

Fiche 39

98 65

16 SEP. 1998

**UNIVERSITE RENE DESCARTES
(PARIS V)**

FACULTE DE DROIT

DESS "BANQUES & FINANCES"

Responsable : Pr. Sylvie de COUSSERGUES

**LA GESTION DES RISQUES DANS UNE SOCIETE FINANCIERE
DE CAUTIONNEMENT : LE CAS CREDIT LOGEMENT**

par

Thierry REBEAU

**Mémoire soutenu
en vue de l'obtention
du DESS "Banques & Finances"**

**Directeur de Mémoire :
M. Patrick LEPESCHEUX
Crédit Logement**

Année Universitaire : 1997/98

Session : Mars 1998

SOMMAIRE

	pages
Résumé et mots-clefs	3
Remerciements	4
Introduction	5
Première partie : une activité spécifique	12
Chapitre 1 : Le choix de la spécialisation	13
Chapitre 2 : Une société soumise à des contraintes réglementaires	21
Conclusion première partie : De la nécessité d'une gestion ALM à Crédit Logement ?	37
Deuxième partie : le risque de contrepartie, une analyse pointue pour une sinistralité atténuée	39
Chapitre 1 : Une organisation efficace pour une bonne sélection des risques	41
Chapitre 2 : Le contrôle interne et la surveillance des risques	54
Conclusion deuxième partie	59
Conclusion générale	60
Table des matières	
Annexes	
Bibliographie	

RESUME ET MOTS-CLEFS

Résumé

Le prêt immobilier cautionné occupe aujourd'hui une place importante dans le financement des prêts à l'habitat.

Crédit Logement, leader du marché a atteint en 1997 une production de 37 milliards.

Son développement s'effectue grâce à une parfaite maîtrise des risques et notamment du risque majeur qui est le risque de contrepartie.

Today the guaranteed mortgage loan hold a dominant position in the homeowner loan financing.

Credit Logement, the market leader has reached in 1997, 37 thousand million francs production.

Its expansion is going on with a perfect control of risks and in particular of the main risk which is the contra risk.

Mots clefs

cautionnement - risque - fonds mutuel de garantie

guarantee - guarantee fund - mortgage loan - risk -

REMERCIEMENTS

Un grand merci à M. Patrick Lepascheux, Directeur de la Surveillance des Risques de Crédit Logement pour sa collaboration. Ses conseils et ses remarques avisés m'ont beaucoup aidé dans l'élaboration de ce mémoire.

Faire ce mémoire m'a permis de mieux comprendre comment une société composée de 150 personnes parvient à gérer des flux de plus en plus importants grâce à des outils technologiques perfectionnés mais aussi grâce au professionnalisme de ses équipes.

INTRODUCTION

"De plus en plus, la banque ressemble à une machine à risques. Elle prend des risques, elle les transforme, et elle les incorpore aux services et aux produits bancaires".

Cette citation de Joel Bessis¹ nous montre clairement le caractère incontournable que prend le risque dans un établissement financier. Le risque désigne l'incertitude qui pèse sur les résultats et les pertes susceptibles de survenir lorsque les évolutions de l'environnement sont adverses.

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

La baisse des taux nominaux, l'effondrement du marché immobilier, quelques défaillances retentissantes ont démontré, qu'au delà des risques nécessaires et inhérents à l'activité bancaire², qu'il est fondamental de pouvoir assurer au mieux leur maîtrise. D'ailleurs la réglementation prudentielle dans le secteur bancaire est très importante et beaucoup plus lourde que dans tout autre secteur de l'économie.

Les établissements bancaires développent des méthodes et outils sans cesse affinés et adaptés à la mesure de la rentabilité des opérations, à la sélection et à la division des risques, ainsi qu'à la prévention.

1. Cf "Gestion des risques et gestion actif-passif des banques", Dalloz, 1995

2. En effet, la gestion des risques et de la rentabilité sont indissociables car d'une part les risques sont définis par l'instabilité des résultats, ou par une baisse de résultat maximale, et d'autre part la prise de risques est la condition d'une meilleure rentabilité future.

Les problèmes d'une banque résultent souvent en grande partie d'un choix peu judicieux de sa clientèle dû notamment à l'insuffisance de la valeur de crédit du portefeuille "clientèle débitrice".

Pour une meilleure évaluation on tiendra compte de différents facteurs appelés les huit "C" du fait que leur intitulé commence par cette lettre¹.

Deux de ces facteurs sont primordiaux dans l'octroi de crédit et sont observés préalablement : le Caractère y compris l'intégrité du débiteur et sa volonté d'honorer ses engagements et la Compétence dans la gestion des affaires.

D'autres facteurs doivent ensuite être évalués : les Capitaux propres du débiteur ; les Cautionnement, gages, polices d'assurances et autres valeurs sûres remises en nantissement ; la Capacité légale d'emprunter et d'engager ses successeurs ; le Cash flow ou marge brute d'autofinancement de l'entreprise ou du projet financés par la banque ; la Conjoncture nationale et internationale (y compris les fluctuations de l'activité économique, des prix, des taux de change, etc) ; les Conditions du secteur ou de la branche auquel appartient le débiteur.

Comme ses partenaires occidentaux, le système bancaire français doit faire face, surtout depuis 1990, à une nette augmentation des risques domestiques dû notamment à une médiocre conjoncture économique fragilisant les PME-PMI, aux difficultés d'un nombre croissant de ménages en situation de surendettement et au renversement de conjoncture dans le secteur immobilier.

En ce qui concerne l'octroi de crédits immobiliers, les risques sont de trois types principaux pour la banque.

En premier lieu, il y a le risque de non remboursement (contentieux lourd : impossibilité de recouvrement de tout ou partie du prêt accordé).

1. Cf "Risques bancaires et leur maîtrise : un essai d'appréciation", Zahayr Mikdashi, professeur de systèmes bancaires et financiers, Université de Lausanne.

Le crédit immobilier ne peut être remboursé que par la fraction des revenus des ménages qui n'est pas utilisée pour leurs dépenses courantes, donc essentiellement sur leur capacité d'épargne.

