

**République Algérienne Démocratique et Populaire**  
**Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche**  
**scientifique.**

**Ecole supérieure de commerce**

**Mémoire de fin d'étude en vue de l'obtention du diplôme de**  
**Master en sciences Commerciales et financières**

**Option: Monnaie Finance et Banque**

**Thème :**

**La Gestion et l'évaluation du risque lié au**  
**crédit immobilier**

**Cas :CNEP-Banque**

**Elaboré par :**

Touahri Fatima

**Encadré par :**

Pr.Letreche Tahar

**Lieu de stage : CNEP-Banque, la direction de surveillance des risques crédit et**  
**financiers (DSRCF)**

**Période de stage : du 15/03/2021 au15/04/2021.**

**2020/2021**

## *Dédicace :*

*Je dédie ce travail...*

*A ma géniale, tendre, affectueuse et sacrée Mère*

*A mon humble, stricte, brave et majestueux Père*

*A mon très cher frère : Kader*

*A tous mes amis surtout ma meilleure amie et deuxième sœur*

*Soumia*

*A tous ceux et celle qui me connaissent*

*A ma chère famille Touahri un par un*

*A vous tous, je pris Allah de vous préserver et de vous combler de santé*

*et de bonheur et qu'on demeure unis.*

*Fatima Touahri...*

## *Remerciements :*

**Avant tous je remercie Dieu « Allah » notre créateur pour m'avoir donné le courage et la volonté afin de mener à terme le présent travail.**

**Je tiens tout particulièrement à remercier Monsieur LATRECHE Tahar, mon encadreur, de m'avoir encadré, orienté, aidé et conseillé ainsi que tous les professeurs et le personnel de L'école supérieur de commerce ESC pour leur disponibilité et leurs services.**

**Je voudrais exprimer mes plus vifs remerciements à tous le personnel de la CNEP-Banque et spécialement le personnel de la direction de surveillance des risques crédit et financiers DSRCF et particulièrement la directrice M<sup>me</sup> A.BOUCHAREB et ma tutrice M<sup>me</sup> A.HOUACINE.**

**Que tous ceux et celles qui n'ont pas cités, et qui m'ont aidés de près ou de loin, reçoivent mes sincères remerciements.**

**Un grand merci...**

**Résumé :**

La banque joue un rôle important dans le fonctionnement de l'économie d'un pays, à travers les crédits qu'elle distribue. Dans le domaine économique moderne, le crédit existe sur plusieurs formes : le crédit à la consommation, le crédit à l'investissement et à l'exploitation, le crédit immobilier....etc. ,il est exposée à plusieurs risques structurels à savoir le risque de non remboursement, taux d'intérêt, liquidité et le risque de change.

Ces risques peuvent être diminués les performances des activités bancaires et financière. De ce fait, les banques et les institutions financières se retrouvent obligées de mettre en place des méthodes pour gérer d'une façon optimale les risques bancaires.

C'est dans cette optique, que nous somme intéressées uniquement dans notre mémoire de fin d'étude au la gestion des risques liés aux crédits immobiliers et nous avons élaboré notre cas pratique au sein de la CNEP- Banque au niveau de la Direction de Surveillance des Risques crédit et Financier DSRCF.

**Mots clés :**

Crédit immobilier, réglementation prudentielle, gestion de risque.

**Summary :**

The bank plays an important role in the functioning of a country's economy, through the credits it distributes. In the modern economic field, credit exists in several forms: consumer credit, investment and operating credit, real estate credit ...etc. It is exposed to several structural risks, namely the risk of non-repayment, interest rate, liquidity and currency risk.

These risks can be reduced in the performance of banking and financial activities. As a result, banks and financial institutions are forced to put in place methods to optimally manage banking risks.

It is with this in mind that we are only interested in our end of study this is on risk management related to mortgage loans and we have developed our practical case within the CNEP-Bank at the level of the supervisory department of Credit and Financial Risks DSRCF.

**Keywords:**

real estate credit, prudential regulations, risk management.

## **Sommaire :**

<b>Introduction générale.....</b>	<b>A-D</b>
<b>Chapitre I : l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité.....</b>	<b>1</b>
• <b>Section1</b> : généralités sur banques et les activités bancaires.....	2
• <b>Section2</b> :les crédits et les risques inhérents à l'activité bancaire.....	11
• <b>Section 3</b> : le marché immobilier et ses différents intervenants.....	18
<b>Chapitre II : La gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle.....</b>	<b>27</b>
• <b>Section1</b> : Méthodes d'appréciation du risque de crédit.....	28
• <b>Section 2</b> : les méthodes de Gestion du risque de crédit immobilier.....	35
• <b>Section 3</b> : les différents jalons de la réglementation prudentielle .....	44
<b>Chapitre III : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-Banque.....</b>	<b>54</b>
• <b>Section 1</b> : Présentation du l'organisme d'accueil.....	55
• <b>Section 2</b> : Gestion du risque crédit immobilier aux particuliers à la CNEP-Banque.....	62
• <b>Section 3</b> : cas pratique : Crédit pour l'acquisition d'un logement promotionnel collectif en « vente sur plan » (prêt bonifié) formule jeune.....	75
<b>Conclusion générale.....</b>	<b>82</b>

## Liste des abréviations :

<b>Abréviation</b>	<b>Signification</b>
<b>APC</b>	Assemblée Populaire Communale
<b>BA</b>	Banque d'Algérie
<b>BEF</b>	Banque et Etablissement Financiers
<b>BRI</b>	Banque Règlement Internationaux
<b>BFR</b>	Besoin en Fonds de Roulement
<b>CSDCA</b>	Caisse de Solidité des Départements des Communes d'Algérie
<b>CNEP</b>	Caisse National d'Epargne et de Prévoyance
<b>CACOBATRH</b>	Caisse National des Congés Payés du Chômage Intempéries des Secteurs du Bâtiment des Travaux Publics et de l'Hydraulique
<b>CNAS</b>	Caisse Nationale d'Assurance Sociale des Travailleurs Salariées
<b>CASNOS</b>	Caisse Nationale de Sécurité Sociale des Non-salariés
<b>CNL</b>	Caisse Nationale du Logement
<b>CNI</b>	Carte National d'Identité
<b>CREM</b>	Centrale des Risques Entreprises et Ménages
<b>CCC</b>	Comité Central de Crédit
<b>CCA</b>	Comité de Crédit Agence
<b>CCR</b>	Comité de Crédit Réseau
<b>CCS</b>	Comité de Crédit Siège
<b>CM</b>	Commission Bancaire
<b>CMC</b>	Conseil de Monnaie et Crédit
<b>CS</b>	Coussin de Sécurité
<b>DAS</b>	Déclaration Annuelle des Salaries
<b>DCT</b>	Dette à Court Terme
<b>DGA</b>	Directeurs Généraux Adjointes
<b>DSRCF</b>	Direction de Surveillance des Risques Crédit et Financier

<b>DCP</b>	Direction des Crédits aux Particuliers
<b>DR</b>	Directions Régionales
<b>DCP</b>	Division du Contrôle Périodique
<b>EURL</b>	Entreprise Unipersonnelle à Responsabilités Limitée
<b>FGCMPI</b>	Fond de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière
<b>FR</b>	Fond du Roulement
<b>IAD</b>	Incapacité Absolue Définitive
<b>LCR</b>	Liquidité Converge Ratio
<b>LPA</b>	Logement Promotionnel Aidé
<b>LPP</b>	Logement Promotionnel Public
<b>NFSR</b>	Net Stable Funding Ratio
<b>PEL</b>	Plans d'Epargne Logement.
<b>PDG</b>	Président Directeur Général
<b>SMIG</b>	Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti
<b>SNMG</b>	Salaire National Minimum Garantie
<b>SARL</b>	Société à Responsabilité Limitée
<b>SAA</b>	Société Algérienne d'Assurance
<b>SGCI</b>	Société de Garantie des Crédits Immobiliers
<b>SPA</b>	Société Par Action
<b>SI</b>	Système d'Information
<b>TVA</b>	Taxe sur Valeur Ajoutée
<b>VAR</b>	Value-At-Risk
<b>VSP</b>	Vente Sur Plan

## Liste des tableaux :

<b>Numéro</b>	<b>Titre</b>	<b>Page</b>
<b>01</b>	Les dispositions majeures apportées par le règlement 11-08 du 28 novembre 2011.	<b>51</b>
<b>02</b>	Les types des crédits immobiliers aux particuliers	<b>59</b>
<b>03</b>	Les frais du dossier de crédit	<b>65</b>
<b>04</b>	Capacité de remboursement de client	<b>66</b>
<b>05</b>	Les quotités de financement de la CNEP -Banque	<b>68</b>
<b>06</b>	Les seuils d'engagement des comités de crédit	<b>69</b>
<b>07</b>	Les taux de la prime d'assurance appliqués par la CNEP-Banque	<b>71</b>
<b>08</b>	Le taux de la prime SGCI	<b>71</b>
<b>09</b>	Les modalités de déblocage des crédits immobiliers	<b>72</b>
<b>10</b>	Les informations liées au client	<b>75</b>
<b>11</b>	Les informations liées au bien financé par la CNEP-Banque	<b>75</b>
<b>12</b>	Les informations sur le crédit accordé par la CNEP-Banque	<b>76</b>



## Liste des schémas :

<b>Numéro</b>	<b>Titre</b>	<b>Page</b>
<b>01</b>	Rôle de la banque	<b>04</b>
<b>02</b>	Les parties de cautionnement	<b>38</b>

## Liste des figures :

<b>Numéro</b>	<b>Titre</b>	<b>Page</b>
<b>01</b>	Les risques bancaires	<b>14</b>
<b>02</b>	Le mécanisme de déroulement de gestion du risque de crédit	<b>30</b>
<b>03</b>	Les trois piliers de Bale II,	<b>48</b>

# **Introduction générale**

# Introduction générale

---

## Introduction générale :

L'environnement économique mondial a subi ces dernières années de profondes fluctuations, celles-ci sont liées notamment au rôle central joué par les marchés financiers.

Dans ce contexte, les banques et les établissements financiers développent de plus en plus leur Activité pour accroître leur résultat. Cette situation se traduit par une prise des risques Importants par ces derniers.

Le maintien de l'activité bancaire revêt une importance toute particulière, car il conditionne en grande partie celui de la vie économique d'un pays. C'est dans ce sens que s'inscrivent les travaux du comité de Bâle qui ont pour objectif de mettre en place des contraintes réglementaires visant à préserver la stabilité financière du système bancaire et à limiter les risques de crédits pour protéger les déposants, à travers l'introduction en vigueur du ratio COOKE, en 1988, comme ratio de régulation de fonds propres réglementaires.

Parmi les activités principales de la Caisse National d'Epargne et de Prévoyance - Banque (CNEP), il y a le financement du secteur de l'habitat qui constitue un secteur stratégique et privilégié de développement économique et social du pays. Ce dernier a mis en place toute une panoplie de prêts immobiliers adaptés aux différents besoins des emprunteurs. Ces derniers se caractérisent par la diversité, la complémentarité et l'universalité. Le crédit immobilier est exposé à une multitude de risques attachés au produit lui-même, et cela depuis son étude jusqu'à son échéance. Toutefois, chaque demande de crédit doit faire l'objet d'une étude et d'un suivi minutieux des dossiers du crédit pour minimiser au mieux les risques que la banque encourt.

Notre thème porte sur la gestion et l'évaluation des risques du crédit immobilier, à cet effet, la problématique principale auxquelles nous tentera de répondre est la suivante :

### **Quelles sont les différentes méthodes qui permettent de mesurer et de gérer le risque lié au crédit immobilier au sein de la CNEP-Banque ?**

Cette problématique est accompagnée d'un certain nombre de questions pour mieux appréhender le sujet à savoir :

- Quels sont les risques liés au crédit immobilier ?
- Comment une banque peut-elle les identifier, les mesurer et procéder à leur gestion ?
- Comment s'effectue l'étude d'un dossier du crédit immobilier au sein de la CNEP-Banque ?

# Introduction générale

---

Pour répondre à ces questions, nous proposons les hypothèses suivantes :

- Les risques liés au crédit immobilier se présentent sous différentes formes
- La banque dispose de moyens diversifiés pour se prémunir contre le risque de crédit immobilier.
- L'étude et le suivi du dossier du crédit immobilier s'effectuent selon plusieurs étapes et cela depuis la demande du crédit jusqu'à l'échéance

## **Importance de thème :**

- Ce thème revêt une grande importance ces derniers temps, puisqu'il concerne l'un des risques les plus importants au niveau des banques et des établissements de crédit, qui est le risque lié au crédit immobilier, ce dernier est directement lié aux particuliers et aux institutions et contribue au développement de l'activité bancaire et à l'amélioration du développement économique et social du pays.
- Pour mener à terme notre travail, nous avons adopté une démarche orientée dans les directions suivantes :
  - La consultation d'ouvrages et l'étude des textes réglementaires relatifs à la monnaie et au crédit. L'abondance des ouvrages en matière de l'activité bancaire nous a conduits à utiliser que ceux qui se rapportent directement à notre thème de recherche.
  - La collecte de données nécessaires à la finalisation de notre travail de recherche a été recueillie auprès de l'organisme d'accueil CNEP-Banque et plus précisément la Direction de Surveillance des Risques Crédit et Financiers DSRCF où on a effectué notre stage.
- Pour parvenir à notre objectif, nous avons réparti notre travail en trois (03) chapitres.

Pour mener à bien notre travail et faciliter le traitement de ces interrogations, notre travail est structuré en deux chapitres théoriques et un cas pratique.

Le premier chapitre intitulé : «**l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité** » porte dans sa première section, sur les banques et l'ensemble des activités bancaires, la deuxième section est consacrée aux risques engendrés par l'activité bancaire. Enfin nous présentons le marché immobilier et ses différents intervenants dans la troisième section.

## Introduction générale

---

Le deuxième chapitre intitulé : « **La gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle.** » s'intéresse au risque qui naît d'une opération de crédit immobilier, aux indicateurs de défaillance des clients et aux moyens dont la banque dispose pour les gérer.

Le troisième chapitre intitulé:« **Gestion des risques du crédit immobilier aux particulier au sein de la CNEP - Banque** » présente l'activité crédit immobilier aux particuliers au niveau de la CNEP - Banque et les outils utilisés par celle-là dans la gestion des risques.

L'objectif de notre travail est de cerner l'importance du risque du crédit immobilier dans la banque, et tenter de proposer des solutions adéquates pour une meilleure gestion de celui-ci.

# **Chapitre 01**

## **L'activité bancaire et les différents risques liés à son activité**

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

## **Introduction du chapitre 01 :**

La banque est un établissement financière, ses principales fonctions sont la collecte des dépôts auprès des agents économiques et la création de la monnaie à travers l'octroi de crédit dont certains sont destinés aux particuliers et d'autres pour les entreprises.

Parmi les crédits qu'elle octroie aux particuliers ,il y a le crédit immobilier :qui est un crédit à long terme obtenu auprès de la banque et il occupe une place importante dans les crédits bancaires octroyés et qui est destiné à financer tout ou une partie d'un achat immobilier ,d'une opération de construction immobilières ,ou des travaux pour un bien immobilier sur son marché qui est le marché immobilier.

Cependant, l'activité bancaire doit faire face à des risques parmi ces risques on distingue le risque de crédit, qui est le plus ancien des risques, et le plus présent dans l'activité bancaire.

Dans le présent chapitre, nous allons mettre l'accent sur l'activité bancaire et les risques liés à travers les trois sections suivantes :

La première section : nous commencerons par une définition de la banque, son rôle et les types, pour finir on va s'intéresser aux activités d'un établissement bancaire

La deuxième section : cette partie traitera les différents risques liés aux activités bancaires et des notions sur les crédits bancaires

La troisième section : nous allons présenter le marché immobilier, le bien immobilier et les crédits immobiliers aux particuliers

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

## Section 01 : Généralités sur les Banque et les activités bancaires

Dans toute économie, la banque joue un rôle très important. Elle est l'une des premières ressources de financement de l'économie.

C'est pour quoi il est utile de présenter la banque tout en déterminant définition, son rôle et les types de banque, et pour finir nous passerons en revue ses activités

### 1. Définition de la banque : qu'est-ce qu'une banque ?

Selon le dictionnaire de Française Larousse le mot banque désigne :

« La Banque est un établissement financier qui, recevant des fonds du public, les emploie pour effectuer des opérations de crédit et des opérations financières, et est chargée de l'offre et de la gestion des moyens de paiement »<sup>1</sup>

« sont considérées comme banques les établissements qui font profession habituelle de recevoir du public, sous forme de dépôts ou autrement des fonds qu'ils emploient pour leur propre compte en opérations d'escompte, de crédit ou en opérations financières »<sup>2</sup>.

La banque est un intermédiaire financier important, en faisant le lien entre les agents à capacité de financement et les agents à besoin de financement.

Juridiquement parlant et selon l'article 66 de l'ordonnance n°03-11 sur la monnaie et crédit : « les opérations de banque comprennent la réception de fonds du public, les opérations de crédit ainsi que la mise en disposition de la clientèle des moyens de paiement et la gestion de ceux-ci »<sup>3</sup>.

La banque est une institution financière spécifique à son pouvoir de création monétaire par les crédits qu'elle octroie. L'octroi de crédit bancaire ne se fait pas toujours sur la base des ressources préexistantes.

---

<sup>1</sup> Disponible sur site : <http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/banque/7863> [consulte le 03 mai 2021 à 23h51]

<sup>2</sup>GARSUAULT. P et PRIAMI. S, **banque : fonctionnement et stratégie**, economica, Paris, 1997, P.34

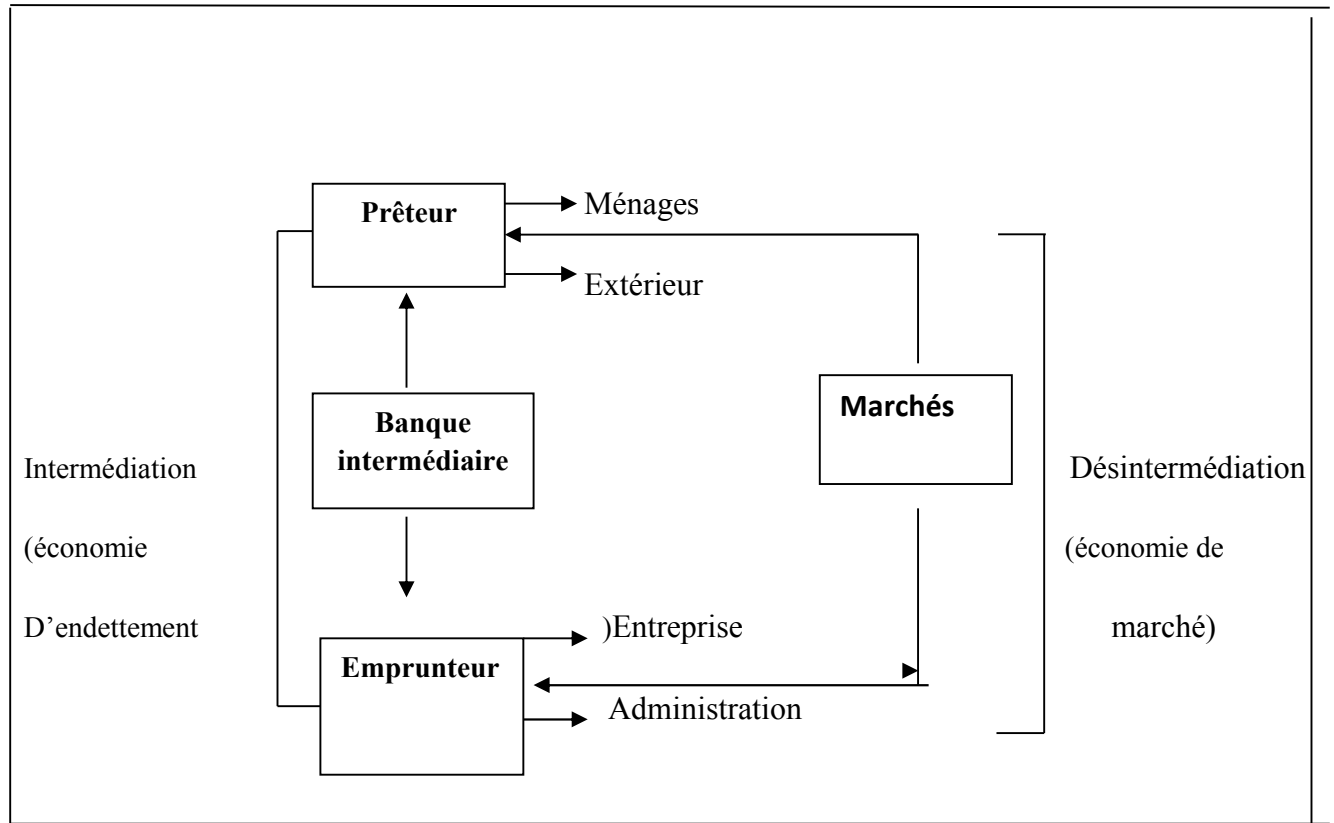
<sup>3</sup> Article 66 de l'ordonnance n°03-11 sur la monnaie et crédit



# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

## 2. Le rôle de la banque :

Schéma N°01 : le rôle de la banque <sup>1</sup>



**Source :** MICHEL. M, l'exploitant bancaire et le risque crédit, Ed : LA REVUE BANQUE, P.18

### 2.1. Rôle Traditionnel de banque :

La banque est définie par son rôle traditionnel « d'intermédiaire » par laquelle la banque collecte les dépôts et distribution des crédits.

« Lorsque l'intermédiation bancaire est privilégiée et que les agents ont recours au crédit pour se financer on parle « d'économie d'endettement », lorsque la finance direct est privilégiée et que les agents ont davantage recours au marché financière et on parle « d'économie de marché financier » »<sup>2</sup>

<sup>1</sup>MICHEL.M, l'exploitant bancaire et le risque crédit, La REVUE BANQUE, P.18

<sup>2</sup>OGIZN. D, comptabilité et audit bancaire, Dunod, Paris, 2016, P.9

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

Aujourd'hui, les banques évoluent d'après la constitution d'un grand marché des capitaux, la rénovation des techniques de régulation monétaire et le développement de la concurrence, il s'agit de la diversification des activités bancaires pour mieux répondre aux besoins des clients en leur offrant des services homogènes et performants, mais aussi de mieux cerner les sources de profit<sup>1</sup>

Sur cette base, il est possible d'identifier et de diviser les principaux rôles couverts et assurés par les banques.

