'intérêt intercalaire et la prime d'assurance sur une durée de 12 mois et un taux de 5 %.

$$\text{Intérêt intercalaire} = \frac{\mathbf{C \times T \times N}}{\mathbf{360}}$$

Avec :

C : le montant du crédit

T : le taux d'intérêt

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

N : la période de différé en jours.

L'application numérique :

$$\text{Intérêt intercalaire} = \frac{6\,388\,000 \times 5\% \times 360}{360} = 319\,400 \text{ DA}$$

Les intérêts intercalaires = 319 400 DA

L'assurance SGCI :

La prime d'assurance SGCI est payable par le client, c'est une prime unique (FLAT) qui est calculée en fonction du ratio/prêt valeur garantie. Le RPV se calcule comme suit:

$$\text{RPV} = \frac{\text{MONTANT DU CREDIT}}{\text{VALEUR DU BIEN}}$$

Application numérique :

$$\text{RPV} = 6\,388\,000 / 8\,450\,000 = 75\%$$

Le RPV est entre 60% et 90%, donc le taux de la prime hors taxe égale à 1%.

La prime SGCI hors taxe = $6\,388\,000 \times 1\% = 63\,880.00 \text{ DA}$

La prime SGCI en TTC = $63\,880 \times 1.19 = 76\,017.20 \text{ DA}$

Commentaire :

La CNEP-Banque qui est le bénéficiaire, est tenue lors de la souscription de la police d'assurance, de déclarer toutes les informations permettant à l'assureur d'apprécier les risques qu'il prend en charge.

L'assureur en cas d'aggravation ou modification du risque assuré, peut proposer un ajustement de cette prime dans un délai de 30 jours, à compter du jour de la prise de connaissance de l'aggravation du risque.

En cas de non paiement de la différence de la prime réclamé par la banque, l'assureur a le droit de résilier le contrat.

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

Lors de la survenance du sinistre, l'assureur est tenu de payer l'indemnité prévue pour la CNEP-Banque.

L'assurance SGCI ne couvre pas les frais de justice et les pénalités de retard.

Le transfert de l'assurance SGCI se fait ainsi du compte interne à l'agence SAID HAMDINE - ALGER- code 606 après réception de la réponse du numéro de police d'assurance dans un délai maximum de 60 jours.

La police d'assurance (voir annexe n°11) prend effet à la date de la mise en place du crédit qui est le 05 mai 2019.

2.2.5. Décision d'octroi du crédit :

Après l'étude de notre dossier et l'élaboration de la fiche technique par le chargé de crédit.

Comme Le montant du crédit accordé à monsieur HEDJADJ Ahmed dépasse le pouvoir de signature du comité de crédit de l'agence qui est de 500 000,00 DA, le dossier de notre client sera transmis à la direction du réseau pour traitement.

Le comité de crédit du réseau de Tizi-Ouzou « 200 » se réunit sur convocation de son président. Un procès verbale sera établi et signé par l'ensemble des membres présents

Lors de cette réunion, ils ont accordé un avis favorable pour le financement de monsieur HEDJADJ Ahmed, ils ont opté pour les mêmes conditions que le comité de crédit agence. Sachant que la décision d'octroi du crédit est prise à la majorité des voix et en cas d'égalité des voix, le président dispose d'une voix prépondérante. Les conditions d'octroi sont comme suit :

- Le montant du crédit accordé : **6 388 000,00DA**
- Le taux d'intérêt : **5%**
- La durée de crédit : **40 ans**
- La durée de remboursement : **39 ans**
- La mensualité de remboursement : **35 779,70 DA**
- Le montant des intérêts intercalaire : **319 400,00 DA**
- La prime d'assurance SGCI : **76 017,20 DA**
- La garantie : **une hypothèque du premier rang sur le bien objet de financement au profit de la CNEP-Banque.**

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

Une décision d'octroi du crédit a été établit et envoyé au niveau de l'agence pour formaliser les procédures.(Voir annexe n°12)

Une lettre d'acceptation est notifiée à monsieur HEDJADJ Ahmed signée par le client et le directeur d'agence. (voir annexe n°13)

Le chargé de clientèle procède à l'ouverture de compte chèque au client et à son épouseauprès du service transactionnel qui verse ainsi les frais y afférents à l'ouverture de ce compte et au crédit (frais du dossier (TTC) + la prime d'assurance SGCI + les 12 mensualités de la prime d'assurance CARDIF + les frais d'enregistrement de la convention).

L'ouverture de ce compte se fait lors de la réception du dossier du client et les frais d'étude seront acquitter avant la décision d'octroi du crédit selon une autorisation de prélèvement signée par monsieur HEDJADJ Ahmed. (voir annexe n°14)

Ces frais d'étude et de traitementne sont pas remboursables en cas de rejet de la demande de crédit.

Donc : l'ensemble des frais à la charge de notre client sont :

$(23800, 00 + 79\ 017, 20 + 56\ 725, 44 + 2500, 00) = \mathbf{162\ 042.64\ DA.}$

Le chargé de crédit procède à l'établissement de la convention de crédit qui doit être signée par l'emprunteur et le directeur d'agence, cette dernière doit être enregistrée par le service concerné des impôts après apposition des timbres fiscaux nécessaires.

La CNEP-Banque demande à son client en sus des assurances souscrites (CARDIF, SGCI), une assurance catastrophe naturelle avec subrogation au profit de la banque.

Le client inscrit auprès d'un notaire au profit de la CNEP-Banque une hypothèque de premier rang sur le bien objet du financement (délai de remise de la garantie dans notre cas CBEP est de 4 mois).

Le dossier de crédit du client est ainsi engagé et comptabilisé dans le système DANSYS de l'agence et ce par la création du dossier et son acceptation et ainsi l'entrée en portefeuille (prélèvement des frais du dossier et la prime d'assurance SGCI).

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

2.2.6. La mobilisation du crédit :

La mobilisation de crédit dans ce cas se fait en une seule tranche par un chèque de banque libellé au nom du notaire avec une remise de chèque de banque au notaire, avec accusé de réception (pour le suivi de la garantie) ainsi le prélèvement des douze mensualités de l'assurance CARDIF.

2.2.6.1. La date de la mobilisation du crédit :

Date de déblocage du crédit en une seule tranche : 05 mai 2019

La période de différé est de 12 mois, elle est du : 05 mai 2019 au 04 mai 2020 date de fin de cette période.

Le premier paiement des intérêts intervient 30 jours après la date de déblocage : le 04 juin 2019.

Le déblocage de fonds se fait auprès de l'étude notariale avec une remise de chèque.

L'agence doit s'assurer que le notaire dispose de l'ensemble des documents nécessaires à l'accomplissement des formalités de la transaction et pour l'inscription de l'hypothèque de premier rang au profit de la CNEP : certificat de conformité.

NB : Les frais de notaire, taxes d'inscriptions et autres sont à la charge du client.

2.2.7. Le montant de la couverture :

A la fin de la période de différé, l'agence procède à la consolidation automatique du dossier et établit un tableau d'amortissement remis au client pour le remboursement des mensualités fixées (remboursement du crédit).

