

Université Mouloud Mammeri Tizi-Ouzou
Faculté Des Sciences Economiques, Commerciales Et Des
Sciences De Gestion
Département Des Sciences Commerciales



Mémoire de fin de cycle

En vue de l'obtention du diplôme de Master en Sciences Economiques

Option : Economie Monétaire et Bancaire

Thème

La garantie bancaire comme moyen de prévention et de gestion des risques bancaires

Cas : CNEP/Banque

Réalisé par :

- **ADREYEN Nadia**
- **BAKIRI Fatiha**

Devant le jury composé de :

Président : ABIDI Mohammed, MCB à UMMTO

Encadrante : LOUGAR Roza

Examinatrice : GUERMAH Hayet

Promotion : 2020/2021



Remerciements

*Nous remercions tout d'abord DIEU tout puissant
de nous avoir donné la santé et le courage
d'amener ce projet à terme.*

*Nous tenons particulièrement à remercier Mme
LOUGAR Roza, notre encadrante, pour la finesse
de ses attitudes sur le plan aussi bien humain que
scientifique.*

*De lui, nous avons toujours reçu non seulement
les encouragements dont nous avons tant besoin,
mais aussi les précieux conseils pratique que seul
une femme, ayant des qualités humaines comme
lui, peut amener à prodiguer.*

Nous lui sommes infiniment gré.

*Nos plus vifs remerciements vont également à
Mlle DJADOUN Cylia et à tous les employés de
la CNEP/ banque agence Aban Remdan 201 pour
leur chaleureux accueil et les facilités accordées
lors de notre stage pratique.*

*Que nos familles trouvent ici nos sentiments de
gratitudes les plus sincères, pour avoir financé ce
travail sans jamais se défilier pour nous avoir
encouragés dans les moments de doute et
soutenus quand on s'est cru échouer. Et surtout
d'avoir cru en nous.*

ADREYEN Nadia / BAKIRI Fatiha

Dédicace

Je dédie ce modeste travail à :

Ma mère :

Aucune dédicace ne serait exprimer l'affection et l'amour que j'éprouve envers toi.

Puisse ce travail être la récompense de tes soutiens moraux et sacrifices.

Mon père :

Puisse ce modeste travail constituer une légère compensation pour tous les nobles sacrifices que tu t'es imposé pour assurer mon bien être et mon éducation.

Ma grande mère Tassadit et ma très chère cousine Samia

Mes frères et sœurs.

Mon beau-frère et mes deux belles sœurs.

Mes neveux et nièces :

Ghiles, Mayas, Céline, Elyas et Lilia.

Mon binôme : A. Nadia

Sans oublier mes camarades de la promotion EMB en particulières Sabah, Amel, Katia, Fatima, Naima et tous mes amis, chacun avec son propre nom.

BAKIRI Fatiha

Dédicace

Avec l'expression de ma reconnaissance, je dédie ce modeste travail à tous ceux qui sont chères, je n'arriverais jamais à leurs exprimer mon amour sincère.

A mon très cher père

Tu as toujours été à mes côtés pour me soutenir et m'encourager. Que ce travail traduit ma gratitude et mon affection.

A ma très chère mère

Quoi que je fasse ou que je dise, je ne saurai point te remercier comme il se doit. Ton affection me couvre, ta bienveillance me guide et ta présence à mes côtés a toujours été ma source de force pour affronter les différents obstacles.

A mon cher frère que j'adore «Mohamed »

A mes chères sœurs

Nacera, Tassadit, Samira, Leila et mes beaux-frères, qui n'ont pas cessé de me conseiller, encourager et soutenir tout au long de mes études

A mes chères nièces et neveux que j'adore beaucoup

Massinissa, Samy, Amirouche, Nadine, Eleana, Elena. Que dieux les protèges mes anges

A mon cher amour Samir

Ton amour ne m'a procuré que confiance et stabilité. Tu as partagé avec moi les meilleurs moments de ma vie, tu étais toujours à mes côtés, je te remercie de ne m'avoir jamais déçu. Aucun mot ne pourrait exprimer ma gratitude, mon amour, et mon respect.

A mes grands-mères, mes oncles, et mes tantes.

Que dieu leur donne une longue et joyeuse vie.

A tous les cousins, les voisins, et les amis que j'ai connu jusqu'à maintenant.

Merci pour leurs amours et leurs encouragements.

Sans oublier mon binôme B. Fatiha

ADREYEN Nadia

Liste des abréviations

ABF : Agents à **B**esoin de **F**inancement.

ACF : Agents à **C**apacité de **F**inancement.

BDC : **B**on **D**e **C**aisse.

BRI : **B**anque de **R**èglements **I**nternationaux.

CARDIF : **C**ompagnie d'Assurance et d'**I**nvestissement de **F**rance.

CC : **C**ompte **C**ourant.

CCA : **C**omité de **C**rédit de l'**A**gence.

CCP : **C**ompte **C**ourant **P**ostale.

CDI : **C**ontrat de travail à **D**urée **I**ndéterminée.

CMC : **C**onseil de la **M**onnaie et du **C**rédit.

CNAS : **C**aisse **N**ationale des **A**ssurances **S**ociales.

CNEP : **C**aisse **N**ational d'**E**pargne et de **P**révoyance.

CNL : **C**aisse **N**ationale de **L**ogement.

CR : **C**adre **R**églementaire.

CSDCA : **C**aisse de **S**olidarité des **D**épartements et des **C**ommunes d'**A**lgérie.

DAT : **D**épôt **A** **T**erme.

DGA : **D**irection **G**énérale **A**djointe.

DR : **D**écret **R**églementaire.

EF : **E**tablishements **F**inancières.

FGCMPI : **F**onds de **G**arantie de **C**autiion **M**utuelle de la **P**romotion **I**mmobilière.

FPB : **F**onds **P**ropres de **B**ase.

FPC : **F**onds **P**ropres **C**omplémentaires.

FRBG : **F**onds pour **R**isque **B**ancaires **G**énéraux.

LEL : **L**ivret **E**pargnant **L**ogement.

LEP : **L**ivret **E**pargne **P**opulaire.

LSP : Logement Social Participatif.

OCDE : Organisation de Coopération et de Développement Economique.

P&T : Poste et Télécommunication.

PME : Petite Moyen Entreprise.

RC : Risque de Crédit.

RM : Risque de Marché.

RO : Risque Opérationnel.

RPV : Rapport en Pourcentage d'une Valeur.

SGCI : Société de Garantie du Crédit Immobilier.

SICOMI : Société Immobilières Pour le Commerce et l'Industrie.

SMNG : Salaire Minimum Garanti.

SPA : Société Par Action.

SRH : Société de Refinancement Hypothécaire.

TTC : Toute Taxe Comprise.

TVA : Taux sur la Valeur Ajoutée.

VSP : Vente Sur Plan.

Liste des schémas

Schéma 1 : typologies de crédit d'exploitation.	22
Schéma 2 : le crédit fournisseur.	26
Schéma 3 : le crédit acheteur.	27
Schéma 4 : la nomenclature des risques.	44
Schéma 5 : Schéma représentatif du processus de cautionnement.....	57
Schéma 6 : organigramme de l'agence CNEP/Banque de Tizi-Ouzou.	77

Liste des tableaux

Tableau 1 : Les conditions d'éligibilité de l'Ijara Tamlikia.	30
Tableau 2 : Evaluation des conséquences des risques identifiés.	36
Tableau 3 : Evaluation de la probabilité d'occurrence des risques identifiés.	36
Tableau 4 : Pondération des engagements de bilan sous Bâle I.	47
Tableau 5 : La pondération des éléments hors bilan sous Bâle I.	48
Tableau 6 : Les créances risquées et leur système de prévision	53

Liste des annexes

ANNEXE 01 : Constitution dossier crédit.	102
ANNEXE 02 : Demande de crédit.	103
ANNEXE 03 : Demande de chèque de banque.	104
ANNEXE 04 : Informations demandeur de crédit.	105
ANNEXE 05 : Relevé des émoluments et attestation d'emploi.	106
ANNEXE 06 : Fiche de renseignements sur une transaction immobilière entre particulier.	107
ANNEXE 07 : Demande d'adhésion à l'assurance des emprunteurs.	108
ANNEXE 08 : Liste des BET conventionnés par la CNEP/Banque de TIZI OUZOU.	109

Sommaire

Introduction générale.....	12
----------------------------	----

Chapitre I : Généralité sur les crédits

Introduction	16
Section 1 : définition, caractéristique et rôle du crédit	17
Section 2 : les différents types de crédit	18
Conclusion	31

Chapitre II : La maîtrise des risques bancaires et les moyens de préventions

Introduction	33
Section 1 : les différents risques liés à l'opération de crédit.....	34
Section 2 : les moyens de prévention	45
Conclusion	67

Chapitre III : Traitement et gestion d'un dossier du crédit immobilier

Introduction	69
Section 1 : présentation de la CNEP / Banque.....	70
Section 2 : le traitement d'un dossier du crédit immobilier au sein de la CNEP/Banque	82
Conclusion	92
Conclusion générale	95



Introduction Générale



Introduction Générale

Les banques sont des entreprises ou des établissements qui ont pour profession habituelle de recevoir sous forme de dépôt, des fonds du public qu'elles emploient sur leurs propres comptes en opérations de crédits ou en opérations financières. Aussi, les banques sont des intermédiaires entre offreurs et demandeurs de capitaux, leur rôle consiste à collecter les capitaux disponibles pour leurs propres comptes et les utiliser sous leur responsabilité à des opérations de crédit.

Dans toute économie, la banque joue un rôle important en tant que moteur de la croissance économique. Elle est l'une des premières sources de financement de l'activité économique, due à son intervention dans la création d'entreprise lorsqu'elle est sollicitée.

C'est ainsi que s'illustre et s'explique la relation entre la banque et l'entreprise qui est d'octroyer des crédits et d'assurer le financement des projets des entreprises. Mais il ne faut pas prendre de vue que le crédit est une opération risquée. Mais quand le risque fait le noyau d'un métier en étant la principale source de gain comme il est le cas pour les banques, ces dernières sont exposées à de nombreux obstacles qui proviennent de l'environnement complexe et rapide dans lequel elles se situent. Plusieurs types de risques peuvent donc affecter la survie d'une banque. Parmi ces risques on trouve le risque du marché, opérationnel, de crédit...etc.

Mettant l'accent sur ce dernier « risque de crédit » appelé également risque de contrepartie, est le risque le plus répandu. S'il existe plusieurs types de risque, celui de non remboursement est un risque majeur. La crise financière trouve son origine principale dans ce type de risque, on peut prendre à titre d'exemple la crise des subprimes liée au problème de non remboursement des crédits immobiliers aux Etats-Unis. Donc chaque crédit octroyé par une banque représente pour celui-ci un risque plus ou moins élevé de non remboursement.

En effet, si le débiteur n'est plus capable de faire face à ses engagements il est plus que probable que la banque ne récupère pas la totalité des crédits accordé. C'est pour se protéger contre ce risque que les banques et autres prêteurs veulent s'assurer de garanties suffisantes, préalablement à l'octroi d'un crédit.

Les garanties permettant donc la couverture du crédit, les banques et les établissements financiers sont presque toujours assurées de recouvrer leurs crédits.

Introduction Générale

Pour limiter les risques, les banques ont été depuis fort longtemps soumises à diverse réglementation prudentielle qui reposent sur plusieurs mécanismes et qui sont imposés principalement par le comité de réglementation bancaire internationale dit « comité de Bâle ».

Question principale

Qu'est-ce donc la garantie bancaire ? Son rôle dans la gestion et la couverture de certaines risque ?

Sous question

- Quel est le cadre réglementaire des risques bancaires ?
- Quels sont les outils de couverture que la banque peut utiliser pour la gestion des risques bancaires ?
- Comment ces outils et méthodes sont appliqués à la CNEP/Banque ?

Choix et Intérêt du sujet

Le choix de ce thème est d'une part, motivé par la volonté de consolider nos acquis durant le cursus de master, pour s'inscrire dans une logique de continuité de notre cycle de formation et d'autres part, par l'importance de ce thème, notamment le rôle de la banque dans le financement de crédit à la immobilier. Ce travail constituera en premier temps, une nouvelle source bibliographique, et une étude documentaire, ainsi que tout un ensemble de lectures réalisées, qui mettra en évidence de nouvelles connaissances pouvant servir d'autres prospecteurs ultérieurs. Il sera également, une opportunité pour nous en tant que futurs fonctionnaires, de préparer notre avènement au milieu professionnel.

Méthodes et outils utilisé

Afin de répondre aux différentes questions posées en problématique, on a tout d'abord, effectué une analyse théorique et empirique visant à construire un corpus conceptuel nous permettant d'appréhender facilement le sujet. Ainsi, nous avons effectué une recherche documentaire où nous avons pu consulter et explorer différents ouvrages et supports tels que : les revues et internet afin de collecter le maximum d'informations en rapport avec notre travail. Par la suite, nous avons soutenu notre étude avec un stage pratique d'une durée de un mois, effectué au niveau de la CNEP/Banque.

Plan de recherche

Pour pouvoir apporter des réponses satisfaisantes a notre problématique, nous avons jugé convenable de répartir notre travail de recherche en trois chapitres. Le premier chapitre intitulé « Généralité sur les crédits », composé de deux sections, où nous présenterons toutes les notions de base relatives aux crédits bancaire. Le deuxième chapitre intitulé « La maitrise des risques bancaires et les moyens de préventions » composé également de deux sections, qui portera sur les différents risques liés à l'opération de crédit ensuit sur les moyens de préventions. Le troisième chapitre portera sur le cas pratique, intitulé : étude d'un dossier du crédit immobilier de la CNEP Banque.

Chapitre 1



Généralités sur les crédits



Introduction

Les banques jouent un rôle majeur dans l'économie du pays. Elles assument plusieurs rôles dont les principaux consistent dans la gestion des moyens de paiement, d'assurer la sécurité des transactions financières, drainer et gérer l'épargne.

En tant qu'intermédiaires entre des agents à capacité de financement (ACF) et des agents à besoins de financement (ABF), elles proposent à leurs partenaires économiques une panoplie de crédits afin de satisfaire leurs besoins à court, moyen et long terme.

Section 1 : définition et caractéristique du crédit**1-1- Définition du crédit**

L'ordonnance 03-11 du 25 août 2003 relative à la monnaie et au crédit définit le crédit 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... »¹.

Crédit vient de mot latin « crēdenca » qui signifie « croire ».

Le crédit est une opération fondée sur la confiance car le prêteur doit attendre l'exécution de la prestation que l'emprunteur devra réaliser (faire crédit c'est faire confiance). Dans certains cas, des garanties sont demandées à l'emprunteur pour accroître la confiance qui peut lui être accordée.

1-2- Les caractéristiques du crédit

D'une façon générale, le crédit résulte de la combinaison de trois caractéristiques sont :

1. **Le temps (l'incertitude) :** ou le délai pendant lequel le bénéficiaire dispose des fonds prêtés. 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.
2. **La confiance qui faite par le créancier au débiteur :** qui renforce grâce à la parfaite connaissance qu'elle acquière mutuellement les uns et les autres.
3. **La promesse de restitution des fonds prêtés :** les risques inhérents à ce point découlent des deux caractéristiques précédentes. Si une évolution défavorable se produit dans le temps où le débiteur ne respecte pas la confiance du créancier, le risque de non remboursement peut se réaliser.

¹ L'article 68 de l'ordonnance n° 03-11 du 26/08/2003 relative à la monnaie et au crédit.

1-3- le rôle 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 quel que soit leur origine. Le crédit joue un rôle considérable dans les économies modernes car il² :

- 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.

Section 2 : les différents types de crédit

Vu la diversité des besoins des agents économiques, nous pouvons distinguer plusieurs types de crédit, à savoir³ :

- **Les crédits d'exploitation.**
- **Les crédits d'investissement.**
- **Les crédits aux particuliers.**
- **Le financement du commerce extérieur.**
- **La finance islamique**

2-1- Les crédits d'exploitation

Ce sont des crédits à court terme (échéance de 3 à 24 mois) qui financent le bas du bilan des entreprises (l'activité courante des entreprises). On distingue :

2-1-1- Crédits par caisse globaux

Ils se caractérisent par des sorties effectives de fonds de la caisse de la banque lors de leur utilisation par l'emprunteur. Il peut s'agir de :

² Petit- Dutallies G. : « le risque du crédit bancaire », Edition Dunod, Paris, 1999, Page 20.

³ Bouyacoub F : « l'entreprise et le financement bancaire », Edition Casbah, Alger, 2003, Page 229.

2-1-1-1- Crédits de trésorerie

Destinés à financer un besoin momentané de la trésorerie d'une entreprise ou d'un particulier. C'est un crédit non assorti de « sûretés réelles » ce qui représente un facteur de risque pour la banque. Pour réduire ce risque, la banque demande la signature du client d'un « billet à ordre » pour matérialiser ce crédit. On distingue :

- **La facilité de caisse**

Pour l'entreprise : Avance temporaire permettant de financer un besoin momentané de trésorerie (quelques jours par mois pour paiement de salaire par exemple) lié au décalage de courte durée entre les dépenses et les recettes de l'entreprise dans son activité non saisonnière.

Pour les particuliers : Avance destinée à financer certaines fins de mois difficiles.

- **Le découvert bancaire**

Avance destinée à financer un besoin de trésorerie d'une durée de quelques mois par an découlant d'une activité non saisonnière de l'entreprise. C'est une avance en compte débiteur, c'est-à-dire qu'elle permet au bénéficiaire d'effectuer des règlements, alors que son compte est débiteur. Cette procédure qui permet d'adapter le crédit aux besoins, tant dans le montant que dans la durée, est coûteuse pour le client et engendre des risques de non remboursement pour la banque.

