

**République algérienne démocratique et populaire**  
**Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique**  
**Université Mouloud MAMMERY TIZI-OUZOU**  
**FACULTÉ DES SCIENCES ÉCONOMIQUES, COMMERCIALES ET SCIENCE**  
**DE GESTION**  
**Département des Sciences de Gestion**



**MÉMOIRE DE FIN CYCLE**  
**En vue de l'obtention du diplôme de Master en Science De Gestion**  
**Spécialité : Management Bancaire**

**THEME**

Le management des risques de crédit hypothécaire dans le système  
Bancaire algérien  
Cas : CNEP

**Présenté par :**

DJABELA Dyhia  
KOULAL Sabrina

**Dirigé par:**

Mr : GUELMINE Mohamed Hichem

**Devant le Jury:**

<i>Mr SAM Hocine</i>	<i>MCA</i>	<i>UMMTO</i>	<i>Président</i>
<i>Mr KHAMES Abdennour</i>	<i>MAA</i>	<i>UMMTO</i>	<i>Examineur</i>
<i>Mr GUELMINE Mohamed Hichem</i>	<i>MCA</i>	<i>UMMTO</i>	<i>Promoteur</i>

**Promotion: 2021/2022**

## Remerciements

Nous remercions tout d'abord le bon Dieu Tout puissant, qui nous a aidés et qui nous a armés de courage et de patience afin d'accomplir ce modeste travail.

Nous remercions également notre encadrant **Mr. GUELMINE MOHAMEDHICHEM**, qui a dirigé notre travail, pour ses conseils précieux, ses orientations et remarques pertinentes ainsi que sa disponibilité qui ont permis de surmonter nos difficultés et progresser dans notre étude.

Nous tenons à remercier le personnel de l'agence LAMALI Ahmed (207), de Tizi-Ouzou notre tuteur de stage **Madame Touati** pour sa disponibilité, son aide et sa sympathie.

Enfin nous tenons à remercier tous ceux qui nous ont aidés de près ou de loin à réaliser ce travail.

## **Dédicaces**

Je dédie ce modeste travail A :

Mes très chères parents qui m'ont toujours soutenue et encouragé

A mes Frères : moussa, younes, arazki, soufiane, lyes.

A mes très chères Amis : Massinissa Siham, kahina

A toutes les personnes que j'ai rencontrées tout en long de mon cursus.

**Dyhia**

## **Dédicace**

**Je dédie ce modeste travail :**

**A la mémoire de ma grand-mère qu'elle repose en paix.**

**A mes chers parents pour leurs sacrifices et leur amour, que Dieu les gardes et les protèges.**

**A mes sœurs Farah et Imene avec qui j'ai partagé les meilleurs et les pires moments de ma  
vie.**

**A mon petit frère Firas, mon petit bout de sucre.**

**A mes chers amis pour leur soutien et la joie qu'ils m'ont apportés tout au long de mon  
parcours, et qui l'ont rendue aussi agréable et exceptionnelle.**

**A mes proches et mes collègues de près ou de loin qui m'ont apporté leur soutien moral et  
intellectuel.**

**Qu'ils trouvent tous ici l'expression de mes remerciements et ma reconnaissance.**

**Sabrina**

## Liste des abréviations

SCI : Société Civile Immobilière.

SCCV : Société Civile Construction Vente.

SNMG : le Salaire National Minimum Garanti.

KYC : know Your Customer (Connaissance du client).

CREM : Construction de la centrale des Risques Entrepris et Ménages.

SAA : société Nationale d'Assurance.

CNEP : la Caisse Nationale d'Épargne.

CSDCA : Caisse de Solidarité des Départements et Communes d'Algérie.

DGA : Direction Générales Adjointes.

OCA : Obligation Convertible en Actions.

LEL : livre Épargne Logement.

LEP : Livre d'épargne populaire.

DAT : le dépôt à terme.

C.C.P : Abréviation de compte-courant postal.

CE : Carte épargne.

CIB : Carte Interbancaire.

ADE : Assurance Des Emprunteur.

IAD : Invalidité Absolue et Définitive.

RPV : Ration du Prêt du Valeur.

TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée.

TCC : toutes Taxes Comprises.

# Sommaire

## Abréviations

Introduction générale.....	2
<b>Chapitre 01 : le crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien</b>	
Introduction.....	6
Section 01 : généralité sur le crédit hypothécaire.....	6
Section 02 : les garanties de crédit hypothécaire.....	11
Section 03 : le développement du marché immobilier en Algérie.....	17
Conclusion.....	25
<b>Chapitre 02 : les risques du crédit hypothécaire</b>	
Section 01 : les risques bancaires dans le système bancaire Algérien.....	27
Section 02 : les risques de crédit hypothécaire dans le système bancaire Algérien.....	30
Section 03 : les effets du risque des crédits hypothécaire sur le marché bancaire Algérien.....	35
Conclusion.....	40
<b>Chapitre 03 : le management des risques du crédit hypothécaire dans le système bancaire Algérien.</b>	
Section 01 : présentation de l'établissement d'accueil CNEP-Banque.....	42
Section 02 : la maîtrise des risques hypothécaire dans le système bancaire algérien « CNEP-Banque ».....	51
Section 03 : l'analyse des garanties.....	61
Conclusion.....	67
Conclusion générale.....	69
Bibliographie.....	71
Liste des annexes.....	76
Table des schémas.....	76
Table des tableaux.....	76
Table des matières.....	95

## Résumé

# **Introduction générale**

## Introduction générale

---

### Introduction générale :

Le nouveau cadre de financement dans le mode et particulièrement en Algérie est l'un des éléments essentiels à la compréhension des problèmes économiques et sociaux.

La question du financement de logement constitue un véritable défi. Du fait de la pression ainsi que de la rapidité de la croissance démographique et aussi des exigences des citoyens en matière d'amélioration du niveau de vie et le parc logement à réaliser chaque année pour satisfaire la demande supplémentaire.

Le logement s'affirme de plus en plus comme l'un des revendications sociales majeures. L'expérience enregistrée dans la plus part des pays du monde confirme l'importance de ce problème.

En effet tous les regards sont tournés vers le secteur bancaire à chaque fois que la gestion de développement économique est évoquée, pour cela les banques sont invitées à jouer au mieux leurs rôles de moteur de développement de l'ensemble des secteurs et particulièrement celui de l'immobilier.

Toutefois depuis l'indépendance jusqu'à 1990, l'Algérie a mis l'accent sur un crédit qui est très pertinent et important dans le financement de l'immobilier à savoir le crédit hypothécaire. Ce dernier est un crédit à long terme octroyé par les institutions financière à des taux d'intérêts modère, l'hypothèque peut être effectuée sur le bien immobilier pour l'achat duquel un crédit est demandé mais aussi sur un bien immobilier indépendant de la demande de crédit.

Le crédit hypothécaire expose plusieurs types du risque affectant l'établissement financiers. C'est les risques auquel les banques ont du mal à faire face. Et dans ce cas là la banque utilise différent méthodes existantes pour minimiser les risques.

En fin notre travail s'attachera à étudier un certain nombre de question pour comprendre le phénomène de crédit hypothécaire, nous focalisons notre étude sur la gestion des risques du crédit hypothécaire.

Pour cela et à travers ce travail nous tentons de répondre à la problématique suivante : **« quel est le modèle idéale qui permet à la maîtrise des risques de contrepartie dans les crédits hypothécaire ? ».**

## Introduction générale

---

A partir de cette problématique, plusieurs sous-questions peuvent être posées, à savoir :

- C'est quoi la gestion des risques du crédit hypothécaire ?
- Quels sont les méthodes de gestion pour couvrir les risques ?
- Quel sont les moyens à mettre en place pour gérer les risques du crédit hypothécaire ?

C'est dans ce même contexte que nous proposons les hypothèses suivantes :

- 1<sup>ère</sup> consiste que la gestion des risques hypothécaire est efficace dans le système bancaire Algérien.
- 2<sup>ème</sup> la gestion des risques est indispensable pour les institutions financière et peut mesurer par des règles prudentielles.

Objectif du choix du sujet :

Le choix de ce sujet est justifié par la grande importance accrue portée aux opérations de gestion des risques du crédit hypothécaire, et leur nécessité dans le secteur Bancaire Algérien, et comme étant nouveau, riche, vaste est surtout lié à notre formation.

Motif de choix du sujet :

- Comprendre le processus des crédits hypothécaire.
- Saisir l'opportunité de nous familiarisé avec les risques de crédit hypothécaire.
- Le sujet s'inscrit dans le cadre général de notre formation.

Démarche et méthodologie du travail :

Afin d'atteindre notre objectif de recherche, nous avons adopté, une visée compréhensive et descriptive basée sur des notions théoriques et fondées sur des recherches bibliographiques portant essentiellement sur :

- L'exploitation des travaux qui traitent les questions liées au crédit hypothécaire et aussi la gestion du risque de crédit bancaire ;
- l'exploitation des travaux universitaires et des rapports d'études qui traitent la gestion du risque de crédit, et crédit hypothécaire.
- l'exploitations des thèses et mémoires d'Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou, l'Ecole Nationale des banques et d'autres universités que ce soit étrangère ou nationales,
- l'exploitation de la réglementation de la banque d'Algérie, aussi, qui touchent les règles prudentielles et normes de gestion de risque que doivent appliquer les banques ;
- consultation de la documentation et référentiels internes à la CNEP-Banque qui concerne le processus d'octroi de crédit hypothécaire et aussi la gestion du risque de celui-ci.

## Introduction générale

---

Pour les outils de recherche, on a fait recours à la recherche documentaire et bibliographique dans un premier niveau. Dans le deuxième niveau on n'a utilisé les informations qu'on n'a effectué en stage pratique au sein de la banque CNEP agence LAMALI Ahmed (207) à Tizi-Ouzou pour compléter notre étude théorique.

### **Plan du travail :**

Notre travail de recherche est structuré comme suit :

- Le premier chapitre consiste sur généralités des crédits hypothécaires, les garanties et le développement du marché immobilier en Algérie.
- Le deuxième chapitre traitera les risques bancaires dans le système bancaire algérien, les risques de crédit hypothécaire sur le marché bancaire algérien ainsi les effets du crédit hypothécaire algérien.
- Le troisième chapitre sera consacré à une étude de cas pratique suite à un stage effectuée auprès de l'agence CNEP-banque Tizi-Ouzou.

# **Chapitre 1**

## **Le crédit hypothécaire dans le système bancaire Algérien**

## **Introduction :**

Dans le cadre de financement, il y a lieu de présenter le crédit hypothécaire qui est considéré l'un des modes de financement du logement les plus intéressent en Algérie, le crédit hypothécaire est un garantie la plus utilisée en matière de crédit immobilier, c'est une sureté réelle qui donne un droit réel sur immeubles. Et crédit hypothécaire est un contrat de l'hypothèque est le contrat par lequel le créancier acquiert sur un immeuble affecté au paiement de sa créance. Un droit réel qui lui permet de se faire rembourser par préférence aux créanciers inférieurs en rang. Sur le prix de cet immeuble en quelque main qu'il passe ».

Ce chapitre est composé de trois sections : la première portera sur généralité du crédit hypothécaire et deuxième sur les garanties et troisième section sur le développement du marché immobilier en Algérie.

## **Section 1 : Généralité sur le crédit hypothécaire :**

Le crédit hypothécaire est un crédit immobilier à long terme garantie par une hypothèque, dans la section présente ci-dessous nous allons décrire les éléments fondamentaux de ce type de crédit.

### **1. Historique :**

Les prêts hypothécaires sont nés en Angleterre<sup>1</sup> à une ère où les gens n'ont pas les moyens pour acheter des terrains sans paiement échelonné, mais ils peuvent vivre dans leur terrain même avant de payer la totalité de la dette. À cette époque l'emprunteur passe directement au vendeur pour contracter un crédit (sans intermédiaire financier).

Au 20<sup>ème</sup> siècle, les emprunteurs payent seulement les intérêts mensuels, et à la fin de l'échéance ils remboursent le montant du crédit. Mais, suite aux crises financières et les deux guerres mondiales, certains débiteurs n'ont même pas la capacité de payer les intérêts, en plus la valeur des biens avaient forcément chuté et ne rembourse plus la valeur du prêt, cela mena à une autre modalité de versement, où les emprunteurs remboursent mensuellement une partie du prêt initial et l'intérêt aux créanciers afin de garantir leur prêt en cas de défaillance ou perte de valeur du bien financé.

---

<sup>1</sup> Commission des services financiers de l'Ontario, consulté le 18/10/2022, hypothèque : aperçu historique, [www.fsco.gov.on.ca](http://www.fsco.gov.on.ca)

## **2. Définition du crédit hypothécaire :**

C'est l'acte de restitution d'un bien immobilier à titre onéreux par lequel une personne (l'établissement de crédit hypothécaire) met ou permet de mettre de l'argent à la disposition d'une autre personne (le bénéficiaire) à condition que ce donneur s'engage à signer tels qu'une garantie et un cautionnement.

La définition d'un crédit immobilier peut être simplifiée en fonction de ce qui se passe dans le milieu bancaire comme « le prêt qui appartient à la catégorie des prêts à long terme car il est lié à l'immobilier, et les banques et les établissements financiers l'accordent à les familles et les familles pour leur permettre de subvenir à leurs besoins sociaux.

## **3. Les types de crédit hypothécaire :**

### **3.1. Le prêt hypothécaire aux particuliers :**

Il s'agit d'un crédit accordé par une banque à toute personne physique qui a un patrimoine immobilier, peut être hypothéqué, qu'il s'agisse du bien financé ou d'autres biens appartenant au débiteur, pour se couvrir s'il n'assure pas le paiement de la dette.

Le crédit hypothécaire aux particuliers est destiné pour :

- L'acquisition d'un immeuble ou d'un terrain.
- La construction d'une habitation.
- L'amélioration ou l'extension d'une habitation.
- L'équipement d'une maison.

Dans le cas d'une construction d'une maison, l'hypothèque sera le terrain.

### **3.2. Le prêt hypothécaire aux promoteurs immobiliers :<sup>2</sup>**

La banque peut octroyer un crédit hypothécaire aux promoteurs immobiliers pour commencer son projet, eu égard au besoin important de trésorerie de l'activité de la promotion immobilière.

Il peut emprunter en nom propre pour injecter des fonds dans sa société grâce à un bien qu'il détient lui-même, il s'agit de réaliser un apport en compte courant d'associés, une fois le projet est terminé, la société rembourse le compte courant.

---

<sup>2</sup> ParxFinance, consulté le 29/10/2022, promoteur immobilier : se financer avec l'hypothèque. [www.praxifinance.fr](http://www.praxifinance.fr)

## **Chapitre 1 Le crédit hypothécaire dans le système bancaire Algérien**

---

La SCI ou la SCCV peut demander un crédit hypothécaire et le rembourser elle-même si elle possède des biens immobiliers en tant que personne morale.

Ce type de crédit destiné à la promotion immobilière, est hypothéqué par le logement financé.

### **4. Les avantages du crédit hypothécaire :**

Le crédit hypothécaire offre plusieurs avantages pour l'emprunteur :<sup>3</sup>

- Bénéficiaire d'une capacité d'endettement plus élevée, puisque le montant du prêt dépend de la valeur du bien hypothéqué, ce qui permet d'investir dans un bien immobilier plus grand et mieux placé.
- La durée de remboursement est globalement plus longue, peut aller jusqu'à 30 ans.
- Le prêt est accordé quel que soit le type de bien à financer et peut être remboursé par anticipation (avec ou sans pénalités).
- Lorsque le prêt hypothécaire est totalement remboursé, le créancier met fin à l'hypothèque en effectuant une mainlevée.
- Le prêt hypothécaire peut financer un achat immobilier quand aucun financement classique n'a été accordé. Il permet d'acheter un bien immobilier même pour les personnes âgées.
- Il est possible pour de nombreux projets comme acquérir un bien pour les études de ses enfants et le mettre ensuite en location ou leur donner.
- De par son mécanisme de garantie, ce type de crédit donne l'opportunité de préserver un équilibre solide pour ses finances.
- À ces points positifs, il faut ajouter la sécurité du prêt hypothécaire. Si vous souhaitez obtenir un tel emprunt, l'établissement de prêt va d'abord constituer un dossier qui mêlera votre capacité d'emprunt, votre capacité de remboursement, et la valeur nette du bien immobilier mis en hypothèque. Le prêt ne sera validé que si tous les éléments sont sûrs et solides. De sorte que le prêt hypothécaire est certainement le type de crédit immobilier le plus sécurisé à l'heure actuelle.

Ainsi pour la banque :

---

<sup>3</sup> Léa Boluze, consulté en juillet 2022, crédit hypothécaire : définition et montant, [www.capital.fr](http://www.capital.fr)  
Mac Pilette, consulté en juillet 2022, Prêt hypothécaire : toutes les modalités pour obtenir en hypothéquant un bien, [www.cafpi.fr](http://www.cafpi.fr)

## **Chapitre 1 Le crédit hypothécaire dans le système bancaire Algérien**

---

- La banque ne prend aucun risque, l'hypothèque assure la banque de récupérer la totalité du montant prêté en cas de défaillance de paiement de l'emprunteur. La banque va alors entamer des démarches auprès de l'emprunteur pour trouver des solutions de recouvrement. Si aucune solution n'est envisageable, alors la banque saisit le bien immobilier et le vend afin de rembourser le prêt.

### **5. Les caractéristiques de l'hypothèque :<sup>4</sup>**

- C'est un immobilier.
- Le prêteur a le droit au remboursement de l'actif avant les autres créiteurs.
- Le constituant de l'hypothèque peut être le débiteur ou un tiers, tant qu'il est propriétaire du bien à hypothéquer.
- Il ne devrait pas être hypothéqué avant.
- L'hypothèque inclut les accessoires du bien (les améliorations, les constructions)
- L'hypothèque sera bien définie avec sa valeur.
- L'hypothèque devra déterminer la créance garantie.
- Elle peut garantir une créance conditionnelle, future, éventuelle.
- Elle est inséparable de la créance qu'elle garantie.
- L'hypothèque sera qu'en vertu d'un contrat officiel.
- Les frais du contrat de l'hypothèque sont à la charge de débiteur.

### **6. Le fonctionnement du crédit hypothécaire :<sup>5</sup>**

Le prêt hypothécaire s'adresse à tout le monde, particulier ou professionnel emprunteur, dès lors que vous êtes propriétaire d'au moins un bien immobilier. Il peut être mis en place lors de l'achat d'un bien neuf ou ancien, qu'il s'agisse d'une résidence principale, secondaire ou encore d'un investissement immobilier locatif, l'établissement de prêt établit un montant (proportionnel à la valeur nette du bien hypothéqué), une durée et un calendrier d'amortissement.

Un crédit hypothécaire peut être à taux fixe ou variable, modulable, remboursé de façon anticipée, de long ou de court terme.

L'hypothèque doit être faite devant un notaire et donne lieu à une publication aux services de la publicité foncière, l'enregistrement de l'hypothèque se fait chaque 10 ans chez

---

<sup>4</sup> Article 883-893 du code civil algérien 2007, page 145-146

<sup>5</sup> Léa Boluze, consulté en juillet 2022, crédit hypothécaire : définition et montant, [www.capital.fr](http://www.capital.fr)

## **Chapitre 1 Le crédit hypothécaire dans le système bancaire Algérien**

---

la conservation foncière. La durée moyenne d'un crédit hypothécaire est comprise entre 15 et 30 ans.

L'emprunteur rembourse selon un échéancier précis, des échéances de remboursement composées à la fois du montant des intérêts calculés sur le capital restant dû et de l'amortissement du capital emprunté. Lorsque le prêt hypothécaire est remboursé en totalité, il suffit de mettre fin à l'hypothèque en effectuant une mainlevée.

Dans le cas où vous désirez vendre le bien immobilier hypothéqué, vous pouvez rembourser le crédit concerné par anticipation grâce au fruit de la vente, ou hypothéquer un autre bien immobilier par substitution.

Une autre formule, nommée crédit hypothécaire in fine, repose sur une logique différente : pendant la durée de vie du prêt l'emprunteur ne rembourse que des intérêts, puis le capital dû en une fois lorsque le prêt se termine. Ce remboursement est souvent financé grâce à un produit d'épargne (assurance vie, etc.). Cette formule permet de diminuer le montant des échéances de remboursement.

