

**MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE**

**ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE DE MANAGEMENT**

**ENSM. P.U. KOLÉA**



**MEMOIRE DE FIN D'ETUDES**

Master Académique en Management Des Organisations

**LA GESTION DES RISQUES DES CREDITS BANCAIRES  
CAS : CNEP-BANQUE DIRECTION REGIONALE EST**

Par : AMARA Mohamed Anis

Encadré par : Dr. MADAGH Samira Rym

Juin 2018



**MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE**

**ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE DE MANANGEMENT**

**ENSM. P.U. KOLÉA**



**MEMOIRE DE FIN D'ETUDES**

Master Académique en Management Des Organisations

**LA GESTION DES RISQUES DES CREDITS BANCAIRES  
CAS : CNEP-BANQUE DIRECTION REGIONALE EST**

Par : AMARA Mohamed Anis

Encadré par : Dr. MADAGH Samira Rym

Juin 2018

## Remerciements

Tout d'abord je souhaite adresser mes remerciements les plus sincères à Dieu.

Je tiens à remercier très chaleureusement mon encadreur Mme **MADAGH Samira Rym** pour sa disponibilité et son écoute tout au long de la réalisation de ce travail.

Mes remerciements s'adressent à mon maitre de stage Mme HAMADACHE Saida, chef département contrôle au sein de CNEP BANQUE, pour son accueil.

J'adresse mes remerciements à tous les professeurs de l'Ecole Nationale Supérieure de Management pour leur encouragement et leur soutien.

Je tiens notamment à remercier ma famille et l'ensemble de mes amis pour leur soutien.

Enfin je remercie toutes les personnes qui ont contribué de près ou de loin à la réalisation de ce travail.

## *Dédicace*

*Avec un énorme plaisir, un cœur ouvert et une immense joie que je dédie ce  
travail :*

*A mes chers parents qui m'ont soutenu tout au long de ma vie*

*A ma sœur et mon frère pour leur motivation, aide et encouragement.*

*A tous mes cousins et mes cousines à qui je souhaite un avenir plein de réussite*

*ET a toutes mes amies pour leurs précieuse aide et encouragement*

# SOMMAIRE

---

## SOMMAIRE

### Remerciements

### Dédicace

Liste des abréviations .....	I
Liste des tableaux .....	II
Liste des figures... ..	III
Liste des annexes.....	IV
Résumé .....	V
Introduction générale.....	A-C

### CHAPITRE 01 : Cadre théorique de la gestion de risque crédit

<b>Introduction</b> .....	02
<b>Section 01</b> : Revue de littérature .....	03
<b>Section 02</b> : Concepts de l'étude.....	06
<b>Section 03</b> : Mesures du risque du crédit .....	25
<b>Section 04</b> : Les Méthodes de gestion du risque du crédit .....	33
<b>Conclusion</b> .....	47

### CHAPITRE 02 : Méthodologie et contexte organisationnel

<b>Introduction</b> .....	49
<b>Section 01</b> : Méthodologie de recherche .....	50
<b>Section 02</b> : Contexte organisationnel .....	52
<b>Conclusion</b> .....	60

# SOMMAIRE

---

## **CHAPITRE 03 : Gestion des risques crédits immobiliers aux particuliers aux niveaux de la CNEP-banque**

<b>Introduction</b> .....	61
<b>Section 01 : Crédit immobilier aux particuliers, cas de la CNEP-BANQUE</b> .....	62
<b>Section 02 : Les conditions d'éligibilité</b> .....	67
<b>Section 03 : Processus de la gestion du risque crédit immobilier aux particuliers</b> .....	70
<b>Recommandations</b> .....	78
<b>Conclusion</b> .....	80
<b>Conclusion générale</b> .....	82
<b>Bibliographie</b> .....	85
<b>Annexe</b> .....	94



# LISTE DES ABREVIATIONS

---

## Liste des abréviations

<b>ALM</b>	Asset Liabilities Management
<b>BBA</b>	British Bankers' Association;
<b>CB</b>	Commission bancaire
<b>CC</b>	Compte courant
<b>CMC</b>	Conseil de la Monnaie et du Crédit
<b>CNEP-BANQUE</b>	Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-Banque
<b>CNL</b>	Caisse National de Logement
<b>CREM</b>	Centrale des Risques Entreprises et Ménages
<b>CSDCA</b>	Caisse de Solidarité des Départements et des Communes d'Algérie
<b>DAT</b>	Dépôt A Terme
<b>ECD</b>	L'Exposition en Cas de Défaut
<b>FGCMPI</b>	Le Fond de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière
<b>FNPOS</b>	Le Fonds National de Péréquation des Œuvres Sociales
<b>IRB</b>	Internal Rating Based
<b>ISDA</b>	International Swaps and Derivatives Association;
<b>LEL</b>	Livret Epargnant Logement
<b>LEP</b>	Livret Epargnant Populaire
<b>LGD</b>	Loss Given Default
<b>LMC</b>	Loi sur la Monnaie et le Crédit
<b>NCR</b>	Liquidty Coverage Ratio
<b>NI</b>	Notion interne
<b>NSFR</b>	Net Stable Funding Ratio
<b>PCD</b>	Pertes en Cas de Défaut
<b>PD</b>	Probabilité de Défaut
<b>PME</b>	Petit moyenne entreprise
<b>PP</b>	Perte Potentielle
<b>PWC</b>	Price Waterhouse Coopers.
<b>RC</b>	Risque Crédit
<b>RWA</b>	Risk Weighted Asset
<b>SGCI</b>	Société de Garantie des Crédits Immobiliers
<b>SPA</b>	Société Par Action
<b>SRH</b>	Société de Refinancement Hypothécaire

# LISTE DES TABLEAUX

---

## Liste des tableaux

Tableau	Intitulé	Page
Tableau n°1 :	Les modèles de Notation Interne.	30
Tableau n°2 :	Pondération des différents risques sous Bâle II.	37
Tableau n° 3 :	La Méthode standard (notations Standard & Poor's).	39
Tableau n° 4 :	Les trois piliers de Bale.	41
Tableau n° 5 :	Répartition du réseau de la CNEP-Banque par wilaya.	58
Tableau n° 6 :	La part de la CNEP-Banque dans le marché immobilier (notamment les crédits Immobiliers aux particuliers)	63
Tableau n° 7 :	Crédits immobiliers aux particuliers offerts par la « CNEP-Banque ».	65
Tableau n° 8 :	Les risques affrontés par la Cnep-Banque.	67
Tableau n° 9 :	Les avantages liés à la qualité d'épargnant	68
Tableau n°10:	Conditions d'éligibilité dans le cas de codébiton au niveau de la CNEP-Banque.	69
Tableau n°11:	Conditions d'éligibilité au niveau de la CNEP-Banque.	70
Tableau n°12:	La mobilisation du crédit	73

# LISTE DE FIGURES

---

## Liste de figures

<b>Figures</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Page</b>
Figure 01	La part de la CNEP-Banque dans le marché immobilier en 2017	64
Figure 02	Le type de financement	64

# LISTE DES ANNEXES

---

## Liste des annexes

<b>Annexe</b>	<b>Intitulé</b>
Annexe 01	Le guide d'entretien soumis lors des interviews directes
Annexe 02	Le calcul de la capacité de remboursement (le taux d'endettement)
Annexe 03	Les pièces techniques exigées dans le dossier de crédit
Annexe 04	L'organigramme de la CNEP-Banque

## Résumé

Il est inévitable pour une banque de prendre des risques dans le cadre de ses activités. Cependant, l'appétence pour le risque diffère d'une banque à une autre, ce qui est à la base du niveau de la gestion à mettre en œuvre.

Les risques se sont multipliés avec le développement des activités de la banque, notamment celle d'octroi des crédits, considérée comme le cœur du métier de la banque.

Afin d'encadrer cette activité et de se prémunir des risques y afférents, une réglementation a été mise en place par les autorités compétentes (comité de Bâle, la Banque d'Algérie...etc.). Cette réglementation porte sur la mise en place d'un système de contrôle interne et de supervision de l'activité bancaire.

Dans le présent mémoire, nous nous intéresserons au processus de la gestion du risque de crédit immobilier aux particulier à la CNEP banque, ainsi qu'à la maîtrise des risques y afférents.

## Abstract

It is inevitable for a bank to take risks as part of its business. However, the risk appetite differs from one bank to another, which is at the base of the level of management implemented.

Risks have increased with the development of the bank's activities, particularly the granting of loans, which is considered the core business of the bank.

In order to supervise this activity and to guard against the associated risks, regulations have been put in place by the competent authorities (Basel Committee, Bank of Algeria, etc.). This regulation concerns the establishment of a system of internal control and supervision of the banking activity.

In this memoir, we will focus on the process of managing the credit risk of individuals to the CNEP Bank, as well as the control of the associated risks.

## ملخص

من المحتم أن يقوم البنك بالمخاطرة كجزء من عمله. ومع ذلك، فإن معدل الرغبة في المخاطرة يختلف من بنك إلى آخر، والذي هو في أساس مستوى الإدارة المطلوب تنفيذه. زادت المخاطر مع تطور أنشطة البنك، لا سيما منح القروض، التي تعتبر الأعمال الأساسية للبنك. من أجل الإشراف على هذا النشاط والحذر من المخاطر المرتبطة، تم وضع اللوائح من قبل السلطات المختصة (لجنة بازل، بنك الجزائر، إلخ). تتعلق هذه اللائحة بإنشاء نظام للرقابة الداخلية والإشراف على النشاط المصرفي. في هذه المذكرة، سنركز على عملية إدارة مخاطر الائتمان للأفراد في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بالإضافة إلى التحكم في المخاطر المرتبطة.

# *Introduction générale*

## INTRODUCTION GENERALE

---

Située au cœur de l'activité économique, la banque, en jouant le rôle d'intermédiaire financier, a pour mission de recueillir l'épargne publique, gérer les moyens de paiements et créer de la monnaie en octroyant des crédits à sa clientèle. Cette dernière mission constitue une des dimensions les plus importantes dans le secteur bancaire ; elle représente l'essence même de l'activité bancaire et la source principale du profit d'une banque.

Toutefois, cette mission de distribuer du crédit aux différents acteurs économiques n'est pas dépourvue de risque. La citation anglaise : «Risk is endemic to business but central to banking»<sup>1</sup>, démontre que le « RISQUE » est consubstantiel au métier de banquier. En fait, la banque doit mettre en place une cartographie des risques qui va lui permettre d'identifier et d'évaluer l'ensemble du risque encourus à raison de facteurs tant internes qu'externes. La banque s'expose à une variété de risques classés en « quatre catégories: risques financiers, risques opérationnels, risques d'exploitation et risques accidentels »<sup>2</sup>. Le risque de crédit, faisant partie des risques financiers, est considéré comme le risque principal auquel une banque est confrontée par sa fonction de bailleur de fonds.

Ainsi, en accordant un crédit immobilier à un particulier, la banque partage les risques avec lui un événement imprévisible que peut subir le bénéficiaire d'un crédit peut se répercuter sur le remboursement du crédit bancaire et donc sur la rentabilité et la performance de la banque.

Une concentration du risque de crédit est responsable, d'une façon ou d'une autre, des faillites d'un grand nombre de banques. Des recherches et des études réalisées pendant les deux dernières décennies ont conclu que les banques défaillantes sont celles qui ont accumulé des crédits non performants à des entreprises ou à des individus défaillants.

« Au cœur d'une crise globale et complexe, le risque de crédit a constitué un puissant catalyseur. »<sup>3</sup> Aussi, les récentes crises qu'a connu la sphère financière et monétaire internationales cette dernière décennie ; notamment la crise des « subprimes »<sup>4</sup>, a montré que le risque de crédit demeure le risque majeur pour les institutions financières et peut entraver tout l'équilibre du système financier mondial.

---

<sup>1</sup> Stuart I. Greenbaum ; Anjan V. Thakor, Contemporary Financial Intermediation, 2ème édition Hardcover, 2007, P127

<sup>2</sup> Hennie van Greuning ; Sonja Brajovic Bratanovic, Analyse et gestion du risque bancaire, 1ère édition ESKA, 2004.

<sup>3</sup> Arnaud Servigny ; Ivan Zelenko, le risque de crédit, 4ème édition DUNOD, 2010

<sup>4</sup> une crise Financière qui toucha le secteur des prêts hypothécaires aux États-Unis

## **INTRODUCTION GENERALE**

---

La maîtrise de ce risque semble donc essentielle. Elle constitue un enjeu important pour les institutions financières. Pour y arriver, une pluralité d'outils servant à prémunir contre ce risque est mise en œuvre au niveau de la banque. En fait, l'approche économique et financière du risque de crédit est un des plus efficaces et des plus anciens outils de gestion de risque de crédit individuel.

Malgré les différents politiques menés par l'état la gestion du risque crédit immobilier est loin d'être solutionné par la série de loi et règlements.

Le crédit immobilier est bénéfique pour la banque mais pas sans risque, nous avons observé que le non remboursement est un risques majeur, afin d'éviter cella la gestion de ce risque est obligatoire pour la rentabilité des ressources bancaires.

Nous devons chercher des solutions efficace qui permettent de minimiser ce risque, dans ce cadre nous allons répondre dans notre mémoire : Comment bien évaluer et gérer le risque crédit immobilier aux particuliers au niveau de la Cnep banque.

Dans ce contexte, notre travail vise à cerner la notion du risque de crédit, et mettre en exergue la méthodologie de gestion de ce risque au niveau de notre banque : Cnep Banque. Dans cette optique, notre mémoire s'articule autour de la problématique suivante : comment la banque arrive telle à gérer et mesurer le risque lié à l'activité crédit immobilier ?

L'analyse de la problématique précédente durant un stage de quatre (3) mois au niveau de la direction régionale Est de la CNEP-Banque, fait ressortir quelques questions secondaires viendront orienter notre travail et qui sont :

- Qu'est-ce qu'un crédit bancaire ?
- Quelle sont les différents types de crédit ?
- Quels sont les différents risques générés par l'activité bancaire ?
- Comment une banque peut-elle identifier et mesurer le risque du crédit bancaire ?
- Comment la CNEP-BANQUE gère les risques d'un crédit immobilier aux particuliers ?

Dans le but de répondre au mieux à notre problématique ainsi qu'aux différentes questions, nous avons opté pour l'organisation suivante :

- Le premier chapitre est réservé au cadre théorique de l'étude. Ce dernier comporte quatre sections. D'abord, la revue de littérature, puis, les différents concepts liés à l'étude. La troisième section est consacrée à la mesure du risque crédit par l'approche

## **INTRODUCTION GENERALE**

---

classique et l'approche moderne, et la dernière section est réservée pour les réglementations utilisées pour gérer le risque crédit à l'internationale et en Algérie.

- Le deuxième chapitre aborde le cadre méthodologique et la présentation de l'environnement de stage. Il est divisé en deux sections : la première est consacrée à la méthodologie de recherche utilisée, et la seconde est réservée pour la présentation générale de la Cnep banque.
- Le troisième chapitre est scindé en quatre sections réservées à la présentation des résultats obtenus lors des interviews et la description de processus de la gestion des risques crédits immobiliers aux particuliers, est en fin nous terminons par des recommandations et des suggestions.

*Premier Chapitre*

**CADRE  
THEORIQUE**



## Introduction

Dans cette première partie de notre travail, nous allons mettre la lumière sur le cadre théorique de l'étude afin de bien définir l'objet de notre recherche, la première étape consiste à identifier les articles de référence en lien avec notre problématique en suite cette étape nous permettra au fil des sections de ce chapitre de présenter notre cadre méthodologique pour atteindre notre objectif et répondre à notre problématique de recherche. En premier lieu nous commençons par l'élaboration d'un cadre conceptuel à partir d'une revue de littérature portant sur le crédit et le risque crédit et l'évaluation de risque, afin ce cadre nous permette de connaître les raisons et les difficultés de la problématique de la gestion de risque au sein d'une banque.

## Section 01 : Revue de littérature

Afin d'élaborer notre revue de la littérature, nous avons fait l'analyse de nombreux articles traitant la problématique de la gestion des risques des crédits bancaires en réalité la revue de littérature est une étape importante puisqu'elle permet d'identifier les différents concepts et théories qui constitueront la base de notre étude. Par la suite, cette étape nous permettra, la conception d'une étude de la gestion des risques crédits pertinent pour notre recherche.

Pour être appréhendé et géré, un risque doit être connu et identifié. La première étape dans la mise en œuvre d'une stratégie de gestion des risques des crédits est donc de définir avec assez de précision quels sont les risques que l'on souhaite suivre.

La définition du risque crédit est la clé primordiale d'une gestion efficace. Jusqu'à maintenant, il n'y a pas une définition unanime permettant d'adopter une approche commune et une méthodologie unique de gestion par toutes les banques. Le débat sur la définition a commencé avec le comité de Bâle. Les risques opérationnels correspondaient, pour lui, aux risques de pertes directes et indirectes résultant de l'inadéquation ou de la défaillance de procédures, de personnes et de systèmes ou résultant d'événements extérieurs.

Cette définition a été critiquée, car il est difficile de calculer certaines pertes indirectes. Dans le document de travail de septembre 2001, le comité a proposé une autre définition : « les risques crédits se définissent comme le risque de pertes dues à une inadéquation ou à une défaillance des procédures, des personnels, des systèmes internes ou à des événements extérieurs ». Cette définition inclut le risque juridique, mais ne prend pas en compte les risques stratégiques et de réputation. Elle résulte d'une étude de BBA, ISDA, RMA et PWC .

Vanini (2004) critique la définition et les méthodes de Bâle, selon lui, l'utilisation de cette définition et méthode sans aucune extension amène à des difficultés d'application dans les banques, telles que le risque crédit représente seulement une possibilité de perte, le potentiel de gain est négligé. La définition indique que les personnels et les systèmes sont les causes de pertes, mais elle ne prend pas en compte le fait qu'ils soient les mieux placés pour détecter les sources de pertes potentielles et lancer des avertissements. De plus, le document de travail de Bâle centré sur la perte, ne permet pas de représenter les anciennes pertes des banques, ni les éventuelles à venir. Et enfin, Vanini ajoute que cette définition sous-entend

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

que les pertes sont seulement directes, alors qu'en réalité, les pertes indirectes sont comparativement plus importantes.

Vanini définit le risque crédit comme le risque de déviation entre le profit associé à la production d'un service et les attentes de la planification managériale. Le R.C. correspond à l'écart enregistré, positif ou négatif, par rapport au profit attendu. La gestion du risque doit être basée sur trois facteurs : le gain, les coûts et le risque de production des services.

A la recherche d'une relation causale entre les différents risques bancaires et une représentation plus significative des pertes, les gestionnaires ont défini le risque crédit selon leurs propres points de vue. Le « Wild West Semantico » donne une définition plus vaste : « tout risque autre que les risques de crédit et de marché ». Le risque crédit présente au moins deux caractères distincts de crédit et du risque de marché. Tout d'abord, l'exposition au risque on est pas la contrepartie d'un gain potentiel. Ce qui conduit au second point : le R.C doit être obligatoirement contrôlé et éliminé autant que possible.

Une autre approche de la définition du risque crédit s'appuie sur la décomposition des risques bancaires en deux grandes catégories : financiers et non financiers.

Culp (2001) compare le risque (stratégique) de business et les risques de crédit et de marché. Il conclut que la difficulté d'identifier le risque revient aux différents processus d'organisation utilisés par les banques pour agir face à ce risque. Culp rejette la nature financière du risque et considère que même si les banques ont récemment commencé à s'intéresser organisationnellement au risque. Culp note que le risque crédit est un vaste problème qui peut se produire n'importe où et conclut que la stratégie ne consiste pas à identifier tous les risques, mais à retenir ceux dont la perte potentielle associée est conséquente pour la banque.

Enfin, Harris (2002) classe les bénéfices de gestion du risque en trois cas : a) une gestion saine réduit les pertes de basse fréquence et forte sévérité, b) elle peut réduire la prime de l'assurance et c) baisser les charges en capital. Rosengen (2002) soutient Harris par son étude dans laquelle il incite les banques à gérer le risque en raison du coût potentiellement significatif des pertes opérationnelles.<sup>1</sup>

Jusqu'à présent, le risque crédit souffre d'un problème de définition. La méthodologie unique d'action face au risque n'existe pas. Selon leurs buts de gestion et leurs modes

---

<sup>1</sup> Lamarque E. : « Management de la banque : risque, relation client, organisation » ; Edition Pearson Education ; Paris ; 2006

## **CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE**

---

d'organisation, les banques adoptent la définition du risque crédit qui représente mieux leurs distributions de perte.

Ainsi, ce premier chapitre nous permettra de comprendre notre problématique en profondeur afin de proposer la méthode d'évaluation des risques au niveau de la CNEP-BANQUE dans les chapitres qui suivent.

## Section 02 : Cadre théorique

### 2.1. La banque

#### 2.1.1. Définition de la banque

Nous avons retenu quelques définitions données au concept « la banque qui est un organisme financier qui concentre des moyens de paiement, assure la distribution du crédit, le change et l'émission de billet de banque ».<sup>1</sup>

Selon B. ROUSI ROUBI « la banque est une catégorie d'établissement de crédit qui, d'une façon générale, est habilitée à recevoir du public des fonds à vue ou à moins de deux ans de terme, et qui peut effectuer toutes les opérations de banques ».<sup>2</sup>

Rosette PAYEAD et Max PEYRAD, quant à eux, définissent la banque comme « une institution financière habilitée à recevoir des dépôts à vue du public et d'effectuer toutes les opérations ».<sup>3</sup>

Selon le Larousse, éd. 1995, « la banque est une entreprise qui reçoit et avance des fonds, facilite les paiements par des prêts ».<sup>4</sup>

A partir de définitions reprises ci haut, nous n'avons qu'une idée vague sur ce qu'est une banque, ainsi que sur le type d'opérations qu'elle a à effectuer. Ces définitions souffrent au fait d'une certaine imprécision.

En effet, la banque semble exercer un simple rôle d'intermédiaire entre les détenteurs des capitaux-déposants et les demandeurs des capitaux-emprunteurs.

E. De la Villeguerin semble plus explicite dans sa définition. En effet, pour lui, « les banques sont des établissements qui font profession habituelle de recevoir du public, sous forme de dépôts ou autrement, des fonds qu'ils emploient pour leur propre compte, en opérations d'escompte, en opérations de crédits ou en opérations financières ».<sup>5</sup>

Comme on peut le constater, cette définition semble plus explicite en ce qui concerne les attributs d'une banque :

---

<sup>1</sup>J. COLLI, Lexique économique, DALLOZ, 7e éd, Paris, p.68.