2.2.7.1. Le tableau d'amortissement :

Nous avons utilisé le logiciel Excel pour l'établissement du tableau d'amortissement. Nous avons tout d'abord saisi les données puis établie les formules de calcul en se basant sur les fonctions d'Excel afin de compléter tout le reste du tableau. (Le reste du tableau en annexe n°15)

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

Tableau n°15 : tableau d'amortissement de remboursement du

période	Solde initiale	Intérêts	Principale	Mensualité	assurance	Mensualité	CRD
1	6 388 000	26 616,67	0	26 617,67	4 727,12	31 343,79	6 388 000
2	6 388 000	26 616,67	0	26 616,67	4 727,12	31 343,79	6 388 000
		///	///	///			
12	6 388 000	26 616,67	0	26 616,67	4 727,12	31 343,79	6 388 000
13	6 388 000	26 616,67	4 435,91	31 052,58	4 727,12	35 779,70	6 383 564,04
14	6 383 564,09	26 598,18	4 454,39	31 052,58	4 727,12	35 779,70	6 379 109,69
15	6 379 109,69	26 579,62	4 472,95	31 052,58	4 727,12	35 779,70	6 374 636,74
		///	///	///			
477	122 927,16	512,20	30 540,38	31 052,58	4 727,12	35 779,70	92 386,78
478	92 386,78	384,94	30 667,63	31 052,58	4 727,12	35 779,70	61 719,14
479	61 719,14	257,16	30 795,41	31 052,58	4 727,12	35 779,70	30 923,73
480	30 923,73	128,85	30 923,73	31 052,58	4 727,12	35 779,70	0,00

Source : fait par moi-même à l'aide d'Excel

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

D'après ce tableau, on conclue les résultats suivants :

- Le coût total d'emprunt est la somme des mensualités effectives payées durant la durée d'emprunt, il est égal à 17 121 024,11 DA.
- Le coût total sans assurance représente la somme des mensualités brutes, il est égal à 14 852 006,51 DA.
- Le montant total d'assurance égal à 2 269 017,60 DA.
- Montant total d'intérêts payés égal à 8 464 006,51 DA.
- Calcul d'un ratio :

$$\frac{\text{la somme d'interet}}{\text{le cout total d'emprunt sans assurance}}$$
$$= \frac{8\,464\,006,51}{14\,852\,006,51} = 57\%$$

Commentaires :

Comme on peut le constater, les montants d'intérêts payés les premiers temps sont très élevés puis diminuent progressivement. On se retrouve avec un coût d'intérêt égal à 26 616,67 DA le premier mois.

Les premières années le client ne rembourse que très peu de capital, il ne paye principalement que des intérêts. Le treizième mois, sur une mensualité brute égale à 31 052,58DA, le client paye 26 616,67 DA d'intérêt soit 85,74% de la mensualité total payé.

Au fil des années le capital remboursé augmente et les intérêts baissent au même temps que le solde restant dû. La dernière année le capital remboursé atteint 30 923,73 DA contre un montant d'intérêt égal à 128,85 DA.

Calcul d'un ratio :

$$\frac{\text{la somme d'interet}}{\text{le cout total d'emprunt sans assurance}}$$
$$= \frac{8\,464\,006,51}{14\,852\,006,51} = 57\%$$

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

Ce ratio montre que la part des intérêts payés est supérieure à la moitié du montant emprunté.

Au bout de la quatre cent quatre vingtième (480) mensualité c'est-à-dire le 04 mai 2059, le client remboursera la totalité de son crédit.

Dés constatation de la défaillance de monsieur HEDJADJ Ahmed dans le remboursement du crédit qui lui a été consenti, les services de l'agence doivent lui rappeler le respect de ses engagements contractuels à travers l'établissement d'une lettre de rappel en recommandé avec accusé de réception dès le lendemain de l'impayé, et l'invitant à régulariser sa situation.

Si après un délai de quinze jours à compter de la date d'envoi de la lettre de rappel, monsieur HEDJADJ Ahmed ne procède pas à la régularisation de son retard, une mise en demeure doit lui être adressée en recommandé avec accusé de réception. Au cas où il ne se manifeste pas quinze jours après la mise en demeure, l'agence 214 doit sans délai entamer la procédure contentieuse.

CHAPITRE 03 : Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers

Conclusion

Par le biais de ce cas pratique traité au niveau de l'agence CNEP 214 de Bouira, nous avons pu illustrer nos connaissances théoriques qui ne peuvent pas être suffisante sans la pratique.

Après avoir présentés la CNEP banque 214 et ses activités, nous avons traité le cas d'un crédit destiné à financer l'achat d'un logement auprès d'un particulier (CBEP) en co-débiton avec un taux d'intérêt moyen pondéré, formule « jeune ».

Conclusion générale

Conclusion générale :

L'objectif tracé initialement pour notre travail était d'identifier et d'évaluer les méthodes de financement bancaire du secteur immobilier en Algérie.

Pour la première hypothèse, le marché de l'immobilier est le lieu de confrontation de l'offre et de la demande, s'est avérée au cours de ce travail qu'elle est assez limitée car il possède d'autres caractéristiques telles que les segments du marché immobilier, les biens immobiliers et les intervenants sur ce marché.

La deuxième et la troisième hypothèse ont été validées notamment par le cas pratique dans le chapitre trois.

Ce travail de recherche, nous a permis de déduire les résultats suivant :

- Après avoir décrit la situation du secteur de l'habitat en Algérie par quelques chiffres, nous constatons que le marché immobilier connaît un déséquilibre énorme entre l'offre et la demande malgré les efforts consentis par l'Etat et la nouvelle politique de financement du marché immobilier.
- le banquier n'est jamais certain de son avis favorable. Il doit donc se protéger lors de son engagement contre l'incertitude du lendemain, en exigeant la retenue des sûretés et des garanties. Ces garanties jouent un rôle psychologique sur le débiteur, puisqu'il est susceptible de les perdre s'il ne respecte pas ses engagements à l'échéance.
- Un crédit immobilier sur une très longue durée engendre des coûts importants pour peu de capital emprunté.
- Une lourdeur dans le traitement des dossiers de crédit au niveau de la banque.

De ce fait, nous avons estimé utile et nécessaire d'apporter les suggestions suivantes pour performer la procédure du financement du secteur immobilier par la CNEP-Banque :

- Encourager les promotions immobilière privées et publiques.
- Instaurer une politique basée sur la rapidité et l'efficacité du traitement des dossiers de crédit immobilier avec la décentralisation du pouvoir de décision.
- Améliorer d'avantage ses méthodes d'analyse et d'évaluation des demandes de crédit.
- Favoriser l'accès à la propriété pour les jeunes ménages et les foyers aux revenus modestes
- Diversifier son offre pour permettre aux clients d'avoir la panoplie de choix.

Conclusion générale

A cet effet, nous ne pouvons prétendre à un travail complet, car des informations nécessaires sur le marché immobilier n'étaient pas disponibles pour s'élargir dans ce thème et aborder d'autres analyses. Ainsi, l'absence de la transparence et d'une information fiable et pertinente. Néanmoins, d'autres perspectives de recherche sont ouvertes pour contribuer à la relance de ce secteur économique et améliorer la performance bancaire telle que la détermination des facteurs de la défaillance des bénéficiaires d'un crédit immobilier et son impact sur la banque.

Bibliographie

Ouvrage :

- BELTAS Abdelkader « La titrisation », édition légende, année 2007.
- BOUYAKOUB. F « l'entreprise et le financement bancaire », édition CASBAH, Alger, 2001.
- Bradley Xavier et Descamps Christian « Monnaie banque financement », édition Dalloz, paris.
- CHEHRIT .K « Techniques et pratiques bancaire », 2^{ème}, Edition, édition Grand Alger Livre, Alger. 2003
- GEORGEL Jérôme et RALU Marie-Christine « économie et organisation de l'immobilier », édition Fontaine Picard.
- GUY Marty « Le livre blanc de l'innovation dans l'immobilier », édition pôle finance innovation, paris, 2012.
- Luc BERNET-ROLLANDE « Principes de technique bancaire »,25^e édition, édition DUNOD, Paris, 2008.
- MALINVAUDE Philippe, JESTAZ Philippe, JOURDAIN Patrice et TOURNAFOND Olivier « Droit de la promotion immobilière », 9^{ème} édition, édition DALLOZ, paris, 2015.
- MONNIER Philippe et MAHIER-LE FRANCOIS Sandrine « Les techniques bancaires », édition DUNOD, Paris, 2006.
- PATAT Jean –Pierre « Monnaie, institutions financières et politique monétaire », édition economica, Paris, 1993.

Textes juridique :

- Article 03 de la loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière.
- Article 04 de la loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière.
- Article 07 de l'ordonnance n° 94-07 du 18 mai 1994, relative aux conditions de la production architecte et à l'exercice de la profession d'architecte.
- Article 68 de l'ordonnance n°03-11 du 26 août 2003.