Ce type de risque va survenir soit dans des circonstances normales, principalement d'origine microéconomique : divorce, séparation, départ en retraite anticipée, licenciement pour faute professionnelle, maladie...; soit dans des circonstances spécifiques principalement d'origine macroéconomique : licenciement par suite d'un ralentissement de l'activité économique, stagnation du pouvoir d'achat, désinflation...

La première catégorie de risque peut s'apprécier par des procédures de type "sélection de clientèles" ; la seconde, bien que plus prévisible de nos jours, est souvent difficile à évaluer.

Dans l'ensemble le risque de non remboursement sera accru lorsque les prêteurs développeront, entre eux, une concurrence de plus en plus intense et conduisant à une baisse de vigilance à l'égard de clients qu'il convient d'attirer.

En second lieu, il y a le risque de remboursement anticipé. En régime de taux fixe et de dégrèvement des taux, ce risque peut être grand pour le prêteur.

Il est difficile à évaluer puisque associé à des configurations macroéconomiques (la désinflation) et financières (les mouvements de taux) largement imposées au prêteur.

Quelques garanties protègent le prêteur face à ce risque (les pénalités de remboursement anticipé par exemple), mais ne suffisent pas à en atténuer les effets.

D'ailleurs, dans un contexte de baisse des taux des prêts immobiliers en vigueur aujourd'hui, on peut constater que les banques n'hésitent plus à intervenir dans le rachat de prêts à la concurrence. De même les clients, très bien informés, parviennent à emprunter en imposant une clause de non pénalités en cas de remboursement anticipé.

Enfin, le troisième risque est lié à la réalisation du bien financé. En ce qui concerne la valeur du gage généralement offert en garantie au prêteur, il convient de remarquer qu'un immeuble n'a pas de valeur fixe et qu'à cet égard, l'évolution du marché immobilier est déterminante.

Le recours à des expertises immobilières limite évidemment le risque de surestimation de la valeur du gage, mais il n'est pas suffisant : il convient aussi de parfois assortir l'évaluation d'une garantie de réalisation minimale de la valeur du gage¹.

En règle générale la décote de valeur du gage est en effet immédiate et elle peut aller au delà de 30 % de la valeur de la construction et du terrain, dans le neuf, selon la localisation, le type de financement, etc... l'ancien n'étant guère à l'abri du fait des frais de notaires².

Logiquement cette décote immédiate devrait être couverte par l'apport personnel, mais dans les faits il en est tout autrement.

Afin de s'assurer au maximum face à l'émergence de ces risques, les prêteurs assortissent généralement les crédits immobiliers de garanties.

Ces garanties diffèrent d'un établissement à l'autre ; leur nature dépend également de celle du crédit sollicité (prêt principal ou prêt complémentaire) ainsi que du montant de ce dernier.

Il pourra ainsi être demandé, selon le cas une subrogation dans le privilège du vendeur³, une hypothèque⁴ (de premier ou de second rang) et/ou une caution.

1. On peut par exemple citer l'action du Crédit Foncier dans le secteur des PAP qui visait à assurer le rachat des biens immobiliers des accédants sociaux en difficulté au juste prix.

2. L'importance en France des frais de mutation détourne une partie de l'épargne du client qui sert à couvrir une taxe fiscale et non pas à atténuer le recours au crédit; les frais de notaire sont en effet de l'ordre de 10 % du prix de l'acquisition.

3. le privilège de prêteur de deniers (PPD) est une prérogative spéciale dont dispose la banque et qui garantit le capital du prêt, trois ans d'intérêts et les accessoires (honoraires du notaire, droits de mutation imposés par le contrat de vente à l'acheteur). Pour qu'il existe il faut que l'emprunt soit constaté dans un acte notarié. Ce document doit indiquer d'une part que la somme empruntée est destinée à l'acquisition du bien immobilier, et d'autre part que le prix de vente a été payé à l'aide de cet emprunt. Dans un délai de deux mois à compter de la vente, le notaire inscrit ce privilège à la Conservation des hypothèques. Mais, au lieu d'agir à la date de son inscription réelle, comme une hypothèque classique, il rétroagit au jour de la signature de la vente et pourra permettre au banquier de se faire payer avant tous les autres créanciers.

4. L'hypothèque garantit le capital du prêt, trois ans d'intérêts ainsi que les accessoires. Pour qu'elle soit valable, il faut que l'emprunteur consente expressément, dans un acte notarié, que son bien soit grevé d'une hypothèque au profit de la banque. Elle ne prend effet qu'au jour de son inscription à la Conservation des hypothèques.

En cas d'hypothèque conventionnelle une taxe de publicité foncière représentant 0,615 % des sommes garanties, est à payer alors que le PPD en est dispensé. En outre un salaire égal à 0,05 % du montant emprunté (avec un minimum de 50 francs) doit être versé au Conservateur des hypothèques.

Enfin il faut aussi payer les frais d'acte, droits de timbres, état hypothécaire, mais aussi les frais de notaire qui sont proportionnels au montant du prêt et varient en fonction du type de prêt (Cf Annexe 1 : "Calcul des frais de notaires")

Dans ce dernier cas un tiers, parent ou ami, s'engage à payer la banque en cas de défaillance de l'emprunteur.

Toutefois, compte tenu de l'importance des sommes prêtées et de l'évolution des dispositions légales de protection des particuliers s'engageant à titre de caution, ce type de caution est relativement rare.

Les banques préfèrent faire garantir leurs prêts par la caution d'une société spécialisée comme Crédit Logement.

Acte sous seing privé, la garantie de Crédit Logement améliore la marge bancaire car elle permet la suppression de la prime de risque et des coûts de recouvrement, ainsi que la diminution des besoins de fonds propres¹. De plus elle représente pour la banque un atout supplémentaire dans la perspective d'une titrisation de créances immobilières.

Crédit Logement est une société financière créée en 1975 et soumise, en tant qu'établissement de crédit, à la loi bancaire du 24 janvier 1984.

Il s'est affirmé ces dernières années comme un établissement de place auquel participent les grands réseaux de dépôt (la Société Générale, la BNP et le Crédit Lyonnais représentaient en 1997 plus de 70 % de sa production).