## **2.2. La collecte des dépôts :**

« Pour financer les besoins de crédit des entreprises et des particuliers, les banques doivent mobiliser une quantité d'épargne importante. Ces dépôts s'effectuent sous différentes formes, par exemple les comptes chèques, les comptes sur livrets, les produits d'assurance-vie, les livrets de développement durable (ancien Codevi) ou encore les plans d'épargne logement (PEL) »<sup>2</sup>

## **2.3. Le crédit aux particuliers :**

La banque attribue des crédits aux particuliers à partir des dépôts collectés de ses clients. Les trois crédits aux particuliers sont les suivants : le crédit à la consommation, le crédit d'habitation et le crédit revolving (crédit renouvelable qui s'apparente à une autorisation de découvert permanente)

## **2.4. La mise à disposition et la gestion des moyens de paiement :**

Les moyens de paiement sont des instruments fiables et efficaces proposés par les banques à toute personne pour transférer des fonds, quel que soit le support ou le procédé technique utilisé.

## **2.5. Rôle d'intermédiation :**

La banque joue un rôle d'intermédiation entre les déposants qui ont trop de liquidité et les emprunteurs qui ont besoin de liquidité.

« Un établissement bancaire représente un intermédiaire entre offreurs et demandeurs de capitaux et ceci à partir de deux processus distincts :

---

<sup>1</sup> GENUES.M et PAULIN. A, **les métiers de la finance**, Studyrama, Paris, 2013, P.17

<sup>2</sup> Ibid., P.18

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

- En intercalant (interposant) son bilan entre offreurs et demandeurs de capitaux, c'est l'intermédiation bancaire.
- En mettant en relation directe offreurs et demandeurs de capitaux sur un marché de capitaux (marché financier), c'est le phénomène de désintermédiation »<sup>1</sup>

## 2.6. Rôle d'assurance :

« Les banques sont de plus en plus présentes dans la distribution d'assurance automobile et multirisque habitation, l'assurance vie quant à elle, elle distribuée majoritairement par les réseaux de bancassurance »<sup>2</sup>

## 2.7. Rôle de conseil :

« Cette mission s'avère très large, pour deux raisons :

- Pour cause de complexité des opérations financières (notamment en matière de gestion des risques) ;
- Pour cause de standardisation de certaines activités qui vont se déplacer vers les marchés.

Pour cela les organisations bancaires doivent être spécialisées dans le conseil et l'offre des Produits sur mesure sous peine de disparition, ces conseils sont devenus très large et ils peuvent toucher de nombreux domaines à savoir la fiscalité, la gestion du patrimoine et la gestion de la trésorerie »<sup>3</sup>.

## 2.8. Rôle politique :

« Les établissements bancaires assure un rôle politique également, car ils ont la capacité de financer l'état que ne peuvent avoir les agents économiques pris individuellement, le système bancaire intervient de façon directe en souscrivant les titres émis par l'Etat »<sup>4</sup>

## 3. Les différentes formes d'activités bancaires :

Les établissements de crédits exercent plusieurs activités aux leur clientèle (particuliers, entreprises et collectivités locales) sont les suivants :

---

<sup>1</sup>GARSUAULT. P et PRIAMI. S , Op.cit, P.34

<sup>2</sup>GENIES.M, PAULIN. A, Op.cit, P.19

<sup>3</sup>LOPEZ.F, **Banques et marchés du crédit**, Presses Universitaires de France, 1997, P.7

<sup>4</sup>idem

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

## 3.1. Les opérations de banque :

« Les opérations de banque comprennent la réception de fonds du public, les opérations de crédit ainsi que la mise à disposition de la clientèle des moyens de paiement et la gestion de ceux-ci »<sup>1</sup>

### 3.1.1. Réceptions des fonds du public :

C'est l'ensemble des fonds confiés par la clientèle à la banque, ces dépôts peuvent être effectués à vue, c'est-à-dire avec des disponibilités de retrait à tout moment, ou à terme le retrait est possible jusqu'à une échéance déterminée d'avance.

### 3.1.2. La distribution de crédit :

« les opérations de crédit comprennent tout acte à titre onéreux par lequel une personne met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend, dans l'intérêt de celle-ci, un engagement par signature tel que l'aval, le cautionnement ou la garantie »<sup>2</sup>

### 3.1.3. La mise à disposition et la gestion des moyens de paiement :

Les moyens de paiement sont l'ensemble des instruments mis à disposition des agents économiques pour régler leurs dépenses par des transferts d'argent.

« la mise à disposition et la gestion des moyens de paiement est une opération de banque c'est-à-dire que c'est un service que propose principalement les établissements de crédits tout comme le service de crédit et celui de caisse »<sup>3</sup>

## 3.2. Les opérations connexes :

À côté des opérations de banque qui justifient leurs agréments, les banques et établissements financiers peuvent effectuer toutes les opérations connexes ci-après :

- Opérations de changes.
- Opérations sur or, métaux précieux et pièces.
- Placements, souscriptions, achats, gestion, garde et vente de valeurs mobilières et de tout produit financier.

---

<sup>1</sup>Article 66 de l'ordonnance n°03-11 du 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit.

<sup>2</sup> Guide des banques et des établissements financiers

<sup>3</sup> Disponible sur site : [https://www.village\\_justice.com](https://www.village_justice.com) [consulté le 24 avril 2021 à 23h].

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

- Conseil et assistance en matière de gestion de patrimoine.
- Conseil, gestion et ingénierie financières, et d'une manière générale, tous services destinés à faciliter la création et le développement d'entreprise ou d'équipements en respectant les dispositions légales en la matière.<sup>1</sup>

## 4. Les différents types de la banque :

### 4.1. En fonction de leur statut juridique :

En fonction de leur statut juridique, il existe trois catégories de banques a savoir :

#### ▪ Les banques commerciales :

Les banques commerciales sont aussi appelées banque de détail, ces banques proposent des services bancaires à ses clients qui sont soit des particuliers soit des entreprises . parmi ces services bancaires :

- La mise en disposition d'un compte bancaire avec des services comme les moyens de paiement (carte bancaire, carnet de chèques...).
- Les crédits ou les prêts.
- Les dépôts d'argent (compte d'épargne..).

#### ▪ Les banques coopératives :

Appelé aussi banque mutualiste ,est une entité dans laquelle les sociétaires ont la double qualité de clients et de détenteurs de parts de capital et il s'agit des caisses de crédit agricole, des banques populaires et caisses d'épargne et des caisses de crédit mutuel<sup>2</sup>,ces sociétés peuvent effectuer toutes les opérations de banques (dépôts , crédits , services bancaires de paiement).

#### ▪ Les banques publiques :

Une banque publique est une société bancaire dont l'état ou acteurs publics sont propriétaires, elle souvent par certaines missions qui lui sont confiées par la puissance publique.

### 4.2. En fonction de leur type d'activité :

On distingue ainsi différents types de banques :

---

<sup>1</sup> Article 72 d'ordonnance n°10-04 du 26 août 2010

<sup>2</sup> BERNET.R, **Principes de technique bancaire** , Dunod,P.6

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

- **Les banques d'affaires :**

Les banques d'affaires s'occupent de finance d'entreprises .Elles accompagnent les grandes entreprises en proposant divers services bancaires comme des conseils stratégiques et financiers .Ces banques d'affaires accompagnent aussi les entreprises sur des projets de fusions –acquisitions.

- **Les banques d'investissement :**

Ont une activité basée sur les marchés financière .Ces banques d'investissement achètent et vendent des actions, des obligations ou des produits dérivés sur les marchés financiers.

Elles peuvent aussi s'occuper de levée de fonds pour des entreprises nouvellement cotées ou gérer des opérations de change.

- **Les banques centrales :**

La banque centrale est l'entité responsable de la gestion de système monétaire et financière de pays dans le cas de Banque d'Algérie.

La banque centrale est une banque qui assure l'émission de la monnaie légale et le contrôle du volume de la monnaie et du crédit<sup>1</sup>

- **Les banques de dépôts :**

Selon article L.511-1 du code monétaire et financier : les banques de dépôts sont des établissements de crédit consiste à recevoir des fonds remboursables du public et à octroyer des crédits <sup>2</sup>

- **les banques de groupe :**

Les banques de groupes sont des établissements bancaires qui exercent d'autres activités dans me secteur industriel, assurance et commercial.

---

<sup>1</sup> Disponible sue site : <http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/banque/7863> [consulté le 05 Mai 2021 à 01h04]

<sup>2</sup> Disponible sue site : <http://www.legifrance.gouv.fr> [consulté le 05 Mai 2021 à 01h24]

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

- **les banques généralisées :**

« Appelée également banque universelle, est un établissement de crédit présent sur tous les segments du marché (activité domestique et international, particuliers ou entreprises, tout types de financement et de prestation de services) qui dispose d'un réseau de guichets »<sup>1</sup>

Les banques généralisées sont des établissements bancaires dont l'activité couvre tous les domaines bancaires et financiers sur le plan national et international.

---

<sup>1</sup>FOURAR (Laidi Mohamed Sabre), **la gestion des risques bancaires par la méthode ALM**, ESC ,2017, P.7

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

## **Section 02 : les risques inhérents à l'activité bancaire :**

L'univers bancaires se caractérise par les multiples dimensions des risques financiers qui affectent sur les performances.

### **1. Notion de risque :**

« Etymologiquement, le mot vient du latin **resicare**, qui évoque la notion de rupture dans un équilibre par rapport à une situation attendue »<sup>1</sup>

Joël Bessis, dans son ouvrage gestion des risques et gestion actif-passif des banques définit le risque comme étant « Le risque désigne l'incertitude qui pèse sur les résultats et les pertes susceptibles de survenir lorsque les évolutions de l'environnement sont adverse »<sup>2</sup>

Le risque est un événement dont la réalisation est probable et les conséquences affectent négativement l'atteinte des objectifs.

Le risque est la perte associée à des évolutions adverse et des dégradations sur les résultats d'une organisation.

### **2. Définition risques bancaires :**

Le risque est lié à la survenance d'un événement non prévisible qui peut avoir des conséquences importantes sur le bilan ou le compte de résultat de la banque. C'est-à-dire le risque bancaire désigne les pertes éventuelles sur les actifs de la banque à l'occasion des activités réalisées avec la clientèle ou réaliser pour son propre compte<sup>3</sup>

### **3. Typologies des risques bancaires :**

Compte tenu de la nature des opérations effectuées par les banques, ces dernières se trouvent désormais exposés à une variété des risques, ces derniers sont regroupés à plusieurs catégories à savoir :

#### **3.1. Risque de contrepartie :**

« Un risque de contrepartie est un risque de défaillance d'une contrepartie (client, établissement de crédit) sur laquelle l'établissement de crédit détient une créance ou tout autre

---

<sup>1</sup> MICHEL .M, Op.cit, P.20

<sup>2</sup> BESSIS. J, **Gestion des risques & actif passif des banques**, Dalloz Gestion Finance, Paris, 1995, P.2

<sup>3</sup> LATRECHE.T, **Gestion des risques bancaires**, ESC, Alger, 2020



# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

engagement de même nature »<sup>1</sup>

## 3.2. Risque de liquidité :

« Le risque de ne pas pouvoir faire face à ses engagements, ou de ne pas pouvoir dénouer ou compenser une position, en raison de la situation de marché dans un délai déterminé et à un coût raisonnable »<sup>2</sup>

## 3.3. Risque de marché :

Le risque de marché est les variations défavorable de la valeur de marche des positions de bilan et de hors bilan suite une variation sur les taux de marché.

Le risque de marché sur le portefeuille consiste à deux éléments :

- Le risque général lié à l'évolution d'ensemble des marchés.
- Le risque spécifique lié à la situation propre de l'émetteur<sup>3</sup>

On distingue trois catégories de risque de marche sont les suivants :

### ✓ **Risque de position sur action :**

« Est liée a l'évolution défavorable du cours des actions figurant dans le portefeuilles-titres de la banque »<sup>4</sup>

### ✓ **Risque de change :**

« le risque de change est un risque auquel s'expose tout investisseur se portant acquérir d'un actif libellé dans une autre devise que celle ayant cours légal dans son pays »<sup>5</sup>

Le risque de change est la somme des pertes résultant des variations des taux de change.

Le risque de change apparait a partir du moment de la conclusion des opérations commerciales et financières qu'impliquent entrée et sortie de devise<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> BERNET.R, Op.cit,P. 490

<sup>2</sup> Règlement N°2011-08 du 28 Novembre 2011 relatifs contrôle interne des banques et établissements financiers

<sup>3</sup> Article 24 du règlement de la Banque d'Algérie N°14-01 du 16fevrier 2014 portant coefficients de solvabilité applicables aux banques et établissements financiers

<sup>4</sup>COUSSERGUES. S, **L'gestion de la banque** , DUNOD, 1996, P.34

<sup>5</sup> Disponible sue site : <http://www.lafinancepourtous.com> [consulté le 20 avril à 11h]

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

## ✓ **Risque de taux d'intérêt :**

« Le risque de taux d'intérêt est le risque de voir les résultats affectés défavorablement par les mouvements des taux d'intérêt »<sup>2</sup>

Le risque de taux d'intérêt découle à la variation des taux d'intérêt et son impact sur les valeurs d'actifs et les engagements d'un établissement de crédit.

## **3.4. Risque de solvabilité :**

« L'insolvabilité d'une banque débute classiquement par une crise de liquidité car dès que les marches commencent à se défier d'un établissement sur la foi d'informations vérifiées ou non sur des pertes élevées, celui-ci ne peut plus se refinancer »<sup>3</sup>

Le risque de solvabilité est l'incapacité d'une banque de faire face à ses engagements qui se traduit par des pertes élevées (crise de liquidité).

## **3.5. Risque opérationnels :**

La notion de risque opérationnel est extrêmement large, elle englobe tous les risques pouvant engendrer un dommage, une perte, un coût lors de la réalisation de différentes tâches de l'organisation.

Les risques opérationnels désignent tous les risques de dysfonctionnements interne, dont les conséquences peuvent être extrêmement importantes, certains sont liées aux systèmes d'information, d'autre sont liées aux procédures internes et a leur respect<sup>4</sup>

Selon règlements la Banque d'Algérie N°14-01 le risque opérationnel est : le risque de perte résultant de défaillance inhérentes aux procédures, personnels et systèmes internes des banques et établissements financiers ou des événements extérieurs<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> LATRECHE .Tahar, **Gestion des risques bancaires**, ESC, Alger

<sup>2</sup> BESSIS. J, Op.cit, P.17

<sup>3</sup> SYLVIE. ; op.cit,P.20

<sup>4</sup> BESSIS. Joël, op.cit,P14

<sup>5</sup> Article 20 du règlement de la Banque d'Algérie N°14-01 du 16fevrier 2014 portant coefficients de solvabilité applicables aux banques et établissements financiers

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

## 3.6. Autre risque :

Selon Joël BESSIS, il existe d'autres risques de nature financiers dépend les activités associées au sein d'un établissement :

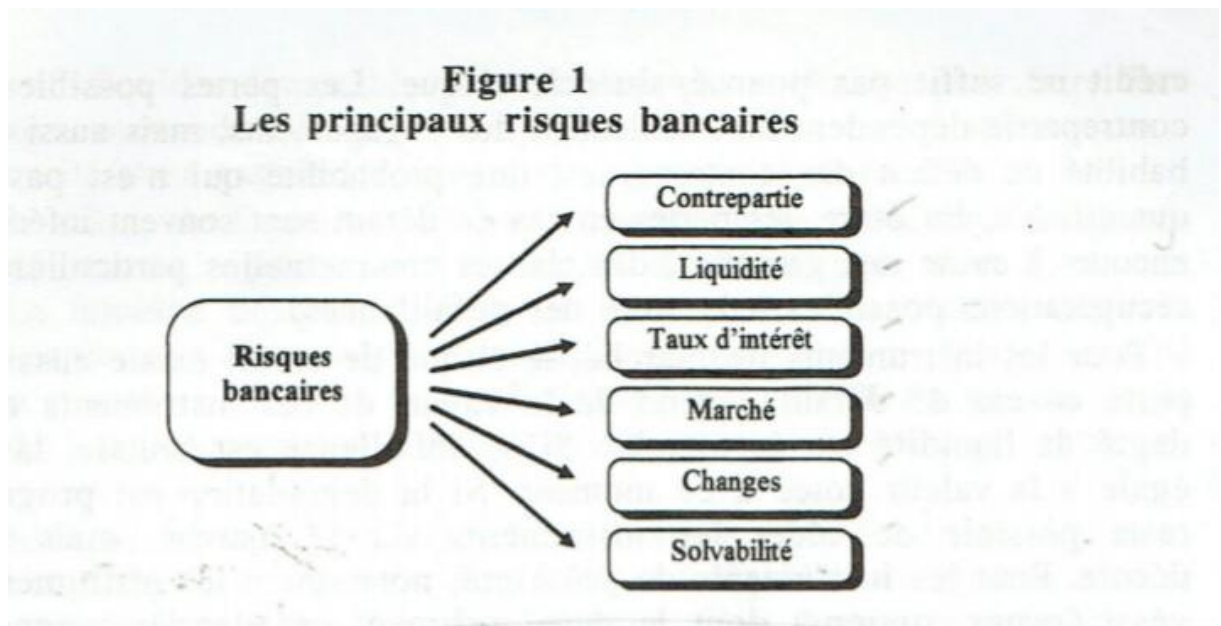
### a. Le risque de couverture :

Le risque de couverture apparaît lorsque l'on cherche à couvrir une position de taux d'intérêt, de change. Or, une couverture n'est pas une assurance tous risques car elle laisse toujours subsister des risques résiduels<sup>1</sup>

### b. Le risque de livraison :

Le risque de livraison est le décalage entre les flux qui soldent une transaction<sup>2</sup>

Figure N°01 : les principaux risques bancaires



Source : BESSIS. J, Gestion des risques & actif passif des banques, Dalloz Gestion Finance, Paris, 1995, P.2

<sup>1</sup> BESSIS. J, Op.cit,P.21

<sup>2</sup>idem

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

## 4. Les crédits bancaires :

### 4.1. Notion de crédit

« Le terme crédit ,du latin **credere**,signifie confiance inspirée par quelqu'un ou quelque chose »<sup>1</sup>

Selon article 68 de la loi n°03-11 du 26 Aout 2003,le crédit est « toute acte a titre onéreux par lequel une personne met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend ,dans l'intérêt de celle –ci ,un un engagement par signature tel qu'aval ,cautionnement ou garantie »<sup>2</sup>

Le crédit est une opération qui consiste pour un prêteur ou créancier à mettre à disposition d'un emprunteur ou débiteur, une certaine somme d'argent moyennant un engagement de remboursement à une date déterminée à l'avance.

### 4.2. Typologies de crédit :

#### a. Les crédits d'exploitation :

Les crédits d'exploitation sont des crédits à court terme dont la durée ne dépasse pas les 24 mois ,ce type de crédit vise à satisfaire les besoins temporaires de capitaux pour éviter la cessation de l'activité de l'entreprise ,faire face à certain décalages dans le temps entre les recettes et les dépenses de l'entreprise et financer les besoins en fonds de roulement.

Parmi ces crédits, on peut distinguer :

- Les crédits par caisse (facilites de caisse, le découvert, le crédit de relais).
- Les crédits sur marchandises (avance sur marchandise, escompte de warrant) .
- Le financement des marchés publics (cautions, préfinancement).

Le remboursement de ces crédits est assuré par son fonctionnement courant (la vente de production d'entreprise).

#### b. Les crédits d'investissement :

Selon HAMDI dans son ouvrage intitulé « **évaluation et financement de projet** » : « un

---

<sup>1</sup> MICHEL.M,Op.cit,P.21

<sup>2</sup>Article 68 de la loi n°03-11 du 26 Aout 2003

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

investissement est une dépense actuelle devant engendrer des bénéfices futurs »<sup>1</sup>

Les crédits d'investissement ce sont des crédits qui permettant le financement de l'acquisition de biens d'équipement, matériaux, ils sont à moyen ou long terme qui ont une durée fixe, déterminée .Les crédits sont amortis selon un plan de remboursement préalablement convenu.

## **c. Les crédits par signature :**

Les crédits par signature sont crédits indirecte d'exploitation <sup>2</sup> et des fonds que la banque met à la disposition des entreprises sous forme d'engagement par signature.

Parmi les engagements par signature on peut citer :

- Les cautions.
- L'aval.
- Crédit documentaire.
- Obligations cautionnées en douanes.

## **4.3. Notion de risque crédit :**

Le risque de crédit est la forme la plus la plus ancienne du risque, il représente le risque de défaut de remboursement de l'emprunteur<sup>3</sup>

Le risque de crédit est la perte totale ou partielle de la banque suite à l'incapacité d'une contrepartie de rembourser le capital ou les intérêts sur une date déterminée

### **❖ Les dimensions de risque de crédit :**

Le risque crédit résulte de la combinaison de trois facteurs :

### **❖ Risque de contrepartie :**

Le risque de contrepartie est la probabilité de défaillance du client relative à principalement deux facteurs qui sont la qualité du débiteur et la maturité du crédit<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> LASARY.H, **évaluation et financement de projet** ,Esslem, Alger, 2000, P6

<sup>2</sup> Guide des banques et des établissements financiers

<sup>3</sup> DIETSCH.M et PETEY.J, **mesure et gestion du risque de crédit dans les institutions financières**, REVUE BANQUE, France, janvier 2003, P.23

<sup>4</sup> LETRECHE .Tahar, **Cour gestion des risques bancaires**, ESC, Alger

## Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

### ❖ **Risque d'exposition :**

Le risque d'exposition est l'évaluation du montant des engagements au moment de la défaillance<sup>1</sup>, ce montant dépend du type et la durée d'engagements accordés et sa forme d'amortissement

### ❖ **Risque de récupération :**

C'est la valeur attendue de la réalisation des garanties (sûretés réelles et personnelles) et de la liquidation des actifs non gagés de la contrepartie<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Idem

<sup>2</sup> Idem

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

## **Section 03 : Généralités sur le marché immobilier et ses intervenants :**

L'intérêt de cette troisième section consiste à présenter les généralités sur le marché immobilier et les biens immobilières et finalement nous allons essayer de définir la notion de crédit immobilier aux particuliers.

### **1. Marché immobilier :**

#### **1.1. Définition du marché d'immobilier :**

C'est le lieu dans lequel s'effectuent les transactions d'achat et de la vente ou de location des biens immobiliers.

#### **1.2. Composantes de marché immobilier :**

Le marché immobilier est la résultante de deux composantes principale : l'offre et la demande

##### **a. La demande :**

Elle dépend essentiellement des facteurs démographiques, le niveau de revenu et le taux d'intérêt appliqués par les banques.

##### **b. L'offre :**

L'offre sur le marché immobilier évolue en fonction de plusieurs facteurs notamment : l'abondance ou la rareté des terrains, des matériaux de construction, volume de capitaux et les politiques d'aides au logement offerts par l'état.

#### **1.3. Segmentation du marché immobilier :**

##### **▪ Le marché primaire :**

Le marché primaire appelé aussi le marché du neuf ou les biens immobiliers n'ayant jamais fait l'objet d'une vente préalable. Sur ce marché, l'offre provient généralement des promoteurs immobiliers publics ou privés et la demande des utilisateurs finals ou des investisseurs <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>CHAALAL L,mémoire en Brevet supérieur, **Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie**, ESB, P.5

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

## ▪ Le marché secondaire :

Le marché secondaire est le marché de la revente ou location des biens immobiliers préalablement vendus sur le marché primaire. Sur ce marché, l'offre provient essentiellement des particuliers ou des agences immobilières.