La dernière mensualité d'un crédit hypothécaire doit être soldée avant que le débiteur atteigne l'âge de 90 ans.

### **7. Les critères d'éligibilité :<sup>6</sup>**

Pour bénéficier du crédit hypothécaire il faut :

- Avoir la nationalité algérienne résidant ou non résidant.
- Le bien à financer est situé en Algérie.
- Être âgé(e) de moins de 70 ans à la demande de crédit.
- Avoir un revenu stable et régulier, le SNMG (20 000 DA).
- Apport personnel égal ou supérieur à 10% sur le montant du bien.
- Avoir la capacité juridique de contracter un prêt, être majeur ou émancipé.
- Être solvable, justifie d'une capacité de remboursement suffisante.
- Avoir un revenu régulier.

### **8. La constitution du dossier : <sup>7</sup>Annexe n°1 et 2**

- Une demande de crédit, signé par le postulant.

---

<sup>6</sup> [www.Cnepbanque.dz](http://www.Cnepbanque.dz). Consulté en juillet 2022

<sup>7</sup> Document interne à la CNEP-Banque

## **Chapitre 1 Le crédit hypothécaire dans le système bancaire Algérien**

---

- Une demande d'adhésion à l'assurance des emprunteurs.
- Une autorisation de prélèvement sur compte des mensualités dues au titre du remboursement du crédit (signature légalisée).
- Fiche KYC signée par le postulant.
- Autorisation de consultation de la Centrale Des Risques Entreprises Et Ménages « CREM ».
- Un moyen de recouvrement.
- Une autorisation de prélèvement des frais de dossier, signée par le postulant.
- Une copie de la pièce d'identité ou du permis de conduire en cours de validité.
- Un extrait d'acte de naissance.
- Un certificat de résidence récent.
- Une fiche familiale.
- Pour les épargnants une attestation des intérêts établie par l'agence domiciliataire du compte épargne.
- Justificatifs de revenus.

### **Section 2 : Les garanties de crédit hypothécaire :**

Bien que l'étude minutieuse du dossier de crédit reste la meilleure garantie qui peut avoir une banque, certaines garanties sont requises afin de réduire les risques de crédit. Dans cette section, on va présenter ces différentes garanties que la banque utilise lors du crédit hypothécaire, elles sont classées en deux types : les garanties personnelles, qui sont les assurances et le cautionnement, et les garanties réelles, à savoir les différents types de l'hypothèque.

#### **1. Les garanties personnelles :**

Une garantie personnelle c'est l'engagement d'un autre débiteur qui se porte garant de la dette en cas de défaillance du débiteur initiale.

La banque présente deux types de garanties personnelles, la caution et les assurances.

## 1.1. Le cautionnement :

### 1.1.1. Définition :

« Le cautionnement est un contrat par lequel une personne garantit l'exécution d'une obligation, en s'engageant envers le créancier, à satisfaire à cette obligation si le débiteur n'y satisfait pas lui-même». <sup>8</sup>

La caution est une personne physique ou morale qui s'engage envers le créancier à rembourser la dette accordé au débiteur s'il s'avère défaillant. L'avantage que le cautionnement présente pour la banque est qu'il élargit son champ de couverture des risques, ainsi qu'il permet à la banque d'être un créancier avantagé par rapport aux autres, en cas de faillite du débiteur principal.

### 1.1.2. Caractéristique :<sup>9</sup>

- Le cautionnement doit être établi que par écrit.
- Il faut que la caution demeure en Algérie.
- Le cautionnement s'étend aux accessoires de l'obligation principale.
- Le cautionnement peut être pour une dette future, pourvu que le montant du crédit soit mentionné d'avance.
- La caution d'une dette future peut résilier le contrat si l'obligation ne soit pas encore née.
- La caution s'exécute, uniquement, dans les conditions déterminées au débiteur.

### 1.1.3. Les formes du cautionnement :<sup>10</sup>

Le cautionnement peut être simple ou solidaire, selon les exigences du créancier :

- ◆ **1.1.3.1- Le cautionnement simple** : il permet à la caution d'opposer au créancier deux bénéfices :
- ✓ **A- Le bénéfice de discussion** : il permet à la caution de demandé à la banque qu'elle poursuive en premier lieu le débiteur principal et cela en lui saisissant les sûretés réelles. Après cette étape le créancier pourra réclamer à la caution le solde du crédit impayé.

---

<sup>8</sup> Article 644, code civile algérien 2007, page 107

<sup>9</sup> Article 645-653, du code civil algérien 2007, page 107-108

<sup>10</sup> HEDDAM Siham, « le financement de l'immobilier au profit du particulier à la CNEP-Banque », mémoire de fin d'études BREVET SUP2RIEUR DE BANQUE, 2017, page 64

## Chapitre 1 Le crédit hypothécaire dans le système bancaire Algérien

---

- ✓ **B- Le bénéfice de division** : offre à la caution la possibilité d'exiger au créancier que la dette soit répartie entre toutes les cautions pour fraction de la dette ( en proportion du montant de l'engagement).
- ◆ **1.1.3.2- Le cautionnement solidaire** : la caution se trouve sur le même plan que l'emprunteur, elle perd les bénéfices de discussion et de division. Elle peut donc être poursuivie pour la totalité de la dette.

### 1.1.4. L'extinction du cautionnement :<sup>11</sup>

Le cautionnement s'éteint en deux manières :

- ◆ Par voie accessoire :

Les causes de l'extinction découlent du rapport entre le créancier et le débiteur, le cautionnement s'éteint systématiquement suite à l'extinction de l'obligation principale, c'est à dire lorsque le débiteur principal rembourse l'intégralité de sa dette.

- ◆ Par voie principale :

Le cautionnement peut s'éteindre alors que l'obligation principale demeure, notamment lorsque le banquier a perdu les suretés réelles.

La première raison de prendre en compte les risques est qu'ils engendrent des coûts futurs qu'il faut pouvoir couvrir. La gestion des risques est donc primordiale pour assurer la pérennité de l'établissement bancaire, elle lui confère la possibilité de disposer d'une visibilité suffisante, lui permettant de prendre en compte le risque en amont des décisions.

Cependant, il y a lieu de préciser que la décision de crédit ne repose nullement sur les garanties exigées, mais bien évidemment sur l'étude méticuleuse du dossier du client et sa capacité à faire foi.

## 1.2. Les assurances :

Au moment de souscrire un prêt hypothécaire, votre créancier vous proposera probablement des polices d'assurances sur votre prêt hypothécaire.

---

<sup>11</sup> MH Themes, consulté le 04/11/2022, l'extinction principale et accessoire du cautionnement, <https://cours-de-droit.net>

## **Chapitre 1 Le crédit hypothécaire dans le système bancaire Algérien**

---

Selon l'article 619 du code de commerce : "L'assurance est le contrat par lequel l'assureur s'oblige, moyennant des primes ou autres versements pécuniaires, à fournir à l'assuré ou aux tiers bénéficiaires, au profit duquel l'assurance est souscrite, une somme d'argent, une rente ou une autre prestation précaire en cas de réalisation du risque prévu au contrat".

Voici les principales :<sup>12</sup>

### **1.2.1. L'assurance décès et invalidité**

L'assurance vie : souscrite par l'emprunteur au profit du prêteur, permet de rembourser le capital emprunté en cas de décès ou d'incapacité absolue ou définitive, tel qu'un handicap, de l'emprunteur. Cette garantie est utilisée pour garantir les crédits aux particuliers.

### **1.2.2. L'assurance insolvabilité**

Cette assurance permet de rembourser le crédit dans le cas de perte d'emploi, d'un accident, d'une maladie qui empêche l'emprunteur de travailler ou en cas de dégradation de la capacité de remboursement, l'assurance paie les versements hypothécaires pendant une durée déterminée.

### **1.2.3. L'assurance catastrophes naturelles**

Elle est établie par l'emprunteur auprès d'une compagnie d'assurance, contre les dommages matériels directs causés aux biens assurés ayant pour cause une catastrophe naturelle, en faveur de la banque.

La prise de garantie reste l'ultime recours contre le risque du non remboursement du client et l'analyse consciencieuse de la situation de l'emprunteur reste toujours le meilleur outil pour minimiser les risques.

**NB :** Quand vous souscrivez à ces assurances, pensez à tout révéler à votre assureur, même ce qui ne vous semble pas pertinent. La police d'assurance peut refuser des réclamations parce qu'une condition préexistante n'avait pas été déclarée.

---

<sup>12</sup> Les types d'assurance sont importés d'un document intitulé, lumière sur le financement hypothécaire, page16.

### **2. Les garanties réelles :**

Les garanties réelles s'agissent de l'affectation d'un bien au paiement de la créance en cas de non-remboursement du débiteur, l'hypothèque. On présente 3 types d'hypothèque :

#### **2.1. L'hypothèque conventionnelle :<sup>13</sup>**

L'hypothèque conventionnelle est celle qui résulte des conventions, c'est le fruit d'un accord entre l'emprunteur et la banque, il s'agit de mettre son bien immobilier acquis en garantie pour couvrir le risque de non-remboursement de la dette à l'établissement de crédit, par contre, il n'est pas possible de grever d'hypothèque l'ensemble de son patrimoine immobilier. La convention hypothécaire est un contrat notarié entre le débiteur et le créancier (la banque), indique la nature du bien concerné, le montant de la somme garantie et le délai de remboursement de la dette, elle doit être publiée au bureau des hypothèques.

Lors de la signature de l'hypothèque, l'emprunteur doit payer les impôts, les taxes et la rémunération du notaire, ils représentent environ 2 % du montant du prêt et sont à la charge de l'emprunteur. La taxe de publicité foncière s'élève environ de 0,60% à 3,60 % selon que le bien est neuf ou ancien. En cas de remboursement anticipé du crédit, il doit payer des frais supplémentaires de mainlevée et des droits et taxes au service de publicité foncière.

L'hypothèque s'éteint par voie accessoire, c'est-à-dire par l'extinction de la créance garantie. C'est le cas notamment lorsqu'un emprunteur a payé l'intégralité de ses échéances. Néanmoins, la loi prévoit que l'inscription de l'hypothèque conventionnelle subsiste encore durant une année à l'expiration de la dernière échéance du crédit immobilier. Ce délai permet de conserver un recours éventuel en cas d'impayés. Par conséquent, toute vente du bien pendant ce délai d'un an nécessite un accord amiable de mainlevée de l'établissement de crédit.

L'hypothèque confère à son bénéficiaire deux droits :

- Le droit de préférence<sup>14</sup> : les créanciers hypothécaires seront payés avant les créanciers chirographaires, sur le prix de l'immeuble, ou sur la créance qui s'y est substituée, dans l'ordre de leur rang d'inscription, même s'ils ont été inscrits le même jour.
- Le droit de suite : L'hypothèque suit l'immeuble, le droit de suite permet à la banque si l'emprunteur vend l'immeuble hypothéqué, sans son consentement, de faire saisir le bien

---

<sup>13</sup> BOURSORAMA Banque, consulté en juillet 2022, l'hypothèque conventionnelle pour garantir un prêt immobilier, [www.boursorana.com](http://www.boursorana.com)

<sup>14</sup> L'article 907, du code civil Algérien 2007, page 149

## **Chapitre 1 Le crédit hypothécaire dans le système bancaire Algérien**

---

entre les mains du nouveau propriétaire. L'hypothèque reste attachée à l'immeuble jusqu'à la fin de l'échéance.

### **2.2. L'hypothèque légale :<sup>15</sup>**

L'hypothèque légale est celle qui résulte de la loi, instituée sur les biens immobiliers du débiteur au profit de l'organisme prêteur, les banques et les établissements financiers, en garantie du recouvrement de leurs créances et des engagements consentis envers eux.

L'inscription de l'hypothèque légale s'effectue, par la banque, aux dispositions légales relatives au livre foncier, l'enregistrement de cette hypothèque doit être renouveler chaque 30 ans. Elle est réalisée sur la base de la convention du crédit établie entre la banque et son client, précisant notamment le montant maximum du crédit garanti et la description des biens donnés en hypothèque.

Elle s'effectue auprès de la conservation foncière, le créancier dépose, conformément à l'article 93 du décret n° 76-63<sup>16</sup> du 25 mars 1976 relatif à l'institution du livre foncier, deux bordereaux signés et certifiés exactement collationnés. L'un de ces bordereaux est obligatoirement rédigé sur une formule fournie par l'administration. Chacun de ces bordereaux contient exclusivement :

- la désignation du créancier et du débiteur.
- l'élection de domicile, par le créancier, dans un lieu quelconque du ressort de la cour de la situation des biens.
- l'indication de la date et de la nature du titre et la cause de la créance garantie par le privilège ou l'hypothèque.
- l'indication du capital de la créance, de ses accessoires et de l'époque normale d'exigibilité, en toute hypothèse, le requérant doit évalué les rentes, prestations et droits indéterminés, éventuels ou conditionnels.
- la désignation de chacun des immeubles sur lesquels l'inscription est requise.

Le certificat de collationnement indique les noms, prénoms, profession et domicile du signataire et porte décompte et approbation des renvois et mots rayés. L'un des bordereaux est rendu au déposant après avoir été revêtu par le conservateur d'une mention attestant l'exécution de la formalité. L'autre qui doit porter la mention de certification de l'identité des

---

<sup>15</sup> Article 96, de la loi n°02-11-du 25 décembre 2002 portant loi de finance 2003, journal officiel de la république Algérienne N°86, page 34

<sup>16</sup> Article 93, du décret n°76-63 du 25 mars 1976 relatif à l'institution du livre foncier, journal officiel de la république Algérienne N°30, page 407

## **Chapitre 1 Le crédit hypothécaire dans le système bancaire Algérien**

---

parties et, s'il y a lieu, de leur condition personnelle est conservé à la conservation et classé dans les archives.

L'hypothèque légale, ainsi prise, représente un titre exécutoire et a la même valeur qu'un jugement définitif. Elle est revêtue de la formule exécutoire délivrée par le tribunal compétent conformément à l'article 320 du code de procédure civile. Sa remise à un huissier de justice permettra à la banque ou à l'établissement financier de procéder à la saisie des biens immobiliers ainsi hypothéqués.

La mainlevée exigible après paiement de la totalité de la dette contractée doit immédiatement être délivrée au client débiteur après accomplissement de la procédure habituelle d'autorisation par le groupe d'exploitation et la direction des affaires juridiques et du contentieux.

### **2.3. L'hypothèque judiciaire :<sup>17</sup>**

L'hypothèque judiciaire est une garantie de remboursement demandé en justice, obtenue à titre conservatoire ou suite à une condamnation. Le créancier doit présenter une requête au juge de l'exécution, ce dernier rend une ordonnance, valable pendant 3 ans renouvelable une fois, qui autorise le créancier à inscrire provisoirement une hypothèque, indiquant le montant de la créance garantie et les biens immobiliers concernés.

C'est une mesure de précaution si le remboursement paraît en péril, si l'emprunteur ne paie pas la créance, la banque peut le poursuivre en justice et récupérer la créance par le produit de vente du bien hypothéqué. La décision de justice n'est pas négociable.

La mainlevée de l'hypothèque peut se faire en accord avec la banque, qui doit prendre la forme d'un acte authentique, fait par un notaire, présenté au service de publicité foncière concerné, les frais de cet acte sont à la charge du débiteur. Si aucun accord n'est possible, la banque refuse la mainlevée de l'hypothèque, la demande de mainlevée se fera sur décision de justice, au niveau du tribunal judiciaire, qui décide d'autoriser ou non la levée de l'hypothèque<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> BOURSORAMA Banque, Consulté le 20/10/2022, l'hypothèque judiciaire pour préserver les droits du créancier, [www.boursorana.com](http://www.boursorana.com)

<sup>18</sup> Ministère de l'intérieur, consulté le 04/11/2022, peut-on faire lever une hypothèque ? [www.demarches.interieur.gouv.fr](http://www.demarches.interieur.gouv.fr)

### **Section 3 : Le développement du marché immobilier en Algérie :**

Le développement du marché hypothécaire en Algérie, avec les avantages qu'il offrira au système de financement de l'immobilier exposera néanmoins, les banques et les investisseurs à de multiples risques exemple : si le prix du bien immobilier chute, les garanties prises ne sont plus adéquates, et pour traitement de ces risques le banquier cherche à se prémunir contre les risques liés aux crédits immobiliers par de multiples moyens et procédures.

La stratégie vis-à-vis du risque passe par plusieurs étapes graduelles :

- la gestion préventive.
- le recueil des garanties.

#### **1. la gestion préventive**

La gestion préventive est la première phase du traitement des risques, elle intervient juste avant la décision d'octroi du crédit. Elle nécessite un travail fouillé et un plan d'action opérationnel, dont le suivi et le contrôle de la bonne application ressortent des responsabilités de la banque.<sup>19</sup>

##### **1.1. L'application des règles prudentielles**

C'est l'une des préoccupations majeures des autorités monétaires qui entendent, par la, à faire respecter aux banques, et établissements financiers les règles de gestion. La réglementation prudentielle « fixe un certain nombre de contraintes aux banques et établissements financiers dans le but de s'assurer leur solvabilité et leur liquidité ; ces règles devraient permettre de mieux connaître et gérer les risques qu'ils assument. »

Les règles prudentielles de la banque d'Algérie sont destinées aux banques et aux établissements financiers, dans le but : de renforcer la structure financière des établissements de crédit, améliorer la sécurité des déposants et de veiller à des risques des banques.

Avec l'avènement de la loi 90-10 du 04 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit, il a été mis en place un dispositif de contrôle de l'activité bancaire basé sur les règles prudentielles.

---

<sup>19</sup> IDEKI CHAFIA et ZEMANI HAYETTE, « le rôle des banques dans le financement de l'habitat », mémoire de fin d'étude banque et marchés financiers, 2016/2017, page 58.

## **Chapitre 1 Le crédit hypothécaire dans le système bancaire Algérien**

---

La commission bancaire est chargée d'assurer le contrôle et l'application des dispositions législatives et réglementaires par les différentes institutions financières et bancaires.

Les principales règles devant être respectées sont :

- le ratio de solvabilité (ratio Cooke).
- le ratio de division des risques.
- le coefficient de liquidité.

### **1.1.1. Le ratio de solvabilité :**

#### **✓ le ratio Cooke :**

Le ratio Cooke est un ratio de solvabilité bancaire ou encore ratio de couverture de risque, il est recommandé par le comité de Bâle I<sup>20</sup> en 1988, ce ratio tient ce nom de Peter Cooke, un directeur de la banque d'Angleterre qui était un des premiers à proposer la création du comité de Bâle et fut son premier président.

Ce ratio fixe la limite de l'encours pondéré des prêts accordés par un établissement financier en fonction des capitaux propres de la banque.

Les banques sont tenues de garder un volant de liquidité équivalant à 8% de leurs fonds propres afin de faire face aux impondérables : retournement de conjoncture et augmentation des impayés de la part des ménages moins solvables, retraits soudains aux guichets de la banque.

L'article 03 de l'instruction n°74-94 du 29 novembre 1994 relative à la fixation des règles prudentielles de gestion des banques et établissements financiers définit le ratio Cooke comme suit :

« Les banques et Etablissements financiers sont tenus.... De respecter en permanence un ratio de solvabilité, en tant que rapport entre le montant de leurs fond propres nets et celui de l'ensembles des risques de crédit qu'ils encourent du fait de leurs opération, au moins égale à 8% ».

---

$$\text{Ratio Cooke} = \text{les fonds propres nets} / \text{les actifs pondéré} \geq 8\%$$

---

<sup>20</sup> Comité institué en 1974 sous l'appellation du « comité des règles et pratiques de contrôle des opérations bancaire » par les gouverneurs des banques centrales des pays du G10.

## Chapitre 1 Le crédit hypothécaire dans le système bancaire Algérien

---

- les fonds propres nets :

---

**Les fonds propres nets = les fonds propres de base + les fonds propres complémentaires  
– les éléments à déduire**

---

- les actifs pondérés :

Pour permettre la couverture de risque-crédit qu'encourt la banque, la réglementation prudentielle a prévu un système d'évaluation des risques en procédant à la pondération des actifs du bilan et hors bilan.