Quatre organismes spécialisés, aux statuts divers, se partagent le marché de la caution immobilière, marché n'ayant aucun équivalent dans le monde ni en Europe : Crédit Logement, les Socami pour les Banques Populaires, la Saccef qui sous forme de produit d'assurance peut garantir les prêts octroyés par les Caisses d'Epargne et l'Acnil qui intervient uniquement avec les organismes gérant le 1% logement².

1. Un prêt cautionné par Crédit Logement est pondéré à 20 %

2. Le Fgas, fonds de garantie de l'accession sociale assurée, avec l'aide des pouvoirs publics, le cautionnement des prêts à l'accession sociale. Il permet une réduction du coût du crédit offert aux ménages modestes grâce à une mutualisation des risques entre établissements concurrentiels. Ce système est très encadré car il faut éviter que l'octroi de crédits se fasse sans contrôle des risques, ce qui aurait pour conséquences d'alourdir le coût de la garantie pour l'Etat, de distordre la concurrence sur ce marché du crédit et de multiplier les drames sociaux qui se cachent derrière une bonne part des sinistres sur ce type de prêts.

En matière de cautionnement, on peut aussi citer la plupart des mutuelles de fonctionnaires qui proposent de cautionner gratuitement leurs adhérents. Elles assortissent ce service de conditions, comme la limite de la garantie à un certain montant ou l'exigence d'une assurance "décès invalidité" souscrite chez eux.

A titre d'exemple, la Mutuelle générale des PTT garantit les prêts souscrits auprès de la Poste et de l'UCB pour un prix de 0,45 % de la somme empruntée, accompagnée d'une assurance au taux de 0,30 % de cette somme.

Crédit Logement se place en position de leader avec, depuis le début de son activité, plus de 1 million de prêts cautionnés et représente environ 15 % des prêts immobiliers à particuliers (hors prêts aidés) et près de 88,8 % des cautions délivrées par les adhérents de l'Association des Sociétés Financières (A.S.F.).

Sa production atteint des chiffres records avec près de 37 milliards de francs de prêts cautionnés au titre de l'exercice 1997, après 34,96 milliards en 1996 et 23,5 milliards en 1995.

Son bénéfice net est de 72,11 millions de francs (69,53 en 1996).

Son fort développement s'explique en partie par le déclin d'un recours systématique à l'hypothèque. Les causes de ce déclin sont multiples.

On citera par exemple l'apparition de crédits à court terme pour une faible proportion de la valeur totale du bien, pour lesquels la sûreté réelle n'était pas bien adaptée, la chute des prêts subventionnés (qui a permis aux établissements prêteurs de choisir le type de garantie qu'ils souhaitent retenir), la chute de l'inflation (quand l'inflation était élevée, le prix de l'immobilier connaissait une hausse rapide et les possibilités de recouvrement des crédits en défaillances s'en trouvaient accrues), les procédures onéreuses et lentes inhérentes aux actes d'inscription hypothécaire qui doivent être passés devant notaire et enregistrés au bureau des hypothèques.

Crédit Logement qui est de plus en plus reconnue par ses partenaires banquiers mais aussi par les plus grandes agences de notation, a su s'imposer sur les marchés du prêt immobilier cautionné.

Cette reconnaissance est due à la qualité de la prestation de services¹ mais aussi à la qualité de la gestion des risques développée par l'établissement.

1. Le cautionnement d'un dossier peut être décidé sous 48 heures (voire beaucoup moins) avec comme seul document la photocopie de la demande de prêt envoyé par la banque par courrier, par fax ou par échange de données informatisées.

Une bonne connaissance de l'activité et du fonctionnement de Crédit Logement nous permettra de mieux appréhender les facteurs susceptibles d'aggraver les risques pris par cette société, ce que nous verrons dans la première partie, la deuxième partie étant consacrée à l'un de ces risques, à savoir le risque de contrepartie qui représente le plus important pris par Crédit Logement.

PREMIERE PARTIE :
UNE ACTIVITE SPECIFIQUE

CHAPITRE 1 : LE CHOIX DE LA SPECIALISATION

I/ Une société commerciale intervenant sur un marché particulier

A - Un établissement de crédit par signature non soumis à la loi du 13 mars 1917

L'activité de délivrance de garantie par signature à titre professionnel par une personne morale, outre celle mise en oeuvre par les compagnies d'assurance, a longtemps été exercée par des sociétés coopératives ou mutualistes placées sous le régime de la loi du 13 mars 1917 ayant eu pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce et à la petite et moyenne industrie.

La loi du 10 août 1962 leur a ensuite ouvert le domaine de l'immobilier.

Mais cette activité n'a pris son réel essor qu'à la création de sociétés, filiales de banques ou d'établissements de crédit, dont la qualité de l'actionnariat et le niveau de capital social a permis de sécuriser pleinement la place.

Les pouvoirs publics ont définitivement mis un point d'orgue à la mutation engagée, lorsqu'en 1984 la loi bancaire a qualifié d'opération de banque les engagements par signature pris à titre professionnel tel que l'aval ou le cautionnement. Les sociétés exerçant cette activité sont donc soumises à la loi bancaire et à un contrôle étroit des pouvoirs publics.

C'est en fait dès 1952 que le cautionnement a été considéré comme une opération de crédit suite à l'arbitrage du conseiller d'Etat Renaudin qui a permis de régler le conflit de compétences qui opposait les assurances aux banques.

Les compagnies d'assurances pratiquaient l'assurance-aval (ou assurance-caution) qui leur permettait d'intervenir à la demande du créancier pour le garantir contre le risque de défaut de paiement à l'échéance. Une telle opération faisait alors l'objet d'un contrat d'assurance entre assureur et créancier et ressortissait du domaine d'activité des organismes d'assurance.

A partir de 1948, les compagnies d'assurance ont pratiqué l'assurance-cautionnement qui leur permettait d'intervenir non plus à la demande du créancier, mais à la demande du débiteur pour garantir son engagement.

Elles présentèrent l'opération comme une opération d'assurance aval couvrant un risque particulier, alors qu'elles empiétaient sur le domaine de l'activité des banques qui pratiquaient des opérations similaires sous le nom de crédit par signature.