- **Le crédit de compagnie**

Destiné aux entreprises ayant une activité saisonnière pour financer leur cycle d'exploitation dans l'attente de la réalisation des produits.

Le crédit de trésorerie est un prêt simple, le banquier vire une somme donnée au compte de son client et cela donne lieu à un ou des billets souscrits par le bénéficiaire à l'ordre de son banquier.

2-1-1-2- Les crédits par caisse spécifiques

Destinés à financer des actifs circulants spécifiques (des stocks, des créances). Ils sont assortis de sûretés réelles et on distingue :

- **L'escompte commercial**

La vente à crédit fait naître des créances clients envers la clientèle qui se matérialisent par des « effets de commerce : une traite ». L'accord de délais aux clients engendre des besoins de trésorerie pour l'entreprise qui, pour y faire face, sollicite une ligne d'escompte auprès de sa banque. L'entreprise reçoit immédiatement les montants des effets, moyennant paiement des intérêts ou agios. La banque a la possibilité de mobilisation par réescompte auprès de la Banque Centrale en cas de besoin de liquidité.

- **L'affacturage (Factoring)**

Un substitut de l'escompte. Il consiste pour l'entreprise à vendre les factures qu'elle a émises et qui sont donc représentative de titres de créance à une banque ou à un établissement financier spécialisé appelé « Factor ». Ce dernier est subrogé dans les droits du fournisseur (facture subrogative – art 1249 et suivants du code civil)⁴.

Au-delà d'une forme de crédit, l'affacturage constitue également une « prestation de service » du Factor, qui :

- Garantit la bonne fin des créances ;
- Assume le risque de non remboursement.

- **Les avances**

Concours bancaires donnant lieu à des affectations en gage de certains éléments d'actif circulant (stocks, créances). On distingue principalement :

- Les avances sur titre : crédit octroyé en contrepartie de nantissement de titre (bon de caisse, obligation, action, etc.) qui constitue donc une garantie.
- Les avances sur marchandise : consiste à financer un stock de marchandise remise en gage à la banque.

⁴Jean Claude V. Pierrette B. André P, « Découvrir la banque par son approche économique et comptable », Dunod, Paris, 1991,a Page 163.

2-1-2- Crédits par signature

Dans ce cas la banque s'engage, par sa signature, à exécuter à la place d'un client, l'obligation à laquelle il est astreint en cas de défaillance. Pour ce type de crédit, il n'y a pas de décaissement immédiat de fonds par la banque. On distingue :

2-1-2-1- Les cautions

Délivrées principalement aux entreprises publiques, aux administrations fiscales et douanières pour leur permettre de différer un paiement exigible (un différé de paiement des droits et taxes pratiqués sur les marchandises importées, un différé de paiement de la TVA et le règlement des impôts, etc.).

2-1-2-2- L'aval

La banque s'engage, par sa signature sur un effet de commerce, à payer le montant de l'effet à la date de l'échéance en cas de défaillance de son client.

L'aval est l'engagement pris par une personne « l'avaliste », en l'espèce une banque, de payer un effet de commerce (lettre de change, billet à ordre, warrant, chèque) au cas de défaillance de l'une des personnes engagées par le titre « l'avalisé » en l'espèce le client de la banque pour le compte duquel l'aval est donné⁵.

2-1-2-3- L'acceptation

Procédure utilisée surtout dans le commerce extérieur. Elle permet de substituer la signature du client par celle de son banquier dans les opérations du commerce extérieur (l'exportateur exige la signature du banquier de l'importateur).

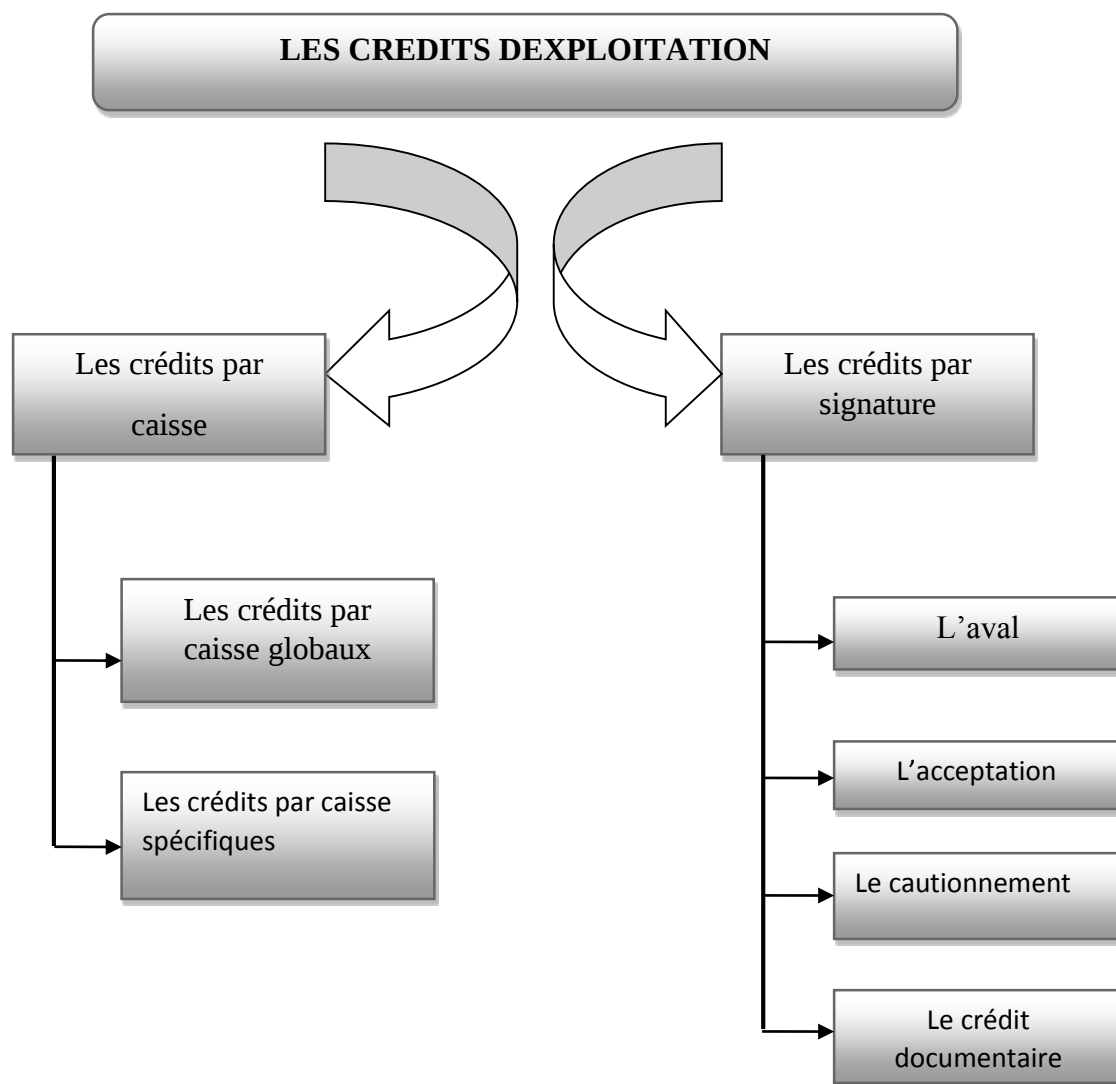
2-1-2-4- Le crédit documentaire

Le crédit documentaire est « un crédit par signature en vertu duquel un banquier s'engage à payer la marchandise importée contre remise d'un certain nombre de documents prévus à l'ouverture du crédit »⁶.

⁵ Alain Cerle « le cautionnement et la banque », Revue banque, Paris, 2004, Page 148.

⁶ Benhalima A, « pratique des techniques bancaires », édition Dahlab, Alger, 1997.

Schéma 1: typologies de crédit d'exploitation



Source : Document interne de la banque

2-2- Les crédits d'investissement

Destinés à financer la partie haute du bilan (les immobilisations). Ils sont sollicités par les entreprises lors de leur création ou de leur extension. On distingue :

2-2-1- les crédits d'investissement à moyen terme

L'échéance du crédit s'étend de deux à sept ans. Destiné à financer les projets de l'entreprise relatifs à sa création, son extension ou au renouvellement de ses immobilisation dont la durée d'amortissement comptable est inférieur ou égale à sept ans. Il est mobilisable par la signature du client d'une série de billets à ordre.

2-2-2- les crédits à long terme

D'une durée supérieure à sept ans. Destinés à financer l'acquisition des immobilisations (construction, bâtiments industriels, équipements lourds, etc.) dont la durée d'amortissement est supérieure à sept ans. Il est mobilisable par la signature du client d'une série de billets à ordre.

2-2-3- le crédit-bail (Leasing)

Procédure de financement des investissements. C'est un contrat par lequel la banque met à la disposition d'un client (entreprise ou particulier) un bien (mobilier ou immobilier) choisi par ce dernier pour une durée déterminée, moyennant un loyer périodique. Le locataire a la faculté de racheter, en fin du contrat, la propriété du bien loué à un prix convenu.

Le crédit-bail permet aux entreprises un financement à 100% du bien à acquérir ainsi que la déduction fiscale des loyers pendant toute la période de location⁷

Dans le cas de crédit-bail le client ne devient propriétaire qu'en fin de contrat à condition d'exercer l'option d'achat. Une distinction doit être effectuée entre le **crédit-bail mobilier** relatif à tous biens sauf les immeubles et le **crédit-bail immobilier** qui concerne seulement les immeubles à usage professionnel.

⁷ Jean Claude VIGOUROUK, P.B, A.P, « découvrir la banque par une approche économique et comptable », DUNOD, Paris, 1991, Page 264.

Le crédit-bail immobilier est exercé dans le cadre de Sicomi (sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie) dont le statut présente quelques avantages.

2-3- les crédits aux particuliers

Les particuliers sont représentés par tout individu quel que soit sa position sociale ou professionnelle, ils agissent pour leurs propres comptes en accomplissant des actes et des opérations sans aucun caractère commercial.

Afin qu'il fasse des opérations avec la banque, les particuliers doivent être juridiquement capables.

Comme les entreprises, il arrive que les particuliers, à un moment de leur vie ressentent des besoins, pour faire face soit à des dépenses exceptionnelles (mariage) soit à l'achat des équipements (meubles, voiture) ou à des investissements immobiliers (achat de terrain, construction de maison...) dans le cas où l'épargne du particulier ne peut financer de tels projets, il doit recourir à un prêt bancaire. Les crédits aux particuliers peuvent être subdivisés en deux catégories, à savoir :

2-3-1- Le crédit immobilier

« Le crédit immobilier aux particuliers est un crédit hypothécaire, c'est aussi un prêt conventionnel à long terme destiné au financement d'un bien immobilier à usage d'habitation, garanti par une hypothèque de premier rang, sur le bien objet du financement ou défaut un bien de substitution donné en garantie, d'une valeur supérieure ou égale. »⁸

Le contrat de crédit est une convention signée par l'emprunteur et le prêteur dans laquelle figure les caractéristiques détaillées de crédit accordé : montant, durée, taux, modalités de remboursement, coût total, garanties, pénalités...

⁸ Source : document MAHIOUH Samira « le crédit immobilier aux particuliers », novembre 2012, p 08

2-3-2- Le crédit à la consommation

Le crédit à la consommation est un crédit qui diffère de crédit à la production, il concerne plus spécialement la vente à tempérament de biens d'équipements domestiques : automobiles, appareils électroménagers, ...

2-4- le financement du commerce extérieur**2-4-1- le financement des exportations**

Deux grands types de crédit doivent être distingués :

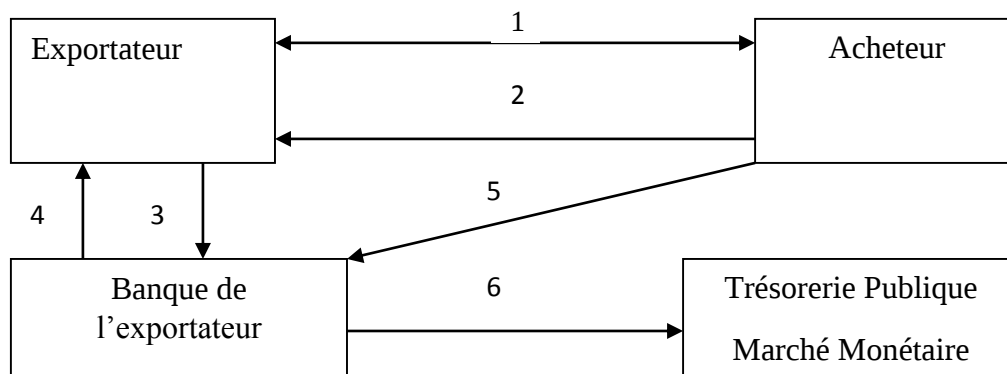
2-4-1-1- Le crédit fournisseur

Il est accordé à l'**exportateur** (fournisseur à l'exportation), son échéance peut s'échelonner entre 18 mois et 10 ans.

« c'est un escompte accordé au fournisseur qui a consenti à son partenaire étranger des délais de paiement qui lui permet d'encaisser au moment de la livraison le montant des sommes qui lui sont dues à terme par l'acheteur⁹ ».

⁹ Luc BERNENT, ROLLAND, « principe et techniques bancaires », éd Dunot, Paris, 1997, Page 267.

Schéma 2 : le crédit fournisseur



Source : le guide de l'exportation 2^{ème} édition 2003-2005

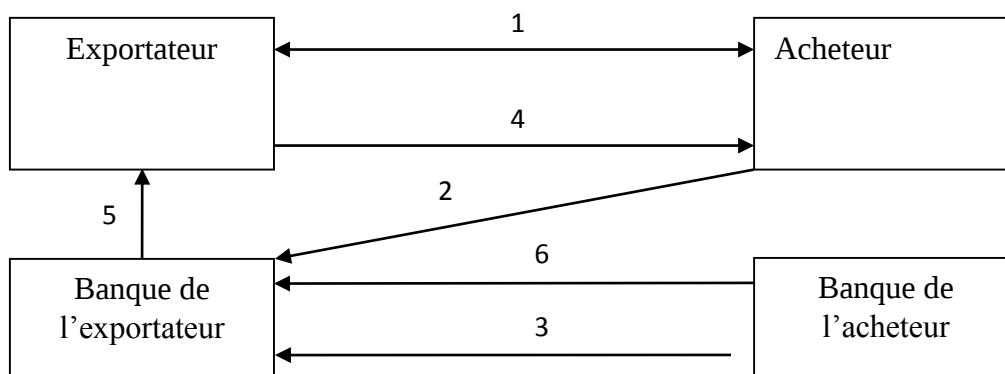
- 1- Signature du contrat commercial.
- 2- Effets (lettre de change internationale).
- 3- Remise des effets à l'escompte.
- 4- Paiement des effets sauf bonne fin.
- 5- Paiement aux échéances fixées.
- 6- Refinancement.

2-4-1-2- Le crédit acheteur

Le crédit acheteur est un prêt consenti directement par une banque à un acheteur étranger à fin de lui permettre de régler au comptant son fournisseur¹⁰. Le crédit acheteur donc, c'est un crédit accordé à l'importateur étranger.

¹⁰ Luc BERNENT, ROLLAND, « principe et techniques bancaires », éd Dunot, Paris, 1997, P

Schéma 3 : le crédit acheteur



Source : le guide de l'exportation 2^{ème} édition 2003-2005

- 1- Signature du contrat commercial entre l'acheteur et le vendeur.
- 2- Convention du crédit signée entre l'acheteur et la banque du vendeur.
- 3- Présentation d'une garantie bancaire par l'acheteur.
- 4- Livraison de la marchandise.
- 5- La banque paie l'exportateur (paiement déduction faite des acomptes versés directement par l'acheteur).
- 6- L'acheteur transmet des billets à ordre souscrit au bénéfice de la banque de l'acheteur.

2-4-2- le financement des importations

2-4-2-1- Le crédit documentaire

« le crédit documentaire est un écrit d'une banque informant un vendeur, appelé bénéficiaire, que, pour compte de son acheteur, elle lui réglera la marchandise ou service convenu à concurrence d'une certaine somme (montant du crédit) contre remise, avant une certaine date, de documents déterminés »¹¹.

¹¹ Moussa LAHLOU « le crédit documentaire, un instrument de garantie, de paiement et de financement du commerce international », édition ENAG, Alger, 1999, Page 19.

La banque dite « émettrice » fait une « ouverture de crédit » (Credoc) à l'acheteur, c'est-à-dire lui fixe les conditions de paiement des factures (documents à fournir).

Le crédit documentaire est irrévocable lorsque la banque émettrice s'engage fermement à payer l'exportateur au vu des factures émises par ce dernier. Il est irrévocable et confirmé si la banque de l'exportateur (banque notificative, confirmatrice) s'engage conjointement avec la banque émettrice.

Selon le caractère d'engagement du ou des intervenants, on distingue trois (03) formes de crédit¹²:

Le crédit documentaire révocable

Le crédit documentaire révocable peut être défini comme étant une simple mise à disposition contre documents avec avis simple du banquier payeur au bénéficiaire du crédit. Il ne comporte aucun engagement bancaire dans la mise en place de l'opération et peut être notifié au bénéficiaire par l'intermédiaire d'une banque notifiant sans engagement de sa part.

Le crédit documentaire irrévocable

Le crédit irrévocable est la forme la plus utilisée aujourd'hui. Il constitue un engagement ferme et irrévocable de la banque émettrice vis-à-vis de l'exportateur d'effectuer ou de faire effectuer le règlement contre la présentation, par ce dernier, des documents conformes aux instructions de l'importateur.