<sup>2</sup>B. ROUSI ROUBI, Lexique de banque et bourse, éd Dalloz, Paris, 1988, p.72

<sup>3</sup>R. PAYEAD et alii, Dictionnaire de Finance, éd. Vuibert, 2e éd. Paris, p.25.

<sup>4</sup>Dictionnaire le Larousse, éd. 1995, p.49.

<sup>5</sup>E. De la Villeguerin, op.cit, p.49.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

- Une banque est une professionnelle en matière de collecte de l'épargne du public ;
- En tant que professionnelle, les fonds déposés à ses guichets sous forme de dépôts sont utilisés pour son propre compte et à ses risques, en opérations de crédits, en opérations de placements.

### 2.1.2 Les différents types de banques

On a l'habitude de distinguer plusieurs types de banques à partir de leurs fonctions :

**2.1.2.1. Les banques de dépôt** appelées encore banques commerciales ou banques de détail recueillent les ressources monétaires de leurs clients pour les prêter à d'autres clients (ménages, PME...) qui en ont besoin pour financer leurs activités économiques (achat de biens de consommation, achat de logement, paiement des fournisseurs ou des salariés, achat de biens d'équipement...).

**2.1.2.2. Les banques d'affaires**, les banques de financement des investissements et les banques privées ne sont pas spécialisées dans la gestion des comptes courants. Elles mettent en contact leurs clients et les marchés financiers en offrant des services spécialisés :

Une banque d'affaires est une banque qui a un rôle d'intermédiaire dans les opérations financières : introduction en bourse, augmentation de capital, placement d'emprunt, opération de fusion-acquisition.... Elle ne prête quasiment pas. Elle a donc des besoins en capitaux propres plus réduits que les banques commerciales. Par contre, il peut lui arriver de prendre des participations minoritaires ou majoritaires dans des affaires industrielles ou commerciales afin de les aider à se développer et de réaliser à terme une plus value en recédant cette participation.

- La banque de financement et d'investissement apporte des services sophistiqués à des grandes entreprises dans une logique d'un sur mesure partiel ou total. Elle offre entre autres des services liés à l'accès aux marchés actions / obligataire/taux (émission, transaction, couverture..), aux conseils en fusions et acquisitions, à l'accès aux financements bancaires plus ou moins complexes...
- La banque privée est une banque qui se spécialise dans la gestion de fortune ou de patrimoine de clients fortunés à qui des produits et des services spécifiques sont proposés : déclaration d'impôt, accès à des hedge funds (fonds spéculatifs) ou fonds de private equity (fonds d'investissement), conseils patrimoniaux,

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

conseils pour l'achat d'œuvre d'art, architecture du patrimoine personnel, organisation des successions, etc. Selon les banques.

**2.1.2.3. Les banques universelles ou globales** est un établissement financier généraliste, opérant à la fois dans le domaine de la banque commerciale (dépôts, épargne, placements, crédit), de la gestion d'actifs, dans les opérations de marché (trading, émission d'actions, émission d'emprunt, leveraged finance) ou le conseil (fusions-acquisitions).

On distingue généralement les banques commerciales des banques d'affaires (majoritairement tournées vers les activités de marché ou vers le conseil), ou des banques privées (majoritairement tournées vers les clients fortunés). Dans la pratique, la frontière entre ces divers types d'établissements est relativement ténue, comme le prouve l'émergence des banques universelles.<sup>1</sup>

### 2.1.3. Rôle de la banque

#### 2.1.3.1. Les banques et les ménages

Les banques offrent à leurs clients de recueillir les liquidités (argent) dont ils disposent et de leur donner les moyens de les utiliser et de les faire fructifier. Pour cela, elle leur propose :

- **L'ouverture de compte à vue**, c'est-à-dire d'un compte tenu par la banque au nom de son client qui peut utiliser à tout moment ("à vue") les fonds qui y sont déposés. En général ces comptes ne sont pas rémunérés mais il donne droit à un carnet de chèque, à une carte de crédit, à la possibilité d'opérer des virements ou d'autoriser un retrait automatique. Ces différents services font l'objet d'une commission forfaitaire.
- **L'ouverture de plans d'épargne** (plan d'épargne logement, plan d'épargne en action...). Ce plan permet d'accumuler une épargne (versements réguliers dans leur périodicité et dans leur montant) qui va rapporter des intérêts capitalisés et donner droit à un prêt pour l'achat d'un logement à un intérêt plus intéressant que celui du marché.
- **L'ouverture d'un compte titre** qui comprend les titres financiers que peut acheter l'épargnant (actions, obligations) Ces titres rapportent des dividendes (actions) et des

---

<sup>1</sup> [www.sesmassena.sharepoint.com](http://www.sesmassena.sharepoint.com), consulté le 19/03/2018.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

intérêts (obligations, titres monétaires) auquel peut s'ajouter une plus-value si le titre est revendu plus cher qu'il n'a été acheté.

- **L'ouverture d'un contrat d'assurance vie** : c'est un contrat d'épargne signé entre un assuré (vous) et un assureur (ici la banque). On lui confie son argent pour qu'il le fasse fructifier pendant une durée déterminée ou durant toute la vie. L'épargne est investie dans un « fonds en euros » garanti, ou dans des « unités de compte » dont l'évolution de la valeur est liée aux marchés financiers. Un panachage des deux formules est possible et cette répartition peut être modifiée en réalisant des arbitrages. Lors de l'ouverture d'un contrat, l'intermédiaire vous invite à désigner le bénéficiaire en cas de vie (vous en général) et à indiquer des bénéficiaires qui recevraient les capitaux si vous veniez à disparaître prématurément.
- **La banque propose ensuite des crédits aux ménages**. Un crédit bancaire est la mise à disposition par une institution financière (le créancier) d'une ressource (une somme d'argent) à un client (le débiteur) contre l'engagement d'être payé ou remboursé dans le futur, à une date déterminée avec le versement d'un intérêt. Un crédit bancaire suppose donc un certain nombre de conditions
- **Dans certains cas, les ménages peuvent tomber dans le surendettement**, c'est-à-dire une situation dans laquelle les remboursements dépassent les capacités financières du ménage.

### 2.1.3.2. Les banques et les entreprises

Les banques offrent un certain nombre de crédits spécifiques aux entreprises.

- ✓ **Facilité de caisse** : autorisation de découvert de votre compte de quelques jours par mois, pour faire face aux décalages entre dépenses et recettes de votre entreprise.
- ✓ **Le crédit de campagne** : la solution pour les difficultés de financement liées à la saisonnalité d'une activité. D'une durée supérieure à 1 mois, il permet de financer les décalages dans le temps entre les dépenses et les recettes.
- ✓ **Le découvert** : Il permet de financer des décalages supérieurs à 1 mois entre le paiement des fournisseurs et les entrées d'argent clients.
- ✓ **L'affacturage** : le client demande à payer plus tard mais vous souhaitez disposer du règlement dès maintenant. La banque fournit une partie du règlement moyennant un intérêt et en contrepartie, le client payera la banque directement.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

- ✓ Le crédit-bail est un contrat de location d'une durée déterminée, passé entre une entreprise (industrielle ou commerciale) et une banque ou un établissement spécialisé, et assorti d'une promesse de vente à l'échéance du contrat. L'utilisateur n'est donc pas juridiquement propriétaire du bien mis à sa disposition pendant la durée du contrat. Dans une vision économique de l'entreprise (qui est celle des comptes consolidés), les biens loués en crédit-bail sont assimilés à des immobilisations. L'entreprise peut ainsi financer ses investissements à moyen et long terme.

### 2.1.3.3. Les banques et la création monétaire

- a. Les banques créent de la monnaie scripturale à l'occasion d'une opération de crédit à court et moyen terme. Un crédit consiste à transformer une créance (une reconnaissance de dette) en monnaie. Lorsqu'un client obtient de sa banque un prêt ou un crédit son compte est alors crédité de la somme. La banque crée ainsi de la monnaie scripturale par une inscription au crédit du compte à vue de la personne qui a obtenu le prêt. L'argent prêté n'a pas été retiré aux autres clients de la banque (il résulte d'un simple jeu d'écriture). Il y a donc bien création de monnaie supplémentaire. Lorsqu'un client rembourse le prêt, il y a alors destruction de monnaie scripturale.
- b. Pour autant, tous les crédits bancaires ne correspondent pas à de la création de monnaie. Si la banque accorde un crédit ou achète un titre sur la base de ressources qu'elle possède déjà, comme les dépôts que lui apportent ses clients, alors il s'agit juste d'un transfert de ressources et non d'une création de monnaie. Une banque n'accroît la masse monétaire en circulation que lorsqu'elle crée de la monnaie à partir de rien. A court et moyen terme.
- c. La banque n'a pas eu besoin d'une épargne préalable pour accorder le crédit. La création monétaire s'est faite ex-nihilo, à partir de rien, par un simple jeu d'écriture. Grâce à la somme empruntée, le débiteur peut régler un certain nombre d'agents économiques qui ne disposent pas leur compte dans la même banque. La monnaie scripturale va circuler de compte en compte par un simple jeu d'écriture. Le crédit initial a provoqué une multiplication de dépôts dans les autres banques et dans la banque qui a été à l'initiative du crédit. Ce ne sont pas les dépôts qui font des crédits mais les crédits q
- d. La monnaie circule de banque en banque. En accordant des crédits, les banques mettent en circulation de la monnaie, et de ce fait elles peuvent se trouver confronter à

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

des fuites : la monnaie cédée aux clients peut être, pour partie, transformée en billets, en devises ou transférée à d'autres banques sous la forme de chèques. Comment s'opèrent les transferts résultant de ces échanges ? C'est le principe de compensation ! Les banques vont échanger, chaque jour, à la compensation, les titres de créances qu'elles détiennent sur les autres banques. La compensation ne peut se faire que dans une monnaie acceptée par tous les agents : la monnaie banque centrale.

- e. La compensation se fera donc sous le contrôle de la Banque Centrale par des opérations de transferts de monnaie banque centrale ou "monnaie centrale", à partir des comptes des banques ordinaires tenus par la Banque centrale. <sup>1</sup>

### 2.2. Le crédit

Le crédit bancaire est l'un des moyens les plus importants du financement de l'économie, il joue un rôle important dans le développement de l'activité économique. Nous essayerons à Travers ce premier chapitre, de définir la notion du crédit, de mettre en évidence son rôle, de Présenter les différents types de crédits accordés par la banque et les risques de L'activité bancaire.

#### 2.2.1. Définition du crédit

Le mot crédit vient du verbe latin « créder », qui signifie « croire, faire confiance ». Et effectivement, celui qui consent un crédit « croit » en celui qui le reçoit. En d'autres termes, le créancier fait confiance à son débiteur.

Le crédit est défini comme étant « ...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 de celle-ci, un engagement par signature tel qu'un aval, un cautionnement ou une garantie. Sont assimilées à des opérations du crédit, les opérations de location assorties d'options d'achat notamment, le crédit-bail »<sup>2</sup>.

D'une façon générale, le crédit résulte de la combinaison de trois caractéristiques : Le temps ou le délai pendant lequel le bénéficiaire dispose des fonds prêtés, la confiance faite par le créancier au débiteur, la promesse de restitution des fonds prêtés.

---

<sup>1</sup>[www.sesmassena.sharepoint.com](http://www.sesmassena.sharepoint.com) , consulté le 08/03/2018.

<sup>2</sup>L'article 68 de l'ordonnance n° 03-11 du 26/08/2003 relative à la monnaie et au crédit.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

La première caractéristique du crédit est la notion du temps, c'est-à-dire l'incertitude. Ainsi, il est possible qu'une société ne révèle aucun risque de défaillance au moment de l'octroi d'un crédit moyen ou long terme, mais ce dernier peut se révéler dans l'avenir.

La deuxième caractéristique du crédit est la confiance entre créanciers et débiteurs et se renforce grâce à la parfaite connaissance qu'elle acquière mutuellement les unes et les autres.

La troisième caractéristique du crédit est la promesse de restitution des fonds prêtés. Les risques inhérents à ce point découlent des deux points précédents. Si une évolution défavorable se produit dans le temps ou que le débiteur ne respecte pas la confiance du créancier, le risque de non remboursement peut se réaliser.

Généralement, une opération du crédit considérée, du point de vue du prêteur, est une opération risquée qui suppose du crédit totalement exempt de risque, quelles que soient les garanties dont il est assorti. Le risque est, pratiquement, inespérable du crédit.

### **2.2.2. Rôles du crédit**

Le crédit est un moteur de l'économie, c'est un facteur important du développement des entreprises. Il permet de faire face à tous les décalages entre les recettes et les dépenses quelques soit leurs origine. Le crédit joue un rôle considérable dans les économies modernes car il <sup>1</sup>:

- Permet d'accroître la qualité de production ;
- Met à la disposition d'une personne un pouvoir d'achat immédiat, ce qui facilite les échanges entre les entreprises et entre les entreprises et les particuliers ;
- Permet d'assurer la continuité dans un processus de production et de commercialisation ;
- Est un moyen de création monétaire.

### **2.2.3. Les différents types du crédit bancaire :**

Nous pouvons distinguer plusieurs type de crédit parmi ces types on a<sup>2</sup> :

---

<sup>1</sup>Petit-Dutallis G. : « Le risque du crédit bancaire » ; Edition Dunod ; Paris ; 1999 ; P.20.

<sup>2</sup>Bouyacoub F. : « L'entreprise et le financement bancaire » ; Edition Casbah ; Alger ; 2003 ; P.229.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

### 2.2.3.1. Le crédit d'exploitation :

Les crédits d'exploitations permet aux entreprises de couvrir en temps leurs besoins de trésorerie, en finançant l'actif circulant du bilan, plus précisément les valeurs d'exploitation et/ou réalisable. Il sert, généralement, à lui procurer des liquidités ; de façon à pourvoir assurer des paiements à court terme, dans l'attente de recouvrement de créance facturée. Ces liquidités sont soumises aux variations saisonnières ou conjoncturelles. Les crédits à court termes ou les crédits d'exploitations peuvent être subdivisés en deux catégories, à savoir :<sup>1</sup>

- a. **Les crédits par caisse** : Les crédits par caisse sont considérés comme crédit à court terme, les crédits qui impliquent un décaissement de la part du banquier en faveur de son client et qui lui permet d'équilibrer sa trésorerie à court terme.<sup>2</sup>
- b. **Les crédits par signature** : Un crédit par signature est un engagement du banquier envers des tiers à satisfaire aux obligations contractées envers eux par certains de ses clients, en cas où ces derniers s'avéreraient défaillants.<sup>3</sup>

### 2.2.3.2. Les crédits d'investissements :

Les crédits d'investissements sont des garanties qui permettent aux entreprises d'acquérir des équipements, des biens et des matériels à leur création ou en vue de développer leur activité. Les ressources dégagées pour le fonctionnement de ces biens acquis contribuer ont au remboursement du crédit.<sup>4</sup>

- a. **Les crédits à Moyen Terme** : Il est essentiellement, accordé pour l'acquisition des biens d'équipements amortissables entre huit (08) et dix ans (10) ans. Le crédit à moyen terme accordé soit par une seule banque, soit par une banque en concours avec un établissement spécialisé (crédit d'équipement des Petite et Moyennes Entreprise (PME),...).Celui-ci, s'applique, à des investissements de durée moyenne tels que les véhicules et les machines et de façon plus générale, à la plus part des biens d'équipements et moyens de production de l'entreprise.

---

<sup>1</sup>Luc B-R. : « Principe de technique bancaire » ; 25<sup>ème</sup> édition ; Dunod ; Paris ; 2008 ; P.286.

<sup>2</sup>Idem, P.287.

<sup>3</sup>Luc B-R. : « Pratique de technique bancaire » ; 21<sup>ème</sup>édition ; Dunod ; Paris ; 2001 ; P.280.

<sup>4</sup>Luc B-R. : « Principe de technique bancaire » ; 23<sup>ème</sup> édition ; Dunod ; Paris ; 2004 ; P.260.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

- b. Les Crédits à Long Terme :** Ces crédits ont une durée qui dépasse les sept (07) ans avec une période de différé de deux(02) ans à quatre (04) ans. Ils sont destinés à financer les immobilisations lourdes et en particulier les constructions. La durée du financement correspond, généralement, à la durée d'amortissement ses immobilisations financées et le montant du crédit ne doit pas couvrir la totalité de l'investissement.
  
- c. Le crédit-bail ou leasing :** Le crédit-bail est « une technique de financement d'une immobilisation par laquelle 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 ». Le crédit-bail n'est pas une simple location car, le contrat est assorti d'une promesse d'une vente. Ce n'est pas une vente à tempérament car, l'utilisateur n'est pas priorité du bien financé. Ce n'est pas une location-vente car, le locataire n'est pas obligé d'acquérir le bien loué après un certain détail.<sup>1</sup>

### 2.2.3.3. Le financement de commerce extérieur

Le commerce extérieur désigne l'ensemble des transactions commerciales (importation et exportation) réalisé entre un pays et le reste du monde. Ces transactions engendrent une importante circulation des biens, des services et des capitaux. Les opérations avec l'extérieur comportent beaucoup de risques en raison de : l'éloignement des partenaires, de la différence des réglementations, des problèmes de langue et des politique monétaires et financière. Les pouvoir publics encouragent les opérations économiques nationales à s'ouvrir sur l'extérieur. Par conséquence, les banques sont amenées à satisfaire les besoins de l'entreprise en matière de réalisation d'opération d'importations et d'exportations. Ces opérations peuvent être réalisées par le biais de diverses formes de crédits, liées à chaque fois, à l'objet du financement, soit les exportations ou les importations.

- a. Financement des exportations :** Dans plusieurs cas, on trouve suite au manque des fonds, des difficultés dans l'activité d'import/export. De ce fait, les contractants sont

---

<sup>1</sup>Idem ;P264

forcés de solliciter les banques qui leur permettent de bénéficier du financement spécifique. Dans le registre des crédits destinés au financement des exportations.<sup>1</sup>

- b. Financement des importations :** Les opérations réalisées à l'international, de par l'éloignement géographique, les différences de réglementations et des longues, revêtent des risques considérables pour des opérateurs économiques les initiant. Les banques interviennent pour faciliter la réalisation des opérations d'importations par des techniques du financement des importations.<sup>2</sup>

### 2.2.3.4. Les crédits aux particuliers

Comme les entreprises, les particuliers peuvent avoir des ressources suffisantes pour financer leur besoins, comme il peut leur arriver que leurs disponibilités ne leur permettent pas de réaliser une opération. Pour cela, ils peuvent solliciter l'appui du banquier pour face à leurs divers besoins. Les crédits aux particuliers sont des crédits affectés, essentiellement, à la consommation de biens et services octroyés à des personnes physiques pris en dehors de leurs activités professionnelles. Les crédits aux particuliers peuvent être subdivisés en deux catégories :<sup>3</sup>

- a. Le crédit à la consommation :** Le crédit à la consommation est un nouveau produit bancaire permettant aux particuliers d'acquies, sous certaines conditions, des équipements domestiques fabriqués et/ou montés, ou des produits importés tel que les automobiles par le recours à des facilités de paiement. Cette forme de crédit est accordée aux résidents sur le territoire national, avec une activité stable et un revenu régulier. Le montant du crédit peut aller jusqu'à 70% du coût total du bien acheté.<sup>4</sup>
- b. Le crédit immobilier :** Le crédit immobilier est un prêt octroyé par une banque aux particuliers et aux entreprises est destiné à financer une opération immobilière (acquisition, construction, travaux,...). Le logement peut être affecté à une résidence principale, secondaire ou à un investissement locatif. Les établissements prêteurs

---

<sup>1</sup>Mannai S et Simon Y. : « Technique financière internationale » ; 7<sup>ème</sup> édition ; Economica ; Paris ; 2001 ; P.580.

<sup>2</sup>Pasco C. : « Commerce international » ; 6<sup>ème</sup> édition ; Dunod ; Paris ; 2006 ; P.116.

<sup>3</sup>Luc B-R. : « Principe de technique bancaire » ; 24<sup>ème</sup> édition ; Dunod ; Paris ; 2006 ; P.271.

<sup>4</sup>Luc B-R. : « Principe de technique bancaire » ; 25<sup>ème</sup> édition ; Dunod ; Paris ; 2008 ; P.149.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

prennent, généralement, une hypothèque sur le bien acheté, se protégeant ainsi contre le non remboursement du prêt.<sup>1</sup>

### 2.3. Le risque de crédit

#### 2.3.1. Le risque

##### 2.3.1.1. Définition de risque

Un risque peut être défini comme suit : « le risque désigne l'incertitude qui pèse sur les résultats et les pertes susceptibles de survenir lorsque les évolutions de l'environnement sont adverses »<sup>2</sup>

Et il peut aussi être défini comme étant « un danger éventuel plus ou moins prévisible. La caractéristique propre du risque est donc, l'incertitude temporelle d'un événement ayant une certaine probabilité de survenir et de mettre en difficulté la banque »<sup>3</sup>.

##### 2.3.1.2. Les facteurs du risque

Les facteurs du risque sont des variables imprévisibles, on ne peut ni connaître, ni prévoir l'existence et /ou l'évolution et peuvent modifier la valeur d'un portefeuille donné à un moment donné. Ces facteurs peuvent être :<sup>4</sup>

- Qualitatifs (un événement politique ou économique) ou quantitatifs (le niveau d'un indice boursier) ;
- Observables (le prix de baril du pétrole) ou inobservables (la volatilité dans taux à 10 ans) ;
- Récurrents (les cours de change) ou ponctuels (la publication de l'indice de Consommation) ;

##### 2.3.1.3. Le processus du risque

Processus du risque est le processus par lequel une banque identifie, mesure et contrôle ses risques : 5

---

<sup>1</sup> Philippe N. : « Banque et Banque centrale Dans la Zone Euro » ; 1er édition ; De Boeck université ; Bruxelles ; 2004 ; P.50.

<sup>2</sup> Bessis J. : « gestion des risques et gestion actif-passif des banques » ; Edition Dalloz ; Paris ; 1995 ; P.13.

<sup>3</sup> Idem

<sup>4</sup> [www.demos.fr](http://www.demos.fr) consulté le 11/03/2018

<sup>5</sup> Hamzoui M. : « Gestion des risque d'entreprise et contrôle interne » ; Edition Pearson Education ; Paris ; 2007 ; P.109.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

- **L'identification du risque** : C'est la première étape du processus qui consiste à détecter les différentes sources qui génèrent le risque auquel la banque doit faire face. A cet effet, une cartographie des risques peut être établie par le risk-process afin de lister tous les risques significatifs. L'identification des risques est un exercice permanent dans le temps car, les risques évoluent avec les changements de l'environnement interne ou externe :<sup>1</sup>
  - **Les facteurs internes** : La structure de la banque, les activités et la qualité du personnel
  - **Les facteurs externes** : Les fluctuations des conditions économiques, les changements de l'environnement professionnel et technologique qui peuvent influencer négativement la réalisation des objectifs de la banque.
  