Le conseiller Renaudin a alors établi une distinction entre l'assurance-caution et la dation de caution au débiteur pour s'engager avec lui vis-à-vis du créancier.

L'assurance-caution est un contrat conclu par l'assureur avec le créancier, à la demande et pour le compte de celui-ci.

En revanche "...le débiteur ne peut pas contracter une assurance-caution parce qu'il ne peut s'assurer contre un non-paiement potestatif ; ...il peut au contraire faire garantir solidairement son engagement par une caution"...

"La caution n'est pas l'assureur du créancier qui ne passe avec elle aucun contrat ;...n'est pas davantage l'assureur du débiteur"... "La caution n'est pas l'assureur du débiteur mais son co-débiteur..."...

"La caution associe son crédit propre à celui du débiteur ; elle engage son crédit et elle peut être amenée à faire l'avance du paiement de la dette quitte à se retourner ensuite contre le débiteur défaillant ; elle présente ainsi ou peut présenter successivement le caractère d'une opération de crédit, puis celle d'un prêt ; de telles opérations relèvent de l'activité bancaire ; la caution entre comme un élément dans l'ensemble des opérations de crédit qui peuvent lier la banque à un de ses clients".

Toutefois, le 23 juillet 1973, la Directive Européenne, qui condamne l'Arbitrage Renaudin, impose la liberté d'établissement en matière d'assurances.

Si la loi bancaire, dans son article 3, classe parmi les opérations appartenant au monopole des établissements de crédit "l'engagement par signature tel qu'un aval, un cautionnement ou une garantie", certains textes, tel l'article R.261-17 du Code de la construction et de l'habitation, autorisent expressément les compagnies d'assurances à émettre de tels garanties¹.

B - Crédit Logement, Sociétés de caution mutuelle et Sofaris, les limites de la comparaison

Crédit Logement est une société anonyme dont la caractéristique essentielle est d'être une entreprise de service spécialisée dans la maîtrise et la gestion d'un risque spécifique.

Il se différencie donc d'organismes comme les sociétés de caution mutuelle (SCM) ou la Sofaris (Société Française de garantie des financements des Petites et Moyennes Entreprises).

En effet les SCM sont des sociétés coopératives dont le statut est issu de la loi du 13 mars 1917 relative au crédit populaire.

Elles ont pour objet d'apporter une garantie collective à leurs membres. Certaines ont pour mission de faciliter l'accès des entreprises au crédit en partageant les risques avec les établissements prêteurs.

1. Il convient aussi de signaler que l'article 11 de la loi bancaire dispose que les entreprises régies par le code des assurances, ne sont pas visées par l'article 10 qui "interdit à toute personne autre qu'un établissement de crédit d'effectuer des opérations de banque".

Les SCM se caractérisent par une immersion dans les milieux professionnelles, la solidarité entre emprunteurs, la mutualisation des risques, la non recherche de profit et la limitation des garanties extérieures. Elles ont toutes pour origine des groupements d'entrepreneurs et sont aujourd'hui pilotées par des organisations, syndicats, fédérations, confédérations professionnels et interprofessionnels ou des établissements publics.

Elles sont aujourd'hui au nombre de 187, sont animées par 2200 bénévoles membres des conseils d'administration et ont près de 650000 sociétaires (dont 500000 entreprises)

Dans les SCM on distingue notamment les SOCAMA (pour les artisans), les SOCAMI (pour les prêts immobiliers) et les SOCACEF (pour les fonctionnaires).

La Sofaris, quant à elle, est un organisme qui permet à l'Etat de soutenir les PME en partageant avec les réseaux bancaires les risques liés aux financements, qu'il s'agisse de création, de transmission ou d'investissements.

Créée en 1982, la Sofaris est un établissement de place détenu à 40 % par la Banque du Développement des PME (BDPME)¹. Son intervention dépend de l'enveloppe allouée chaque année par les pouvoirs publics. En 1996, 25,5 milliards de francs de crédits ont été garantis, contre 12 milliards en 1993.

En déchargeant les banques, en général de la moitié de leurs risques, la garantie Sofaris revêt plusieurs avantages.

Tout d'abord elle incite les banques à s'engager sans pour autant les déresponsabiliser, leur apporte une expertise appréciée dans l'approche du risque d'entreprise et allège le poids de leurs engagements sur une entreprise et leur permet ainsi de dégager une capacité d'accompagnement supplémentaire de leur client.

¹ Les autres actionnaires sont les banques AFB (18 %), la Société Auxiliaire des Assurances (14 %), le CEPME (10 %), les autres banques à réseau (9 %), les autres IFS (8 %) et les sociétés financières (1 %).

Elle permet aussi de bénéficier d'une assurance à coût bonifié et allège leurs besoins en fonds propres au regard des ratios prudentiels et notamment du ratio Cooke.

Le risque de Sofaris résultant d'une ou plusieurs opérations est limité à 5 millions de francs par entreprise sauf pour les transmissions et les programmes de développement des investissements où cette limite est portée à 10 millions de francs

II/ Un mécanisme spécifique

Crédit Logement accorde sa garantie aux prêts octroyés par ses différents partenaires à leurs clients.

La caution représente un coût d'environ 2 % du montant du prêt, soit 1,5 % au titre de la participation à un fonds mutuel de garantie géré par Crédit Logement et 0,5 % au titre d'une commission qui lui est définitivement acquise et rémunérant la prestation de service.

A - Le cadre juridique du cautionnement

Les relations entre Crédit Logement (le garant) et ses clients (les banques prêteuses) sont définies d'une part par le droit commun du cautionnement c'est-à-dire les articles 2011 et suivants du Code Civil, et d'autre part par un cadre contractuel précis, la convention de cautionnement.

1) Le Code Civil

Le cautionnement de Crédit Logement¹ se matérialise par un acte sous seing privé où figurent différentes informations comme le nom des emprunteurs, le montant et la date du cautionnement, mais aussi la nature et l'objet du prêt, la contribution initiale au fonds de garantie et la commission de caution.