### ✓ Ratio Mc-Donough :

En 2006, les banques adopteront au niveau mondial un nouveau ratio de solvabilité, selon les recommandations du Comité de Bâle II, appelé ratio Mc Donough<sup>21</sup>, il remplacera le ratio Cooke entrée en vigueur en 1988.

Le ratio Mc Donough est plus élaboré que le ratio Cooke, il est destiné à mieux appréhender les risques bancaires, il tient compte désormais en plus des risques de la solvabilité, des risques de crédit, des risques opérationnels et des risques de marché.

L'application de cette norme conduira les banques à respecter un minimum de 8% entre les fonds propres et ses risques dont 6% au titre de risque de crédit, 1.6% au titre de risque opérationnel et 0.4% au titre de risque de marché.

L'entrée en application devait intervenir le 1<sup>er</sup> janvier 2006. Pendant cette année, le ratio Cooke a continué d'être calculé en parallèle mais le ratio Mc Donough est devenu la seule norme à partir du 31 décembre 2006.

La formule du ratio Mac Dounough est présentée comme suit :<sup>22</sup>

---

$$\text{Ratio Mc Donough} = \frac{\text{fond propre nets}}{\text{Risque de marché} + \text{risque de crédit} + \text{risque opérationnel}}$$

---

### 1.1.2. Le ration de diversion des risques :

La règle de division des risques consiste pour une banque à respecter deux limites :

- Le montant des risques encourus sur un même bénéficiaire n'excède pas 25% du montant de leurs fonds propre nets ;

---

<sup>21</sup> Mc Donough : du nom de l'actuel président du Comité de Bâle également vice-président de la Réserve Fédérale de New York.

<sup>22</sup> C.DESCAMPS, J.SOICHOT : « économie et gestion de la banque », ED EMS, Paris, 2002, p175.

## Chapitre 1 Le crédit hypothécaire dans le système bancaire Algérien

- Le montant total des risques encourus sur les clients dont les risques dépassent, pour chacun d'entre eux, 15% des fonds propres nets des banques n'excède pas dix (10) fois ces fonds propres nets.

L'objectif de cette division est de limiter la concentration excessive des risques pris par la banque. C'est-à-dire qu'une banque ne doit pas faire défaut, voir courir vers la faillite, suite à la défaillance d'un de ses clients ou d'un groupe restreint de clients.

### 1.1.3. 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 en l'obligeant à réduire la transformation de ces derniers en crédits afin d'éviter de rester incapable de satisfaire les demandes de retrait exprimées par les clients<sup>23</sup>.

Le coefficient s'exprime par le rapport suivant :

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

Le numérateur du coefficient comprend l'ensemble des liquidités (crédits à la clientèle, valeurs mobilières, etc.) détenues par les banques. Le dénominateur est constitué de toutes les exigibilités ayant au plus un mois à courir (dépôts, engagement hors bilan, emprunts subordonnés etc.), augmentées du solde emprunteur

### 1.2. Les créances risquées et leur système de provisionnement :

D'après l'instruction N°74/94 du 29 novembre 1994 relative à la fixation des règles prudentielles de gestion des banques et établissements financiers, les banques sont tenues de procéder à la classification de leurs créances en fonctions de leur degré de risque mesuré en nombre d'échéances impayés, et ce enfin de constituer des provisions appropriés au risque encouru.<sup>24</sup>

A travers le tableau suivant, nous pouvons voir comment sont classées ces créances ainsi que les provisions nécessaires à chacune d'elles :

**Tableau N°01 : les types de créances et provisions s'y rattachant**

Nature des créances	Durée des retards	Taux des approvisionnements	Nature de la provision
Créances courantes	Aucun retard	De 1% a 3% par un	Provision a caractère de

<sup>23</sup> AMMICHE, OUIZA, « gestion d'un crédit immobilier cas de la CNEP-banque », mémoire fin d'étude en Finance .2015, page 72

<sup>24</sup> CHARANE Rabah, « l'analyse des crédits d'investissement à travers les crédits immobilier », mémoire Economie Monétaire et bancaire, 2018 page 61

## Chapitre 1 Le crédit hypothécaire dans le système bancaire Algérien

			réserve
Créances à problème potentiel	De 3 a 6 mois	30%	Provision pour dépréciation
Créances très risquées	Entre 6 et 12 mois	50%	Provision pour dépréciation
Créances compromises	Plus d'un (01) an	100%	Provision pour dépréciation

Source : l'instruction n°74-94 du 29 novembre 1994, relative aux règles prudentielles de gestion des banques et établissements financiers.

En matière de crédit immobilier aux particulières, la réglementation a plafonné le délai d'impayé à 180 jours, alors que pour les autres crédits, le délai ne saurait dépasser les 90 jours. Cette différence s'explique par le fait que les crédits immobiliers comportent des garanties hypothécaire qui réduisent les risques de pertes définitives du banquier, d'où le délai plus long.

### Remarque :

Ces règles de provisionnement des créances douteuses ne sont pas sans incidences sur la gestion de la banque. En effet, leur augmentation diminue la rentabilité de la banque

De ce fait, la banque doit veiller à :

- La mise en place d'un système de détection, de suivi et de gestion des créances risquées
- La gestion prudente des provisions (la couverture des risques) pour éviter des conséquences nocives sur le résultat.

## 2. le recueil des garanties

La banque demande systématiquement des garanties en contrepartie du prêt octroyé. Leur vocation, permettre au prêteur de disposer d'un moyen juridique de se prémunir contre le risque d'insolvabilité de l'emprunteur<sup>25</sup>.

On peut distinguer les suretés personnelles des suretés réelles :

### ➤ 2.1- les suretés personnelles

<sup>25</sup> -Luc BERNET-Rolland principes de techniques bancaire, dunod 23 éd, paris, 2004, p 128-129.

## **Chapitre 1 Le crédit hypothécaire dans le système bancaire Algérien**

---

En matière de crédit immobilier, les principales garanties exigées sont : le cautionnement, l'hypothèque et l'assurance.

### **2.1.1. Le cautionnement**

Le cautionnement est l'engagement pris par un tiers, appelé caution, de s'exécuter en cas de défaillance du débiteur.<sup>26</sup>

Et la prise du cautionnement comme garantie présente plusieurs avantages :

- Il offre une garantie souple et sa mise en place est très simple.
- il peut garantir tout type de crédit que ça soit acquisition d'un logement neuf, construction, aménagement.....etc.
- Le remboursement de la créance est assuré à 100%.
- la simplicité de la mise en place réduit les coûts des procédures de gestion.

#### **a-l'extinction**

Le problème de l'extinction du cautionnement est important car la caution essaie bien souvent par tous les moyens de ne pas payer, surtout s'il s'agit d'un cautionnement à titre gratuit. Normalement, le paiement de la dette entraîne l'extinction du cautionnement. Le paiement doit être valable, c'est-à-dire qu'il doit

être accepté par le créancier. Si le débiteur a plusieurs dettes, le paiement doit être effectué en premier lieu sur la dette qui est cautionnée.

#### **b-l'aval**

L'aval est « l'engagement apporté par un tiers sur un effet de commerce pour une garantir le paiement. L'avaliste est donc solidaire du débiteur principal. L'aval peut être donné sur l'effet ou par acte séparé ».<sup>27</sup>

### **2.1.2-les assurances**

L'assurance : est la deuxième forme de sureté personnelle examinée ici ses finalités sont :

- d'indemniser le créancier d'éventuelles pertes nées de l'insolvabilité d'un débiteur ;
- de faciliter la mobilisation des créances par la banque.

Les formes d'assurances destinées aux crédits immobiliers :

---

<sup>26</sup> Luc BERNET-ROLLANDE « **principes de techniques bancaires** », 25<sup>e</sup> édition, éd Dunod, Paris, 2008, p183

<sup>27</sup> BERNET R, « principe de technique bancaire », 24<sup>e</sup> édition DUNOD, Paris, 2006, p.174

-assurance décès et incendie : en matière de crédit hypothécaire, cette assurance est la plus répandue, la banque prêteuse fait souscrire à l'emprunteur cette assurance pour garantir le risque décès et incendie. En Algérie ce produit est commercialisé par la SAA.

-la garantie SGCI : la SGCI offre plusieurs produits, soit pour les crédits immobiliers aux particuliers ou promoteur immobiliers.

### ➤ 2.2- les suretés réelles

Les garanties réelles consistent en l'affectation d'un bien immobilier en garanties d'une créance. Cette affectation est irrévocable, jusqu'à remboursement intégrale du créancier. Dans ce cas deux formes de garanties réelles sont retenues à savoir l'hypothèque et le nantissement.<sup>28</sup>

#### 2.2.1-l'hypothèque

Généralement, pour ce garantir, le banquier accorde un prêt a long terme pour financer un investissement immobilier, il demande à son client d'hypothèque le bien en question. la prise d'hypothèque se fait par acte notarié.

#### 2.2.2-le nantissement

Le nantissement est l'affectation, en garanties d'une obligation, d'un bien meuble incorporel ou d'un ensemble de biens meubles incorporels, présents ou futurs.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Voir Farouk Bouyakoub, « l'entreprise et financement bancaire », éd Casbah, Alger, 2000, p226

<sup>29</sup>Jean-MARC REGUN& ARNAUD BERNARD, « l'essentiel des techniques bancaires », éd d'organisation groupe eyroles, Paris, 2008, p 233.

## **Chapitre 1 Le crédit hypothécaire dans le système bancaire Algérien**

---

### **Conclusion :**

Malgré tous les problèmes qu'a connus le marché immobilier, surtout dans les domaines juridique et organisationnel, ça n'a pas empêché une certaine dynamique du marché de crédit hypothécaire qui est à maintenir dans un contexte actuel favorable à un meilleur développement et une plus grande implication des banques dans l'octroi de crédits hypothécaires.

Et le rôle de la garantie dans le processus du crédit hypothécaire est très important de se prémunir contre les risques.

# **Chapitre 2**

## **Les risques du crédit hypothécaire**

**Introduction :**

La notion de risque peut être définie comme étant un engagement portant une incertitude dotée d'une probabilité de gain ou de préjudice, que celui soit une dégradation ou une perte. Et aussi le risque est un cœur du métier de la banque, l'évaluation extraordinaire au cours de dernières décennies des instruments permettent de l'analyse, de le quantifier, de le modéliser et d'en tirer des conséquences sur les méthodes de gestion des banques, sur les règles auxquelles elles doivent se plier et son impact sur les objectifs financiers.

Dans ce chapitre est composé par trois sections : la première section portant sur les risques bancaires dans le système bancaire algérien. Dans une deuxième, nous présentons les risques de crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien, et enfin dans une dernière, nous identifions les effets du risque des crédits hypothécaires sur le marché bancaire algérien.

**Section 01 : les risques bancaires dans le système bancaire algérien**

L'activité bancaire, par son rôle d'intermédiation financière et ses services connexes expose les établissements bancaires à de nombreux risques, nous les présentons ci-dessous :

**1. Définition d'un risque bancaire**

Un risque bancaire peut se définir synthétiquement comme « l'incertitude temporelle d'un événement ayant une certaine probabilité de survenir et de mettre en difficulté la banque ». <sup>30</sup>

Le risque désigne un danger bien identifié, associé à un événement ou plusieurs événements dont on sait qu'ils sont susceptibles de se produire. En finance, le risque se définit comme étant l'incertitude sur la valeur future d'une donnée actuelle (actif financier). Il correspond à une possibilité de perte monétaire due à une incertitude que l'on peut quantifier.

**1.1. Les types de risque bancaire**

On distingue plusieurs types de risque bancaire :

**1.1.1. Le risque de crédit**

Apparu lorsqu'une contrepartie ne rembourse pas la totalité ou une partie de ses engagements, le risque bancaire par fonction est lié à la notion du risque, toutefois la maîtrise du risque de crédit est au cœur du métier du banquier car il détermine la rentabilité des opérations effectuées.

---

<sup>30</sup>François DESMICHIT, Pratique de l'activité bancaire, DOUND, Paris, 2004, page 239.

**1.1.2. Le risque concentration**

Le risque résultant de crédit ou d'engagements consentis à une même contrepartie, à des contreparties considérées comme un même bénéficiaire au sens de l'article 2 règlement n°91-09, modifié et complété, susvisé, à des contreparties opérant dans le même secteur économique ou la même zone géographique, ou de l'octroi de crédits portant sur la même activité ou l'application de techniques de réduction du risque de crédit, notamment de suretés émises par un même émetteur.<sup>31</sup>

**1.1.3. Le risque de règlement**

Le risque encouru, notamment dans les opérations de change, au cours de la période qui sépare le moment ou l'instruction de paiement d'une opération ou d'un instrument financier vendu ne peut plus être annulée unilatéralement, et la réception définitive des devises ou l'instrument acheté ou des fonds correspondants. Ce risque comprend notamment le risque de règlement contrepartie (risque de défaillance de la contrepartie) et le risque de règlement livraison (risque de non livraison de l'instrument). Ce risque est lié au règlement en devise, lorsqu'une contrepartie ne livre pas un titre ou sa valeur en espèces conformément à l'accord lorsque le titre a été négocié après que l'autre ou les autres contreparties ont déjà livré un titre ou une valeur en espèces conformément à l'accord commercial.

**1.1.4. Le risque de marché**

Les risque de marché mérite une attention particulière, car il constitue une varie menace pour les banques et établissements financiers. Pour ce faire il faut bien faire une évaluation et une couverture efficace pour l'éliminer.

Le risque de marché est le risque de perte qui peut résulter des fluctuations des prix des instruments financiers qui composent un portefeuille.<sup>32</sup>

Par extension, c'est le risque des activités économiques directement ou indirectement liées à un tel marché. Comprend à deux risques majeurs qui sont le risque de change et le risque de taux d'intérêt.

---

<sup>31</sup> Règlement de banque d'Algérie n°11-08 du 28 novembre 2011 relatif au contrôle interne des banques et établissement financier. Page 02

<sup>32</sup>[www.wikipédia.com](http://www.wikipédia.com)

- **A- le risque de taux d'intérêt**

Risque de taux, ou risque de taux d'intérêt, peut être assimilé à un risque de moins-value temporaire ou définir sur un capital investi.

Il peut être défini comme étant : le risque de taux d'intérêt représente l'éventualité de voir sa rentabilité ou la valeur de ses fonds propres affectées par l'évolution défavorable des taux d'intérêt ». <sup>33</sup>

- **B- le risque de change**

« Le risque de change est le risque de perte lié aux fluctuations des cours de monnaies ». <sup>34</sup>

Autrement dit le risque de change peut être défini comme étant : « le risque d'un décaissement plus élevé ou d'une entrée d'argent moindre dû à l'utilisation d'une monnaie différente de la devise domestique.

Il est supporté par les participants en position de change, la position du risque de change peut être générée, soit par une activité commerciale (import/export) avec l'étranger, soit par une activité financière en devises, soit en fin par le développement multinational de l'entreprise.

### **1.1.5 Le risque de liquidité**

Le risque de liquidité est l'incapacité d'une banque de faire face à une demande massive et imprévue de retraits de ses déposants. Lors de crises systématiques, une panique se manifeste et la banque ne parvient pas honorer ses engagements malgré les ressources non négligeables qu'elle doit détenir comme exigibles. Cette situation reste exceptionnelle, mais ce risque n'en demeure pas moins quotidien et la réglementation bancaire à prévue, a cet effet, un ratio de liquidité<sup>35</sup> à respecter pour toutes les banques.

### **1.1.6. Le risque juridique**

Lié à la mauvaise conception de la règle de droit, ou à tout conflit avec la contrepartie résultant de l'absence, défaut ou imprécision de règles applicables à une situation ou une activité donnée.

### **1.1.7. Le risque de non-conformité**

Le risque de sanction judiciaire, administrative ou disciplinaire, et le risque de perte financière significative ou d'atteinte à la réputation, qui naît du non-respect des dispositions

---

<sup>33</sup> Jean Claude AUGROS, Michel QUERUEL, « risque de taux d'intérêt et gestion bancaire », Edition, Economica, Paris 2000, p.17.

<sup>34</sup> Jean-Albert Collomb, Finance de marché. Edition. Eska, paris, 1998 p.19

<sup>35</sup> Inspiré de ; AUGROS J.C et QUERUEL M., risque de taux d'intérêt et gestion bancaire, paris 2000, page17.

propres aux activités des banques établissements financiers, qu'elles soient législatives, réglementaires ou qu'il s'agisse de normes professionnelles et déontologiques, ou d'instruction de l'organe exécutif prises notamment en application des orientations de l'organe délibérant.

### **1.1.8. Le risque opérationnel :**

Correspond aux pertes directes ou indirectes dues aux lacunes ou de défaillance des procédures de l'établissement, de son personnel, des systèmes internes, des risques externes ou émergents et de fraude interne et externe<sup>36</sup>.

Toutefois, ces risques sont mieux appréhendés à travers une définition positive.

Jusqu'à maintenant, si chacun avait élaboré sa propre conception du risque opérationnel, les réflexions du Comité de Bâle sur la réforme du ration Cooke, ont permis d'en donner une définition commune et d'éliminer les différences linguistiques, culturelles et organisationnelles : ainsi il est maintenant admis que « le risque opérationnel est le risque de pertes directes ou indirectes résultant d'une inadéquation ou d'une défaillance des système internes, des personnes ou provenant d'évènements extérieurs »<sup>37</sup>

## **Section02 : les risques de crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien**

Dans cette section nous allons présenter les différents risques liés crédit hypothécaire qu'on peut classer en deux catégories : les risques de crédit hypothécaire et management des risques du crédit en générale :

### **1. les risques de crédit hypothécaire**

#### **1.1. Le risque de non remboursement**

Ce risque, appelé aussi risque de « contrepartie » ou encore risque de « signature », se résume en l'impossibilité réelle ou probable, de l'emprunteur de faire face à ses remboursements. L'utilisation de ce terme est relativement récente car pendant longtemps les banquiers parlaient de risque de crédit, mais avec le développement des activités de marché, il s'est élargi à l'ensemble des créances de la banque.

---

<sup>36</sup> Règlement de banque d'Algérie n°11-08 du 28 novembre 2011 relatif au contrôle interne des banques et établissement financier. Page 03

<sup>37</sup> Jacob. H et Sardi. A : « Management des risques bancaire », Edition, AFGES, Paris2001

Il constitue, de nos jours, le plus important risque supporté et l'une des principales causes de baisse du résultat des banques, sous l'effet de l'augmentation des défaillances d'entreprises et des ménages.

Dans ce type de risque on y trouve le risque crédit et le risque sur les marchés.<sup>38</sup>

### **1.2. Le risque crédit**

C'est le risque de perte sur une créance ou plus généralement celui d'un tiers qui ne paie pas sa dette à temps. Il est naturellement fonction de trois paramètres : le montant de la créance, la probabilité de défaut et la proportion de la créance qui sera recouvrée en cas de défaut.

Dans ce cas, le bénéficiaire du crédit n'est pas en mesure de rembourser les crédits qui lui ont été consentis. Les causes d'insolvabilité sont multiples et peuvent être regroupées en quatre (04) catégories : risque général, professionnel, propre à l'emprunteur et risque pays.

- a- le risque générale :** dans ce cas l'insolvabilité de l'emprunteur est due à des facteurs telles que les catastrophes naturelles ou découlant de situation politique et économique du pays ou il exerce son activité ;
- b- le risque professionnel :** ce risque est étroitement lié à la conjoncture d'un secteur d'activité économique donné (dans notre cas c'est le secteur du bâtiment et des nouvelles technologies de la construction), qui peut être l'objet d'une crise en cas de changement de procédés de fabrication, de contraction de la demande, de surcapacité structurelle de concurrence des produits à moindre coûts structurelle de concurrence des produits à moindre coûts ;<sup>39</sup>
- c- le risque propre à l'emprunteur :** l'emprunteur peut ne pas honorer ses engagements pour des raisons multiples. Ce type de risque est généralement le plus fréquent mais aussi le plus difficile à cerner ;
- d- le risque pays :** ce risque appelé aussi, risque souverain s'est développé surtout depuis les années 80. Il est lié à la probabilité de non paiement des créances par les débiteurs résidents dans des pays « jugé à risque » (comme des pays en situation politique ou économique délicate ou victime d'une catastrophe naturelle). Ce risque se manifeste aussi, dans le cas où l'emprunteur est solvable alors que son pays est en état de faillite monétaire, c'est-à-dire qu'il ne peut pas faire face au service de la dette.