- Article 72 de l'ordonnance n°10-04 du 26 août 2010, approuvée par la loi n°10-10 du 27 octobre 2010.
- Article 74 de la loi n°09-09 du 30 décembre portant loi de finances pour 2010.
- Article 75 de la loi n°09-09 du 30 décembre 2009 portant loi de finances pour 2010.
- Article 76 de la loi n°09-09 du 30 décembre 2009 portant loi de finances pour 2010.
- Article 619 du code civil algérien.
- Articles 683 du code civil algérien.
- Article 684 du code civil algérien.
- Décision réglementaire n°1410/2014 du 19/10/2014.
- Décision réglementaire N°1444/2015 du 27 décembre 2015.
- Décision réglementaire N° 1487/2017 du 04 juin 2017.
- Décision réglementaire N° 1493/2017 du 30 juillet 2017.
- Décision réglementaire n°1519/2018 du 28 octobre 2018 date d'entrée en vigueur
- Les articles 66 à 70 de l'ordonnance n°03-11 du 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit.
- L'ordonnance n°09-01 du 22 juillet 2009 article 75, portant loi de finances complémentaire pour 2001.
- Note d'instruction N° 01 du 02/04/2015
- Ordonnance n° 96-09 du 10 janvier 1996, article 4.
- Ordonnance n° 96-09 du 10 janvier 1996, article 3.

Travaux universitaires :

- BENATSOU Djida et ZAIDI Sabrina «financement bancaire d'un crédit immobilier», mémoire de master, spécialité finance d'entreprise, université de Bejaia, 2017/2018.
- BENCHABANE Djazia « le financement de l'offre immobilière », Ecole supérieur nationale de science commerciale et financière d'Alger, 2009.
- KALLA Lamiya « la banque au service de l'immobilier en Algérie », Ecole supérieur de banque, 2017.

Revues et autres :

- Compte rendu de la formation sur le logement promotionnel
- Données tirées du Ministère de l'habitat
- Guide MAHIOU Samira « les crédits immobiliers aux particuliers ; une solution pour le financement du logement »

- Guide KPMG « investir en Algérie », janvier 2018.
- Manuel de procédure crédit hypothécaire aux particuliers, année 2000.

Site internet :

- www.aadl.dz
- www.cnl.gov.dz
- www.sgci.dz
- www.srh-org.dz
- www.wilaya-tiziouzou.dz/opgi

crédit	6 388 000,00	
taux	5%	
Période	468	480,00
mensualité	31 052,58 €	31 052,58 €
remb total	14 532 606,51 €	
interet payé	8 144 606,51 €	8 464 006,51 €
	127%	132%

date contrat 05/06/2019
cout total de l'emprunt 17 121 024,11
05-mai-19
4727,12
0,004166667

annexe N°10

	période	solde initiale	intérêts	principal	mensualité brute	assurance	mensualité effective	capital restant du
	1	6 388 000,00	26 616,67	-	26 616,67	4 727,12	31 343,79	6 388 000,00
	2	6 388 000,00	26 616,67	-	26 616,67	4 727,12	31 343,79	6 388 000,00
	3	6 388 000,00	26 616,67	-	26 616,67	4 727,12	31 343,79	6 388 000,00
	4	6 388 000,00	26 616,67	-	26 616,67	4 727,12	31 343,79	6 388 000,00
	5	6 388 000,00	26 616,67	-	26 616,67	4 727,12	31 343,79	6 388 000,00
	6	6 388 000,00	26 616,67	-	26 616,67	4 727,12	31 343,79	6 388 000,00
	7	6 388 000,00	26 616,67	-	26 616,67	4 727,12	31 343,79	6 388 000,00
	8	6 388 000,00	26 616,67	-	26 616,67	4 727,12	31 343,79	6 388 000,00
	9	6 388 000,00	26 616,67	-	26 616,67	4 727,12	31 343,79	6 388 000,00
	10	6 388 000,00	26 616,67	-	26 616,67	4 727,12	31 343,79	6 388 000,00
	11	6 388 000,00	26 616,67	-	26 616,67	4 727,12	31 343,79	6 388 000,00
	12	6 388 000,00	26 616,67	-	26 616,67	4 727,12	31 343,79	6 388 000,00
	13	6 388 000,00	26 616,67	4 435,91	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 383 564,09
	14	6 383 564,09	26 598,18	4 454,39	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 379 109,69
	15	6 379 109,69	26 579,62	4 472,95	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 374 636,74
	16	6 374 636,74	26 560,99	4 491,59	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 370 145,15
	17	6 370 145,15	26 542,27	4 510,31	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 365 634,84
	18	6 365 634,84	26 523,48	4 529,10	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 361 105,74
	19	6 361 105,74	26 504,61	4 547,97	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 356 557,77
	20	6 356 557,77	26 485,66	4 566,92	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 351 990,85
	21	6 351 990,85	26 466,63	4 585,95	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 347 404,90
	22	6 347 404,90	26 447,52	4 605,06	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 342 799,84
	23	6 342 799,84	26 428,33	4 624,25	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 338 175,60
	24	6 338 175,60	26 409,06	4 643,51	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 333 532,09
	25	6 333 532,09	26 389,72	4 662,86	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 328 869,22
	26	6 328 869,22	26 370,29	4 682,29	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 324 186,94
	27	6 324 186,94	26 350,78	4 701,80	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 319 485,14
	28	6 319 485,14	26 331,19	4 721,39	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 314 763,75
	29	6 314 763,75	26 311,52	4 741,06	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 310 022,68

	30	6 310 022,68	26 291,76	4 760,82	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 305 261,87
	31	6 305 261,87	26 271,92	4 780,65	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 300 481,21
	32	6 300 481,21	26 252,01	4 800,57	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 295 680,64
	33	6 295 680,64	26 232,00	4 820,58	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 290 860,06
	34	6 290 860,06	26 211,92	4 840,66	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 286 019,40
	35	6 286 019,40	26 191,75	4 860,83	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 281 158,57
	36	6 281 158,57	26 171,49	4 881,08	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 276 277,49
	37	6 276 277,49	26 151,16	4 901,42	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 271 376,07
	38	6 271 376,07	26 130,73	4 921,84	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 266 454,22
	39	6 266 454,22	26 110,23	4 942,35	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 261 511,87
	40	6 261 511,87	26 089,63	4 962,95	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 256 548,93
	41	6 256 548,93	26 068,95	4 983,62	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 251 565,30
	42	6 251 565,30	26 048,19	5 004,39	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 246 560,91
	43	6 246 560,91	26 027,34	5 025,24	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 241 535,67
	44	6 241 535,67	26 006,40	5 046,18	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 236 489,49
	45	6 236 489,49	25 985,37	5 067,21	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 231 422,29
	46	6 231 422,29	25 964,26	5 088,32	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 226 333,97
	47	6 226 333,97	25 943,06	5 109,52	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 221 224,45
	48	6 221 224,45	25 921,77	5 130,81	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 216 093,64
	49	6 216 093,64	25 900,39	5 152,19	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 210 941,45
	50	6 210 941,45	25 878,92	5 173,66	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 205 767,80
	51	6 205 767,80	25 857,37	5 195,21	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 200 572,58
	52	6 200 572,58	25 835,72	5 216,86	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 195 355,73
	53	6 195 355,73	25 813,98	5 238,60	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 190 117,13
	54	6 190 117,13	25 792,15	5 260,42	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 184 856,71
	55	6 184 856,71	25 770,24	5 282,34	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 179 574,36
	56	6 179 574,36	25 748,23	5 304,35	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 174 270,01
	57	6 174 270,01	25 726,13	5 326,45	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 168 943,56
	58	6 168 943,56	25 703,93	5 348,65	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 163 594,91
	59	6 163 594,91	25 681,65	5 370,93	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 158 223,98
	60	6 158 223,98	25 659,27	5 393,31	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 152 830,67
	61	6 152 830,67	25 636,79	5 415,78	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 147 414,89
	62	6 147 414,89	25 614,23	5 438,35	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 141 976,54
	63	6 141 976,54	25 591,57	5 461,01	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 136 515,53
	64	6 136 515,53	25 568,81	5 483,76	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 131 031,76
	65	6 131 031,76	25 545,97	5 506,61	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 125 525,15
	66	6 125 525,15	25 523,02	5 529,56	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 119 995,60
	67	6 119 995,60	25 499,98	5 552,60	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 114 443,00
	68	6 114 443,00	25 476,85	5 575,73	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 108 867,27