L'article 2011 du Code civil dispose que "celui qui se rend caution d'une obligation, se soumet envers le créancier à satisfaire à cette obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même"².

En cas de défaillance de l'emprunteur, Crédit Logement doit donc indemniser ses partenaires bancaiers à hauteur du montant restant dû sur la créance³.

L'article 2029 est l'un des plus importants ; il dispose que "la caution qui a payé la dette est subrogée à tous les droits qu'avait le créancier contre le débiteur".

Une fois la dette du créancier éteinte, Crédit Logement dispose alors de toutes les actions qui appartenaient à ce dernier et qui se rattachaient à cette créance, avant le paiement.

1.L'article 2011 al.1 stipule que "le cautionnement est une convention conclue entre la caution et le créancier, à laquelle le débiteur n'est pas partie, bien qu'il soit accessoire à l'obligation du débiteur envers le créancier".

2.L'engagement devient effectif à la date de réception par Crédit Logement des sommes dues par l'emprunteur au titre des participations financières qui doivent être adressées par l'établissement prêteur dès la mise en place totale ou partielle du prêt. Il devient caduc de plein droit si les participations financières ne sont pas parvenues après un délai de 6 mois (sauf dans des cas précis où une prorogation de l'accord peut être prononcé).

3.L'article 2013 stipule que le cautionnement ne peut excéder ce qui est dû par le débiteur, ni être contracté sous des conditions plus onéreuses.

2) La Convention de cautionnement

La convention, qui précise les droits et obligations des deux parties, est signée avec chacune des banques partenaires.

La banque prêteuse doit octroyer et gérer ces prêts comme s'ils n'étaient pas garantis, ce qui implique que l'établissement respecte les usages normaux d'un prêteur pour assurer le remboursement à bonne date.

La convention précise également que Crédit Logement assume le paiement des échéances quand trois versements mensuels (parfois cinq) sont en arriéré.

Par comparaison avec un cautionnement classique, ce n'est pas l'emprunteur qui propose et désigne à son créancier potentiel le tiers garant, mais c'est le prêteur qui propose à son client de bénéficier de la garantie de son partenaire.

B - La mutualisation des risques

Les sociétés financières de cautionnement modernes, bien que différentes des sociétés coopératives ou mutualistes instituées par la loi du 13 mars 1917, ont su adapter à leur activité le principe de la mutualisation des risques, développé par ces dernières.

Le cautionnement de Crédit Logement repose sur le principe de la mutualisation des risques qui consiste à faire passer un risque à la charge de la collectivité.

Chaque emprunteur participe à un fonds mutuel de garantie destiné à se substituer à titre temporaire ou définitif aux emprunteurs défaillants.

Au terme du prêt, ou à l'occasion de son remboursement anticipé total, l'emprunteur récupère la majeure partie de sa participation au fonds mutuel selon un taux de restitution calculé trimestriellement et tenant compte des utilisations contentieuses.

Chaque emprunteur détient donc une créance envers le fonds mutuel de garantie dont le montant est fonction de la sinistralité c'est-à-dire de la ponction opérée sur l'ensemble du fonds à chaque fois que Crédit Logement est appelée en garantie.

Moins le fonds est sollicité, plus importante est la restitution au profit de l'emprunteur arrivé sans encombre au terme de son prêt (ou ayant soldé son prêt par anticipation) et bien sûr, à l'inverse, plus le fonds est appelé en garantie, moins la créance en restitution sera conséquente. Le taux de restitution était de 79,02 % au 31 décembre 1997.

Contrairement à l'emprunteur qui consent une sûreté réelle sur son bien et en paie définitivement le coût, l'emprunteur cautionné sait au départ qu'il a de bonnes chances de récupérer une partie de sa mise initiale¹, amoindrie par les effets de l'érosion monétaire qui est un élément difficilement appréhendable lors du choix de la garantie.

Un tableau publié par l'Insee² montre que le pouvoir d'achat du franc mesure l'érosion monétaire due à l'inflation.

L'institut précise, toutefois, que l'indicateur de pouvoir d'achat du franc, garde sa pertinence lorsqu'il s'agit de tenir compte de l'érosion monétaire liée à la consommation des ménages mais qu'il n'est pas adéquat pour mesurer l'érosion monétaire des patrimoines constitués de biens immobiliers et d'actifs financiers n'entrant pas dans la composition de l'indice général des prix.

1.Cf Annexe 1 : "Coûts des différentes garanties"

2.Cf Annexe2 : "Le pouvoir d'achat du franc"

CHAPITRE 2 : UNE SOCIETE SOUMISE A DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

I/ Un bilan atypique à l'épreuve d'une nécessaire maîtrise des grands équilibres

A - L'importance du hors bilan

1) L'actionnariat : composition d'un club d'utilisateurs

A l'issue de deux augmentations en juin et décembre 1996 de 800 millions et 300 millions de francs, le capital de Crédit Logement est aujourd'hui de 1866 millions de francs.

Ces augmentations, en apports en numéraire, ont été réalisées par Crédit Logement Développement (CLD) qui a ensuite souscrit deux augmentations successives du capital de Crédit Logement.

CLD est une société holding créée en 1986 et dont la vocation consiste, d'une part, à détenir une participation dans Crédit Logement pour le compte des réseaux bancaires utilisateurs de sa garantie pour les prêts immobiliers de leurs clients particuliers et, d'autre part, à assurer à Crédit Logement les fonds propres nécessaires au respect du ratio de solvabilité.

CLD n'ayant pas le statut d'établissement de crédit, les concours en fonds propres qui lui sont consentis par ses actionnaires ne viennent pas en diminution de leurs fonds propres mais sont comptabilisés comme des emplois au regard de leur propre ratio de solvabilité.

Le capital, via CLD, est réparti entre le Crédit Foncier (69,3 %), la Société Générale, la BNP et le Crédit Lyonnais (10 % chacune) et d'autres

établissements (0,7 %) parmi lesquels figurent le CCF, le Crédit du Nord, le Crédit Mutuel etc.

Le taux de 10 % qui ne doit pas être dépassé¹, sous peine de voir le montant de la participation retirée de ses fonds propres, pourrait à l'avenir poser un réel problème car il sera de plus en plus difficile à respecter dans un contexte de restructuration du secteur bancaire.