- **La mesure du risque** : La mesure des risques est une étape importante dans le processus du moment où elle constitue la base sur laquelle repose la prise de décisions et l'établissement de stratégies de gestion des risques par la suite. Pour mesurer les risques, les risk-process disposent d'une multitude d'indicateurs et d'outils qui diffèrent selon le type du risque traité, qui sont réalisés par différents acteurs impliqués dans le processus de gestion des risques.
  
- **Le contrôle du risque** : Il convient d'analyser le risque en essayant d'apporter des éléments de réponse à certaines questions, avant de prendre une décision concernant (pourquoi les fréquences de survenance du risque est-elle élevée ? pour quoi la conséquence de l'événement est-elle élevée ? Est-il possible de la diminuer ? Avec quels mesures et pour quels coûts ?,...etc.). Les mesures sont prises en fonction du résultat de l'analyse : renforcement du contrôle interne, développement de nouveaux outils de gestion,...etc. Ensuite, les décisions prises dans le cadre de comités spécialisés regroupant des membres des directions concernées et la direction générale doivent faire l'objet d'un plan et d'un budget avec, notamment, les délais, le responsable de la mise en œuvre et le suivi.

---

<sup>1</sup>Idem

### 232. Définition de risque du crédit

Les risques du crédit : Le risque du crédit constitue le risque fondamental de toute activité bancaire. Il est le premier risque auquel la banque peut se confronter.

« Le risque de crédit peut être défini comme la perte potentielle supportée par un agent économique suite à une modification de la qualité de crédit de l'une de ses contreparties, ou d'un portefeuille de contreparties, sur un horizon donné ».<sup>1</sup>

Ainsi, cet événement imprévisible affecte le patrimoine ou l'activité de l'entreprise ce qui met la banque en difficulté. En d'autres termes, « un risque est un événement dont l'arrivée aléatoire, est susceptible de causer un dommage aux personnes ou aux biens ou aux deux à la fois »<sup>2</sup>

### 233. Les formes du risque de crédit<sup>3</sup>

Le risque du crédit peut prendre trois formes :

**2.3.3.1. Le risque de la contrepartie sur l'emprunteur :** Concerne les crédits accordés aux clients (particuliers et entreprises) ou les placements effectués sur les marchés financiers.

**2.3.3.2. Le risque de la contrepartie sur le prêteur :** Sur les garanties potentielles du financement accordées par des contreparties bancaires pour assurer le financement de l'activité, en cas de difficultés d'approvisionnement sur le marché.

**2.3.3.3. Le risque de la contrepartie sur produits dérivés :** Les produits dérivés sont utilisés dans une préoccupation de couverture des risques ou de spéculations, ils sont appelés dérivés parce que leurs valeurs sont dérivées d'autres marchés.

---

<sup>1</sup>J.KOFFI-M.YAO, « Les accords de Bâle et la gestion du risque de crédit », version préliminaire, Mars 2003, P9.

<sup>2</sup>BOUYAKOUB, « l'entreprise et le financement bancaire », Ed casbah, Alger, 2000, p17

<sup>3</sup> Calvet H. : « Etablissement de crédit : Appréciation, évaluation et méthodologie de l'analyse financière » ; Edition Economica ; Paris ; 1997 ; P.78.

### 234. Les différents types du risque du crédit bancaire

Le risque du crédit bancaire est la résultante de la combinaison de trois (03) facteurs, à savoir:<sup>1</sup>

#### - Le risque de la contrepartie

Le risque de la contrepartie est caractérisé par la probabilité de défaillance du client relative, principalement, à deux facteurs qui sont la qualité du débiteur (classe du risque ou notation) et la maturité du crédit.

#### - Le risque d'exposition

Le risque d'exposition est l'évaluation du montant des engagements au jour de la défaillance. Ce montant dépend du type d'engagement accordé (facilité de caisse, prêt moyen à terme, caution, opérations de marché,...etc.), du niveau confirmé ou non, de la durée de l'engagement et de sa forme d'amortissement (linéaire, dégressif,...etc.).

#### - Le risque de récupération

Le risque de récupération est la valeur attendue de la réalisation des garanties (sûretés réelles et personnelles) et de la liquidation des actifs non gagée de la contrepartie. La valorisation des garanties détenues vient en déduction de l'exposition. Elle est fonction de la valeur initiale du bien, du caractère nécessaire ou non pour la poursuite de l'activité, de sa durée du vie, du marché d'occasion et de la décote, en cas de vente forcée.

### Les autres risques liés à l'activité bancaire

Les banques sont confrontées à une typologie spécifique des risques inhérents à leurs activités, à savoir<sup>2</sup> :

#### 2.3.4.1. Le risque d'insolvabilité

Le risque majeur qu'encourt le banquier lors, d'une opération du crédit, est la perte des capitaux qu'il a engagés en faveur de son client. En effet, le risque d'insolvabilité est le risque le plus dangereux et le plus enregistré. Appelé, également, risque de non remboursement, il s'agit du non-paiement des sommes dues par le client à échéance et se traduit par la perte partielle ou totale de la créance détenue par la banque sur son client débiteur. L'évaluation de ce risque peut se faire, à partir, de l'analyse et le diagnostic de la valeur liquidative de l'entreprise, son endettement et l'évolution de ses fonds propres nets. Le

---

<sup>1</sup>Boussoubel L. : « La notation interne nouvel outil de gestion du risque du crédit » ; Edition ESB ; Alger ; 2007 ; P.04

<sup>2</sup>Christian G et André T. : « Risque de crédit une approche avancée » ; Edition Economica ; Paris ; 2007 ; P.53.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

risque de non remboursement apparaît quand le client, suite à la détérioration de sa situation financière, se trouve dans l'incapacité ou refuse de rembourser les sommes dont il est redevable. Les origines de ce risque proviennent directement des risques liés à l'entreprise elle-même, parmi lesquels, on cite<sup>1</sup> :

- **Le risque particulier** : Ce risque est, généralement, lié aux capacités techniques de l'entreprise, à la moralité et à la compétence des dirigeants ainsi qu'à la qualité de la clientèle.
- **Le risque sectoriel** : Le risque sectoriel est lié au processus de production utilisé, au produit ou au service réalisé, à la situation du marché, à la conjoncture de la branche d'activité dans laquelle évolue l'entreprise emprunteuse.
- **Le risque global ou général** : Le risque global est le plus difficile à appréhender, du fait qu'il est engendré par des facteurs externes issus de la situation politico-économique du pays, mais aussi d'événements imprévisibles (incidents, catastrophes naturelles ou provoqués par l'homme).

### 2.3.4.2. Le risque d'immobilisation

Le risque d'immobilisation appelé aussi « risque de trésorerie » se localise au plan des rapports entre la banque et ses déposants. La banque assure un équilibre entre la liquidité de ses emplois et l'exigibilité de ses ressources en procédant au refinancement de ses crédits auprès de la Banque Centrale ou du marché monétaire.<sup>2</sup>

Le risque abordé, ici, prend effet lorsque cet équilibre est rompu, c'est-à-dire quand le terme des ressources d'une banque est plus court que celui de ses emplois. Ce risque comporte trois (03) origines, à savoir :<sup>3</sup>

- Il peut être engendré par une politique de transformation imprudente du banquier, qui utilise des ressources à vue pour des emplois à terme. Il se met ainsi, dans l'incapacité de faire face à des retraits de dépôts à vue appartenant à ses clients.
- Il peut être le résultat du non remboursement des échéances, à bonnes dates par les clients de la banque. Les fonds engagés deviennent ainsi immobilisés.

---

<sup>1</sup>Bouyacoub F. : « L'entreprise et le financement bancaire » ; Edition Casbah ; Alger ; 2003 ; P. 20.

<sup>2</sup> Moschetto B et Roussillon J. : « La banque et ses fonctions » ; Edition PUF ; collection Que sais je ; Paris ; 1988 ; P.33.

<sup>3</sup>Hadj sadek T. : « Les risques de l'entreprise et de la banque » ; Editions Dahlab ; Alger ; 2007 ; P.87.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

· Il peut aussi être dû à la détérioration de la situation financière de l'entreprise emprunteuse qui conduit la Banque Centrale à refuser son accord de mobilisation.

### 2.3.4.3. Le risque de taux d'intérêt

Une variation des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse, est loin d'être sans conséquence sur le secteur bancaire. Toute fluctuation de ce paramètre peut constituer un risque considérable pour la banque. Le risque de taux peut être défini comme étant « le risque de perte ou de gain encouru par une banque détenant des créances et des dettes dont les conditions de rémunération obéissent à un taux fixe. Il résulte de l'évolution divergente du coût des emplois avec le coût des ressources. Il représente pour un établissement du crédit, l'éventualité de voir sa rentabilité ou la valeur de ses fonds propres affectée par l'évolution des taux d'intérêt ».<sup>1</sup>

### 2.3.4.4. Le risque de change

Il est défini « comme une perte entraînée par la variation des cours de créance ou des dettes libellées en devises par rapport à la monnaie de référence de la banque ».<sup>2</sup>

Le pourvoyeur de fonds qui prête à une personne physique ou morale basée à l'étranger se trouve face un risque de change. Le risque de change résulte de la variation du taux de change de la monnaie nationale par rapport à la monnaie étrangère, dans laquelle le prêt est libellé. Par conséquent, une hausse du cours de change se traduit par un gain de change et une baisse du cours se traduit par une perte de change. On distingue deux (02) types du risque de change :<sup>3</sup>

- **Le risque de transaction** : Le risque de transaction est la modification de la rentabilité ou la valeur des opérations en devises d'un établissement du crédit, en fonction des évolutions des taux de changes des devises dans lesquelles son activité est libellée.

---

<sup>1</sup>Jean-Claude A et Michel Q. : « risque de taux d'intérêts et gestion bancaire » ; Edition Economica ; Paris ; 2000 ; P.16.

<sup>2</sup>Michel R et Géarard N.: « le contrôle de gestion bancaire et gestion financière » ; 3ème édition ; Revue banque éditeur ; Paris ; 1998 ; P.312.

<sup>3</sup>Jean-Claude A et Michel Q. : « risque de taux d'intérêt gestion bancaire » ; Edition Economica ; Paris ; 2000 ; P.17.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

- **Le risque de traduction-consolidation** : La nécessité d'exprimer le résultat de l'activité d'un établissement du crédit dans une monnaie d'expression unique, qui n'est pas obligatoirement celle dans laquelle la majorité des opérations sont effectuées, a pour objet de la figer. A cet effet, le risque transaction consolidation ait dès qu'une banque achète d'autres devises et qu'elle reste en position ouverte.

### 2.3.4.5. Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est appelé aussi risque d'illiquidité, est considéré comme un risque majeur, du fait qu'il est lié à l'activité d'intermédiation traditionnelle de la banque. En effet, le risque d'illiquidité est « le risque, pour un établissement du crédit d'être dans l'incapacité de rembourser ses dettes à court terme, tout particulièrement ses dettes à vue (dépôts à vue et emprunt interbancaires au jour le jour), parce que les actifs détenus par cet établissement seraient à plus long terme et /ou ne seraient pas susceptibles d'être cédés sur un marché liquide ».<sup>1</sup>

Il est lié à la profession même de la banque, qui consiste en la transformation des échéances, à savoir financer des emplois à terme par des ressources à vue. En effet, les établissements du crédit collectent des ressources pour la plus part à court terme (dépôts à vue) susceptible de faire l'objet d'un retrait massif et imprévu de la part de la clientèle, et accordent des financements, à court terme mais, également, et particulièrement à moyen et à long terme. Si dans la majorité des cas, le risque de liquidité est du à l'importance de la transformation des échéances, il semble, toutefois, que d'autres facteurs peuvent être à l'origine de l'illiquidité d'une banque.

### 2.3.4.6. Les risques opérationnels

Le comité de Bâle II donne la définition qui sert de base de réflexion et de mise en œuvre à tous les établissements bancaires : le risque opérationnel défini comme étant « le risque de pertes résultant de créance ou de défaillances attribuables à des procédures, personnels et systèmes internes ou à des événements extérieurs ».<sup>2</sup>

Cependant, cette définition intègre le risque juridique d'un côté et exclut le risque stratégique de l'autre côté. Le comité de Bâle reconnaît que, la définition des risques

---

<sup>1</sup> Calvet H. : « Etablissement de crédit : Appréciation, évaluation et méthodologie de l'analyse financière » ; Edition Economica ; Paris ; 1997 ; P.85.

<sup>2</sup> Jacob H et Sardi A. : « Management des risques bancaire » ; Edition Afges ; Paris ; 2005 ; P.21.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

opérationnels peut être différente d'un établissement bancaire à l'autre. Par conséquent, les banques pourront, en fonction de leur organisation interne, leur taille, la nature et la complexité de leurs activités, adopter leur propre définition des risques opérationnels.

### **Les différentes formes des risques opérationnels**

Le risque opérationnel peut se traduire sous plusieurs formes, à savoir:<sup>1</sup>

- **Le risque de procédure**

Les risques de procédure sont liés aux applications des opérations bancaires, il peut être du aux :

- Risques d'erreurs administratives (erreur dans l'enregistrement des opérations) ;
- Risques humains (lorsque, les exigences attendues des moyens humains si, la compétence et la disponibilité ne sont pas satisfaites).

- **Le risque de matériel**

Il consiste en l'indisponibilité des moyens en raison d'événements accidentels internes ou externes (incendies, inondations, pannes informatiques,...etc.).

- **Le risque juridique**

Le risque juridique est le risque de se trouver obligé de verser des dommages et intérêts du fait d'une erreur dans la rédaction d'un contrat.

- **Le risque fiscal**

Le risque fiscal est le risque d'être condamné à payer une amende suite à une mauvaise interprétation de la loi fiscale.

---

<sup>1</sup>Idem

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

### - Le risque informatique

Ce risque découle, directement, d'une erreur de conception ou de programmation informatique. Les risques afférents à l'activité informatique peuvent faire l'objet d'une classification à trois (03) niveaux, à savoir:<sup>1</sup>

- Risques liés aux études informatiques, erreurs liés à la conception de programme informatique, également, appelé « risque de sécurité logique ».
- Risques liés aux traitement informatique qui peuvent avoir pour origine des problèmes de fonctionnement des applications en production ou des logiciels, appelé aussi « risque système».
- Risques qui concernent la télécommunication ; risque de pertes ou d'altération des données et informations transmises par téléphone, messagerie et réseaux de données. Il est primordiale de savoir maîtriser les différents risques opérationnels afin d'assurer une gestion efficace et permanente des risques bancaires classiques.

---

<sup>1</sup> Michel R et Gérard N. : « Le contrôle de gestion bancaire et financier » ; Edition Revue Banque ; Paris ; 1998 ; P. 90.

## Section 3 : Mesures du risque du crédit

Toute prise du risque nécessite une connaissance approfondie de la contrepartie et sa capacité à faire face à ses engagements. L'évaluation du risque implique un savoir-faire adapté à la qualité de la contrepartie, particulier ou entreprise, elle requiert également, de savoir développer des méthodes d'évaluations conformes aux nouvelles exigences des régulateurs.

### 3.1. L'approche Classique d'évaluation du risque du crédit

L'approche traditionnelle d'évaluation du risque du crédit utilise le jugement de l'analyse crédit sur la capacité et la volonté de l'emprunteur de rembourser son crédit, l'analyse du risque est menée différemment en fonction de la nature du crédit (aux particuliers ou entreprises)<sup>1</sup>.

#### 3.1.1. L'évaluation du risque des particuliers

L'évaluation du risque des particuliers En premier lieu, il convient de collecter toutes les informations nécessaires sur l'emprunteur (situation de famille, revenus, ancienneté dans sa profession,...) et sur ses antécédents en matière d'endettement et de solvabilité. A cet égard, le banquier utilise les fichiers existants, qu'on peut classer en fichiers positifs et fichiers négatifs.

**3.1.1.1. Les fichiers positifs :** Les fichiers positifs visent à recenser tous les emprunteurs, même ceux exempts d'incidents de paiement ou de remboursement, afin que le prêteur puisse avoir une vue d'ensemble de la totalité de l'endettement de l'emprunteur et de ses caractéristiques. Les fichiers positifs permettent de mieux cerner le profil du risque présenté par un emprunteur grâce à des exploitations statistiques.

**3.1.1.2. Les fichiers négatifs :** Les fichiers négatifs qui sont des fichiers composés d'emprunteurs ayant connu des difficultés de trésorerie dans un passé récent. Deux fichiers négatifs doivent être consultés avant toute offre du crédit, à savoir<sup>2</sup> :

- ✓ Le fichier central des risques : qui recense les incidents de paiements des chèques (défaut ou insuffisance de provision), les interdictions bancaires qui en découlent et les décisions de retrait de carte bancaire.

---

<sup>1</sup>De Coussergues S. : « Gestion de la banque du diagnostic à la stratégie ; 5ème édition ; Dunod ; Paris ; 2007 ; P.160.

<sup>2</sup>De Coussergues S. : « Gestion de la banque du diagnostic à la stratégie » ; 3ème édition ; Dunod ; Paris ; 2002 ;P151.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

- ✓ Le fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers : qui recense tous les emprunteurs en défaut de paiement ainsi que ceux qui font l'objet de la procédure collective du traitement du surendettement.

### 3.1.2. L'évaluation du risque des entreprises

L'évaluation du risque des entreprises repose sur le diagnostic financier de l'entreprise.

#### 3.1.2.1. La collecte d'information sur l'emprunteur

Cette collecte ne se limite pas aux comptes annuels. Elle inclut, également, la connaissance des marchés et produits sur lesquels le client opère et la compréhension de la stratégie qu'il développe. Il faut, à nouveau, insister sur l'avantage de la relation de long terme dans la collecte de ces informations qui permet, notamment au banquier d'apprécier les qualités de compétence et de moralité des dirigeants de l'entreprise<sup>1</sup>

#### 3.1.2.2. L'analyse de la situation financière de l'emprunteur

Le banquier traitera la situation financière, afin de repérer toutes les caractéristiques essentielles sur la capacité financière de l'entreprise. L'analyse financière constitue le principal outil pour évaluer à priori sa contrepartie. Toute prise du risque nécessite une connaissance approfondie de la contrepartie et sa capacité à faire face à ses engagements.

#### ✓ Définition de l'analyse financière

L'analyse financière peut être définie comme étant « une démarche qui s'appuie sur l'examen critique de l'information comptable et financière fournie par une entreprise à destination des tiers, ayant pour but d'apprécier le plus objectivement possible sa performance financière et économique (rentabilité, pertinence des choix de gestion,...), solvabilité (risque potentiel qu'elle présente pour les tiers et capacité à faire face à ses engagements) et en fin son patrimoine ».<sup>2</sup>

Elle permet de faire une étude approfondie sur la situation financière d'une entreprise (documents comptables). Ainsi, elle donne des informations indispensables telles que : la qualité de l'entreprise, sa rentabilité, sa capacité à se développer et à générer des profits,....

<sup>1</sup>Idem ;156

<sup>2</sup>Hutin H. : « Toute la finance » ; 3ème édition ; d'organisation ; Paris ; 2004 ; P.77.

### ✓ Les étapes de l'analyse financière

C'est une analyse faite sur la base du bilan comptable et des soldes d'intermédiaires de gestion. Elle consiste à comparer entre : les chiffres d'affaires et les ratios des trois derniers exercices pour apprécier leur évolution dans le temps.

Le calcul de certains ratios de base, à partir de ces données, permet une première évaluation de la solvabilité de l'entreprise. Si, le rapport entre l'endettement et le chiffre d'affaires annuel est trop grand, il sera très risqué d'accorder un nouveau crédit. La faiblesse du résultat d'exploitation par rapport au chiffre d'affaires peut aussi indiquer des difficultés dans le remboursement des emprunts.

### ✓ Les types de financements

La méthode d'analyse financière diffère selon que la demande du crédit concerne l'exploitation ou l'investissement. S'il s'agit de besoin du financement issu du cycle d'exploitation, l'analyse portera sur les perspectives de développement. En d'autres termes, il faudra savoir si l'activité engendrée par l'investissement dégagera une marge suffisante pour permettre le remboursement des crédits et le maintien de l'équilibre financier.

### 3.2. La notation (le rating) l'approches moderne d'évaluation du risque de crédit

A côté de l'analyse financière, d'autres méthodes ont été développées pour mesurer le risque de contrepartie celles-ci, permettent notamment de prévoir la défaillance de l'emprunteur dans le futur.

#### Définition de la notation

La notation est appelé aussi le rating, le rating est un mot d'origine américaine qui veut dire « évaluation ». Il est défini comme étant « un processus d'évaluation du risque attaché à un titre de créance, synthétisé en une note, permettant un classement en fonction des caractéristiques particulières du titre proposé et des garanties offertes par l'émetteur ».<sup>1</sup>

La notation est un moyen d'information sur le niveau du risque d'une contrepartie. Elle mesure la capacité de ce dernier à rembourser toutes les sommes dues à court ou à long

---

<sup>1</sup>Karyotis D. : « La gestion financière : une nouvelle approche du risque » ; Edition Banque ; Paris ; 1995 ; P.16.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

terme. C'est un outil d'aide à la prise de décision, puisqu'il synthétise en une note le degré de solidité et de solvabilité de la contrepartie. Cette note est attribuée soit par des sociétés spécialisées de notation, on parle alors de notation externe, soit établie par les banques elles même, la notation est alors interne.

### 3.2.1. La notation externe

La notation externe est du ressort des agences de notation. Celle-ci, se chargent d'évaluer le risque présenté par un émetteur d'instruments financiers, qu'il soit un Etat, une collectivité territoriale ou un établissement du crédit et diffusent régulièrement des notes qui reflètent la qualité des émissions.

Cette technique apparue aux USA dans les années 1910. Les agences de notation se sont d'abord intéressés à l'analyse financière et à l'élaboration de statistiques sur l'industrie américaine, puis ont développé l'activité de notation.