	69	6 108 867,27	25 453,61	5 598,96	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 103 268,30
	70	6 103 268,30	25 430,28	5 622,29	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 097 646,01
	71	6 097 646,01	25 406,86	5 645,72	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 092 000,29
	72	6 092 000,29	25 383,33	5 669,24	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 086 331,05
	73	6 086 331,05	25 359,71	5 692,87	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 080 638,18
	74	6 080 638,18	25 335,99	5 716,59	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 074 921,59
	75	6 074 921,59	25 312,17	5 740,40	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 069 181,19
	76	6 069 181,19	25 288,25	5 764,32	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 063 416,87
	77	6 063 416,87	25 264,24	5 788,34	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 057 628,53
	78	6 057 628,53	25 240,12	5 812,46	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 051 816,07
	79	6 051 816,07	25 215,90	5 836,68	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 045 979,39
	80	6 045 979,39	25 191,58	5 861,00	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 040 118,39
	81	6 040 118,39	25 167,16	5 885,42	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 034 232,97
	82	6 034 232,97	25 142,64	5 909,94	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 028 323,03
	83	6 028 323,03	25 118,01	5 934,57	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 022 388,47
	84	6 022 388,47	25 093,29	5 959,29	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 016 429,18
	85	6 016 429,18	25 068,45	5 984,12	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 010 445,05
	86	6 010 445,05	25 043,52	6 009,06	31 052,58	4 727,12	35779,70	6 004 436,00
	87	6 004 436,00	25 018,48	6 034,09	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 998 401,90
	88	5 998 401,90	24 993,34	6 059,24	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 992 342,66
	89	5 992 342,66	24 968,09	6 084,48	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 986 258,18
	90	5 986 258,18	24 942,74	6 109,84	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 980 148,34
	91	5 980 148,34	24 917,28	6 135,29	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 974 013,05
	92	5 974 013,05	24 891,72	6 160,86	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 967 852,19
	93	5 967 852,19	24 866,05	6 186,53	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 961 665,67
	94	5 961 665,67	24 840,27	6 212,30	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 955 453,36
	95	5 955 453,36	24 814,39	6 238,19	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 949 215,17
	96	5 949 215,17	24 788,40	6 264,18	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 942 950,99
	97	5 942 950,99	24 762,30	6 290,28	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 936 660,71
	98	5 936 660,71	24 736,09	6 316,49	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 930 344,22
	99	5 930 344,22	24 709,77	6 342,81	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 924 001,41
	100	5 924 001,41	24 683,34	6 369,24	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 917 632,17
	101	5 917 632,17	24 656,80	6 395,78	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 911 236,39
	102	5 911 236,39	24 630,15	6 422,43	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 904 813,97
	103	5 904 813,97	24 603,39	6 449,19	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 898 364,78
	104	5 898 364,78	24 576,52	6 476,06	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 891 888,72
	105	5 891 888,72	24 549,54	6 503,04	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 885 385,68
	106	5 885 385,68	24 522,44	6 530,14	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 878 855,54
	107	5 878 855,54	24 495,23	6 557,35	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 872 298,20

	108	5 872 298,20	24 467,91	6 584,67	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 865 713,53
	109	5 865 713,53	24 440,47	6 612,10	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 859 101,42
	110	5 859 101,42	24 412,92	6 639,66	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 852 461,77
	111	5 852 461,77	24 385,26	6 667,32	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 845 794,45
	112	5 845 794,45	24 357,48	6 695,10	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 839 099,34
	113	5 839 099,34	24 329,58	6 723,00	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 832 376,35
	114	5 832 376,35	24 301,57	6 751,01	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 825 625,34
	115	5 825 625,34	24 273,44	6 779,14	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 818 846,20
	116	5 818 846,20	24 245,19	6 807,39	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 812 038,81
	117	5 812 038,81	24 216,83	6 835,75	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 805 203,06
	118	5 805 203,06	24 188,35	6 864,23	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 798 338,83
	119	5 798 338,83	24 159,75	6 892,83	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 791 446,00
	120	5 791 446,00	24 131,02	6 921,55	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 784 524,44
	121	5 784 524,44	24 102,19	6 950,39	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 777 574,05
	122	5 777 574,05	24 073,23	6 979,35	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 770 594,70
	123	5 770 594,70	24 044,14	7 008,43	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 763 586,27
	124	5 763 586,27	24 014,94	7 037,64	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 756 548,63
	125	5 756 548,63	23 985,62	7 066,96	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 749 481,67
	126	5 749 481,67	23 956,17	7 096,40	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 742 385,27
	127	5 742 385,27	23 926,61	7 125,97	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 735 259,29
	128	5 735 259,29	23 896,91	7 155,66	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 728 103,63
	129	5 728 103,63	23 867,10	7 185,48	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 720 918,15
	130	5 720 918,15	23 837,16	7 215,42	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 713 702,73
	131	5 713 702,73	23 807,09	7 245,48	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 706 457,25
	132	5 706 457,25	23 776,91	7 275,67	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 699 181,58
	133	5 699 181,58	23 746,59	7 305,99	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 691 875,59
	134	5 691 875,59	23 716,15	7 336,43	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 684 539,16
	135	5 684 539,16	23 685,58	7 367,00	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 677 172,16
	136	5 677 172,16	23 654,88	7 397,69	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 669 774,47
	137	5 669 774,47	23 624,06	7 428,52	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 662 345,95
	138	5 662 345,95	23 593,11	7 459,47	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 654 886,48
	139	5 654 886,48	23 562,03	7 490,55	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 647 395,93
	140	5 647 395,93	23 530,82	7 521,76	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 639 874,17
	141	5 639 874,17	23 499,48	7 553,10	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 632 321,06
	142	5 632 321,06	23 468,00	7 584,57	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 624 736,49
	143	5 624 736,49	23 436,40	7 616,18	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 617 120,31
	144	5 617 120,31	23 404,67	7 647,91	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 609 472,40
	145	5 609 472,40	23 372,80	7 679,78	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 601 792,63
	146	5 601 792,63	23 340,80	7 711,78	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 594 080,85

	147	5 594 080,85	23 308,67	7 743,91	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 586 336,94
	148	5 586 336,94	23 276,40	7 776,17	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 578 560,77
	149	5 578 560,77	23 244,00	7 808,57	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 570 752,19
	150	5 570 752,19	23 211,47	7 841,11	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 562 911,08
	151	5 562 911,08	23 178,80	7 873,78	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 555 037,30
	152	5 555 037,30	23 145,99	7 906,59	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 547 130,71
	153	5 547 130,71	23 113,04	7 939,53	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 539 191,18
	154	5 539 191,18	23 079,96	7 972,61	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 531 218,57
	155	5 531 218,57	23 046,74	8 005,83	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 523 212,73
	156	5 523 212,73	23 013,39	8 039,19	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 515 173,54
	157	5 515 173,54	22 979,89	8 072,69	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 507 100,85
	158	5 507 100,85	22 946,25	8 106,32	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 498 994,53
	159	5 498 994,53	22 912,48	8 140,10	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 490 854,43
	160	5 490 854,43	22 878,56	8 174,02	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 482 680,41
	161	5 482 680,41	22 844,50	8 208,08	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 474 472,33
	162	5 474 472,33	22 810,30	8 242,28	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 466 230,06
	163	5 466 230,06	22 775,96	8 276,62	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 457 953,44
	164	5 457 953,44	22 741,47	8 311,11	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 449 642,33
	165	5 449 642,33	22 706,84	8 345,73	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 441 296,60
	166	5 441 296,60	22 672,07	8 380,51	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 432 916,09
	167	5 432 916,09	22 637,15	8 415,43	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 424 500,66
	168	5 424 500,66	22 602,09	8 450,49	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 416 050,17
	169	5 416 050,17	22 566,88	8 485,70	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 407 564,46
	170	5 407 564,46	22 531,52	8 521,06	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 399 043,41
	171	5 399 043,41	22 496,01	8 556,56	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 390 486,84
	172	5 390 486,84	22 460,36	8 592,22	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 381 894,63
	173	5 381 894,63	22 424,56	8 628,02	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 373 266,61
	174	5 373 266,61	22 388,61	8 663,97	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 364 602,64
	175	5 364 602,64	22 352,51	8 700,07	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 355 902,57
	176	5 355 902,57	22 316,26	8 736,32	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 347 166,26
	177	5 347 166,26	22 279,86	8 772,72	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 338 393,54
	178	5 338 393,54	22 243,31	8 809,27	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 329 584,27
	179	5 329 584,27	22 206,60	8 845,98	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 320 738,29
	180	5 320 738,29	22 169,74	8 882,84	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 311 855,45
	181	5 311 855,45	22 132,73	8 919,85	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 302 935,61
	182	5 302 935,61	22 095,57	8 957,01	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 293 978,59
	183	5 293 978,59	22 058,24	8 994,33	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 284 984,26
	184	5 284 984,26	22 020,77	9 031,81	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 275 952,45
	185	5 275 952,45	21 983,14	9 069,44	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 266 883,01