Le capital est donc désormais détenu à 93,78 % par CLD et à 5,62 % directement par le Crédit Foncier.

Il se décompose en 3100000 actions de 100 F de nominal dites de catégorie A qui constitue le capital économique et 15560000 actions de 100 F de nominal de catégorie B à dividende prioritaire précipitaire, cumulatif plafonné de 0,33 % l'an² (seul le nombre de ces actions a augmenté en 1996).

Pour l'exercice 1996, chaque action A a rapporté 12,75 F (dont 4,25 F d'avoir fiscal), alors que chaque action B ne rapportait que 0,495 F (dont 0,165 F d'avoir fiscal) auxquels se sont rajoutés 0,166125 F et 0,04125 F pour chaque nouvelle action B.

L'objectif premier de chacun des actionnaires n'est donc pas la recherche de dividendes élevés mais la sécurisation de son activité de crédits immobiliers à particuliers.

1. Le règlement CRB 90-02 dispose que tous les concours en fonds propres apportés par un établissement de crédit à un autre établissement de crédit (ou à un établissement financier tel que défini par l'article 71.1.4 de la loi bancaire) dont il détient plus de 10 % du capital, doivent être déduits de ses fonds propres nets pour le calcul de son ratio de solvabilité. Lorsque ladite participation n'excède pas 10 % du capital de l'établissement financier, en l'occurrence Crédit Logement Développement, les concours en fonds propres consentis par les utilisateurs (capital et prêts participatifs) sont imputés sur une franchise égale à 10 % du total de leurs fonds propres, ce qui ne constitue pas une contrainte.

2. La trésorerie correspondant à ces actions est redéposée sur un compte à vue non rémunéré ouvert dans les livres de l'établissement actionnaire.

2) Analyse du hors-bilan

"Le bilan d'une banque, comme celui de toute entreprise, est un état patrimonial des créances et dettes à un moment donné du temps ; il comprend un actif qui enregistre les avoirs et les créances, un passif qui enregistre les dettes et les fonds propres, et un hors bilan qui, pour les établissements de crédit, est particulièrement riche en informations"¹.

Le bilan est un instrument de premier ordre car sa structure permet d'analyser l'activité d'un établissement (volume d'opérations et métiers), ainsi que sa rentabilité.

Par exemple la lecture du bilan 1996 de la BNP fait clairement ressortir le côté généraliste de cette banque à réseau national et international.

A l'actif on remarque l'importance des créances détenues sur la clientèle (615 milliards de francs) et sur les établissements de crédit (552 milliards) et au passif une forte collecte de ses ressources auprès de sa clientèle (510 milliards) ainsi que sur les marchés financiers (222 milliards).

Pour Crédit Logement qui est une société financière de cautionnement, c'est surtout la lecture du hors-bilan qui est intéressante. Le hors-bilan rassemble les engagements futurs ne donnant pas lieu à des flux de trésorerie (engagements contractuels à honorer sur l'initiative de la contrepartie).

Cela se traduit par des risques de nature optionnelle car les engagements confèrent aux détenteurs un droit de tirage sur des lignes qu'ils exercent lorsque le prêt cautionné arrive à échéance mais aussi lors du remboursement anticipé total du prêt et bien sûr lorsque la banque prêteuse appelle le garant en paiement suite à la défaillance de l'emprunteur.

1. Cf "Gestion de la Banque", Sylvie de Coussergues, 1996

Le hors-bilan ne se retrouve dans le bilan que lorsque le droit de tirage est exercé. En terme de risque de contrepartie, pour les engagements donnés, l'exposition est potentielle.

Tant que les engagements restent au hors-bilan, il n'y a pas de capitaux chez la contrepartie. Mais dans la mesure où elle a un droit de tirage qui ne peut lui être contesté, la totalité des encours est en risque.

Avec, à fin 1996, un total de bilan de près de 9 milliards de francs¹, on constate que les postes les plus importants sont à l'actif les créances sur les établissements de crédits (7,9 milliards) et au passif les emprunts participatifs (3,9 milliards), données que nous analyserons ultérieurement.

L'encours hors bilan, constitué des capitaux restant dus des prêts cautionnés s'élève 113,57 milliards au 31 décembre 1997 (il était de 100,12 milliards en 1995 et de 89,47 milliards en 1995).

Le fonds mutuel de garantie, qui figure également dans le hors bilan s'élève à 2,64 milliards (contre 1,99 milliards en 1995).

B - Le FMG et les prêts participatifs

1) Deux instruments fondamentaux, aux mécanismes bien rodés

a) Le fonds mutuel de garantie et la garantie des dépôts

Conformément au principe de la mutualisation, chaque emprunteur, dont le prêt est assorti de la garantie Crédit Logement, est tenu de verser une participation sur un fonds mutuel de garantie (FMG) ouvert dans les livres de Crédit Logement.

¹. Cf Annexe 3 : "Bilans 1996 et 1995 de Crédit Logement"

Le règlement de ce fonds, qui est dépourvu de toute personnalité juridique, stipule, dans son article 2 que "les versements au fonds mutuel de garantie sont spécialement affectés à la sûreté du paiement, au profit des établissements prêteurs, de toutes sommes en principal, intérêts, frais et accessoires, dues par un quelconque des bénéficiaires des prêts".

Crédit Logement puisera donc dans ces fonds pour faire face à toute défaillance d'un emprunteur mais également pour annuler la créance en restitution que détient ce dernier dès lors que le prêt cautionné arrive à son terme ou qu'il est remboursé par anticipation.

"Le montant de la créance en restitution est égal au montant de sa participation au fonds mutuel de garantie : multipliée par la proportion entre le solde de ce fonds compte tenu des créances impayées par les débiteurs cautionnés à la date de la liquidation et le total, à la même date, des versements initialement effectués par les emprunteurs participant encore au fonds mutuel de garantie ; et diminuée des sommes que l'emprunteur intéressé resterait à devoir à Crédit Logement à la fin de l'exercice considéré ainsi que, le cas échéant, des frais évalués de recouvrement de ces sommes" (article 6).