### **1.4. Les intervenants sur le marché immobilier :**

#### **1.4.1. Le promoteur immobilier :**

Il se définit comme toute personne physique ou morale qui exerce l'activité de promotion immobilière<sup>1</sup>, il est le principal intervenant et l'offreur du logement neuf sur le marché immobilier primaire.

#### **1.4.2. L'état :**

Étant donné le caractère primordial du logement pour la population, il n'est pas étonnant que la présence de l'Etat soit très forte sur le marché de l'immobilier. Celui-ci peut agir comme régulateur, notamment en matière des contrôles à travers ses organes administratifs ou techniques sachant que c'est ces dernières qui délivrent les permis de construire et de conformité...etc. Il est aussi présent comme offreur de logement, à travers les programmes de logement social ou socio-participatif<sup>2</sup>

#### **1.4.3. Les particuliers :**

Ce sont les principaux acteurs économiques dans le déroulement d'une transaction immobilière sur le marché immobilier, d'abord, ils constituent comme demandeurs du logement sur le marché primaire, ensuite comme offreurs du logement sur le marché secondaire.

#### **1.4.4. Les agences immobilières :**

Constituent comme un intermédiaire entre les offreurs et les demandeurs des logements afin de conclure des transactions immobilières.

#### **1.4.5. Les institutions de financement :**

Les institutions financières sont des organismes d'amélioration des capacités financières des demandeurs et des offreurs sur le marché immobilier. Ils jouent un rôle fondamental dans le financement de l'immobilier à travers les crédits bancaires accordés par les banques et

---

<sup>1</sup>**Promotion immobilière** : est l'ensemble des opérations financières et managériales liées à un projet immobilier

<sup>2</sup> Mémoire de CHAALAL (Layla), en brevet supérieur, **Le financement bancaire de l'immobilier en Algérie**, ESB, P6



# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

établissement financière, ou encore à l'aide des organismes d'aide à l'accèsion au logement tel que la CNL <sup>1</sup>

## 2. Bien immobiliers :

### 2.1. Définition :

« Toute chose ayant une assiette fixe et immobile, qui ne peut être déplacée sans détérioration, est une chose immobilière .toutes les autres choses sont mobilières »

« Est considéré comme bien immobilier, tout droit réel ayant pour objet un immeuble, y compris le droit de propriété, ainsi que toute action ayant pour objet un droit réel immobilier »<sup>2</sup>

« Économiquement, un bien immobilier est d'abord un produit .Le produit est le résultat spécifique de la construction et d'une parcelle de sol .construction et sol constituent donc deux facteurs de production »<sup>3</sup>

### 2.2. Caractéristique des biens immobiliers :

Le bien immobilière se caractérise par :

#### ➤ La durabilité :

Les biens immobiliers ont en générale une durée de vie physique et économique particulièrement longue.

#### ➤ L'hétérogénéité :

Deux biens immobiliers ne peuvent jamais être les mêmes puisque la localisation diffère, dans ce cas le prix de chaque bien diffère de l'autre.

#### ➤ L'immobilité :

Le bien immobilière est par nature immobile, c'est-à-dire qu'il ne peut être déplacé sans détérioration.

#### ➤ Un bien immobilier est un actif réel :

Le logement est un élément essentiel du patrimoine des ménages .C'est aussi un facteur déterminant dans la constitution et la croissance de leurs patrimoines, c'est un investissement durable.

---

<sup>1</sup> CNL :la Caisse Nationale du Logement

<sup>2</sup> Article 683 et 684 de code civil algérien

<sup>3</sup> KOUDRI.A, SERRADJ.T, « la problématique de la construction d'un indice de prix sur le marché de l'immobilier en Algérie », 09 décembre 2014

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

## 2.3. Typologies des biens immobiliers :

Les biens immobiliers hétérogènes peuvent être classés selon leur type et leur localisation, nous distinguons :

### 2.3.1. L'immobilier résidentiel :

Ce sont des biens dans le but de loger des personnes, on y trouve :

- ❖ Le logement : c'est bien destiné à l'habitation des ménages tels que les appartements, les villas, les constructions individuelles.
- ❖ Les résidences avec service :offrent des services spécifiques réservés a une clientèle précise comme :les maisons de retraites, les cites universitaires...etc.
- ❖ Les résidences de tourisme ;ce sont les établissements commerciaux d'hébergement ,tels que les hôtels et les auberges.

### 2.3.2. L'immobilier professionnel :

Ce sont tous les biens à usage professionnel, on y trouve :

- ❖ **L'immobilier de bureaux** : c'est immobilier qui abrite les activités administratives et de direction sans aucun manipulation de marchandise.
- ❖ **L'immobilier industriel** :c'est immobilier qui abrite les activités industrielles des entreprises telles que les usines .
- ❖ **L'immobilier commercial** : ce sont des biens immobiliers qui abritent des fonctions commerciales comme les centres commerciaux ,les magasins, les supermarchés..etc.

**2.3.3. Autre types d'immobilier**\_ce sont des biens à usage sociales et qui appartiennent généralement à l'état ,tels que :les hôpitaux, les écoles ,les universités, les écoles ,les prisons...etc.

## 3. Les crédits immobiliers aux particuliers :

### 3.1. Définition de crédit immobilier :

« Le crédit immobilier aux particuliers est un prêt conventionnel, à long terme, consenti à un particulier, en fonction de sa capacité à rembourser. Il est destiné au financement d'un bien immobilier à usage d'habitation, en couvrant tout ou une partie d'un achat immobilier, d'une opération de construction, ou des travaux sur un bien immobilier existant . Il est garanti par une hypothèque immobilière portant soit sur un bien immobilier appartenant à l'emprunteur

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

ou sur un bien immobilier appartenant à un tiers. Il est aussi assorti de garanties additionnelles telles que l'assurance insolvabilité, l'assurance-décès et l'assurance des biens »<sup>1</sup>

Les crédits immobiliers peuvent être accordés pour toute opération immobilière, acquisition ou travaux, résidence principale ou secondaire, résidence de l'emprunteur ou investissement locatif<sup>2</sup>

Le crédit immobilier est un crédit à long terme accordé par un établissement de crédit pour financer tout ou partie d'une construction immobilière d'un achat immobilier, travaux aménagements ou d'extension d'un bien immobilier.

## 3.2. Caractéristique d'un crédit immobilier :

- ❖ La quotité : le montant du crédit à accorder ne dépasse généralement 90% de la valeur de base<sup>3</sup> ou de la valeur estimative, car le reste c'est un apport personnel, ce dernier constitue une garantie supplémentaire pour le banquier.
- ❖ La durée du prêt : la durée du prêt se détermine en fonction de l'âge de l'emprunteur, généralement elle peut aller jusqu'à 30 ans (dans le cas du prêt jeune jusqu'à 40ans) dans la limite d'âge de 75 ans.
- ❖ Le différé : la période de différé permet de réduire l'effort de remboursement du client par une répartition mieux équilibrée de la charge financière, il existe deux types de différés sont :
  - a. Le différé total :**

Pendant toute la durée du différé, l'emprunteur ne verse rien, mais à la fin du différé, il devra commencer à payer le principal et les intérêts (y compris ceux de la période de différé).
  - b. Le différé d'amortissement :**

Pendant toute la durée du différé, l'emprunteur ne paie que les intérêts intercalaires, et une fois cette période est finie il doit commencer à rembourser le capital plus les intérêts.
- ❖ Le taux d'intérêt : les crédits immobiliers peuvent être accordés à un taux d'intérêt fixe ou variable :
  - a. Le crédit à un taux d'intérêt fixe :** dans ce type de crédit, l'échéancier de remboursement est connu d'avance, le taux d'intérêt est constant jusqu'à la fin du crédit.

---

<sup>1</sup> BOULOUIZ.B, mémoire en brevet supérieure, **crédit immobilier aux particuliers en Algérie**, ESB, P.23

<sup>2</sup> BERNET.R, Op.cit,P.204

<sup>3</sup> **Valeur de base** : le moindre entre le coût d'acquisition et la valeur vénale du bien

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

b. **Le crédit à un taux d'intérêt variable** : dans ce type de crédit, l'échéancier de remboursement varie selon la situation de l'emprunteur et la situation financière et économique du moment.

❖ Les modalités de remboursements :

Le mode de remboursement du capital est au choix du client soit :

a. **Le remboursement « in fine »** :

« le remboursement du crédit ne s'effectue en totalité (capital+intérêt) qui à la fin de la durée du prêt, le client peut effectuer le paiement des intérêts pendant la durée du crédit ou à la fin »<sup>1</sup>

b. **Le remboursement « Echelonné »** :

On trouve :

- *Le remboursement a principal constant* : l'emprunteur rembourse chaque échéance une tranche égale de capital et il paie les intérêts sur le capital restant du.
- *Le remboursement à annuité constant* : l'emprunteur paie a chaque échéance une charge constant (annuité) qui comprend l'intérêt du capital restant du et une fraction de capital (amortissement).

c. **Le remboursement par anticipation** :

Ce mode de remboursement se réalise lorsque un client demande le remboursement de son prêt avant l'échéance (en partie ou en totalité) suite à une rentrée des ressources ou fonds exceptionnelles.

❖ Les Commissions et taxes : l'emprunteur doit payer d'autre frais comme l'assurance emprunteur qui peut être incluse dans le taux d'intérêt .D'autre doivent être payes à la souscription comme les frais d'étude et de gestion du dossier, la taxe sur la valeur ajoutée TVA ,les frais de notaire ...etc.

### 3.3. L'accession à la propriété immobilière :

Les crédits à l'accession sont des financements destinés à :

#### 3.3.1. L'acquisition d'un logement neuf :

Appelé aussi logement promotionnel, c'est des logements réalisés par un promoteur (il peut être privé ou public).

---

<sup>1</sup>AOUCHA .A , **la banque au service de l'immobilier en Algérie** ,mémoire d'étude bancaires ESB,2016,P.25

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

Un logement neuf est un logement acheté sur le marché primaire, on peut distinguer deux catégories :

## **a. Vente sur plan :**

« Le contrat de vente sur plans d'un immeuble ou fraction d'immeuble à construire ou en cours de construction est le contrat qui emporte et consacre le transfert, au souscripteur, des droits sur le sol et de la propriété des constructions au fur et à mesure de leur réalisation par le promoteur immobilier ; en contrepartie le souscripteur est tenu d'en payer le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux »<sup>1</sup>

## **b. Vente fini (logement neuf fini) :**

Appelée aussi un logement achevé, il désigne toute construction immobilière arrivée à terme c'est-à-dire au jour de la transaction immobilière<sup>2</sup>, il existe plusieurs types de logements neufs finis, on peut citer à titre d'exemple :

### ➤ Le logement promotionnel aidé (LPA) :

« le logement promotionnel aidé (LPA) est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définie »<sup>3</sup>

Le logement promotionnel aidé (LPA) est une nouvelle formule élaborée depuis 2011 par les pouvoirs publics en remplacement du logement en location –vente et logement social participatif (LSP).

Cette aide ne peut en aucun cas dépasser le prix du logement, elle est de :

- 700 000 DA, lorsque le revenu du ménage est inférieur ou égale à quatre (04) fois le salaire national minimum garantie (SNMG)
- 400 000DA, lorsque le revenu du ménage est supérieur a quatre (04) fois le salaire national minimum garantie (SNMG)

L'aide peut être renforcée par un prêt bancaires bonifiée par le trésor public de un pour cent (1%).

## Conditions d'accès au logement LPA nouvelle formule :

- « Justifier d'un revenu mensuel inférieur ou égale à six (06) fois le salaire national minimum garantie (SNMG) augmenté le cas échéant par celui du conjoint.

---

<sup>1</sup> Article 28, Loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière

<sup>2</sup> Disponible sur <https://www.consortium-immobilier.fr> [consulté le 25 avril 2021 à 12h33]

<sup>3</sup> ZERROUKI .M et TABEL AOUL .W, « la nouvelle politique du logement en Algérie »,01 Septembre 2015

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

- Ne pas posséder, en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation.
- Ne pas être propriétaire d'un terrain à bâtir
- Ne pas avoir bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine public ou d'une aide de l'état dans le cadre de l'achat, de la construction ou de l'aménagement d'un logement <sup>1</sup>

## ➤ Logement promotionnel public (LPP) :

C'est une nouvelle formule de logement destinée aux citoyens qui ne sont pas éligibles au logement social locatif (revenu moins de 24 000DA), ni au logement promotionnel aidé LPA, ni au logement AADL -location-vente qui sont réservés aux citoyens dont le revenu est compris entre 24 000DA et 108 000DA<sup>2</sup>

## Conditions d'accès au logement promotionnel public LPP:

« L'accès au logement promotionnel public est consenti à tout postulant :

- Ne possédant pas ou n'ayant pas possédé en toute propriétés, ni lui ni son conjoint, un bien à usage d'habitation ou un lot de terrain à bâtir.
- N'ayant pas bénéficié, ni ni lui ni son conjoint, d'une aide financière de l'état pour la construction ou l'acquisition de logement.
- Ayant un niveau de revenu supérieur à six (6) fois et inférieur ou égale à douze (12) fois le salaire national minimum garanti »

« Les bénéficiaires du logement promotionnel public sont soumis aux règles de la copropriété, telles que définies par la législation et la réglementation en vigueur »<sup>3</sup>

Les souscripteurs au logement promotionnel public LPP ne bénéficieront pas de l'aide de la caisse nationale du logement (CNL) contrairement aux autres formules de logement.

---

<sup>1</sup> Disponible sur site : <http://lpa.wilaya-alger.dz> [consulté le 02 mai 2021 à 02h29].

<sup>2</sup> Disponible sur site : <https://www.algerie-éco.com> [consulté le 02 mai 2021 à 03h17]

<sup>3</sup> Article 08 du Décret exécutif n°14-203 du 15 juillet 2014.

# Chapitre01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activité

---

## **Conclusion de chapitre 01:**

A travers ce premier chapitre, on a constaté que la banque joue un rôle très important, elle est l'une des ressources de financement de l'économie, cependant l'activité bancaires comporte une multitude des risques qui affectent négativement sur la performance de l'établissement de crédit et toucher le système bancaire dans son ensemble, parmi ces risques : risque de crédit qui impacte gravement au niveau de leurs activités, leurs marges et leurs structures financières.

On a noté aussi que les crédits immobiliers ont plusieurs caractéristiques qui se différencient selon les modalités de financement et de remboursement et nous avons mis l'accent sur la marche immobilière et ses différents intervenants.

# **Chapitre 02**

## **La gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle**



## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

---

### **Introduction de chapitre 02 :**

La gestion des risques dans le domaine du crédit est un enjeu important, elle est nettement améliorée et contribue à renforcer la solidité financière des établissements de crédit, c'est ainsi que la prise de risque est un synonyme de plus de rentabilité.

Toutefois, la recherche axées sur le développement des méthodes du risque de crédit, ont été développées depuis dizaines d'années par des banquiers et financiers.

L'objectif de ce présent chapitre est d'identifier les techniques de gestion des risques crédit et la réglementation prudentielle à travers les trois sections :

**Section 01 :** nous commencerons par une définition de notion gestion des risques, son étapes et les objectifs de cette notions et à la fin nous présenterons les principaux techniques de gestion de risques crédit

**Section 02 :** nous traiterons les différentes méthodes de gestion des risques liée aux crédits immobiliers.

**Section 03 :** nous allons étudier les différents jalons de la réglementation prudentielle interactionnel et algérienne.

# Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

---

## Section 01 :les méthodes de gestion des risques bancaires

L'environnement bancaire est devenu très instable et complexe en matière des risques .De ce fait, les banques et les établissements financiers doivent mettre en place des outils techniques pour identifier, mesurer et gérer ces risques.

La gestion des risques bancaires fait partie des travaux à la charge des responsables financiers des établissements financiers.

### 1. Les étapes de la gestion des risques bancaires :

La gestion des risques est un processus logique comprenant, de manière générale, *six étapes* :<sup>1</sup>

#### 1.1. Identification des risques :

Cette étape consiste à établir une cartographie des risques auxquels la banque est confrontée cet exercice ne doit pas être limité dans le temps, vu les changements internes et externes qui touchent le secteur bancaire.

#### 1.2. Evaluation et mesure des risques bancaires :

Cette étape consiste à quantifier les coûts des risques identifiés dans la première étape.

La mesure du risque dépend de sa nature :s'il est quantifiable ou non. Dans le premier cas, on utilise le concept de la value-at-risk (VAR). Dans le cas du risque non quantifiable, il y a une méthodologie objective est appliquée pour les estimer le risque à travers deux variables :

- ❖ La probabilité de survenance d'un événement négatif en utilisant des valeurs relatives faible, moyenne ou forte.
- ❖ La gravité de l'évènement en cas de survenance du risque : on peut l'attribuer aussi à des valeurs relatives : élevée, moyenne ou forte.

#### 1.3. Sélection des techniques de gestion des risques :

La troisième étape consiste à déterminer les techniques de gestion des risques afin d'éliminer les risques ou les maîtriser.

Ces techniques de gestion des risques visent principalement l'un des trois objectifs suivants :

- Eviter le risque

---

<sup>1</sup> Disponible sur site : <http://www.memoireonline.com> [consulté le 19 Mai 2021à 14h30]

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

---

- Transférer le risque
- Encourir le risque

### **1.4. La mise en œuvre :**

Consiste à mettre en œuvre la technique choisie, elle doit être réalisée par une unité clairement désignée à cet effet.

Le principe fondamentale de cette étape de gestion des risques est de minimiser les coutes attribuées à la mise en œuvre de la solution

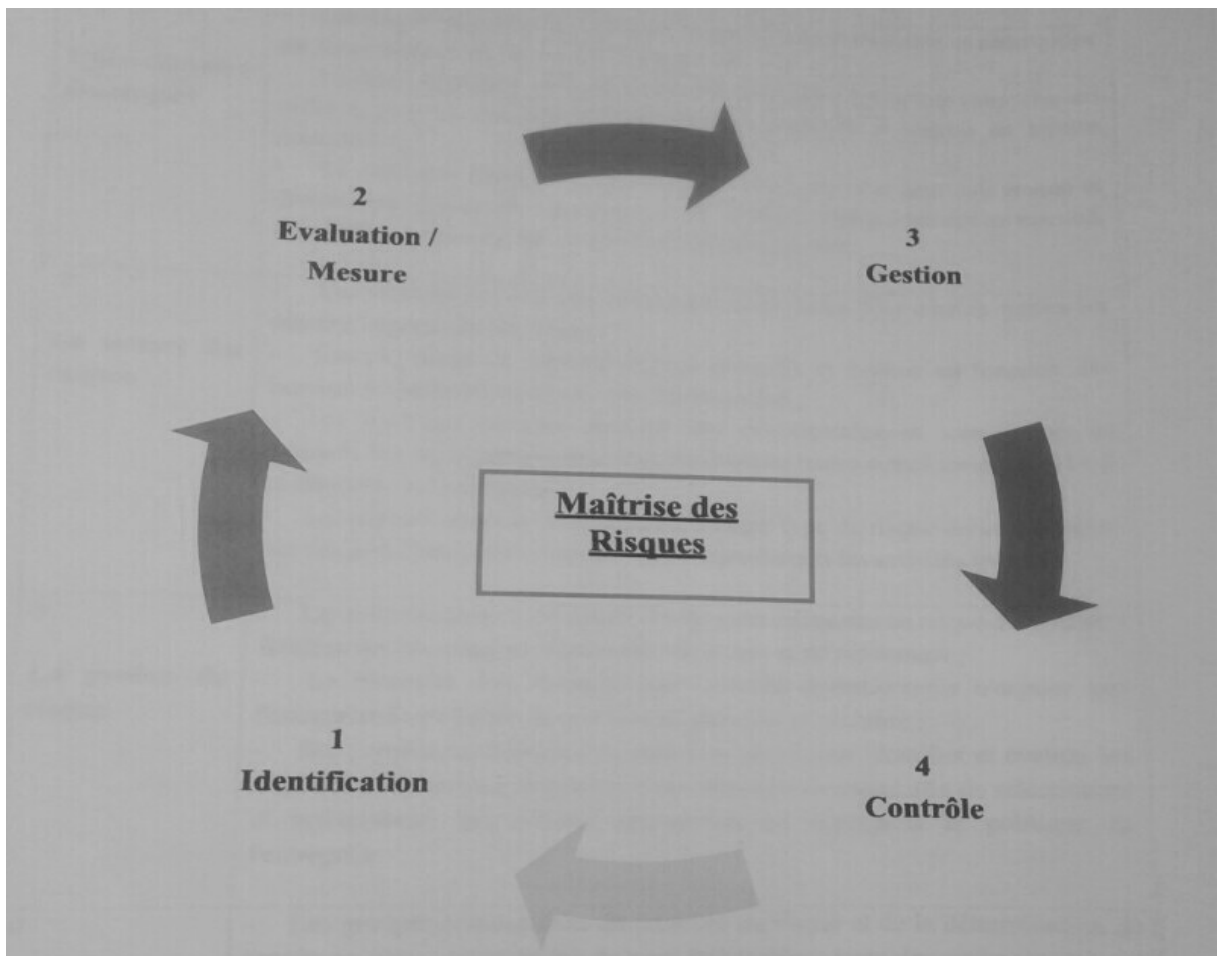
### **1.5. Surveillance des risques :**

Le suivi permanant des risques est primordial, et c'afin de s'assurer que les stratégies adoptées donnent des résultats optimaux et que les limites fixées sont toujours respectées.

### **1.6. Reporting des risques :**

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

**Figure N°02 :le mécanisme et le déroulement de gestion du risque de crédit**



**Source** : ZMARROU.H, « le dispositif de maitrise des risques&le contrôle interne au sein des établissement de crédit », thèse professionnelle en économie, ESC Lille ,2005-2006,P.36

### **2. Les objectifs du la gestion du risque bancaire :**

La gestion du risque a pour objectif essentiel<sup>1</sup> :

- Assurer la pérennité de l'établissement, en évaluant les risques, qui se traduiront par des couts futurs
- Elargie le contrôle interne de suivi des performances au suivi des risques associés
- Faciliter la prise de décision pour les opérations nouvelles par la connaissance es risques, et en particulier, permettre de les facturer aux clients
- Rééquilibrer les portefeuilles d'activités, ou les portefeuilles des opérations, sur la base des résultats et des effets de diversification au sein des portefeuilles

<sup>1</sup> BESSIS.J, Op.cit, P48

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

---

### 3. Les méthodes d'évaluation du risque de crédit :

Afin de minimiser l'impact du risque de crédit, de multiples méthodes concourent à son appréciation ici on va concentrer sur deux méthodes :

#### 3.1. L'analyse financière :

##### 3.1.1. Définition<sup>1</sup> :

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

##### 3.1.2. Les sources de l'information de l'analyse financière :

###### A- L'information comptable :

L'analyse financière s'effectue essentiellement à partir de l'information comptable et plus particulièrement à l'aide des comptes annuels comprenant :

###### A.1. Le bilan<sup>2</sup> :

Est un état qui présente une situation statique de l'entreprise, dont il décrit le patrimoine à une date donnée, celle de la clôture de l'exercice.