	186	5 266 883,01	21 945,35	9 107,23	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 257 775,78
	187	5 257 775,78	21 907,40	9 145,18	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 248 630,60
	188	5 248 630,60	21 869,29	9 183,28	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 239 447,31
	189	5 239 447,31	21 831,03	9 221,55	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 230 225,77
	190	5 230 225,77	21 792,61	9 259,97	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 220 965,79
	191	5 220 965,79	21 754,02	9 298,55	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 211 667,24
	192	5 211 667,24	21 715,28	9 337,30	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 202 329,94
	193	5 202 329,94	21 676,37	9 376,20	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 192 953,74
	194	5 192 953,74	21 637,31	9 415,27	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 183 538,47
	195	5 183 538,47	21 598,08	9 454,50	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 174 083,97
	196	5 174 083,97	21 558,68	9 493,89	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 164 590,07
	197	5 164 590,07	21 519,13	9 533,45	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 155 056,62
	198	5 155 056,62	21 479,40	9 573,18	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 145 483,45
	199	5 145 483,45	21 439,51	9 613,06	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 135 870,38
	200	5 135 870,38	21 399,46	9 653,12	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 126 217,26
	201	5 126 217,26	21 359,24	9 693,34	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 116 523,92
	202	5 116 523,92	21 318,85	9 733,73	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 106 790,20
	203	5 106 790,20	21 278,29	9 774,29	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 097 015,91
	204	5 097 015,91	21 237,57	9 815,01	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 087 200,90
	205	5 087 200,90	21 196,67	9 855,91	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 077 344,99
	206	5 077 344,99	21 155,60	9 896,97	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 067 448,02
	207	5 067 448,02	21 114,37	9 938,21	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 057 509,81
	208	5 057 509,81	21 072,96	9 979,62	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 047 530,19
	209	5 047 530,19	21 031,38	10 021,20	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 037 508,98
	210	5 037 508,98	20 989,62	10 062,96	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 027 446,03
	211	5 027 446,03	20 947,69	10 104,89	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 017 341,14
	212	5 017 341,14	20 905,59	10 146,99	31 052,58	4 727,12	35779,70	5 007 194,15
	213	5 007 194,15	20 863,31	10 189,27	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 997 004,88
	214	4 997 004,88	20 820,85	10 231,72	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 986 773,16
	215	4 986 773,16	20 778,22	10 274,36	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 976 498,80
	216	4 976 498,80	20 735,41	10 317,17	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 966 181,63
	217	4 966 181,63	20 692,42	10 360,15	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 955 821,48
	218	4 955 821,48	20 649,26	10 403,32	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 945 418,16
	219	4 945 418,16	20 605,91	10 446,67	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 934 971,49
	220	4 934 971,49	20 562,38	10 490,20	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 924 481,29
	221	4 924 481,29	20 518,67	10 533,91	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 913 947,39
	222	4 913 947,39	20 474,78	10 577,80	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 903 369,59
	223	4 903 369,59	20 430,71	10 621,87	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 892 747,72
	224	4 892 747,72	20 386,45	10 666,13	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 882 081,59

	225	4 882 081,59	20 342,01	10 710,57	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 871 371,02
	226	4 871 371,02	20 297,38	10 755,20	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 860 615,82
	227	4 860 615,82	20 252,57	10 800,01	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 849 815,80
	228	4 849 815,80	20 207,57	10 845,01	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 838 970,79
	229	4 838 970,79	20 162,38	10 890,20	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 828 080,59
	230	4 828 080,59	20 117,00	10 935,58	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 817 145,02
	231	4 817 145,02	20 071,44	10 981,14	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 806 163,88
	232	4 806 163,88	20 025,68	11 026,90	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 795 136,98
	233	4 795 136,98	19 979,74	11 072,84	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 784 064,14
	234	4 784 064,14	19 933,60	11 118,98	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 772 945,16
	235	4 772 945,16	19 887,27	11 165,31	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 761 779,86
	236	4 761 779,86	19 840,75	11 211,83	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 750 568,03
	237	4 750 568,03	19 794,03	11 258,54	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 739 309,48
	238	4 739 309,48	19 747,12	11 305,46	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 728 004,03
	239	4 728 004,03	19 700,02	11 352,56	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 716 651,47
	240	4 716 651,47	19 652,71	11 399,86	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 705 251,60
	241	4 705 251,60	19 605,22	11 447,36	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 693 804,24
	242	4 693 804,24	19 557,52	11 495,06	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 682 309,18
	243	4 682 309,18	19 509,62	11 542,96	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 670 766,22
	244	4 670 766,22	19 461,53	11 591,05	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 659 175,17
	245	4 659 175,17	19 413,23	11 639,35	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 647 535,82
	246	4 647 535,82	19 364,73	11 687,85	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 635 847,98
	247	4 635 847,98	19 316,03	11 736,54	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 624 111,43
	248	4 624 111,43	19 267,13	11 785,45	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 612 325,99
	249	4 612 325,99	19 218,02	11 834,55	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 600 491,43
	250	4 600 491,43	19 168,71	11 883,86	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 588 607,57
	251	4 588 607,57	19 119,20	11 933,38	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 576 674,19
	252	4 576 674,19	19 069,48	11 983,10	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 564 691,09
	253	4 564 691,09	19 019,55	12 033,03	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 552 658,06
	254	4 552 658,06	18 969,41	12 083,17	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 540 574,89
	255	4 540 574,89	18 919,06	12 133,52	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 528 441,37
	256	4 528 441,37	18 868,51	12 184,07	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 516 257,30
	257	4 516 257,30	18 817,74	12 234,84	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 504 022,46
	258	4 504 022,46	18 766,76	12 285,82	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 491 736,64
	259	4 491 736,64	18 715,57	12 337,01	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 479 399,63
	260	4 479 399,63	18 664,17	12 388,41	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 467 011,22
	261	4 467 011,22	18 612,55	12 440,03	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 454 571,19
	262	4 454 571,19	18 560,71	12 491,86	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 442 079,32
	263	4 442 079,32	18 508,66	12 543,91	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 429 535,41