---

<sup>38</sup> Cette définition du risque de contrepartie est inspirée de celle de l'ouvrage de « COUSSERGUES » « la banque ; structure : marche ; gestion » édition DALLOZ ; Paris 1996.

<sup>39</sup> Exemple : secteur de la promotion immobilière peu être concurrencé par les programmes locatifs publics.

**1.3. Le risque sur le marché**

Le développement du marché hypothécaire en algérien, avec tous les avantages qu'il offrira au système de financement l'immobilier exposera néanmoins, les banques et les investisseurs à de multiples risques :

- si le prix du bien immobilier chute, les garanties prises ne sont plus adéquates ;
- augmentation des taux de refinancement auprès de la SRH obligerait les banques à augmenter les taux débiteurs pour les crédits immobiliers ;
- par contre, la baisse de ce même taux (SRH) mènerait à une diminution de la rentabilité des banques, si ce n'est à des pertes surtout pour les crédits immobiliers à taux fixe.

**1.4. Le risque de liquidité**

Ce risque peut être défini comme : « le risque pour un établissement de crédit de faire face, à un moment donné, à ses engagements ou à ses échéances pour la mobilisation de ses actifs ». <sup>40</sup>Les risques de liquidité consistent en l'incapacité d'un établissement de crédit de faire face à des demandes de paiement de la part de sa clientèle. Il résulte de transformation d'échéances où le terme des ressources d'une banque est plus court que celui de ses emplois.

Ce risque touche en premier lieu les établissements de crédit spécialisés, surtout ceux qui se sont spécialisés dans le financement de l'immobilier aux particuliers (à long terme), sur des ressources d'épargne (à court terme).

**1.4.1. Le risque de liquidité immédiate**

Le risque de liquidité immédiate est l'incapacité d'une banque à faire face à une demande massive et imprévue de retraits de ses déposants.

En effet, tout établissement pourrait transformer à court terme ses liquidités en crédit, ce qui constitue un risque réel de ne pas pouvoir faire face au retrait de dépôts par ses clients. C'est donc une facette du risque crédit, liée non pas à la qualité de la contrepartie choisie mais à la stratégie globale de crédit d'un établissement.

**1.4.2. Le risque de transformation**

---

<sup>40</sup> BESSIS J, gestion des risques et gestion actif-passif, Edition DALLOZ, Paris 1995, page44

Il consiste pour une banque à refinancer ses emplois par des ressources de plus courtes durées.

Donc, ce risque concerne les établissements de crédit qui utilisent leurs fonds déposés par la clientèle (à court terme) pour octroyer un crédit à moyen et long terme, surtout dans le crédit immobilier, risqueront de ne pas pouvoir faire face à leurs engagements immédiats.

Cependant, l'activité de transformation des banques peut être limitée en les obligeant au refinancement d'un pourcentage minimum de leurs emplois à moyen et long terme, pour des ressources stables. Cette transformation en matière de l'activité de crédits immobiliers consiste à se doter de ressources liquides en cédant ou en donnant en nantissement des portefeuilles de prêts octroyés.

Et non jours, la transformation constitue des principales causes de non liquidité d'une banque. Alors, afin de minimiser ce risque, la banque doit :

- l'utilisation des nouvelles techniques de refinancement à savoir : le refinancement hypothécaire.
- favoriser la collecte de ressources plus longue en vue de couvrir les crédits immobiliers octroyés à long terme.

### **1.5. Le risque des taux d'intérêts**

Le risque de taux d'intérêt peut être défini comme étant : « le risque de voir les résultats affectés défavorablement par les mouvements des taux d'intérêts ». <sup>41</sup> Ce risque résulte d'une variation divergente du rendement des emplois de la banque (crédits) et du coût de ses ressources (refinancement).

Ce risque concerne à la fois les prêteurs et les emprunteurs, il se présente en cas crédit à taux variable, ainsi, un prêteur risque de voir sa rémunération diminuer s'il ya lieu d'une baisse de taux d'intérêt, de même qu'un emprunteur risque de voir ses charges augmenter s'il ya lieu d'une hausse de taux d'intérêt, mais en contre partie la possibilité de gain existe aussi.

La surveillance de ce risque est très importante surtout en matière de crédits immobiliers du fait qu'il est difficile de prévoir l'évolution des taux sur une longue période.

### **1.6. Le risque de solvabilité**

---

<sup>41</sup> Inspiré de ; AUGROS J.C. et QUERUEL M., risque de taux d'intérêt et gestion bancaire, Paris 200, page 17.

Il représente l'incapacité de la banque à résorber ses pertes éventuelles par les fonds propres dont elle dispose car ces derniers ne sont pas suffisants.<sup>42</sup>

## **2. les risques généraux**

### **2.1. Les risques techniques**

Ils représentent le non respect des règles et des conditions de crédit à savoir : la durée les modalités de remboursement, l'objet de crédit (hypothèque) ou le taux d'intérêt. Ce type de risque doit être suivi durant toute la durée de vie de crédit.<sup>43</sup>

### **2.2. Les risques administratifs**

Ce risque peut provenir de failles administratives lors de la mise en place, du traitement et du suivi des dossiers de crédit immobiliers. La maîtrise des aspects administratifs et organisationnels est indispensable pour une optimisation du service crédit au sein d'un établissement bancaire. Pour faire face, il faut réunir un bon nombre de moyens, parmi eux :

- facilité la communication entre les différents services ;
- l'organisation des différents services, juridique et contentieux, contrôle (inspection)
- un personnel qualifié, motivé et bien formé dans le domaine.

### **2.3. Les risques juridiques**

Il concerne le risque de litiges avec une contrepartie nés d'imprécision, d'omission ou d'erreur dans les écrits.

Ce risque peut survenir dans ces cas principaux :

#### **A- La rédaction des contrats**

Lors de l'ouverture d'un crédit immobilier, une convention est nécessaire pour la mise en place du prêt qui doit être signée par les différentes parties.

La rédaction de cette convention doit être l'objet d'une étude particulière pour déterminer la responsabilité de chaque partie. Aussi, le contrat doit comporter tout les informations se rattachant à l'opération du crédit immobilier.

---

<sup>42</sup> HAMOUDI Fatiha, SAIL Meriem, « la personnalisation des crédits hypothécaire dans la satisfaction des clients », mémoire de fin d'étude en Monnaie Finance et Banque, 2014-2015 page 13.

<sup>43</sup> Armand et Servigny, « **le risque de crédit nouveaux enjeux bancaires** », éd Dunod, Paris, 2001, p163.

**B- L'hypothèque**

Le banquier doit prendre toutes les précautions possibles lors de la prise de l'hypothèque. Il doit s'assurer que :

- l'acte d'hypothèque doit être établi par un notaire qui a pour tâche de vérifier la régularité du titre de propriété
- s'assurer de l'enregistrement et la publication de l'acte d'hypothèque.
- le bien en question n'est pas déjà hypothèque.

**C- la valeur de l'hypothèque<sup>44</sup>**

La valeur d'un bien immobilier est déterminée par le marché, elle varie selon les fluctuations de ce dernier. C'est pourquoi, le banquier est amené à évaluer à chaque fois que c'est nécessaire la valeur de cette garanties et cela durent toute la durée de vie du crédit immobilier.

Les risques encourus par une banque en effectuant ses opérations font toujours figure dans le paysage financier. Cependant, il existe des moyens multiples pour contrecarrer toute cette diversité de risques. Il reste donc au banquier de savoir comment utiliser la méthode de gestion adéquate pour chaque situation ou un risque se présente.

**Section 03 : les effets du risque des crédits hypothécaire sur le marché bancaires algérien**

Dans cette section, sera consacrée à l'étude des différents effets des risques bancaire et parmi sur les effets du risque des crédits hypothécaires.

**1. Les effets des risques sur les opérations des banques**

Les risques bancaires peuvent avoir plusieurs conséquences qui peuvent impacts négativement les opérations des banques, ces conséquences peuvent être expliqué comme suit ;

**1.1. Les effets du risque de liquidité**

Le risque de liquidité est « celui de ne pas pouvoir faire face à ses exigibilités immédiates avec ses liquidités disponibles »<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> IDEKI Chafia et ZEMANI Hayette , « le rôle des banques dans le financement de l'habitat », mémoire de fin études banque et Marché Financiers, page 57 2016/2017.

Le défi sur la gestion de la liquidité peut conduire plusieurs conséquences dans des banques comme suit :

- Le retrait massif des dépôts (Bank-run)

Le défi de la gestion de liquidité bancaire peut influencer la panique bancaire qui peut conduire à la faillite d'une banque par le retrait massif des dépôts, qui est né de l'inquiétude des déposants concernant la solvabilité de leurs banques et donc d'une peur d'un risque de contrepartie pour eux, il peut aussi naître d'une contagion d'inquiétude suite au défaut d'une autre institution.

- Diminution d'un financement des projets (crédit crunch)
- Problème sur la capacité d'une banque à rembourser des dépôts
- La faillite du système bancaire.

## **1.2. Les effets du risque de taux d'intérêt**

Comme nous l'avons vu dans le risque de la liquidité, un risque de taux peut avoir aussi des conséquences graves sur la santé financière d'une banque, l'évolution des taux d'intérêt peut avoir des effets défavorables sur les bénéfices et sur la valeur économique, etc.

- La diminution au niveau des bénéfices d'une banque / la capacité rentable

Le taux d'intérêt est un élément important et sensitive pour déterminer la valeur des actifs et passifs dans le bilan de la banque, pour cela, l'évolution défavorable de taux d'intérêt peut avoir des effets directs sur :

- ✓ La diminution sur la valeur des actifs qui comprend aussi des crédits accordés aux différents clients de la banque et la dégradation de la valeur des gages et garanties détenu par la banque.
- ✓ Diminution de la valeur des fonds propres (conduit par chute des prix des actions et taux d'intérêt des titres financiers émis par les banques sur les marchés boursiers).
- La diminution de la valeur économique des créances, dettes et positions du hors bilan. La dégradation de taux d'intérêt du marché peut également influencer la valeur économique des créances, dettes et la position du hors bilan, donc la sensibilité de la valeur économique à ces mouvements constitue un élément particulièrement important pour les actionnaires, la direction et les autorités de contrôle.

---

<sup>45</sup> J.DARMON : « stratégie bancaire et gestion de bilan », édition economica, Paris, 1995, P98.

- Les effets sur les pertes corporelles <sup>46</sup>

L'évolution ultérieure des taux d'intérêt peut affecter les résultats financiers, lorsque la banque évalue le niveau du risque de taux qu'elle est prête et apte à assumer, elle devrait également considérer l'incidence que les taux pourraient avoir sur ses performances futures.

### **1.3. Les effets du risque de crédit**

Le risque de crédit résulte de l'incertitude quant à la possibilité ou la volonté des contreparties ou des clients de remplir leurs obligations, il existe donc un risque pour la banque dès lors qu'elle se met en situation d'attendre une entrée de fonds de part d'un client ou d'une contrepartie de marché.

#### **Le non remboursement de crédit peut avoir plusieurs conséquences :**

- ✓ Le risque de dégradation de la qualité du crédit peut causer la baisse de la valeur financière de la dette et retard sur le paiement du principal/ des intérêts qui peut être traduit comme une perte comptable pour l'institution financière et la rentabilité d'une banque.
- ✓ Si le secteur bancaire est tombé dans le risque de crédit, pour résulter en diminution des volumes des crédits accordés pour financer les activités économiques , donc, la manque du financement bancaire il s'agit de la chute des activités économiques et la croissance économique en générale.
- ✓ La crise du crédit bancaire caractérisé par la diminution des crédits accordés et la création monétaire peut être traduite comme la baisse de la masse monétaire qui peut avoir les conséquences négatives<sup>47</sup> sur le niveau des investissements économiques, la situation de l'emploi, taux d'intérêt.

### **1.4. Les effets du risque de marché**

Le risque de marché est un risque lié aux fluctuations défavorables de taux d'intérêt, des taux de charge et des cours de bourse, c'est-dire le risque de pertes lié aux variations des cours d'instruments tels que les obligations, les actions et les cours des changes etc.

---

<sup>46</sup> AZIZ RASHID, ISSA ADINANI, « l'application de la réglementation prudentielle dans la gestion des risques bancaires en Algérie », mémoire de fin d'étude en Economie monétaire et bancaire 2019/2020 page : 48

<sup>47</sup> Richard A. Werner, « A lost century in economics, three theories of banking and thier conclusive evidence », international review of financial analysis, 2016, page 361-379.

Le risque de marché peut avoir plusieurs conséquences sur des opérations des banques :

- ✓ La banque est exposée au risque de perte sur sa valeur de portefeuille des titres de créances négociés ou obligations à la fois sur le remplacement des coupons courus sur la valeur des coupons restant à courir.
- ✓ La banque est exposée au risque de perte liée au taux de change sur ses opérations réalisées en devises (prêts, emprunts, acquisitions d'actifs immobiliers et immobiliers, etc.)
- ✓ Pour le risque lié à l'évolution défavorable des cours de change, la banque est exposée au risque de perte sur ses titres de propriétés ou actions.

### **1.5. Les effets du risque opérationnel <sup>48</sup>**

Le risque opérationnel dans les établissements bancaires est le risque de pertes directes ou indirectes qui résulte d'une inadéquation et une défaillance des procédures de l'établissement (analyse du contrôle absent, ou incomplet) ou défaillance des systèmes internes (erreur, malveillance fraude) et des risques externes (inondation, incendie, etc.).

L'émergence des risques opérationnels peuvent conduire à plusieurs conséquences :

- ✓ Pour le risque lié à la défaillance d'un système d'informatique, la banque peut perdre les informations pertinentes et importantes à l'exercice de ses opérations, et suite à l'évolution de la technologie et le piratage de système informatique est devenu un phénomène inquiétant qui peut causer la perte financière.
- ✓ Des dommages aux actifs corporels d'une banque causée par des facteurs externes tels que le terrorisme, vandalisme, séisme, inondation etc., peut conduire la panique bancaire pour les clients de la banque en question et résulte en la faillite de la banque

## **2. les effets du risque des crédits hypothécaire sur le marché bancaire algérien.**

### **2.1. Les effets du risque de non remboursement**

---

<sup>48</sup> AZIZ RASHID, ISSA ADINANI, « l'application de la réglementation prudentielle dans la gestion des risques bancaire en Algérie », mémoire de fin d'étude en Economie monétaire et bancaire 2019/2020 page 49.

Dans ce cas le banquier encourt le risque de voir son débiteur ne pas honorer partiellement ou totalement ses dettes. Ce risque correspond au risque de perte définitive d'une créance détenue par banque sur son client. Cette situation se justifie lorsque la situation du client commence à se détériorer et /ou lorsqu'il commence à faire preuve de mauvaise foi vis-à-vis de son créancier. Ce risque résulte de plusieurs conséquences négatives :

- la baisse de la valeur financière de la dette et retard sur le paiement du principal
- des intérêts qui peuvent être traduits comme une perte comptable pour l'institution financière
- le manque de financement bancaire il s'agit de la chute de toutes les activités bancaires.

## **2.2. Les effets du risque d'insolvabilité ou de solvabilité**

Une banque est dite solvable lorsque la valeur de ses avoirs dépasse ses exigibilités. La réglementation prudentielle privilégie ce risque dans le but de sécuriser les avoirs déposés par la clientèle<sup>49</sup>. Ce risque d'insolvabilité conduit à plusieurs conséquences :

- la solvabilité de la banque est un risque de contrepartie pour la banque il peut aussi naître d'une contagion d'inquiétude suite au défaut d'une autre institution.
- la faillite du système bancaire :
- diminution d'un financement des projets
- problème sur la capacité d'une banque à rembourser des dépôts

## **2.3. Les effets du risque du décès de débiteur**

Ce crédit apparaît lorsque le client qui a octroyé un crédit décède, la CNEP-Banque ne poursuit pas les héritiers du débiteur pour rembourser, les effets de ce risque conduisent à :

- diminution de la valeur des fonds propres
- la baisse de la valeur financière de la dette
- la chute des activités bancaires

## **2.4. Les effets du risque d'une catastrophe naturelle**

Le bien financé par la CNEP-Banque est atteint d'un phénomène naturel dévastateur, à savoir (inondation, incendie....), le débiteur à financer tout son argent emprunté pour ce bien

---

<sup>49</sup> BOUGHANEM Said, DJAFRJ Salim, « : la gestion des risques de crédit par les banques commerciales en Algérie », mémoire de fin d'étude en Economie Monétaire et Bancaire, 2018/2019 page : 16

débiteur et ne peut plus rembourser le montant restant dû du crédit. L'effet du risque catastrophe naturelle conduite :

- la diminution au niveau des bénéfices d'une banque
- la diminution de valeur des fonds propres
- la baisse de la valeur financière de la dette

## **Conclusion**

Dans ce chapitre nous avons montré plusieurs types du risque affectant les établissements financiers, celui de non remboursement demeure un risque majeur. C'est le risque auquel les banques ont du mal à faire face. En effet, du risque des crédits hypothécaire expose plusieurs effets qui peuvent créer la faillite sur le marché bancaire.

## **Chapitre 3**

# **Le management des risques du crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien**

## **Introduction :**

Dans ce chapitre, nous procéderons à la présentation de l'établissement d'accueil dans laquelle nous avons passé notre stage pratique de fin d'étude.

Et nous allons ensuite présenter les risques hypothécaires dans le système bancaire algérien (CNEP-Banque). En fin, nous terminerons par l'analyse des garanties contre ces risques.

## **Section 1 : Présentation de l'établissement d'accueil (la CNEP- Banque)**

### **1. Description de la CNEP-banque**

La caisse Nationale d'épargne et de prévoyance banque, par abréviation « CNEP banque », est un établissement public doté de la personnalité civile et d'une autonomie financière. Elle a été créée par la loi N°64-227 du 10/08/1964 sur la base du réseau de la caisse de solidarité des départements et des communes d'Algérie (CSDCA)<sup>50</sup>

Selon les termes de la loi N°64-227 du 10/08/1964, les missions à la CNEP banque sont :

- La collecte de l'épargne ;
- Le financement de l'habitat social.

La première agence de la CNEP banque a officiellement ouvert ses portes le 1<sup>er</sup> Mars 1967 à Tlemcen<sup>51</sup>.

### **1.1. Historique de la CNEP banque**

La CNEP banque a connu plusieurs mutations dans un souci de redressement et d'élargissement de son champ d'action, les principaux changements sont repris ci-après.

- **De 1964 à 1970** : rôle limité à la collecte de l'épargne sur livrets et la distribution des prêts sociaux hypothécaire.
- **De 1971 à 1979** : chargée du financement des différents programmes d'habitat en utilisant les fonds d'épargne et les fonds du trésor public. ET ce, selon les dispositions de l'instruction N°08 du 27 Avril 1971 de direction du trésor public.
- **De 1980 à 1990** : nouvelles tâches assignées à la CNEP :
  - Crédit aux particuliers pour la construction de logements.

---

<sup>50</sup> Caisse de solidarité des départements et communes d'Algérie, ancien organisme social de retraites français.

<sup>51</sup> <https://fr.wikipedia.org/wiki/CNEP-banque>.

### Chapitre 3 : Le management des risques du crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien

---

- Financement de l'habitat promotionnel au profit exclusif des épargnants.

- **De 1990 à 1997** : les années 90, en raison de ses difficultés budgétaires, l'Etat charge de la CNEP du financement des logements sociaux à titre provisoire : le provisoire a duré pour d'étaler sur 6 ans.

Le 6 avril 1997, la CNEP change de statut en obtenant son agrément en tant que banque : Désormais, elle porte le nom de CNEP-banque. Pouvant ainsi effectuer toutes les opérations bancaires à l'exclusion des opérations de commerce extérieur.

- **31 mai 2005** : financement des investissements dans toute activité liée à la construction (biens immobiliers à usage professionnel, administratifs et industriel).
- **28 février 2007** : lors de l'assemblée générale ordinaire, il a été décidé 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.
  - priorité des épargnants aux non épargnants dans l'octroi de crédit.