Le bilan comptable (on dit aussi « financier ») est donc un bilan patrimonial, qui va lister :

- À l'actif : tous les éléments, tous les biens, qui sont la propriété de l'entreprise.
- Au passif : toutes ses dettes.

###### A.2. Le compte de résultat<sup>3</sup> :

Le compte de résultat récapitule les produits et les charges de l'entreprise, sans qu'il soit tenu compte de leur date d'encaissement ou de paiement. Il fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

---

<sup>1</sup>DEISTING.F et JEAN-PIERRE.L, **analyse financière**, 5<sup>ème</sup> Edition Dunod, Paris, 2017, P.1

<sup>2</sup> Idem, P.25 ; 26.

<sup>3</sup> Idem, P.27.

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

---

### 3.1.3. L'analyse de l'équilibre financier :

Elle s'effectue sur la détermination du bilan financier et le calcul du fonds de roulement, du besoin en fonds de roulement et la trésorerie.

- **Le fond de roulement (FR)** : est égale à :  $\text{capitaux permanents} - \text{actif immobilisé} = \text{actif circulant} - \text{dettes à CT}$ .
- **FR > 0** : l'entreprise finance entièrement ses immobilisations, dégage un excédent de capitaux à long terme destiné à financer son activité courante.
- **FR < 0** : déséquilibre dans la structure de financement de l'actif.
- **FR = 0** : la solvabilité à CT est assurée puisque les dettes à CT arrivent à couvrir l'actif circulant.
- **Besoin en fonds de roulement (BFR)** : une estimation d'un besoin de financement cyclique et renouvelé.  $\text{BFR} = \text{valeur d'exploitation} + \text{valeurs réalisables} - \text{DCT non financière}$ .
- **BFR > 0** : la vitesse de rotation de l'actif circulant est assez lente.
- **BFR < 0** : la vitesse de rotation est tellement rapide que les stocks se transforment directement en liquidité.
- **La trésorerie (Tr)** : est égale à  $\text{FR} - \text{BFR} = \text{valeurs disponibles} - \text{DCT bancaire}$ .
- **Tr > 0** : l'entreprise peut financer son exploitation avec ses ressources stables et dégage un excédent.
- **Tr < 0** : l'entreprise ne peut financer l'intégralité de son BFR par elle-même.
- **Tr = 0** : situation quasiment impossible en réalité, dénote une gestion optimale des ressources de l'entreprise.

### 3.1.4. La méthode des ratios :

Le ratio est « un rapport entre deux grandeurs significatives (masse du bilan, du CDR indicateurs de gestion...) ayant pour objectif de fournir des informations utiles et complémentaires aux données utilisées pour son calcul. Les ratios sont des outils de mesure et

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

---

de contrôle de l'évolution dans le temps et dans l'espace d'un phénomène étudié en analyse financière»<sup>1</sup>

Les principaux types de ratios sont : les ratios de structure, ratios de rentabilité et ratios d'activité et de gestion.

- **Ratio de financement des immobilisations**= capitaux permanents/ actif à plus d'un an : cette ratio vérifie la règle de l'équilibre financier  $>1$ , il indique que les ressources à plus d'un an couvrent les emplois à plus d'un an.

- **Ratio d'indépendance financière**= capitaux propres / total des dettes : cette ratio mesure l'indépendance de l'entreprise  $<1$ . Plus sa valeur est proche de 1 plus la sécurité de l'entreprise se trouve compromise.

- **Ratio de taux d'endettement**= capitaux empruntés/ ressources propres : cette ratio exprime le degré de l'indépendance de l'entreprise vis-à-vis les tiers.

### 3.2. La notation (le rating) :

#### 3.2.1. Définition de la notation :

La notation est définie comme suit : « un système de rating, de notation ou de grade, est un indicateur synthétique, sous forme de note, qui évalue le risque de crédit inhérent à un prêt ou à un emprunteur. Le rating exprime aussi, dans une approche plus avancée, d'autres facteurs de risque tels que la probabilité de défaut, la perte en cas de défaut, la probabilité de transition d'une note favorable vers une note défavorable. Il peut être basé sur les caractéristiques du prêt seul ou sur les caractéristiques conjointes de l'emprunteur et du prêt»<sup>2</sup>

#### 3.2.2. Les méthodes de notation :

##### 3.2.2.1. Les méthodes quantitatives :

- Le **scoring**: c'est des outils de mesure de risque qui utilisent des données historiques et des techniques statistiques. Leur objet est de déterminer les effets de diverses caractéristiques des emprunteurs sur leur chance de faire défaut. Ils produisent des scores qui sont des notes mesurant le risque de défaut des emprunteurs potentiels ou ayant déjà bénéficié de prêt<sup>3</sup>.

$$\text{Score} = a_0 + a_1 R_1 + a_2 R_2 + \dots + a_n R_n$$

Ou :

$a_i$  : coefficient de pondération de chaque ratio.

---

<sup>1</sup>B et F grandguillot, **analyse financière : les outils du diagnostic financier**, éd : GUALINO, paris, 2002, P.137

<sup>2</sup> SARDI.A, **Bale II**, éditions, paris, 2004, P.35

<sup>3</sup>DIETSCH.M et PETEY.J, Op.cit, P.50

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

---

Ri : ratio i introduit dans l'analyse.

n : nombre de ratio pertinents dans le reclassement.

### 3.2.2.2. Les méthodes qualitatives :

- **La notation externe** : est du ressort des agences de notation. Celles-ci se chargent d'évaluer le risque présenté par un émetteur d'instruments financiers, qu'il soit un état, une collectivité territoriale, un établissement de crédit ou une entreprise, et diffusent régulièrement

Des notes qui reflètent la qualité des émissions. Il est à noter que la demande de notation émane de la contrepartie et n'est pas laissée à l'initiative des agences<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>BOUANANI. (Fadel), **proposition d'un système de notation interne aux entreprises**, mémoire de fin d'étude ESB, 2006, P.15.



# Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

---

## **Section 02 :les méthodes de gestion du risque de crédit immobilier :**

### **1. Définition du risque de crédit immobilier :**

Selon Michel DIETDCH et Joël PETEY dans son ouvrage intitulé « Mesure et gestion du risque de crédit dans les institutions financières » le risque de crédit est défini comme suit « le risque de crédit ou risque de défaut de remboursement des prêts est la forme la plus ancienne du risque sur le secteur bancaire, il prend aussi divers formes ou appellations : risque de contrepartie, risque de faillite...etc.

Donc le risque de crédit immobilier au particulier peut être défini comme l'incapacité de l'emprunteur de rembourser sur une échéance déterminée une partie ou la totalité de ses engagements dans le cadre d'un financement immobilier.

Ce risque est spécifique à une catégorie précise d'emprunteurs qui sont les particuliers.

### **2. Les typologies du risque de crédit immobilier aux particuliers :**

Le risque de crédit immobilier aux particuliers peut se présenter sous différentes formes :

#### **2.1. Le risque non remboursement(Le risque d'impayée) :**

C'est le risque que le capital prêté ou les intérêts soient partielles ou pas de tout remboursements, ce qui affecte les revenus de la banque ainsi que les avoirs des actionnaires.

#### **2.2. Le risque de taux :**

« Pour une banque, le risque de taux représente l'éventualité de voir sa rentabilité affectée par l'évolution des taux par exemple lorsque celle-ci refinance à court terme un prêt à long terme à taux fixe, et se trouve face à une hausse importante des taux d'intérêt »<sup>1</sup>

Lorsque la banque est en position longue (les actifs sont supérieurs aux passifs), cette situation est défavorable en cas de hausse des taux d'intérêt.

Lorsque la banque est en position courte(les actifs sont inférieurs aux passifs), cette situation est défavorable en cas de baisse des taux d'intérêt.

---

<sup>1</sup> MATHIEU. Michel, op.cit, P.154

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

---

### **2.3. Risque opérationnel :**

Le risque opérationnel est le risque de perte engendré par les produits offerts par les crédits immobiliers

### **2.4. Risque de liquidité :**

Appelée aussi le risque de ressources longue, le crédit immobilier accordé à un client sera remboursé sur une longue durée, la banque doit disposer des fonds correspondant à cette même période pour ne pas avoir des difficultés de trésorerie.

### **2.5. Risque du marché immobilier :**

Le risque de la marche immobilière représente les fluctuations liées à l'offre et à la demande dans le marché immobilier.

Pour un crédit immobilier, la baisse du prix d'un bien objet d'un financement rend les garanties prises pour sa couverture inadéquates.

### **2.6. Risque de fraude :**

Le risque de fraude est la perte financière suite à des déclarations frauduleuses de la part de l'emprunteur, d'un employé.

## **3. Les moyens de gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers :**

### **3.1. Le recueil des garanties :**

Les garanties sont les techniques et les procédés permettant d'assurer au créancier une meilleure sécurité de paiement <sup>1</sup>

« La prise de garantie constitue l'ultime recours pour couvrir le risque de non remboursement »<sup>2</sup>

La prise de garantie donc a pour rôle de minimiser le risque d'insolvabilité de certains emprunteurs et renforcer la sécurité des opérations de crédits.

---

<sup>1</sup> GAUDIN. M, **le crédit au particulier**, édition SEFI, 1996, P.172

<sup>2</sup> Guide MAHIOU Samira, le crédit immobilier aux particuliers, 1er novembre 2015, P.437

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

---

### **3.1.1. Les garanties réelles :**

Une garantie réelle représente un bien mobilier ou immobilier appartenant au débiteur du crédit ou à une tierce personne.

Concernant les crédits immobiliers, ces garanties se résument à l'hypothèque.

#### **3.1.1.1. L'hypothèque :**

##### **3.1.1.1.1. Définition :**

Selon l'article 882 du code civil, 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 »<sup>1</sup>

NB :

Tout crédit immobilier accordé par la CNEP-Banque doit être garanti par une hypothèque du premier rang du bien financé ou autre bien ayant au moins la même valeur du bien objet de financement.

##### **3.1.1.1.2. Les formes de l'hypothèque :**

###### **a. L'hypothèque conventionnelle :**

L'hypothèque conventionnelle est un contrat notarié conclu entre la banque et un constituant, qui affecte un immeuble à la garantie d'une dette.

###### **b. L'hypothèque légale :**

L'hypothèque légale est une hypothèque qui est formellement prévue par la loi, le titre d'acquisition de l'hypothèque ne résulte donc pas de la volonté humaine mais de la réunion de conditions prévues par la loi

###### **c. L'hypothèque judiciaire :**

L'hypothèque judiciaire est une mesure de protection du règlement d'un créancier dont les effets sont strictement encadrés par la loi et les juges.

---

<sup>1</sup> Article 882 du code civil Algérien

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

« L'hypothèque judiciaire est une mesure conservatoire immobilière. Elle porte sur un ou plusieurs immeubles (terrains, construction, etc.) 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 »<sup>1</sup>

### 3.1.2. Les garanties personnelles :

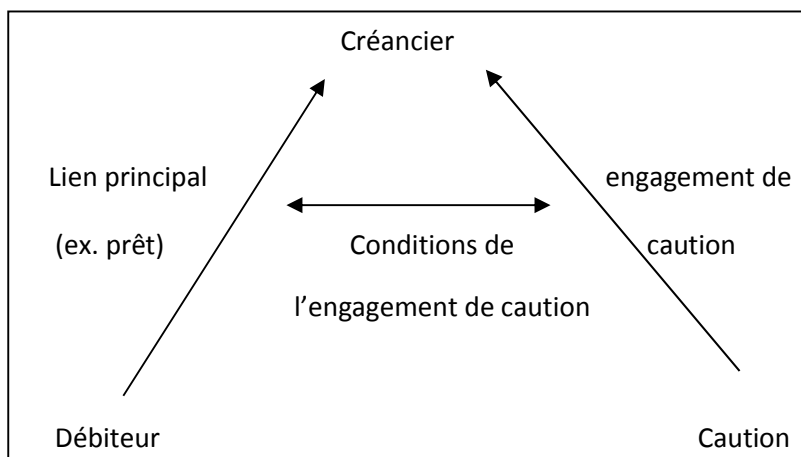
Il s'agit des engagements que le créancier s'engage à payer en cas de la défaillance du débiteur initial.

#### 3.1.2.1. Le cautionnement :

« 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>2</sup>

Le cautionnement est le contrat par lequel une personne appelée caution s'engage à l'égard d'un créancier à exécuter l'obligation de son débiteur au cas où celui-ci ne l'exécuterait pas lui-même.

#### Schéma N°02 : les parties de cautionnement



Source : MATHIEU. Michel, « l'exploitant bancaire & le risque crédit », édition Maulde et Renou et Cie, Paris, 1995, P199

<sup>1</sup> L'article 345 du code de la procédure civile.

<sup>2</sup> L'article 644 du code civil.

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la règlementation prudentielle

---

Donc, la caution est un engagement par lequel une tierce personne doit être payée à l'échéance des engagements du débiteur.

➤ Les différentes formes du cautionnement<sup>1</sup> :

Il existe différentes sortes de cautionnements :

### a. Le cautionnement simple :

Le cautionnement simple qui n'est plus guère utilisé en matière bancaire.

### b. Le cautionnement solidaire :

Le cautionnement solidaire qui permet à la banque de bénéficier d'une sécurité proche de celle liée à l'acte principal, puisque la caution renonce aux bénéfices de discussion et de division.

- ✓ Le bénéfice de discussion permet à la caution d'exiger du créancier qu'il poursuive d'abord le débiteur principal, avant de lui réclamer un paiement.
- ✓ Le bénéfice de division offre lui, en cas de cautions multiples pour un même engagement, la possibilité à l'une des cautions poursuivie d'exiger du créancier qu'il divise les poursuites entre toutes les cautions

### c. Le cautionnement réel :

Appelée aussi cautionnement hypothécaire dans le quel la caution affecte en garantie au créancier un bien immobilier déterminé

## 3.2. Les assurances :

### 3.2.1. Définition :

« 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 pécuniaire ,en cas de réalisation du risque prévue au contrat »<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> MATHIEU. M, op.cit, P.199

<sup>2</sup> Article 619 du code de commerce.

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la règlementation prudentielle

---

### 3.2.2. Les formes d'assurance :

#### a. Assurance décès :

Cette assurance couvre le décès et l'incapacité absolue définitive (IAD) de l'emprunteur et prend en charge le remboursement du crédit ou du restant du.

**NB** <sup>1</sup>:

La CNEP-Banque signé son contrat avec SAA, les clients doivent souscrire leur assurance CARDIF Djazair

**Prime mensuel =montant de crédit accordée \*taux de prime.**

Tels que le prime est calcule sur le capital finance par la banque

#### b. Assurance catastrophe naturelles :

Dés le 1<sup>er</sup> septembre 2004, les pouvoirs publics obligent les emprunteurs à souscrire à assurance catastrophe naturelles, ce dernier permet de protéger l'immobilier de l'assuré contre les dégâts naturelles.

Parmi les événements couverts par cette garantie :

- Les tremblements de terre.
- Les mouvements de terrain.

#### c. L'assurance d'insolvabilité SGCI :

Cette assurance couvre la garantie insolvabilités définitive de l'emprunteur. Elle est émis au profit de la banque pour la couverture du risque insolvabilité inhérent à :

- La perte d'emploi.
- La dégradation de la capacité de remboursement.
- La perte de la deuxième source de revenu (caution, Codébiteur)
- La reptime du ménage dans le cas ou le conjoint est Codébiteur.
- Le surendettement.

---

<sup>1</sup> Document internes de l'organisme d'accueil CNEP-Banque

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

### 3.3. Le respect des règles prudentielles :

Dans le cadre d'une gestion de risques de crédit et l'amélioration de sécurité des déposants, la CMC a édicté un ensemble des règlements prudentiels en date du 16 février 2014 destiné aux banques et établissements financiers :

- ✓ Le règlement 14-01 du 16 février 2014 portant coefficients de solvabilité applicables aux banques et établissements financiers ;
- ✓ Le règlement 14-02 portant sur les grands risques et participations ;
- ✓ Le règlement 14-03 portant provisionnement et classement des créances.

De ces trois règlements ressortent :

#### 3.3.1. les coefficients de solvabilité :

- a. le coefficient minimum global solvabilité : est le rapport entre les fonds propres réglementaires et la somme des risques de crédit, opérationnel et de marché pondéré, il est calculé comme suit :

$$\text{CMGS} = \frac{\text{les fonds propres réglementaires}}{\text{les risques pondéré (crédit + opérationnel + marché)}} \leq 9.5\%$$

- b. le coussin de sécurité :

Selon article 4 de règlement de la banque d'Algérie N°14-01 du 16 février 2014 portant coefficient de solvabilités applicables aux banques et établissements financiers, le coussin de sécurité (CS) composé des fonds propres de base et couvrant 2.5% de leurs risques pondérés <sup>1</sup>

#### 3.3.2. la division des risques :

Le règlement de la Banque d'Algérie N°14-02 portant sur les grands risques et participations définit une double limite en matière de division du risque de crédit :

- a. limite individuelle :

Le rapport entre les fonds propres réglementaires et l'ensemble des risques de crédit nets pondérés encourus sur un même bénéficiaire ne doit pas excéder 25%

---

<sup>1</sup> Article 04 du règlement de la banque d'Algérie N°14-01 du 16 février 2014 portant coefficient de solvabilités applicables aux banques et établissements financiers

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

---

### b. limite global :

Le total des grands risques encourus ne doit pas dépasser huit (08) fois le montant de leurs fonds propres réglementaires.

**Total des grands risques  $\leq 8$  \* fonds propres réglementaires.**

### 3.4. le classement des créances :

Les créances sont classées en deux catégories : créances courantes et les créances classées :

#### 3.4.1. les créances courantes<sup>1</sup> :

Ce sont les créances dont le recouvrement intégral dans les délais contractuels paraît assuré.

Sont aussi incluses dans cette catégorie :

- Les créances assorties de la garantie de l'Etat ;
- Les créances garanties par les dépôts constitués auprès de la banque ou de l'établissement financier prêteur ;
- Les créances garanties par les titres nantis pouvant être liquidés sans que leur valeur ne soit affectée.

#### 3.4.2. Les créances classées<sup>2</sup> :

Ce sont les créances qui présentent l'une des caractéristiques suivantes :

- Un risque probable ou certain de non-recouvrement total ou partiel ;
- Des impayés depuis plus de trois mois.

Elles sont réparties, en fonction de leurs niveaux de risque, en trois catégories :

#### a. Créances à problèmes potentiels :

Sont classés dans cette catégorie :

- Les crédits amortissables dont, au moins, une échéance n'est pas réglée depuis 90 jours et les encours des crédits remboursables en une seule échéance qui ne sont pas réglés 90 jours après leur terme.
- Les crédits-bails dont, au moins, un loyer n'est pas honoré depuis 90 jours.

---

<sup>1</sup> Article 4 du règlement 14-03 du 16 février 2014 relatif au classement et provisionnement des créances et des engagements par signature des banques et établissements financiers

<sup>2</sup> Ibid. article 5



## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

---

- Les soldes débiteurs des comptes courants qui, pendant une période de 90 à 180 jours n'ont pas enregistré de mouvements créditeurs couvrant la totalité des agios et une partie significative desdits soldes débiteurs.
- Les crédits immobiliers aux particuliers garantis par une hypothèque toutes les échéances mensuelles n'ont pas été honorées depuis, au moins, six mois.
- Les créances de toute nature dont le recouvrement total ou partiel est incertain, du fait d'une dégradation de la situation financière de la contrepartie, laissant présager des pertes probables (secteur d'activité en difficulté, baisse significative du chiffre d'affaires, endettement excessif,...) ou connaissant des difficultés internes (litiges entre actionnaires...)

### **b. Créances très risquées :**

Sont les créances de toute nature dont le recouvrement total ou partiel est plus qu'incertain. Sont notamment visées les contreparties dont la situation financière est fortement dégradée et qui présentent généralement avec plus de gravité, les mêmes caractéristiques que celles retenues dans la catégorie 1 ou qui ont fait l'objet d'une procédure d'alerte.

### **c. Créances compromises :**

Sont classées dans cette catégorie, les créances dont le recouvrement total ou partiel est compromis et dont le reclassement en créances courantes n'est pas prévisible

### **3.5. Le provisionnement des créances :**

Le provisionnement se fait non seulement pour les créances classées mais aussi pour les créances courantes des banques pour rétablir sa situation en cas de défaut et gérer le risque de crédit.

En Algérie, le provisionnement des créances se fait selon les exigences des articles 9 et 10 de règlement N°14-03 du 16 février 2014 relatif au classement et provisionnement des créances et des engagements par signature des banques et établissements financiers.

Les créances courantes font l'objet d'un provisionnement général à hauteur de 1% annuellement jusqu'à atteindre un niveau total de 3%

Les créances à problème potentiels, les créances très risquées et les créances compromises sont provisionnées respectivement au taux minimum de 20%,50% et 100%<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Ibid, article 09 et 10

# Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

---

## Section 03 : les différents jalons de la réglementation prudentielle

Le secteur bancaire en particulier et le système financier en générale constituent des piliers important de l'économie mondiale dans la mesure ou ils contribuent au niveau de la croissance économique des pays, c'est pourquoi, il existe dans tous les pays développés un contrôle particulier sur les pratiques des établissements bancaires autour de risque.

### 1. Définition de comité de Bâle :

Afin de bien organiser et renforcer les pratiques bancaires et faire face aux multitudes des risques, les autorités monétaires des différents pays ont créé un comité « comité de Bâle » pour assurer la solidité et la stabilité du secteur bancaire financier.

« Le comité de Bâle est né suite à la faillite d'une banque d'Allemande Herstatt en 1974 et qui a engendré un dangereux effet domino sur d'autres banques du pays. Le comité de Cooke qui deviendra est créé en 1974 par les gouverneurs des banques centrales des pays du G10<sup>1</sup>, au siège de la BRI (Banque Règlement Internationaux). Il se compose des banques centrales et des organismes de réglementation et de surveillance bancaires des principaux pays industrialisés<sup>2</sup> »<sup>3</sup>

Le comité se réunit 4 fois par an et se compose actuellement de représentants des banques centrales et des autorités prudentielles des 27 pays suivant : Afrique du Sud, Allemagne, Arabie saoudite, Australie, Belgique, Canada, Brésil, Chine, Corée du Sud, Espagne, Etats-Unis, France, Inde, Indonésie, Italie, Japon, Luxembourg, Mexique, Royaume-Uni, Russie, Singapour, Suède, Suisse et Turquie.

### 2. Les missions de comité de Bâle :

Le comité de Bâle s'est fixé un certain nombre de missions dont les plus importantes se résument ainsi :

- ✓ Le renforcement et la sécurité et la fiabilité du système financier.
- ✓ Protéger les déposants-épargnant.
- ✓ La diffusion et la promotion des meilleures pratiques bancaires.