Lorsque le crédit documentaire est irrévocable, il ne peut être annulé ou amendé qu'avec l'accord conjoint de la banque émettrice et du bénéficiaire, ce qui fait que ce crédit documentaire est moins souple pour l'importateur et plus sûr pour l'exportateur que le précédent.

¹² Idem.

 Le crédit documentaire irrévocable confirmé

Le bénéficiaire reçoit deux engagements de paiements indépendantes celui de la banque émettrice et celui de la banque confirmant pour que cette dernière accepte de prendre un tel engagement, certaines conditions doivent être remplies :

- Le crédit doit être irrévocable ;
- Le crédit doit clairement formuler l'ordre ou l'autorisation de la banque émettrice au correspondant d'ajouter sa confirmation (la formulation : « nous ouvrons notre crédit irrévocable » ne suffit pas) ;
- Le crédit doit être sans équivoque et ne contenir aucune clause qui en fait permettrait à l'acheteur d'empêcher l'utilisation du crédit par le vendeur (clause dite « d'arrêt »).

Avec un crédit confirmé, le bénéficiaire peut (mais ce n'est pas une obligation) avoir comme seul interlocuteur la banque confirmant. Il se verra alors libéré du souci des éventuels risques pays (risque politique et de transfert) et du risque d'acheminement postal pour l'envoi des documents. Le crédit documentaire confirmé offre donc une grande sécurité.

2-5- La finance islamique

« La finance islamique est une branche de l'économie islamique visant l'établissement d'un ordre économique conforme aux principes de l'islam »¹³.

Dans le cadre de développement de la CNEP/Banque elle a mené à lancer un nouveau produit de financement qui est « Ijara Tamlikia ».

2-5-1- Définition d'Ijara Tamlikia

« Ijara Tamlikia est une formule de financement suivant le principe de Ijara Mountahia bi Tamlik, par laquelle la banque acquiert un logement choisi par le client et le lui met en location en contrepartie de paiement de loyers. Cette location est accompagnée d'une promesse de cession au profit du locataire. La cession du logement à la fin de la durée du financement est conditionnée par le paiement total des loyers¹⁴. »

¹³ Document interne de la CNEP banque

¹⁴ Idem.

2-5-2- Les conditions d'éligibilité d'Ijara Tamlikia

Tableau 1 : les conditions d'éligibilité de l'Ijara Tamlikia.

Demandeur principal		Associer dans la location
Conditions d'éligibilité	La nationalité algérienne, résident ou non résident.	Remplir les mêmes conditions d'éligibilité que le demandeur principal.
	La capacité de contracter, toute personne non déclarée totalement ou partiellement incapable, en vertu de la loi.	Peut-être soit : le conjoint, le collatéral, l'ascendant ou le descendant.
	L'âge : de 21 à 73 ans à la date de la demande de financement.	
	Un revenu mensuel net permanent $\geq$ à 1.5 fois SNMG.	
	L'ancienneté dans l'emploi de : . Six (06) mois avec confirmations pour les salariés en « CDI » ; . Deux (02) ans pour les salariés en « CDD » avec au moins deux (02) contrat renouvelées auprès du même employeur ; . Deux (02) ans d'exercice pour les professions libérales ; . Trois (03) ans d'exercice pour les commerçants et les artisans.	

Source : document interne de la banque.

Conclusion

Le crédit peut revêtir diverses formes. Il peut être consenti selon la durée et ou par rapport à la fonction économique qu'il remplit. A ce titre, il peut être à court terme permettant le financement de la trésorerie courante de l'entreprise ; à long terme pour le financement des investissements fondamentaux ; il peut être aussi à long terme pour les investissements durables et des immobilisations, le crédit-bail, etc. aussi, d'autres financements spéciaux peuvent être effectués à travers les crédits accordés au financement des marchés, aux particuliers, à la consommation ou au commerce extérieur.

Chapitre 2

*La maîtrise des risques bancaires et
leurs moyens de prévention*

Introduction

Les crédits sont l'une des sources en vue de réaliser des profits et de relancer le mécanisme de production ainsi que la promotion des investissements.

Ils constituent une source de rentabilité pour les banques, mais aussi, l'une de ses activités les plus risquées et potentiellement génératrices de pertes plus au moins importantes.

La question fondamentale liée à la survie de toute banque est celle de savoir distinguer les bons risques des mauvais. Cette distinction passe nécessairement par la mesure précise et la quantification des risques.

De ce fait, les banques mettent en place un arsenal de dispositifs pour amoindrir et lutter contre les risques.

- Elles exigent des garanties et une rémunération pour le risque qu'ils courent.

Elles disposent de comités de crédit qui passent en revue très régulièrement les demandes des entreprises clientes, qui sont synthétisées dans des dossiers standardisés.

Section 1 : les différents risques liés à l'opération du crédit**1-1- Définition du risque bancaire**

Il est très difficile de définir de façon générale la notion de risque. Le risque est lié à la survenance d'un événement que l'on ne peut prévoir, qui a des conséquences importantes sur le bilan de la banque. Il faut donc distinguer le caractère aléatoire et imprévisible (qui est l'origine du risque) de l'enjeu (conséquence finale).

Le risque en matière bancaire peut être défini, selon NALLEAUG et ROUACH.M comme « Un engagement portant une incertitude dotée d'une probabilité de gain et de préjudice, que celui-ci soit une dégradation ou une perte »¹.

SAMPSON pour sa part considère que : « la tension qui habite les banquiers est inséparable de leur métier, ils veillent sur les économies d'autrui et pourtant ils les font bénéficier en les prêtant à d'autres ce qui comporte inévitablement des risques»². Il continue en précisant qu'un banquier qui ne prend pas de risque n'en est pas un.

Le risque est aujourd'hui un objet spécifique, mesurable et quantifiable, et un facteur de performance ; La gestion des risques n'est autre que l'ensemble des outils, des techniques et des dispositifs organisationnels nécessaires pour y parvenir.

1-2- Processus de gestion des risques bancaires

Les autorités de contrôle considèrent que les établissements doivent être dotés de procédures permettant à leurs dirigeants de gérer les risques actuels et de s'adapter aux nouveaux. Un processus de gestion des risques réunit trois éléments fondamentaux (étapes) qui se complètent dans le but d'aboutir à un système de gestion efficace, ces étapes vont de l'appréciation et le traitement jusqu'au contrôle et l'amélioration.

¹ NAULLEAU, G., ROUACH, M. Le contrôle de gestion et financier, Revue bancaire, 1998, p.30.

² SAMPSON, A. Les banques dans un monde dangereux, R.LAFFONT, 1982, p.38.

1-2-1- L'appréciation du risque³

Au départ, et comme première étape qui demeure d'une importance cruciale, l'appréciation du risque qui se déroule selon trois phases : l'analyse et l'évaluation du risque.

 L'analyse du risque⁴

Etant la première étape, elle consiste dans l'utilisation systématique d'informations pour identifier les sources et estimer le risque. Elle doit dès le départ, démarrer sur de bonnes bases, ce qui signifie que cette étape doit d'abord se fier à une identification des risques.

✓ L'identification des risques⁵

Consiste dans l'identification de l'intégralité des risques qu'encourt une banque, cette première phase est très importante puisque c'est sur elle que repose tout le processus de gestion. Il est primordial de déterminer avec un maximum de certitude et de précision les risques auxquels une banque aura à faire, dans cette phase il sera question de passer en revue toute l'activité de la banque afin de détecter les risques potentiels avant leur matérialisation.

Une bonne identification prendra en considération certains aspects cruciaux tels que : la nature des risques, les circonstances susceptibles de favoriser leur matérialisation, leur impact en cas de survenance ainsi que la détermination de leur sources.

Notant ici que l'identification ne doit pas être figée mais continue, le fait est qu'une fois l'identification réalisée, certains risques peuvent être ignorés involontairement, ou encore d'autres catégories de risque inexistantes lors de la première identification peuvent surgir lors du déroulement de l'activité de la banque.

Ce processus d'identification sera d'autant plus précis avec une intégration plus vaste du personnel de l'établissement, et d'ailleurs il est recommandé à ce sujet que cette tâche soit

³ Ibid. p.62.

⁴ SAIDANI, Z. Analyse du processus de gestion du risque opérationnel par les banques, Mémoire de Magister en Monnaie finance et banque, Tizi-Ouzou : Université de Mouloud MAMMERI de Tizi-Ouzou, FSEGC, 2012,p.60.

⁵ SAIDANI, Z, op, cit, P 64.

réalisée par une équipe que par un seul individu, du fait qu'il peut ignorer certains aspects du processus. Toutefois l'analyse du risque ne s'arrête pas à ce niveau, après l'identification, les risques doivent être analysés à travers l'étape qui suit.

✓ L'estimation du risque

Cette étape permet après identification des risques, d'établir une combinaison de probabilités d'occurrence ainsi que des conséquences des risques identifiés. Cela peut se dérouler selon l'illustration dans les tableaux suivants :

Tableau 2: Evaluation des conséquences.

Fort	Impact financier sur l'organisation susceptible d'excéder €x. Impact significatif sur la stratégie ou les activités opérationnelles de l'organisation. Parties prenantes fortement préoccupées.
Moyen	Impact financier sur l'organisation compris entre €y et €x. Impact modéré sur la stratégie ou les activités opérationnelles de l'organisation. Parties prenantes modérément préoccupées.
Faible	Impact financier sur l'organisation susceptible inférieur à €x. Faible impact sur la stratégie ou les activités opérationnelles de l'organisation. Parties prenantes faiblement préoccupées.

Source : AGNAOU.A. La gestion du risque opérationnel, application à la lutte contre la fraude en milieu bancaire. Thèse de Graduat en comptabilité, 2007/2008, page 12.

Tableau 3: Evaluation de la probabilité d'occurrence.

Estimation	Description	Indicateurs
Forte	Susceptible de survenir Chaque année ou plus de 25% de chances de survenir.	A le potentiel de survenir plusieurs fois dans la période considérée (par exemple dix ans). S'est produit récemment.
Modérée (Possible)	Susceptible de survenir dans les dix prochaines années ou moins de 25% de chances de survenir.	Pourrait survenir plus d'une fois dans la période considérée (par exemple dix ans). Peut être difficile à maîtriser en raison d'influences externes. Y'a-t-il un historique de survenance.
Faible (Peu probable)	Susceptible de survenir dans les dix prochaines années ou moins de 25% de chances de survenir.	Ne s'est pas encore produit. Peu susceptible de survenir.

Source : AGNAOU A. La gestion du risque opérationnel, application à la lutte contre la fraude en milieu bancaire. Thèse de Graduat en comptabilité, 2007/2008, page 13.

 L'évaluation du risque

L'évaluation représente la deuxième étape de l'appréciation, elle est définie comme étant le «processus de comparaison du risque estimé avec des critères de risque donnés pour déterminer l'importance d'un risque»⁶. L'évaluation du risque aide à décider de l'importance de chaque risque spécifique pour l'organisation, et à déterminer s'il est supportable et donc accepté par le propriétaire du risque.

1-2-2- Le traitement du risque

La seconde étape sur laquelle doit reposer tout processus de gestion des risques est le traitement du risque. C'est à travers cette démarche que sera traité le risque de manière approfondie dans le but de conclure ce qui est nécessaire à faire à son égard. En d'autres termes, une fois le risque identifié, estimé, et évalué, le traitement consiste à sélectionner et mettre en œuvre des mesures visant à modifier le risque et à déterminer la stratégie à adopter soit⁷ :

✓ L'acceptation du risque

Ce qui implique la décision d'accepter ce risque et en d'autres termes, on ne fait rien et l'on accepte de courir le risque. Le choix est opportun s'il correspond à la stratégie et aux limites de tolérance déjà définies. Mais c'est un choix catastrophique s'il n'est que le résultat du hasard ou du manque d'informations. Dans ce cas, les mesures à prendre peuvent être résumées comme suit :

- La réduction qui concerne l'ensemble des actions entreprises en vue de diminuer la probabilité, les conséquences négatives, ou les deux, associées à un risque.
- L'atténuation : qui se fait par la limitation de toute conséquence négative d'un événement particulier.
- Le financement : qui consiste à réserver des fonds pour couvrir les coûts de mise en œuvre du traitement du risque et les coûts associés. Dans certaines industries, le financement du risque consiste à provisionner uniquement les conséquences financières relatives au risque.

⁶ AGNAOU, A. Op.cit., p.13.

⁷ SAIDANI, Z. Op.cit., p.64.

- Le transfert : par transfert, on entend le partage du risque avec une autre partie de la charge de la perte, ou du bénéfice du gain, d'un risque.
- La prise de risque : concerne l'acceptation de la charge d'une perte, ou du bénéfice d'un gain, d'un risque particulier. La prise de risque n'inclut pas les traitements effectués par le biais des assurances, ou le transfert par d'autres moyens.

✓ **Le refus du risque**

Ce qui implique pour la banque de ne pas être impliquée dans une situation à risque, ou à se retirer de cette situation.

1-2-3- Contrôle et amélioration

La dernière étape du processus, concerne le contrôle et l'amélioration. Le rapport constitue le principal moyen de circulation de l'information et contribue à prendre les actions nécessaires dans le cadre du processus de gestion des risques. C'est pourquoi il doit être conçu et transmis à son destinataire interne ou externe sous une forme utile et facilement exploitable.

Le reporting interne est destiné à l'instance dirigeante afin de définir l'approche générale de gestion des risques et la répartition des responsabilités. Il incombera généralement aux unités opérationnelles de se tenir informées des risques qui relèvent de leur responsabilité, de leurs impacts possibles afin de rendre compte aux responsables de l'organisation de tout nouveau risque ou échec des mesures de maîtrise des risques existants. Le reporting externe rend compte aux parties prenantes extérieures à l'organisation (les actionnaires ou investisseurs potentiels par exemple) sur la politique de gestion des risques et son efficacité quant à la protection des intérêts des parties prenantes⁸.

En pratique, sachant qu'un processus de gestion des risques doit comprendre l'identification, la mesure, le contrôle, et la gestion des différentes situations à risque, il est tout à fait acceptable que la démarche de gestion des risques ne soit pas identique pour l'ensemble des établissements, en raison essentiellement des différences qui peuvent exister entre eux. Notons essentiellement les différences dans la nature des activités, de la taille de chaque établissement, de la sophistication de ses techniques de mesure ainsi qu'au niveau de ses

⁸ SAIDANI, Z. Op.cit, p.65.

moyens humains et financiers, raisons pour lesquelles le processus de gestion des risques est propre à chaque banque⁹.

1-3- Typologie des risques bancaire

Les risques bancaires sont multiples et multidimensionnels comme l'illustre le schéma N°04. Il faut les répertorier et les définir le mieux possible dans la perspective de les mesurer, de les suivre, de les contrôler. Cette démarche est classique, mais les questions de définitions sont importantes. Parfois les définitions courantes des risques sont générales, et les distinctions entre les risques sont trop floues. Il faut les préciser pour pouvoir ensuite les mesurer et par la suite les gérer. Nous allons citer les principaux risques auxquels une banque est exposée.

1-3-1- les risques économiques

1-3-1-1- Le risque de contrepartie : (risque de crédit)

C'est le risque inhérent à l'activité bancaire : celui de ne pas être remboursé à l'échéance du crédit. L'appréciation de ce risque est la responsabilité essentielle du métier de banquier mais si les autorités monétaires ne sont pas en charge directement de sa surveillance, elles attachent un soin particulier au suivi de ce risque¹⁰ :

- En instituant le ratio de division des risques, déjà présenté ;
- En effectuant des contrôles sur place de la qualité des crédits accordés ;
- La nature du crédit, l'escompte par exemple, étant un crédit moins risqué qu'une avance en compte ;
- La durée du crédit, les crédits à moyen et long terme étant considérés comme plus risqués que les crédits à court terme.

⁹ Ibid. P.65.

¹⁰ Sylvie de Coussergues « gestion de la banque », Dunod, paris, 1996, page 98.

Le risque de contrepartie revêt trois (03) formes, qui sont¹¹ :

- ✚ **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.
- ✚ **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.
- ✚ **Le risque de la contrepartie sur produits dérivés** : Les produits dérivés¹² sont utilisés dans une préoccupation de couverture des risques ou de spéculation, ils sont appelés dérivés par ce que leurs valeurs sont dérivées d'autres marchés.

1-3-1-2- Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est issu du rôle de transformation d'une banque dont le terme des emplois est en général supérieur au terme des ressources, transformation inhérente à l'activité bancaire (appelée risque de transformation).

Il ne s'agit donc pas d'éviter la transformation mais de pouvoir évaluer, en cas de crise de liquidité et compte tenu de l'échéancier des actifs et passifs, en combien de temps et à quel prix la banque pourra honorer ses engagements (appelée également risque de liquidité immédiate). Cette question comporte deux aspects, la mesure du risque de liquidité et sa gestion.

1-3-1-3- Le risque de marché

Le risque de marché est le risque encouru du fait de la variation du prix d'une grandeur économique (marchandise, instruments financiers) constaté sur un marché (risque de taux, risque de change...) ¹³.

¹¹ Calvet H ; « Etablissement de crédit : Appréciation, évaluation et méthodologie de l'analyse financière », Edition Economique, Paris, 1997, Page 78.

¹² Les produits dérivés peuvent être des forwards (contrat à terme de change ou de taux), des swaps de change ou de taux ou encore des options de change ou sur les taux d'intérêt.

¹³ Jean Claude VIGOUROUK, Pierrette BLANC, André PROST « Découvrir la banque par une approche économique et comptable », DUNOD, Paris, 1991, Page 263.