La participation d'un emprunteur au fonds mutuel de garantie cesse à la fin du trimestre civil au cours duquel une mainlevée est envoyée à Crédit Logement.

Un établissement de crédit devant obligatoirement adhérer à un système de garantie des dépôts, la question s'est alors posée de savoir si le fonds mutuel géré par Crédit Logement était considéré comme un dépôt, ce qui aurait pu constituer un réel problème vu son importance.

En fait il ne s'agit pas de dépôts car seules les sommes en instance de restitution après démutualisation¹, entrent dans cette catégorie et sont couvertes par la garantie des dépôts soucrite par Crédit Logement auprès de l'Association des Sociétés Financières (ASF).

1. Ces sommes figurent au passif du bilan à la rubrique "comptes créditeurs de la clientèle".

b) Les prêts participatifs

Les prêts participatifs ont été institués par la loi du 13 juillet 1978 relative à l'orientation de l'épargne vers le financement des entreprises qui a créé une nouvelle forme de prêts destinés à conférer aux entreprises ce que l'on a qualifié de semi-fonds propres.

N'étant pas considérés comme des capitaux propres, ils sont assimilés à des fonds propres au regard de l'appréciation financière des entreprises qui en bénéficient et doivent figurer sur une ligne spéciale du bilan, d'où leur nature ambiguë à mi-chemin entre les crédits et les fonds propres.

Les prêts participatifs ne peuvent être consentis que sur des ressources à long terme. Ils représentent des créances de dernier rang car ils ne sont remboursés qu'après le désintéressement de tous les créanciers privilégiés ou chirographaires.

Il est aussi à noter qu'ils font partie du passif en cas de liquidation et que tous les titulaires de prêts participatifs sont mis sur le même rang.

De plus leur remboursement et leur rémunération peuvent être suspendus dans certains cas comme la suspension provisoire des poursuites et pendant la période d'observation et le plan de redressement.

A Crédit Logement, les prêts participatifs ont une durée de 8 ans et sont remboursables in fine au taux de 3,5 % (en 1996, le taux d'appel était de 4 % du montant de l'encours cautionné).

En contrepartie, la trésorerie est gérée sur un compte de dépôts à terme rémunéré à 3,25 % pour la durée du prêt (disponibilité de la trésorerie + marge de 0,25 % par an pour le prêteur).

2) Influences d'une baisse de la production

La pérennité de Crédit Logement passe par la pérennité de son fonds mutuel de garantie. En effet le fonds, qui est alimenté à chaque nouvelle opération immobilière cautionnée, peut être soumis à un risque de conjoncture.

Toutefois ce risque semble relativement faible dans la mesure où la production de crédits immobiliers est en progression depuis plusieurs années (à l'exception de la rechute de l'année 1995)¹.

De plus selon Michel Mouillart², elle devrait se poursuivre si la croissance économique confirme son retour, mais à un rythme plus lent et sans atteindre les niveaux du début de la décennie à cause notamment du fait que "la clientèle des ménages aisés (5 Smic et plus) est à peu près deux fois moins nombreuse aujourd'hui qu'au début des années 90".

M. Mouillart donne plusieurs causes à cette reprise. Il constate par exemple que "dans un climat économique général toujours morose avec un pouvoir d'achat du revenu disponible des ménages en recul de 0,1 % en 1996 et un chômage à 12,5 %, le niveau des taux des prêts acquéreurs s'est sensiblement replié et les prix de l'immobilier ont poursuivi leur recul".

En 1997 la situation a quasiment été la même mais avec une stabilisation du chômage et une progression du pouvoir d'achat de l'ordre de 1,7 %.

Les mesures de relances prises par les pouvoirs publics jouent aussi un rôle important avec par exemple l'instauration du prêt à taux zéro en octobre 1995 qui permet aux ménages les plus modestes d'accéder à la propriété, ou encore les mesures fiscales³ qui permettent de bénéficier d'avantages non négligeables⁴.

Pour 1998, M. Mouillart estime que le nombre total des opérations immobilières réalisées par les ménages devrait s'établir autour de 1220000, soit une progression de 2 % par rapport à 1997 (après une augmentation de 1,9 % en 1997 et de 5,2 % en 1996) et que le total de la production de crédits immobiliers devrait progresser de 1,8 % en volume.

1. Cf Annexe 4 : "La production nouvelle de crédits à l'habitat" et annexe 5 : "les encours des crédits à l'habitat"

2. Professeur d'économie à l'Université Paris 10 Nanterre, spécialiste de l'immobilier ; Cf Revue banque n° 587, décembre 1997, page 50

3. limitées dans le temps pour certaines

4. comme par exemple la déductibilité des intérêts d'emprunts dans le neuf ou l'ancien, la baisse temporaire des droits de mutation, ou les lois Pons et Périssol.

D'autres facteurs beaucoup plus importants que le risque de conjoncture peuvent mettre en péril Crédit Logement ; le choix d'autres garanties du fait des emprunteurs ou des partenaires par exemple mais aussi l'émergence de concurrents directs pratiquant une tarification plus attractive.

En outre, le maintien d'une grande homogénéité dans la sélection des risques, qui peut s'observer à travers la mesure des performances par génération, par partenaires ou par nature de prêt et d'opération, est nécessaire.

C - Le ratio de solvabilité

1) La couverture règlementaire des engagements

Les établissements de crédit poursuivent leur effort de renforcement de leur structure financière.

La mise en place du ratio Cooke et du ratio de solvabilité européen¹ souligne le rôle central des fonds propres pour le développement de l'activité d'un établissement.

Progressivement, nombre d'entre eux ont pris conscience du fait que la progression rapide de leur activité ne s'était pas toujours accompagnée de l'effort correspondant en fonds propres. Il importait ainsi de faire face à la montée des risques.

¹Le ratio Cooke s'applique aux banques ayant une activité internationale alors que le ratio de solvabilité européen s'applique à tous les établissements de crédits. Ils ont tous les deux le même taux de 8 % et les mêmes pondérations : 0 % pour les créances sur des Etats de l'OCDE, 20 % sur les créances sur les banques et collectivités locales d'Etats de l'OCDE, 50 % sur les créances garanties par une hypothèque ou un crédit bail immobilier, 100 % sur tous les autres éléments d'actifs, dont les crédits à la clientèle.