### La notation des agences de notation

Les agences de notation classent les émetteurs en leur attribuant des notes allant de la meilleure, qui est réservée aux émetteurs à solvabilité indiscutable, à la plus mauvaise dans les cas où la défaillance est établie. Pour cela, les agences utilisent la démarche suivante :<sup>1</sup>

- ✓ S'assure de la recevabilité de la demande de notation : En effet, il n'est pas intéressant de lancer le processus de notation en sachant à l'avance que la note sera mauvaise.
- ✓ Etude de la contrepartie : à travers la collecte d'informations comptables, financières, juridiques ou autres concernant la contrepartie et son environnement. L'étude des informations collectées, notamment :
  - La place de la contrepartie bancaire au sein du système bancaire (activité, part de marché,...)
  - L'environnement économique et réglementaire : c'est l'étude du système financier auquel appartient la banque (relations avec les confrères, dépendance des établissements vis-à-vis des publics, les risques du secteur,...) ;
- L'analyse financière de l'établissement : par l'étude des comptes de la banque (Fonds propres, actifs, rentabilité,...) ;

---

<sup>1</sup>www.banque-crédit.org., consulter le 24/04/2018

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

- L'analyse des aspects qualitatifs tels que la capacité de soutien des actionnaires, d'accès aux financements externes,...).

### 3.2.2. La notation interne

Avec la notation interne, la banque évalue elle-même le risque de défaillance de la contrepartie, exploitant les informations privées qu'elle détient sur l'emprunteur du fait de la relation de long terme.<sup>1</sup> L'un des aspects les plus novateurs du nouvel accord de Bâle réside dans l'intégration de l'approche fondée sur les notations internes pour mesurer le risque du crédit. On distingue pour cela une approche simple et une approche avancée.

#### 3.2.2.1. Approche fondée sur les notations internes simples

Approche fondée sur les notations internes simples (IRB)<sup>2</sup> est fondée sur les évaluations internes des banques. La méthode de calcul des actifs pondérés s'appuie sur quatre (04) données quantitatives, à savoir:<sup>3</sup>

- La Probabilité de Défaut (PD) : Représente la probabilité qu'une contrepartie fasse défaut dans un horizon du temps donné.
- Les Pertes en Cas de Défaut (PCD) : C'est le montant des pertes que la banque aura à supporter en cas où la contrepartie faisait défaut.
- L'Exposition en Cas de Défaut (ECD) : C'est le risque que court une banque sur une contrepartie au moment de la défaillance de cette dernière.
- L'Echéance (E) : Mesure l'échéance résiduelle de l'exposition.

La Perte Potentielle (PP) peut être calculée comme suit :

$$PP = PD * PCD * ECD$$

---

<sup>1</sup>De Coussergues S. : « Gestion de la banque du diagnostic à la stratégie » ; 5ème édition ; Dunod ; Paris ; 2007;P170.

<sup>2</sup>Internal Rating Based .

<sup>3</sup>De Coussergues S. : « Gestion de la banque du diagnostic à la stratégie » ; 3ème édition ; Dunod ; Paris ; 2002 ; P.160.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

### 3.2.2.2. Approche fondée sur les notations internes avancées

Cette méthode prend en compte dans son calcul tout le portefeuille de la banque et ne s'intéresse pas à une contrepartie individuelle. Elle débouche sur les modèles internes du risque du crédit. Dans cette approche, les établissements devront calculer, non seulement, la probabilité de défaut, mais aussi l'exposition et les pertes en cas de défaut (Cf. Tableau n°01).

De façon générale, que la notation soit interne ou externe, celle-ci a pour objet de donner une estimation du risque encouru sur une contrepartie. Le comité de Bâle incite les banques à développer des systèmes de notation interne fiables pour tenir compte de la nouvelle réglementation et optimiser le rendement de leurs fonds propres.

**Tableau n° 01 : Les modèles de Notation Interne (NI)**

<b>Données de base</b>	<b>Approche NI simple</b>	<b>Approche NI complexe</b>
<b>Probabilité de Défaut (PD)</b>	Valeurs fournies par la banque sur la base de ses propres estimations.	Valeurs fournies par la banque sur la base de ses propres estimations.
<b>Perte en Cas de Défaut (PCD)</b>	Valeurs prudentielles établies par le comité.	Valeurs fournies par la banque sur la base de ses propres estimations.
<b>Exposition en Cas de Défaut (ECD)</b>	Valeurs prudentielles établies par le comité.	Valeurs fournies par la banque sur la base de ses propres estimations.
<b>Echéance (E)</b>	Valeurs prudentielles établies par le comité ou à la discrétion de l'autorité nationale, fournies par la banque sur la base de ses propres estimations (en excluant éventuellement certaines expositions).	Valeurs fournies par la banque sur la base de ses propres estimations (en excluant éventuellement certaines expositions).

Source : Vue d'ensemble du nouvel accord de Bâle sur les fonds propres, 2003.

### 3.3. Les objectifs et les étapes de la gestion des risques du crédit

La gestion des risques du crédit a pour objet de mesurer et de contrôler les risques.

#### 3.3.1. Les objectifs de la gestion des risques

La gestion des risques vise la réalisation de quatre (04) objectifs suivants:<sup>1</sup>

- Assurer la pérennité de l'établissement, par une allocation efficace des ressources et une allocation adéquate des fonds propres qui permettra une meilleure couverture contre les pertes futures.
- Elargir le contrôle interne du suivi des performances au suivi des risques associés.
- Faciliter la prise de décisions pour les opérations nouvelles et permettre de les facturer aux clients.
- Rééquilibrer le portefeuille de l'établissement, sur la base des résultats et des effets de diversifications.

#### 3.3.2. Les étapes de la gestion des risques

La gestion des risques repose sur un processus de six (06) étapes, qui sont :<sup>2</sup>

##### 3.3.2.1. Identification des risques

Cette étape consiste à établir une cartographie des risques auxquels la banque est confrontée. Cette étape ne doit pas être limitée dans le temps, vu les changements internes et externes qui touchent le milieu bancaire et qui peuvent engendrer l'apparition de nouveaux risques.

##### 3.3.2.2. Evaluation et mesure des risques

Elle consiste à quantifier les coûts associés aux risques identifiés dans la première étape. La mesure du risque dépend de la nature de ce dernier, s'il est quantifiable ou non. Lorsque les risques sont quantifiables comme dans le cas du risque du crédit et du risque du marché, le concept le plus utilisé est celui de la valeur du risque. Dans le cas des risques non quantifiables, une méthodologie objective est appliquée pour les estimer, à travers deux variables, à savoir :<sup>3</sup>

- La probabilité de survenance d'un événement négatif, qui a défaut de quantification, peut se voir attribuer des valeurs relatives : forte, moyenne et faible probabilité.

---

<sup>1</sup>Bessis J. : « Gestion des risques et gestion Actif-Passif des banques » ; Edition Dalloz ; Paris ; 1995 ; P.4

<sup>2</sup>www.doc-etudiant.fr , consulté le 17/04/2018

<sup>3</sup>www.bank-of-algeria.dz , consulté le 14/03/2018

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

- La gravité de l'événement, en cas de survenance du risque : là aussi, en absence de données quantifiables, on peut attribuer une variable relative : élevé, moyen et faible. Le croisement des deux séries de variables, permettra de donner une idée relative du risque.

### 3.3.2.3. Sélection des techniques de gestion des risques

Les techniques de gestion des risques visent, principalement, l'un des trois (03) objectifs suivants :<sup>1</sup>

- Eviter le risque ;
- Transférer le risque ;
- Encourir le risque.

### 3.3.2.4. La mise en œuvre des risques

Cette étape consiste à mettre en œuvre la technique choisie, elle doit être réalisée par une unité clairement désignée, (par exemple : la salle des marchés pour les risques du marché, la direction des engagements pour le risque du crédit, Asset Liabilities Management (ALM)<sup>2</sup> pour la gestion du risque de liquidité et de taux). Quand au risque opérationnel, il a la particularité d'être plus difficilement attribuable a une unité spécifique vu ça présence partout. Le principe fondamental de cette étape est de minimiser les coûts attribués à la mise en œuvre de la solution.<sup>3</sup>

### 3.3.2.5. Surveillance des risques

Le suivi permanent des risques est primordial, afin de s'assurer que les stratégies adoptées donnent des résultats optimaux. En effet, au fil du temps et selon les circonstances, il se peut que les décisions, initialement prises, deviennent incompatibles avec la conjoncture et de ce fait, elles doivent être modifiées ou carrément remplacées.

### 3.3.2.6. Reporting des risques

Le reporting est l'aboutissement logique de tout processus de gestion. Il s'agit, d'une synthèse qui fait ressortir les éléments clés sous une forme analytique, adressée aux responsables sous forme d'un rapport dont le contenu et le niveau de détail dépend de la fonction du destinataire.

---

<sup>1</sup>Idem

<sup>2</sup>ALM ou la gestion Actif-Passif est l'ensemble des techniques et des outils de gestion qui permettant de mesurer et de contrôler les risques financiers.

<sup>3</sup>Mathieu M. : « L'exploitation bancaire et risque crédit » ; Edition d'organisation ; Paris ; 1999 ; P.80.

# CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

## SECTION 4 : LES METHODES DE GESTION DU RISQUE DU CREDIT

La gestion du risque de crédit est au cœur du métier du banquier. En effet, elle lui permet d'avoir une meilleure connaissance de ces clients et d'optimiser le couple rendement /risque des prêts accordés.

Cependant, face à la concurrence des marchés financiers, les banques sont appelées à reconsidérer leurs opérations de prêts sous un angle différent. Elles doivent rationaliser leur gestion du risque de crédit en référence au marché. La gestion et le contrôle des risques contribuent de façon, essentielle, à l'appréciation de la solidité financière d'un établissement de crédit.

### 4.1. La réglementation prudentielle internationale

La réglementation prudentielle est l'ensemble de contraintes imposées aux établissements de crédits.

#### 4.1.1. Le comité de Bâle

Le Comité de Bâle ou Comité de Bâle sur le contrôle prudentiel bancaire (en anglais Based Committee on Banking Supervision, BCBS) était, initialement, appelé le "Comité Cooke", du nom de Peter William Cooke directeur de la Banque d'Angleterre qui avait été l'un de ses premiers présidents.

Ce comité a été créé à la fin de l'année 1974 par les gouverneurs des banques centrales des pays du "groupe des Dix" (G10) suite à la faillite de la banque Hersatt<sup>1</sup>. Il est réuni pour la première fois, en février 1975, à Bâle en Suisse où se trouve son secrétariat permanent. Il tient couramment, de trois à quatre séances par an.

Le comité de Bâle se compose des gouverneurs des banques centrales et les hauts représentants des autorités du contrôle prudentielles des treize (13) pays.<sup>2</sup> En mars 2009, le comité de Bâle a décidé d'ajouter les pays suivants : Australie, Brésil, la Chine, la Corée, Inde, Mexique et Russie. En juin 2009, d'autres pays qui rejoint ce comité : Hong Kong et

---

<sup>1</sup>Herstatt est le nom d'une banque allemand disparue en 1974 dont la faillite àcausé une grave crise sur le marché des changes.

<sup>2</sup>Allemagne, Belgique, Canada, Espagne, Etats-Unis, France, Italie, Japon, Luxembourg, Pays-Bas, Royaume-Unis, Suède et Suisse.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

Singapour ainsi que d'autres pays de G20 : Afrique du sud, Arabie Saoudite, Indonésie et Turquie. Les missions principales du comité de Bâle sont les suivantes:<sup>1</sup>

- Le renforcement de la sécurité et de la fiabilité du système financier ;
- L'établissement de standards minimaux en matière du contrôle prudentiel ;
- La diffusion et la promotion des meilleures pratiques bancaires et de surveillance ;
- La promotion de la coopération internationale en matière, du contrôle prudentiel.

En fin, les travaux de ce comité ont pour objet essentiel de :

- Surveiller l'activité bancaire internationale, par la mise en place d'une coopération entre les différentes autorités monétaires internationales.
- Fixer des normes prudentielles, afin d'éliminer la source d'inégalité concurrentielle due aux différenciations des normes de fonds propres d'un pays à l'autre.

### **4.1.2 Les accords de Bâle I et le ratio de solvabilité**

En 1988, le comité de Bâle met en place le premier accord de Bâle I appelé, également, ratio Cooke. Basé sur une méthodologie simple, ce ratio établissait un minimum d'exigence de couverture des risques du crédit par des fonds propres. Le ratio Cooke a été suivi d'un amendement introduisant la couverture des risques de marché. Le capital réglementaire, instauré par l'accord de Bâle 1, représente le niveau minimum de fonds propres que la banque doit détenir pour assurer la protection des déposants et la stabilité du système financier.

#### **4.1.2.1. Le ratio Cooke**

Le ratio Cooke<sup>2</sup> est appelé aussi ratio de solvabilité, c'est un ratio prudentiel destiné à mesurer la solvabilité des banques. Il définit le montant des fonds propres minimum que doit posséder une banque en fonction de sa prise du risque.

**Les objectifs de ratio du Cooke :** Les objectifs de ratio du Cooke sont les suivants :<sup>3</sup>

- Renforcer la solidité et la stabilité du système bancaire international ;

---

<sup>1</sup>Cassou P-H. : « La réglementation prudentielle » ; Edition séfi ; Boucherville ; 1997 ; P 90.

<sup>2</sup>On l'appelle ratio Cooke du nom du président de comité de Bâle, Peter Cooke, entre 1977 et 1988, et ancien gouverneur de Bank England.

<sup>3</sup>Lamarque E. : « Management de la banque : Risques, relation client, organisation » ; Edition Pearson Education ; Paris ; 2005 ; P.39.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

- Promouvoir des conditions d'égalités de concurrences entre les banques à vocation internationale.

La détermination de ce ratio tient compte les éléments suivants :

- Les fonds propres : Ce sont les apports des propriétaires de la banque au sens du capital social.
- Les engagements : Constitués de l'ensemble des crédits octroyés qui sont pondérés selon la nature de l'emprunteur.

$$\text{Ratio Cooke} = \frac{\text{Fonds propres réglementaire}}{\text{Ensemble des engagements du crédit}} > 8\%$$

Le rapport des deux valeurs ne doit pas être inférieur à 8 % dans les propositions des accords de Bâle I.

### 4.1.2.2. Les faiblesses des accords de Bâle I

Le but de comité a été atteint. Bâle I a été intégré à la législation de plus d'une centaine de pays après avoir subi des adaptations aux besoins nationaux et peut être considéré comme un succès. Mais, malgré ce succès, Bâle I relève certaine faiblesse qui sont les suivantes :<sup>1</sup>

- Pondérations de solvabilité ne tenant pas compte de la qualité réelle des actifs du bilan ou des crédits ;
- Prise en compte très limitée des sûretés et des garanties ;
- Aucune prise en compte des nouvelles techniques de diminution des risques du crédit (Par exemple : dérivés sur les risques du crédit, titrisation de crédits, convention relatives à la sûreté) ;
- Aucune prise en compte des durées ;
- Aucune prise en compte de la diversification du portefeuille.

Du point de vue des régulateurs, la prise en considération des risques bancaires n'est pas assez globale, c'est-à-dire que seuls les risques du crédit et du marché entrent en ligne du compte mais, pas les risques opérationnels par exemple.

---

<sup>1</sup>Cesare R. : « Bâle II-étape important de la réglementation bancaire » ; Edition Economica et Policy consulting ; Suisse ; 2004 ; P.05.

### 4.13. Les accords de Bâle II et le ratio Mc Donough

La grande limite du ratio Cooke et donc des réglementations issues des premiers accords de Bâle, est liée à la définition des engagements du crédit. La principale variable prise en compte était le montant du crédit distribué. À la lumière de la théorie financière moderne, il apparaît qu'est négligée la dimension essentielle de la qualité de l'emprunteur, et donc du risque du crédit qu'il représente.

Le Comité de Bâle a proposé, en 2004, un nouvel ensemble de recommandations, au terme duquel sera définie une mesure plus pertinente du risque du crédit, avec en particulier, la prise en compte de la qualité de l'emprunteur, y compris par l'intermédiaire d'un système de notation financière interne propre à chaque établissement dénommé « IRB ». Le nouveau ratio de solvabilité est le ratio Mc Donough<sup>1</sup>. Les objectifs généraux de ce ratio sont:<sup>2</sup>

- Construire les fondations d'une structure d'adéquations de fonds propres flexibles, afin de permettre une adéquation du capital réglementaire et du capital économique.
- Affiner la mesure du risque du crédit, en fonction du profil du risque de l'établissement et volonté nette de promouvoir les systèmes de notation interne.
- Encourager le développement d'outils de mesures et de gestion des risques, afin d'améliorer les options d'allocation du capital et de produire des exigences de capital plus fines.
- Introduire une approche plus complète et plus articulée en matière de la gestion des risques (incluant le risque opérationnel).
- Adresser l'information asymétriques entre les autorités de supervision et les banques, quand ils sont jugés robustes.
- Améliorer l'égalité concurrentielle, en créant un marché cohérent et accessible à tous en matière de règles bancaires internationales et de transparence des risques au niveau des banques. Les recommandations de Bâle II s'appuient sur trois (03) piliers (terme employé explicitement dans le texte des accords) :<sup>3</sup>
  - L'exigence de fonds propres (ratio de solvabilité Mc Donough) ;
  - La procédure de surveillance de la gestion des fonds propres ;

---

<sup>1</sup>Du nom du président du comité de Bâle à ce moment-là, William J. MC Donough

<sup>2</sup>Lamarque E. : « Management de la banque : risque, relation client, organisation » ; Edition Pearson Education ; Paris ; 2006 ; P.48 ;

<sup>3</sup>Luc B-R. : « Principe de technique bancaire » ; 25<sup>ème</sup> édition ; Dunod ; Paris ; 2008 ; P.9.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

- La discipline du marché (transparence dans la communication des établissements).

### 4.1.3.1. Pilier I : L'exigence de fonds propres

L'exigence de fonds propres affine l'accord de 1988 et cherche à rendre les fonds propres cohérents avec les risques encourus par les établissements financiers. Parmi les nouveautés de Bâle II, signalons-la prise en compte des risques opérationnels (fraude et pannes du système) et des risques du marché, en complément du risque du crédit ou de contrepartie <sup>1</sup>(Cf. Tableau n°02).

**Tableau n° 02 : Pondération des différents risques sous Bâle II**

Unité : %

Type de risque	Exigence en fonds propres	Réparation
Crédit	6,8	85
Marché	0,4	5
Opérationnel	0,8	10
Total	8	100

Source : Dovogin N. : « Comptabilité et audite bancaire » ; Edition Dunod ; Paris ; 2004 ; P.303.

Cette exigence fait passer d'un ratio Cooke où

**Fonds propres de la banque > 8 % des risques de crédits**

<sup>1</sup>Jimenez C. et Merlier P. : « Prévention et gestion des risque opérationnels » ; Edition Banque ; Paris ; 2004 ; P.160.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

À un ratio Mc Donough où

**Fonds propres de la banque > 8 % des (risques de crédits (85 %) + de marché (5 %) + opérationnels (10 %))**

De plus, le calcul des risques de crédits se précise par une pondération plus fine des encours (l'encours pondéré = RWA<sup>1</sup>) avec une prise en compte :

- Du risque de défaut de la contrepartie (le client emprunteur) ;
- Du risque sur la ligne du crédit (type du crédit, durée et garantie) de l'encours.

Plusieurs méthodes de calcul du risque du crédit sont offertes aux banques dans le cadre de dispositif de Bâle II.

**La méthode dite « standard »** : Consiste à utiliser des systèmes de notation fournis par des agences de notation (notation externe). Cette méthode donne la possibilité de mesurer la fiabilité des contreparties par les notes allouées par les agences de notation. Les systèmes de notation les plus connus comportent de l'ordre de dix (10) notes représentées par deux (02) ou trois (03) lettres ou de 2 lettres et le signe (+) ou (-).

AAA ou AA+ : Capacité extrêmement forte de respecter ses engagements financiers ; AA ou A+ : Capacité très forte de respecter ses engagements financiers ;

B : Capacité à respecter ses engagements financiers à court terme ;

< B : Souvent en défaut.

Le tableau indique, la principale pondération des encours nets qui devrait être retenues pour le calcul des besoins de fonds propres dans l'approche standard. La pondération des clients est fonction de la notation (Cf. Tableau n°03).

---

<sup>1</sup>RWA : Riskweighted asset ou actif à risque pondérés, correspondant au montant minimum de capital requis au sein d'une banque en fonction de leur niveau du risque, ce montant se calcule sur la base d'un pourcentage des actifs pondérés par le risque

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

Tableau n° 03 : La Méthode standard (notations Standard & Poor's)

Unité :%

Clients	AAA à AA <sup>-</sup>	A <sup>+</sup> à A <sup>-</sup>	BBB à BB <sup>+</sup>	BB <sup>+</sup> à B <sup>-</sup>	< B	Non noté
Etats	0	20	50	100	150	100
Banques	20	50	100	100	150	100
Entreprise	20	50	100	100	150	100
Opérations de détail	Immobilier					35
	Autres					75

Source : Desmicht F. : « Pratique de l'activité bancaire » ; Edition Dunod ; Paris ; 2005 ; P.268.

**Les méthodes plus sophistiquées (méthodes IRB) :** Avec la méthode dite

IRB-fondation et celle dite IRB-avancée impliquent des méthodologies internes et propres à l'établissement financier d'évaluation de cotes ou de notes, afin de peser le risque relatif du crédit. Le calcul du risque de crédit est alors :<sup>1</sup>

$RWA = f(PD ; LGD) \times EAD$  où  $f$  respecte une loi normale. Ce risque ainsi calculé est le risque inattendu.

RWA : RiskWeightedAssets

Dans le ratio :

**Fonds propres pris en compte / (Risque de crédit + Risque opérationnel + Risque de Marché) > 8 %**

La somme des RWA de chacun des clients composera le risque de crédit. Le choix de la méthode permet à une banque d'identifier les risques propres en fonction de sa gestion. Une banque qui voudrait être au plus près de sa réalité tendra vers le choix d'une méthode avancée. Mais en contrepartie, l'investissement est d'autant plus important : la détermination d'une perte

<sup>1</sup>Sayad S. : « Gestion du risque de crédit et proche résultant des recommandations de Bâle II » ; Edition DESB ; Alger ; 2008 ; P.68.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

de probabilité du défaut (LGD)<sup>1</sup> demande ainsi, la gestion et l'historisation de plus de 150 données mensuelles sur un minimum de cinq ans sur chacun des crédits accordés.

### 4.1.3.2. Pilier II : La procédure de surveillance de la gestion des fonds propres

Comme les stratégies des banques peuvent varier quant à la composition de l'actif et la prise de risques, les banques centrales auront plus de liberté dans l'établissement de normes face aux banques, pouvant hausser les exigences du capital, là où, elles le jugeront nécessaires.