- **Le risque de taux :** est celui que l'évolution ultérieure des taux fait courir au porteur d'une créance ou d'une dette à taux fixe. Toutes les créances et les dettes actuelles, futures ou conditionnelles à taux fixe font courir ce type de risque.

Pour appréhender son risque de taux, la banque doit donc prendre en compte tous les éléments de bilan et de hors bilan.

- **Le risque de change :** l'origine du risque de change est la détention de créances et dettes en devises, d'où des gains ou pertes en cas de variation du cours de ces devises.

Sa couverture peut être effectuée en recourant aux nouveaux instruments financiers.

1-3-2- Le risque opérationnel

Le risque opérationnel peut être défini comme le risque de pertes résultant de procédures internes inadaptées ou défaillantes, d'erreurs humaines, de défaillances des systèmes informatiques, d'événements extérieurs. Ce sont donc des risques qui existent depuis toujours dans les banques ou les entreprises. Il peut s'agir par exemple de problèmes informatiques qui retardent l'exécution d'ordres sur les marchés (incidents courants) mais également de l'incendie de locaux ou de fraude interne pouvant entraîner de lourdes pertes. Le risque opérationnel est donc un risque qui peut s'avérer très coûteux.

Le comité de Bâle avait défini ce risque comme suit¹⁴ :

« Risque de pertes dues à l'inadéquation ou la défaillance de processus internes dues au personnel ou aux systèmes ainsi que celles dues aux événements extérieurs ».

Dans le domaine des risques opérationnels, on distingue :

¹⁴Erick Lamarque, Franz Maure « le risque opérationnel bancaire, Disposition d'évaluation et système de pilotage », Revue française de gestion, 2009, (n° 191), Page 94.

1-3-2-1- Les risques techniques

Ces risques résultent du non-respect des normes ou règles prudentielles et réglementaire du crédit par la banque se rapportant à la durée, au montant, aux modalités de remboursement, ainsi qu'aux taux d'intérêt appliquées.

1-3-2-2- Les risques juridiques

Ce sont l'ensemble des risques qui sont liés à la mise en place des procédures préalables à l'octroi du crédit :

- **La rédaction du contrat** : avant la mobilisation du crédit, une convention de crédit est nécessaire pour la mise en place du prêt qui doit être signée par les deux (02) parties (postulant et le représentant de la banque), elle doit comporter toute les informations se rattachant à l'opération du crédit.
- **L'hypothèque** : avant le recueil de garantie, le banquier doit s'assurer :
 - Que le bien en question n'est pas hypothéqué dont le certificat négatif d'hypothèque est toujours valable ;
 - S'assurer de l'enregistrement et la publication de l'acte d'hypothèque auprès de la conservation foncière territorialement compétente, et quelle est signé par un notaire.

1-3-3- Autres risques

Il existe aussi d'autres formes de risques auxquels est exposée une banque et qui peuvent engendrer des effets néfastes pour la banque. Nous allons les présenter comme suit :

1-3-3-1- Le risque pays¹⁵

Le risque pays peut englober deux composantes principales : le risque politique résultant soit d'actes ou de mesures prises par les autorités publiques locales ou du pays d'origine, soit d'événements internes (émeutes) ou externes (guerre) ; le risque économique et financier, qui recouvre aussi bien une dépréciation monétaire qu'une absence de devises se traduisant par

¹⁵ HULL.J, GODLEWSKI, MERLI.C, Maxine, "gestion des risques et institutions financières", Ed PEARSON, Paris, 2013, p.39.

exemple, par un défaut de paiement. De plus en plus, ces deux sources de risque sont interdépendantes.

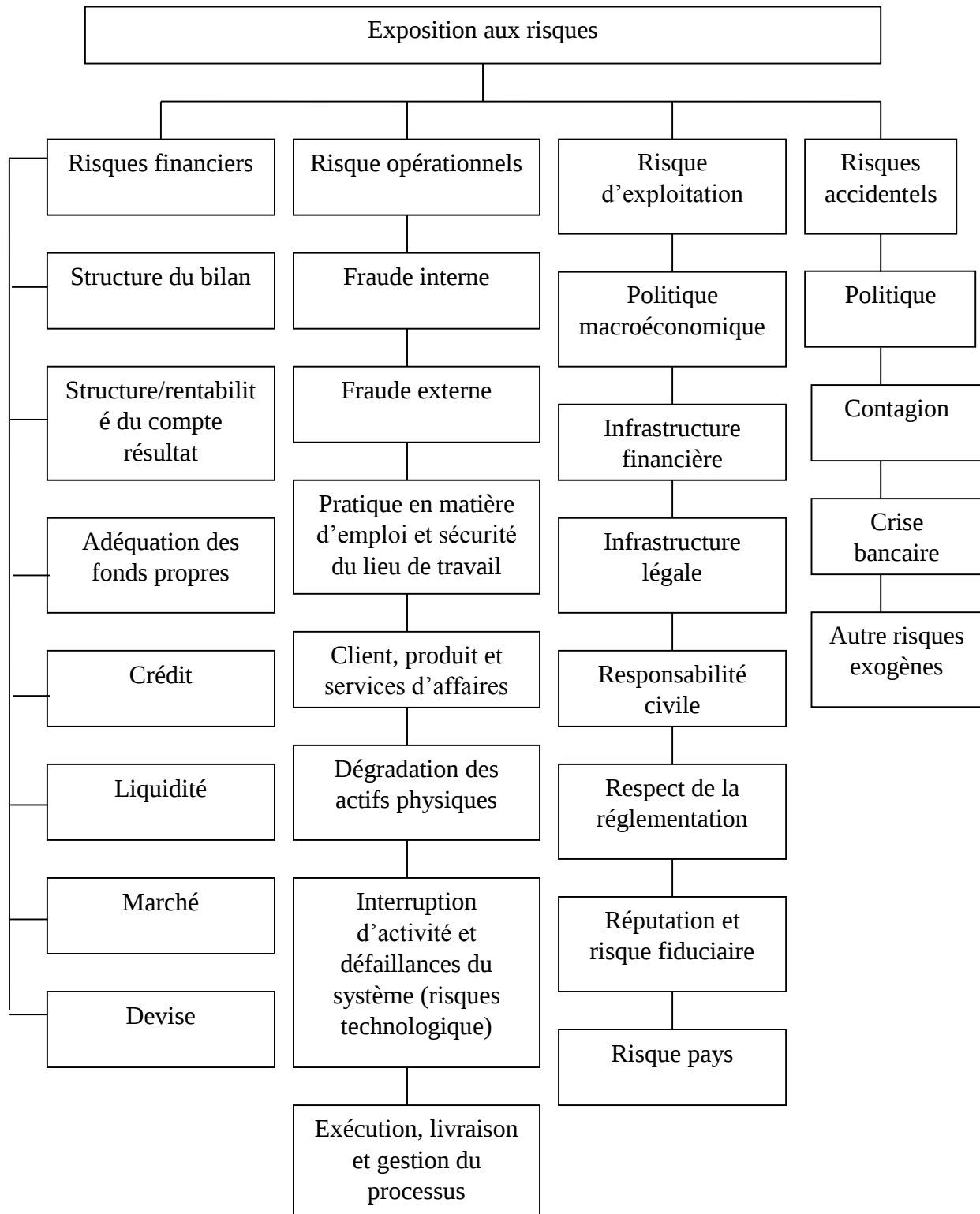
1-3-3-2- Le risque systémique

Les établissements de crédit sont interdépendants les uns par rapport aux autres. Selon JACOB, H et SADRI, A : « les pertes consécutives à la défaillance d'un établissement sont supportées, par effet de contagion, par le système bancaire¹⁶ » par exemple, les opérations inter bancaires, conclues avec l'établissement défaillant se traduiront par une perte pour l'établissement prêteur.

La défaillance d'un établissement de crédit, comme un jeu de dominos, peut donc déclencher des défaillances dans d'autres établissements et risque de mettre en péril tout le système bancaire.

¹⁶ Ibid, p.22.

Schéma 4: la nomenclature des risques.



Source : GREUNING,H , BRATANOVIC, S. Analyse et gestion du risque bancaire .Paris :ESKA,2004, p4.

Section 2 : les moyens de prévention et de gestion

Pour prendre une décision de l'octroi ou non de crédit, la banque fait une étude économique et financière. Cette étude ne pouvant éliminer totalement le risque, pour cela le banquier a la possibilité de confronter ses engagements par la prise de garantie. Cette prévention du risque est nécessaire pour prendre soin des fonds du public. Pour s'en prémunir, le banquier dispose de plusieurs moyens de protection, de gestion et de limitation des risques de ce crédit dont nous pouvons citer : l'application des règles prudentielles et la prise de garantie.

2-1 L'application des règles prudentielles

La réglementation bancaire est composée de l'ensemble des normes régissant le fonctionnement du marché des services bancaires. Alors que le concept de réglementation prudentielle est plus étroit : il concerne la sécurité et la santé des entités opérant sur les marchés financiers.

2-1-1 Définition des règles prudentielles

Les règles prudentielles sont définies par le comité dit « comité de Bâle »¹⁷ mis en place par la banque de règlements internationaux (BRI). C'est un ensemble de recommandations et de règles qui visent à prévenir les risques bancaires. De plus, elles visent à di monopoliser l'activité bancaire, préciser les conditions de création et de gestion des banques et des établissements financières.

2-1-2 L'objectif de la réglementation prudentielle

La réglementation bancaire dite « prudentielle » a pour objectif majeur d'assurer la sécurité et la stabilité du système bancaire par l'adoption de certaines normes prudentielles qui s'appliquent aux établissements bancaires afin de garantir une meilleure gestion de risque

Les deux buts poursuivis donc sont d'une part la stabilité du système financier et d'autre part la protection des créanciers.

¹⁷ Regroupant les autorités de surveillance des principaux pays.

- La stabilité du système financier : il s'agit de se prémunir contre le risque systémique et d'atténuer l'effet de propagation des crises de faillite d'une banque sur l'ensemble du système financier. A cet égard, la réglementation prévoit des normes de solvabilité qui visent le renforcement du système bancaire.
- La protection des créanciers : la réglementation financière de la banque est dans le but de sauvegarder leurs intérêts et pour répondre aux éventuelle de retrait des clients.

2-1-3 Les principales réglementations prudentielles

2-1-3-1- la règle du capital minimum

Toute banque et tout établissement financier doit à tout moment justifier que son actif excède d'un montant au moins égal au capital minimum le passif dont il est tenu envers les tiers.

Au cours de la vie de l'établissement, le capital minimum ne saurait être grevé de non-valeurs (frais préliminaires, report à nouveau débiteur, capital non appelé ou appelé mais non versé).

Le règlement n° 04-01 de mars 2004 relatif au capital minimum des banques et des EF exerçants en Algérie. L'article 02 de cette loi fixe un capital minimum de 2.5 milliards de DA pour les banques contre 500 millions de DA pour les EF.

2-1-3-2- les ratios de gestion des risques

Sont des ratios définis dans le Bâle I (1988) et le Bâle II (2006) dont l'objectif est d'assurer la garantie de la liquidité et de la solvabilité des banques et des EF ainsi que la protection des épargnants. Il s'agit de ratio de couverture de risque (Ratio Cooke et Ratio Mc Donough), le coefficient de liquidité et celui de la division du risque. La gestion de ces risques ce fait en trois phases graduelles :

- ✓ La gestion préventive ;
- ✓ La gestion opérationnelle ;
- ✓ La gestion curative.

2-1-3-2-1- La gestion préventive

La gestion préventive de risque crédit intervient juste avant la décision d'octroi de crédit. Elle nécessite un suivi et un contrôle minutieux de la part du banquier.

 Ratio de couverture de risque
➤ **Ratio Cooke (Bâle I)**

C'est un ratio de solvabilité bancaire mis en place en 1988 par le comité de Bâle qui vise à garantir un capital minimum de capitaux propres afin d'assurer la solidité financière minimale. Le ratio est calculé en portant :

- Au numérateur, les fonds propres de l'établissement (capital versé, réserves accumulées, provisions, etc.)
- Au dénominateur, l'ensemble des risques encourus pondérés (en quatre catégories, de 0 à 100 %) selon différents critères : nature juridique du bénéficiaire, localisation des risques et durée des engagements. Ainsi, par exemple, un crédit pondéré à 100% (présumé plus risqué) demande à être couvert par deux fois plus de fonds propres qu'un crédit pondéré à 50%. Ces quatre catégories de pondérations sont présentées dans l'article 03 de l'instruction de la banque d'Algérie n°74/94 du 29 Novembre 1994 relative à la fixation des règles prudentielles de gestion des banques et les établissements financiers.

Les encours concernent aussi bien le bilan que le hors bilan, et les pondérations sont les suivant :

Tableau 4: pondération des engagements de bilan sous Bâle I

Contrepartie ou type de transaction	pondération
Créances sur les Etats de l'OCDE.	0%
Créances sur les banques et collectivités locales des pays de l'OCDE.	20%
Engagement garantis par une hypothèque ou crédit-bail immobilier.	50%
Autres éléments d'actif notamment les crédits aux particuliers.	100%

Source : BENAMGAR.M « la réglementation prudentielle des banques et établissement financiers en Algérie et son degré d'adéquation aux standards Bâle I et II », mémoire de magistère en science économique, université Mouloud Mammeri Tizi-Ouzou, 24/06/2012, Page67.

Tableau 5: la pondération des éléments hors bilan

Contrepartie	Pondération
Engagement classique non liés au cours de change et aux taux d'intérêt.	Convertis en équivalent crédit par un facteur allant de 0 à 100% en fonction de leur nature, pondérés en fonction de la contrepartie.
Engagement liés au cours de change et aux taux d'intérêts.	L'équivalent risque = Cout de remplacement total l'évaluation aux prise de marché de contrats présentant un gain+ risque de crédit potentiel produit des nominal par un coefficient de majoration dépendant de la durée résiduelle et la nature du contrat.

Source : BENAMGAR.M, Op,cit, Page 68

Cette recommandation prudentielle exige l'adéquation des fonds propres aux engagements pris par tous établissements de crédit. Le ratio Cooke¹⁸ définit un calcul précis de fonds propre fixé à 8% par rapport à l'ensemble des engagements risqués pris par la banque.

$$\text{Ratio Cooke} = \frac{\text{Fonds propres}}{\text{Montant des crédits ou risques encourus}} \geq 8\%$$

- Les limites et points faibles de Bâle I

Le ratio Cooke assure la stabilité et la solvabilité de système bancaire dans son ensemble, mais il a fait l'objet de plusieurs critiques qui ont mené à sa disparition¹⁹. On citera quelques limites de Bâle I :

- Le non pris en considération de certains risques encourus par les banques par exemple le risque de marché, risque opérationnel et le risque de taux d'intérêt. Le ratio Cooke prend en considération seulement la couverture de risque de crédit.

¹⁸ D'après le nom de l'ancien président du comité de Bâle, Peter Cooke, entre 1977 et 1988.

¹⁹ GABBA M, « Analyse des approches prudentielles de la gestion des risques bancaires », université de Cote d'Ivoire, décembre, 2016, page 47.

- La pondération des engagements de crédit était insuffisamment différenciée pour rendre compte de la complexité effective de risque de crédit.
- Le rôle de technique d'atténuation du risque de crédit, telles les garanties ou les produits dérivés.
- L'inadaptation de la norme de couverture à la sophistication des opérations financières des banques.

➤ **Ratio Mc Donough**

Recommandé par le Bâle II, ce ratio détaille les risques rencontrés par les banques. Il est aussi appelé ratio de solvabilité ou d'adéquation des fonds propres, cherche à mettre le niveau des capitaux propres des établissements financiers en adéquation avec les risques qu'ils encourent réellement. En effet, ces fonds propres sont le seul moyen d'absorber d'éventuelles pertes d'exploitation financière.

Les recommandations de l'accord de Bâle II incitent les banques à respecter 3 « piliers » de prudence²⁰ :

Premier pilier : des exigences minimales en fonds propres renouvelées

Le calcul du nouveau ratio repose sur la même logique que dans le ratio Cooke : il s'agit de rapporter les fonds propres aux risques assumés et d'exiger des établissements de crédit qu'ils proportionnent leurs engagements risqués au montant des fonds propres qu'ils détiennent et qui, en dernière analyse, assurent leur solvabilité.

Deuxième pilier : le processus de surveillance prudentielle individualisé par le contrôleur

Le deuxième pilier est constitué d'un processus d'examen individuel et qualitatif par le contrôleur. Les autorités de contrôle prudentiel s'assureront que chaque établissement s'est doté de procédures satisfaisantes pour évaluer ses risques et les fonds propres qui leur correspondent. Elles vont donc juger si les banques évaluent correctement leurs besoins en fonds propres par rapport au niveau de risque qu'elles se sont fixées.

Troisième pilier : un développement de la discipline de marché

²⁰ Xavier B, Christian D « monnaie, banque, financement » Dalloz, paris, 2005, page 292.

L'objectif du nouvel accord est d'améliorer la transparence financière de manière à permettre aux investisseurs et acteurs de marché de mieux évaluer les banques. Celles-ci sont donc soumises à la discipline de marché et appelées à mettre en œuvre une communication financière efficace dans plusieurs domaines. Elles publieront semestriellement des informations complètes sur la nature, le volume et les méthodes de gestion de leurs risques, la structure du capital ainsi que sur l'adéquation de leurs fonds propres.

Les exigences en fonds propres devraient être ventilées en 85 % pour la couverture du risque de crédit (insolvabilité du client emprunteur), 5 % pour le risque de marché et 20 % pour le risque opérationnel (comme les fraudes et les pannes de système).