Et au titre de la promotion immobilière :

L'acquisition de terrains destinés à la construction de logements et la réalisation de programmes d'habitat. Les programmes éligibles aux financements sont ceux destinés exclusivement aux épargnants.

- **17 juillet 2008** : Lors de l'assemblée générale ordinaire, il a été décidé d'autoriser :

Au titre des crédits aux particuliers :

- les crédits hypothécaires prévus par les textes réglementaires en vigueur au sien de la banque à l'exclusion des prêts pour l'achat, la construction, l'extension et l'aménagement des locaux à usage commercial ou professionnel.

Et au titre de la promotion immobilière :

- le financement des programmes immobiliers destinés à la vente ou à la location, y compris ceux intégrant des locaux à usage commercial ou professionnel.
- le financement de l'acquisition ou de l'aménagement de terrains destinés à la réalisation de logements.

Et pour le financement des entreprises :

### **Chapitre 3 : Le management des risques du crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien**

---

- le financement des opérations d'acquisition, d'extension et/ou d'équipements initiées par des entreprises de production de matériaux de construction ou des entreprises de réalisation intervenant dans le secteur du bâtiment.
- le financement de projets d'investissement dans les secteurs de l'énergie, de l'eau, de la pétrochimie ou de l'aluminerie.
- **17 aout 2011** : Repositionnement stratégique :

Il a pour objet de définir le champ d'intervention de la CNEP-banque en matière de financement. Il est autorisé le financement de :

Au titre des crédits aux particuliers :

- les crédits immobiliers prévus par les textes réglementaires en vigueur au sein de la banque ou à mettre en place.

Et au titre de la promotion immobilière :

- l'acquisition ou l'aménagement de terrains destinés à la réalisation de programmes immobiliers.
- la réalisation d'opération de promotion immobilière.
- l'acquisition de biens immobiliers à achever ou rénover.

Et pour le financement des entreprises :

- Des investissements de tous les secteurs d'activité économique y compris le fonds de roulement nécessaire au démarrage de l'activité.
- les crédits par signature.
- le leasing immobilier.
- les services liés à l'habitant (bureaux d'études, entreprises d'entretien d'immeubles....)

## **1.2. Les missions et objectifs de la CNEP-Banque**

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

En accord à la loi N°64-227 du 10/08/1964, la CNEP-Banque a pour missions d'accompagner tous les Algériens particuliers, professionnels et entreprises, résidents et non-résidents dans :

- La collecte de l'épargne.
- Le financement de l'habitat social.
- Le financement des investissements.

### **1.2.2. Les objectifs de la CNEP-Banque**

La caisse National d'Epargne et de prévoyance-Banque a pour objectifs de :

**A) Sur le plan commercial :**

- Répondre aux attentes de la clientèle et s'adapter aux évolutions des marchés et des techniques.
- Accompagner les projets des clients à travers une politique de crédit claire dans le but de protéger les intérêts des clients et de la banque tout en prenant des risques calculés.
- Assurer le suivi et le contrôle des prestations proposées aux clients.
- Optimiser le rapport qualité/prix et délais.

**B) Sur le plan stratégique :**

- Former des collaborateurs pour gérer les risques éventuels, assumer leurs décisions et tenir leurs engagements.
- Veiller à la réalisation des objectifs stratégiques de la banque en matière de gestion administrative, logistique et sécuritaire.
- Piloter et préparer des mouvements des cadres des structures du réseau commercial.

### **1.3. Les structures centrales de la CNEP-Banque**

Les structures centrales de la CNEP-Banque sont divisées en 5 directions adjointes toutes présidées par le directeur général, qui sont :

- DGA développement commerciales
- DGA administration
- DGA fiance
- DGA risque
- DGA/système d'information

Toutes ces directions générales adjointes contiennent nombre de directions qui leur sont affiliées.

## **1.4. Organisation générale de la CNEP-Banque**

Pour jouer son rôle d'intermédiaire entre les détenteurs et les demandeurs de capitaux et assurer ses clients certains services, la banque doit avoir une organisation adéquate.

Chaque banque dispose d'une structure propre et les attributions de chaque service ainsi que leurs dénominations varient d'une banque à une autre.

En ce qui concerne la CNEP elle est organisée de :

### **1 / LA direction générale :**

Le siège de la banque comporte la direction générale ainsi que les directions centrales spécialisées dans les opérations bancaires et techniques.

La direction générale fixe la politique de la banque et coordonne l'activité de l'ensemble des directions.

### **2/ La direction générale/ réseau :**

Cette direction anime et contrôle le travail des agences. Elle est organisée en départements ou services spécialisés dans l'animation commerciale, le crédit, le contrôle et l'administration.

La direction du réseau est une structure hiérarchique et de soutien aux agences implantées au niveau régional toute fonction déléguée par la Direction Générale. Les directions régionales peuvent être créées et regrouper un certain nombre d'agences.

### **3/ l'agence**

L'agence constitue la cellule polyvalente d'exploitation de base de la banque, elle est en relation directe avec la clientèle. Son rôle est de servir de client à travers la collecte des ressources (ouverture de comptes) et distribution des crédits ainsi que les différents produits (services) qu'elle met à la disposition de ses relations.

Elle est chargée de mener toute action qui favorise l'accroissement des ressources de la banque et le développement du portefeuille de la clientèle. son activité s'inscrit dans le cadre du développement de la région.

L'agence est organisée en fonction des prestations qu'elle assure au profit de ses clients.

## **Chapitre 3 : Le management des risques du crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien**

---

D'après l'article « 4 » de la DR n°998/2005 relative à l'organisation des agences : l'agence est classée en fonction du niveau d'activité déployée et ce, conformément au dispositif en vigueur : Agence de catégorie « A », « B » ou « c ».

Dans le but de concrétiser une vision plus commerciale au sein de la banque, une nouvelle organisation interne des agences « OCA » est en voie de mise en place. Entrée en vigueur le **01 juillet 2013**, cet agencement nouveau vise essentiellement à optimiser l'utilisation des ressources humaines. Il permet de dégager le temps nécessaire aux commerciaux afin qu'ils aient plus de disponibilité pour connaître la clientèle et pour mieux vendre les produits.

L'OCA prévoit l'organisation de l'agence en deux pôles qui sont le front office où sont reçus les clients et le back office où sont traitées les opérations transmises par le front office.

### **2. Présentation de l'organisme d'accueil**

#### **2.1. Présentation du lieu de stage :**

Notre stage de fin d'étude s'est effectué à l'agence **LAMALI Ahmed (207)**, elle fut ouverte le **06 juin 1994**. Son local d'une superficie de **54m<sup>2</sup>** se trouvait à la rue LAMALI Ahmed en plein cœur de la ville de Tizi-Ouzou, menant vers l'hôpital NEDIR Mohammed et le stade du 1<sup>er</sup> novembre 1954, la cité les genêts étant à gauche et les fameux bâtiments bleus en face. En septembre 2001 et suite aux événements qui se sont déroulés durant cette période et un peu partout dans cette wilaya, elle a été délocalisée vers l'ancien local de l'agence principale ABANE Ramdane code 201 dans les bâtiments bleus, qui se trouvent dans l'avenue ABANE Ramdane dite « la grande rue », qui est principale artère marchande de ville, en plein centre-ville. Ce local d'une superficie de 290m<sup>2</sup> est la propriété de l'agence. L'ancien siège appartient toujours à la CNEP Banque, il est utilisé en tant que centre d'archives et ce pour le compte de l'agence Ben M'Hidi code 202.

L'agence, de catégorie C, est habilitée à commercialiser l'ensemble des produits de la CNEP Banque sans exception. En outre, elle gère 15 942 comptes répartis sur toutes les catégories de comptes (LEL, LEP, RASMAIL, DAT, Comptes courants chèques,...)

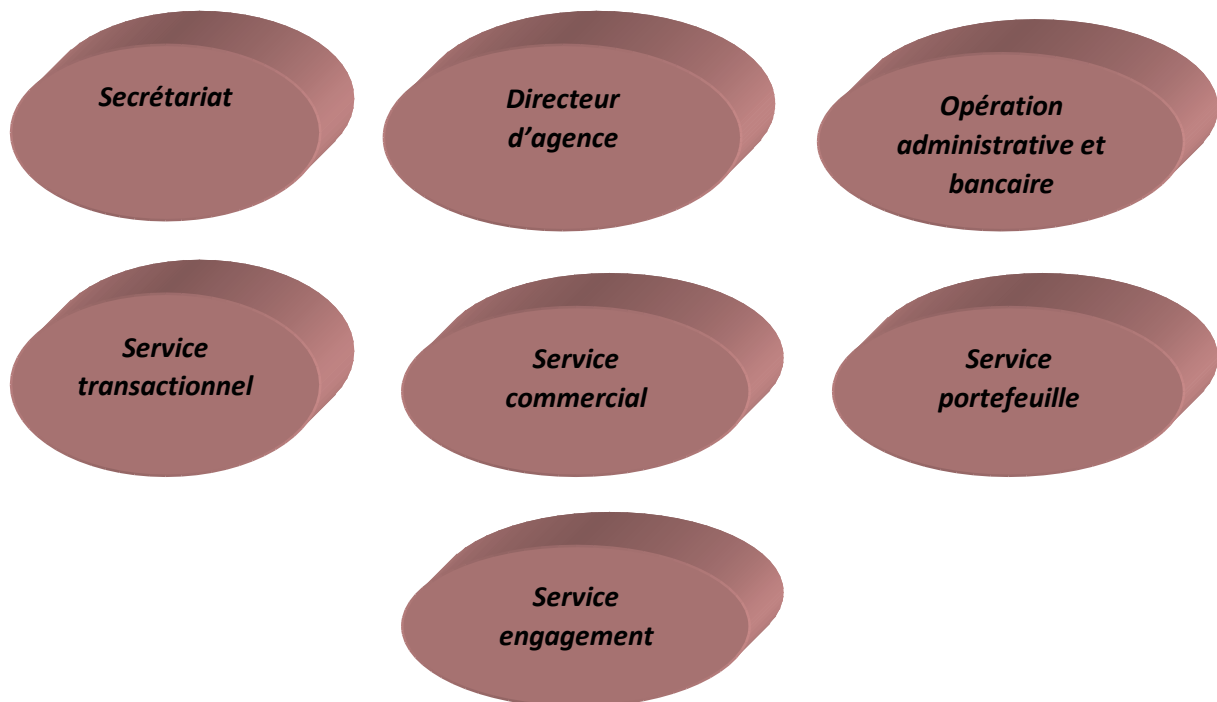
L'équipe de l'agence LAMALI est composée de (15) employés répartis sur les différents services de l'agence.

### Chapitre 3 : Le management des risques du crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien

Notre agence d'accueil a été réaménagé dans le cadre de la nouvelle organisation commerciale en agence pour séparer les tâches du front et back offices et ainsi déterminer les tâches de tout un chacun pour mieux cerner les besoins de la clientèle et apporter des réponses adéquates.

❖ l'agence est représentée par l'organigramme suivant :

schéma01 : organigramme de l'agence LAMALI Ahmed (207) Tizi-Ouzou



Source : CNEP-Banque

#### 2.2. Analyse et traitement de l'organigramme :

En raison de la Décision réglementaire N°1505/2018 du 06 mars 2018, l'organigramme de l'agence LAMALI a subi plusieurs modifications, il est de type hiérarchique classique ou l'on retrouve trois (03) services sous la supervision de la directrice d'agence et parallèle, le secrétariat.

- le service clientèle
- le service engagement
- le service des opérations administratives et support

**2.2.1. La direction d'agence :**

Assurée par la directrice d'agence et épaulée par la directrice adjointe, qui se chargent de recevoir les clients les plus importants, la **direction d'agence** a pour objectifs de :

- contrôler et piloter les équipes et instaurer une dynamique commerciale au niveau de tous les compartiments de l'agence dans le but de réaliser les objectifs.
- Mettre en œuvre une stratégie commerciale et gérer l'offre commerciale.
- Promouvoir des relations avec les partenaires extérieurs de l'agence.

**2.2.2. Le service clientèle :**

Se trouvant à l'entrée de l'organisme ; il est dédié à la réception de la clientèle et au traitement de leurs besoins. Il se compose de trois (03) parties qui sont :

**A) Les guichets :**

- Exécuter les requêtes émanant des clients concernant : les retraits, les versements, les virements et les mises à disposition.
- Réceptionner et enregistrer mensuellement des recouvrements des échéances mensuelles des clients.

**B) Le chargé de clientèle :**

L'occupant de ce poste est chargé de :

- Gérer les comptes épargne, chèque et commercial.
- Accueillir et évaluer les besoins de financement des clients particuliers.
- Présenter les produits et services commercialisés par la banque.
- Renouveler les livrets manuels en livrets à piste magnétique.
- Emettre des chèques de banque.
- La signature et convention de crédit

**C) La caisse :**

Les assignés à la caisse sont chargés de :

- Approvisionner et équilibrer l'agence en termes de liquidité ; et cela en respectant le plafond d'encaisse à savoir 2.600.000.00 DA et verser le reste à la banque d'Algérie.
- Gérer les commandes de fonds des clients et déclarer les déficits et excédents de caisses.

## **Chapitre 3 : Le management des risques du crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien**

---

### **2.2.3. Le service des engagements :**

Le service engagement se trouve dans un bureau composé de trois (03) membres ainsi qu'un chef de service ; les rôles assignés sont les suivants :

- Examiner les dossiers de crédit reçus.
- Créer, engager et mobiliser des crédits de prêt.
- Consulter les fichiers centraux et la centrale des impayés pour faire leur suivi.
- Etablir et enregistrer les garanties et polices d'assurance.
- Procéder aux remboursements anticipés des crédits et le recouvrement des créances.
- Etablir les situations de fin du mois.

### **2.2.4. Le service des opérations administratives et support :**

Secteur clé de l'agence, l'on y gère les points suivants :

- Comptabiliser les virements reçus du trésor et du CCP.
- Editer quotidiennement : le journal par utilisateur, le journal global ainsi que la balance.
- Positionner les intérêts antérieurs.
- Traiter les successions, les virements reçus des salaires, les demandes des cartes CE et CIB.
- Etablir chaque situation de fin de mois.

### **2.2.5. Les rôle des chefs de service :**

Les services cités ci-dessus sont la responsabilité de chefs de service qui ont les rôles suivants :

- **Le chef du service clientèle :** Son rôle est d'autoriser et contrôler toutes les opérations de caisse, et de transmettre les dossiers de crédit au service des engagements pour affectation et traitement.
- **Le chef du service des engagements :** Son rôle est de veiller au respect des procédures conformes à la réglementation mise en vigueur en contrôlant les dossiers de crédit traités par les analystes de crédit et les présenter au comité de crédit et œuvre dans l'atteinte des objectifs stratégiques et opérationnels du service.
- **le chef du service des opérations administratives et support :** Ses tâches sont d'établir déclarations fiscales ainsi que parafiscales, comptabiliser les factures fournisseur par les fournisseurs, vérifier les positions des caisses mais autoriser les transactions banalisées et les opérations de caisse et les virements reçus et émis.

## **Section 2 : La maîtrise des risques hypothécaire dans le système bancaire algérien « CNEP-Banque**

Dans cette partie, nous présentons les différents risques confrontés par la CNEP-Banque lors du crédit hypothécaire :

### **1. les risques du crédit hypothécaire :**

#### **1.1 Le risque du non remboursement**

Il apparaît quand le client ne rembourse pas son crédit en raison de dégradation de sa situation financière (pouvoir d'achat ou de revenu), changer de travail ou de sa défaillance, le client doit vérifier ses capacités d'engagement avant de s'engager, sinon la banque va saisir le bien financé ou le vendre afin de rembourser le montant restant dû (l'hypothèque).

Avant d'octroyé un prêt hypothécaire il faut tenir compte :

- De votre situation financière actuelle et future.
- De la durée et le montant du crédit.
- Des taux d'intérêts.
- De votre tolérance à l'endettement et au risque.
- Des risques d'une baisse de revenu.
- Des dépenses supplémentaires que vous prévoyez engager, comme :
  - Fonder une famille.
  - Changer de carrière ou retourner aux études.
  - Assumer des responsabilités de soignant.
  - Faire face à des problèmes professionnels ou juridiques.

#### **1.2. Le risque du décès de débiteur :**

Ce crédit apparaît lorsque le client qui a octroyé un crédit décède, la CNEP-banque ne poursuit pas les héritiers du débiteur pour rembourser, mais elle opte pour une police d'assurance (ADE) mentionnée dans la section suivante.

#### **1.3. Le risque d'insolvabilité :**

Ici le client perd son emploi et n'a aucune source de revenu, donc il ne peut plus faire face à son crédit, le remboursement du crédit cessera jusqu'il trouve un autre emploi et pouvoir payer ses créances à la banque.

#### **1.4. Le risque d'une catastrophe naturelle :**

Le bien financé par la CNEP-banque est atteint d'un phénomène naturel dévastateur, à savoir (séisme, inondation, incendie), le débiteur à financer tout son argent emprunté pour ce bien détruit et ne peut plus rembourser le montant restant dû du crédit, dans ce cas, l'assurance contre les catastrophes naturelles s'occupera du remboursement.

#### **2. Les formes d'assurances**

##### **2.1./Assurance contre le risque « décès+ I.A.D » :**

L'assurance des Emprunteur (ADE) est une assurance couvrant le risque décès et invalidité Absolue et définitive (IAD), pour tout **particulier** ayant contracté un crédit **immobilier (y compris la location vente et habitation)**.

Les catégories de crédits concernés par l'assurance des Emprunteurs (ADE) CARDIF ET Djazair couvrant le risque décès ou Décès et IAD, sont les crédits immobiliers accordés par la CNEP-Banque aux particuliers.

L'assurance (ADE) couvre soit le décès ou le décès et invalidité absolue et définitive de :

- l'emprunteur ;
- du Co-emprunteur ou la caution.

La couverture contre le risque décès couvre jusqu'à la fin du mois ou l'emprunteur, le Co-emprunteur ou la caution atteint l'âge de 75 ans.

La couverture du risque IAD couvre jusqu'à la fin du mois ou l'emprunteur, le Co-emprunteur ou la caution atteint l'âge de 60 ans.

La garantie contre le risque Décès ou Décès et IAD couvre le capital restant dû, à la date de la survenance du décès ou à la constatation de l'invalidité absolue et définitive de l'assuré (emprunteur, Co-emprunteur ou caution).

Pour pouvoir adhérer à l'ADE CARDIF ET Djazaïr, le demandeur (emprunteur, Co-emprunteur ou caution) devra être âgé de 18 ans au moins et de 69 ans au plus, à la date de signature de la convention de prêt.

- La tarification applicable aux clients, selon le type de prêt sollicité est détaillée dans le tableau ci-après :

### Chapitre 3 : Le management des risques du crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien

**Tableau N°02 : les taux de la prime d'assurance décès**

Type de prêt	Couverture	Taux de la prime Emprunteur principal	Taux de la prime Co-emprunteur ou caution plus de 35 ans	Taux de la prime Co-emprunteur ou caution moins de 35 ans
Prêts bonifiés (1% et 3%)	Décès seul : 100% du CRD	0.037%	0.037%	0.029%
Prêts location vente (programme 65 000 logement)	Décès seul : 100% du CRD	0.037%	0.037%	0.029%
Autres prêts immobiliers (y compris la location habitation)	Décès seul : 100% du CRD	0.045%	0.040%	0.029%
Décès +IAD : 100% du CRD+20% en cas de décès /IAD accidentel		0.052%	0.042%	0.029%

Source : CNEP-banque

#### **Offre enrichie :**

Cette nouvelle « Offre Enrichie », prend en charge de décès et l'invalidité absolue et définitive (IAD), avec une couverture de 100% du capital restant dû, et une indemnisation complémentaire en cas d'accident de l'ordre de 20% du capital remboursé.

Cette option est laissée au choix du client et peut être appliquée à tous les types de crédits. Dans le cas où le client opte pour cette assurance « décès et invalidité absolue

### Chapitre 3 : Le management des risques du crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien

et définitive », la couverture du risque (IAD) couvre jusqu'à l'âge de 60 ans révolu pour l'emprunteur, le Co-emprunteur ou la caution, et jusqu'à l'âge 75 ans, en cas de décès pour l'emprunteur, le Co-emprunteur ou la caution.