---

<sup>1</sup> Allemagne ;Belgique ;Canada ;Etats-Unis ;France ;Italie ;Japans ;Pays-Bas ;Royaume-Uni ;Suède ;Suisse.

<sup>2</sup> France ;Belgique ;Canada ;Italie ;Japon, Luxembourg ;Allemagne ;Pays-Bas ;Suisse ;Espagne ;Suède ;Royaume – Uni ;et les États-Unis

<sup>3</sup> CHEBAIKI.S, SLIMANI. Kh, « les accords de Bâle ou l'évolution des règles prudentielles »,09-Décembre2014

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

---

- ✓ Identification des risques existants au sein du système bancaires international.
- ✓ Etablir des standards minimaux en matière e contrôle prudentiel.

### 3. Les accords de Bâle :

#### 3.1. Bâle I :

Suite à la crise de 1987, le comité de Bâle lance un premier accord « Bâle I » sur un cadre de mesure le risque crédit pour renforcer l solidité et stabilité du système bancaire international et faire face aux les différents inégalités concurrentielles entre les banques.

#### ➤ Ratio Cooke :

Ratio Cooke est un ratio prudentiel destiné limiter le risque de crédit, autrement dit le risque de non remboursement (risque de défaut) associé à un prêt accordé par la banque <sup>1</sup>

« Ce ratio est devenu un élément de communication financière essentiel pour nombreuses banque, son succès s'explique par sa simplicité méthodologique et sa mise en œuvre aisée, ce qui contribue à l'universalisation de cette norme initialement adoptée par les pays du G10 »<sup>2</sup>

Ce ratio est formalisé selon l'équation suivante :

$$\text{Ratio de Cooke} = \frac{\text{les fonds propres réglementaires}}{\text{le risque de crédit} + \text{le risque de marché}}$$

Ratio de Cooke (ratio de solvabilité) impose l'application d'un rapport supérieur à 8% entre les fonds propre réglementaire de l'établissement de crédit considéré et l'ensemble de ses risques pondérés.

#### Avantages et limites de Bâle I :

L'application de la recommandation Bâle I a permis :

- Le renforcement de la solidité et la stabilité du système bancaire
- La mise en adéquation des fonds propres par rapport aux risques encourus
- Réduction de la probabilité de défaillance des établissements

---

<sup>1</sup> CHEBAIKI. SAADANE, SLIMANI. KHEDIDJA, «les accords de Bâle ou l'évolution des règles prudentielles »,09Decembre2014, P31

<sup>2</sup> Thèse de Doctorat de JESSICA .A, **Le cadre juridique de supervision bancaire et de régulation et de régulation prudentielle : du risque souverain aux politique budgétaires d'austérité** , 2018, P.30

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

---

Face à ces avantages, la recommandation Bâle I présente d'importants défauts :

- le manque de fondement économique au choix de 8%
- Bâle I se base essentiellement sur le risque de crédit et le risque de marché et néglige les autres types de risque qui sont des facteurs importantes pour la banque tels que : le risque opérationnel, le risque de taux d'intérêt et le risque de liquidité .
- L'absence de recommandation sur la discipline de marché

A travers ces limites, le comité de Bâle a mis en place une nouvelle recommandation connue sous le nom d'accords de Bâle II.

### 3.2. Bâle II :

Face aux ensembles des limites de Bâle I, le comité de Bâle propose un nouvel ensemble de recommandation Bâle II, ce dernier prend en considération le risque opérationnel à côté des risques de crédit et de marché.

L'accord de Bâle II a été finalisé en 2006, ce dispositif repose sur trois piliers complémentaires sont les suivantes :

#### ➤ **Première pilier : les exigences minimales des fonds propres.**

C'est le pilier central du dispositif qui vise à introduire un nouveau ratio de solvabilité : le ratio Mc Donough du nom de président du comité de 1998 à 2003, M. William J Mc Donough .

Dans le ratio Mc Donough (en remplacement le ratio Cooke), les fonds propres de la banque s'élèvent au minimum à 8% des risques pondérés (le risque de crédit, le risque de marché et le risque opérationnel).

Compte tenu de toutes ces données le ratio Mc Donough se calcule ainsi :

$$\text{Ratio Mc Donough} = \frac{\text{les fonds propres réglementaires}}{\text{les risques pondérés (risque crédit + opérationnel + marché)}}$$

#### ➤ **Deuxième pilier : la surveillance prudentielle**

« la deuxième pilier introduit les mesures de validation des procédures de suivi et de contrôle des risques avec la possibilité de compléter le montant de fonds propres s'il est insuffisant »<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>HENNANI. R, « l'évolution des accords de Bâle : d'une approche micro prudentielle à un cadre macroprudentielle », 03 Septembre 2016, université de Montpellier, P.603

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

---

Le pilier 2 du dispositif de Bâle II est souvent présenté comme un simple élargissement du pouvoir des superviseurs. En réalité, il permet surtout à ceux –ci de s’impliquer dans l’analyse des processus internes développés par les établissements pour le pilotage de leurs risques.<sup>1</sup>

### ➤ **Troisième pilier : La discipline de marché**

Le pilier 3 vise à instaurer des règles de transparence financière en améliorant la communication d’information au grand public sur les actifs, les risques et leur gestion.

L’objectif de ce pilier est d’uniformiser les pratiques bancaires en matière de communication financière et de faciliter ainsi la lecture des informations comptable et financière des banques d’un pays à l’autre<sup>2</sup>

### **Les insuffisances de Bâle II :**

La crise financière (2007-2010) a mis en évidence les limites et les insuffisances de Bâle II tels que :

- La complexification des opérations réalisées sur les marchés financiers
- La défaillance du contrôle interne et de gouvernance des établissements bancaires
- L’incapacité de système bancaire d’absorber ses pertes sur les activités de négociation et de crédit<sup>3</sup>
- Les banques se trouvent en situation d’échec quant à l’appréciation des risques qu’elles prenaient et leur niveau de fonds propres en inadéquation avec la réalité<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> THORAVAL.P « **le dispositif de Bâle II : rôle et mise en œuvre du pilier 2** », banque de France, 09 Décembre 2006

<sup>2</sup> Disponible sur site : [www.lafinancepourtous.com](http://www.lafinancepourtous.com) [consulté le 16 Mai 2021 à 23h10]

<sup>3</sup> Disponible sur site : [www.lafinancepourtous.com](http://www.lafinancepourtous.com) [consulté le 16 Mai 2021 à 23h19]

<sup>4</sup> CHEBAIKI. SAADANE, SLIMANI. KHEDIDJA , « **les accords de Bâle ou l’évolution des règles prudentielles** », 09 Décembre 2014, P38

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

Figure N° 03 : Les trois piliers de Bâle II.



Source : <https://wikimemoires.net>

### 3.3. De Bâle II à Bâle III :

La crise financière (2007-2010) a montré les insuffisances des recommandations Bâle II, ce qui a amené les autorités en charge de la régulation bancaire à en formuler des nouvelles recommandations Bâle III. Les plus importantes des réformes introduites en 2010 sont les suivantes :

#### ❖ **Renforcement des fonds propres :**

Le renforcement des fonds propres devrait être réalisé par l'amélioration de la qualité des fonds propres et cela en introduisant deux nouveaux ratios de liquidité aux côtés du ratio de solvabilité :

#### ❖ **Ratio de liquidité :**

Le comité de Bâle proposant deux principaux ratios de liquidité :<sup>1</sup>

<sup>1</sup>LETRECHE.Taher, « Gestion des risques bancaires », ESC, 2020

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

### a. Ratio de liquidité à court terme « Liquidité Converge Ratio »(LCR) :

Ce ratio est pour assurer que la banque dispose d'un niveau adéquat d'actifs liquides de haute qualité non grevés peuvent être convertis en liquidités pour couvrir ses besoin sur une période de 30 jours en cas de graves difficultés de financement sur la base d'un scénario défini par les responsables prudentiels

$$LCR = \frac{\text{encours d'actifs liquides de hautes qualités}}{\text{total des sorties nettes de trésorerie sur les 30 jours}} \geq 100\%$$

### b. Ratio Structurel de liquidité a long terme « Net Stable Funding Ratio NSFR » :

Est un montant minimum acceptable de financement stable en rapport avec le profil de liquidité de leurs actifs et leurs activités sur un période de 1 an.

Ce ratio structuré de manière que les actifs à long terme soient financés avec un montant minimum de passifs stables en rapport avec leur profil de risque de liquidité

$$NSFR = \frac{\text{montant de financement stable disponible}}{\text{montant de financement stable exigé}} \geq 100\%$$

### ❖ Ratio d'effet de levier :

Ratio de levier est destiné au secteur bancaire pour limiter l'effet de levier et assurer la solidité financière des banques.

Ce ratio est calculé par la formule suivante :

$$\text{l'effetdelevier} = \frac{\text{resultatd'exploitation} - \text{impot} - \text{dettefinancière}}{\text{capitauxpropres}}$$

### ❖ Le risque systématique :

« Ce risque est intégré aux réformes pour pallier au choc transmis aux réformes pour pallier au choc transmis au sein du système financier international, des faillites de certaines grandes banques (telles que Lehman Brother) et de l'interdépendance d'importance systémique de certains établissements financiers .Il a pour objectif d'accroître les exigences

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

---

en matière de fonds propres ,de liquidités ,d'endettement et de provisions, afin de préparer les banques à faire face à ligne à une nouvelle crise de même ampleur »<sup>1</sup>

L'application des réglementations prudentielles Bâle III commence en 2013 jusqu'à l'application totale en 2019.

### Les objectifs de Bâle III :

Le comité de Bâle a déclaré que le dispositif de Bâle III vise à :<sup>2</sup>

- ✓ Améliorer la capacité du secteur bancaire à absorber les chocs financiers et économiques.
- ✓ Améliorer la gestion des risques et la gouvernance.
- ✓ Renforcer la transparence et la communication au sein des banques.
- ✓ Gérer le risque systémique

### 4. La réglementation prudentielle Algérienne :

Le système bancaire est un élément majeur de la stratégie de développement économique, il fonctionne selon des règles et des normes fixé par des organes de contrôle et de réglementation bancaire.

La réglementation bancaire est l'ensemble des normes et des textes de nature législative s'appliquant aux banques et aux établissements financiers pour assurer la sécurité et la solidité de système bancaire.

En Algérie, le secteur bancaire a connu à partir 1962 des profonds changements .Ces dernier avaient pour objectifs la mise en place d'un système de financements pour différents secteurs de l'économie et permettraient ainsi leurs développements dans les meilleurs conditions<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> CHEBAIKI. SAADANE, SLIMANI. KHEDIDJA, «**les accords de Bâle ou l'évolution des règles prudentielles** »,09Decembre2014, P.41

<sup>2</sup> TAIBI. Hamza, « **les recommandations internationales à l'égard de la gestion prudentielle** »,02Septembre2012, P.33

<sup>3</sup>KHERCHI.H, « **l'évolution du système bancaire algérien sous les nouvelles règles prudentielles internationales** », ENSSEA, 2021



## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

---

Sur la base d'un control et d'une réglementation prudentielle Algérienne des banques et établissements financiers, l'effort permanent et soutenu du BA <sup>1</sup>, de CMC<sup>2</sup> et du CM<sup>3</sup>, s'inscrit dans l'objectif de développement de secteur bancaire contre tous les risques

La banque d'Algérie BA est un établissement national doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, elle n'est soumise ni aux règles de la comptabilité publique ni au contrôle de la cour des comptes ni au registre de commerce <sup>4</sup>, parmi les missions de la Banque d'Algérie est

Le conseil de Monnaie et du Crédit CMC est un organe chargé de définition des normes prudentielles applicables aux banques et aux établissements financiers, il intervenir à la surveillance et la sécurité de système bancaire et à l'organisation de marché interbancaire <sup>5</sup>

« La Commission Bancaire CB est l'autorité chargée de s'assurer du respect par les banques et établissements financiers de la réglementation professionnelle qui leur est applicable. C'est l'organe de supervision du système bancaire. A ce titre, la commission surveille la situation financière des établissements assujettis, exerce les contrôles sur pièces et sur place et sanctionne les éventuelles infractions »<sup>6</sup>

### 4.1. Règlement 11-08 du 28 Novembre 2011 :

Est un règlement relatif au contrôle interne des banques et établissements financiers, il a montré la nécessité de mettre en place un contrôle interne efficace, afin de s'aligner aux normes internationales et de se prémunir contre les risques de toute nature.<sup>7</sup>

### Tableau N° 01 : les dispositions majeures apportées par le règlement 11-08 du 28 Novembre 2011

---

<sup>1</sup> Banque d'Algérie

<sup>2</sup> Le Conseil de la Monnaie et du Crédit

<sup>3</sup> Commission bancaire

<sup>4</sup> OULD MOHANED. S, « Réglementation prudentielle et supervision bancaire », ESC, 2021

<sup>5</sup> Guide des banques et établissements financiers P.95

<sup>6</sup> Ibid, P.96

<sup>7</sup> Disponible sur site : [www.bank-of-algeria.dz/](http://www.bank-of-algeria.dz/) [consulté le 18 Mai 2021 à 23h45]

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

<b>Dispositif du contrôle interne</b>	<b>Nouvelles disposition 11-08</b>	<b>Les articles</b>
Un système de contrôle des opérations et des procédures internes	Distinction entre le contrôle permanent et le contrôle périodique	Article 06
	Le contrôle de conformité	Article 19 à 28
	Le Dispositif de prévention anti blanchiment	Article 29 à 30
Une organisation comptable et du traitement de l'information	Respect des normes relatives au système comptable financier	Article 31
Des systèmes de mesure des risques et des résultats	Mise en place d'une cartographie des risques	Article 38
Des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques	Plan de continuité d'activité	Article 59
	Gestion des incidents liés aux défaillances du SI	Article 60
Un système de documentation et d'archivage	Elaboration d'un manuel de procédures	Article 61
	Tenue d'une documentation exhaustive sur le contrôle interne.	Article 62

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

---

**Source :** mémoire de fin d'étude en science commerciales et financières, NEGGAR.I, la gestion des risques opérationnels, ESC, 2017

### **4.2. Règlement N°14/01 du 16 février 2014 :**

Il s'agit du règlement N°14/01 du 16 février 2014 portant coefficient de solvabilité applicables aux Banques et établissements financiers BEF. Ce règlement se base sur l'ensemble des accords de Bâle II et de Bâle III, dans la mesure où il intègre la notion du risque opérationnel dans le calcul des coefficients de solvabilités des BEF

Les banques et établissements financiers sont tenus de respecter en permanence, sur base

Individuelle ou consolidée, un coefficient minimum de solvabilité de 9.5%<sup>1</sup>

Selon article 04, et à partir du 01 octobre 2014 les banques et établissements financiers Algériennes doivent également constituer, un coussin dit de sécurité utilisée en cas de crise, composé de fonds propres de base et couvrant 2,5 % de leurs risques pondérés<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Article 02 du règlement N°14/01 du 16 février 2014 portant coefficients de solvabilité applicables aux banques et établissements financiers

<sup>2</sup> Article 04 du règlement N°14/01 du 16 février 2014 portant coefficients de solvabilité applicables aux banques et établissements financiers

## Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle

---

### **Conclusion du chapitre 02 :**

La gestion de risque du crédit constitue un besoin important en matière de développement et renforcement des services crédits bancaires en vue d'optimiser la gestion globale des banques et établissements financiers.

La gestion de risque de crédit en générale et de crédit immobilier en particulier est mesurée par un ensemble des techniques classiques et nouvelles.

Enfin, on a vu les développements des différents accords de Bâle depuis 1988 jusqu'à la date d'aujourd'hui, ces changements ont pour objet de bien gérer et maîtriser la notion de risques bancaires.

## **Chapitre 03**

# **Gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-Banque**

## Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

---

### **Introduction du chapitre 03 :**

Après avoir abordé les deux chapitres théoriques sur les crédits bancaires et immobiliers parmi eux, et les risques les plus importants qui y sont associés.

Pour mettre en pratiques ces connaissances nous avons consacré ce troisième chapitre sur l'étude de cas des crédits immobiliers au niveau de la CNEP-Banque et les différents risques liés à ces crédits.

A cet effet, nous consacrons notre première section à la présentation de la CNEP-Banque et plus précisément de la structure de stage Direction de Surveillance des Risques Crédit et Financier DSRCF.

Dans une deuxième section nous présenterons les pratiques de la CNEP-Banque en matière des crédits immobiliers aux particuliers et la gestion des risques liée aux ces crédits,

Et enfin, dans la troisième section nous terminerons par cas pratique sur un crédit Vente Sur plan VSP d'un logement promotionnel.

# Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

---

## Section 01 : Présentation de l'organisme d'accueil :

### 1. Présentation de la CNEP-Banque :

#### 1.1. La création de la CNEP-Banque :

La Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance CNEP a été créée sous l'égide de la loi N° 64-227 le 10 Août 1964 en tant qu'institution financière afin de substituer à la caisse de solidarité des départements des communes d'Algérie (CSDCA) ancienne institution française, la « **CNEP** » est aujourd'hui une société par action (**SPA**) au capital social de **46.000.000.000 DA**, son siège social est trouvé à **Alger rue « 61 Boulevard SOUIDANI BOUJMAA CHERAGA »**. Elle a obtenu son agrément de banque le **27 juillet 1997**, par le règlement N° **01-97** du Conseil de la Monnaie et du Crédit. Lors de sa création, la « **CNEP** » avait pour principales missions la collecte de la petite épargne et la distribution des crédits à la construction aux collectivités locales.

#### 1.2. Historique<sup>1</sup> :

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

- **1964-1970**: l'activité de la CNEP se limitait à la collecte de l'épargne sur livret, avec des crédits sociaux hypothécaires
- **1980** : la CNEP a été assignée de nouvelles tâches. Il s'agit de crédit aux particuliers pour la construction de logements et le financement de l'habitat promotionnel au profit exclusif des épargnants.
- **1990** : en 31 décembre 1990, la CNEP reste toujours le plus grand collecteur d'épargne, un total de 82 milliards de DA (dont 34 milliards de DA sur le compte épargne devises) et 12 milliards de DA pour un total de 80 000 crédits aux particuliers accordés
- **1997**, la CNEP change de statut en obtenant son agrément en tant que banque, désormais elle porte le nom CNEP-banque. Elle peut également effectuer toutes les opérations bancaires .

---

<sup>1</sup>[www.cnep-banque.dz](http://www.cnep-banque.dz) [consulté le 26 Mai 2021 à 22h50]

## Chapitre 03 :gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

---

- **2005** : la CNEP s'est repositionner sur le financement de l'immobilier notamment pour la réalisation des biens immobiliers à usage professionnel, administratif et industriel ainsi que les infrastructures hôtelières, de santé, sportives, éducatives et culturelles.
- **2008** :la CNEP-Banque signe un accord de bancassurance avec CARDIF EL DJAZAIR, et le repositionnement stratégique de la banque qui décide d'autoriser au titre de crédits aux particuliers .
- **2011**: repositionnement stratégique de la CNEP-banque, dont l'objectif est de définir le champ d'intervention de la CNEP-banque en matière de financement. Le crédit aux particuliers à autoriser :
  - Le financement de l'acquisition ou de l'aménagement de des biens immobiliers et les terrains.
  - Le financement de la réalisation d'opérations de promotion immobilières.
  - Le financement des investissements de tous les secteurs d'activité économiques y compris le fonds de roulement nécessaire au démarrage de l'activité.

L'objectif de la CNEP-banque est de maintenir sa position de leader sur le marché du financement de l'immobilier, la collecte de l'épargne des ménages et les crédits aux particuliers.

### **1.3. L'organisation des structures de la CNEP-Banque :**

La CNEP-Banque est organisé conformément aux dispositions de la décision réglementaire n°78-95 du 25 novembre 1995, on distingue une organisation en trois niveaux :

#### **a. L'organisation au niveau central :**

La CNEP-Banque est dirigée par un Président Directeur Général (PDG), assisté d'un secrétariat général et sept (07) Directeurs Généraux Adjoints (DGA) ont pour mission chacun dans son domaine l'animation, la coordination, l'assistance et le suivi des activités des 31 Directions Centrales placées sous leur autorité

#### **b. L'organisation au niveau régional:**

Au niveau régional, la CNEP-Banque est organisée en directions de réseaux (Directions Régionales), qui constituent le maillon d'intermédiaire entre les agences et les directions du siège. Elle exerce une fonction déléguée par la Direction Générale. La CNEP-Banque compte actuellement quatorze 14 réseaux d'exploitation. Ces directions sont managées par un directeur de réseau, assisté de cinq chefs de département.



## Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

---

### c. L'organisation au niveau agence :

Les agences sont hiérarchiquement rattachées à la direction régionale, et sont segmentées en 3 catégories :

- **Les agences A.** pour collecter l'épargne et octroyer des crédits y compris le financement de l'accession à la propriété.
- **Les agences B :** Leur mission se résume dans la collecte de l'épargne et la distribution uniquement, des crédits aux particuliers.
- **Les agences C :** Elles n'assurent que la collecte de l'épargne

## 2. Présentation de la structure d'accueil « Direction de Surveillance des Risques Crédit et Financier (DSRCF) » :

Notre stage de fin d'étude a été effectuée au niveau de la Direction de Surveillance des Risques Crédit et Financière placé sous l'autorité de la DGA RISQUE (Direction Générale Adjointe chargée des risques)

### 2.1. Mission de la DSRCF :

- Mettre en place des systèmes de surveillance et de maîtrise de risque de crédit, des risques concentration et des risques financière comportant au dispositif limites.
- S'assurer du respect des limites fixé et analyser le cas échéant les causes de dépassements.
- contribuer a la définition de la politique de risques crédit et risque financière de la banque notamment la fixation de limites
- établir le reporting réglementaire a la centrale des risques de la Banque Algérie
- Surveiller les montants et les évolutions des risques crédit et financière et ce par l'élaboration d'états de synthèse
- Contribuer à la définition de la politique des risques de la Banque.

### 2.2. Organisation de la DSRCF :

La DSRCF est composée de trois départements à savoir :

#### a. Département Risques Crédit organisé en deux secteurs :

- Secteur Mesure et Evaluation des Risques Crédit ;
- Secteur Analyse et Suivi des Risques Crédit.