	264	4 429 535,41	18 456,40	12 596,18	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 416 939,23
	265	4 416 939,23	18 403,91	12 648,66	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 404 290,57
	266	4 404 290,57	18 351,21	12 701,37	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 391 589,20
	267	4 391 589,20	18 298,29	12 754,29	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 378 834,91
	268	4 378 834,91	18 245,15	12 807,43	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 366 027,48
	269	4 366 027,48	18 191,78	12 860,80	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 353 166,68
	270	4 353 166,68	18 138,19	12 914,38	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 340 252,30
	271	4 340 252,30	18 084,38	12 968,19	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 327 284,10
	272	4 327 284,10	18 030,35	13 022,23	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 314 261,87
	273	4 314 261,87	17 976,09	13 076,49	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 301 185,39
	274	4 301 185,39	17 921,61	13 130,97	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 288 054,42
	275	4 288 054,42	17 866,89	13 185,68	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 274 868,73
	276	4 274 868,73	17 811,95	13 240,62	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 261 628,11
	277	4 261 628,11	17 756,78	13 295,79	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 248 332,31
	278	4 248 332,31	17 701,38	13 351,19	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 234 981,12
	279	4 234 981,12	17 645,75	13 406,82	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 221 574,29
	280	4 221 574,29	17 589,89	13 462,69	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 208 111,61
	281	4 208 111,61	17 533,80	13 518,78	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 194 592,83
	282	4 194 592,83	17 477,47	13 575,11	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 181 017,72
	283	4 181 017,72	17 420,91	13 631,67	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 167 386,05
	284	4 167 386,05	17 364,11	13 688,47	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 153 697,58
	285	4 153 697,58	17 307,07	13 745,50	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 139 952,08
	286	4 139 952,08	17 249,80	13 802,78	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 126 149,30
	287	4 126 149,30	17 192,29	13 860,29	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 112 289,01
	288	4 112 289,01	17 134,54	13 918,04	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 098 370,97
	289	4 098 370,97	17 076,55	13 976,03	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 084 394,94
	290	4 084 394,94	17 018,31	14 034,27	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 070 360,67
	291	4 070 360,67	16 959,84	14 092,74	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 056 267,93
	292	4 056 267,93	16 901,12	14 151,46	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 042 116,47
	293	4 042 116,47	16 842,15	14 210,43	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 027 906,04
	294	4 027 906,04	16 782,94	14 269,64	31 052,58	4 727,12	35779,70	4 013 636,41
	295	4 013 636,41	16 723,49	14 329,09	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 999 307,31
	296	3 999 307,31	16 663,78	14 388,80	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 984 918,52
	297	3 984 918,52	16 603,83	14 448,75	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 970 469,76
	298	3 970 469,76	16 543,62	14 508,95	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 955 960,81
	299	3 955 960,81	16 483,17	14 569,41	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 941 391,40
	300	3 941 391,40	16 422,46	14 630,11	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 926 761,29
	301	3 926 761,29	16 361,51	14 691,07	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 912 070,22
	302	3 912 070,22	16 300,29	14 752,29	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 897 317,93

	303	3 897 317,93	16 238,82	14 813,75	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 882 504,18
	304	3 882 504,18	16 177,10	14 875,48	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 867 628,70
	305	3 867 628,70	16 115,12	14 937,46	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 852 691,24
	306	3 852 691,24	16 052,88	14 999,70	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 837 691,54
	307	3 837 691,54	15 990,38	15 062,20	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 822 629,35
	308	3 822 629,35	15 927,62	15 124,96	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 807 504,39
	309	3 807 504,39	15 864,60	15 187,98	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 792 316,41
	310	3 792 316,41	15 801,32	15 251,26	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 777 065,16
	311	3 777 065,16	15 737,77	15 314,81	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 761 750,35
	312	3 761 750,35	15 673,96	15 378,62	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 746 371,73
	313	3 746 371,73	15 609,88	15 442,70	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 730 929,03
	314	3 730 929,03	15 545,54	15 507,04	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 715 421,99
	315	3 715 421,99	15 480,92	15 571,65	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 699 850,34
	316	3 699 850,34	15 416,04	15 636,53	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 684 213,81
	317	3 684 213,81	15 350,89	15 701,69	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 668 512,12
	318	3 668 512,12	15 285,47	15 767,11	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 652 745,01
	319	3 652 745,01	15 219,77	15 832,81	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 636 912,20
	320	3 636 912,20	15 153,80	15 898,78	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 621 013,42
	321	3 621 013,42	15 087,56	15 965,02	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 605 048,40
	322	3 605 048,40	15 021,04	16 031,54	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 589 016,86
	323	3 589 016,86	14 954,24	16 098,34	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 572 918,52
	324	3 572 918,52	14 887,16	16 165,42	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 556 753,10
	325	3 556 753,10	14 819,80	16 232,77	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 540 520,33
	326	3 540 520,33	14 752,17	16 300,41	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 524 219,92
	327	3 524 219,92	14 684,25	16 368,33	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 507 851,59
	328	3 507 851,59	14 616,05	16 436,53	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 491 415,06
	329	3 491 415,06	14 547,56	16 505,02	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 474 910,04
	330	3 474 910,04	14 478,79	16 573,79	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 458 336,26
	331	3 458 336,26	14 409,73	16 642,84	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 441 693,41
	332	3 441 693,41	14 340,39	16 712,19	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 424 981,23
	333	3 424 981,23	14 270,76	16 781,82	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 408 199,40
	334	3 408 199,40	14 200,83	16 851,75	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 391 347,66
	335	3 391 347,66	14 130,62	16 921,96	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 374 425,69
	336	3 374 425,69	14 060,11	16 992,47	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 357 433,22
	337	3 357 433,22	13 989,31	17 063,27	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 340 369,95
	338	3 340 369,95	13 918,21	17 134,37	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 323 235,58
	339	3 323 235,58	13 846,81	17 205,76	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 306 029,82
	340	3 306 029,82	13 775,12	17 277,45	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 288 752,36
	341	3 288 752,36	13 703,13	17 349,44	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 271 402,92

	342	3 271 402,92	13 630,85	17 421,73	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 253 981,19
	343	3 253 981,19	13 558,25	17 494,32	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 236 486,86
	344	3 236 486,86	13 485,36	17 567,22	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 218 919,65
	345	3 218 919,65	13 412,17	17 640,41	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 201 279,23
	346	3 201 279,23	13 338,66	17 713,91	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 183 565,32
	347	3 183 565,32	13 264,86	17 787,72	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 165 777,60
	348	3 165 777,60	13 190,74	17 861,84	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 147 915,76
	349	3 147 915,76	13 116,32	17 936,26	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 129 979,50
	350	3 129 979,50	13 041,58	18 011,00	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 111 968,50
	351	3 111 968,50	12 966,54	18 086,04	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 093 882,46
	352	3 093 882,46	12 891,18	18 161,40	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 075 721,06
	353	3 075 721,06	12 815,50	18 237,07	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 057 483,98
	354	3 057 483,98	12 739,52	18 313,06	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 039 170,92
	355	3 039 170,92	12 663,21	18 389,37	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 020 781,56
	356	3 020 781,56	12 586,59	18 465,99	31 052,58	4 727,12	35779,70	3 002 315,57
	357	3 002 315,57	12 509,65	18 542,93	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 983 772,64
	358	2 983 772,64	12 432,39	18 620,19	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 965 152,45
	359	2 965 152,45	12 354,80	18 697,78	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 946 454,67
	360	2 946 454,67	12 276,89	18 775,68	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 927 678,99
	361	2 927 678,99	12 198,66	18 853,92	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 908 825,07
	362	2 908 825,07	12 120,10	18 932,47	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 889 892,60
	363	2 889 892,60	12 041,22	19 011,36	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 870 881,24
	364	2 870 881,24	11 962,01	19 090,57	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 851 790,66
	365	2 851 790,66	11 882,46	19 170,12	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 832 620,55
	366	2 832 620,55	11 802,59	19 249,99	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 813 370,56
	367	2 813 370,56	11 722,38	19 330,20	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 794 040,35
	368	2 794 040,35	11 641,83	19 410,74	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 774 629,61
	369	2 774 629,61	11 560,96	19 491,62	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 755 137,99
	370	2 755 137,99	11 479,74	19 572,84	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 735 565,15
	371	2 735 565,15	11 398,19	19 654,39	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 715 910,76
	372	2 715 910,76	11 316,29	19 736,28	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 696 174,48
	373	2 696 174,48	11 234,06	19 818,52	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 676 355,96
	374	2 676 355,96	11 151,48	19 901,09	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 656 454,87
	375	2 656 454,87	11 068,56	19 984,02	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 636 470,85
	376	2 636 470,85	10 985,30	20 067,28	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 616 403,57
	377	2 616 403,57	10 901,68	20 150,90	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 596 252,67
	378	2 596 252,67	10 817,72	20 234,86	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 576 017,81
	379	2 576 017,81	10 733,41	20 319,17	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 555 698,64
	380	2 555 698,64	10 648,74	20 403,83	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 535 294,81