- **Mode de calcul de la prime d'assurance décès :**

$$\text{Prime d'assurance} = \text{montant du crédit} \times \text{coefficient de calcul}$$

- **Les différents coefficients d'assurance :**

**Exemple :** montant de crédit = 4000.000 DA

Coefficient = 0.37%

Prime du coefficient d'assurance :

$$4000.000 \times 0.037 = 1480 \text{ DA}$$

De ce fait le client doit payer mensuellement **1480 DA** en plus de son échéance remboursement pour couvrir son échéance de décès

#### 2.2. Assurance contre « Les Catastrophes Naturelles » :

L'obligation de souscrire à l'assurance contre les effets des catastrophes naturelles est régie par les textes réglementaires suivants :

- L'Ordonnance n°03-12 du 26 aout 2003, relative à l'obligation d'assurance des catastrophes naturelles et à l'indemnisation des victimes.
- Décret exécutif n°04-268 du 29 aout 2004 portant identification des événements naturels couverts par l'obligation d'assurance des effets des catastrophes naturelles et fixant les modalités de déclaration de l'état de catastrophe naturelle.
- Décret exécutif n°04-270 du 29 aout 2004 définissant les clauses types à insérer dans les contrats d'assurance des effets des catastrophes naturelles.

Conformément à ces textes, il est exigé avant toute mobilisation de crédit hypothécaire, la souscription d'une police d'assurance contre les effets des catastrophes naturelles sur les biens immobiliers construits offerts en garantie, avec subrogation au profit de la CNEP-Banque, et de maintenir valide durant toute la durée de crédit.

Les types de crédits concernés par cette assurance sont les suivants :

### Chapitre 3 : Le management des risques du crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien

- L'achat d'un bien immobilier habitable ;
- L'aménagement d'un bien immobilier fini ;
- L'extension et la surélévation d'un bien immobilier fini.

En ce qui concerne le financement des biens immobiliers en cours de construction, une promesse de souscrire un contrat d'assurance de dommages garantissant les biens contre les effets des catastrophes naturelles, une fois la construction sera réalisé, est exigée avant toute mobilisation de fonds.

#### 2.3. Assurance contre le risque « Insolvabilité »

Tous les crédits hypothécaires aux particuliers de la CNEP-Banque, sont soumis à la couverture assurance « S.G.I » contre le risque « insolvabilité ».

L'assurance « S.G.C.I » couvre le risque d'incapacité définitive de l'assuré (l'emprunteur, le codébiteur, et la caution) de procéder au remboursement du crédit dû essentiellement aux motifs suivants :

- La perte d'emploi ;
- La dégradation de la capacité de remboursement
- La perte de deuxième source de revenu (caution, codébiteur) ;
- La rupture du ménage dans le cas ou le conjoint est codébiteur ou caution ;
- Le surendettement ;
- Tout autre cas, dûment justifié.

Le montant de la prime d'assurance contre le risque « insolvabilité » est calculé sur la base du montant du crédit et en fonction du ratio (RPV) : prêt / valeur du bien immobilier objet du crédit ou d'un autre bien immobilier offert en garantie de substitution, selon le tableau ci-après :

**Tableau N°03 : Tarification de l'assurance insolvabilité.**

<b>Ratio : prêt/valeur garantie (RPV)</b>	<b>Taux de la prime (Hors taxe)</b>
<b><math>RPV \leq 40\%</math></b>	<b>0.50%</b>
<b><math>40\% &lt; RPV \leq 60\%</math></b>	<b>0.70%</b>
<b><math>60\% &lt; RPV \leq 90\%</math></b>	<b>1.00%</b>

Source : CNEP-banque

### **Chapitre 3 : Le management des risques du crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien**

---

En ce qui concerne le crédit à la construction, la valeur de la garantie est égale à la valeur du terrain majorée du montant de crédit.

L'emprunteur règle le montant de l'assurance en prime unique (FLAT) avant la mobilisation du crédit. Cette prime est versée intégralement et en une seule fois par l'agence CNEP-Banque au compte de la S.G.C.I ouvert à cet effet.

La garantie « assurance » est valable durant toute la durée du crédit accordé à l'emprunteur et prend effet à compter de la date de mobilisation du crédit.

En cas de remboursement intégral par anticipation du crédit garanti, l'assurance prend fin de plein droit et la portion de la prime déjà payée pour la période où l'assurance ne court plus est restituée au bénéficiaire dans un délai d'un mois à compter de la date de réception par la S.G.C.I de l'attestation de solde.

Dans le cas de l'annulation du crédit garanti avant son utilisation et après paiement de la prime d'assurance dans un délai de six (06) mois, cette dernière est restituée au bénéficiaire, déduction faite des frais de dossiers éventuels (10% du montant de la prime), dûment justifiés par l'assureur.

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

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

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

Le processus de la souscription d'une assurance « S.G.C.I », le suivi des impayés et la déclaration du sinistre lié à l'insolvabilité, sont repris dans le mode opératoire ci après décrit :

#### **2.3.1. La souscription de l'assurance :**

Le préposé du crédit au niveau de l'agence informe le postulant, des conditions générales de l'assurance de la S.G.C.I.

### Chapitre 3 : Le management des risques du crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien

---

Après accord de financement du comité de crédit compétent, et avant la mobilisation du crédit, le formulaire (questionnaire de police d'assurance), doit être renseigné avec exactitude en caractère d'imprimerie et doit comporter les renseignements suivants :

**a) concernant l'agence :**

- Nom, code, et adresse exacte de l'agence ;
- Numéros de téléphone, de fax, et email.

**b) concernant le crédit accordé :**

- montant accordé ;
- durée de crédit ;
- mensualité à rembourser ;
- montant de l'aide C.N.L, si elle est accordée

**c) concernant l'emprunteur, le CO-emprunteur, la caution :**

- partie réservée à cet effet, doit être renseignée correctement, avec l'assistance du préposé du crédit, par l'emprunteur, la caution, et le CO-emprunteur.

**d) concernant le bien immobilier :**

- objet du crédit ;
- autre bien (garantie de substitution) ;
- valeur de l'expert évaluation.

**e) concernant les cadrans réservés à l'agence et l'emprunteur :**

- cadran réservé à l'agence :

Le directeur d'agence doit apposer obligatoirement sa signature, sa griffe, le cachet humide de l'agence, et la date de signature.

- le cadran réservé à l'emprunteur :

Ce dernier doit inscrire son nom et prénom, et apposer sa signature attestant avoir lu et pris connaissance des conditions générales de l'assurance « S.G.C.I ».

**2.3.2. Souscription d'une assurance insolvabilité :**

**2.3.2.1. Mode de calcul de SGCI :**

$$\text{SGCI} = \text{montant de crédit} \times \text{coefficient de calcul}$$

**Exemple :** montant de crédit = 10 000 000 DA

Coefficient = 0.1

Prime d'assurance HT = 100 000 DA

$$\text{Prime d'assurance TTC} = 100\,000 \times 1.19 = 119\,000 \text{ DA}$$

➤ **Définition du Ration Prêt valeur :**

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

Le RPV maximum est fixé à 90%.

**Exemple :** valeur du logement = 12 000 000 DA

Crédit = 10 000 000 DA

$$\text{Ration prêt de valeur} = 10\,000\,000 / 12\,000\,000 = 83\%$$

➤ **Paiement de la prime d'assurance :**

Le montant de la prime unique (FLAT) à payer est calculé en TTC, sur la base des taux correspondant au ratio prêt valeur (RPV), fixés par le texte réglementaire.

Le règlement des primes est effectué, dans un délai 30 jours à compter de la date de la mise en place du crédit, par ordre de virement global et nominatif (nom et prénom de chaque emprunteur avec le montant de la prime versée) par l'agence CNEP-Banque au compte de la S.G.C.I ouvert à cet effet.

### Chapitre 3 : Le management des risques du crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien

---

➤ **mode de calcul de la prime d'assurance**

Montant de prime = (montant du crédit \* taux de la prime) + T.V.A

**Exemple(1) :**

- valeur du bien = 8.000.000.00 DA.
- Montant de crédit = 3.000.000.00 DA.
- RPV=37% (RPV ≤ 40%).
- Taux de la prime = 0.50%.
- T.V.A=19%

**Montant de la prime FLAT à payer par l'emprunteur :**

**Montant de la prime (hors TVA) :  $3.000.000.00 * 0.5 = 15.000,00$  DA.**

**Montant de la T.V.A :  $15.000.00 \text{ DA} * 19\% = 285\ 000$  DA**

**Montant à payer :  $15.000.00 + 285\ 000 = 17.850,00$  DA**

**Exemple (2) :**

- Valeur du bien = 10.000.000,00 DA.
- Montant de crédit = 4.500.000,00 DA.
- RPV = 45% (40 % < RPV ≤ 60%
- Taux de la prime = 0,75%
- T.V.A = 19%

**Montant de la prime FLAT à payer par l'emprunteur :**

**Montant de la prime (hors TVA) :  $4.500.000,00 \text{ DA} * 0.75 = 33.750,00$  DA**

**Montant de la T.V.A :  $33.750,00 \text{ DA} * 19\% = 641\ 250$  DA**

**Montant à payer :  $33.750,00 \text{ DA} + 641\ 250 = 4016\ 250$  DA**

### Chapitre 3 : Le management des risques du crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien

---

#### Exemple (3)

- Valeur du bien = 16.000.000,00 DA.
- Montant de crédit = 8.000.000,00 DA.
- RPV = 50% ( $40\% < \text{RPV} \leq 60\%$ ).
- Taux de la prime = 0,75 %.
- T.V.A= 19%

**Montant de la prime FLAT à payer par l'emprunteur :**

**Montant de la prime (hors TVA) :**  $8.000.000,00 \text{ DA} * 0,75 = 60.000,00 \text{ DA}$

**Montant de la TVA :**  $60.000,00 \text{ DA} * 19\% = 1140 \text{ 000 DA}$

**Montant à payer :**  $60.000,00 \text{ DA} + 1140 \text{ 000} = 7140 \text{ 000 DA}$

#### Exemple (4) :

- Valeur du bien = 16.000.000,00 DA.
- Montant de crédit = 14.400.000,00 DA.
- RPV=90% ( $60\% < \text{RPV} \leq 90\%$ ).
- Taux de la prime =1.00%.
- T.V.A= 19%

**Montant de la prime FLAT à payer par l'emprunteur :**

**Montant de la prime (hors TVA) :**  $14.400.000,00 \text{ DA} * 1,00\% = 144.000,00 \text{ DA}$

**Montant de la T.V.A :**  $144.000,00 * 19\% = 2736 \text{ 000 DA}$

**Montant à payer :**  $144.000,00 + 2736 \text{ 000} = 17 \text{ 136 000 DA}$

### **Section 3: L'analyse des garanties**

Dans ce deuxième cas pratique on traitera les garanties du crédit hypothécaire

#### **❖ Les Garanties du crédit hypothécaire**

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 du fait de :

1. l'impossibilité : l'incapacité ou le refus du débiteur de rembourser son prêt.
2. le décès du débiteur.

Les garanties obligatoires à constituer sont les suivantes :

1. l'hypothécaire de premier rang sur le bien objet du prêt. Ou tout autre bien immobilier proposé

Par le postulant et de valeur vénale suffisante :

2. la caution si nécessaire :
3. l'adhésion au « fonds de garantie » ou.
4. l'assurance auprès d'une société d'assurance.

#### **1-l'hypothèque**

L'hypothèque est une sûreté **réelle immobilière sans dépossession** qui consiste à affecter un ou plusieurs immeubles en garantie du remboursement du prêt.

Elle ne peut être constituée qu'en vertu d'un **acte authentique**, d'un **jugement** ou **de loi**.

Le constituant peut être **le débiteur** lui-même ou **un tiers** qui consent l'hypothèque dans l'intérêt du débiteur.

#### **Les biens susceptibles d'hypothèque**

- L'hypothèque ne peut être constituée que sur les immeubles (terrains, constructions). Ces immeubles doivent être dans le commerce et susceptibles d'être vendus aux enchères publiques, ce qui exclu :
  - Les immeubles relevant du domaine public qui sont inaliénables, insaisissables, imprescriptibles ;
  - Les biens immobiliers appartenant à des particuliers, déclarés inaliénables (biens wakf/ habous ).
- L'hypothèque s'étend également aux accessoires du bien hypothèque qui sont réputés immeubles, notamment aux :

## Chapitre 3 : Le management des risques du crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien

---

Servitudes ; immeubles par destination qui ne peuvent être hypothéqués séparément de l'immeuble auquel ils sont rattachés.

- Il est possible d'hypothéquer des constructions séparément du sol et vice versa.
- S'il y a super position de deux immeubles chacun d'eux peut faire l'objet d'une hypothèque distincte.
- Il est également possible de constituer une hypothèque affectant le droit réel résultant d'une concession sur un terrain appartenant à l'état.
- 

### Les formes d'hypothèque

Il existe trois formes d'hypothèque :

- L'hypothèque conventionnelle
- L'hypothèque légale
- L'hypothèque judiciaire

#### A-l'hypothèque conventionnelle

La sûreté est instituée par une **convention** conclue entre la banque et un constituant, qui affecte un immeuble à la garantie d'une créance.

Le constituant est en général le débiteur, mais parfois un tiers qualifié de caution réelle.

Dans le cadre de cette hypothèque, la loi exige la signature d'un contrat **authentique** c'est-à-dire notarié.

Le notaire recueillera l'accord du propriétaire du bien immobilier lors de la constitution des formalités d'enregistrement et de publicité.

L'acte d'hypothèque établie par le notaire constitue **un titre exécutoire** le notaire remet à la banque une copie (expédition) et « une grosse » du dit acte qui peut servir en cas de défaillance du client.

L'inscription conserve le privilège pendant dix (10) ans toutefois, le décret N°77/47 du 19/02/1977 prévoit que les inscriptions prises au profit des banques conservent leur validité durant 35ans à compter de leur inscription, sous réserve que le bordereau d'inscription porte expressément la mention suivante :

*« Inscription d'hypothèque ou de privilège dispensée de renouvellement jusqu'au (calculer 35 ans à partir de la date d'inscription) en application du décret N°77/47 du 19/02/77. L'inscription est requise au profit de la banque (à désigner) »*

### **B) l'hypothèque légale**

Base légale

Décret exécutif n° 2006-132 du 03 avril 2006 fixant les modalités d'application des dispositions de l'article 96 de la loi n°2002-11 du 24 décembre 2002 portant loi de finance 2003, modifié par l'article 56 de la loi n° 2005-16 du 31 décembre 2005 portant loi de finance 2006, instituant une hypothèque légale sur les biens immobiliers des débiteurs au profit des banques, des établissements financiers et de la caisse de garantie des marchés publics, en garantie du recouvrement de leurs créances et des engagements consentis envers eux.

L'hypothèque légale est une garantie instituée par la loi au profit uniquement des banques et établissements financiers en garantie du recouvrement de la créance détenue sur le débiteur.

Elle est donc consentie de plein droit sans qu'une convention soit nécessaire entre la banque et le constituant. Cette garantie permet à la banque d'inscrire une hypothèque sur la base de la convention de crédit établie entre la banque et son client, précisant notamment le montant maximum du crédit garanti et la description des biens donnés en hypothèque.

### **C) l'hypothèque judiciaire**

L'hypothèque judiciaire est une mesure conservatoire immobilière. Elle porte sur un ou plusieurs immeubles (terrains, constructions.....) appartenant au débiteur ou à la caution, si elle existe, et vise à les mettre sous mains de justice et d'empêcher leur propriétaire d'en disposer au préjudice du créancier.

#### **2-la caution**

Elle consiste en l'engagement d'une personne physique ou morale appelée « caution » de garantir le remboursement de la dette contractée par débiteur principale si ce dernier n'y satisfaisait par lui-même.

❖ **Condition d'acceptation de la caution :**

Il est exigé un lien de parenté directe entre la caution et le principal débiteur ascendant et descendant directs, conjoint, disposant de revenus stables et domiciliée en Algérie.

La caution doit remplir à cet effet, un acte de caution solidaire, pour les modalités d'établissement de l'acte.

La durée du crédit est déterminée en fonction de l'âge de la caution, lorsque cette dernière est la plus âgée.

Toute personne portée caution doit souscrire une police d'assurance vie pour le montant globale du crédit accordé.

Une personne morale peut se porter caution pour les crédits accordés à son personnel. L'acceptation de ce cautionnement est du ressort du comité central du crédit.

❖ **Modalité de prise en charge :**

Il demeure entendu que la caution vient également conforter la capacité de remboursement du débiteur pour le calcul du prêt à octroyer sans que l'appoint, apporté par la caution, ne donne lieu à une mensualité **supérieur à 60%** du revenu du principal débiteur.

La capacité de remboursement de ce dernier est confortée par le revenu de caution dans les propositions suivantes :

- 30% du revenu de la caution lorsque il s'agit du conjoint ;
- 15% du revenu de la caution lorsque il s'agit d'un ascendant ou d'un descendant.

La consultation du fichier « clientèle crédit » pour la caution demeure également obligatoire avant toute acceptation de cautionnement.

Une fiche signalétique, selon modèle est établie pour mise à jour du fichier clientèle.

L'agence doit tenir informée la caution de tout incident de paiement survenus avec le principal débiteur et de lui communiquer au débiteur et de lui communiquer au début de chaque exercice la situation de la créance .

L'agence tient pour cela un registre pour l'inscription et le suivi des cautions.

Au-delà de l'appréciation du risque d'insolvabilité du principal débiteur. L'acceptation de la caution doit être menée avec circonspection.

## **Chapitre 3 : Le management des risques du crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien**

---

Lorsque le recueil de l'hypothèque dans le cadre de la cession de logements promotionnels financés par la CNEP s'avère difficile à cause des problèmes liés au foncier, la décision de prise en compte de la caution demeure du seul ressort de la direction du réseau.

### **3-L'assurance**

Tout crédit octroyé par la CNEP doit être couvert par une assurance contre le risque décès et incendie.

#### **Cette obligation est remplie par :**

- l'adhésion au fond de garantie institué par la CNEP par le versement forfaitaire de mille (1000,00 DA) et le paiement d'un montant équivalent à douze (12) primes mensuelles d'avance selon barème en vigueur pour pallier au risque de rupture de la couverture en cas de retard de recouvrement ;
- la souscription d'une police d'assurance auprès d'un organisme assureur avec subrogation donnée par l'assuré au profit de la CNEP.

Le paiement régulier des primes d'assurance libère les héritiers du paiement de la créance restant due. Toute interruption du paiement des primes entraîne l'obligation du remboursement par les ayants droits du capital restant dû ainsi que les échéances en retard augmentées des pénalités et des intérêts moratoires.

A cet effet, les cas suivants peuvent se présenter :

#### **Premier cas :**

Le décès intervient quelques mois après la défaillance (moins de 12 mois) : le crédit, étant toujours couvert par le contrat d'assurance ou par le fonds de garantie (du fait de l'annuité versée d'avance lors de la souscription), l'agence doit :

- réclamer aux ayants droits le montant intégral des mensualités échues et impayées, à la date du sinistre, majoré des pénalités et intérêts moratoires
- déterminer le montant de créance restant due, couvert par le fonds de garantie ;
- le versement par l'assurance du capital décès à la CNEP, en exécution de la subrogation

**Deuxième cas :**

Le sinistre intervient une année et plus après la cessation de paiement : le crédit n'étant plus couvert par le fonds de garantie ou par l'assurance, l'agence doit :

- réclamer la totalité des mensualités échues et impayées, majorée des pénalités de retard, ainsi que le capital restant dû ;
- faire jouer le cas échéant, la garantie d'hypothèque.

**Suivi des Sinistres**

Pour une meilleure gestion des dossiers de recouvrement et pour permettre l'apurement des sinistres, l'agence devra transmettre mensuellement à la direction du réseau de rattachement un état des sinistres constatés dans le mois.

La direction du réseau procède au contrôle et à la consolidation des informations, et les transmette à la DCPR dans le mois qui suit le sinistre.