#### b. Département des Risques Financiers organisé en deux secteurs :

## Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

---

- Secteur Mesure et Evaluation des Risques Financiers ;
- Secteur Analyse et Suivi des Risques Financiers.
- c. **Département Centrale des Risques Entreprises et Ménages organisé en deux secteurs :**
  - Secteur Crédits aux Entreprises et aux Promoteurs Immobiliers ;
  - Secteur Crédits aux Ménages
    - **missions de départements surveillance des Risques crédit :**
      - fixer les limites de risque de crédit et de concentration
      - s'assurer de respect des limites de risques de crédit et analyser, les cas échéant, les causes de dépassement, afin de les communiquer aux structures en charge de l'activité crédit :
      - Définir en collaboration avec les structures de crédit, les ratios d'encadrement des crédits
      - faire des propositions de révision des limites en se basant, notamment, sur les normes réglementaires, les capacités financières de la banque, la structure et la qualité de portefeuille crédit et la politique de prise de risque crédit de la banque ;
      - définir des méthodes et développer des outils de mesure et d'analyse des risques de crédit adaptés au volume et à la nature des opérations de crédit ;
      - agréger les engagements par niveau de risque encouru, par secteur d'activité, par zone géographique et par contrepartie afin d'appréhender les risques de concentration
      - analyser périodiquement le portefeuille crédit de la banque afin d'engager des mesures correctives visant à mieux maîtriser le risque crédit ;
      - surveiller les montants et les évolutions des risques crédit et ce , par l'élaboration d'états de synthèse ;
      - établir des fiches risques pour les contreparties classées risques élèves ;
      - élaborer la partie relative à la surveillance de risque crédit, de rapport annuel sur la mesure et la surveillance des risques ;
      - préparer les travaux de classement et de provisionnement des créances détenues sur la clientèle.

### **3. la CNEP-Banque et le crédit immobilier :**

la CNEP-Banque est le meilleur fournisseur des crédits immobiliers depuis sa création, elle est la banque de financement de l'immobilier en Algérie par une large gamme de crédits immobiliers et aux meilleures conditions.

En effet, le crédit immobilier aux particuliers occupe une part importante dans son activité.

## Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

**Tableau N°02 : les différents types de crédit immobilier aux particuliers.**

<b>Les prêts à usage d'habitation</b>		<b>Les prêts à usage commercial et professionnel</b>	
Les crédits à l'accession	Les crédits à la construction	Les crédits à l'accession	Les crédits à la construction
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Achat d'un logement promotionnel neuf fini.</li> <li>✓ Achat d'un logement promotionnel selon la formule (VSP)<sup>1</sup></li> <li>✓ Achat D'un logement promotionnel aidé(LPA)ou d'un logement promotionnel (LPP)</li> <li>✓ Acquisition d'un logement auprès d'un particulier ou d'une personne morale</li> <li>✓ Construction nouvelle ou non encore achevée</li> <li>✓ Acquisition d'un terrain à bâtir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ construction individuelle ou dans le cadre d'une coopérative</li> <li>✓ Construction d'un logement rural.</li> <li>✓ Extension ou surélévation d'une habitation individuelle</li> <li>✓ Aménagement d'une habitation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Acquisition d'un local commercial neuf fini</li> <li>✓ Acquisition d'un local commercial neuf selon la formule VSP</li> <li>✓ Achat d'un local ancien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Construction d'un local.</li> <li>✓ Extension d'un local.</li> <li>✓ Aménagement d'un local</li> </ul>
<b>Autres types de Crédits pour:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>crédit location d'une habitation.</li> <li>crédit rachat de créance.</li> </ul>		

**Source : établi à partir les documents fourni par La CNEP-Banque**

<sup>1</sup> Vente sur plan

## Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

---

### **3.1. Les crédits à la construction :**

Ce type de crédit est destiné au financement de la réalisation du projet de construction pour son propre compte, pour le compte du conjoint ou d'un ascendant âgé, la CNEP-Banque offre comme service :

#### **3.1.1. Prêt pour la construction individuelle :**

Il est destiné à la construction d'une habitation individuelle pour le propriétaire du terrain, ou pour une autre personne âgée plus de 75 ans ou ne peuvent bénéficier du devis estimé.

#### **3.1.2. L'extension ou Surélévation d'une construction :**

Il est destiné au financement des travaux d'agrandissement d'une habitation individuelle sur le plan horizontal.

#### **3.1.3. Prêt pour la construction d'un logement rural :**

Ce prêt est destiné au financement de la construction d'un logement rural pour son compte, pour le compte du conjoint qui ne dispose pas de revenu stable ou pour une autre personne âgée plus de 75 ans ou ne pouvant bénéficier du devis estimé.

Si le postulant est âgé de 40 ans ou moins, le logement rural est financé à 100% donc pas d'apport.

### **3.2. Les crédits à l'accession :**

#### **3.2.1. Prêt à l'accession d'un logement promotionnel dans le cadre de la vente sur plans :**

La vente sur plan (VSP) permet au promoteur de vendre le bien en question pendant sa réalisation, elle est régie par le décret législatif N°93-03 du 01 Mars 1993 relatif à l'activité immobilière et exécutif N°94-58 du 07 Mars 1994 relatif au modèle de contrat

#### **VSP**

#### **3.2.2. Prêt pour acquisition d'un logement auprès d'un particulier ou une personne morale :**

Il est destiné à l'acquisition d'un logement, d'une construction en cours de réalisation, auprès d'un particulier ou personne morale.

#### **3.2.3. Prêt pour acquisition d'un local commercial et/ou professionnel:**

Il est destiné à l'acquisition d'un local commercial et/ou professionnel d'un état neuf ou ancien auprès d'un promoteur immobilier ou auprès de la CNEP-Banque.

#### **3.2.4. Prêt pour achat d'un terrain à bâtir :**

Il est destiné à l'achat d'un terrain à bâtir dont la superficie est inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> auprès un particulier pour le but de la construction d'une habitation.

## Chapitre 03 :gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

---

### **3.3. Autres crédits :**

#### **3.3.1. Prêt rachat de créance :**

C'est un crédit destiné à solder une dette relative à un crédit immobilier contracté par une personne physique auprès d'une autre banque.

#### **3.3.2. crédit location d'une habitation :**

Le crédit Location- Habitation est destiné au paiement anticipé du loyer dans le cadre d'un contrat de bail d'un bien immobilier à usage d'habitation.

## Chapitre 03 :gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

---

### **Section 02 : La gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers à la CNEP-Banque :**

Dans cette section, nous allons essayer de mettre en place la méthode traditionnelle utilisée au sein de la CNEP-Banque pour gérer le risque lié aux opérations de crédit immobilier aux particuliers.

#### **I. Avant l'octroi du crédit :**

##### **1. Identification de client :**

D'abord, les services de l'agence procèdent à s'assurent que l'objet du crédit demandé s'inscrit dans le cadre des activités financées par la CNEP-Banque à cet effet, le demandeur doit satisfaire un ensemble de conditions d'éligibilités sont les suivants :

- Avoir la nationalité Algérienne.
- Avoir la capacité juridique de contracter un prêt
- être majeur à la date de la demande de financement
- être âgé moins de 75 ans.
- Avoir un revenu stable et supérieure ou égale 27 000.00 DA.
- Est solvable : justifier d'une capacité de remboursement suffisante et être apte à faire un apport personnel avant de souscrire au crédit
- Le bien à financer est situé en Algérie

Le client dépose la demande de crédit (sous forme de formulaire) au niveau de l'agence accompagnée d'un dossier.

##### **2. Constitution du dossier de crédit :**

###### **2.1. les pièces communes :**

- ✓ une demande de crédit (formulaire CNEP-Banque).
- ✓ Un acte de naissance.
- ✓ Une fiche familiale.
- ✓ Deux copies de la pièces d'identité (CNI ,PC)
- ✓ Deux certificat de résidence (dont une pour l'ouverture de compte)
- ✓ Une copie de la carte de sécurité sociale « carte El-schifa »
- ✓ Une autorisation de prélèvement sur compte chèque ouvert auprès de la CNEP-Banque.
- ✓ Un moyen de recouvrement (domiciliation, virement permanent ou prélèvement sur CCP)

## Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

---

### 2.2. Les pièces spécifiques :

#### 2.2.1. Par rapport à la nature du demandeur:

- **Pour le secteur privé :**
  - ✓ Une copie du contrat de travail
  - ✓ Relevé des émoluments
  - ✓ Attestation de travail récente
  - ✓ Les trois dernières fiches de paie
  - ✓ Attestation d'affiliation à la CNAS
  - ✓ Un relevé de compte bancaire ou postal où le salaire est domicilié et déclaration annuelle des salaires(DAS) délivrée par l'employeur.
- **Pour le secteur public :**
  - ✓ Relevé des émoluments.
  - ✓ Attestation de travail récente.
  - ✓ Les trois dernières fiches de paie.
  - ✓ Un relevé de compte bancaire ou postal où le salaire est domicilié
- **Pour les commerçants et fonctions libérales :**
  - ✓ Les trois (03) certificats d'imposition (C20) pour les 03 derniers exercices.
  - ✓ Une copie du registre du commerce ou l'agrément.
  - ✓ Une copie des statuts pour EURL, SARL et SPA
  - ✓ Extrait de rôle récent
  - ✓ Mise à jour CNAS/CASNOS et CACOBAT (secteur de bâtiment)
  - ✓ Justificatif de distribution des dividendes pour les associés des EURL, SARL et SPA.
- **Pour les épargnants :**
  - ✓ Un relevé des intérêts arrêtés au jour de la demande pour les épargnantes (postulants et cédants)
  - ✓ Une attestation de cession de droit d'intérêts du cédant
- **Pour les non-résidents :**
  - ✓ Les trois dernières fiches de paie
  - ✓ Une attestation de travail
  - ✓ Une copie du contrat de travail
  - ✓ Le dernier avis d'impôts (déclaration fiscale)

## Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

---

- ✓ Un relevé de compte bancaire, abritant le salaire, couvrant une période d'une année.
- Le même dossier est fourni pour les Co-emprunteurs (plus que une personne) et les cautions

### 2.2.2. Par rapport à la nature de crédit sollicité :

- **Logement auprès d'un particulier :**
  - ✓ Une promesse de vente notariée.
  - ✓ Une copie légalisée de l'acte de propriété publiée et enregistrée.
  - ✓ Un rapport d'expertise.
  - ✓ Un certificat négatif d'hypothèque récent.
- **Logement auprès d'un promoteur immobilier :**
  - ✓ Un certificat de conformité
  - ✓ Une décision d'attribution de logement délivrée par le promoteur, indiquant le prix de cession, la consistance, et l'adresse de l'habitation.
- **Achat d'un logement en VSP<sup>1</sup> :**
  - ✓ Un contrat de vente sur plan notarié, établi au profit du postulant avec indication des conditions et modalités de paiement.
  - ✓ Une attestation de garantie du projet souscrite auprès du FGCMPI.
  - ✓ Attestation de versement de l'apport personnel.
- **Construction d'une habitation individuelle :**
  - ✓ Le titre de propriété du terrain d'assiette enregistré et publié.
  - ✓ Une copie du permis de construire valable.
  - ✓ Le devis estimatif de la construction à réaliser établie par un architecte agréé par la CNEP-Banque.
  - ✓ Un certificat négatif d'hypothèque
- **Prêt aménagement, extension ou surélévation d'une habitation individuelle :**
  - ✓ Un acte de propriété du bien objet des travaux.
  - ✓ Un certificat négatif d'hypothèque.
  - ✓ une autorisation de petite voirie établie par l'APC.
  - ✓ Une copie du permis de construire.
  - ✓ Un devis estimatif et descriptif des travaux établi par un expert agréé par la CNEP-Banque.

---

<sup>1</sup> Vente sur plan



## Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

---

- **Achat de terrain :**
  - ✓ Le certificat négatif d'hypothèque.
  - ✓ Le certificat d'urbanisme.
  - ✓ Une promesse de vente notariée pour la cession entre particuliers.
  - ✓ Une copie légalisée de l'acte de propriété du terrain.
- **Prêt location-habitation :**
  - ✓ Engagement de location établi par le propriétaire bailleur (modèle CNEP)
  - ✓ Domiciliation de salaire pour les salariés.
  - ✓ Pour les commerçants : ordre de virement permanent, visé par la banque domiciliataire du compte.
- **Achat d'un local commercial financé par la CNEP-Banque :**
  - ✓ Décision d'attribution d'un local.
  - ✓ Une attestation de remise de clés.
- **Aménagement d'un local initialement financé par la CNEP-Banque :**
  - ✓ Acte de propriété.
  - ✓ Un devis estimatif des travaux établi par un expert agréé par la CNEP-Banque.
- Tout dossier incomplet fait l'objet d'une restitution au client.

Si le dossier est recevable :

- Délivrance d'un récépissé de dépôt au client
- Enregistrement du dossier
- Ouverture d'un compte courant au client
- Perception des frais de dossier
- 

**Tableau N°03 : Les frais du dossier :**

Montant se crédit	Frais du dossier
Crédit inférieur ou égal à 500 000,00 DA	8 000,00 DA
Crédit supérieur à 500 001,00 DA et inférieur ou égal à 5 000 000,00 DA	15 000,00 DA
Crédit supérieur à 5 000 001,00 DA et inférieur ou égal à 8 000 000,00 DA	25 000,00 DA
Crédit supérieur à 8 000 001,00 DA	30 000,00 DA

## Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

Crédit pour location habitation (quel que soit le montant du prêt)	8 000,00 DA
--	-------------

Source : établi à partir des documents fournis par la CNEP-Banque

### 3. Déterminations des modalités d'octroi du crédit :

#### 3.1. Calcul de la capacité de remboursement de l'emprunteur :

La capacité de remboursement est le montant des liquidités qui peuvent être dégagées à l'échéance, elle est calculée sur la base du revenu mensuel net de l'emprunteur, selon la catégorie socioprofessionnelle à laquelle l'emprunteur appartient.

##### 3.1.1. En cas d'un seul emprunteur :

##### 3.1.1.1. Pour l'emprunteur résident en Algérie :

Tableau N°04 : capacité de remboursement

Revenu mensuel net	Quotité maximales du revenu mensuel net		
	Salaries du secteur public, retraités et professions libérales	Salariés du secteur privé	Commerçants/artisans personnes détenant des parts sociales (actionnaires, associés)
1.5SNMG <sup>1</sup> ≤ revenu ≤ 02 Fois le SNMG	35%	30%	25%
02fois SNMG ≤ revenu ≤ 04fois le SNMG	40%	35%	30%
04fois ≤SNMG≤revenu≤ 08fois le SNMG	50%	45%	40%
>huit(08) fois le SNMG	55%	50%	45%

Source : établi à partir des documents fournis par la CNEP-Banque

- ✓ Dans le cas où le postulant présente, en sus de son revenu principal, d'autres revenus supplémentaires dument justifiés, la capacité de remboursement est déterminée comme suit :

<sup>1</sup> Salaire National Minimum Garantie

## Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

---

- La catégorie socioprofessionnelle à prendre en considération pour le calcul de la quotité maximale du revenu est celle de son revenu principal.
- Le revenu servant de calcul est la somme des revenus.
- La quotité appliquée est celle convenant à son revenu principal
- La quotité maximale des revenus mensuels ne doit, en aucun cas, dépasser la quotité maximale du revenu principal majorée de 15 %

### 3.1.1.2. Pour les nationaux résidants à l'étranger :

Elle est déterminée en fonction de ses revenus mensuels nets perçus en devises, comme suit :

- Soustraire du revenu mensuel net de l'emprunteur perçu en devise, le montant de 1000€ et les échéances des crédits contractés à l'étranger déclarés par l'emprunteur.
- Convertir le solde de revenu restant en monnaie locale « Dinar Algérien » en fonction de la cotation du jour et soustraire les échéances des crédits contractés en Algérie.

### 3.1.2. La capacité de remboursement dans le cas de la Co-emprunteurs :

Les revenus supplémentaires des Co-emprunteurs ne sont pas pris en compte pour le calcul de la capacité de remboursement.

#### ❖ Les deux Co-emprunteurs résident en Algérie :

Elle ne doit, en aucun cas dépasser 40 % des revenus mensuels nets cumulés des codébiteurs résidant tous les deux en Algérie.

#### ❖ Les deux codébiteurs résident à l'étranger :

Elle est déterminée en fonction de leurs revenus mensuels nets aperçus en devise, comme suit :

- Déduire le salaire minimum garanti (**SMIG**) du pays de résidence.
- Convertir **35%** du résultat en monnaie locale en fonction de la cotation du jour.

#### ❖ L'un réside en Algérie et l'autre réside à l'étranger :

C'est la somme de la capacité de remboursement de chacun d'eux, déterminée en fonction de leurs revenus mensuels nets en monnaie locale et en devise, calculée comme suit :

- ✓ Pour ce qui réside en Algérie : elle est calculée en fonction des quotités énumérées dans la partie précédente.
- ✓ Pour ce qui ne réside pas en Algérie : elle est calculée comme celle des nationaux résidants à l'étranger.

## Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

**N.B :** Le SNMG a été fixé par les pouvoirs publics à 18000,00 DA depuis janvier 2012.

### 3.2. Détermination du montant du crédit :

il dépend de :

- ✓ Le revenu mensuel net de l'emprunteur ;
- ✓ L'Age de l'emprunteur ;
- ✓ Le cout du projet à financer ;
- ✓ La valeur vénale de la garantie ;
- ✓ Les intérêts cumulés personnels et cédés.

Il est calculé comme suit :

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

$$\text{Le montant du crédit} = \frac{\text{Capacité de remboursement}}{\text{La valeur tabulaire}}$$

**Tableau N°05 : les quotités de financement de la CNEP-Banque :**

Catégorie	Durée	Différé	Quotité de financement
Construction individuelle	30ans	36 mois	90% du devis estimatif
Extension / Habitation	30 ans	36 mois	80% du devis estimatif
Aménagement	25 ans	6 mois	90% du devis estimatif dans les limites de 50% valeur garantie
Achat construction Encours	30 ans	6 mois	90% du devis estimatif
Achat terrain	30 ans	12 mois	90% du cout d'acquisition
Achat logt VSP	30 ans	36 ans	90% du cout prévisionnel
Location habitation	12 a 18 moi (selon la durée de la location)	03 mois pour l'épargnant	100% du montant du loyer limite 300 000 DA
Prêt complémentaire à	Durée qui	06 mois à	90% du devis

## Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

la construction / Extension / Surévaluation	reste du prêt initial	compter de la date de mobilisation complètement	estimatif des travaux restant à réaliser
Crédit rachat de créance	30 ans (40 ans pour les personnes qui ont moins de 40 ans)	06 mois à compter de la date de mobilisation complètement	90% du ratio : capital restant dû / : la valeur de l'expert (100 % pour les moins de 40 ans)
Prêt hypothécaire jeune :			
- Acquisition de logt neuf ou ancien	- 40 ans	- 12 mois	- 100% du prix de vente
- Construction/Exception / Surévaluation / VSP	- 40 ans	- 36 mois	- 100% du devis estimatif

**Source : établi à partir des documents fournis par la CNEP-Banque**

#### 4. L'étude de dossier et la consultation de fichier du client :

La procédure prévoit la présentation des dossiers de crédits, ce dernier contient l'ensemble des informations de nature qualitative et quantitative permettant l'appréciation des risques de crédit générés.

L'étude des dossiers de crédits aux particuliers se fait, selon le seuil d'engagement au niveau de l'agence, du réseau commercial ou au niveau central (DCP).

**Tableau N°06 :les seuils d'engagement des comités de crédit**

Comité de crédit	Compétences des comités	Montant d'engagement
Agence (CCA)	Statue sur les dossiers de crédits aux particuliers relevant de son seuil d'engagement. Emet des avis motivés et recommandations sur les demandes de crédit aux particuliers ne relevant pas de son pouvoir d'engagement	Montant de crédit $\leq 5\ 000\ 000$ DA
Réseau (CCR)	Statue sur les dossiers de crédits aux particuliers relevant de son seuil d'engagement. Emet des avis motivés et recommandations sur les demandes de crédit aux	$5\ 000\ 000$ DA < montant de crédit < $20\ 000\ 000$ DA

## Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

	particuliers ne relevant pas de son pouvoir d'engagement ainsi que sur les demandes de crédits promoteurs et PME/PMI et ce, quel que soit le montant sollicité.	
Siège (CCS)	Statue sur les dossiers de crédits aux particuliers relevant de son seuil d'engagement	20 000 000 DA <montant de crédit < 100 000 000 DA
Centrale (CCC)	Statue sur les dossiers de crédits aux particuliers relevant de son seuil d'engagement	100 000 000 DA <montant de crédit < 200 000 000 DA

**Source : établi à partir des documents fournis par la CNEP-Banque**

Par ailleurs, le chargé de crédit procède à :

- La consultation du fichier Clientèle Crédit (pour les particuliers) et la Centrale des Risques Entreprises et Ménages (CREM) pour vérifier si le postulant, le codébiteur ou la caution est bénéficiaire ou non de crédits auprès la CNEP-Banque.
- La consultation des fichiers "Interdits de chèques de la Centrale des impayés de la Banque d'Algérie"
- Une consultation auprès de la **CNAS** pour les postulants salariés du secteur privé, une demande écrite de vérification, auprès des services des impôts et le **CASNOS**, pour les Postulants exerçant des activités commerciales ou fonctions libérales, dont l'agence doit recevoir des réponses par ses services dans les brefs délais.

### **5. Recueil des garanties :**

la CNEP-Banque prend des garanties réelles sur des biens immeubles quelle finance pour se prémunir contre le risque immobilier, donc le banquier doit exiger de son client une hypothèque du premier rang sur le bien objet de financement ou un autre bien d'une valeur égale ou supérieure à celle de l'objet à financer.

### **6. Les polices d'assurance :**

Les assurances exigées doivent être souscrites avec subrogation au profit de la CNEP.

L'emprunteur s'engage à renouveler, à bonne date, les polices d'assurances et ce jusqu'au remboursement intégral du crédit en principal, intérêts, taxes et autres frais et accessoires

## Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

### 6.1. Assurance invalidité absolue et définitive :

**Tableau N°07: les taux de la prime d'assurance appliqués par la CNEP banque**

Types de prêt	Taux prime Emprunteur principal	Taux prime Co-emprunteur ou caution plus 35 ans	Taux prime Co-emprunteur ou caution moins de 35Ans
Offre simple			
Prêts bonifiés	0,037%	0,037%	0,029%
Prêts location-vente	0,037%	0,037%	0,029%
Autres prêts immobiliers y compris la location Habitation	0,045%	0,040%	0,029%
Offre enrichie			
Idem pour tout type de prêt ci-dessus	0,052%	0,042%	0,029%

**Source : établi à partir les documents fournit par la CNEP-Banque**

### 6.2. Assurance SGCI :

**Tableau N°08: le taux de la prime SGCI**

Ratio prêt / valeur	Taux de la prime (hors taxe)
R.P.V inférieur ou égal à 40%	0,50%
R.P.V supérieur à 40% et inférieur ou égal à 60%	0,75%
R.P.V supérieur à 60% et inférieur ou égal à 90%	1,00%

**Source : établi à partir les documents fournit par la CNEP-Banque**

## 7. La décision du comité de crédit :

Après l'application des tout les procédures de gestion des risque liés crédit immobilier aux particuliers, le comité de crédit se prononce sur l'acceptation ou le refus de la demande de prêt :

- **En cas d'acceptation** : une fois le crédit est accepté, le comité de crédit établi une notification au client de la décision et le client dispose dans un délai de **15 jours** pour confirmer son acceptation
- **En cas de rejet** : une décision de rejet est rédigée par le comité dans les limites fixées, en notifiant les motifs de rejet, et l'agence transmet une au client avec accusé de réception.