Au total, ce ratio prévoit que les établissements de crédit disposent de fonds propres atteignant au minimum 8 % de ces crédits et des risques encourus hors bilan.

$$\text{Ratio Mc Dounough} = \frac{\text{Fonds propres}}{\text{RC (85\%)} + \text{RM (5\%)} + \text{RO (10\%)}} \geq 8\%$$

Le coefficient de liquidité

Le coefficient de liquidité est destiné à s'assurer qu'un établissement de crédit peut à tout moment rembourser les dépôts à court terme et cela en obligeant les banques à avoir un rapport supérieur à 100% entre les liquidités détenues et les exigibilités.

$$\text{coefficient de liquidité} = \frac{\text{actifs réalisables à un mois}}{\text{les passifs exigibles certains élément de hors bilan}} \geq 100\%$$

Ratio de division de risque

Exprime le rapport de montant des risques encourus sur un même bénéficiaire sur les fonds propres $\geq 25\%$.

$$\frac{\text{Risques encourus sur un même bénéficiaire}}{\text{Fonds propres nets}} \geq 25\%$$

Selon cette norme le montant des risques encourus sur un même bénéficiaire ne doit pas dépasser 25% des fonds propres nets de la banque ou de l'établissement financier.

Le rapport qui aurait établi 15% des relations se doit d'être couvert par la relation suivante :

$$\frac{\text{risque encourus sur le client}}{\text{les fonds propres}} < \frac{1}{10} \text{ des fonds}$$

Les fonds propres nets d'une banque ou d'un établissement financier²¹ sont constitués de la somme des fonds propres de base (FPB) et des fonds propres complémentaires (FPC).

$$\text{FPB} + \text{FPC} = \text{FPN}$$

2-1-3-2-2- La gestion opérationnelle

La gestion opérationnelle est la gestion du risque élaborée par la banque en cohérence avec sa politique de développement.

✓ La délégation du crédit

« Le système de délégation de crédit est l'acte volontaire et formel par lequel une institution ou un dirigeant, investi d'un pouvoir de décision dans l'exercice de l'activité crédit, confère, pour une durée fixe ou indéterminée, tout ou partie de ses pouvoirs à une instance ou à un collaborateur de la banque, qui l'accepte ».

✓ Le scoring

Le scoring est couramment utilisé par de nombreux établissements dans le but de déterminer les effets de diverses caractéristiques des emprunteurs sur leur chance de faire défaut, cela en utilisant des données collectées auprès du client (le revenu, l'âge, la profession...).

Pour appliquer ce modèle, il convient de disposer de deux populations d'emprunteurs, la première regroupant des emprunteurs n'ayant pas fait défaut et la deuxième ayant fait défaut.

²¹ Article 8, de règlement n°04-03 du 04/03/2004 relatif au système de garantie des dépôts bancaires.

2-1-3-2-3- La gestion curative

Les crédits immobiliers sont considérés comme des crédits à haut risques vu qu'ils sont à long terme et qu'ils mobilisent des fonds assez importants.

Pour cela, le contrôle et le suivi des emprunteurs et de leurs remboursements demeurent importants car il se pourrait qu'on rencontre des retards de remboursements où des cas d'impayés, à ce moment, on commence une nouvelle étape du processus du crédit immobilier qui est le recouvrement ou la gestion curative.

✓ Le contrôle et suivi

L'opération du contrôle et du suivi de la situation de l'emprunteur doit se faire après l'octroi du crédit, sur tous les aspects le concernant :

- Sa notoriété : il faut vérifier sa notoriété afin de savoir s'il mérite toujours la confiance de la banque en lui ;
- Consultation de la centrale des risques pour savoir s'il n'a pas contracté d'autres engagements chez les confrères ;
- Evaluation juste et précise des biens qu'il a donné en garanties et effectuer des évaluations périodiques.

Tout crédit octroyé par la CNEP doit être assorti d'une garantie contre le risque de non recouvrement de la créance pour partie ou pour la totalité.

L'instruction N°74/11/1994 relative à la fixation des règles prudentielles de gestion des banques et établissements financiers exige de classer les créances et constituer les provisions selon le degré des risques encourus, on les distingue comme suit :

Tableau 6: les créances risquées et leur système de prévision.

Nature de la créance	Recouvrement	Situation financière	Taux de provision	Observation
courantes	assuré	Equilibrée (vérifiées par des documents comptables certifiées de moins de 18ans.	1% par an dans la limite de 3%	Provision à caractère de réserve
A problème potentiels	Parait encore assuré, retard de remboursement de 3 à 6 mois	Se dégrade	30% maximum	Provision pour dépréciation
Très risquées	Très incertain, recouvrement retardé de 6 à 12 mois	déséquilibrée	50% maximum au	Provision pour dépréciation
Compromises	Retard dépassant 12 mois	déstructurée	100%	Provision pour dépréciation

Source : Document interne de la CNEP/Banque de Tizi-Ouzou.

Le but de ce classement est de définir les créances qui présentent un risque potentiel d'impayés et donc de procéder à leur provision en perte probables.

2-1-3-3- les fonds propres prudentiels

Trois catégories de fonds propres sont distinguées²² :

- 1- Les fonds propres de base ou « noyau dur » qui comprennent les éléments habituels : (le capital social, les réserves, le report à nouveau ...etc.)
- 2- Les fonds propres complémentaires, ou « noyau mou » composés d'éléments divers (réserve de réévaluation, ou subventions remboursables, et surtout, d'emprunts subordonnés à durée déterminée ou non). Les fonds propres complémentaires doivent être inférieurs ou égaux aux fonds propres de base.
- 3- Les fonds pour risques bancaires généraux (FRBG) ou provisions sans affectation déterminée (en France).

²² Joël BESSIS « gestion des risques et gestion Actif-Passif des banques » éd, Dalloz, Paris, 1995, Page 58

2-2 La prise de garantie

La banque, qui n'obtient pas de son client auquel elle a consenti un concours, le paiement de ce qui lui est dû, dispose, comme tout créancier, de par la loi²³ d'un droit de gage général sur le patrimoine de ce client. Afin d'être payée, la banque peut donc exercer des poursuites judiciaires sur l'ensemble des biens meubles et immeubles de son client.

Mais la banque peut- et ce sera généralement le cas- se trouver en concurrence avec d'autres créanciers au moment où elle exercera ses poursuites.

Pour améliorer cette situation de créancier ordinaire (ou chirographaire), la banque est fréquemment amenée à demander la constitution à son profit :

- Soit de garanties réelles sur des biens meubles ou immeubles de son client ou d'un tiers,
- Soit de garanties personnelles consistant dans l'engagement d'un tiers de payer ce que doit le client si celui-ci ne fait pas face à ses paiements pour un motif quelconque.

2-2-1- Définition de la garantie

La garantie est un engagement par lequel un garant s'oblige à payer pour le compte de son donneur d'ordre une somme déterminée, permettant au bénéficiaire d'être indemnisé en cas de défaillance du donneur d'ordre en l'occurrence le débiteur.

La garantie peut être définie comme étant la matérialisation d'une promesse de payer faite au banquier par le débiteur ou une tierce personne, sous forme d'un engagement affectant à son profit selon divers procédés, soit un droit de préférence sur les biens de celui qui promet, soit un droit de gage²⁴ sur les meubles ou immeubles appartenant à celui qui s'engage.

2-2-2- Caractéristique de la garantie

Le banquier est souvent confronté aux risques liés aux crédits qu'il octroi, à l'instar de l'insolvabilité éventuelle de son client. Pour se prémunir contre ces risques le banquier se trouve dans l'obligation de constituer des garanties. Ces dernières doivent répondre à ces qualificatifs :

²³ Art. 2093 du C. civ.

²⁴ Le gage est objet remis pour garantir le paiement d'une dette.

- ❖ Elles doivent être opérantes : cela veut dire que le débiteur est propriétaire des biens qu'il met en gage au profit de sa banque ;
- ❖ Elles doivent être certaines : c'est-à-dire que la caution a la capacité de faire face à son engagement ;
- ❖ Elles doivent avoir la valeur suffisante : c'est-à-dire que le banquier doit avoir la capacité de suivre continuellement la valeur des garanties en les évaluant au prix du marché ;
- ❖ Elles doivent être non échues : pour les garanties à échéance telle que les délégations d'assurance par exemple, le banquier doit veiller à ce qu'elles soient renouvelées à chaque échéance jusqu'à extinction du crédit c'est-à-dire son remboursement intégral.

2-2-3- Les formes de garantie bancaires

Toutes les formes de crédit s'accommodent de toutes les formes de garanties. Mais dans la pratique, des affinités étroites existent entre certaines opérations et certaines garanties. C'est ainsi que les avances sur marchandises, les délégations de marché ou plus simplement les avances sur titres ont des garanties spécifiques qui font partie intégrante de l'opération de crédit. Il est classique de distinguer deux types de garanties :

2-2-3-1- Les garanties personnelles²⁵

Les garanties personnelle sont des garanties résultant de l'engagement d'une ou de plusieurs personnes aux cotées du débiteur, permettant ainsi au banquier de réclamer le paiement de sa créance au débiteur ou à la personne qui s'en est portée garante.

La garantie personnelle repose sur la notion de « Personne ». Celle-ci est toujours un tiers. Il existe deux catégories de garanties personnelles :

- Le cautionnement
- L'aval

²⁵ D. Legeais, « sûretés et garanties du crédit », éd ; LGDJ, 1999, P21.

2-2-3-1-1- Le cautionnement²⁶**2-2-3-1-1-1- Définition**

Parmi les suretés conventionnelles, il convient de souligner l'existence du cautionnement. Il y a deux significations qui peuvent être attribuées à la caution :

- Dans le langage courant cela signifie le dépôt d'une somme d'argent ou de valeurs pour garantir la bonne exécution, ou pour réparer des fautes qu'une personne peut commettre ;
- Dans un second contexte, le cautionnement est un contrat par lequel un tiers appelle « caution » s'engage à payer le créancier si le débiteur n'exécute pas son obligation.

On peut aussi définir le cautionnement comme étant l'obligation prise par une personne appelée « caution » d'exécuter l'obligation si « le débiteur » ne l'exécute pas lui-même. Il résulte que le cautionnement suppose au préalable l'existence d'une obligation. Celle-ci se concrétise par un contrat entre le créancier et le tiers.

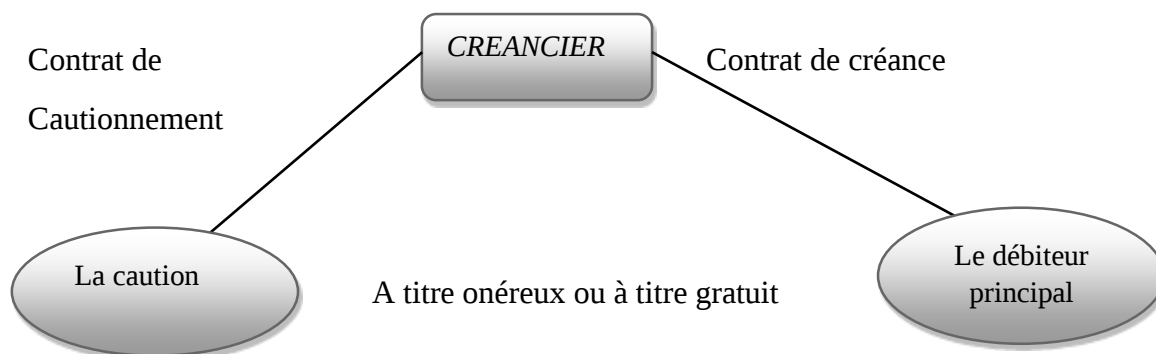
En outre, le code civil, dans son article 644 du code civil Algérien définit le cautionnement ainsi :

«Le cautionnement est un contrat par lequel une personne garantit l'exécution d'une obligation, en s'engageant, envers le créancier, à satisfaire cette obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même »²⁷.

²⁶A Ben Halima, « Les emplois des banques », éd ; Dahleb, P57.

²⁷Article 644 code civil Algérien

Schéma 5 : Schéma représentatif du processus de cautionnement



2-2-3-1-1-2- Les types de cautionnement

On peut distinguer deux types de cautionnement

Le cautionnement simple²⁸

Ce type de garantie a la particularité de permettre à la caution d'opposer à la banque les deux exceptions (contestations) suivantes :

- **Le bénéfice de discussion²⁹**

Il permet à la caution d'exiger de la banque qu'elle poursuive d'abord le débiteur principal.

Pour bénéficier de cette faveur la caution doit indiquer à ses frais au créancier les biens appartenant au débiteur. Il est noté que le créancier est responsable à l'égard de la caution de l'insolvabilité du débiteur dû au dépend de poursuites en temps utile (Article 622 C.C).

Par ailleurs, lorsque le créancier est garanti à la fois par une sureté réelle (nantissement ou hypothèque) et par une caution, le créancier est tenu de requérir d'abord l'exécution sur les biens affectés à la sureté réelle (Article 633 C.C).

²⁸ Alain Cerles « Le cautionnement et la banque », Edition Revus Banque, Paris, 2004, P 31.

²⁹ Article 622 -664 code civile Algérien

Autrement dit, lorsqu'une sûreté réelle est affectée à la garantie de la créance, la caution peut repousser les poursuites de la banque en lui demandant de faire saisir, en premier lieu, les biens affectés à la sûreté réelle.

- **Le bénéfice de division**

Dans le cas de la pluralité des cautions, la caution peut demander au créancier de diviser les poursuites et de ne payer qu'une partie de la créance garantie (Article 664 C.C).

 Le cautionnement solidaire ³⁰

Le cautionnement solidaire est le plus utilisé puisqu'il permet de poursuivre la caution et le débiteur qui sont en même rang. C'est ce type de cautionnement que devra demander le banquier comme garantie personnelle, car il a pour effet de rendre les droits de discussion et de division imposable aux créanciers, il est constaté par l'apposition par le garant de la mention « Bon pour cautionnement solidaire et invisible » sur l'acte de cautionnement.

2-2-3-1-1-3- Conditions du cautionnement³¹

La caution doit remplir les conditions suivantes :

- La caution doit être solvable: le cautionnement ne sera une garantie efficace pour le banquier que si la caution est solvable. Ce dernier ne donnera son accord qu'après avoir fait l'inventaire des biens et ressources de la caution et s'en être assuré de leur existence et leur conformité aux titres produits ;
- Elle doit être domiciliée en Algérie: L'intérêt de la domiciliation en Algérie de la caution apparaît lorsqu'il s'agit d'engager les poursuites contre elle ;
- Elle doit avoir la capacité juridique de s'engager: pour s'engager à titre de caution il faut avoir la capacité juridique de le faire ;
- Si le cautionnement est souscrit au nom d'une société, le banquier doit vérifier si un tel engagement est conforme à l'objet social de la société et si le dirigeant qui engage la société est dûment habilité à le faire. Il y a eu lieu aussi d'exiger de ce dirigeant, la

³⁰ Alain Cerles, « Le cautionnement et la banque », édition REVUE Banque, Paris, 2004, P32

³¹ Alain Cerles, « Le cautionnement et la banque », édition REVUE Banque, Paris, 2004, P141.

production des statuts de la société et de la délibération l'autorisant à agir au nom de la société.

2-2-3-1-1-4- L'étendue de l'engagement de la caution³² **Le montant du cautionnement**

L'engagement de la caution comporte une double limite :

- Le montant de cautionnement doit être déterminé et correspondre à celui du crédit accordé par la banque au débiteur principal .Cependant, le montant qui excède la date n'est pas automatiquement nul, il est seulement réductible à hauteur de l'obligation principale.
- Le cautionnement ne peut être supérieur aux obligations que la caution a expressément (formellement) indiquées vouloir assumer et qui résultent mentions manuscrites qu'elle a apposées sur l'acte.

Exemples :

- Le cautionnement portant sur une partie de la dette uniquement ;
- Le cautionnement qui a pour but de garantir un débit en compte dans les limites inférieures au concours consenti par la banque au débiteur principal.

 La durée du cautionnement :³³

La caution peut s'engager pour une durée déterminées ou indéterminée :

- Lorsque son engagement est à durée indéterminée, la caution ne peut le dénouer avant le terme contractuel prévu, soit dans le contrat de cautionnement, soit dans le contrat initial auquel il renvoie ;
- Lorsque son engagement est à durée indéterminée, la caution peut le dénouer à tout moment moyennant évidemment le respect du préavis d'usage en matière de dénonciation de ce type d'engagement.

2-2-3-1-1-5- Extinction du cautionnement

³² Alain Cerles « Le cautionnement et la banque», Edition Revus Banque, Paris, 2004, P 141.

³³ Alain Cerles, « Le cautionnement et la banque», édition REVUE Banque, Paris, 2004, P141.

La caution s'éteint lorsque la dette cautionnée est elle-même éteinte par le paiement effectué par le débiteur. De même la prescription, la remise de dette et la compensation qui éteignent l'obligation principale, entraînent l'extinction au cautionnement.

La caution s'éteint également lorsque le créancier ne produit pas sa créance dans la faillite (Article 585 C.C).

2-2-3-1-2- L'aval ³⁴

2-2-3-1-2-1- Définition

Au sens de l'article 409 du code de commerce « l'aval est l'engagement d'une personne de payer tout ou partie d'un montant d'une créance, généralement un effet de commerce ».

L'avaliste ou l'avaliseur s'engage au même titre que la caution solidaire, à garantir le paiement de la créance à échéance si le débiteur s'avère défaillant.

L'avaliste oppose sa signature au recto de l'effet ou sur un acte séparé, cette signature est suivie par la mention « Bon pour aval ».

2-2-3-1-2-2- Les différentes applications de l'aval

- Dans la pratique bancaire, le recours à l'aval comme garantie s'applique essentiellement aux billets à ordre ;
- La banque l'impose également pour prendre de la lettre de change à l'escompte ;
- L'aval sur le chèque est de pratique assez rare.