Cette partie examine les principes essentiels de la surveillance prudentielle et comporte des recommandations concernant la gestion des risques ainsi que la transparence et la responsabilité prudentielle. Cette nécessité s'appliquera de deux

(02) façons, à savoir:<sup>2</sup>

- a. Validation des méthodes statistiques employées au pilier 1 (back testing) : La banque devra prouver à posteriori la validité de ses méthodes définies à priori en fonction de ses données statistiques et cela sur des périodes assez longues (5 à 7 ans). Elle devra en plus être capable de "tracer" l'origine de ses données.
- b. Test de validité des fonds propres en cas de crise économique (stress testing) : La banque devra prouver que sur ses segments de clientèle et ses fonds propres sont suffisants pour supporter une crise économique touchant l'un ou tous ces secteurs. La commission bancaire (le régulateur) pourra en fonction de ces résultats imposer la nécessité de fonds propres supplémentaires.

### 4.1.3.3. Pilier III : la discipline de marché

Des règles de transparence sont établies quant à l'information mise à la disposition du public sur l'actif, les risques et leur gestion.

<sup>1</sup>LGD : Loss Given Default.

<sup>2</sup>Bernard P. : « Évolution de la réglementation prudentielle bancaire » ; Direction des affaires économiques et financières ; Paris ; 2010 ; P .67.

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

L'application de Bâle II est une puissante machine qui « formate » les données de gestion d'une banque. Ses conséquences sont de trois ordres au niveau du pilier III :<sup>1</sup>

- Uniformisation des bonnes pratiques bancaires : quelle que soit la banque et quelle que soit la réglementation qui la régit (droits nationaux), les pratiques doivent être transparentes et uniformisées.
- Les bases mises en place pour ce calcul sont une puissante source de données de gestion, qui réconcilient les risques comptables et financières ;
- Transparence financière : les analystes trouveront une lecture des portefeuilles de risques identiques pour toute banque dans tous les pays.

**Tableau n° 04 : Les trois piliers de Bale**

<b>Bâle II</b>		
<b>Pilier I</b>	<b>Pilier II</b>	<b>Pilier III</b>
<p><b>Exigences minimale de fonds propres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque de crédit (nouvelles approches de calcul) ;</li> <li>- Risque de marché ;</li> <li>- Risque opérationnel (nouveau).</li> </ul>	<p><b>Surveillance par les Autorités prudentielles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evaluation des risques et dotation en capital spécifiques à chaque banque ;</li> <li>- Communication plus soutenue et régulière avec Les banques.</li> </ul>	<p><b>Transparence et discipline de marché :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation accrue de publication (notamment, de la datation en fonds propres et des méthodes d'évaluation des risques.</li> </ul>

**Source : Tableau réalisé par nos soins à partir de : Luc B-R.: « Principe de technique bancaire» ; 25ème édition ; Dunod ; Paris ; 2008 ; P.10 et 11**

<sup>1</sup>Lamarque E. : « Management de la banque : risques, relation client, organisation » ; Edition Pearson Education ; Paris ; 2006 ; P.47.

### 4.1.4. Les accords de Bâle III

Les accords de Bâle III portant sur la réglementation bancaire, ont pour objectif de s'assurer, qu'à l'avenir, les banques pourront absorber des pertes importantes et d'éviter des faillites. Cette réglementation est plus complète que la précédente et répond aux limites des accords de Bâle II.

#### 4.1.4.1. Les objectifs de Bâle III

L'idée du comité est relativement simple : pouvoir comparer la solidité des banques les unes avec les autres et s'assurer qu'elles pourront absorber des montants de pertes importants afin d'éviter de nouvelles faillites, quatre (04) mesures principales sont mises en avant :<sup>1</sup>

- **Renforcement des fonds propres**

Selon le comité, existe des fonds propres de meilleure qualité que d'autres dans leurs capacités d'absorption des pertes. Il s'agit, d'améliorer la qualité du « noyau dur » des capitaux des banques, le « Core tier 1 ». Les activités les plus risquées verraient ainsi leurs fonds propres alloués sensiblement renforcés. La solvabilité des banques serait ainsi accrue.

- **Adaptation des liquidités**

Le comité de Bâle propose la mise en place de deux ratios de liquidité<sup>2</sup> :

-Le « Liquidity Coverage Ratio » (LCR), ratio court terme, qui vise à obliger les banques internationales de détenir un stock d'actifs sans risque facilement négociables, afin de résister pendant 30 jours à une crise.

-Le « Net Stable Funding Ratio » (NSFR), ratio long terme, qui lui vise le même objectif mais sur un (01) an. En général, les établissements du crédit ne pourraient investir dans des actifs à long terme (immobilier entre autres) qu'avec des ressources à long terme.

- **Modification du ratio d'effet de levier**

Le ratio de l'effet de levier permet d'évaluer la taille des engagements des banques par rapport à la taille de leur bilan existe déjà. En Europe, ce ratio n'est qu'un indicateur secondaire qui n'est pas véritablement déterminant. Néanmoins, sous la pression des Etats-

---

<sup>1</sup>www.acp banque. France. Fr , consulté le 18/02/2018.

<sup>2</sup>www.senat.fr, consulté le 17/03/2018

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

Unis, le comité envisage d'en faire une mesure intégrée directement au pilier 1 de Bâle II, celui qui permet de calculer les exigences en fonds propres, alors qu'il fait partie aujourd'hui du pilier 2, simple indicateur des mesures du contrôle. Le tout, afin d'éviter un trop fort endettement des banques.

Ainsi, les autorités de tutelles et les gestionnaires n'ont pas les mêmes priorités. Les autorités de tutelles, recherchent la stabilité du marché financier par le biais d'une fiabilité des établissements et créer un matelas de sécurités que sont les fonds propres réglementaires.

Le gestionnaire, pour sa part, vise l'optimisation de la gestion financière de l'établissement. Il s'attache à contrôler tous les risques sans hiérarchiser, nécessairement, sur la même base que la réglementation. L'obligation de constitution du fond propre constitue une sécurité pour les établissements puisqu'elle les protège de la faillite. Il faut que la constitution d'une garantie ne soit pas une finalité pour la banque, le plus important étant le bien fondé économique et financier du concours sollicité.

### 4.2. Assurance-crédit

L'assurance-crédit est défini comme étant « un contrat par lequel l'assureur s'oblige, moyennant des primes ou autres versements pécuniaires, à fournir à l'assuré ou au tiers bénéficiaires au profit du quel l'assurance est souscrite, une somme d'argent, une rente ou une autre prestation pécuniaire, en cas de réalisation de risque prévu au contrat »<sup>1</sup>.

L'assurance-crédit a pour objectif d'apporter des réponses concrètes pour des questions relatives à la prévention et à la gestion du risque d'impayé, au recouvrement des créances en souffrance, à une indemnisation rapide. En effet, pour trouver la solution adéquate au besoin spécifique, les compagnies d'assurances ont appelé à diverses formes d'assurances. L'assurance-crédit, dans ce cas, l'assureur prend une position qui se rapproche de celle de la caution moyennant le versement d'une prime à la charge de l'emprunteur et l'assurance incendie qui permet un dédommagement en cas de destruction, de dégradation ou du vol d'un des biens de l'entreprise qui peut servir de suretés. Les uns comme les autres permettent, en général, de garantir :<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Code civil algérien ; office national des travaux éducatifs ; Alger ; 1999 ; P.146.

<sup>2</sup>[www.e-assurance-crédit.com](http://www.e-assurance-crédit.com), consulté le 14/03/2018

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

- Le paiement des créances impayées issues de procédures collectives ;
- L'indemnisation des impayés qui pourraient la mettre en péril (impayés exclusivement pouvant entraîner des dépôts de bilan) ;
- Le recouvrement des sommes prêtées à des entreprises.

### 4.3. LA REGLEMENTATION PRUDENTIELLE EN ALGERIE

Pour assurer la sécurité du système bancaire, les activités bancaires sont soumises à des normes particulières. Dans cette section nous allons essayer de présenter les règles prudentielles édictées par la banque d'Algérie ainsi que les organes chargés de définir ces normes et d'en assurer leur respect par les établissements du crédit.

#### 4.3.1. Le Conseil de la Monnaie et de Crédit

Le Conseil de la Monnaie et du Crédit (CMC) est un organe de la définition des normes prudentielles applicables aux banques et établissements financiers, il constitue l'un des principaux piliers introduit par la réforme monétaire et bancaire, c'est l'autorité monétaire par excellence, il édicte les règlements propres à l'activité bancaire et financière, notamment:<sup>1</sup>

- La définition des normes et conditions des opérations de la banque d'Algérie (volume de la masse monétaire et du crédit, gestion des réserves de change,...etc.).
- Les conditions d'établissements des intermédiaires et celle de l'implantation de leurs réseaux.
- Les normes de gestion que ces intermédiaires financiers doivent respecter (ratio de gestion, opération avec la clientèle et les règles comptables).
- La prise de décision individuelle concernant les organismes du crédit, notamment leur agrément en qualité de banques, d'établissements financiers ou de société financière ou tout autre organisme spécialisé.

#### 4.3.2. La commission bancaire

En Algérie, l'organe chargé de contrôler le respect des normes édictées par le CMC est la Commission Bancaire (CB), le pouvoir de celle-ci, s'exerce sur tous les organismes du crédit (banque et établissement financier)<sup>2</sup>. Cette commission, à l'instar du conseil de la

<sup>1</sup>Sadeg A. : « Réglementation de l'activité bancaire » ; Edition ACA ; Alger ; 2006 ; P.74.

<sup>2</sup>Idem

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

monnaie et du crédit représente l'un des grandes nouveautés introduites par la Loi sur la Monnaie et le Crédit (LMC).

### **Le rôle de la commission bancaire**

La commission bancaire a un pouvoir de contrôle et de sanction qu'elle exerce sur tous les établissements du crédit. Elle est chargée, essentiellement, de contrôler le respect par les établissements en question de la disposition législative et réglementaire. La commission bancaire est une autorité monétaire qui a pour missions :<sup>1</sup>

- De contrôler le respect par les banques et les établissements financiers des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ;
- De sanctionner les manquements qui sont constatés ;
- D'examiner leur conditions d'exploitations ;
- De veiller à la qualité de leur situation financière ;
- De veiller aux règles de bonne conduite de la profession.

Le contrôle effectué par la Commission Bancaire (CB), ne doit pas être réduit à une simple analyse des postes du bilan, bien au contraire, il doit se faire sous forme d'étude approfondie de la rentabilité de l'établissement assujéti au contrôle pour mieux cerner les aspects de sa gestion. Selon un communiqué de la Banque d'Algérie, la commission bancaire a pour mission principale de surveiller le système bancaire pour :<sup>2</sup>

- Préserver les intérêts des déposants ;
- Eviter tout danger systémique ;
- Sécuriser les usagers ;
- Veiller au renom de la place financière par les établissements financiers en produisant des états financiers fidèles, traduisant leur situation financière réelle.

### **4.3.3. Les règles prudentielles en Algérie**

Les autorités monétaires algériennes ont essayé, depuis le début des années 90, s'adopter le plus fidèlement possible les recommandations du comité de Bâle, en mettant en

---

<sup>1</sup>Article 105 de l'ordonnance n° 03-11 du août 2003 relative à la monnaie et au crédit.

<sup>2</sup>[www.bank-of-algeria.dz](http://www.bank-of-algeria.dz), consulté le 14/05/2018

## CHAPITRE I : NOTIONS ET CADRE THEORIQUE

---

place, un dispositif prudentiel caractérisé par un ensemble des normes quantitatives que toutes les banques et établissements financiers agréés, en Algérie, doivent respecter rigoureusement.

*Le texte réglementaire de base de ce dispositif demeure la loi 90/10 du 14/4 /1990 relative à la monnaie et au crédit, modifiée et complétée par l'ordonnance 03-11 du 26 août 2003. Ce dispositif fixe un certain nombre de contraintes aux banques et aux établissements financiers dans le but d'assurer leur solvabilité et leur liquidité, ces règles devraient permettre de mieux connaître et gérer les risques qu'ils assument.<sup>1</sup>*

Les règles prudentielles dictées par la Banque d'Algérie, en 1991, et actualisées en 1994, visent à rationaliser la gestion des banques en vue de prévenir les effets inflationnistes de la distribution du crédit et sauvegarder le pouvoir d'achat réel de la monnaie.

Dans ces perspectives, le règlement n° 91/ 09 du 14 août 1991 de la Banque d'Algérie, a pour objet de fixer aux banques et aux établissements financiers, les règles de bonne gestion en matière de division et de couverture des risques, de suivi et de classement de créances par degré du risque encouru, de constitution de provisions et d'incorporation des intérêts courus sur les créances impayés, dont le recouvrement n'est pas assuré.

---

<sup>1</sup>Amrouche R. : « Règlementation, risque et contrôle bancaire » ; Edition Bibliopolis ; Alger ; 2004 ; P.84

### **Conclusion**

Pour une bonne maîtrise des risques, le premier souci des autorités bancaires est de limiter au maximum la propagation des défaillances, peuvent entrainer de grave perturbation pour le reste des agents économiques.

En effet, la gestion des risques a gagné du terrain dans les établissements financiers. La forte connaissance des activités bancaires et interbancaires à inciter les banques à mettre en place des moyens pour pouvoir gérer leur risque de contrepartie.

Ces moyens de gestion permettant de maintenir ce risque dans une enveloppe acceptable, par conséquent de protéger le patrimoine et de créer de la valeur pour celle-ci, ainsi qu'à ses parties prenantes en fournissant un cadre méthodologique qui permet à toute activité future d'être mise en place de façon cohérente et maîtrisée.

# *Deuxième Chapitre*

## METHODOLOGIE ET LE CONTEXTE ORGANISATIONNEL

## **CHAPITRE II : METHODOLOGIE ET LE CONTEXTE ORGANISATIONNEL**

---

---

### **Introduction**

Après avoir donné la vision de quelques auteurs sur la gestion de risque de crédit et les différentes méthodes et règlementations à travers la revue de littérature et le cadre théorique dans le premier chapitre de notre travail.

Dans la deuxième partie on a fait une investigation en ce qui concerne la gestion de risque de crédit bancaire au niveau de l'organisme d'accueil. Dans cette étude, nous avons pu intégrer pendant une période de quelques mois la Caisse nationale d'épargne et de prévoyance-Banque, et notre recherche s'est centrée exclusivement sur le processus de la gestion de risque crédit immobilier aux particuliers.

# **CHAPITRE II : METHODOLOGIE ET LE CONTEXTE ORGANISATIONNEL**

---

## **Section 1 : Méthodologie de recherche**

### **1.1. La démarche de recherche de l'enquête**

Dans cette section on va vous présenter la méthodologie que nous avons suivie pour répondre à notre problématique.

#### **1.1.1. Démarche méthodologique de l'étude**

Afin d'atteindre notre objectif de recherche et répondre à notre problématique et pour bien mener notre étude, nous avons utilisé une démarche méthodologique adapté à la nature de ma recherche, et on a jugé utile de mener une étude qualitative.

#### **1.1.2. Objectif de la recherche**

L'objectif principale de recherche et de comprendre comment la banque arrive telle a géré les risques liées à l'activité crédit immobiliers.

#### **1.1.3. Approche de la recherche**

Dans notre recherche on a opté pour une approche qualitative, le choix de cette approche dépend de l'objectif de notre recherche. et on a opté pour un paradigme constructivisme, on a utilisé une démarche inductive en analysant le processus de la gestion des risques des crédits à travers un guide d'entretien.

### **1.2. Les outils de collecte de données**

#### **1.2.1. Les entretiens**

Nous avons jugés nécessaire de réaliser des entretiens avec le chef département de service contrôle pour avoir plus de détails sur la méthode utilisé pour gérer le risque crédit à la CNEP-BANQUE. Nous avons élaboré un guide d'entretiens, dans lequel nous avons posé des questions concernant la méthode utilisé dans la gestion des risques crédits immobilier aux particuliers.

Les entretiens étaient semis-directifs en ce sens qu'il n'est ni entièrement ouvert, ni entièrement fermé. En général, le chercheur dispose d'un certain nombre de thèmes ou de questions guides, relativement ouvertes, sur lesquels il souhaite que l'interviewé réponde. Pour réaliser nos entretiens nous avons déterminé une population de 4 personnes

## **CHAPITRE II : METHODOLOGIE ET LE CONTEXTE ORGANISATIONNEL**

---

---

dans laquelle nous avons choisi de cibler uniquement les chefs de départements au sein de la CNEP. Le choix de ces quatre chef département s'est fait selon l'importance de leurs départements en matière de gestion de risque, c'est-à-dire que nous avons choisi les départements dans lesquels il y'avait un nombre important d'employés. Et c'est grâce aux témoignages de ces dirigeants qu'on a eu le point de vue managérial de gestion des risques crédits.

### **1.2.2. La durée des entretiens**

Nous n'avons pas fixé une limite de temps pour effectuer nos entretiens, nous avons laissé un libre temps aux interviewés pour qu'ils s'expriment à leur aise et pour que nous puissions en tirer un maximum d'informations.

### **1.2.3. L'observation participante**

Nous avons adopté cette dernière approche qui a consisté pour nous, en tant que stagiaire, à observer le mode de fonctionnement de chaque service tout en participant au processus de la gestion des risques. En effet Durant cette période, nous sommes allés de département en département et, tout en observant le fonctionnement de chacun d'eux.

### **1.3. Analyse des donnés**

L'analyse des données permet d'exposer les résultats de l'enquête par un guide d'entretiens, sous formes d'une étude de cas pour simplifier la lecture des résultats. Ces dernières sont présentées en quatre sections selon les parties de notre guide d'entretien pour un meilleur aboutissement et une interprétation qui concorde avec les objectifs-préalablement fixés de notre enquête.

# **CHAPITRE II : METHODOLOGIE ET LE CONTEXTE ORGANISATIONNEL**

---

---

## **SECTION 2 : Contexte organisationnel**

### **2.1. Présentation de l'organisme d'accueil CNEP-BANQUE**

La Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-Banque (CNEP-Banque) est spécialisée, depuis sa création, le 10 août 1964, dans la collecte de l'épargne.

La CNEP-Banque finance, également, les projets d'acquisitions et de renforcement des moyens de réalisation des entreprises de production de matériaux de constructions et des entreprises de réalisation intervenant en amont du bâtiment. Par ailleurs, la CNEP-Banque intervient dans le financement des projets d'investissements dans les secteurs de l'énergie, de l'eau, de la pétrochimie ou de l'aluminerie.

#### **2.1.1. Historique de la CNEP-Banque**

La Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-Banque est une institution financière créée par la loi n°64-227 du 10 août 1964, succédant à l'ancienne institution française qui est la Caisse de Solidarité des Départements et des Communes d'Algérie (CSDCA), sa mission principale est la mobilisation de la collecte de l'épargne. La première agence de la CNEP a été ouverte, officiellement, le premier mars 1967 à Tlemcen. Cependant, le livret d'épargne était déjà commercialisé, depuis une année, à travers le réseau Poste et Télécommunication (P&T).

La CNEP est, aujourd'hui, une Société Par Action (SPA) au capital de 14 milliards de dinars dont le siège social se situe à Alger. Dès sa création jusqu'à son attribution de statut de banque par le Conseil de la Monnaie et du Crédit (CMC), la CNEP a connu plusieurs étapes dans son évolution, à s'avoir<sup>1</sup> :

#### **❖ La période de 1964-1970 : Collecte de l'épargne sur livret**

Durant la période 1964-1970, l'activité de la CNEP-Banque a été limitée à la collecte de l'épargne sur livret, avec des prêts sociaux hypothécaires. Le réseau CNEP n'était constitué, alors, que de deux agences ouvertes au public, en 1967, et de 575 points de collecte implantés dans le réseau de Post et Télécommunication (P&T).

---

<sup>1</sup>Document interne de la CNEP-Banque.

## **CHAPITRE II : METHODOLOGIE ET LE CONTEXTE ORGANISATIONNEL**

---

---

### **❖ La période de 1971-1979 : Engagement du financement de l'habitat**

En 1971, la loi bancaire a chargé la CNEP de financer les programmes de réalisation de logements en utilisant les fonds du trésor public. Dès lors, l'épargne des ménages va connaître un essor prodigieux, à la fin de l'année 1975, au cours de laquelle furent vendus les premiers logements au profit de titulaires de livrets d'épargne. En 1979, 46 agences CNEP et bureaux de collecte étaient opérationnels.

### **❖ La période de 1980-1990 : La CNEP au service de la promotion immobilière**

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. Au 31 décembre 1988, environ 11.590 logements ont été vendus dans le cadre de l'accession à la propriété. La CNEP a entrepris une politique de diversification des crédits accordés notamment, en faveur des professions libérales, des travailleurs de la promotion immobilière de la santé, des coopératives de services et des transporteurs.

### **❖ La période de 1990-1999 : Instruction de la loi sur la monnaie et le crédit**

La CNEP reste, toujours, le plus grand collecteur d'épargne, en Algérie, vu l'importance des montants des fonds d'épargne collectés. Sur les 135 agences et les 2652 bureaux de poste représentés au 31 décembre 1990, un total de 82 milliards de dinars (dont 34 milliards de dinars sur le compte épargne devises). Les prêts aux particuliers accordés à la même date représentaient 12 milliards de dinars pour un total de 80.000 prêts.

En 1997, la CNEP change de statut en obtenant son agrément en tant que banque. Désormais, elle porte le nom de la CNEP- Banque. Elle peut, également, effectuer toutes les opérations bancaires à l'exclusion des opérations de commerce extérieur.

## CHAPITRE II : METHODOLOGIE ET LE CONTEXTE ORGANISATIONNEL

---

### ❖ La période de 2000 à nos jours

La période de 2000 à nos jours connu plusieurs étapes dans son évolutions, à s'avoir :<sup>1</sup>

#### ○ **31 mai 2005 : Financement des investissements dans l'immobilier**

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

#### ○ **28 février 2007 : Repositionnement stratégique de la CNEP-Banque**

L'assemblée générale ordinaire, du 28 février 2007, relative au repositionnement stratégique de la banque décide d'autoriser au titre des crédits aux particuliers :

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

Il a été, également, décidé d'accorder les crédits à titre prioritaire et principal aux épargnants, et à titre accessoire, aux non épargnants. Concernant le financement de la promotion immobilière, sont autorisés l'acquisition de terrains destinés à la construction de logements et à la réalisation de programmes d'habitats. Les programmes éligibles au financement sont ceux destinés exclusivement aux épargnants.