## Chapitre 03 :gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

- **Respect des normes :**

Au plus de ces étapes, la CNEP-Banque se prémunit contre le risque immobilier à travers le respect d'un ensemble des ratios sont les suivants :

- **Ratio de solvabilité.**
- **Ratio de division des risques.**

De plus, la CNEP-Banque adopte les exigences de la Banque d'Algérie en matière de classement et de provisionnement des créances et elle fixe une certain limite concernant les opérations de crédit immobilier aux particuliers, nous citons dans ce qui suit quelques exemples :

- La durée maximale des crédits immobiliers aux particuliers est fixée à **30 ans** jusqu'à **40 ans** (pour la catégorie jeune) dans la limite d'âge de **75 ans**.
- La superficie maximale du terrain ne doit en aucun cas dépasser **1000m<sup>2</sup>**.
- Les pouvoirs de financement des crédits aux particuliers sont :

**La Comité de Crédit Agence CCA :** montant de crédit  $\leq 3\ 000\ 000.00DA$ .

**La Comité de Crédit Réseau CCR :**  $3\ 000\ 000.00DA \leq$  montant de crédit  $\leq 8\ 000\ 000\ 000.00DA$

**La Comité Centrale de Crédit CCC :** montant de crédit  $\geq 8\ 000\ 000\ 000.00DA$ .

### II. Après l'octroi du crédit :

#### 8. Mobilisation du crédit :

Le directeur d'agence, après avoir effectuée toutes les vérifications, procède à la mobilisation du crédit, ce dernier est le déblocage de la somme de crédit en faveur du client, ce déblocage se fait en un seul ou plusieurs tranches.

La mobilisation du crédit est établie par l'analyse de crédit en **trois (03)** exemplaires signées par le directeur d'Agence, le premier exemplaire est classé dans le dossier de crédit du client, le second est classé dans un classeur ouvert et le dernier est classé dans la journée comptable.

**Tableau N°09: Les modalités de déblocage des crédits immobiliers.**

Catégorie	Modalité de mobilisation	Pourcentage des tranches
Construction, extension ou surélévation d'une habitation	En une seule tranche si le montant du prêt est inférieur ou égal à 2 000 000 DA	100 %
	En deux tranches si le	1ère tranche : 50%



## Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

	montant du prêt est supérieur à 2.000.000 DA et inférieur ou égal à 4.000.000 DA	2ème tranche : 50%
	En trois tranches si le montant du prêt est supérieur à 4 000 000 DA	1ère tranche : 40%
		2ème tranche : 30%
		3ème tranche : 30%
Aménagement d'une habitation	En une seule tranche si le montant est inférieur à 1 000 000 DA	100 %
	En deux tranches si le montant du prêt est supérieur à 1.000.000 DA et inférieur ou égal à 2.000.000 DA	1ère tranche : 50%
		2ème tranche : 50%
	En trois tranches si le montant du prêt est supérieur à 2 000 000 DA	1ère tranche : 40%
		2ème tranche : 30%
		3ème tranche : 30%
Achat de terrain ou de logement (neuf ou ancien)	En une seule Tranche 100% quel que soit le montant du prêt	
Achat d'un logement VSP	En plusieurs tranches dans, selon les modalités de paiement fixées dans le contrat VSP	
Achat d'un local commercial	En une seule Tranche 100% quel que soit le montant du prêt	

**Source : établi à partir les documents fournis par la CNEP-Banque**

## Chapitre 03 :gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

---

### **9. Le remboursement du crédit :**

Le remboursement des crédits immobiliers aux particuliers se fait mensuellement après la fin de la durée de différé.

Le client a la possibilité de rembourser ses engagements par une anticipation partielle ou intégral. Dans le cas d'un remboursement par une anticipation partielle du crédit, le montant avancé doit être égale au minimum à douze (12) échéances et dans le cas d'un remboursement intégral du capital restant du, l'emprunteur aura à payer une pénalité égale à trois (03) mois d'intérêts.

### **10.Suivi et recouvrement de crédit :**

Le recouvrement est une opération important qui permet à la banque de suivre les remboursements du prêt à chaque date indiquée dans le tableau d'amortissement ,ce dernier se compose d'un montant de crédit principal, les intérêts et la prime d'assurance.

Le recouvrement des créances détenues par la CNEP-Banque sur sa clientèle joue un rôle très important dans la minimisation du risque de non remboursement à partir un ensemble des étapes sont les suivants :

- L'appel téléphonique : pour contacter rapidement le client défaillant en l'invitant à régulariser sa situation.
- La lettre de rappel : est un courrier rédigée par la banque et adressé au client pour suivre la constatations de l'impayée dans les 48 heures, en lui invitant à régler sa situation dans un délai ne dépassant pas huit (08) jours.
- La mise en demeure : est une lettre envoyée à tout client ne se manifeste pas après expiration du délai de la lettre de rappel dans un délai de 15 jours.

A défaut, la banque sera obligée de mettre en œuvre la procédure judiciaire.

## Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

### Section 03 : cas pratique : Crédit pour l'acquisition d'un logement promotionnel collectif en « vente sur plan » (prêt bonifié) formule jeune

Suite au dépôt du dossier de demande de crédit par Mr : **X** au niveau de l'agence CNEP -Banque 101 MOHAMED V ALGER (APA), dans le but de solliciter un prêt pour l'achat d'un logement dans le cadre de la vente sur plan auprès d'une promotion immobilière la **SARL PROMOTION IMMOBILIERE LYRINA** située à « 05 rue Ali Boumendjel Hammat – ALGER- », nous devons procéder à la vérification des pièces constitutives de ce dossier afin de savoir que le dossier soit complet ou non.

#### 1. Identification du postulant :

Tableau N°10: informations liées au client Mr X :

<b>Nom et prénom</b>	Mr X
<b>Sexe</b>	Masculin
<b>Date de naissance</b>	31/10/1983
<b>Age à la date de dépôt du dossier de crédit</b>	31 ans
<b>Adresse</b>	Cité des 30 LGTS bloc A n°01 Ain banian -ALGER-
<b>Situation familiale</b>	Célibataire
<b>Date de recrutement</b>	09/12/2014
<b>Profession</b>	Responsable commerciale
<b>Employeur</b>	SARL promotion immobilière LYRINA
<b>Revenu mensuel du conjoint</b>	60 000.00 DA
<b>Situation d'épargne</b>	Néant

Source : établi à partir les données recueillies auprès de la Direction du Surveillance des Risque et Crédit Financiers (DSRCF)

#### 2. Identification du logement :

Tableau N°11: informations liées au bien financé

<b>Type logement</b>	F3
<b>Lot N°</b>	150, place de stationnement N° 37
<b>Immeuble</b>	B
<b>Superficie de logement</b>	84.34 m <sup>2</sup>
<b>Prix de vente</b>	7 000 000.00 DA
<b>Désignation</b>	Deux pièces, salon, cuisine, salle de bain, deux WC, une dépendance
<b>Projet</b>	196 LGTS promotionnels à Souidania
<b>Commune</b>	ZERALDA

## Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

Source : établi à partir les données recueillies auprès de la Direction du Surveillance des Risque et Crédit Financiers (DSRCF)

### 3. Identification du crédit :

Tableau N°12 : information sur le crédit :

Type de crédit	Vente sur plan VSP formule jeune
Objet de crédit	Acquisition d'un logement promotionnel collectif en VSP (prêt bonifié)
Montant de crédit sollicité	<b>6 650 000.00DA</b>
Durée du crédit sollicité	40 ans
Différé	3 ans (36 mois)
Taux intérêt appliqué	01%
Bonification	05%

### 4. Constitution du dossier de demande de crédit<sup>1</sup> :

### 5. Traitement du dossier de crédit :

Au dépôt du dossier de crédit au niveau de la CNEP- Banque le 09/12/2014, le chargé de crédit particulier consulte le fichier national de la CNEP-Banque et assure que le client n'a pas bénéficié d'un autre crédit auprès d'une autre banque.

A cet effet, le chargé de crédit particulier inscrit la demande de ce crédit de client sur le registre des demandes de crédit.

### ❖ Calcul du droit au prêt :

#### Montant de crédit sollicité :

Le prix de vente est de : 7 000 000.00 DA, la valeur garantie par le Fond de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière FGCMPI est 95% du prix de vente donc :

$$7\ 000\ 000.00 * 95\% = 6\ 650\ 000.00\ DA$$

Les 05% restantes du prix de vente représentant l'apport personnel du client Mr X donc :

$$\text{Apport personnel} = 7\ 000\ 000.00\ DA * 05\% = 350\ 000.00\ DA$$

➤ Donc, le montant maximal de crédit à accorder à notre client est de **6 650 000 DA**.

<sup>1</sup> Voir dans section N°02 du chapitre pratique les documents communs et documents spécifiques à la Vente Sur Plan dans le sous-titre 2.1 du titre 2

## Chapitre 03 :gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

### La durée de remboursement :

Notre client est de **31 ans** (moins de 40 ans),c'est-à-dire il est classé en formule jeune avec une durée de crédit limitée à 40 ans et une limite d'âge de 75 ans.

➤ La durée de crédit=la limite d'âge –âge de client

D'où : la durée du prêt est : 75 ans – 31 ans = 44 ans, il dépasse la limite 40 ans , donc on lui accorde ce crédit sur 40 ans.

➤ **La durée de remboursement** : la durée de crédit –la durée de différé= 40 ans – 3 ans (36 mois) de différé = **37 ans (444mois)**.

### Le taux d'intérêt appliqué :

Ce crédit est consenti au taux de 06%, avec une bonification de 05 % à la charge du trésor public spécialement aux catégories jeunes et 01% à la charge d'emprunteur.

### La capacité de remboursement :

Vu que le client est un salarié du secteur public et son salaire est supérieur à deux fois le SNMG<sup>1</sup> et inférieur à quatre fois le SNMG :  $2 * \text{SNMG} \leq 60\,000.00 \text{ DA} \leq 4 * \text{SNMG}$

Donc, sa capacité de remboursement est de **40%** de son revenu.

D'où : **la capacité de remboursement** = 60 000.00 DA \*40%=**24 000.00 DA**

Le droit au prêt est calculé sur la base de la durée de remboursement qui est de **37 ans** :

➤ **Droit au prêt=capacité de remboursement / la valeur tabulaire**

$$\text{la valeur tabulaire} = \frac{\left(\frac{\text{taux d'intérêt}}{12}\right)}{1 - \left(1 + \frac{\text{taux d'intérêt}}{12}\right)^{-(\text{Durée} * 12)}}$$

Donc,la valeur tabulaire = **0.00269548**

D'où : **Droit au prêt** =  $\frac{24\,000}{0.00269548} = 8\,903\,794.50 \text{ DA}$

### L'assurance décès CARDIF EL DJAZAIR :

Le crédit accordé est un crédit bonifié de 01 % pour un seul emprunteur, d'où le taux d'assurance décès CARDIF EL DJAZAIR est 0.037%

La prime d'assurance décès CARDIF EL DJAZAIR = 8 903 794.5 \*0.037% = **3 294.40 DA**.

<sup>1</sup> Le Salaire National Minimum Garantie

## Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

### La capacité restante :

$$24\,000.00 - 3\,294.40 = 20\,705.60 \text{ DA}$$

$$\text{D'où le droit au prêt réel} = \frac{20\,705.60}{0.00269548} = 7\,681\,600.309 \text{ DA}$$

Ce montant 7 681 600.309 DA est supérieur à maximum à financer 6 650 000.00 DA

Donc on va prendre 6 650 000.00 DA comme droit au prêt réel.

### Calcul de la mensualité :

**Le montant de mensualité doit être inférieur ou capacité de remboursement**

**Mensualité = échéance + prime d'assurance**

Echéance = droit au prêt réel \* la valeur tabulaire = 6 650 000 \* 0.0026548 = **17 924.924 DA.**

Prime assurance = droit au prêt réel \* taux d'assurance CARDIF = 6 650 000 \* 0.037% =  
**2 460.50 DA.**

$$\begin{aligned} \text{Total mensualité} &= 17\,924.924 + 2\,460.50 \\ &= \mathbf{20\,385.424 \text{ DA.}} \end{aligned}$$

Cette valeur 20 385.424 DA est inférieure à la capacité de remboursement 20 705.60 DA.

### ➤ La prime d'assurance SGCI :

**Montant de la prime = (montant de crédit \* taux de la prime) + TVA**

La prime d'assurance SGCI est à la charge de l'emprunteur, elle se calcule sur la base du ratio PRET/ VALEUR :

$$\checkmark \text{ Ratio prêt /valeur de la garantie} = \frac{6650000.00}{7\,0000000} = 95\%$$

A partir le tableau N°08 (voir la section précédant), le taux du prime est de 01% ;

Montant de la prime flat (HT) = 6 650 000 \* 01% = **66 500.00 DA**

La TVA = 66 500 \* 19% (Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) = 19%) = **12 635.00 DA**

Le montant de la prime flat (TTC) = montant de la prime flat (HT) + la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) = 66 500 + 12 635 = **79 135.00 DA**

### 6. Présentation du dossier au comité de crédit compétant :

Le dossier de notre client est présenté au comité de crédit pour prendre la décision d'octroi de crédit.

D'abord, le dossier a été présenté au comité de crédit agence (CCA)<sup>1</sup>, dans les conditions suivantes :

**Montant de crédit sollicité : 6 650 000.00 DA.**

**Mensualité : 20 385.424 DA dont 2 460.50 DA assurance décès CARDIF.**

<sup>1</sup>Comité de Crédit Agence

## Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

**Taux d'intérêt appliqué 1%(bonification de 05%) pour 6 650 000.00 DA.**

**Durée de prêt : 40 ans dont 3 ans de différé (36 mois).**

Selon le tableau N°06 (voir la section précédant), le montant de crédit (6 650 000.00 DA) est supérieur le seuil d'engagement du comité de crédit agence (CCA) donc le dossier de crédit de Mr X a été transféré au comité de crédit Réseau (CCR) par un procès verbal du (CCA) .

A cet effet, le comité de crédit réseau (CCR) établis la décision finale d'octroi de crédit pour les conditions ci-dessus, ce dernier est signée par le directeur du crédit aux particuliers et est transmise à comité de crédit agence( CCA) pour l'établissement de la convention de crédit qui doit être signée par le client Mr X et le directeur d'agence.

### **7. Etablissement des documents contractuels :**

Après son acceptation des conditions de crédit, le chargé de crédit établi la lettre d'acceptation de crédit à Mr X et il lui :

- établit les conventions de crédits en 04 exemplaires ; ils doivent être signées par le client et le directeur d'agence.
- établissement de la demande de souscription de l'assurance de SGCI.
- L'ouverture du compte chèque et signature de la convention de compte chèque, ensuite le client versera :
  - Le montant des échéances mensuelles,
  - la prime d'assurance CARDIF EL DJAZAIR
  - Le montant de la prime SGCI.
  - Les frais d'études et de gestion sont de : 29 250,00 DA payables flat
  - le versement d'une commission d'engagement.

### **8. Le recueil de garantie :**

Après l'enregistrement de convention de crédit, la banque est demandée au notaire chargé de cette transaction immobilière d'établir un acte d'affectation hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang, au profit de la CNEP-banque de Mr X.

### **9. La mobilisation de crédit :**

La mobilisation de crédit ne se fait qu'après l'avancement des travaux. Dans le cas d'un crédit vente sur plan VSP, le montant est décaissé dans le compte du client puis dans le compte du promoteur immobilier qu'il soit ouvert au niveau de la CNEP-banque ou dans une autre banque.

## Chapitre 03 :gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

---

La mobilisation de crédit correspond à ce crédit :

1<sup>ère</sup> tranche à la signature du contrat VSP = 6 650 000.00 \*10%= **665 000.00 DA**

2<sup>ème</sup> tranche à la phase de la superstructure = 6 650 000.00\* 85% =**5 652500.00 DA**

3<sup>ème</sup> tranche à la remise des clés = 6 650 000.00 \* 05% =**332 500.00 DA.**

### **10. Le suivi du remboursement du crédit :**

#### ➤ **les intérêts intercalaires**

Les intérêts intercalaires se calculent comme suit :

$$\text{(Montant de crédit*le taux d'intérêt *le nombre des jours)/360}$$

Dans notre cas ,les travaux de projet sont avancés donc la banque à opté une seule mobilisation dont les deux premières tranches.

étant donné que les intérêts intercalaires de la première et deuxième tranches sont égales :

$$\text{=(cumule des tranches mobilisés*le taux d'intérêt *le nombre de jours)/360}$$

$$\text{=((665 000.00+5 652 500.00)*01%*31)/360= 5 440.07 DA}$$

Donc, ces intérêts sont payés mensuellement, en ajoutant le montant de l'assurance décès qui est de notre cas : **2460.50DA** c'est-à-dire pendant la période de différé, Mr X paye seulement les intérêts intercalaires et les assurances décès

A partir du 37<sup>ème</sup> mois, le client X devra payer une mensualité constante qui est de **20 385.424 DA** dont le montant de la prime d'assurance jusqu'à l'amortissement totale de leur crédit.

Un tableau d'amortissement d'une durée de 37 ans (444 mois) est édité, une notification de remboursement chaque mois est transmise au client.



## Chapitre 03 :gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la CNEP-banque

---

### **Conclusion du chapitre 03 :**

Vu que le crédit immobilier constitue un crédit de base sur la CNEP-Banque, ce dernier permet de varier les catégories de ce prêt depuis sa création pour satisfaire les différents besoins des postulats.

Ce travail porte sur le crédit immobilier au sein de la CNEP-Banque et la mobilisation de ce type de crédit qui nécessite des engagements importants sur une longue durée ce qui fait du crédit immobilier un crédit à risque élevé.

Au cours de ce chapitre, nous avons montré comment la CNEP-Banque maîtrise ce risque et le réduire à son minimum par la méthode traditionnelle sur la base d'une étude du dossier de crédit.

Cette étude contient un ensemble des étapes permettant de mieux connaître le client et d'identifier le risque lié à ce dernier afin de prendre une décision sur l'octroi de crédit en fonction de sa capacité de remboursement et les garanties présentées.

# **Conclusion générale**

## **Conclusion générale :**

Les crédits immobiliers aux particuliers sont des crédits à hauts risques puisqu'ils sont accordés sur des longues périodes avec une faible capacité de remboursement des emprunteurs, qui sont des simples salariés.

Parmi les risques liés à ce type de crédit, le risque de non remboursement, ce dernier est l'une des causes principales de défaillance des banques. C'est pourquoi les banques et les établissements de crédit jugent nécessaire de développer une pratique qui répond à des préoccupations de gestion des risques.

Au cours de cette étude, nous avons pu observer, dans le contexte du financement de l'immobilier en Algérie, les différentes formes du crédit immobilier et les moyens disponibles pour analyser et gérer les risques liés à ce type de crédit, plus spécifiquement, les outils mis en place par la CNEP-Banque.

En vue d'atteindre l'objectif de notre recherche, la problématique suivante a été l'appui de ce travail :

### **Quelles sont les différentes méthodes qui permettent de mesurer et de gérer le risque lié au crédit immobilier au sein de la CNEP-Banque?**

Afin de répondre au mieux à cette problématique, les hypothèses suivantes ont fait l'objet d'une réponse anticipée nécessitant une infirmation ou une confirmation :

- Les risques liés au crédit immobilier se présentent sous différentes formes.
- La banque dispose des moyens diversifiés pour se prémunir contre le risque de crédit immobilier.
- L'étude et le suivi du dossier de crédit immobilier s'effectuent, selon plusieurs étapes depuis la demande de crédit jusqu'à l'échéance.

A travers notre cas pratique effectuée au sein de la CNEP-Banque plus précisément au niveau de la Direction de Surveillance des Risques Crédit et Financiers DSRCF, on a pu confirmer les trois hypothèses :

En effet, **la première hypothèse** est confirmée, les risques liés au crédit immobilier sont :

- Le risque de non remboursement
- Le risque de taux
- Le risque opérationnel

- Le risque de liquidité
- Le risque de marché immobilier
- Le risque de fraude

De même *la deuxième hypothèse*, on a vu que la banque maîtrise la gestion des risques liés aux crédits immobiliers à travers des moyens diversifiés sont :

- La prise des garanties.
- Les assurances.
- Le respect des règles prudentielles.
- Le classement des créances.
- Le provisionnement des créances.

Tandis que *la troisième hypothèse*, elle est confirmée, au sein de la CNEP-Banque, l'étude et le suivi du dossier de crédit immobilier s'effectue, selon plusieurs étapes afin de prendre la décision d'octroi ou non de crédit :

1. Demande de crédit.
2. Constitution du dossier de crédit.
3. L'examen de recevabilité du dossier.
4. Déterminations des modalités d'octroi du crédit
5. L'étude du dossier et la consultation des fichiers
6. La décision du comité de crédit.
7. Recueil des garanties.
8. Mobilisation du crédit.
9. Le remboursement du crédit.
10. Suivi et recouvrement de crédit.

Ainsi, on a pu arriver aux résultats suivants :

Le système de gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers adopté par la CNEP-Banque se base sur la méthode traditionnelle qui affiche un certain nombre des limites et des insuffisances sont résumées dans ce qui suite :

- Absence d'une étude de la situation du marché de l'immobilier.
- Absence totale d'une analyse de l'environnement économique.

- La méthode de calcul de capacité de remboursement au niveau de la CNEP-Banque ne prend en considération que la variable salaire sachant qu'il existe d'autres variables comme le nombre de dépendants.

A travers les insuffisances présentées par la méthode traditionnelle au niveau de la gestion des crédits immobiliers, on peut proposer un ensemble des suggestions sont :

- ✓ Vérifier le respect des normes réglementaires, en termes de couverture des risques.
- ✓ Réduire les délais d'étude des dossiers de crédit.
- ✓ Développer l'aspect marketing et commercial des banques pour sensibiliser la population au l'intérêt des crédits immobiliers.
- ✓ Diversifier et varier les produits immobiliers.
- ✓ Utilisation les nouvelles méthodes de gestion des risques comme *la méthode Score*.
- ✓ Renforcement des services juridiques et techniques au sein des banques.

Enfin, cette étude a permis d'avoir des notions sur les banques, les crédits bancaires en générale et les crédits immobiliers en particulier, ainsi que la catégorie des risques liés à ces derniers afin de les gérer.

Néanmoins, quelques difficultés ont été trouvées à travers cette étude, surtout, en ce qui concerne la contrainte de temps et le manque des données pour notre thème qui revient à la nouveauté de marché immobilier Algérien.

En face de ces difficultés, cette étude n'a pas abordé tous les aspects de ce thème qui est vaste, pour cela, on conseille les prochaines promotions d'étudiantes s'effectuer les études dans les thèmes suivants :

- ✓ La mise en place d'un système de notation et de rémunération interne
- ✓ La titrisation des créances hypothèques.