L'aval est réglementé par les dispositions légales suivantes :

- Pour la lettre de change, l'article 409 du code de commerce ;
- Pour le billet à ordre, l'article 469 du code de commerce ;
- Pour le chèque, l'article 479 à 499 du code de commerce.

³⁴ Article 409-499 code civile Algérien

2-2-3-1-2-3- Les caractères de l'aval

- C'est une sureté personnelle : L'avaliste, s'engage à l'égard de la banque à payer l'effet souscrit par le débiteur au cas où celui-ci ne l'acquitterait pas ;
- C'est une obligation cambiaire : ce qui signifie qu'il est soumis aux règles auxquelles obéissent les effets de commerce, dont la règle de la solidarité, qui visent à sécuriser le porteur du titre.

2-2-3-1-2-4- Utilité de l'aval

L'aval est une opération très pratiquée. Il intervient lorsque le bénéficiaire d'un effet de commerce a des doutes sur la solvabilité du tireur. Ce bénéficiaire ne consentira à ne recevoir l'effet au paiement que si le tireur se fait avaliser par une personne solvable notamment par un banquier. L'aval est généralement utilisé pour faciliter les opérations de financement.

2-2-3-1-2-5- Conditions de l'aval³⁵**✓ Conditions de fonds**

L'aval peut être souscrit sur tout effet de commerce, comme déjà souligné, dans l'article 409, 469 et l'article 497 et l'article 499 pour le chèque.

L'aval peut être donné par un tiers ou même par un signataire de l'effet (en matière de chèque l'aval ne peut être donné par le tiré ou la banque).

S'il est donné par tiers (c'est-à-dire une personne non encore obligée au paiement de la traite) il suppose la capacité commerciale parce qu'il fait naître une obligation de nature commerciale de nature commerciale. L'article 651 du code civil dispose :

« Est toujours considéré comme un acte de commerce le cautionnement résultant de l'aval... Des effets de commerce ».

L'aval porte en principe sur la dette du débiteur cautionné en entier. Le donneur d'aval garantit non seulement l'acquittement de la traite mais aussi son acceptation.

³⁵ Article 409-651 code civile Algerien

✓ Conditions de forme

L'aval est donné par la signature au recto au-dessous de la formule « bon pour aval » est signé le donneur de l'aval.

L'aval par acte séparé (c'est l'aval secret) : il présente l'avantage de ne pas faire apparaître tous les porteurs successifs. Il ne sera connu que par le bénéficiaire qui l'a exigé.

L'aval peut être donné de deux façons soit sur l'effet, soit par acte séparé (Article 498 du code civil). Les conditions relatives à l'aval donné par acte séparé sont les suivantes : il Ya une totale liberté sur les formules, pourvu qu'il n'y ait aucun doute sur la volonté de la caution de garantir le paiement de l'effet de commerce.

2-2-3-2- Les garanties réelles

C'est un bien meuble, immeuble, ou élément d'actif donné en gage par un débiteur à son créancier, ce bien peut appartenir au débiteur lui-même ou être engager par un tiers. Ces garanties concèdent (procurent) donc au créancier un droit réel sur le bien.

«Les garanties réelles consistent dans l'affectation par le débiteur d'un élément détermine de son patrimoine mobilier ou immobilier au bénéfice d'un créancier, elles peuvent être également constituée par un tiers intervenant au profit du débiteur ». Les principales garanties sont l'hypothèque et le nantissement.

2-2-3-2-1- L'hypothèque³⁶**2-2-3-2-1-1- Définition**

Au terme de l'article 882 du code civil « l'hypothèque est un contrat par lequel, le créancier acquiert sur l'immeuble affecté en paiement de sa créance, un droit réel qui lui permet de se faire rembourser en priorité le montant de sa créance en quel que soit le propriétaire du moment ».

³⁶ Article 882 du code civil

2-2-3-2-1-2- Les types de l'hypothèque

Selon le mode de constitution, il existe trois (03) sortes d'hypothèques :

- ✓ **L'hypothèque conventionnelle** : elle est dite conventionnelle lorsqu'elle résulte d'une convention (contrat) établie en la forme authentique entre la banque et le débiteur pour garantir le paiement de la créance.
- ✓ **L'hypothèque légale** : « il est institué une hypothèque légale sur les biens immobiliers du débiteur au profit des banques et établissements financiers en garantie de recouvrement de leurs créances et des engagements consentis envers eux »
- ✓ **L'hypothèque judiciaire**³⁷ : découle d'une décision obtenue par la banque ayant entrepris des poursuites contre le débiteur, afin de pouvoir prendre une inscription d'hypothèque sur l'immeuble.

2-2-3-2-2- Le nantissement (Le gage)³⁸**2-2-3-2-2-1- Définition**

Selon l'article 948 du code civil « le nantissement est un contrat par lequel une personne d'oblige pour la garantie de sa dette ou celle d'un tiers à remettre à un créancier ou à une tierce personne choisi par les parties, un objet sur lequel, elle constitue au profit du créancier un droit réel en vertu duquel celui-ci peut retenir l'objet jusqu'au paiement de sa créance. Il peut se faire payer sur le prix de cet objet en quelque mains qu'il passe par préférence aux créanciers inférieurs au rang ».

Le nantissement est le contrat par lequel le bénéficiaire du crédit remet un bien lui appartenant au créancier. Le nantissement peut porter sur des biens plus nombreux et variés.

2-2-3-2-2-2- Caractères du nantissement

Il résulte de la définition que le nantissement présente les caractéristiques suivantes :

- C'est un contrat, mais il existe également un nantissement judiciaire ;

³⁷ MANSOURI Mansour : op. cité, p 134.

³⁸ Article 948 code civil.

- C'est un droit réel, ce qui suppose l'affectation d'un bien en garantie. Ce bien soit mobilier (on parle alors de gage), soit immeuble (nantissement immobilier) ;
- C'est un droit réel accessoire à une créance, ce qui suppose l'existence d'une créance valable à garantir ;
- Il implique, en principe, dépossession du débiteur, ce qui signifie que ce dernier est tenu de remettre l'objet du nantissement au profit du créancier.

Toutefois, cette règle est tempérée par l'existence du nantissement sans dépossession (nantissement de fonds de commerce).

2-2-3-2-2-3- Les différentes sortes de nantissement

Si on prend comme référence l'objet du nantissement, distinguerons entre le nantissement ou le gage dont l'objet est un meuble, comme le gage d'un véhicule et le gage sur créances ou sur marchandise par exemple, le nantissement qui porte sur un immeuble ou

« Antichrèse ». Cependant, ce dernier est de très rare utilisation dans la pratique bancaire, voire inexistant.

Pour conclure, on pourrait dire que les sûretés réelles et les sûretés personnelles différentes en plusieurs points, voici quelques-uns qui priment :

- Dans une sûreté réelle, l'objet est un bien meuble ou immeuble individuellement désigné, mais dans le cas d'une sûreté personnelle, l'engagement de la caution ou de l'avaliste porte sur tout le patrimoine du garant.
- La personne qui s'engage est toujours un tiers dans une sûreté personnelle, alors que c'est, soit le débiteur, soit un tiers qui affecte un bien comme garantie dans le cas d'une sûreté réelle caution de garantir le paiement de l'effet de commerce.

2-2-3-3- Autres garanties

2-2-3-3-1- Les assurances du crédit

Lorsqu'une banque accorde un crédit, elle exige souvent que l'emprunteur souscrive une assurance pour couvrir les risques de décès, d'invalidité, d'incapacité et de perte d'emploi.

L'assurance «décès, invalidité, incapacité»

Elle offre à la banque la garantie d'être payée si l'état de santé de l'emprunteur ne lui permet plus de travailler ou s'il décède.

La plupart du temps, il s'agit d'une assurance choisie par la banque, mais ce n'est pas obligatoire. Elle évite qu'en cas de décès les héritiers aient à rembourser le crédit. En cas d'invalidité de l'emprunteur celui-ci n'a à le faire. Elle couvre aussi le plus souvent l'incapacité de travail.

L'assurance «perte d'emploi»

Il existe deux types d'assurance :

- Soit le prêteur se contente de reporter les sommes dues en fin de prêt (le coût du report étant pris en charge par l'assureur).
- Soit l'assureur prend en charge tout ou une partie des mensualités pendant une période donnée, dans ce cas, la garantie ne peut jouer qu'un certain nombre de fois. Et pendant une période limitée.

L'assurance peut aussi couvrir les risques d'incendie, accidents et risques divers pour les installations industrielles ou les risques propres aux locaux administratifs. Il y a aussi l'assurance vie.

La banque, en obtenant la délégation d'assurance, toute indemnisation consécutive à une destruction des installations de production serait faite entre ses mains par l'assureur.

Il peut s'agir également de couverture de risque d'exploitation. Dans ce cas l'assurance constitue une bonne couverture en cas de sinistre.

2-2-3-3-2- Les garanties morales

Ce sont des engagements émis sans formalisme ni publicité légale et non assortis de moyens de contraintes, leur valeur est strictement liée à la moralité et l'honnêteté en affaires de celui qui les souscrit.

Ce sont des lettres ou des actes d'engagements de faire ou de ne pas faire quelque chose dans l'intérêt de la société et de ses créances.

Ce type de garantie est rarement accepté par le débiteur en raison de ces caractéristiques spécifiques.

On peut diviser les garanties morales en quatre(04) catégories :

La promesse de garantie

Elle consiste en un engagement moral à l'exécution de l'obligation morale, en relève que de la qualité de la personne qui s'engagent à promettre, les promesses n'ont pas de valeur juridique.

La lettre d'intention ou de confort

Cette lettre représente, un document émis par une société qui indique pour le créancier que le débiteur assumera les engagements souscrits. Dans le contrat, et en cas de litige cette société assumera elle-même à la place du débiteur, les engagements qui la concernent. Cette même lettre est appelée aussi, lettre de confort, de patronage généralement utilisé par les sociétés mères souhaitant conforter les engagements de leurs filiales vis-à-vis des banques.

La lettre d'apaisement

Elle est souscrite avec les mêmes caractéristiques avec la lettre d'intention, mais la lettre d'apaisement est une lettre adressé par une maison mère plus précisément par ses dirigeants dans laquelle ils informent la banque qu'ils prendront les mesures nécessaires pour que la filiale respecte ses engagements, donc elle est plus précise que la lettre d'intention.

La lettre de bonne fin

C'est approximativement la même avec les autres engagements cités, car la lettre de bonne fin exprime l'engagement d'une maison mère à honorer le contrat en cas d'insolvabilité de la filiale envers la banque.

Conclusion

L'augmentation des risques et le renforcement de la concurrence ont commencé à menacer la stabilité du système bancaire et financier. Afin de protéger les déposants des principaux risques auxquels se trouve exposé un établissement financier, le Comité de Bâle, a publié en 1988, le ratio Cooke. Ce ratio de solvabilité impose aux banques une exigence minimale de fonds propres de 8 % au moins du total de leurs actifs pondérés en fonction des risques encourus. Ce dernier a contribué à l'amélioration de la stabilité financière, mais sa simplicité est devenue un handicap, car de ce ratio prenait en compte que le risque de crédit et ne tenait pas compte des autres risques tels que le risque de marché et le risque opérationnel qui peuvent être aussi très dangereux pour les banques.

Etant donné l'instabilité du système bancaire international, le Comité de Bâle a juger utile de réformer les accords Bâle I, en donnant naissance à un nouvel accord qui est Bâle II, plus approprié à la réalité de l'activité bancaire soit le ratio Mac Donough, qui tient compte du risque de marché et le risque opérationnel.

En Algérie, afin de bien gérer les risques et les éviter, les autorités monétaires ont mis en place des organes de contrôle et de surveillance prudentielle afin de veiller au respect des normes et de ratios prudentielles, qui sont inspiré de la réglementation bâloise ; Bâle I et Bâle II.

Chapitre 3



*Cas pratique crédit immobilier aux
particuliers*



Introduction

La CNEP Banque joue un rôle essentiel dans la vie économique, en ce sens, elle est l'une des moteurs du système bancaire.

Toutefois, à la différence de l'entreprise, la CNEP/Banque est un intermédiaire qui est à la recherche des capitaux. En effet, la CNEP/Banque, répond aux besoins de financement aussi bien pour les entreprises pour les particuliers en octroyant des divers crédits : des crédits d'investissement, crédits à la consommation et crédits hypothécaires.

Pour mieux répondre à ce besoin, la CNEP/Banque a développé depuis sa création jusqu'à notre jour, une structure bancaire qui s'adapte à ses nouvelles fonctions notamment la collecte de dépôts et l'octroi de crédit.

Après avoir planté le décor pour la compréhension des fondamentaux sur la garantie bancaire comme moyen de prévention et de gestion des risques bancaire dans le premier chapitre et le deuxième chapitre, ce troisième chapitre présente crédit immobilier aux particulier sur le plan pratique, l'élaboration de ce chapitre a nécessité l'utilisation d'outils de collecte de données tel que le guide d'entretien ainsi que l'analyse de certain documents internes de la banque.

Ce chapitre s'articulera sur deux sections :

- La présentation de la CNEP/Banque.
- Le traitement d'un dossier du crédit immobilier au sein de la CNEP/ Banque.

Section 1 : présentation de la CNEP/Banque

La Caisse Nationale d'Épargne 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 entreprises de réalisation des entreprises de production de matériaux de constructions et des entreprises de réalisation intervenant en amont bâtiment. Par ailleurs, la CNEP/Banque intervient dans le financement du projet d'investissements dans les secteurs de l'énergie, de l'eau, de la pétrochimie ou de l'aluminerie.

1-1 - Historique de la CNEP/Banque

La Caisse Nationale d'Épargne 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'avoir¹ :

1-1-1 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).

¹ Document interne de la CNEP/Banque

1-1-2 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. 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.

1-1-3 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 promotion immobilière de la santé, des coopératives de services et des transporteurs.

1-1-4 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.

1-1-5 La période de 2000 à nos jours

La période de 2000 à nos jours connaît plusieurs étapes dans son évolution, à savoir² :

² Document interne de la CNEP/Banque

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 la 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.

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 commerciaux ou professionnels, en plus du financement de l'acquisition ou de l'aménagement de terrains destinés à la réalisation des logements.

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 programme immobiliers, de la réalisation d'opération de promotion immobilière et 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 nécessaires au démarrage de l'activité, les crédits par signature, le leasing immobiliers et les services liés à l'habitat (bureau d'étude, entreprise d'entretien d'immeubles...

1-2 Caractéristique et mission de la CNEP/Banque

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

1-2-1 Les caractéristiques de la CNEP/Banque

La CNEP/Banque dispose de certaine caractéristique, à s'avoir³ :

1-2-1-1- 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.

³ Document interne de la CNEP/Banque.

1-2-1-2- 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.

1-2-2 Les missions de la CNEP/Banque

Les missions de la CNEP/Banque sont :

1-2-2-1- 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 s'avoir :

- 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) ;

1-2-2-2- 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 99,69 % de l’activité du crédit.

- Pour les entreprises : Tous les volets des projets immobiliers.
- Pour les particuliers : Tout type d’habitat (logement, villas : pour la 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’exploitation, notamment pour les petites et moyennes entreprises (PME)
- Pour les particuliers : Les crédits d’équipements domestiques appelés crédit

1-3 Présentation de l’agence CNEP/Banque de TIZI OUZOU

L’agence CNEP/Banque di Tizi-Ouzou agence ABANE Remdane code « 201 » est le code comportement de base de la CNEP/Banque de Tizi-Ouzou, l’agence « 201 » réalise un volume d’activité très importants par rapport aux autres agences de la ville, elle est composée d’une direction qui se divise en deux parties : Front office et Back office, répartie sur plusieurs services.

1-3-1 Front Office

Front office est l’ensemble de personnels qui sont chargés de la réception de la clientèle et ont pour mission de fournir des informations sur les opérations de liquidités, les pièces nécessaires à fournir et des différentielles orientations sur les crédits hypothécaires. Elle est composée de quatre (4) sous parties, à s’avoir⁴ :

⁴ Document interne de la CNEP/Banque

- Chargés de la clientèle (particulier et entreprises) : ce service s’occupe d’ouverture du compte et suivi, prospection de la clientèle, souscription de produits d’épargne et du crédit, revenue des comptes inactifs et successions.
- Guichet payeur / caisse : ce guichet assure les opérations transactionnelles, versement ou bien retrait d’espèce, remise versement déplacé, réception de la demande de la clientèle.
- Accueil /orientation : qui a comme charge :
- ✓ Accueil (information et orientation), distribution des bordereaux, des imprimés et des listes de pièces nécessaires.
- Direction agence : ayant comme tâche :
- ✓ Animation commerciale, rôle éventuel de conseiller de clientèles entreprises.