#### ○ **17 juillet 2008 : Repositionnement stratégique de CNEP-Banque**

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

---

<sup>1</sup>Document interne de la CNEP-Banque.

## **CHAPITRE II : METHODOLOGIE ET LE CONTEXTE ORGANISATIONNEL**

---

La même assemblée décide de n'autoriser que le financement des programmes immobiliers destinés à la vente ou à la location, y compris ceux intégrant des locaux à usage commercial ou professionnel, en plus du financement de l'acquisition ou de l'aménagement de terrains destinés à la réalisation des logements.

Quant au financement des opérations d'acquisitions, d'extensions et/ou de renforcements des moyens de réalisations (équipements) initiées par des entreprises de production, de matériaux de construction ou des entreprises de réalisation intervenant dans le secteur du bâtiment et les projets d'investissements dans les secteurs de l'énergie, de pétrochimie ou de l'aluminerie.

### ○ **17 août 2011 : Repositionnement stratégique de la CNEP-Banque**

Repositionnement stratégique a pour objet de définir le champ d'intervention de la CNEP- Banque en matière de financement.

**-Crédits aux particuliers :** est autorisé le financement des crédits immobiliers prévus par les textes réglementaires en vigueur au sein de la banque ou à mettre en place.

**-Financement de la promotion immobilière :** sont autorisés le financement de l'acquisition ou de l'aménagement de terrains destinés à la réalisation de programmes immobiliers, de la réalisation d'opérations de promotion immobilière et de l'acquisition de biens immobiliers à achever ou à rénover.

**-Financement des entreprises :** sont autorisés le financement des investissements de tous les secteurs d'activités économiques y compris le fonds de roulement nécessaire au démarrage de l'activité, les crédits par signature, le leasing immobiliers et les services liés à l'habitat (bureau d'étude, entreprises d'entretien d'immeubles,...).

### **2.1.2. Caractéristiques et missions de la CNEP- Banque**

La CNEP-Banque présente plusieurs caractéristiques et effectuer des missions très importantes pour le développement de l'activité économique.

## **CHAPITRE II : METHODOLOGIE ET LE CONTEXTE ORGANISATIONNEL**

---

### **2.1.2.1. Les caractéristiques de la CNEP-Banque**

La CNEP-Banque dispose de certaines caractéristiques, à savoir<sup>1</sup>:

#### **•En tant que caisse (avant 1997)**

Les caractéristiques de la CNEP-Banque en tant que caisse sont les suivantes :

- ❖ Elle était régie par une loi spécifique et placée sous tutelle du ministère des finances ;
- ❖ Son champ d'action est limité et son autonomie est réduite ;
- ❖ Son développement ne pouvant être envisagé hors du pouvoir de l'administration et sans accord de celle-ci ;
- ❖ Elle ne pouvait octroyer des crédits qu'à concurrence de ces ressources.

#### **•En tant que banque (après 1997)**

Les caractéristiques de la CNEP-Banque en tant que banque sont :

- ❖ Elle est régie par le code du commerce en tant que Société Par Action (SPA) ;
- ❖ Elle est sous le contrôle de la Banque d'Algérie et la commission bancaire ;
- ❖ Sa politique du développement et du ressort du conseil d'administration ;
- ❖ La mise en œuvre de cette politique est du ressort du gestionnaire ;
- ❖ Elle est soumise à la libre concurrence pour ses activités.

### **2.1.2.2. Les missions de la CNEP-Banque**

Les missions de la CNEP-Banque sont :

#### **a. Les produits de la banque**

La CNEP-Banque offre à ses clients divers produits grâce à ces deux (02) fonctions différentes : en tant qu'une banque et aussi en tant qu'un collecteur d'épargne.

#### **➤ Produits d'épargne**

On distingue deux types de produits d'épargne, à savoir :

---

<sup>1</sup>Document interne de la CNEP-Banque.

## CHAPITRE II : METHODOLOGIE ET LE CONTEXTE ORGANISATIONNEL

---

- Epargne à vue dont :
  - Livret Epargnant Logement (LEL) ;
  - Livret Epargne populaire (LEP).
- Epargne à terme :
  - Compte Courant (CC).
  - Dépôt A Terme (DAT).

### ➤ Produits d'épargne bancaire

Il existe trois types de produits d'épargne bancaire, qui sont :

- Compte Courant (CC) ;
- Dépôt A Terme (DAT) ;
- Bon De Caisse (BDC).

### b. Les emplois de la banque

Parmi les emplois de la banque, on distingue :

#### ➤ Les emplois de l'habitat

Les produits de l'habitat représentent environ 99,67 % de l'activité du crédit.

- Pour les entreprises : Tous les volets des projets immobiliers.
- Pour les particuliers : Tout type d'habitat (logement, villas: pour le bâti neuf et ancien).

#### ➤ Les emplois hors habitats

Les emplois hors habitats représentent environ uniquement 0,33% de l'activité du crédit.

- Pour les entreprises : Les crédits d'investissements et d'exploitations, notamment pour les Petites et Moyennes Entreprises (PME).
- Pour les particuliers : Les crédits d'équipements domestiques appelés crédits confor.

## CHAPITRE II : METHODOLOGIE ET LE CONTEXTE ORGANISATIONNEL

### 2.13. Présentation de la Direction Régionale Est :

La direction régionale ou directions de réseau sont au nombre de 14 sur le territoire nationale, elle a été inaugurée le 17 janvier 2006 par l'ancien ministre des finances M Mourad Medelci, elles constituent des intermédiaires entre les agences et la direction du siège, elles exercent toutes les fonctions déléguées par la Direction Générale.

**Tableau n°05 : Répartition du réseau de la CNEP-Banque par wilaya.**

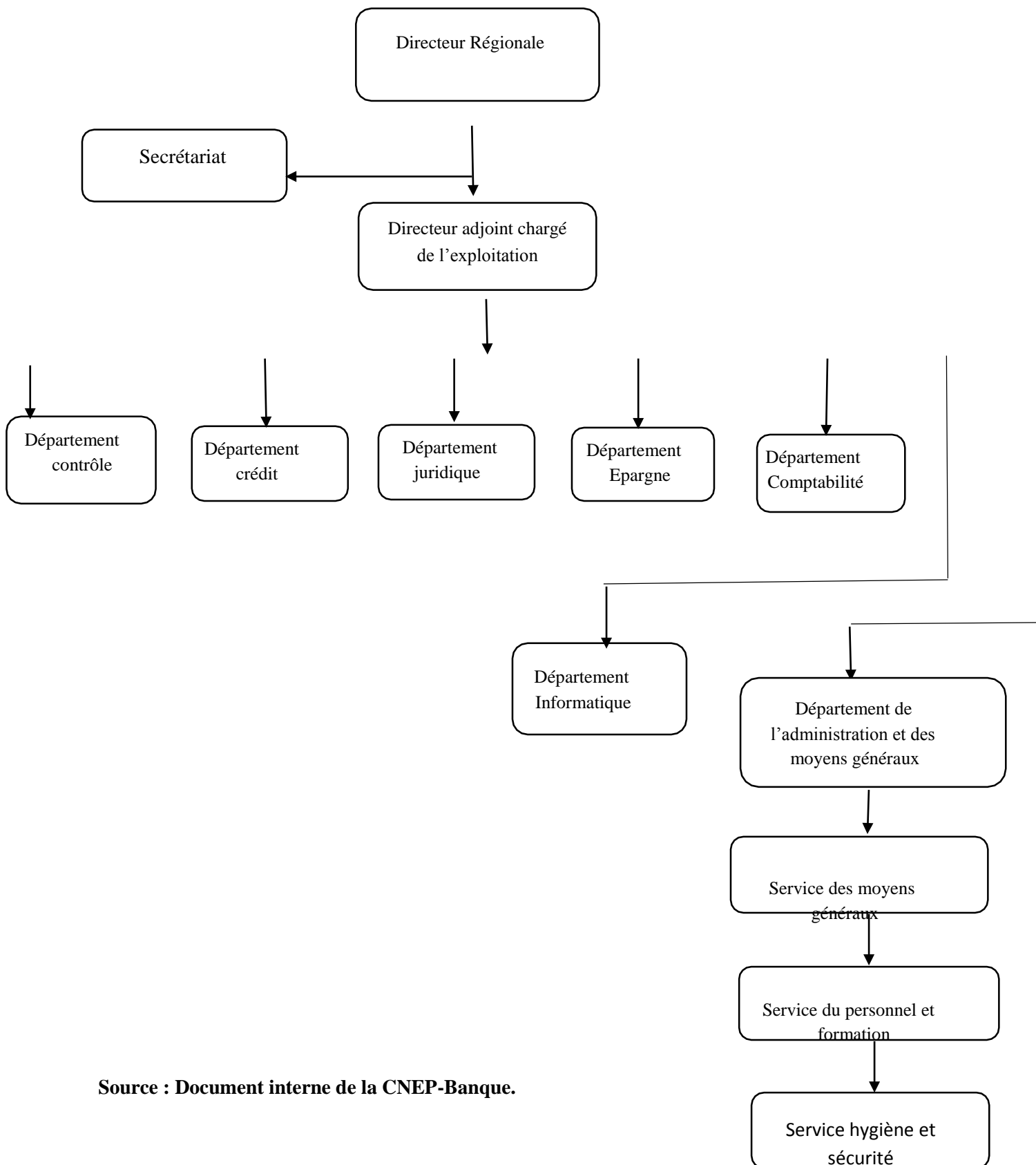
	Réseaux d'exploitation	Nombre d'agences
01	Alger centre	13
02	Alger ouest	08
03	Alger Est	14
04	Tizi Ouzou	15
05	Blida	10
06	Chlef	13
07	Sétif	25

La direction régionale Est, est divisé en 7 départements :

- Département contrôle
- Département crédit
- Département juridique
- Département épargne
- Département comptabilité
- Département Informatique
- Département administration et des moyens généraux

## CHAPITRE II : METHODOLOGIE ET LE CONTEXTE ORGANISATIONNEL

### 2.14. Organigramme de la direction régionale Est



Source : Document interne de la CNEP-Banque.

## **CHAPITRE II : METHODOLOGIE ET LE CONTEXTE ORGANISATIONNEL**

---

### **Conclusion :**

Notre démarche de recherche est une étude qualitative qui a servi à explorer les procédures internes de la CNEP-BANQUE, pour nous sa implique l'analyse et la compréhension des éléments du processus de la gestion des risques du crédit à travers l'organigramme et les entretiens menés avec les gestionnaires de ce crédit.

# *Troisième Chapitre*

## **GESTION DES RISQUES CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS AUX NIVEAUX DE LA CNEP-BANQUE**

# **CHAPITRE III : GESTION DES RISQUES CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS AUX NIVEAUX DE LA CNEP-BANQUE**

---

## **Introduction**

Dans ce chapitre nous allons exposer les principaux résultats obtenus de notre enquête qualitative, en analysons les résultats obtenus lors des entretiens.

Car notre aspect interview à visé notamment le management lié aux processus de gestion des risques crédit immobilier aux particulier, toutes les réactions des concernés rencontrés ou sollicités ont été très constructives :

- Chef de Département Contrôle
- Chef de Département crédit
- Chef de Département Juridique
- Chef de département Epargne

Compte tenu du niveau de formation, nous avons recueilli des renseignements très utiles pour la réalisation de notre mémoire.

Les interviews que nous avons eu avec les chefs de départements de ces fonctions nous indiquent une bonne prise en charge, les fonctions sont bien maitrisées sauf qu'elles mériteraient de couvrir plus de fonctions pour une meilleure efficience du management, le effectifs doivent être plus renforcés pour ces départements.

La problématique gestion du risque crédit à l'immobilier et le sujet que nous avons étudiés et développés dans notre mémoire, la CNEP BANQUE étant prêteur principal en Algérie qui propose des crédits à des ménages modestes ayant un faible revenu, cela nécessite une très bonne gestion du risque crédit pour éviter les non-paiements des prêts et diminuer le risque.

Les résultats des entretiens nous démontrent l'importance du crédit immobilier aux particuliers au niveau de la CNEP-BANQUE, les conditions d'éligibilité d'un dossier crédit et les risques liés aux crédits immobiliers affrontés par la CNEP-BANQUE, le processus de la gestion risque crédit ainsi que les institutions qui garantissent le crédit immobilier aux Particuliers.

# CHAPITRE III : GESTION DES RISQUES CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS AUX NIVEAUX DE LA CNEP-BANQUE

## SECTION 01 : Crédit immobilier aux particuliers, cas de la CNEP-BANQUE

Le paysage bancaire est composé de vingt-neuf (29) banques et établissements financiers parmi toutes ses institutions seules les banques publiques et privées représentent des concurrents de la CNEP-BANQUE en matière d'octroi de crédit immobilier aux particuliers :

- Cinq (05) banques publiques : BADR, BDL, BEA, BNA, CPA.
- Quatorze (14) banques privées : El-Baraka BANK, Arab Banking Corporation (ABC), Gulf Bank Algérie (AGB), Al Salam Bank, Arab Bank PLC, BNP-Paribas El-Djazaïr, CitiBank, Crédit Agricole Invest (ex Calyon), Fransabank, Housing Bank, HSBC Algeria, NATIXS Algérie, Société Générale Algérie (SGA), Trust Bank Algérie.

Néanmoins, cette concurrence féroce n'a pas empêché la CNEP-BANQUE d'occuper une place importante dans le financement de l'immobilier aux particuliers.

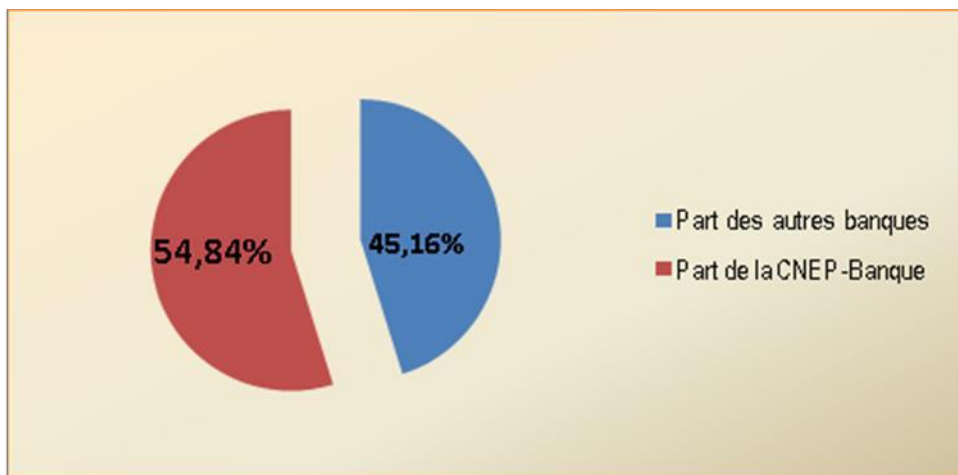
### 1.1. La part de la CNEP-BANQUE dans le marché immobilier (notamment les crédits immobiliers aux particuliers) :

Total des crédits accordés aux ménages par le système bancaire(en Milliards de DA)	Total des crédits accordés aux ménages par la CNEP-Banque (en Milliards de DA)	Part de la CNEP-Banque
465	255	54,84%

Tableau n°06<sup>1</sup> :La part de la CNEP-Banque dans le marché immobilier (notamment les crédits immobiliers aux particuliers).

<sup>1</sup>Direction des Etudes, CNEP-Banque.

## CHAPITRE III : GESTION DES RISQUES CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS AUX NIVEAUX DE LA CNEP-BANQUE



### La part de la CNEP-BANQUE dans le marché immobilier en 2017.

On remarque que la CNEP Banque occupe plus de la moitié du marché immobilier avec 54,84%, du total des crédits immobilier aux particuliers accordés par le système bancaire en 2017.

En effet, la CNEP-Banque propose une large gamme de crédits immobiliers aux particuliers sera présentée par la suite .Mais avant d'entamer cette gamme, il ya lieu d'établir la distinction entre un type de financement et un produit :



Un type de financement regroupe plusieurs produits à la fois. D'où on peut déduire l'existence d'une relation de contenance entre le type et le produit.

### 1.2. Les types de crédit immobilier aux particuliers :

Les crédits immobiliers accordés par la CNEP sont destinés à certains usages, selon ces derniers, nous pouvons faire la classification suivante :

## CHAPITRE III : GESTION DES RISQUES CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS AUX NIVEAUX DE LA CNEP-BANQUE

<i>Types de prêt</i>	<b>A usage d'habitation</b>	<b>A usage professionnel /commercial</b>
<b>A la construction</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ D'une construction individuelle;</li> <li>✚ Construction d'un logement rural;</li> <li>✚ De l'extension ou la surélévation d'une construction déjà existante;</li> <li>✚ L'aménagement d'une habitation ;</li> <li>✚ Crédit complémentaire<sup>1</sup></li> </ul> <p>Rachat de créance.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Construction d'un local;</li> <li>✚ Extension d'un local;</li> <li>✚ Aménagement d'un local ;</li> </ul> <p>Rachat de créance<sup>2</sup>.</p>
<b>A l'accession</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ D'un logement promotionnel neuf fini;</li> <li>✚ D'un logement promotionnel selon la formule de vente sur plan <b>VSP</b>;</li> <li>✚ D'un logement promotionnel aidé <b>LPA'(ex LSP)</b>;</li> <li>✚ D'un logement auprès d'un particulier;</li> <li>✚ D'une construction nouvelle ou encore</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Acquisition d'un local commercial neuf fini;</li> <li>✚ Acquisition d'un local commercial neuf selon la formule VSP;</li> <li>✚ Achat d'un local ancien;</li> <li>✚ Rachat de créance.</li> </ul>

<sup>1</sup>Le **prêt complémentaire** est destiné exclusivement à l'achèvement des travaux de construction ; d'extension ou de surélévation d'une habitation individuelle

<sup>2</sup>Décision réglementaire N°1303/2012 du 12 janvier 2012, portant Le crédit « Rachat de Créance »

## CHAPITRE III : GESTION DES RISQUES CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS AUX NIVEAUX DE LA CNEP-BANQUE

	<p>achevée;</p> <p>✚ D'un terrain à bâtir;</p> <p>✚ Rachat de créance.</p>	
<b>Rachat de créance</b>	<p>est un crédit destiné à solder une dette relative à un crédit immobilier, contractée par une personne physique auprès d'une autre banque et de subroger dans les droits de cette dernière, avec tous les attributs, accessoires, garanties (et exceptions) attachés à cette créance</p>	

**Tableau n°07 : Crédits immobiliers aux particuliers offerts par la « CNEP-BANQUE ».**

### 1.3. Risques liés aux crédits immobiliers affrontés par la CNEP-BANQUE:

Le crédit immobilier aux particuliers présente trois grands risques qu'il faudra prendre en considération dans l'analyse de la demande du crédit à savoir :<sup>1</sup>

- Risques liés à l'emprunteur ;
- Risques liés au bien immobilier ;
- Risques liés à l'évolution du marché de logement.

<sup>1</sup>Document interne de la Cnep banque.

## CHAPITRE III : GESTION DES RISQUES CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS AUX NIVEAUX DE LA CNEP-BANQUE

1) Risques liés à l'emprunteur	2) Risques liés au bien immobilier	3) Risques liés au marché
<p><b><u>Facteurs de risques :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Refus de remboursement ;</li> <li>-Revenu insuffisant au moment de la demande du prêt ;</li> <li>-Perte de revenu postérieur du prêt ;</li> <li>-Diminution du revenu postérieur au prêt;</li> <li>-Accroissement de dépenses postérieures au prêt</li> </ul>	<p><b><u>Facteurs de risques :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Destruction du bâtiment ;</li> <li>-Dépréciation du bien immobilier suite à des transformations ;</li> <li>- Entretien insuffisant ;</li> <li>-Surévaluation de la propriété ;</li> <li>-Risques matériels non détectés.</li> </ul>	<p><b><u>Facteur de risques</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-<i>Dégradation du quartier ;</i></li> <li>-<i>Ralentissement généralisé du marché ;</i></li> <li>- <i>Effondrement du marché</i></li> </ul>

**Tableau n° 08 : risque affronté par la CNEP banque.**

### SECTION 02 : Les conditions d'éligibilité

La CNEP-Banque offre la large gamme des crédits immobiliers à ses clients sous certaines conditions à savoir :

#### 2.1. Dans le cas d'un crédit individuel

Pour être éligible à un crédit hypothécaire toute personne physique doit :

- Être âgée de moins de 70 ans ;
- Avoir la capacité juridique de contracter un prêt (être majeur ou émancipé) ;
- Être solvable (justifier d'une capacité de remboursement suffisante) ;
- Le bien immobilier à financer est situé en Algérie

# CHAPITRE III : GESTION DES RISQUES CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS AUX NIVEAUX DE LA CNEP-BANQUE

## 2.2. Dans le cas d'un crédit épargnant<sup>1</sup>

Est considéré comme épargnante toute personne physique remplissant les conditions suivantes :

<i>Conditions liées à la qualité d'épargnant</i>	<i>Avantages liés à la qualité d'épargnant</i>
1. Etre titulaire d'un livret d'épargne logement (L.E.L) et/ou d'un livret d'épargne populaire (L.E.P) ouvert depuis au moins une (01) année.	1. L'avantage du taux d'intérêt débiteur (5.75% LEL ,6.25% LEP);
2. Avoir capitalisé au moins deux mille (2.000) Dinars d'intérêts sur l'un des livrets ;	2. La cession de tout ou partie des intérêts acquis par le conjoint, ascendants et descendants directs, collatéraux directs (frères et sœurs).
3. Ou bien, bénéficiaire de cette qualité acquise par le conjoint ou par l'enfant mineur (en qualité de tuteur).	3. La cession de son employeur des intérêts produits par le Dépôt à Terme Logement (DAT- Logement).
4. La transmission au conjoint après le décès d'un épargnant, lorsque les droits qui lui sont liés n'ont pas été utilisés.	4. La transmission des intérêts après le décès aux ayant droit par le Frida.

Tableau n°09 : Les avantages liés à la qualité d'épargnant.

## 2.3. Dans le cas d'un crédit en codébition<sup>2</sup>

Il est entendu par codébiteur, toute personne physique ayant contracté un prêt hypothécaire auprès de la CNEP-BANQUE ; solidairement et indivisiblement, avec une autre Personne physique.

<sup>1</sup>Décision réglementaire N°1188/2009 du 22 MARS2009 portant qualité d'épargnant ;

<sup>2</sup>Décision réglementaire N°1415/2014 du 18 NOV2014 portant octroi d'un prêt hypothécaire a deux personnes physiques (codébiteurs).

