

# LA PRATIQUE DES GARANTIES REELLES EN ALGERIE

# Un seul sujet...

# Tellement de divergences



Etat: La réglementation est meilleure que dans beaucoup de pays. Le problème est ailleurs

Les Banques: Les entreprises sont peu bancables. Nous sommes obligés de prendre des précautions

**Garanties**

Le Marché: Beaucoup de distorsions dans le peu de statistiques existantes. Tout le monde à un peu raison ou un peu tort.

Les Entreprises: Les banques ne veulent prendre aucun risque et se basent plus sur les garanties que sur le Business Plan

# Distorsion I: L'évaluation



- ◉ Disproportion Crédit/Garantie
- ◉ Pas de réévaluation régulière des garanties (mesure réglementaire + Lose lose)
- ◉ Peu de neutralité dans l'expertise de valorisation
- ◉ Sous-déclaration systématique pour motifs fiscaux



# Distorsion II: un « Marché » Secondaire?

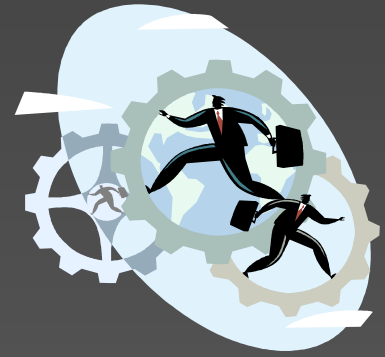
- ◉ Bandes organisées exploitant l'obligation de vendre au moins disant
- ◉ Disparités entre la liquidité du marché secondaire en fonction des biens
- ◉ Difficultés en amont: Lenteurs, Décisions exécutoires (?), Jugements au cas par cas...etc.

# Distorsion III: Système d'Information



- ◉ Absence de base de données de garanties
- ◉ Pas de base de données des transactions faites sur le marché secondaire
- ◉ Pas d'Argus
- ◉ Absence de jurisprudence

# Distorsion IV: Le Système Bancaire



- ◉ Incapacité d'analyse du risque
- ◉ Pas de tarification différenciée
- ◉ Garanties de crédit inefficaces
- ◉ Moral Hazard
- ◉ L'instruction BA 74/94
- ◉ Le cercle vicieux immobilier

# Le Triangle des Possibles