1-3-2 Back Office

Le Back office est l’ensemble du personnel qui se charge de l’étude et des traitements des dossiers avec la décision de l’octroi du crédit. Ils comportent les services suivants⁵ :

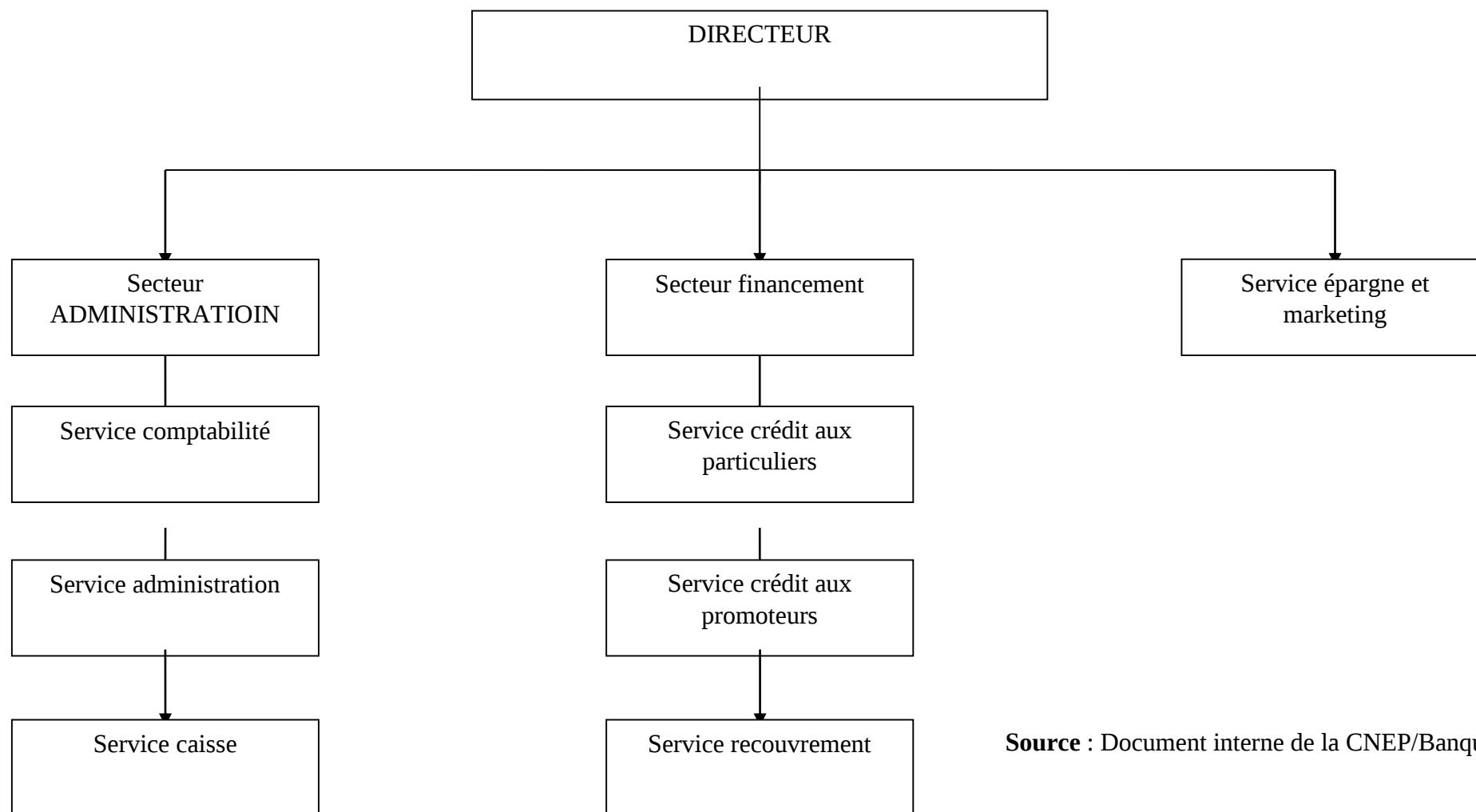
- Services administration / support : assure la gestion administrative du personnel et les moyens, réalisation des budgets des statistiques ;
- Service gestion flux : accomplir les opérations de compensation et paiement de chèque, virement émis et reçus ;
- Services secrétariat engagement (gestion des litiges et événements) : il est chargé du traitement des instructions du crédit, prise des garanties des crédits...ect.

Cette agence est investie des principales missions, qui sont :

- Traiter les opérations bancaires confiées par la clientèle, entretenir et développer des relations commerciales suivies avec celle-ci ;
- Réaliser le plan d’action commercial ;
- Recevoir, étudier, décider et mettre en place les conditions dans les limites des prérogatives qui lui sont conférées par voie réglementaire, conformément aux règles et procédures internes (satisfaction des conditions préalables exigées et les recueils des garanties, ...)
- Assurer la gestion, suivi les crédits décidés et des garanties exigées.

⁵ Document interne de la CNEP/Banque

Schéma 6: Organigramme de l'agence CNEP/Banque TIZI-OUZOU



Source : Document interne de la CNEP/Banque

1-1- Les principales formes du crédit immobilier accordé par la CNEP/Banque

Afin de réaliser les projets immobiliers, une série de produit a été mise en place par la CNEP/Banque. Ces produits peuvent être partagés en deux (02) catégories, à savoir⁶ :

1-4-1- Les crédits à l'accession

Ce type du crédit est destiné au financement pour son propre compte :

- Achat d'un logement neuf ou d'un logement selon la formule de vente sur plan (VSP) ou d'un logement social participatif (LSP) auprès d'un promoteur ;
- Achat d'un terrain ;
- Achat d'un local commercial dans un programme promotionnel financé par la CNEP/Banque ;
- Achat d'un logement auprès d'un particulier.

1-4-1-1- L'achat d'une habitation auprès d'un promoteur

Selon la nature de la promotion immobilière, on peut distinguer deux types de crédit, à s'avoir :

- ✓ L'achat d'un logement auprès d'un promoteur financé par la CNEP ;
- ✓ Le crédit pour l'achat d'un logement auprès d'un promoteur non financé par la CNEP.

1-4-1-2- La vente sur plan (VSP)

La vente sur plan (VSP) ou en 3D, permet au promoteur de vendre l'immobilier avant l'achèvement du projet, nécessitant un paiement sous forme d'avance à la commande.

Ce produit est régi par les décrets : législatif N° 93/03 du 01 mars 1993 relatif à l'activité immobilière et exécutif N° 94/58 du 07 mars 1994 relatif au modèle de contrat VSP.

1-4-1-3- L'achat de terrain

Par ce crédit, la CNEP/Banque se distingue des autres banques en Algérie. C'est la seule banque qui finance l'acquisition d'un terrain destiné à la construction d'une habitation. Ce crédit est consenti à toute personne ayant un revenu permanent et régulier.

⁶ Document interne de la CNEP/Banque.

1-4-1-4- L'achat d'un local

Ce type de produit concerne l'achat d'un local ancien ou nouveau, commercial ou professionnel, faisant parti de programme financé par la CNEP/Banque ou auprès d'un particulier.

1-4-1-5- Logement social aidé ou participatif (LSP)

Ce type de logement obéit à l'instigation d'organismes par le biais de promoteur immobilier et d'opérateur public ou privé lesquels peuvent, sur la base d'avantage financier et fiscaux octroyés par l'Etat, susciter une demande potentielle solvable parmi les ménages vivant dans des conditions incertaines et n'ayant pas les ressources nécessaires (revenu intermédiaire), pour se procurer un logement, ou ne pouvant même pas payer les loyers très élevé.

Le financement bancaire pour l'acquisition d'un bien immobilier sous forme de LSP se fait en deux formes :

- Soit à l'état fini ;
- Soit en vente sur plan.

1-4-1-5- Achat d'un logement auprès d'un particulier

Appelé conventionnellement à la CNEP, « cession de bien entre particulier », il est destiné à l'achat d'un bien immobilier auprès d'un particulier.

Ce crédit est accessible à toutes personnes possédant :

- Un revenu permanent et régulier ;
- Une personne de vente notariée de propriétaire ou une fiche de renseignement sur transaction immobilière ;
- Une garantie hypothécaire suffisante.

1-4-2- Les crédits à la construction

Ce type de crédit est destiné au financement de la réalisation, pour son propre compte, au compte du conjoint ou d'un ascendant :

- D'une construction d'une habitation individuelle ou d'une coopérative ;

- D’extension ou de surélévation d’une construction déjà existante ;
- L’aménagement d’une habitation ou d’un locale.

1-4-2-1- Le prêt complémentaire

Les bénéficiaires d’un prêt à la construction, à l’exception des crédits à l’aménagement, peuvent bénéficier d’un prêt complémentaire destiné à l’achèvement des travaux de construction, d’extensions et de surélévation d’une habitation individuelle.

Ce crédit ne peut être accordé que si les constructions sont inachevées et que le prêt initial a été consommé.

1-4-3- Autres formes de crédits immobiliers

Il existe d’autres formes de crédits immobiliers, tel que :

1-4-3-1- le crédit jeune

La CNEP/Banque a lancé le crédit immobilier jeune qui permet d’obtenir un crédit pouvant aller jusqu’à 100% pour l’achat d’un logement ou la construction d’une habitation.

Les caractéristiques de ce crédit sont :

- Ce crédit destiné aux moins de 35 ans ;
- Ayant un revenu régulier ;
- Permet de financer jusqu’à 100 % du prix de cession du logement :
 - Achat d’un logement promotionnel ;
 - Achat d’un logement social participatif ;
 - Achat logement vente sur plan.
- La durée maximale du crédit est de 40 ans ;
- La limite d’âge est de 70 ans ;
- Le postulant bénéficie d’un différé de remboursement :
 - Une année, en cas d’achat d’un logement neuf ou ancien ;
 - De 42 mois, en cas de construction d’une habitation.
- Les taux d’intérêt applicables au prêt jeune sont :
 - De 5% pour épargnants ;

- De 6% pour les non épargnants.
- L’habitation à acquérir constitue une garantie et fera l’objet d’une hypothèque du premier rang au profit de la CNEP/Banque.

1-4-3-2- le crédit documentaire à taux bonifié par l’Etat

En vertu des articles du décret exécutif n° 10-87 du 10/03/2010 fixant le taux d’intérêt et les modalités d’octroi de la bonification des crédits accordé pour les banques publiques dans le cadre de :

- L’acquisition d’un logement promotionnel collectif, qui est un logement neuf vendu par un promoteur, ce crédit peut concerner un logement achevé ou vendu sur plan ;
- L’acquisition d’un logement LSP ;
- La construction d’un logement rural pour les bénéficiaires justifiant d’un soutien de l’Etat dans le cadre de l’habitat rural, délivré par la commission de wilaya compétente.

Le postulant de l’un de ses produits obtient son crédit :

- Au taux de 01% pour ceux qui ont un revenu inférieur ou égal à six (06) fois le SMNG ;
- Au taux de 03% pour les personnes ayant un revenu supérieur à six (06) fois le SMNG ;

1-4-3-3- crédit location habitation

Le crédit location habitation est destiné aux personnes physiques satisfaisant les conditions suivantes :

- Présenter un engagement de location établi par le bailleur ;
- Disposer d’un revenu permanent et autoriser la CNEP a prélevé le montant des échéances ;
- Souscrire d’une police d’assurance décès avec subrogation au profit de la CNEP.

Les frais d’un dossier payables par le postulant au moment du dépôt de sa demande de crédit, sont fixés à 8 000,00DA.

La durée du bail doit être de 12mois au minimum, sans toutefois dépasser 24 mois. Le montant du crédit maximum est fixé à 1.000.000.00 DA à un taux de 7%.

Section 2 : le traitement d'un dossier du crédit immobilier au sein de la CNEP/Banque.

Dans cette section, nous allons traiter le cas pratique ; c'est un prêt pour l'achat d'un logement auprès d'un particulier.

2--1- Les conditions d'éligibilités

Il est éligible à un crédit hypothécaire toute personne remplissant les conditions suivantes :

- Avoir la nationalité algérienne ;
- Avoir la capacité juridique de contracter un prêt (être majeur ou émancipé) ;
- Avoir la solvabilité justificative d'une capacité de remboursement suffisante et être apte à faire un apport personnel avant de souscrire au crédit;
- Etre âgé de moins 75 ans ;
- Le bien à financer est situé en Algérie.
- Le prêt peut être accordé à un seul emprunteur (crédit individuel) ou à deux emprunteurs (crédits en condition).

2--2- Les étapes du .traitement d'un dossier du crédit

Le traitement du dossier s'étalera sur des principales étapes, à savoir⁷ :

2-2-1- Identification du client **Informations personnels**

Mr X c'est présenté à l'agence CNEP/Banque (201 de Tizi-Ouzou), pour solliciter un prêt pour achat logement auprès d'un particulier :

Nom et prénom : X

Date de naissance : 01/02/1971

L'âge : 48ans

⁷ Document interne de la CNEP/Banque.

Situation familiale : Marié.

Adresse : Vge Djebba, Cne Ouaguenoun, Tizi-Ouzou.

 Situation professionnelle

Profession : Chef Barmen

Employeur : EURL HOTEL LES 3 ROSES.

Revenu mensuelle net : 45105,3725 DA

Qualité épargnant : non épargnant.

Crédit en cours : néant

 Informations sur le bien objet du crédit

Superficie : 112.70 m²

Type : F3

Adresse : Rue des frères Ouchene axe Cem Sud Bat « A » Cage « B » étage N°04, commune de Tizi-Ouzou.

Prix de cession : 5 000 000,00DA

 Informations sur le crédit

Objet du crédit : achat d'un logement auprès d'un particulier

Montant du crédit sollicité : 2 950 000,00 Da

La valeur vénale : 6 136 515.00 DA

Durée du crédit sollicité : 26ans.

Taux d'intérêt : 6.50%

2-2-2- Constitution du dossier de crédit (annexe N01)**✓ Pour le client**

Le client X doit nous fournir les pièces suivantes :

- (01) Demande de crédit, signée par le postulant (formulaire CNEP/Banque « annexe N°02 »);
- (01) Autorisation de prélèvement sur compte chèque ouvert auprès de la CNEP/Banque (formulaire CNEP/Banque, légalisée après ouverture de compte « annexe n°03 ») ;
- (01) Copies légalisées de la pièce d'identité ou de permis de conduire ;
- (01) Extrait de naissance n°12 ;
- (01) Fiche familiale ou individuelles pour le célibataire ;
- (01) Certificat de résidence, dont une pour l'ouverture de compte ;
- (01) Copie de la carte de sécurité sociale ;
- Remplir les annexes CNEP (annexe n°04) ;
- Une autorisation de prélèvement des frais d'études moyen de recouvrement (domiciliation, virement permanent ou prélèvement sur CCP).

Justificatif de revenu :

- Relevé des émoluments et attestation d'emploi selon le modèle de la CNEP/Banque (annexe n°05) ;
- Attestation d'affiliation à la CNAS ;
- Relevé du compte d'une année ;
- Trois dernières fiches de paie ;
- ✓ **Pour le bien objet du crédit**
 - Rapport d'expertise du logement (03 exemplaire) ;
 - Certificat négatif d'hypothèque, portant la mention « négatif » délivré par les services de la conservation foncière ;
 - L'acte de propriété du logement (au nom du vendeur) publié et enregistré et un CC6;
 - La promesse de vente (modèle CNEP/Banque « annexe n°06 »).

Le client se présente à l'agence et dépose son dossier, après avoir réuni les documents nécessaires pour l'étude, le banquier lui remis un titre de dépôt.

2-2-3- Le traitement du dossier

Pour savoir si le postulant n'a pas bénéficié d'un autre prêt auprès de la CNEP/Banque, et pour s'assurer qu'il n'a pas eu des incidents de paiement. Le chargé du crédit consulte le fichier national.

2-2-3-1- Le montant maximal à accorder

Mr X peut obtenir selon les conditions de la CNEP/Banque 90% du prix de cession inscrit sur la promesse de vente sans que le prix ne dépasse 90% de la valeur vénale du logement (la garantie inscrite sur le rapport d'expertise).

- Premier ratio : 90% du prix de cession : $5\,000\,000.00 \times 90\% = 4\,500\,000$ DA
- Deuxième ratio: 90% de la valeur vénale du logement : $6\,136\,515.00 \text{ DA} \times 90\% = 5\,522\,863.5$ DA.

On peut financer le postulant jusqu'à 90% de prix de cession du logement (le moindre des deux ratios), si leur capacité le permet :

Montant maximal à accorder= 4 500 000 DA

Dans notre cas, Mr x a sollicité un montant de **2 950 000,00 Da**, mais est ce que sa capacité de remboursement permet d'avoir ce montant sollicité ?

2-2-3-2- Calcul de la capacité de remboursement

Dans ce cas, la capacité de remboursement représente 35% de revenu de postulant.

Capacité de remboursement = $45105.37 \times 35\%$

La capacité de remboursement = 15 786.7 DA

2-2-3-3- La durée de remboursement

La durée de remboursement dans ce cas nous retenons la différence d'âge de Mr x qui est de 48 ans et la limite d'âge qui est de 75 ans.

Donc : la durée de remboursement : 75 ans-48ans =27 ans

Mais puisque le client a sollicité une durée de remboursement de 26 ans, donc :

On va lui accorder 26ans (300 mois) dont 6 mois de différé.

2-2-3-3- Droit au prêt au taux d'intérêt

Les taux d'intérêts appliqué par la CNEP/Banque sont :

Epargnants livret épargne logement (LEL)	5,75%
Epargnants livret épargne populaire (LEP)	6,25%
Non épargnants	6,5%

Source : documents interne de la CNEP/Banque.

2-2-3-5- Détermination de la mensualité de remboursement

*** Au taux ordinaire 6,5%**

Pour déterminer la mensualité, on doit d'abord déterminer l'échéance ainsi que l'assurance CARDIF, donc :

Echéance = montant du crédit *la valeur tabulaire

- Détermination de l'échéance**

$$\text{La valeur tabulaire} = \frac{\text{taux d'intérêt}/12}{1 - ((1 + \text{taux})^{-(\text{durée} * 12) + \text{différé}})}$$

Taux d'intérêt/12= 0,065/12= 0,005416666

Durée*12= 300 mois

différé : 6mois

$$\text{Valeur tabulaire} = \frac{0,005416666}{1 - ((1 + 0,005416666) - (26 * 12) + 6)}$$

La valeur tabulaire = 0,006699395 DA

- **Détermination de l'assurance CARDIF (voir annexe n°07)**

Notre client a choisi la formule classique de CARDIF el Djazair qui couvre le décès et l'AID au taux de 0,045%.