## CHAPITRE III : GESTION DES RISQUES CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS AUX NIVEAUX DE LA CNEP-BANQUE

<i>Codébiton</i>		<i>Conditions relatives au Co-emprunteurs</i>
<i>Solidaire</i>	<i>Indivisible.</i>	
<p>Le recouvrement de créance peut s'effectuer soit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Ensemble</li> <li>-Séparément</li> </ul> <p>2. Le paiement est effectué par:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-L'un des Co-emprunteurs</li> <li>-L'autre coobligé.</li> </ul>	<p>La CNEP-Banque peut réclamer et contraindre chacun des emprunteurs à l'exécution intégrale de l'obligation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le nombre d'emprunteurs deux (02) personnes physiques;</li> <li>➤ Chacun des deux emprunteurs doit obligatoirement justifier d'un revenu régulier ;</li> <li>➤ La promesse ou engagement de vente du bien immobilier financé par la CNEP-Banque doit être établie au nom des deux Co-emprunteurs, lorsque ces derniers ne sont pas liés par un lien de parenté en ligne directe ou de mariage (conjoint);</li> <li>➤ Le bien immobilier doit être la propriété indivisée des deux Co-emprunteurs.</li> </ul>

**Tableau<sup>o</sup> 10: Conditions d'éligibilité dans le cas de codébiton au niveau de la CNEP-BANQUE.**

# CHAPITRE III : GESTION DES RISQUES CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS AUX NIVEAUX DE LA CNEP-BANQUE

## 2.4. Dans le cas d'un crédit avec caution

La CNEP-Banque exige la caution solidaire indivisible.

<i>Les conditions d'éligibilité</i>	<i>Les caractéristiques de cautionnement</i>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. L'existence d'un lien de parenté entre la caution et le principal débiteur, ascendants et descendants directs, collatéraux et conjoints;</li><li>2. Disposante d'un revenu stable;</li><li>3. Domiciliée en Algérie;</li><li>4. La caution doit souscrire une assurance vie pour le montant global du crédit accordé.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. C'est un contrat qui lie la caution à la banque;</li><li>2. C'est un acte accessoire au contrat de prêt signé entre la banque et le débiteur principal;</li><li>3. L'acte de cautionnement s'effectue le plus souvent, sous seing privé sur des imprimés pré-rédigés par la banque et renferme un engagement unilatéral de la caution (ne crée pas d'obligation à la charge de la banque).</li></ol>

Tableau<sup>o</sup> 11 : Conditions d'éligibilité au niveau de la CNEP-BANQUE.

## SECTION L3 : Processus de la gestion du risque crédit immobilier aux particuliers

Dans cette section, nous allons essayer de mettre la lumière sur la stratégie menée par la CNEP- Banque pour mesurer et surveiller le risque crédit lié aux opérations de crédit immobilier aux particuliers.

### 3.1. Gestion du risque crédit immobilier aux particuliers au niveau de la CNEP-Banque

En sus de respect de la réglementation bancaire Algérienne, et la réglementation interne de la banque qui est exprimée par le respect des plafonds exigés par la CNEP-Banque tel que :

- Le montant maximum du crédit hypothécaire est plafonné à cinquante millions de dinars (50 000 000, 00 DA)<sup>1</sup> par client ;

<sup>1</sup>Décision réglementaire n° 03/2014 du 30/12/2014 portant mise en place du plafonnement du montant de crédit hypothécaire aux particuliers.

## **CHAPITRE III : GESTION DES RISQUES CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS AUX NIVEAUX DE LA CNEP-BANQUE**

---

- Le prêt destiné à l'achat de terrain pour la construction, la superficie maximale du terrain ne doit en aucun cas dépasser (1000 m<sup>2</sup>) ;
- Le prêt destiné à l'achat d'un bien immobilier dans le cadre de la vente sur plans ne doit pas dépasser 12 000 000, 00 DA pour qu'il soit bonifié.

### **3.2. La CNEP-Banque suit une stratégie dans la gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers, selon la durée de vie de l'opération de crédit et le degré du risque généré par celle-ci**

**2.2.1 Une gestion à priori (ou proactive) :** « avant la réalisation du risque » susceptibles d'empêcher ou de limiter la survenue d'évènements indésirables. Elle repose sur :

#### **3.2.1.1. Avant l'octroi de crédit : Bonne analyse de dossier du crédit :**

Cette analyse nécessite l'examen des quatre (04) C ; sur la base d'un dossier du crédit, qui sont :

- **Comportement du client** : le passé est garant du futur. Un client qui a toujours respecté ses engagements dans le passé a de fortes chances de continuer dans l'avenir sauf imprévu. Un client qui suit son budget et s'est créé un capital épargne démontre une discipline qu'il exercera dans le remboursement de son prêt.
- **Capacité de remboursement**<sup>1</sup> : au niveau de la CNEP-Banque, la capacité de remboursement est calculée en fonction du revenu, c'est un pourcentage du revenu fixé selon des catégories de revenu.
- **Capital (ratio prêt / valeur)** : le risque d'impayé diminue proportionnellement au montant investi par l'emprunteur sous forme d'apport personnel. Plus le montant n'est élevé, devant un imprévu, l'emprunteur cherchera un règlement amiable pour protéger son capital.

---

<sup>1</sup> DR N° 1302/ 2012 du 12/01/2012 portant révision du mode de calcul de la capacité de remboursement des postulants au crédit hypothécaire aux particuliers.

## **CHAPITRE III : GESTION DES RISQUES CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS AUX NIVEAUX DE LA CNEP-BANQUE**

---

- **Collatéral** : le risque d'impayé augmente lorsque le bien immobilier perd de la valeur par rapport à sa valeur originale.
  - La prise des garanties et assurances :

Même si les garanties sont accessoires par rapport à un contrat principal qui est le crédit, elles sont jugées nécessaires et obligatoires pour couvrir le risque du crédit.

La CNEP-banque exige selon le type du crédit et de risque : une garantie réelle, une garantie personnelle et plusieurs formes d'assurances avec subrogation au profit de la banque. Celles sont :

- L'hypothèque de premier rang au profit de la CNEP-Banque ;
- La CNEP-Banque exige le cautionnement solidaire et indivisible (le cas échéant) ;
- L'assurance décès ou décès et invalidité absolue ;
- L'assurance S.G.C.I ;
- L'assurance catastrophe naturelle(CATNAT).

### **3.2.1.2. Après l'octroi de crédit « La mobilisation de crédit » :**

La CNEP-Banque suit des modalités et conditions de mobilisation des crédits hypothécaires aux particuliers selon le type du crédit :

## CHAPITRE III : GESTION DES RISQUES CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS AUX NIVEAUX DE LA CNEP-BANQUE

Catégories	Montant De crédit	Modalités de mobilisation	Conditions de mobilisation
<b>Construction, extension ou surélévation d'une habitation <sup>1</sup></b>	Inferieur à 2000.000DA	Une seule tranche	Présentation de l'attestation d'ouverture de chantier.
	Supérieur à 2.000.000 DA et inférieur ou égal à 4.000.000 DA	1 <sup>ère</sup> tranche 50 %	Présentation de l'attestation d'ouverture de chantier.
		2 <sup>ème</sup> tranche 50%	Confirmation <sup>2</sup> , de l'utilisation effective de la 1 <sup>ère</sup> tranche dans la construction du logement objet du prêt.
	Supérieur à 4.000.000 DA	1 <sup>ère</sup> tranche 40%	Présentation de l'attestation d'ouverture de chantier.
		2 <sup>ème</sup> tranche 30%	La confirmation de l'utilisation effective de la 1 <sup>ère</sup> tranche dans la construction du logement objet du prêt.
3 <sup>ème</sup> tranche 30%	La confirmation de l'utilisation effective de deux tranches précédentes dans la construction du logement objet du prêt.		
<b>Aménagement d'une habitation<sup>3</sup></b>	Inférieur ou égal à 1.000.000 DA	Une seule Tranche	Présentation d'une attestation de début des travaux d'aménagement délivrée par un BET retenu par la CNEP/Banque.
	Supérieur à 1.000.000 DA et inférieur ou égal à 2.000.000 DA	1 <sup>ère</sup> tranche 50%	Présentation d'une attestation de début des travaux d'aménagements délivrés par un BET retenu par la CNEP/Banque.
		2 <sup>ème</sup> tranche 50%	Confirmation, de l'utilisation effective de la 1 <sup>ère</sup> tranche dans les travaux d'aménagement de l'habitation objet du crédit.

<sup>1</sup>DR N° 1183/09 du 15/02/2009 portant les modalités de mobilisation des crédits hypothécaires aux particuliers

<sup>2</sup>La confirmation s'effectue par un rapport de visite et d'évaluation, établi par un expert immobilier désigné par la CNEP-Banque ;

<sup>3</sup>DR N° 1257/10 du 15/12/2010 portant conditions de prêt destiné à l'aménagement d'une habitation.

## CHAPITRE III : GESTION DES RISQUES CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS AUX NIVEAUX DE LA CNEP-BANQUE

	Supérieur à 2.000.000 DA	1ère tranche 40%	Présentation d'une attestation de début des travaux d'aménagements délivrés par un BET retenu par la CNEP/Banque.
		2ème tranche 30%	Confirmation, de l'utilisation effective de la 1ère tranche dans les travaux d'aménagement de l'habitation objet du crédit.
		3ème tranche 30%	Confirmation, de l'utilisation effective des deux tranches dans les travaux d'aménagement de l'habitation objet du crédit.
<b>Achat d'un Logement neuf /d'un local Commercial ou professionnel</b>	Quel que soit le montant	Une seule tranche	dans le compte du client, puis soit par remise du chèque au notaire chargé de la transaction si le bien objet de financement n'est pas financé par la CNEP-Banque soit au compte de promoteur si le bien objet de financement est financé par la CNEP-Banque.
<b>Achat d'un terrain à bâtir</b>	Quel que soit le montant	Une seule tranche	Dans le compte du client puis par remise du chèque au notaire chargé de la transaction.
<b>Rachat de Créance</b>	Capital restant dû au créancier initial	Une seule Tranche Quel que soit le montant du prêt	Dans le compte du client, puis par remise du chèque au notaire chargé à son tour de le remettre au créancier original qui doit transférer l'hypothèque de 1er rang avec subrogation des assurances requises au profit de la CNEP-Banque.

**Tableau n° 12 : la mobilisation du crédit**

### **322. Une approche dite à posteriori (ou réactive) : « Après la réalisation du risque »**

Une démarche qui en présence d'événements indésirables survenus, permet de s'interroger sur ce qu'il s'est passé et de mettre les procédures nécessaires pour récupérer la dette. Elle repose sur :

# CHAPITRE III : GESTION DES RISQUES CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS AUX NIVEAUX DE LA CNEP-BANQUE

---

## 1. La gestion de recouvrement

L'octroi d'un prêt est incomplet tant que la dette n'a pas été recouvrée, la banque accorde un crédit dans l'espoir qu'il doit être remboursé, mais au cas de survenance d'impayé, elle examinera la situation avec le client dans le but de formuler un règlement amiable et traite la situation selon le degré du risque :

### A) Modalités de prise en charge du précontentieux <sup>1</sup>

Lorsqu'une mensualité est portée impayée à l'échéance contractuelle prévue, le responsable du recouvrement devra :

**1er lieu :** une lettre de rappel, adressée 48 heures après le constat de l'impayé par voie recommandée et contre accusé de réception au client, avec copie à la caution, le cas échéant, en l'invitant à apurer sa situation.

**2eme lieu :** une mise en demeure, si le client ne se manifeste pas, après 8 jours de la date d'envoi de la lettre de rappel, la banque adresse une mise en demeure au client défaillant et une copie à la caution par l'intermédiaire d'un huissier, l'invitant à régulariser sa situation dans un délai de vingt (20) jours .Dans ce cas deux situations peuvent se présenter :

**1er cas :** le client se manifeste et se présente avant les 20 jours :

Le banquier doit accueillir le client défaillant, discuter de sa situation et voir avec lui les causes de cet incident, tout en analysant le problème, et en proposant des solutions au client, Le banquier peut se confronter à deux situations :

- Le client peut règle l'intégralité des sommes dues : le banquier procède donc au calcul de ces sommes en intégrant les pénalités de retard (2%).
- Le client ne peut pas régler Intégralité des sommes dues: le banquier lui propose un paiement partiel de ses dettes qui consiste en le paiement d'au moins 50% du montant de l'impayé tout en intégrant les pénalités de retard (2%).

Il faut signaler que les frais d'huissier sont à la responsabilité du client.

---

<sup>1</sup>Discision Réglementaire N°1250/DG/10 du 06/07/2010 portant modalités de prise en charge du précontentieux et du contentieux (tous litige confondus).

## **CHAPITRE III : GESTION DES RISQUES CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS AUX NIVEAUX DE LA CNEP-BANQUE**

---

**2<sup>ème</sup> cas :** le client ne se manifeste pas dans le délai des 20 jours : Dans ce cas la banque doit procéder à :

- La saisie arrêt des comptes (bancaires ou CCP)<sup>1</sup> du client défaillant, et en même que la saisie arrêt, le directeur d'agence et par le biais du chef service litiges et événements tenu d'introduire une injonction de payer à même d'obliger le client ainsi que la caution au règlement des sommes dues.
- La sommation : les actions enclenchées au titre de la saisie arrêt sur comptes et de l'injonction de payer sont accompagnées par la réalisation des procédures applicables aux sommations, dans ce cas deux situations peuvent présenter ;
- Dans le cas où la garantie à mettre en œuvre consiste une hypothèque conventionnelle, le directeur d'agence et par le biais du chef service litiges et événements, est tenu de notifier par exploit d'huissier une lettre de sommation au client défaillant ainsi qu'à toute caution et par laquelle le client doit régler ses sommes dues dans un délai de vingt (20) jours.
- Lorsque la garantie consiste une hypothèque légale, la procédure de sommation doit être réalisée en deux temps :

-une première sommation (délai imparti au client 30 jours)

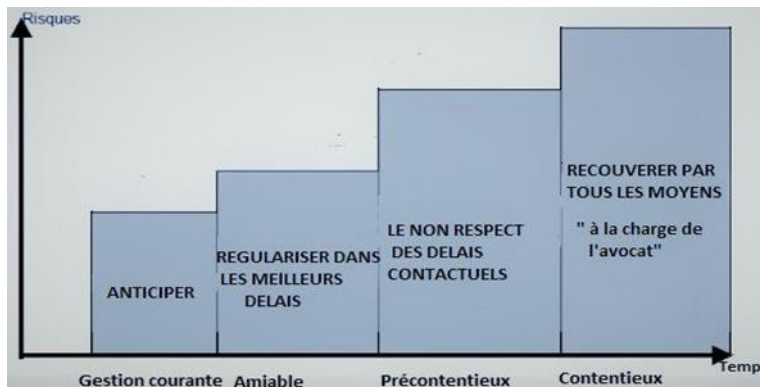
-une deuxième sommation (délai imparti au client 15 jours).

En cas de persistance de la situation du non-paiement, l'ensemble des démarches et des formalités requises sont à la charge de l'avocat conventionné avec l'agence domiciliataires .aux fin de mise en œuvre de la garantie.

---

<sup>1</sup>Comptes chèques postaux.

# CHAPITRE III : GESTION DES RISQUES CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS AUX NIVEAUX DE LA CNEP-BANQUE



## Phase de gestion de recouvrement

### b. Le transfert de risque : « La prime libérée par la S.G.C.I »

L'indemnité due en cas de sinistre est égale à quatre-vingt-quinze pour cent (95%) du montant de six (06) échéances impayées et de l'encours en principal restant dû à la date de la déclaration du sinistre, les cinq pour cent (05%) restants représentent la franchise au bénéfice de l'assureur.

L'indemnisation est libérée par la S.G.C.I comme suit :

- Les soixante pour cent (60%) des quatre vingt quinze pour cent (95%) du montant de l'indemnité dès la signature de l'ordonnance à pied de requête par le juge.
- Les quarante pour cent (40%) des quatre vingt quinze pour cent (95%) qui représentent le solde de l'indemnité seront retenus par la CNEP-Banque du produit de la vente, après la réalisation effective de l'hypothèque

### c. Les institutions de garantie

Depuis l'Indépendance, le marché de l'immobilier souffre d'un déficit entre l'offre et la demande, raison pour laquelle, les pouvoirs publics ont impliqué les banques dans le financement de l'immobilier qui a été préalablement le monopole de l'Etat et la CNEP-BANQUE ainsi qu'a créé plusieurs institutions complémentaires pour aider les banques

## **CHAPITRE III : GESTION DES RISQUES CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS AUX NIVEAUX DE LA CNEP-BANQUE**

---

Nouvellement impliquées, en mettant à leur disposition des ressources longues et leur assurer la couverture contre le risque.

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

- Le Fonds National de Péréquation des Œuvres Sociales (FNPOS) ;
- La Caisse National de Logement (CNL) ;
- Le Fond de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI) ;
- La Société de Garantie des Crédits Immobiliers (SGCI) ;
- La Société de Refinancement Hypothécaire (SRH) ;

### **Les missions de ses institutions**

- Participer au financement des projets entrepris par les organismes et les institutions chargés des œuvres sociales dans le domaine de la promotion du logement à caractère sociale ou profit des travailleurs salariés
- Les dispositions d'octroi des aides à la pierre et des aides à la personne dans le domaine du logement.
- Elle offre une couverture aux banques et établissements financiers contre l'incapacité définitive de l'assuré (l'emprunteur, le codébiteur et la caution) de procéder au remboursement du crédit immobilier.

### **Recommandations**

L'Analyse de la gestion de risque du crédit immobilier et du crédit tout court au niveau de la CNEP BANQUE nécessite des améliorations et une prise en compte considérable, un risque de crédit immobilier mal géré peut avoir des conséquences dramatiques. Car, au - delà des seuls établissements de crédits, c'est tout le circuit économique et financier qui en pâtit.

La Direction et les différents départements de gestion du risque tiennent une place de choix dans le traitement des dossiers de crédit.

## **CHAPITRE III : GESTION DES RISQUES CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS AUX NIVEAUX DE LA CNEP-BANQUE**

---

Le rôle du service des affaires juridiques que nous avons vu lors de notre stage doit occuper une position stratégique dans le dispositif de gestion des risques encourus par la CNEP Banque. Il doit avoir une mission la veille et le conseil juridique de l'ensemble du réseau, la gestion du contentieux, les saisies et les successions, sans oublier la gestion des garanties hypothécaires prises au moment de l'ouverture des crédits immobiliers accordés aux personnes physiques, en vue de l'accession à la propriété immobilière ( construction, acquisition de maison neuves ou anciennes) ou encore vue de travaux de finition ou de rénovation d'immeubles. Se situant donc au cœur de l'action juridique préventive du risque de crédit immobilier.

Afin de mieux appréhender l'organisation de l'action juridique curative du risque de crédit immobilier au sein de la banque, il faut aussi développer et bénéficier de l'appui de deux services qui à nos yeux sont très importants : le Service risques engagements pour ce qui est de la détection et la gestion curative des engagements en souffrance et le Service des affaires contentieuses et du recouvrement pour ce qui concerne les techniques juridiques dans le cadre du recouvrement de ses créances.

Nous suggérons à la CNEP Banque d'organiser des formations à ses services pour une amélioration continue pour leur permettre la maîtrise et l'évaluation du risque de crédit qui fait défaut, il existe une méthode qui a fait ses preuves dans les grande banques, la méthode d'évaluation du risque client « LE SCORING ».

Le scoring aussi appelé crédit scoring, est une méthode largement utilisée par les banques comme outil d'aide à la décision, cette technique est une méthode statistique pour prédire la probabilité qu'un demandeur de prêt fasse défaut, c'est déterminer un score c'est-à-dire un niveau sensé être le représentation d'un certain risque pour le prêteur, ce score est obtenu par la prise en compte des différents paramètres dont le choix est important quant à la capacité prédictive du système. Après la réalisation de cette évaluation chiffrée, il suffit d'intégrer le score obtenu dans une grille d'appréciation préalablement étalonné, la lecture d'un score suppose en effet la détermination d'une grille de risque, qui permettra l'interprétation du chiffre obtenu qui aidera à la prise de décision finale du prêteur afin d'éviter ou de diminuer considérablement le risque.

# **CHAPITRE III : GESTION DES RISQUES CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS AUX NIVEAUX DE LA CNEP-BANQUE**

---

## **Conclusion**

Après appréciation de la gestion des risques crédits immobiliers aux particuliers de la CNEP-BANQUE et à travers le processus de la gestion de risque, nous avons pu constater que cette dernière a un rôle important dans la prise de décision, afin d'améliorer en terme de performance financière. la gestion de risque est considéré comme un outil d'aide pour les gestionnaires pour suivre l'évolution de la banque et sa situation envers les tiers.

*Conclusion  
générale*

## **CONCLUSION GENERALE**

---

Nous avons commencé notre mémoire par la mise en évidence de l'omniprésence du risque de crédit dans le cycle d'exploitation de la banque en tant que risque majeur dans l'activité du banquier. Il est intimement lié à toute opération de crédit, dans le sens où chaque octroi de crédit par la banque comporte un risque de non remboursement. Ainsi, nous avons développé les deux origines principales de la manifestation du risque de crédit, la défaillance du client et la mauvaise appréciation de la contrepartie par le banquier.

Néanmoins, le risque de crédit ne découragera en rien le banquier à faire son métier. Le risque doit être pris en considération avant tout octroi de crédit, cela se fait à travers une pluralité d'outils et de méthodes synthétiques d'évaluation du risque crédit que le banquier doit maîtriser parfaitement, à savoir l'analyse approfondie de la contrepartie.

En fait, pour élaborer son étude, le banquier se base sur différentes sources d'information disponibles, celles qui proviennent de l'entreprise elle-même, ou celles collectées par les canaux de la banque. Les informations peuvent être juridiques, fiscales et parafiscales, comptables, ou financières et bancaires.

Ainsi, la prévention du risque de contrepartie s'effectue de façon individualisée avec la prise de garanties, le partage du risque et les dérivés de crédits,... Quant à la prévention globale qui s'applique au portefeuille d'actif à risque de contrepartie, la banque utilise la titrisation. En effet, la gestion du risque est conditionnée par la connaissance des éléments qui peuvent renseigner le banquier sur les difficultés rencontrées par le client avant l'octroi de crédit, mais aussi du suivi tout au long de la relation de prêt une fois le crédit est accordé.

L'activité principale de la CNEP-Banque est le financement du secteur de l'habitat qui constitue un secteur stratégique et privilégié du développement économique et social du pays.