	381	2 535 294,81	10 563,73	20 488,85	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 514 805,96
	382	2 514 805,96	10 478,36	20 574,22	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 494 231,74
	383	2 494 231,74	10 392,63	20 659,95	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 473 571,80
	384	2 473 571,80	10 306,55	20 746,03	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 452 825,77
	385	2 452 825,77	10 220,11	20 832,47	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 431 993,30
	386	2 431 993,30	10 133,31	20 919,27	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 411 074,02
	387	2 411 074,02	10 046,14	21 006,44	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 390 067,59
	388	2 390 067,59	9 958,61	21 093,96	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 368 973,62
	389	2 368 973,62	9 870,72	21 181,85	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 347 791,77
	390	2 347 791,77	9 782,47	21 270,11	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 326 521,66
	391	2 326 521,66	9 693,84	21 358,74	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 305 162,92
	392	2 305 162,92	9 604,85	21 447,73	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 283 715,19
	393	2 283 715,19	9 515,48	21 537,10	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 262 178,09
	394	2 262 178,09	9 425,74	21 626,84	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 240 551,25
	395	2 240 551,25	9 335,63	21 716,95	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 218 834,30
	396	2 218 834,30	9 245,14	21 807,44	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 197 026,87
	397	2 197 026,87	9 154,28	21 898,30	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 175 128,57
	398	2 175 128,57	9 063,04	21 989,54	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 153 139,03
	399	2 153 139,03	8 971,41	22 081,17	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 131 057,86
	400	2 131 057,86	8 879,41	22 173,17	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 108 884,69
	401	2 108 884,69	8 787,02	22 265,56	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 086 619,13
	402	2 086 619,13	8 694,25	22 358,33	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 064 260,80
	403	2 064 260,80	8 601,09	22 451,49	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 041 809,31
	404	2 041 809,31	8 507,54	22 545,04	31 052,58	4 727,12	35779,70	2 019 264,27
	405	2 019 264,27	8 413,60	22 638,98	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 996 625,30
	406	1 996 625,30	8 319,27	22 733,31	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 973 891,99
	407	1 973 891,99	8 224,55	22 828,03	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 951 063,96
	408	1 951 063,96	8 129,43	22 923,14	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 928 140,82
	409	1 928 140,82	8 033,92	23 018,66	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 905 122,16
	410	1 905 122,16	7 938,01	23 114,57	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 882 007,59
	411	1 882 007,59	7 841,70	23 210,88	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 858 796,71
	412	1 858 796,71	7 744,99	23 307,59	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 835 489,12
	413	1 835 489,12	7 647,87	23 404,71	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 812 084,41
	414	1 812 084,41	7 550,35	23 502,23	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 788 582,18
	415	1 788 582,18	7 452,43	23 600,15	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 764 982,03
	416	1 764 982,03	7 354,09	23 698,49	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 741 283,55
	417	1 741 283,55	7 255,35	23 797,23	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 717 486,32
	418	1 717 486,32	7 156,19	23 896,39	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 693 589,93
	419	1 693 589,93	7 056,62	23 995,95	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 669 593,98

	420	1 669 593,98	6 956,64	24 095,94	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 645 498,04
	421	1 645 498,04	6 856,24	24 196,34	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 621 301,71
	422	1 621 301,71	6 755,42	24 297,15	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 597 004,55
	423	1 597 004,55	6 654,19	24 398,39	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 572 606,16
	424	1 572 606,16	6 552,53	24 500,05	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 548 106,11
	425	1 548 106,11	6 450,44	24 602,14	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 523 503,97
	426	1 523 503,97	6 347,93	24 704,64	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 498 799,33
	427	1 498 799,33	6 245,00	24 807,58	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 473 991,75
	428	1 473 991,75	6 141,63	24 910,95	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 449 080,80
	429	1 449 080,80	6 037,84	25 014,74	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 424 066,06
	430	1 424 066,06	5 933,61	25 118,97	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 398 947,09
	431	1 398 947,09	5 828,95	25 223,63	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 373 723,46
	432	1 373 723,46	5 723,85	25 328,73	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 348 394,73
	433	1 348 394,73	5 618,31	25 434,27	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 322 960,46
	434	1 322 960,46	5 512,34	25 540,24	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 297 420,22
	435	1 297 420,22	5 405,92	25 646,66	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 271 773,56
	436	1 271 773,56	5 299,06	25 753,52	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 246 020,04
	437	1 246 020,04	5 191,75	25 860,83	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 220 159,21
	438	1 220 159,21	5 084,00	25 968,58	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 194 190,63
	439	1 194 190,63	4 975,79	26 076,78	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 168 113,84
	440	1 168 113,84	4 867,14	26 185,44	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 141 928,41
	441	1 141 928,41	4 758,04	26 294,54	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 115 633,86
	442	1 115 633,86	4 648,47	26 404,10	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 089 229,76
	443	1 089 229,76	4 538,46	26 514,12	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 062 715,64
	444	1 062 715,64	4 427,98	26 624,60	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 036 091,04
	445	1 036 091,04	4 317,05	26 735,53	31 052,58	4 727,12	35779,70	1 009 355,51
	446	1 009 355,51	4 205,65	26 846,93	31 052,58	4 727,12	35779,70	982 508,58
	447	982 508,58	4 093,79	26 958,79	31 052,58	4 727,12	35779,70	955 549,79
	448	955 549,79	3 981,46	27 071,12	31 052,58	4 727,12	35779,70	928 478,67
	449	928 478,67	3 868,66	27 183,92	31 052,58	4 727,12	35779,70	901 294,75
	450	901 294,75	3 755,39	27 297,18	31 052,58	4 727,12	35779,70	873 997,57
	451	873 997,57	3 641,66	27 410,92	31 052,58	4 727,12	35779,70	846 586,65
	452	846 586,65	3 527,44	27 525,13	31 052,58	4 727,12	35779,70	819 061,51
	453	819 061,51	3 412,76	27 639,82	31 052,58	4 727,12	35779,70	791 421,69
	454	791 421,69	3 297,59	27 754,99	31 052,58	4 727,12	35779,70	763 666,70
	455	763 666,70	3 181,94	27 870,63	31 052,58	4 727,12	35779,70	735 796,07
	456	735 796,07	3 065,82	27 986,76	31 052,58	4 727,12	35779,70	707 809,31
	457	707 809,31	2 949,21	28 103,37	31 052,58	4 727,12	35779,70	679 705,94
	458	679 705,94	2 832,11	28 220,47	31 052,58	4 727,12	35779,70	651 485,47