Donc le montant de la prime d'assurance pour le montant du prêt au taux ordinaire :

Assurance = droit au prêt*taux CARDIF

$$\text{Assurance} = 2208000 * 0,045\%$$

Assurance = 993,6 DA

$$\text{droit au prêt au taux ordinaire} = \frac{\text{la capacité restante}}{\text{valeur tabulaire} + \text{taux de la prime CARDIF de l'emprunteur et co - emprunteur}}$$

La capacité restante=15786,87 DA

Taux d'intérêt mensuel = 6,5%/12=0,005416666

Taux de la prime CARDIF=0,045%

La valeur tabulaire=0,006699395

$$\text{Prêt au taux ordinaire} = \frac{15786,87}{0,006699395 + 0,045\%}$$

Prêt au taux ordinaire = 2 208 000 DA

Détermination de la mensualité de remboursement**- Détermination de l'échéance de remboursement**

Echéance = montant du prêt * valeur tabulaire

$$\text{Echéance} = 2208000 * 0,006699395$$

Echéance = 14 792,30

Calcul de la mensualité d'un crédit non épargnant

Mensualité = Echéance + Assurance

$$= 14792,30 + 993,6$$

Mensualité = 15 785,9 DA

2-2-3-6- Calcul des intérêts intercalaires

- La période du différé de 6 mois (180 jours)
- La formule mathématique pour le calcul des intérêts intercalaires

$$I = \frac{C * I * N}{360}$$

C: Capital (montant du crédit)

I: taux d'intérêt

N : nombre de jours

$$I = \frac{2208000 * 0,065 * 180}{360}$$

$$I = 71760 \text{ DA}$$

Intérêts intercalaires = 71 760 DA

2-2-3-7- Calcule de l'assurance SGCI

Cette prime est le rapport en pourcentage(%) entre le montant du crédit et la valeur expertisée du bien immobilier (RPV).

Les taux de la prime sont présentés dans le tableau suivant :

RPV < ou = 40%	0,50%
40% < RPV < ou = 60	0,75%
60% < RPV < ou = 90	1,00%

Montant de la prime = montant du crédit *taux de la prime + montant de la TVA

$$RPV = \frac{2208000}{6136515}$$

$$RPV = 0,35 = 35\%$$

$$2208000 * 0,005 = 11040 \text{ DA}$$

Montant de la TVA : 19%

$$11040 * 0,19 = 2097.6$$

Montant de la prime : $11040 + 2097.6 = 13137.6 \text{ DA}$.

La prime SGCI = 13 137,6 DA

2-2-4- Décision d'octroi et les garanties

Le chargé du crédit établit une fiche technique en double exemplaire, qui reprend toutes les informations nécessaires du postulant, sa demande du crédit avec le résultat de la stimulation de la demande qui contient (la capacité de remboursement, le montant du crédit à accorder, la durée, la mensualité, le montant de l'assurance CARDIF et celui de l'assurance SGCI).

Le dossier de Mr X à été présenté au comité du crédit de l'agence (CCA) pour établir la décision finale où il a été émis pour un avis favorable dans les conditions suivantes :

- 1- montant du crédit: 2208000DA
- 2- mensualité de remboursement : 15785,9DA
- 3- Durée de remboursement : 26ans dont 6 mois différé.
- 4- Le taux d'intérêt appliqué : 6,50% POUR 2208000 DA

Puisque le montant de crédit dépasse le seuil d'engagement de comité de crédit de l'agence (5 000 000.00 DA, ce dossier a été transmis au comité de crédit du l'agence.

Après confirmation de l'acceptation des conditions de crédit par monsieur X, le chargé de crédit :

- Etablit la convention de crédit qui reprend les conditions du prêt en six (06) exemplaires et les fait signés par l'emprunteur et le directeur de l'agence (voir annexe N°08) ;
- Procède à l'ouverture d'un compte chèque auprès de service « caisse » afin de débloquent la provision dans ce compte et dans lequel l'emprunteur versera :
 - 1- Les frais d'étude et de gestion de dossier qui sont de : 12 000.00 DA.
 - 2- L'assurance SGCI : 13 137.6 DA.
 - 3- Le montant de l'assurance CARDIF pour 12 mois.
- Demande à l'emprunteur de se munir des timbres fiscaux pour l'enregistrement des conventions auprès de l'inspection d'enregistrement de la direction des impôts ;
- Demande de désigner une étude notariale chargée de la concrétisation de la transaction ainsi que l'inscription de l'hypothèque du premier rang au profit de la CNEP/Banque ;
- Demande une assurance catastrophes naturelles avec subrogation au profit de la CNEP/Banque ;
- Une création de dossier ce fait sur le système en le saisissant dans l'application T24 « entrée en portefeuille » qui est une application informatique utiliser par la banque et procède à l'engagement de montant du crédit en comptabilisant l'opération suivante à la décision d'octroi, à travers cette application, le chargé de crédit débite le compte chèque du client par les frais de dossier en TTC et l'assurance SGCI ;
- La mobilisation du crédit se fera en une seule tranche, puisque il s'agit d'un crédit pour l'achat d'un logement auprès d'un particulier dans le compte chèque du postulant qui

aurait signé une demande de chèque de banque au nom du notaire, qui donnera lieu à l'émission d'un chèque de banque qui va lui être remis ;

- Le recueil de garantie dans le cas d'un crédit pour l'achat d'un logement auprès d'un particulier s'effectuera après la mobilisation du crédit. Dans notre cas c'est le bien objet de financement, le notaire s'engage à inscrire une hypothèque du premier rang au profit de la CNEP/Banque dans un délai de quatre (04) mois selon la DR N° 227-2000 du 15 mars 2000 modifiée et complétée par la DR N° 56/ DGA/ CR/ 12 du 22 avril 2012, dans ce cas, l'opération sera comptabiliser au bilan.

Après le déblocage de montant du crédit, l'emprunteur peut demander une consolidation c'est-à-dire, procéder directement au paiement des mensualités en mettant fin au différé.

Conclusion

Le logement constitue un élément fondamental dans la croissance économique d'un pays. L'Etat algérien a fourni des efforts énormes dans le but de développer ce secteur et améliorer les conditions de vie de la population algérienne.

Le monopole de l'Etat sur le secteur de l'immobilier a engendré des résultats négatifs. Ce qui a poussé les autorités publiques à opter pour une nouvelle stratégie, désormais la contribution de toutes les banques au financement de l'immobilier et l'ouverture du marché au secteur privé pour exercer l'activité de la promotion immobilière.

Les banques, par leurs contributions au financement du secteur de l'immobilier, étaient confrontées à plusieurs contraintes (manque des ressources à long terme, couverture des prises de risques...etc.).

Afin de donner plus de sécurité aux banques, des institutions financières ont été créées dont : la caisse nationale de logement CNL (un établissement public à caractère industriel et commercial né en 1991, de la distraction d'une partie du patrimoine de la CNEP), la société de refinancement hypothécaire SRH (est un établissement financier, qui a le statut d'une Entreprise Publique Economique, société par actions), fonds de garantie de caution mutuelle de la promotion immobilière FGCMPI (un organisme à caractère mutualiste, qui ne poursuit pas du but lucratif.

Placé sous la tutelle du ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, le fonds jouit de la personnalité morale et de l'autonomie financière), la société de garantie des crédits immobiliers SGCI (une société d'assurance qui garantit les banques contre l'insolvabilité définitive de leurs clients ayant bénéficié de crédits immobiliers. Elle offre une couverture du risque insolvabilité des emprunteurs moyennant le paiement d'une prime d'assurance calculée en fonction du ratio prêt).

Ces dernières années, le gouvernement a mis en place série de mesure visant à réduire la crise de logement supporté particulièrement par les ménages à faible et moyen revenus ; en peut citer l'exemple de la loi de finance du 10/03/2010 qui prévoit la bonification des taux d'intérêts pour l'acquisition des logements auprès des promoteurs et la construction des logements rurales, dans le cadre de programmes financier par l'Etat.

Malgré tous ces efforts, la question de l'habitat soulève un certains nombres de contraintes parmi lesquelles nous pouvons citer : l'inadéquation entre le rythme de l'offre de logement et la croissance de la demande,...etc. Cette question est loin d'être totalement résorbée, le marché de l'immobilier en Algérie est resté déstructuré et désorganisé.

Afin de combler le déficit de logement en Algérie, il est nécessaire que tous les intervenants y participent. L'Etat doit renforcer le cadre juridique qui régit l'organisation du marché immobilier et de la profession du promoteur immobilier, afin d'éviter tous les actes frauduleux qui peuvent nuire aux acquéreurs et améliorer des prestations existantes. Les banques doivent maîtriser le crédit immobilier et savoir l'utilisation des moyens de détection des risques et de gestion existants pour rendre cette intervention plus efficace. Elles doivent doubler d'efforts afin d'atteindre les objectifs escomptés.



Conclusion Générale



Conclusion Générale

Aujourd'hui le monde est complexe et instable avec l'influence de la mondialisation et de la globalisation financière. Les banques et les entreprises doivent faire face à la concurrence et réaliser des gains, ce qui pousse ces dernières à prendre des risques énormes sans se rendre compte des conséquences néfastes que cela peut engendrer.

Les banques sont exposées à des risques divers qui ne cessent de croître. Face à la montée de ces risques et à la recherche d'une meilleure rentabilité, elles sont obligées de mettre en place des stratégies pour réduire la probabilité que ceux-ci ne se concrétisent. Nous avons vu au long de notre étude qu'il existe plusieurs types de risque tels que le risque de crédit, le risque opérationnel, le risque marché, le risque systémique, le risque de liquidité et le risque de solvabilité qui sont inhérents à son activité et que nous ne pouvons pas ignorer ou négliger, chaque risque représente un danger pour la banque et a des conséquences négatives sur cette dernière.

Le risque de crédit a toujours été une des préoccupations majeures des banques. Même si les méthodes de gestion de ce risque évoluent de jour en jour, les banques ne peuvent pas se passer des méthodes dites traditionnelles, telle que l'analyse financière et les règles prudentielles qui constitue un tournant dans la gestion du risque de crédit. En effet, nous avons constaté lors de notre passage à la banque CNEP, qu'une grande importance est accordée aux dirigeants de l'entreprise, l'or de l'étude d'un dossier de crédit.

La décision d'octroi de crédit ne doit pas être motivée par les garanties recueillies, sinon cela veut dire que le crédit est vidé de sa substance, la meilleure garantie pour le banquier reste la bonne étude et encore les suretés ne garantissant pas toujours le recouvrement des créances sachant qu'en Algérie leur mise en jeu sont non seulement onéreuses et très longue.

Face à la gravité de ce danger et afin de garantir la sécurité des déposants et stabilité du système bancaire, une réglementation fondée sur le principe de prudence impose des normes de gestion aux banques. Cette réglementation dite prudentielle, ne supprime pas entièrement le risque, mais c'est un moyen de s'en prémunir et de se protéger et de garantir aussi la stabilité financière.

La réglementation prudentielle sur laquelle repose toutes les banques est la réglementation édictée par le comité de Bâle, qui a vue des changements et des évolutions à

Conclusion Générale

travers le temps, tel que le passage du ratio de COOKE dit aussi ratio de solvabilité qui correspond au rapport entre les fonds propres de la banque et ses actifs pondérés il doit être supérieur ou égal à 8 %, bien que ce ratio est simple, il n'est pas efficace car il ne prend pas en considération le risque de marché et le risque de change. Ce qui a engendré le passage au ratio MC DONOUGH qui est considéré plus efficace que le ratio COOKE car qu'il tient compte des éléments importants tels que le risque opérationnel et le risque de marché, ce qui n'est pas le cas dans le ratio de COOKE.

En Algérie la réglementation prudentielle est inspirée de la réglementation baloise. Elle veille à être en harmonie avec les règles prudentielles internationales, mais pour l'instant les banques algériennes se sont arrêtées à l'application des recommandations de Bâle I et de Bâle II, à cause de la difficulté que connaît le système bancaire algérien, et au faible taux de bancarisation.

Pour mieux cerner notre étude, nous avons choisis d'étudier la garantie bancaire comme moyen de prévention des risques bancaires d'une banque publique algérienne qui est la CNEP/Banque.

Dans notre cas pratique, là où on a sollicité un crédit bancaire au niveau de la CNEP/Banque TIZI- OUZOU- Agence ABANE REMDAN-CODE 200, d'un montant 2 950 000 remboursable au bout de 26ans. La CNEP Banque procède au recueil des garanties prévues par la décision :

- L'hypothèque légale du premier rang sur le bien objet du prêt ou autre bien immobilier d'une valeur qui ne doit pas être inférieure à celle de crédit, elle doit être supérieure ou égale.
- La souscription d'une assurance CARDIF au nom du bénéficiaire du crédit, ainsi qu'une assurance catastrophe naturelles de la banque.



Bibliographie



Ouvrage

- Alain Cercles, « Le cautionnement et la banque », Revue Banque, Paris, 2004.
- Ben Halima A, « pratique des techniques bancaire », édition Dahl ab, Alger, 1997.
- Bouyacoub F : « l'entreprise et le financement bancaire », Casbah, Alger, 2003.
- Calvet H. « Etablissement de crédit : appréciation, évaluation et méthodologie de l'analyse financière », édition économique, Paris, 1997.
- Christian Jiménez- Patrick Merlier, « Prévention et gestion des risques opérationnels », REVUE BANQUE, Paris, 2004.
- D. Legeais « Sureté et garantie du crédit » ; Ed, LGDJ, 1999.
- DOUAGIEN « comptabilité et audit bancaire », 2^{ème} édition DUNOD, Paris, 2008.
- Erick Lamarque, Frantz Maure, (2009), « Le risque opérationnel bancaire, Disposition d'évaluation et système de pilotage », Revue Française de gestion, (n° 191).
- Frédéric Lobeze, « Banques et marchés du crédit », PUF (Presses Universitaires de France, Page, 1997.
- Frédéric Miskin, « Monnaie, Banque et marchés financiers », PEARSON, France, 2013.
- GABBA.M « Analyse des approches prudentielles de la gestion des risques bancaires », Université de Cote d'Ivoire, décembre, 2016.
- GREUNING.H, BRATANOVIC.S, « analyse et gestion du risque bancaire », ESKA, Paris, 2004.
- HULL.J, GODLEWSKI.C, MERLI.C, MAXINE.M, « gestion des risques et institutions financières », Ed PEARSON, Paris, 2013.
- Jean Claude VIGOUROUK, Pierrette BLANC- André PROST, « Découvrir la banque par une approche économique et comptable », DUNOD, Paris, 1991.
- JOËL BESSIS, « Gestion des risques et Gestion Actif-Passif des banques », DALLOZ, Paris, 1995.
- Le guide de l'exportation 2^{ème} édition 2003-2005.
- Luc BERNENT, ROLLAND, « Principe et techniques bancaires », DUNOT, Paris, 1997.
- MANSOURI Mansour,
- MATHIAS DEWATRIPONT, JEAN TIROLE « la réglementation prudentielle des banques », Payot Lausanne, Université de Lausanne, Décembre, 1992.
- Moussa LAHLOU « le crédit documentaire, un instrument de garantie, de paiement et de financement du commerce international », ENAG, Alger, 1999.

Bibliographie

- NAULLEAU.G, ROUACH. M, « le contrôle de gestion et financier », Ed Revue bancaire, 1998.
- Petit- Du Tallis G : « le risque du crédit bancaire », Dunod, Paris, 1999.
- Philippe N, « Banque et Banque centrale dans la zone euro », 1^{er} édition De Boeck université, Bruxelles, 2004.
- Sylvie de Coussergues, « Gestion de la banque », Dunod, Paris, 1996.
- SAMPSON.A, « les banques dans un monde dangereux », Ed R.LAFFONT, 1982.
- Xavier Bradley-Christian Descamps, « Monnaie, Banque, Financement », DALLOZ, Paris, 2005.

Textes et lois

- Exécutif n° 10-87 du 10/03/2010 relatif à la fixation du taux d'intérêt et les modalités d'octroi de la bonification des crédits accordé pour les banques publiques.
- Exécutif n° 94/58 du 07/03/1994 relatif au modèle de contrat VSP.
- L'ordonnance 03-11- du 25 août 2003 relative à la monnaie et au crédit.
- L'ordonnance n° 74/94 du 29 novembre 1994 relative à la fixation des règles prudentielles de gestion des banques et les établissements financiers.
- Le règlement n° 04-01 de mars 2004 relatif au capital minimum des banques et des établissements financiers.
- Le règlement n° 04-03 du 04/03/2004 relatif au système de garantie des dépôts bancaire.
- Législatif n° 93/03 du 01/03/1993 relatif à l'activité immobilière.

Mémoires

- AGNAOU.A. « la gestion du risque opérationnel, application à la lutte contre la fraude en milieu bancaire », thèse de Graduat en comptabilité, 2007/2008.
- BENAMGAR.M « la réglementation prise des banques et établissement financiers en Algérie et son degré d'adéquation aux standards bales I et II », mémoire de magistère en science économique, Université Mouloud Mammeri Tizi-Ouzou, 24/06/2012.
- SAIDANI ZAHIR « Analyse du processus de gestion du risque opérationnel par les banques », mémoire magistère en science économique, Université Mouloud Mammeri Tizi-Ouzou, 2011/2012.

Bibliographie

Autre document

- Document interne de la CNEP/ Banque
- Document MAHIOUH Samira « le crédit immobilier aux particuliers », Novembre, 2012.

Sites WEB

- www.wikipedia.org.
- www.ocpbanque.fr.
- www.doc-étudiant.fr.
- www.banque of algeria.dz.



Annexes