Le système de financement du crédit immobilier cherche à satisfaire tous les besoins de la clientèle, le rôle assigné aux banques est d'avoir une plus grande maîtrise et de mieux gérer le crédit immobilier, et ainsi rendre le marché hypothécaire plus crédible.

## **CONCLUSION GENERALE**

---

Enfin, le banquier est doté d'outils et d'instruments nécessaires pour se prémunir contre le risque encouru par son activité. Le risque ne doit donc pas le décourager ni l'empêcher de jouer le rôle du dispensateur de crédit, sachant que la distribution du crédit à la clientèle reste la fonction essentielle de la banque, et à travers laquelle elle tire les profits nécessaires à sa survie et à son développement.

# *Bibliographie*

# **BIBLIOGRAPHIE**

---

## **Bibliographie**

- **Ouvrage :**

1. Amrouche R. : « Règlements, risque et contrôle bancaire » ; Edition Bibliopolis ; Alger ; 2004
2. Arnaud Servigny ; Ivan Zelenko, le risque de crédit, 4ème édition DUNOD, 2010
3. B. ROUSI ROUBI, Lexique de banque et bourse, éd Dalloz, Paris, 1988
4. Bernard P. : « Évolution de la réglementation prudentielle bancaire » ; Direction des affaires économiques et financières ; Paris ; 2010
5. Bessis J. : « gestion des risques et gestion actif-passif des banques » ; Edition Dalloz ; Paris ; 1995
6. Boussoubel L. : « La notation interne nouvel outil de gestion du risque du crédit » ; Edition ESB ; Alger ; 2007
7. Bouyacoub F. : « L'entreprise et le financement bancaire » ; Edition Casbah ; Alger ; 2003
8. BOUYAKOUB, « l'entreprise et le financement bancaire », Ed casbah, Alger, 2000
9. Calvet H. : « Etablissement de crédit : Appréciation, évaluation et méthodologie de l'analyse financière » ; Edition Economica ; Paris ; 1997
10. Cassou P-H. : « La réglementation prudentielle » ; Edition séfi ; Boucherville ; 1997
11. Cesare R. : « Bâle II-étape important de la réglementation bancaire » ; Edition Economica et Policy consulting ; Suisse ; 2004
12. Christian G et André T. : « Risque de crédit une approche avancée » ; Edition Economica ; Paris ; 2007
13. Code civil algérien ; office national des travaux éducatifs ; Alger ; 1999
14. De Cousseregues S. : « Gestion de la banque du diagnostic à la stratégie » ; 3ème édition ; Dunod ; Paris ; 2002
15. De Coussergue S. : « Gestion de la banque du diagnostic à la stratégie » ; 5ème édition ; Dunod ; Paris ; 2007
16. Greenbaum ;AnjanV.Thakor, Contemporary Financial Intermediation, 2eme edition Hardcover, 2007
17. Hadj sadek T. : « Les risques de l'entreprise et de la banque » ; Editions Dahlab ;

## **BIBLIOGRAPHIE**

---

- Alger ; 2007
18. Hamzoui M. : « Gestion des risque d'entreprise et contrôle interne » ; Edition Pearson Education ; Paris ; 2007
  19. Hennie van Greuning ; Sonja BrajovicBratanovic, Analyse et gestion du risqué bancaire, 1ere édition ESKA, 2004.
  20. Hutin H. : « Toute la finance » ; 3ème édition ; d'organisation ; Paris ; 2004
  21. Internal Rating Based .De Coussergue S. : « Gestion de la banque du diagnostic à la stratégie » ; 3ème édition ; Dunod ; Paris
  22. J. COLLI, Lexique économique, DALLOZ, 7e éd, Paris
  23. J.KOFFI-M.YAO, « Les accords de Bâle et la gestion du risque de crédit », version préliminaire, Mars 2003
  24. Jacob H et Sardi A. : « Management des risques bancaire » ; Edition Afges ; Paris ; 2005
  25. Jean-Claude A et Michel Q. : « risque de taux d'intérêt gestion bancaire » ; Edition Economica ; Paris ; 2000
  26. Jimenez C. et Merlier P. : « Prévention et gestion des risque opérationnels » ; Edition Banque; Paris ; 2004
  27. Karyotis D. : « La gestion financière : une nouvelle approche du risque » ; Edition Banque ; Paris ; 1995
  28. L'article 68 de l'ordonnance n° 03-11 du 26/08/2003 relative à la monnaie et au crédit.
  29. Lamarque E. : « Management de la banque : risque, relation client, organisation » ; Edition Pearson Education ; Paris ; 2006
  30. Lamarque E. : « Management de la banque : Risques, relation client, organisation » ; Edition Pearson Education ; Paris ; 2005
  31. Luc B-R. : « Pratique de technique bancaire » ; 21èmeédition ; Dunod ; Paris ; 2001
  32. Luc B-R. : « Principe de technique bancaire » ; 23ème édition ; Dunod ; Paris ; 2004
  33. Luc B-R. : « Principe de technique bancaire » ; 24ème édition ; Dunod ; Paris ; 2006
  34. Luc B-R. : « Principe de technique bancaire » ; 25ème édition ; Dunod ; Paris ; 2008
  35. Mannai S et Simon Y. : « Technique financière internationale » ; 7ème édition ; Economica ; Paris

## **BIBLIOGRAPHIE**

---

36. Mathieu M. : « L'exploitation bancaire et risque crédit » ; Edition d'organisation ; Paris ; 1999
  37. Michel R et Gérard N.: « le contrôle de gestion bancaire et gestion financière » ; 3ème édition ; Revue banque éditeur ; Paris ; 1998
  38. Moschetto B et Roussillon J. : « La banque et ses fonctions » ; Edition PUF ; collection Que sais je ; Paris ; 1988
  39. Pasco C. : « Commerce international » ; 6ème édition ; Dunod ; Paris ; 2006
  40. Petit-Dutallis G. : « Le risque du crédit bancaire » ; Edition Dunod ; Paris ; 1999
  41. Philippe N. : « Banque et Banque centrale Dans la Zone Euro » ; 1er édition ; De Boeck université ; Bruxelles ; 2004
  42. R. PAYEAD et alii, Dictionnaire de Finance, éd. Vuibert, 2e éd. Paris
  43. Sadeg A. : « Réglementation de l'activité bancaire » ; Edition ACA ; Alger ; 2006
  44. Sayad S. : « Gestion du risque de crédit et proche résultant des recommandations de Bâle II » ; Edition DESB ; Alger ; 2008
- **Article et revue :**
    1. Décision réglementaire n° 03/2014 de la 30/12/2014 portant mise en place du plafonnement du montant de crédit hypothécaire aux particuliers
    2. Décision réglementaire N°1188/2009 du 22 MARS2009 portant qualité d'épargnant ;
    3. Décision réglementaire N°1303/2012 du 12 janvier 2012, portant Le crédit « Rachat de Créance »
    4. Dictionnaire le Larousse, éd. 1995
  - **Sites internet**
    1. [www.acp-banque.fr](http://www.acp-banque.fr)
    2. [www.banque-credit.org](http://www.banque-credit.org).
    3. [www.demos.fr](http://www.demos.fr)
    4. [www.e-assurance-credit.com](http://www.e-assurance-credit.com)
    5. [www.senat.fr](http://www.senat.fr)
    6. [www.sesmassena.sharepoint.com](http://www.sesmassena.sharepoint.com)

# *Table des matières*

# TABLE DES MATIERES

## Remerciements

## Dédicace

Liste des abréviations .....	I
Liste des tableaux .....	II
Liste des figures .....	III
Liste des annexes.....	IV
Résumé .....	V
Introduction générale.....	A-C

## CHAPITRE 01: Cadre théorique de la gestion de risque crédits

<b>Introduction</b> .....	02
<b>Section 01</b> : Revue de littérature.....	03
<b>Section 02</b> : Cadre conceptuel .....	06
2.1. La banque .....	
2.1.1. Définition de la banque .....	06
2.1.2. Différents types de banques .....	07
2.1.3. Rôle de la banque .....	09
2.2. Le crédit .....	
2.2.1. Définition du crédit .....	11
2.2.2. Rôles du crédit .....	13
2.2.3. Différents types du crédit bancaire .....	14
2.3. Le risque de crédit .....	
2.3.1. Le risque .....	16
2.3.2. Définition de risque du crédit .....	18
2.3.3. Les formes du risque de crédit .....	20
2.3.4. Différents types du risque du crédit bancaire .....	23

# Table des matières

---

---

<b>Section 03 : Mesures du risque du crédit</b> .....	24
2.4. L'approche Classique d'évaluation du risque du crédit .....	25
3.1.1. L'évaluation du risque des particuliers .....	25
3.1.2. L'évaluation du risque des entreprises .....	26
3.2. La notation (le rating) l'approches moderne d'évaluation du risque de crédit .....	27
3.2.1. La notation externe .....	28
3.2.2. La notation interne .....	29
3.3. Les objectifs et les étapes de la gestion des risques du crédit .....	30
3.3.1. Les objectifs de la gestion des risques .....	31
<b>Section 4 : LES Méthodes de gestion du risque du crédit</b> .....	33
4.1. La réglementation prudentielle internationale .....	33
4.1.1. Le comité de Bâle .....	33
4.1.2. Les accords de Bâle I et le ratio de solvabilité .....	34
4.1.3. Les accords de Bâle II et le ratio McDonough .....	36
4.1.4. Les accords de Bâle III .....	42
4.2. Assurance crédit .....	43
4.3. La réglementation prudentielle en Algérie .....	44
4.3.1. Le Conseil de la Monnaie et de Crédit .....	45
4.3.2. La commission bancaire .....	44
4.3.3. Les règles prudentielles en Algérie .....	46
<b>Conclusion</b> .....	47
<b>CHAPITRE 02: Méthodologie et contexte organisationnel</b> .....	
<b>Introduction</b> .....	49
<b>Section 01 : Méthodologie de recherche</b> .....	50
1.1. La démarche de recherche de l'enquête .....	50
1.1.1. Démarche méthodologique de l'étude .....	50
1.1.2. Objectif de la recherche .....	50
1.1.3. Approche de la recherche .....	50
1.2. Les outils de collecte de données .....	50
1.2.1. Les entretiens .....	51

## **Table des matières**

---

1.2.2. La durée des entretiens .....	51
1.2.3. L'observation participante .....	51
1.3. Analyse des données .....	51
<b>Section 02 : Contexte organisationnel .....</b>	<b>52</b>
2.1. Présentation de l'organisme d'accueil CNEP-BANQUE .....	52
2.1.1. Historique de la CNEP-Banque .....	53
2.1.2. Caractéristiques et missions de la CNEP- Banque .....	54
2.1.3. Présentation de la Direction Régionale Est .....	57
2.1.4. Organigramme de la direction régionale Est .....	59
<b>Conclusion.....</b>	<b>60</b>
<b>CHAPITRE 03 : Gestion des risques crédits immobiliers aux particuliers aux niveaux de la CNEP-banque .....</b>	<b>62</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>62</b>
<b>Section 01 : Crédit immobilier aux particuliers, cas de la CNEP-BANQUE .....</b>	<b>63</b>
1.1. La part de la CNEP-BANQUE dans le marché immobilier (notamment les crédits immobiliers aux particuliers) .....	64
1.2. Les types de crédit immobilier aux particuliers .....	65
1.3. Risques liés aux crédits immobiliers affrontés par la Cnep Banque .....	67

## **Table des matières**

---

---

<b>Section 02 : Les conditions d'éligibilité</b> .....	68
2.1. Dans le cas d'un crédit individuel .....	69
2.2. Dans le cas d'un crédit épargnant .....	69
2.3. Dans le cas d'un crédit en codébiton .....	69
2.4. Dans le cas d'un crédit avec caution .....	70
<b>Section 03 : Processus de la gestion du risque crédit immobilier aux particuliers</b> .....	70
3.1. Gestion du risque crédit immobilier aux particuliers au niveau de la CNEP-Banque..	71
3.2. La CNEP-Banque suit une stratégie dans la gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers, selon la durée de vie de l'opération de crédit et le degré du risque généré .....	73
3.2.1 Une gestion à priori (ou proactive) .....	74
3.2.2. Une approche dite à posteriori (ou réactive) .....	76
<b>Recommandations</b> .....	78
<b>Conclusion</b> .....	80
<b>Conclusion générale</b> .....	82
<b>Bibliographie</b> .....	85
<b>Annexe</b> .....	93

# *Annexes*

### **Le guide d'entretien soumis lors des interviews directes**

1. Avez-vous mis au sein de votre banque une méthode de gestion de risque crédits immobilier ?
2. Avez-vous au sein de votre banque développée une procédure de gestion des risques ?
3. Quelle est le processus de la gestion de risque crédit immobilier utilisé dans votre banque?
4. Est-ce que la gestion des risques a favorisé l'amélioration des performances au sein de votre banque ?
5. Est-ce que la gestion des risques est un outil d'aide à la décision ?
6. Quelle sont les conditions exigés par votre banque pour obtenir un crédit immobilier ?
7. Que représente la gestion des risques crédits immobilier aux particuliers pour votre banque ?
8. D'après vous la CNEP-BANQUE peut gérer tous les risques liés à l'activité crédit immobilier ?

## Annexe 02 : Calcul de la capacité de remboursement

### Calcul de la capacité de remboursement (le taux d'endettement) :

Si le revenu net est :	La quotité du revenu mensuel net		
	Salariés	Commerçants, Artisans, Professionslibérales	Personnels MDN
<input type="checkbox"/> Inférieur ou égal à deux fois le SNMG.	30%	40%	30%
<input type="checkbox"/> Supérieur à deux (02) fois,et inférieur ou égal à quatre (04) fois leSNMG.	40%	45%	40%
<input type="checkbox"/> Supérieur à quatre (04) fois,et inférieur ou égal à huit (08) fois leSNMG.	50%	55%	50%
<input type="checkbox"/> Supérieur à huit (08) foisle SNMG.	55%	60%	
<input type="checkbox"/> Après déduction du SNMG du pays de résidence.	<b>Pour les nationaux résidents à l'étranger</b>		
	50%		
<input type="checkbox"/> Revenus mensuels nets cumulés desCo-emprunteurs	<b>Codébiton</b>		
	<b>40% « pour les nationaux résidents en Algérie »</b> <b>35%</b> après déduction du SNMG de pays de résidence, Convertir 35% du résultat en monnaie locale (Dinar) en fonction de la cotation du jour.« <b>pour les résidents à l'étranger</b> ».		
<input type="checkbox"/> <b>Caution</b>	pour les salariés <b>60%</b> et pour les commerçants, artisans et professions libérales <b>65%</b> du revenu net du débiteur principal s'il est conforté par une caution prise comme appoint à ce revenu dans les limites de : - <b>30 %</b> du revenu net du conjoint(caution) - <b>15 %</b> du revenu net d'un ascendant, d'un descendant directs ou d'uncollatéral.		

## **Annexe 03 : Pièces techniques exigés dans le dossier de crédit**

### **Pièces techniques exigés dans le dossier de crédit :**

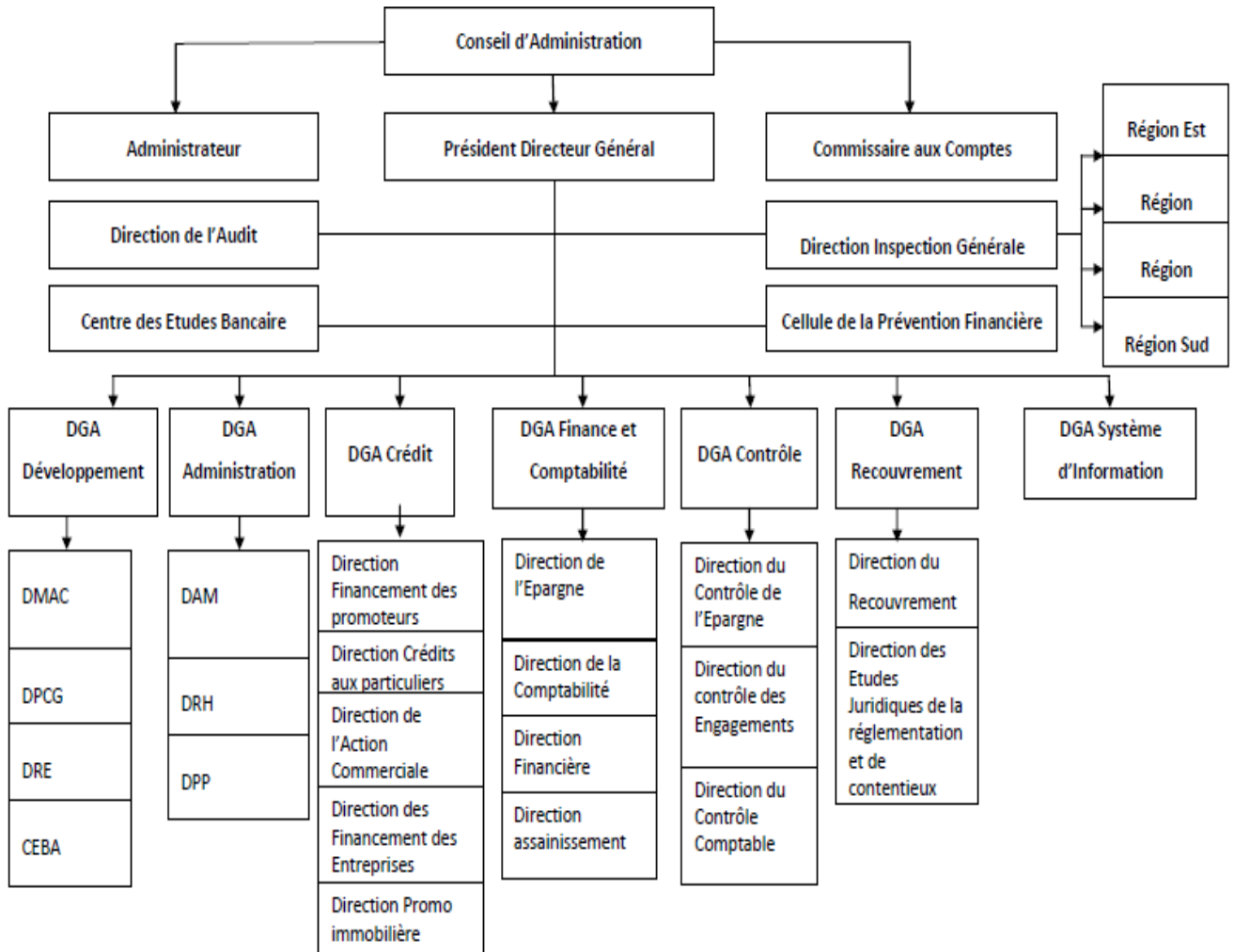
<b>Catégories</b>	<b>Pièces spécifiques</b>
<b>Auprès d'un particulier</b>	
<b>Acquisition d'un logement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Copie de l'acte de propriété de logement objet de la vente (l'acte doit être authentique) ; enregistrée et publiée;</li> <li>-Une promesse de vente notariée ou fiche de renseignements de la transaction immobilière (formulaire CNEP-banque)</li> <li>-Certificat négatif d'hypothèque du bien objet de la vente ;</li> <li>Un rapport d'évaluation établi par un expert agréé.</li> </ul>
<b>Construction individuelle finie</b>	En plus des documents ci-dessus, Certificat de conformité des travaux réalisés.
<b>Construction individuelle en cours de construction</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-En plus des documents ci-dessus</li> <li>-Permis de construire en cours de validité</li> <li>-Certificat d'existence du bien, délivré par l'APC.</li> </ul>
<b>Achat d'un logement promotionnel</b>	<p><b>Promoteur financé par la CNEP –Banque :</b> décision d'attribution de logement délivrée par le promoteur, indiquant le prix de cession, la consistance, et l'adresse de l'habitation.</p> <p><b>Promoteur Non financé par la CNEP-Banque</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une décision d'attribution de logement délivrée par le promoteur, indiquant le prix de cession, la consistance, et l'adresse de l'habitation.</li> <li>- Une attestation de remise de clés du logement mentionnant la date de livraison.</li> </ul>
<b>Acquisition d'un logement LSP « fini »</b>	-Une promesse de vente notariée ou acte de vente établi par devant notaire.
<b>construction d'une habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Acte de propriété de terrain, enregistré et publié ;</li> <li>-Permis de construire ;</li> <li>-Rapport d'expertise établi par un architecte conventionné avec la CNEP-Banque;</li> <li>-Devis estimatif, quantitatif et descriptif ;</li> <li>-Certificat négatif d'hypothèque.</li> </ul>
<b>Extension ou surélévation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Acte de propriété du terrain enregistré et publié ;</li> <li>-Certificat négatif d'hypothèque du bien objet de financement ;</li> <li>-Permis de construire en cours de validité précisant la nature des travaux extension ou surélévation;</li> <li>-Devis estimatif, quantitatif et descriptif.</li> <li>Rapport d'expertise établi par un architecte ou un bureau d'étude agréé.</li> </ul>

## Annexe 03 : Pièces techniques exigés dans le dossier de crédit

<b>Aménagement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Copie de l'acte de propriété du logement, enregistré et publié;</li><li>-Certificat négatif d'hypothèque du bien objet de financement ;</li><li>-Devis estimatif, quantitatif et descriptif ;</li><li>Rapport d'évaluation du bien établi par un bureau d'étude (liste CNEP-banque).</li></ul>
<b>Achat d'un terrain</b>	<p><b>Auprès d'un particulier</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Une promesse de vente notariée ou fiche de renseignements de la transaction immobilière (formulaire CNEP-Banque);</li><li>-Un certificat négatif d'hypothèque récent ;</li><li>-Copié de l'acte de propriété du terrain, enregistrée et publiée ;</li><li>-Un certificat d'urbanisme (moins d'une année) ;</li><li>-Rapport d'expertise établie par un BET (liste CNEP-Banque) ;</li></ul> <p><b>Auprès d'une agence foncière :</b></p> <p>Une attestation d'attribution ou contrat de réservation au profit du postulant, d'une parcelle de terrain à bâtir, délivrée par l'agence foncière avec indication du prix de cession, l'implantation, la superficie.</p>
<b>Location- habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Engagement de location renseigné et signé par le bailleur (formulaire CNEP-Banque) ;</li><li>-Une copie de l'acte de propriété ou de livret foncier du bien objet de location ;</li><li>-Une domiciliation obligatoire de salaire ainsi que le relevé de compte du 6 derniers salaires.</li></ul>

## Annexe N 04 : Organisation de la CNEP - Banque

### L'Organisation de la CNEP-Banque



**Source :** Document interne de la banque.