### **Chapitre 3 : Le management des risques du crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien**

---

#### **Conclusion**

Dans ce chapitre, nous avons présenté la caisse nationale d'épargne et de prévoyance-Banque CNEP –Banque, sa création en 1964 par la loi N°64-227 du 10/08/1964, ses différentes mutations de 1964 jusqu'à 2011, ainsi ses missions et objectifs. Puis on a présenté l'organisme d'accueil et ses différents services.

La CNEP –Banque octroie des prêts hypothécaire aux particuliers, en revanche elle confrontée des risques, tels que le risque de non remboursement.

Pour se méfier de ces risques la CNEP-Banque oblige ses emprunteurs à souscrire auprès des polices d'assurance afin de couvrir ses créances. Dans cette partie, on a effectué les calculs des différentes prime d'assurance.

# **Conclusion générale**

### Conclusion générale

Tout au long de ce travail, nous avons essayé d'apporter quelques éléments de réponse sur la gestion des risques du crédit hypothécaire en peut signifie c'est un l'ensemble des techniques, outils et dispositifs organisationnels mis en place par la banque pour identifier, mesurer et surveiller les risques auxquelles elle est confrontée.

Les risques du crédit hypothécaire présente plusieurs types, notamment le risque du non remboursement qu'il apparaît quand le client ne rembourse pas son crédit en raison de dégradation de sa situation financière (pouvoir d'achat ou de revenu), Changer de travail ou de sa défaillance, le client doit vérifier ses capacités d'engagement avant de s'engager, sinon la banque va saisir le bien financé ou le vendre afin de rembourser le montant restant dû (l'hypothèque).

a l'issu de l'étude du dossier de crédit hypothécaire, le chargé de crédit pourra cerner les besoins de demandeurs, sa capacité de remboursement ainsi que le niveau du risque qu'il est appelé à courir, puis prendre sa décision en conséquence, pour ce protégé contre les risques, la banque oblige ses emprunteur à souscrire auprès des polices d'assurances afin de couvrir ses créances.

La CNEP banque est dans le but d'assurer sa suprématie sur le secteur de financement mis en place toute une panoplie du prêts adaptés aux différents besoins des emprunteurs, toutefois chaque demande de crédit hypothécaire doit faire l'objet d'une étude et d'un suivi du dossier pour minimiser les risques que peut encourir la banque, dans ce cas la banque doit faire une analyse approfondie du dossier de l'emprunteur, prendre des garanties réelles et personnelles contre tout évènement imprévisible et aussi recouvrir aux produit offerts par les nouvelles institutions en matière de solvabilité des documents de crédit (assurance décès IAD, assurance catastrophe naturelles ,et assurance insolvabilité S.G.I).

La garantie hypothécaire est le moyen juridique qui permet à la banque prêteuse de se protéger et gérer contre le risque de défaillance de l'emprunteur immobilier.

La gestion préventive du risque consiste à suivre des méthodes qui contribuent à limiter le risque en respectant les règles prudentielles, et en procédant à la classification et au provisionnement des créances.

Les règles prudentielles sont destinées aux banques et aux établissements financiers, dans le but : de renforcer la structure financière des déposants et de veiller à des risques des banques.

Ainsi les exigences en fonds propres constituent un meilleur moyen de couvrir le risque. Cependant les exigences en fonds propres peuvent être différentes selon que nous utilisons la convention de ratio Cook, ou la convention de ratio Mac Donough. Il importe de montrer cette ratio est plus efficace et plus souple d'application que de ratio Cook.

## Conclusion générale

---

Enfin à l'évolution de la réglementation bancaire en Algérie à travers l'adoption du règlement 11-08 relatif au contrôle interne, ce règlement vise à sensibiliser les banques sur la nécessité de mettre en place un contrôle efficace, qui leur permettra de s'aligner aux normes internationales et de se prémunir contre les risques bancaires.

Enfin la gestion des risques de crédit hypothécaire est considérée comme un acte essentiel, est un art difficile, suit un long processus, et qui représente une partie importante des travaux de recherches bancaires développés ces dernières années,

La gestion du risque de crédit permettre à la banque d'anticiper les pertes à venir, fournir des estimations des pertes maximales possibles. La mesure du risque donc permet la banque dispose des outils tels que les règles prudentielles, et bien d'autres moyens qui sont les garanties et les assurances pour mieux gérer le risque de crédit hypothécaire.

D'après les exemples étudiés précédemment nous constatons que les deux hypothèses sont réalisées et affirmée.

Nous pouvons conclure à partir de notre étude que la gestion des risques du crédit hypothécaire est très importante dans le système bancaire Algérien qui permettre :

- réduire tous les types du risque que n'a cités précédemment.
- à travers ces modèle idéale le marché hypothécaire son développé.
- la banque oblige ses emprunteurs à souscrire auprès des polices d'assurance afin de couvrir ses créances.
- à travers le règlement relatif au contrôle interne la banque à mettre en contrôle efficace qui leur permettra de se prémunir contre les risques bancaires.

## Conclusion générale

---

## Bibliographie

### Ouvrages :

- ✓ C. DESCAMPS, J.I, SOICHOT, « économie et gestion de la banque » ED, EMS, Paris, 2002, page 175.
- ✓ Luc BRENET-Rolland, « principes de techniques Bancaires, dunod 23 éd, Paris, 2004, p 128-129.
- ✓ Luc BRENET-Rolland « principes de techniques bancaires » 25ème édition, ed Dunod, Paris, 2008, page 183.
- ✓ BRENET-Rolland « principes de techniques bancaires », 24<sup>ème</sup> édition DUNOD, Paris, 2006, page 174.
- ✓ Frarouk Bouyakoub, « l'entreprise et financement Bancaire », éd Casbah, Alger, 2000, page 226.
- ✓ Jean-MARC, REGUN & ARNAUD BERNARD, « l'essentiel des techniques Bancaires », éd d'organisation groupe eyroles, Paris, 2008, page 233.
- ✓ Francois-DESMICHIT, pratique de l'activité bancaire, DOUND, Paris, 2004, page 239.
- ✓ Jean Claude AUGROS, Michel OUERUEL, « risque de taux d'intérêt et gestion Bancaire », Edition, Economica, Paris 2000, page 17.
- ✓ Jacob.H et Sardi A : « management des risques bancaires », Edition, AFGES, Paris 2001.
- ✓ COUSSERGVES, « la banque, structure, marche, gestion », édition DALLOZ, Paris 1996.
- ✓ BESSIS J, « gestion des risques et gestion actifs-passif, Edition DALLOZ, Paris 1995.
- ✓ AUGROS J.C et OUERUELM, « risque de taux d'intérêt et gestion bancaire, Paris 2000.
- ✓ Armand et Serving, « le risque de crédit nouveaux enjeux bancaires », éd Dunod, Paris, 2001, page 163.
- ✓ Richard A.werner, « A lost century in economies, theories of banking and thier conclusive evidence », international, review of financial analyses, 2016, page 361-379.
- ✓ J.DARMON : « stratégie bancaire et gestion de bilan », édition economica, Paris, 1995, page 98.

## **Mémoire :**

- ✓ HEDDAM Siham, « le financement de l'immobilier au profit du particulier à la CNEP-Banques », Mémoire de fin d'études BREVET Supérieur de banque, 2017.
- ✓ IDEKI CHAFIA et ZEMANI HAYETTE, « le rôle des banque dans financement de l'habitat », mémoire de fin d'étude banque et marchés financiers, 2016/2017.
- ✓ CHARANE Rabah, « l'analyse des crédits d'investissement à travers les crédits immobilier », Mémoire économie et bancaire, 2018.
- ✓ AZIZ RASHID et ISSA ADINANI, « l'Application de la réglementation prudentielle dans la gestion des risques bancaires en Algérie », Mémoire de fin d'étude en économie monétaire et Bancaire 2019/2020.

## **Revues et journaux :**

- ✓ Document interne à la CNEP-Banque.
- ✓ Document intitulé, Lumière sur le financement hypothécaire.
- ✓ Comité institué en 1974 sous l'appellation du « comité des règles et pratiques de contrôle des opérations Bancaire », par les gouverneurs des banques centrales des pays du G10.
- ✓ MC Donough : du nom de l'actuel président du comité de bale également vice président de la Réserve Fédérale de New York.

## **Textes juridiques**

- ✓ Livre 4, titre1, chapitre1, du code civile algérien.
- ✓ Article 644, code civil algérien.
- ✓ Livre 2, titre 11, chapitre1, du code civile algérien.
- ✓ L'article 907, du code civil Algérien.
- ✓ L'article 96, de la loi n°02-11-du décembre 2002 portant loi de finance 2003.
- ✓ L'article 93, du décret n° 76-63 du 25 mars 1976 relatif à l'institution du livre foncier.
- ✓ Règlement de Banque d'Algérie n°11-08 novembre 2011 relatif au contrôle interne des banques et établissement financier page 02.
- ✓ Règlement de banque d'Algérie n°11-08 du 28 novembre 2011 relatif au contrôle interne des banques et établissement financier page 03.

**Sites internet :**

- ✓ [www.fsco.gov.on.ca](http://www.fsco.gov.on.ca)
- ✓ [www.capital.fr](http://www.capital.fr)
- ✓ [www.cnepbanque.dz](http://www.cnepbanque.dz)
- ✓ [www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com)
- ✓ Site web [www. praxifinance.fr](http://www.praxifinance.fr)
- ✓ Site web [www.boursorana.com](http://www.boursorana.com)
- ✓ Site web [www. de marches intérieur.gouv.fr](http://www.de.marches.interieur.gouv.fr)
- ✓ [https://cours](https://cours.de-droit-net) de-droit-net
- ✓ <https://fr.wikipedia.org/wiki/CNEP-banque>
- ✓ Des sites web [www.capital.fr](http://www.capital.fr)[www.cafpi.fr](http://www.cafpi.fr)

## **Liste des annexes**

**Annexe N°1 : dossier à fournir pour la demande de crédit.**

**Annexe N°2 : Dossier à fournir pour la demande de crédit (résident à l'étranger).**

**Annexe N°3 : Demande de crédit auprès de la CNEP-Banque.**

**Annexe N°4 : Identification de Co-emprunteur.**

**Annexe N°5 : Demande d'adhésion à l'assurance des emprunteurs (emprunteur).**

**Annexe N°6 : Demande d'adhésion à l'assurance des emprunteurs (Co-emprunteur ou Caution).**

**Annexe N°7 : Modèle de relevé des émoluments et attestation d'emploi.**

**Annexe N°8 : Entre particuliers.**

**Annexe N°9 : Fiche client particulier.**

**Annexe N°10 : Autorisation de consultation de la centrale des risques des entreprises et des ménages (CREM).**

**Annexe N°11 : Autorisation de prélèvement sur compte.**

**Annexe N°12 : Domiciliation irrévocable de salaire.**

**Annexe N°13 : Autorisation de prélèvement des frais d'études.**

**Annexe N°14 : Engagement de provision en compte.**

**Annexe N°15 : Demande de prélèvement et l'autorisation de prélèvement sur CCP.**

## **La liste des tableaux**

**Tableau N°01 : les types de créances et provision s'y rattachant.....21**

**Tableau N°02 : les taux de la prime d'assurance décès.....53**

**Tableau N°03 : Tarification de l'assurance insolvabilité .....55**

## **La liste des schémas**

**Schémas 01 : organigramme de l'agence LAMALI Ahmed (207) Tizi-Ouzou.....48**

# **Annexes**

## Dossier à fournir pour la demande de crédit

1. Une demande de crédit, signée par le postulant (formulaire CNEP/BANQUE).
2. Une demande d'adhésion à l'assurance des emprunteurs (formulaire CNEP/BANQUE).
3. Une autorisation de prélèvement sur compte (signature légalisée) des mensualités dues au titre du remboursement du crédit (formulaire CNEP/BANQUE).
4. Fiche KYC signée par le postulant (formulaire CNEP/BANQUE).
5. Autorisation de consultation de la Centrale Des Risques Entreprises Et Ménages « CREM » (formulaire CNEP/BANQUE).
6. Un moyen de recouvrement (Chèque barré CCP, Ordre de virement permanent, Domiciliation irrévocable de salaire).
7. Une autorisation de prélèvement des frais de dossier, signée par le postulant (formulaire CNEP/BANQUE).
8. Une copie de la pièce d'identité ou du permis de conduire en cours de validité.
9. Un extrait d'acte de naissance.
10. Un certificat de résidence récent.
11. Une fiche familiale (ou individuelle pour les célibataires).
12. Pour les épargnants une attestation des intérêts établie par l'agence domiciliataire du compte épargne.
13. Justificatifs de revenus :
  - Copie de la carte d'assurance.
  - Un extrait de rôle.
  - Un relevé des émoluments récent au jour de la demande (modèle CNEP/BANQUE).
  - Pour les commerçants ou une profession libérale un certificat d'imposition + copie du registre de commerce + une mise à jour CNAS et/ou CASNOS.
  - Tout autre justificatif de revenu pour les autres catégories de clientèle.

<p><b><u>Achat d'un logement/terrain auprès d'un particulier :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Copie de l'acte de propriété du logement / terrain (ou livret foncier)</li> <li>- Le CC6 (si le bien possède un acte de propriété)</li> <li>- Certificat négatif d'hypothèque</li> <li>- Fiche de transaction (formulaire CNEP/BANQUE) ou promesse de vente (auprès du notaire)</li> <li>- Rapport d'expertise du logement ou du terrain</li> <li>- Le certificat d'urbanisme pour l'achat de terrain</li> </ul>	<p><b><u>Construction / aménagement / extension :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Copie de l'acte de propriété du terrain ou du logement</li> <li>- Certificat négatif d'hypothèque</li> <li>- Devis des travaux à réaliser</li> <li>- Rapport d'expertise du terrain ou du logement</li> <li>- Copie du permis de construire</li> <li>- Copie de la décision de l'aide à l'habitat rural si bénéficiaire</li> </ul>
<p><b><u>Achat d'un logement promotionnel LSP/VSP :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrat de vente sur plan</li> <li>- Attestation de fond de garantie</li> <li>- Décision de réservation, d'attribution ou d'affectation</li> </ul>	<p><b><u>Achat d'un logement promotionnel fini :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Copie de l'acte de propriété du logement</li> <li>- Certificat négatif d'hypothèque</li> <li>- Décision d'attribution</li> <li>- Attestation de remise des clés</li> </ul>

**NB :** Toute copie doit être accompagnée de son original.

**Dossier à fournir pour la demande de crédit**  
**(RESIDENT A L'ETRANGER)**

**Pour les salariés :**

- Un acte de naissance
- Les 04 dernières fiches de paie
- L'avis d'imposition du dernier exercice
- Copie des deux derniers contrats de travail dans le cas d'un CDD
- Copie du contrat de travail dans le cas d'un CDI
- Copie de la Carte Nationale d'Identité
- Justificatif de résidence
- Copie du livret de famille
- Un relevé de compte bancaire couvrant une période minimale d'une année

**Pour les commerçants :**

- Un acte de naissance
- L'avis d'imposition et Bilan du dernier exercice
- Copie du registre de commerce
- Justificatif de résidence
- Copie de la Carte Nationale d'Identité
- Copie du livret de famille
- Un relevé de compte bancaire couvrant une période minimale d'une année

**NB : tous les documents doivent être visés par le consulat**

<p><b><u>Achat d'un logement/terrain auprès d'un particulier :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Copie de l'acte de propriété du logement / terrain (ou livret foncier)</li> <li>- Le CC6 (si le bien possède un acte de propriété)</li> <li>- Certificat négatif d'hypothèque</li> <li>- Fiche de transaction (formulaire CNEP/BANQUE) ou promesse de vente (auprès du notaire)</li> <li>- Rapport d'expertise du logement ou du terrain</li> <li>- Le certificat d'urbanisme pour l'achat de terrain</li> </ul>	<p><b><u>Construction / aménagement / extension :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Copie de l'acte de propriété du terrain ou du logement</li> <li>- Certificat négatif d'hypothèque</li> <li>- Devis des travaux à réaliser</li> <li>- Rapport d'expertise du terrain ou du logement</li> <li>- Copie du permis de construire</li> <li>- Copie de la décision de l'aide à l'habitat rural si bénéficiaire</li> </ul>
<p><b><u>Achat d'un logement promotionnel LSP/VSP :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrat de vente sur plan</li> <li>- Attestation de fond de garantie</li> <li>- Décision de réservation, d'attribution ou d'affectation</li> </ul>	<p><b><u>Achat d'un logement promotionnel fini :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Copie de l'acte de propriété du logement</li> <li>- Certificat négatif d'hypothèque</li> <li>- Décision d'attribution</li> <li>- Attestation de remise des clés</li> </ul>









(À établir sur papier entête de l'organisme employeur)

**MODELE DE RELEVÉ DES EMOLUMENTS ET  
ATTESTATION D'EMPLOI**

Postulant - Caution - Codébiteur

Mr/Mme/Melle.....  
Date et lieu de naissance.....  
Est employé (e) au sein de notre organisme en qualité de .....  
Depuis le .....  
A titre (1).....  
Et perçois une rémunération mensuelle nette, non frappée d'opposition, déduction  
faite des rappels, primes et indemnités non permanentes et détaillées comme suit (2) :

Salaire brut :.....  
Retenue IRG :.....  
Retenue sécurité sociale :.....  
Salaire net :.....

Toutes les indications et mentions portées sur la présente attestation sont certifiées  
exactes

Fait à .....le.....

Cachet et signature et griffe de l'employeur

(1) Préciser à titre « permanent » ou « temporaire »

(2) Mentionner toutes retenues sur salaire par décision de justice, pension ou  
remboursement d'un prêt

ENTRE PARTICULIERS

LES VENDEURS

NOM : .....  
PRENOM (s) : .....  
Date et lieu de naissance : .....  
Fils (fille) de : ..... et de : .....  
Demeurant à : .....  
Pièce d'identité (\*) : N° ..... Délivrée le ..... par .....

C.N.I  P.C

Agissant (\*)

- Pour mon compte.  
 Pour le compte de :

NOM : .....  
PRENOM (s) : .....  
Date et lieu de naissance : .....  
Fils (fille) de : ..... et de : .....  
Demeurant à : .....  
Pièce d'identité (\*) : N° ..... Délivrée le ..... par .....

C.N.I  P.C

Agissant (\*)

- Pour mon compte.  
 Pour le compte de :

NOM : .....  
PRENOM (s) : .....  
Date et lieu de naissance : .....  
Fils (fille) de : ..... et de : .....  
Demeurant à : .....  
Pièce d'identité (\*) C.N.I / P.C : N° ..... Délivrée le ..... par .....

En vertu du mandat que lui est conféré par acte n° ..... du ..... établi par :

- Devant Maître ..... Notaire.....
- Les services consulaires d'Algérie en .....

(\*) Cochez la case correspondante

L'ACHETEUR

NOM : .....  
PRENOM (s) : .....  
Date et lieu de naissance : .....  
Fils (fille) de : ..... et de : .....  
Demeurant à : .....  
Pièce d'identité (\*) C.N.I / P.C : N° ..... Délivrée le ..... par .....

(\*) Cochez la case correspondante.

CO-ACHETEUR (CODEBITEUR)

NOM : .....  
PRENOM (s) : .....  
Date et lieu de naissance : .....  
Fils (fille) de : ..... et de : .....  
Demeurant à : .....  
Pièce d'identité (\*) C.N.I / P.C : N° ..... Délivrée le ..... par .....

(\*) Cochez la case correspondante.

Code : \_\_\_\_\_ Agence \_\_\_\_\_ Réseau \_\_\_\_\_

**ANNEXE 1 - FICHE CLIENT PARTICULIER**

Création       Mise à jour

**1- ENTREE EN RELATION**

Date d'entrée en relation : ..... Contexte d'ouverture du compte :

Visite spontanée à l'agence / Prospecté à l'initiative de l'agence

Recommandation d'un tiers (précisez lequel) : .....

Externe à la banque / Interne de la banque

**2 – INFORMATIONS PERSONNELLES**

Nom :                                      Epouse de :                                      Prénom :

Date de naissance :                      Présumé :                      Lieu de naissance :

Fils de :                                      et de :

Nationalités : .....et.....et .....

N° acte de naissance :

NIN : .....

Résident / Non Résident                      Pays de résidence : .....

Adresses en Algérie:

- .....
- .....

Adresses à l'Etranger.

- .....
- .....