# **Bibliographie**

## Les bibliographies :

---

### Les bibliographies :

#### 1. Les ouvrages :

- BERNET. R, **principes de techniques bancaire**, Dunod
- BESSIS .J, **Gestion des risques & actif passif des banques**, Dalloz gestion finance, Paris, 1995.
- COUSSERGUES. S, **la gestion de la banque**, DUNOD ,1996.
- DEISTING.F et JEANPIERRE. L, **analyse financière** ,5ème édition Dunod, Paris, 2017.
- DIETSCH.M et PETEY. J, **Mesure et gestion du risque de crédit dans les institutions financières**, REVUE BANQUE, France, janvier 2003.
- GARSUAULT.P et PRIAMI.S, **Banque fonctionnement et stratégie**, economica, 1997.
- GAUDIN. M, **le crédit au particulier**, édition SEFI, 1996.
- GENIES.M et PAULIN.A, **les métiers de la finance**, Study rama, Paris, 2013
- GRANDUGUILLOT. L, **analyse financière : les outils du diagnostic financier**, éd : GUALINO, Paris ,2002.
- LASARY. H, **évaluation et financement de projet**, Esslem, Alger, 2000.
- LOPEZ.F, **banque et marché du crédit**, presses universitaires de France ,1997
- MICHEL. M, **l'exploitant bancaire & le risque crédit**, LA REVUE BANQUE.
- OGIZN. D, **comptabilité et audit bancaire**, Dunod, Paris, 2016.
- SARDI.A, **Bâle** , éditions, Paris, 2004.

#### 2. Les articles scientifiques :

- CHEBAIKI.S et SLIMANI.KH, « **les accords de bale ou l'évolution des règles prudentielles** »,09 Décembre 2014
- HENNANI.R, « **l'évolution des accords de Bale : d'une approche micro prudentielle à un cadre macroprudentielle** »03 septembre 2016, université de Montpellier.
- KHERCHI.H, « **l'évolution du système bancaire Algérien sous les nouvelles règles prudentielle internationales** », ENSSEA, 2021
- KOUDRI.A et SERRADJ.T, « **la problématique de la construction d'un indice de prix sur le marché de l'immobilier en Algérie** »,09 Décembre 2014.
- TAIBI.H, « **les recommandations internationales à l'égard de la gestion prudentielle** »,02 Septembre 2012.
- THORAVAL.P, « **le dispositif de Bale : rôle et mise en œuvre du pillar 2** », banque de France, 09 Décembre 2006.

## Les bibliographies :

---

- ZERROUKI.M et TABATOUL.W, « **la nouvelle politique du logement en Algérie** »,01 Septembre2015.

### 3. Les mémoires:

- AOUCHA.A « **la banque au service de l'immobilier en Algérie** », mémoire d'étude bancaire, ESB,2016
- BOULOUIZ.B, mémoire en brevet supérieur, « **crédit immobilier aux particuliers en Algérie** », ESB, 2016
- CHAALAL.L, mémoire en brevet supérieur, « **le financement bancaire de l'immobilier en Algérie** », ESB, 2016
- FOURAR.L, « **la gestion des risques bancaires par la méthode ALM** » ,mémoire de master en sciences commerciales et financières ,ESC,2017
- NEGGAR.I, « **la gestion des risques opérationnels** »mémoire en science Financières et conseil, ESC, 2017
- Thèse de Doctorat de JESSICA.A, « **Le cadre juridique de supervision bancaire et de régulation et de régulation prudentielle :du risque souverain aux politique budgétaire d'austérité** »,2018
- ZMARROU.H, «**le dispositif de maitrise des risques &le contrôle interne au sein des établissements de crédit** », thèse professionnelle en économie, ESC, 2006

### 4. Les textes réglementaires :

- Décret exécutif N°14-203 du 15 juillet 2014.
- loi N°03-11 du 26 Août 2003
- loi N°11-04 de 17 février 2011fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière.
- Règlement N°2011-08 du 28 novembre 2011relatifs contrôle interne des banques et établissements financières.
- Règlement de la Banque d'Algérie N°14-01 du 16 février 2014 portant coefficients de solvabilité applicables aux banques et établissement financiers.
- Règlement 14-03 du 16 février 2014 relatif, au classement et provisionnement des créances et des engagements par signature des banques et établissements financiers
- ordonnance N°03-11 sur la monnaie et crédit



## Les bibliographies :

---

### 5. Documents divers :

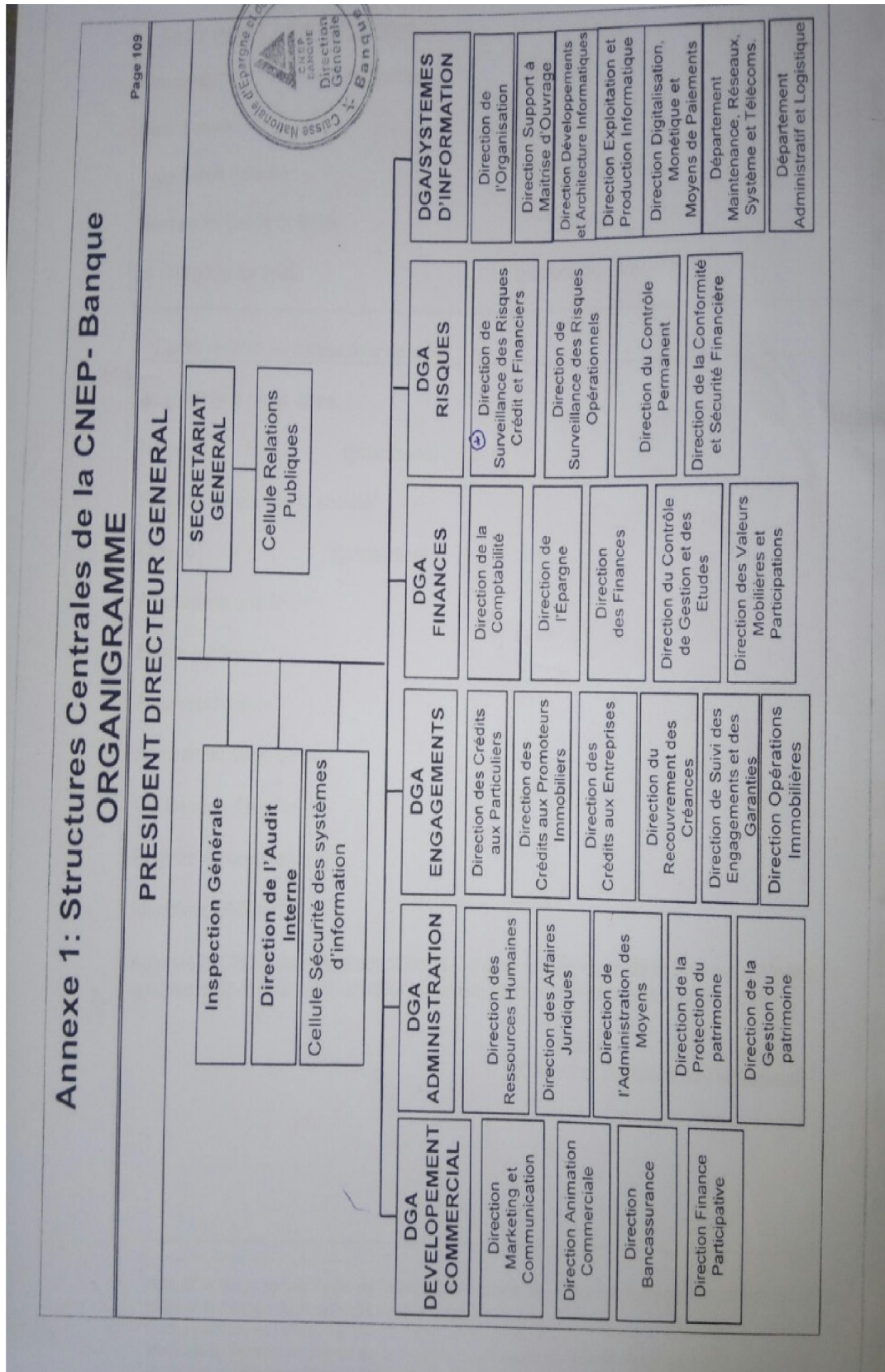
- Code Civil Algérien
- Code de commerce.
- Code de la Procédure Civile
- Documents internes de CNEP-Banque.
- Guide des banques et les établissements financiers.
- Guide MAHIOU. Samira, « **le crédit immobilier aux particuliers** » ,1<sup>er</sup> novembre 2015.

### 6. Les sites internet :

- <http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/Banque/7863>
- <https://lafinancepourtous.com>
- <https://lpa.wilaya-alger.dz>
- <https://wikimemoires.net>
- <https://www.algerie-éco.com>
- <https://www.consortium-immobilier.fr>
- <https://www.legifrance.gouv.fr>
- <https://www.memoireonline.com>
- <https://www.village-justice.com>
- [www.cnep-banque.dz](http://www.cnep-banque.dz)


**Les annexes :**

Annexe N°01 : l'organigramme de la CNEP-Banque :



# Les annexes

## Annexe N°02 : demande de crédit



### DEMANDE DE CREDIT

#### IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Nom ..... Prénom ..... Nom jeune fille ..... Sexe M  
 n° (e) Je ..... à ..... Wilaya .....  
 Fils / fille ..... et de .....  
 Situation familiale  Célibataire  Marié (e)  Veuf (ve)   
 Adresse domicile ..... tél : .....  
 Profession ..... Employeur ..... N° SS .....  
 Adresse de l'employeur .....  
 Adresse d'habitation ..... N° ..... Délivré(e) le ..... à .....  
 1° registre de commerce ..... N° d'identification fiscale .....

#### REVENUS

Revenu mensuel net du postulant ..... DA Revenu mensuel net du conjoint ..... DA  
 Revenu mensuel net des enfants ..... DA Autres ( à détailler ) .....  
 Nombre d'enfants à charge .....

#### CRÉDITS EN COURS CNEP-Banque

CNEP-Banque	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement
Credit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Credit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Credit 3				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

#### CRÉDITS EN COURS Autres Banques

Autres Banques	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement
Credit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Credit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Credit 3				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

#### CRÉDIT SOLLICITÉ

Type de crédit : .....  
 Montant du crédit sollicité ..... DA Durée du crédit sollicité .....  
 Valeur du bien/Montant devis .....  
 Adresse du bien, objet du crédit : .....

#### DEMANDE D'ADHESION A L'ASSURANCE DECES / INVALIDITE ABSOLUE ET DEFINITIVE SUR LE CREDIT

Je souhaite m'assurer contre le risque Décès  ou Décès et IAD  sur le capital assuré au profit de la CNEP-Banque  
 Je déclare avoir pris connaissance des conditions générales du contrat d'assurance et :  
 Déclare être en bonne santé comme décrit dans la notice d'information  
 Souhaite renseigner un questionnaire médical.  
 Je suis informé que conformément à l'Ordonnance n° 95-07 modifiée et complétée, toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle entraîne la nullité de l'adhésion à l'assurance.

Siège : Djazair, siège social: 57 rue ABRI Arezki, Hydra-16035 Alger. RC n° 06B0973017 N.I.S. 000616199062639  
 Je teste l'exactitude des informations portées ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP-Banque tous les renseignements complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle juge utiles de me demander et l'autorise de procéder à sa vérification.

à ..... le ..... / ..... / 20...



**Annexe N°04 : Autorisation de consultation de la centrale des risques :**

ANNEXE 04  
à la décision réglementaire n°1204/2011 du 03 / 03/ 2011

CNEP- Banque  
DCE

**AUTORISATION DE CONSULTATION DE LA CENTRALE DES RISQUES**  
Cadre réservé à la CNEP Banque :

Structure :	Code Structure :	Tél. :	Fax :
Date d'envoi :			
Type Crédit Sollicité :	Durée Sollicitée :		(Mois)
Montant du Crédit Sollicité :	(DA)		
Lé chargé(e) du crédit :	Signature du Directeur :		

Cadre réservé au demandeur de crédit :

Je soussigné (e) M. Mme. :

Né (e) le : / / (jj/mm/aaaa) à :

Agissant au nom de la société<sup>1</sup> :

Crée le : / / (jj/mm/aaaa) à :

Agissant en qualité de<sup>2</sup> :

Forme juridique<sup>3</sup> :

Activité principale :

Adresse du siège social :

Clé Banque d'Algérie<sup>4</sup> :

Registre de commerce N° :

Identifiant ONS N°<sup>5</sup> :

Autorise la CNEP-Banque à consulter la Centrale des Risques de la Banque d'Algérie, et autorise celle-ci à lui communiquer les renseignements enregistrés à notre nom.

Fait à : le :  
(Cachet et signature de l'entreprise)


<sup>1</sup> Indiquer la raison sociale / sigle de l'entreprise ou la mention « moi-même » pour une personne physique.  
<sup>2</sup> Indiquer la fonction du mandataire dans la société  
<sup>3</sup> Forme juridique de l'entreprise (SARL, EURL, SNC, SPA... etc.)  
<sup>4</sup> Matricule de l'entreprise auprès de la Centrale des Risques (à indiquer s'il est connu)  
<sup>5</sup> Identifiant statistique national (à indiquer s'il est connu)

# **Table des matières**

# Table des matières

---

## Table des matières :

Dédicace

Remerciements

Liste des abréviations

Liste des tableaux

Liste des schémas et des figures

Sommaire

Résumé et mots clés

Summary and keywords

### Introduction

**générale.....A-C**

### Chapitre 01: l'activité bancaire et les différents risques liés à son activités

Introduction du chapitre 01.....2

**Section 01 : généralités sur les banques et les activités bancaires.....3**

1. Définition de la banque .....3

2. Rôle de la banque.....4

7.1. rôle traditionnel de banque.....4

7.2. la collecte des dépôts.....5

7.3. les crédits aux particuliers.....5

7.4. La mise à disposition et la gestion des moyens de paiement.....5

7.5. Rôle d'intermédiation.....5

7.6. Rôle d'assurance.....6

7.7. Rôle de conseil.....6

7.8. Rôle politique.....6

3. Les différentes formes d'activités bancaires.....6

3.1. les opérations de banque.....7

3.1.1. réceptions des fonds du public.....7

3.1.2. la distribution du crédit.....7

3.1.3. la mise à disposition et la gestion des moyens de paiement.....7

3.2. les opérations connexes.....7

4. Les différents types de banque.....8

4.1. en fonction de leur statut juridique.....8

4.2. En fonction de leur type d'activité.....8

**Section 02 : les risques inhérents à l'activité bancaire.....11**



## Table des matières

---

1. Notion de risque.....	11
2. Définition de risque bancaire.....	11
3. Typologies des risques bancaires.....	11
3.1. Risque de contrepartie.....	11
3.2. Risque de liquidité.....	12
3.3. Risque de marché.....	12
3.4. Risque de solvabilité.....	13
3.5. Risque opérationnel.....	13
3.6. Autre risque.....	15
4. Les crédits bancaires.....	15
4.1. Notion de crédit.....	14
4.2. Typologies de crédit.....	15
4.3. Notion de risque crédit.....	16
<b>Section 03 : le marché immobilier et ses intervenants.....</b>	<b>18</b>
1. Marché immobilier.....	18
1.1. définition du marché immobilier.....	18
1.2. composantes du marché immobilier.....	18
1.3. segmentation du marché immobilier.....	18
1.4. Les intervenantes sur le marché immobilier.....	19
1.4.1. Le promoteur immobilier.....	19
1.4.2. L'état.....	19
1.4.3. Les particuliers.....	19
1.4.4. Les agences immobilières.....	19
1.4.5. Les institutions de financement.....	19
2. Bien immobilier.....	20
2.1. Définition.....	20
2.2. Caractéristique des biens immobiliers.....	20
2.3. Typologies des biens immobiliers.....	21
2.3.1. L'immobilier résidentiel.....	21
2.3.2. L'immobilier professionnel.....	21
2.3.3. Autres types d'immobilier.....	21
3. Les crédits immobiliers aux particuliers.....	21
3.1. Définition de crédit immobilier.....	21
3.2. Caractéristique d'un crédit immobilier.....	22

# Table des matières

---

3.3. L'accèsion à la propriété immobilière.....	23
3.3.1. L'acquisition d'un logement neuf.....	23
<b>Conclusion de chapitre 01.....</b>	<b>26</b>
<b>Chapitre 02 : la gestion des risques du crédit immobilier et la réglementation prudentielle</b>	
<b>Introduction du chapitre 02.....</b>	<b>27</b>
<b>Section 01 : les méthodes d'appréciation du risque de crédit.....</b>	<b>28</b>
1. Les étapes de la gestion des risques bancaires.....	28
1.1. Identification des risques.....	28
1.2. Evaluation et mesure des risques bancaires.....	28
1.3. Sélection des techniques de gestion des risques.....	28
1.4. La mise en œuvre.....	29
1.5. Surveillance des risques.....	29
1.6. Reporting des risques.....	29
2. Les objectifs de la gestion du risque bancaire.....	30
3. Les méthodes d'évaluation du risque de crédit.....	31
3.1. l'analyse financière.....	31
3.1.1. Définition.....	31
3.1.2. Les sources de l'information de l'analyse financière.....	31
3.1.3. L'analyse de l'équilibre financière.....	32
3.1.4. La méthode des ratios.....	32
3.2. La notation (le rating).....	33
3.2.1. Définition de la notation.....	33
3.2.2. Les méthodes de notation.....	33
3.2.2.1. Les méthodes quantitatives.....	33
3.2.2.2. Les méthodes qualitatives.....	34
<b>Section 02 :les méthodes de gestion du risque de crédit immobilier.....</b>	<b>35</b>
1. Définition du risque de crédit immobilier.....	35
2. Typologies du risque de crédit immobilier aux particuliers.....	35
2.1. Le risque de non remboursement.....	35
2.2. Le risque de taux .....	35
2.3. Le risque opérationnel.....	36
2.4. Le risque de liquidité.....	36
2.5. Le risque du marché immobilier.....	36

## Table des matières

---

2.6. Le risque de fraude.....	36
3. Les moyens de gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers.....	36
3.1. Le recueil des garanties.....	36
3.1.1. Les garanties réelles.....	37
3.1.1.1. L'hypothèque.....	37
3.1.1.1.1. Définition.....	37
3.1.1.1.2. Les formes de l'hypothèque.....	37
3.1.2. Les garanties personnelles.....	38
3.1.2.1. Le cautionnement.....	38
3.2. Les assurances.....	39
3.2.1. Définition .....	39
3.2.2. Les formes d'assurance .....	40
3.3. Le respect des règles prudentielles.....	41
3.3.1. Les coefficients de solvabilités.....	41
3.3.2. La division des risques.....	41
3.4. Le classement des créances.....	42
3.4.1. Les créances courantes.....	42
3.4.2. Les créances classées.....	42
3.5. Le provisionnement des créances.....	43
<b>Section 03 :les différents jalons de réglementation prudentielles.....</b>	<b>44</b>
1. Définition de comité de Bale.....	44
2. Les missions de comité de Bale.....	44
3. Les accords de Bale.....	45
3.1. Bale .....	45
3.2. Bale .....	46
3.3. De Bale à Bale .....	48
4. La réglementation prudentielle Algérienne.....	50
4.1. Règlement 11-08 du 28 novembre 2011.....	51
4.2. Règlement N°14/01 du 16 février 2014.....	53
<b>Conclusion du chapitre 02.....</b>	<b>54</b>
<b>Chapitre 03 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers au sein de la</b>	
<b>CNEP-Banque</b>	
<b>Introduction du chapitre 03.....</b>	<b>54</b>
<b>Section 01 : présentation de l'organisme d'accueil.....</b>	<b>55</b>

## Table des matières

---

1. Présentation de la CNEP-Banque.....	55
1.1. La création de la CNEP.....	55
1.2. L’historique de la CNEP.....	55
1.3. L’organisation des structures de la CNEP-Banque.....	56
2. Présentation de la structure d’accueil DSRCF.....	57
2.1. les missions de la DSRCF.....	57
2.2. L’organisation de la DSRCF.....	58
3. La CNEP-Banque et le crédit immobilier.....	58
3.1. les crédits à la construction.....	60
3.1.1. prêt pour construction individuelle.....	60
3.1.2. L’extension ou surélévation d’une construction.....	60
3.1.3. Prêt pour la construction d’un logement rural.....	60
3.2. les crédits à l’accession.....	60
3.2.1. Prêt à l’accession d’un logement promotionnel dans le cadre d’une vente sur plan VSP.....	60
3.2.2. Prêt pour l’acquisition d’un logement auprès d’un particulier ou une personne morale.....	60
3.2.3. Prêt pour l’acquisition d’un local commercial et / ou professionnel.....	60
3.2.4. Prêt pour achat d’un terrain à bâtir.....	60
3.3. autres crédits.....	61
3.3.1. prêt rachat de créance.....	61
3.3.2. crédit location d’une habitation.....	61
<b>Section 02 : gestion du risque de crédit immobilier aux particuliers à la CNEP- Banque.....</b>	<b>62</b>
<b>I. Avant l’octroi de crédit.....</b>	<b>62</b>
1. Identification de crédit.....	62
2. constitution du dossier de crédit.....	62
2.1. les pièces communes.....	62
2.2. les pièces spécifiques.....	63
2.2.1. par rapport à la nature du demandeur.....	63
2.2.2. Par rapport à la nature du crédit sollicité.....	64
3. déterminations des modalités d’octroi du crédit.....	66
3.1. calcul la capacité de remboursement de l’emprunteur.....	66
3.1.1. En cas d’un seul emprunteur.....	66

## Table des matières

---

3.1.1.1. Pour l'emprunteur résidant en Algérie.....	66
3.1.1.2. Pour les nationaux résidants à l'étranger.....	67
3.1.2. En cas de Co-emprunteurs.....	67
3.2. Détermination du montant de crédit.....	68
4. l'étude du dossier et la consultation du fichier.....	69
5. recueil des garanties.....	70
6. les polices d'assurances.....	70
8.1. assurance invalidité absolue et définitive.....	71
8.2. assurance SGCI.....	71
7. Décision du comité de crédit.....	71
8. mobilisation du crédit.....	72
9. le remboursement du crédit.....	74
10. suivi et recouvrement de crédit.....	74
<b>Section 03 : cas pratique : crédit pour l'acquisition d'un logement promotionnel collectif en « vente sur plan » prêt bonifiée formule jeune.....</b>	<b>75</b>
1. Identification du postulant.....	75
2. Informations liées au bien financé.....	75
3. Informations liés au crédit.....	76
4. Constitution du dossier de crédit.....	76
5. Traitement du dossier de crédit.....	76
6. Présentation du dossier au comité de crédit compétant.....	78
7. Etablissement des documents contractuels.....	79
8. Le recueil des garanties.....	79
9. La mobilisation de crédit.....	79
10. Le suivi du remboursement du crédit.....	80
<b>Conclusion du chapitre 03.....</b>	<b>81</b>
<b>Conclusion générale.....</b>	<b>82</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>85</b>
<b>Les annexes.....</b>	<b>89</b>
<b>Table des matières.....</b>	<b>94</b>