	459	651 485,47	2 714,52	28 338,06	31 052,58	4 727,12	35779,70	623 147,41
	460	623 147,41	2 596,45	28 456,13	31 052,58	4 727,12	35779,70	594 691,28
	461	594 691,28	2 477,88	28 574,70	31 052,58	4 727,12	35779,70	566 116,58
	462	566 116,58	2 358,82	28 693,76	31 052,58	4 727,12	35779,70	537 422,82
	463	537 422,82	2 239,26	28 813,32	31 052,58	4 727,12	35779,70	508 609,51
	464	508 609,51	2 119,21	28 933,37	31 052,58	4 727,12	35779,70	479 676,14
	465	479 676,14	1 998,65	29 053,93	31 052,58	4 727,12	35779,70	450 622,21
	466	450 622,21	1 877,59	29 174,99	31 052,58	4 727,12	35779,70	421 447,22
	467	421 447,22	1 756,03	29 296,55	31 052,58	4 727,12	35779,70	392 150,67
	468	392 150,67	1 633,96	29 418,62	31 052,58	4 727,12	35779,70	362 732,06
	469	362 732,06	1 511,38	29 541,19	31 052,58	4 727,12	35779,70	333 190,86
	470	333 190,86	1 388,30	29 664,28	31 052,58	4 727,12	35779,70	303 526,58
	471	303 526,58	1 264,69	29 787,88	31 052,58	4 727,12	35779,70	273 738,70
	472	273 738,70	1 140,58	29 912,00	31 052,58	4 727,12	35779,70	243 826,70
	473	243 826,70	1 015,94	30 036,63	31 052,58	4 727,12	35779,70	213 790,06
	474	213 790,06	890,79	30 161,79	31 052,58	4 727,12	35779,70	183 628,28
	475	183 628,28	765,12	30 287,46	31 052,58	4 727,12	35779,70	153 340,82
	476	153 340,82	638,92	30 413,66	31 052,58	4 727,12	35779,70	122 927,16
	477	122 927,16	512,20	30 540,38	31 052,58	4 727,12	35779,70	92 386,78
	478	92 386,78	384,94	30 667,63	31 052,58	4 727,12	35779,70	61 719,14
	479	61 719,14	257,16	30 795,41	31 052,58	4 727,12	35779,70	30 923,73
	480	30 923,73	128,85	30 923,73	31 052,58	4 727,12	35779,70	- 0,00

Table des matières :

Remerciements.

Liste des tableaux.

Liste des figures.

Liste des abréviations.

Résumé.

Introduction générale.....A

Chapitre 1 : Généralités sur le marché immobilier et le financement bancaire en Algérie

.....1

Section 1 : Le marché immobilier et son évolution en Algérie2

1.1.Définition du marché immobilier	2
1.1.1. Les déterminants de la demande et l'offre	2
1.1.1.1.Les déterminants de la demande	2
1.1.1.2.Les déterminants de l'offre	3
1.2.Segmentation du marché immobilier	3
1.2.1. Le marché primaire	3
1.2.2. Le marché secondaire	4
1.3. Le bien immobilier	4
1.3.1. Définition du bien immobilier	4
1.4.Les caractéristiques d'un bien immobilier	4
1.4.1. Un bien durable	4
1.4.2. Actif réel	4
1.4.3. Hétérogénéité	4
1.4.4. L'immobilité	4
1.4.5. Autres caractéristiques	5
1.5. Typologie du bien immobilier	5
1.5.1. L'immobilier résidentiel	5
1.5.2. L'immobilier professionnel	5
1.5.3. Autres types d'immobilier	5
1.6.Les intervenants sur le marché immobilier	6
1.6.1. Le maître d'ouvrage	6
1.6.2. Le maître d'œuvre	6

1.6.3. L'entreprise de réalisation	6
1.6.4. Le promoteur	7
1.6.5. Les autres intervenants	7
1.7.L'évolution du marché immobilier algérien	7
1.7.1. La période de monopole de l'Etat de 1967 à 1989.....	7
1.7.2. La période d'ouverture sur le secteur privé et aux banques de 1990 à nos jours	8
1.8.Le nouveau cadre institutionnel du marché immobilier en Algérie	9
1.8.1. La société de refinancement hypothécaire « SRH ».....	9
1.8.2. La société de la garantie du crédit immobilier « SGCI ».....	11
1.8.3. La caisse nationale de logement « CNL »	13
1.8.4. Le fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière « FGCMPI ».....	15
1.8.5. La société d'autofinancement des transactions interbancaires et de la monétique « SATIM »	15
1.8.5.1.La centrale des risques des entreprises et des ménages « CREM »	16
1.9.Les promoteurs chargés de la production de logement	16
1.9.1. Les offices de promotion et de gestion immobilière « OPGI »	16
1.9.2. Agence nationale de l'amélioration et du développement de logement « AADL »..	17
1.9.3. La CNEP IMMO	17
1.10. Evolution de la demande aux logements selon le facteur démographique	18
1.11. Une offre inférieure à la demande	20
Section 2 : Généralité sur le financement bancaire	21
2.1.Définition de la banque	21
2.2.Typologie de banque	21
2.2.1. La banque centrale	21
2.2.2. La banque commerciale ou de dépôt	22
2.2.3. La banque d'investissement ou d'affaire	22
2.2.4. La banque publique	22
2.2.5. La banque privée	22
2.3.L'évolution du système bancaire en Algérie	22
2.3.1. Le système bancaire algérien avant 1990	23
2.3.2. Le système bancaire algérien après 1990	24
2.4.Le rôle des banques	25
2.5.Le financement par crédit bancaire	26

2.5.1. Définition d'un crédit	26
2.5.2. Les types de crédits	26
2.5.2.1. Les crédits d'exploitation	26
2.5.2.2. Les crédits d'investissement	27
2.5.2.3. Les crédits au commerce extérieur	29
2.5.2.4. Les crédits aux particuliers	30
Conclusion	33
Chapitre 2 : Le financement de l'immobilier en Algérie	34
Section 1 : Le financement des crédits immobiliers aux particuliers	34
1.1. Définition des crédits immobiliers aux particuliers	34
1.2. Typologie des crédits immobiliers	34
1.2.1. Crédits à l'accession ou acquisition	34
1.2.2. Crédits à la construction	34
1.2.3. Crédits d'aménagement	34
1.2.4. Le leasing ou le crédit bail	35
1.2.5. Autres crédits immobiliers	35
1.3. Les formules de crédits proposés par la CNEP Banque	37
1.3.1. Le crédit hypothécaire jeune	37
1.3.2. Convention MDN / CNEP Banque	37
1.3.3. La co-débiton	37
1.3.4. La caution	37
1.4. Les caractéristiques des crédits immobiliers	38
1.4.1. La quotité de financement	38
1.4.2. Un crédit à long terme	38
1.4.3. Le taux d'intérêt	39
1.4.4. La capacité de remboursement	40
1.4.5. Mode de remboursement	42
1.4.6. Le différé de remboursement	43
1.4.7. Les intérêts intercalaires	43
1.4.8. La durée de remboursement	43
1.4.9. Détermination du montant de crédit	43
1.4.10. Les assurances	44
1.5. Les conditions d'éligibilité à un crédit immobilier	49

Section 2 : Les crédits à la promotion immobilière	50
2.1. Définition de la promotion immobilière	50
2.2. Définition du promoteur immobilier	50
2.3.L'activité du promoteur immobilier	51
2.4.Définition d'un projet immobilier	51
2.5. Définition d'un crédit à la promotion immobilière	51
2.6.Les conditions de financement de la promotion immobilière	52
2.6.1. La quotité de financement	52
2.6.2. La part d'autofinancement du promoteur	52
2.6.3. La durée de financement	52
2.6.4. Le taux d'intérêt	52
2.7.La mobilisation du crédit	53
2.8.La commercialisation	53
2.9.Les garanties exigées par la banque	53
Conclusion	55
Chapitre 3 :Etude d'un cas pratique sur le financement d'un crédit immobilier aux particuliers au sein de l'agence CNEP 214 de Bouira	56
Section 1 : La présentation de la « CNEP Banque »	57
1.1.La création de la CNEP Banque	57
1.2.Historique et évolution de la CNEP Banque	57
1.3.La structure de la CNEP Banque	59
1.4.Les produits de la CNEP Banque	61
1.5.La présentation de l'agence de Bouira 214	62
1.6.Analyse des données de l'agence 214	64
Section 2 : Montage d'un dossier de crédit immobilier aux particuliers au sein de CNEP Banque	67
2.1.Les procédures de traitement d'une demande de crédit au niveau de la CNEP	67
2.1.1. La vérification des pièces constitutives du dossier	67
2.2.Le cas chiffré d'un octroi de crédit immobilier aux particuliers	73
2.2.1. Identification des demandeurs de crédits	73
2.2.2. Constitution de dossier	75
2.2.3. Le traitement du dossier	76

2.2.4. Etablissement de la fiche technique	77
2.2.5. Décision d'octroi du crédit	83
2.2.6. La mobilisation du crédit	85
2.2.7. Le montant de la couverture	85
Conclusion	89
Conclusion générale	90

Bibliographie

Annexes