Téléphones : ...../...../.....

Téléphone professionnel :                      Adresse E-mail :

Pièce d'identité (CNI - PC - ..... ) - N° de la pièce d'identité : .....

Date..... / lieu de délivrance : .....

Situation matrimoniale : Célibataire - Marié - Divorcé - Veuf

Nombre d'enfants : ..... Dont : Mineurs : ..... Majeurs : .....

Nom et prénom du conjoint : .....

Profession du conjoint : ..... Employeur .....

### 3 – INFORMATIONS D'ACTIVITE

#### 3.1. Situation socio-professionnelle :

Profession : .....  
Salarié / Indépendant / sans emploi / autres.....

Secteur d'activité : ..... Employeur :.....

Adresse de l'employeur.....

Position en matière de domicile : Propriétaire / Locataire / hébergé / autre .....

Type de revenu : Salaire / Pension / Retraite / Rente / Autre .....

Revenu mensuel du client : ..... du conjoint : .....

#### Patrimoine du client (bien – valeur estimative)

- ( ..... - ..... )
- ( ..... - ..... )
- ( ..... - ..... )
- ( ..... - ..... )
- ( ..... - ..... )
- ( ..... - ..... )

#### 3.2. Désignation de mandataire(s) :

##### Mandataire 1 :

Nom : ..... Epouse : ..... Prénom : ..... Lien de parenté : .....  
Prénom du Père ..... Nom et Prénom de la Mère : .....  
Date et lieu de naissance : .....  
Nationalités : ..... / .....

##### Mandataire 2 :

Nom : ..... Epouse : ..... Prénom : ..... Lien de parenté : .....  
Prénom du Père ..... Nom et Prénom de la Mère : .....  
Date et lieu de naissance : .....  
Nationalités : ..... / .....

##### Mandataire 3 :

Nom : ..... Epouse : ..... Prénom : ..... Lien de parenté : .....  
Prénom du Père ..... Nom et Prénom de la Mère : .....  
Date et lieu de naissance : .....  
Nationalités : ..... / .....

#### 3.3. Si client étranger, il y a lieu de préciser les fonctions législatives, exécutives, administratives ou judiciaires, éventuellement exercées en tant qu' élu ou nommé, en Algérie ou à l'étranger (1) :

.....  
.....  
.....

### 4. SITUATION BANCAIRE

**4.1. Comptes ouverts à la CNEP Banque :**

- Type :                      N° :                      Agence :  
- Type :                      N° :                      Agence :  
- Type :                      N° :                      Agence :

**4.2. Comptes ouverts chez les confrères :**

- Type :                      Banque :  
- Type :                      Banque :  
- Type :                      Banque :

**4.3. Motivation de l'entrée en relation :**

.....  
.....

**5. FONCTIONNEMENT DU COMPTE**

**5.1 Première transaction : si montant important, origine des fonds :**

.....  
.....1.....

**5.2 Fonctionnement attendu du compte (Opérations envisagées) :**

Espèces / Chèques / Virements / autres à préciser : .....

Informations complémentaires :

.....  
.....  
.....  
.....

Date et signature du client

Date et signature du Chargé clientèle

( Cadre réservé à l'agence)  
RÉSUMÉ DE L'ENTRETIEN D'ENTRÉE EN RELATION (2)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

En fonction des éléments recueillis conformément aux procédures internes, cette relation (satisfait) – (ne satisfait pas) aux critères définis par la CNEP Banque, en matière de politique d'acceptation des nouveaux clients et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Le Directeur d'agence

- (1) Ces informations serviront à déterminer si le client est une personne politiquement exposée "PPE"
- (2) A titre d'exemple : particularité familiale, lien avec un autre client, projet ou situation particulière à signaler, honorabilité du client, les risques potentiels du client ou toute information significative liée à l'ouverture du compte.



AUTORISATION DE CONSULTATION DE LA CENTRALE DES RISQUES DES ENTREPRISES  
ET DES MENAGES (CREM)

Réseau : TIZI OUZOU « 200 » Agence LAMALI Code : 207

Information demandeur du crédit :

Je soussigné (e) M. Mme (nom et pré-nom/épouse)  
Présumé :  oui,  non (cocher la case appropriée) Né (e) le : (jj/mm/aaaa)  
Lieu de naissance : (commune et wilaya)  
Nationalité : Pays de naissance :  
Fils/Fille de : et de :  
Acte de naissance N° : N° sécurité sociale :  
Adresse :  
Qualité professionnel :  Salarié,  non salarié (cocher la case appropriée)  
Profession :  
Pièce(s) d'identité :  CNI,  PC,  Passeport,  Carte de séjour (cocher la case appropriée)  
N° Délivré(e) le : / / par :  
Autres documents : (si la qualité professionnelle est autre que « salarié »)  
Agrément N° : Délivré le : / / par :  
NIF N° : Délivré le : / / par :  
N° RC N° : Délivré le : / / par :

Type crédit Sollicité : Durée Sollicité : (mois)  
Montant du crédit sollicité : (DA)

Codébiteur/caution :  
Présumé :  oui,  non (cocher la case appropriée) Né (e) le : (jj/mm/aaaa)  
Lieu de naissance : (commune et wilaya)  
Nationalité : Pays de naissance :  
Fils/Fille de : et de :  
Acte de naissance N° : N° sécurité sociale :  
Adresse :  
Qualité professionnel :  Salarié,  non salarié (cocher la case appropriée)  
Profession :  
Pièce(s) d'identité :  CNI,  PC,  Passeport,  Carte de séjour (cocher la case appropriée)  
N° Délivré(e) le : / / par :  
Autres documents : (si la qualité professionnelle est autre que « salarié »)  
Agrément N° : Délivré le : / / par :  
NIF N° : Délivré le : / / par :  
N° RC N° : Délivré le : / / par :

J'atteste de l'exactitude des informations portées ci-dessus, et autorise la CNEP Banque à consulter la Centrale des Risques des Entreprises et Ménages (CREM) de la Banque d'Algérie, et autorise celle-ci à lui communiquer les renseignements enregistrés à notre nom.

Fait à Tizi Ouzou Le  
(Signature du demandeur)



الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط  
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance

## AUTORISATION DE PRELEVEMENT SUR COMPTE

Je soussigné (e) .....

Titulaire du compte chèque N°9997 .....

Ouvert auprès de la CNEP- BANQUE, AGENCE LAMALI 207

Du compte CCP N°.....

Autorise celle-ci à prélever par le débit de mon compte, le montant des mensualités dues au titre du remboursement du crédit que j'ai contracté auprès de la CNEP- BANQUE et ce jusqu'à extinction totale.

Je m'engage à maintenir, sur mon compte, une provision suffisante pour permettre le prélèvement des mensualités.

Fait à ..... Le.....

Signature de l'intéressé(e) légalisée



الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط  
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance

## **DOMICILIATION IRREVOCABLE DE SALAIRE**

Je soussigné (e).....  
employé (e) au sein de votre organisme, vous prie de bien vouloir, à compter du mois de....., de procéder au virement du montant de ma rémunération mensuelle, au crédit de mon compte chèque N°..... ouvert auprès de la CNEP- Banque, Agence LAMALI (207).

Je déclare par ailleurs que cette domiciliation est irrévocable et ne pourra être ni annulée, ni modifiée sans l'accord préalable de la CNEP- Banque.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma parfaite considération.

Fait à Tizi Ouzou, le.....

Décision de l'employeur	Nom et Prénom, Adresse et Signature
(CACHET ET SIGNATURE)	Nom et Prénom : Adresse :  Signature :



الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك  
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance - Banque  
CNEP-Banque « Société par actions » au capital social de 46.000.000.000 DA  
Siège Social : 61, Rue SOUIDANI Boujemaa Chéraga - W.Alger

Direction du Réseau Commercial de Tizi-Ouzou « 200 »

### Autorisation de prélèvement des frais d'études

Je soussigné (e) : Mr/Mme/Mlle : .....

né (e) le : ....., à .....

fils (lle) de :... et de :.....

demeurant à :.....

autorise l'agence CNEP-Banque de ....., 'à prélever les frais

d'études d'un montant de ..... DA, relatifs au dépôt et à l'étude

de mon dossier de crédit, et ce par débit de mon compte chèque n° : .....

ouvert auprès de la même agence.

Je déclare avoir pris connaissance que ces frais ne sont pas remboursables en cas de rejet de ma demande de crédit.

Fait à :.....

Le :.....

Signature de l'intéressé

Caisse Nationale  
d'Épargne et de Prévoyance



الصندوق الوطني  
للشرف والاحتياط

Annexe 6

### ENGAGEMENT DE PROVISION EN COMPTE

Je soussigné ;

Nom: ..... Prénom (s) : .....

Adresse : .....

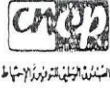
Pièce d'identité N° ..... Délivrée le ..... par .....

Titulaire du CCP N° .....

M'engage à maintenir sur mon compte-chèques n° ..... ouvert auprès  
de l'agence CNEP ....., en permanence et jusqu'à  
remboursement intégral de mon crédit, un montant de ..... DA ,  
représentant une (01) fois et demi la mensualité de remboursement du crédit qui m'a  
été accordé par la CNEP en date du .....

Fait à .....; le .....

(Signature légalisée)



### DEMANDE DE PRELEVEMENT

AGENCE DE : .....

CODE STRUCTURE | | | | | | | | | |

NOM DU CLIENT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

PRENOM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

N° DOSSIER CREDIT / CLIENT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

N° COMPTE CC / CLIENT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | CLE | | |

Fait à ..... le .....

Signature

#### CADRE RESERVE AU CCP

DEMANDE ACCEPTEE	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
MOTIF DU REJET		

(1) Barrer la mention inutile



### AUTORISATION DE PRELEVEMENT SUR CCP

AGENCE : .....

CODE STRUCTURE | | | | | | | | | |

NUMERO C.C.P A DEBITER | | | | | | | | | | CLE | | |

NUMERO C.C.P AGENCE | | | | | | | | | | CLE | | |

NOM DU CLIENT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

PRENOM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Je soussigné (e) autorise le Chef de Centre des Chèques Postaux à débiter mon compte des ordres de prélèvement établis à mon nom par la CNEP et les taxes y afférentes.

Je déclare, en outre, que les réclamations éventuelles, concernant les ordres de prélèvement présentés, seront adressées par mes soins à la CNEP.

La présente autorisation demeurera valable jusqu'à l'amortissement intégral des sommes dues à la CNEP.

Je m'engage à maintenir au compte, ou à y constituer, 10 jours avant la date d'échéance, une provision suffisante permettant la réalisation de ces opérations

FAIT A ..... LE .....

Signature du client

Cachet Agence CNEP

# **Table des Matière**

## Table des Matière

<b>Introduction générale.....</b>	<b>2</b>
<b>Chapitre01 : le crédit hypothécaire</b>	
<b>Introduction.....</b>	<b>6</b>
<b>Section01 : généralité sur le crédit hypothécaire.....</b>	<b>6</b>
<b>1. Historique.....</b>	<b>6</b>
<b>2. Définition du crédit hypothécaire.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Les types du crédit hypothécaire.....</b>	<b>7</b>
<b>3.1 Le prêt hypothécaire aux particulière.....</b>	<b>7</b>
<b>3.2 Le prêt hypothécaire aux particuliers immobiliers.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Les avantages du crédit hypothécaire.....</b>	<b>8</b>
<b>5. Les caractéristiques de l'hypothécaire.....</b>	<b>9</b>
<b>6. Le fonctionnement du crédit hypothécaire.....</b>	<b>9</b>
<b>7. Les critères d'éligibilité.....</b>	<b>10</b>
<b>8. La constitution du dossier.....</b>	<b>10</b>
<b>section02 : les garanties de crédit hypothécaire.....</b>	<b>11</b>
<b>1. les garanties personnelles.....</b>	<b>11</b>
<b>1.1. Le cautionnement.....</b>	<b>11</b>
<b>1.1.1. Définition.....</b>	<b>11</b>
<b>1.1.2. Caractéristique.....</b>	<b>12</b>
<b>1.1.3. Les formes du cautionnement.....</b>	<b>12</b>
<b>1.1.3.1. Le cautionnement simple.....</b>	<b>12</b>
<b>A- le bénéfice de discussion.....</b>	<b>12</b>
<b>B -le bénéfice de division.....</b>	<b>12</b>
<b>1.1.3.2. Le cautionnement solidaire.....</b>	<b>12</b>
<b>1.1.4. L'extinction du cautionnement.....</b>	<b>13</b>
<b>1.2. Les assurances.....</b>	<b>13</b>
<b>1.2.1. L'assurance décès et invalidité.....</b>	<b>14</b>
<b>1.2.2. L'assurance insolvabilité.....</b>	<b>14</b>
<b>1.2.3. L'assurance catastrophe naturelles.....</b>	<b>14</b>
<b>2. Les garanties réelles.....</b>	<b>14</b>
<b>2.1. L'hypothèque conventionnelle.....</b>	<b>14</b>

2.2. L'hypothèque légale.....	15
2.3. L'hypothèque judiciaire.....	17
<b>Section03 : le développement du marché immobilier en Algérie.....</b>	<b>17</b>
<b>1. La gestion préventive.....</b>	<b>17</b>
1.1 l'application des règles prudentielles.....	18
1.1.1 le ratio de solvabilité.....	18
1.1.2 le ratio de diversion des risques.....	20
1.1.3 Le coefficient de liquidité.....	20
1.2 les créances risquées et leur système de provisionnement.....	21
<b>2. le recueil des garanties.....</b>	<b>22</b>
2.1 les suretés personnelles.....	22
2.1.1. Le cautionnement.....	22
a. l'extinction.....	22
b. l'aval.....	23
2.1.2. Les assurances.....	23
2.2 les suretés réelles.....	23
2.2.1. L'hypothèque.....	23
2.2.2. Le nantissement.....	24
<b>Conclusion.....</b>	<b>25</b>
<b>Chapitre 02 : les risques du crédit hypothécaire</b>	
<b>Introduction.....</b>	<b>27</b>
<b>Section 01 : les risques du crédit hypothécaire dans le système bancaire Algérien.....</b>	<b>27</b>
<b>1. Définition d'un risque bancaire.....</b>	<b>27</b>
1.1. Les types de risque bancaire.....	27
1.1.1. Le risque de crédit.....	27
1.1.2. Le risque concentration.....	28
1.1.3. Le risque de règlement.....	28
1.1.4. Le risque de marché.....	28
A- Le risque de taux d'intérêt.....	29
B- Le risque de change.....	29
1.1.5. Le risque de liquidité.....	29
1.1.6. Le risque juridique.....	29
1.1.7. Le risque de non-conformité.....	29
1.1.8. Le risque opérationnel.....	30
<b>Section02 : les risques de crédit hypothécaires dans le système bancaire.....</b>	<b>30</b>
<b>1. Les risques de crédit hypothécaire.....</b>	<b>30</b>
1.1. Le risque de non remboursement.....	30

1.2. Le risque crédit.....	31
a- le risque générale .....	31
b- le risque professionnel.....	31
c- le risque à l'emprunteur.....	31
d- le risque pays.....	31
1.3. Le risque sur le marché.....	32
1.4. Le risque de liquidité.....	32
1.4.1. Le risque de liquidité immédiate.....	32
1.4.2. Le risque de transformation.....	33
1.5. Le risque des taux d'intérêts.....	33
1.6. Le risque de solvabilité.....	34
2. Les risques généraux.....	34
2.1. Les risques techniques.....	34
2.2. Les risques administratifs.....	34
2.3. Les risques juridiques.....	34
A- la rédaction des contrats .....	34
B- l'hypothèque.....	35
C- la valeur de l'hypothèque.....	35

**Section 03 : les effets du risque des crédits hypothécaires sur le marché bancaire algérien**

1. Les effets des risques sur les opérations des banques.....	35
1.1 Les effets du risque de liquidité.....	36
1.2. Les effets du risque de taux d'intérêt.....	36
1.3. Les effets du risque de crédit.....	37
1.4. Les effets du risque de marché.....	38
1.5. Les effets du risque opérationnel.....	38
2. les effets du risque des crédits hypothécaires sur le marché bancaire algérien.....	39
2.1. Les effets du risque de non remboursement.....	39
2.2. Les effets du risque d'insolvabilité ou de solvabilité.....	39
2.3. Les effets du risque du décès de débiteur.....	39
2.4. Les effets du risque d'une catastrophe naturelle.....	40
La conclusion.....	40

**Chapitre 03 : le management des risques du crédit hypothécaire dans le système bancaire algérien**

Introduction.....	42
Section 01 : présentation de l'établissement d'accueil (la CNEP-Banque).....	42

<b>1.</b>	<b>description de la CNEP-Banque.....</b>	<b>42</b>
1.2	historique de la CNEP banque.....	42
1.3	les missions et objectif de la CNEP-Banque.....	44
1.3.1	les missions de la CNEP-Banquent.....	44
1.3.2	les objectifs de la CNEP-Banquent.....	45
1.4	les structures centrales de la CNEP-Banquent.....	45
1.5	organisation générale de la CNEP-Banque.....	46
<b>2.</b>	<b>Présentation de l'organisme d'accueil.....</b>	<b>47</b>
2.1	Présentation du lieu de stage.....	47
2.2	Analyse et traitement de l'organigramme.....	48
2.2.1	La direction d'agence.....	49
2.2.2.	Le service clientèle .....	49
2.2.3.	Le service des engagements.....	50
2.2.4.	Le service des opérations administratives et support.....	50
2.2.5.	Les rôle des chefs de service.....	50
	<b>Section02 : la maîtrise des risques hypothécaire dans le système bancaire.....</b>	<b>51</b>
<b>1.</b>	<b>les risques du crédit hypothécaire.....</b>	<b>51</b>
1.1.	Le risque du non remboursement.....	51
1.2.	Le risque du décès de débiteur.....	51
1.3.	Le risque d'insolvabilité.....	51
1.4.	Le risque d'une catastrophe naturelle.....	52
<b>2.</b>	<b>les formes d'assurances .....</b>	<b>52</b>
2.1.	Assurance contre le risque « décès+I.A.D ».....	52
2.2.	Assurance contre « les catastrophes naturelles ».....	54
2.3.	Assurance contre le risque « insolvabilité ».....	55
2.3.1.	la souscription de l'assurance.....	56
2.3.2.	la souscription d'une assurance insolvabilité.....	58
2.3.2.1.	Mode de calcule de SGCI.....	58
2.3.1	Mode de calcule de la prime d'assurance.....	59
	<b>Section 03 :l'analyse des garanties.....</b>	<b>61</b>
<b>1.</b>	<b>les garanties du crédit hypothécaire.....</b>	<b>61</b>
1.1.	l'hypothèque.....	61
1.1.1.	Les formes d'hypothèque.....	62
A)	l'hypothèque conventionnelle.....	62
B)	l'hypothèque légale.....	63
C)	l'hypothèque judiciaire.....	63

<b>1.2.La caution.....</b>	<b>63</b>
<b>1.3.L'assurance.....</b>	<b>65</b>
<b>La conclusion.....</b>	<b>67</b>
<b>La conclusion générale.....</b>	<b>69</b>

## **Résumé**

Le crédit hypothécaire a connu un essor considérable. Ces dernières années, elle reste un crédit très risqués car c'est un crédit à long terme. Pour se prémunir contre les différents risques, l'analyse minutieuse de l'emprunteur reste la meilleure garantie, néanmoins, le banquier dispos de plusieurs autres moyens qui lui permet de limiter les conséquences d'une éventuelle défaillance de l'emprunteur. Et aussi pour ce protégé contre les risques, la banque oblige ses emprunteurs à souscrire auprès des polices d'assurances afin de couvrir ses créances.

**Mots clés :** le crédit hypothécaire, le risque, l'emprunteur, les garanties, des polices d'assurances.

## **Abstract**

Mortgage credit has grown considerably. In recent years, it remains a very risky credit because it is a long-term credit. To protect against the various risks, the careful analysis of the borrower remains the best guarantee, however, the banker has several other means which allows it to limit the consequences of a possible failure of the borrower. and also for this protection against risks, the bank obliges its borrowers to subscribe to insurance policies in order to cover its debts.

**Key words:** mortgage credit, the risk, the borrower, guarantees, insurance policies.