En anticipation du souhait de la Commission bancaire, la dotation en capital de Crédit Logement a connu une amélioration significative au cours de ces cinq dernières années.

En effet, les autorités ont toujours considéré les engagements de Crédit Logement comme des risques élevés puisqu'ils sont pris en compte à 100 % dans le calcul du ratio de fonds propres alors que les prêts hypothécaires ne pèsent qu'à concurrence de 50 %¹.

Jusqu'en 1991, le ratio prudentiel applicable à Crédit Logement, à savoir le coefficient de couverture des risques, imposait un rapport minimum de 5 % entre les fonds propres et les engagements.

Les fonds propres et assimilés intégraient, outre le capital et les réserves, les prêts participatifs et le fonds mutuel de garantie² sans limitation entre ces différents éléments, totalement fongibles.

L'instauration, à compter de 1991, avec effet au 31 décembre 1992, du ratio de solvabilité (règlement CRB 91-05) impose un rapport minimum de 8 % au lieu de 5 % entre les fonds propres et les engagements, et une distinction entre les fonds propres durs (tier 1) et les fonds propres complémentaires (tier 2).

Le tier 1 regroupe les capitaux propres et les autres fonds propres de base alors que le tier 2 se compose uniquement des dettes subordonnées (prêts participatifs).

1. Cela constitue un certain paradoxe car les prêts cautionnés, compte tenu d'une sélection sévère à l'entrée, présentent une sinistralité historique plus faible que les prêts hypothécaires, ce que nous verrons dans la deuxième partie ; c'est d'autant plus vrai au vu des risques liés aux financements hypothécaires consentis aux professionnels de l'immobilier)

2. La Commission bancaire a marqué son accord pour l'intégration du FMG dans les fonds propres de base de Crédit Logement dans la limite de deux fois le montant du capital et des réserves, et sous réserve d'un engagement de reconstitution par Crédit Logement Développement dudit fonds en cas d'épuisement. C'est d'une certaine façon l'application de l'article 52 de la loi bancaire qui dispose que "lorsqu'il apparaît que la situation d'un établissement de crédit le justifie, le gouverneur de la Banque de France, président de la Commission Bancaire, invite les actionnaires ou les sociétaires de cet établissement à fournir à celui-ci le soutien qui lui est nécessaire".

Toutefois un arrêt de la cour d'appel de Paris rendu en janvier 1998 à l'encontre de la compagnie du BTP a marqué un revirement de la jurisprudence bancaire en entérinant une pratique de place : le désengagement des actionnaires des banques en difficultés. Mais il convient aussi de noter, comme nous l'avons déjà vu, que les actionnaires de Crédit Logement représentent avant tout un club d'utilisateurs soucieux d'améliorer leur offre commerciale.

La définition des fonds propres pris en compte pour le calcul du ratio de solvabilité (règlement 90-02) limite les fonds propres complémentaires à 50 ou 100 % des fonds propres de base, suivant leurs caractéristiques. Les prêts participatifs sont intégrés à 100 % des fonds propres de base.

Au 31 décembre 1996, le ratio de solvabilité était de 8,3 % pour un encours de plus de 100,12 milliards de francs, avec un tier 1 de 4467 MF et un tier 2 de 3902 MF¹.

2) L'adéquation des fonds propres au risque

La maîtrise des risques de crédit imposent aujourd'hui aux établissements de se doter d'outils de pilotage de plus en plus perfectionnés comme les méthodes d'analyse du couple risque-rentabilité, dites Raroc² (Risk Adjusted Return On Capital : rendement du capital pondéré en fonction du risque).

Le savoir-faire développé par Crédit Logement, qui s'articule autour des deux métiers que sont la sélection des risques et le recouvrement des prêts impayés (que nous analyserons dans la deuxième partie), lui permet de se dispenser de tels outils³, d'autant que chaque prêt garanti est assorti d'une dotation en fonds propres de base constituée par la participation au fonds mutuel de garantie.

1. Cf Annexe 6 : "Répartition et évolution des capitaux propres"

2. Le principe, développé par Bankers Trust puis repris par d'autres banques (principalement anglo-saxonnes), consiste à affecter proportionnellement plus de capital aux transactions (ou aux portefeuilles ou aux affaires) qui présentent de plus grands risques. La rentabilité de chaque opération peut alors être exprimée en pourcentage du capital consommé de façon à évaluer la réussite de chaque affaire et de l'établissement en général.

3. Depuis 1995, le Crédit Lyonnais a adopté la méthode Raroc pour sa clientèle PME/PMI. Cela s'est traduit par le développement d'un modèle statistique de prévision de la défaillance des clients PME, à partir de vingt données qualitatives et d'une combinaison de ratios financiers. Cette outil d'aide à la décision permet une meilleure appréciation du risque grâce au calcul de taux de défaillances historiques.

La couverture effective de ces risques est assurée en premier lieu par le fonds mutuel de garantie qui représente environ 2,2 % de l'encours, en second lieu, par les prêts participatifs et enfin par le capital et les réserves.

La première ligne mobilisable, constituée par le fonds mutuel de garantie, couvre plus de 4 fois le risque historiquement constaté de Crédit Logement.

Cette couverture des risques est jugée très satisfaisante par les agences de notation, Standard & Poor's et Moody's, qui attribuent respectivement les notes AA et Aa3 à la capacité de Crédit Logement à faire face à ses engagements.

On peut alors s'interroger sur le cas de Crédit Logement pour qui le taux de 8 % peut paraître inadapté au risque réel et qui doit aujourd'hui procéder à une nouvelle augmentation de son capital de 500 millions de francs, non pas à cause d'une dégradation de son risque mais pour respecter la norme prudentielle.

Brice Leibundgut¹ affirme qu'une banque ne peut se satisfaire de 8 % de ratio de solvabilité mais doit viser plus haut pour notamment "faire face à des pertes sans être obligée de rechercher immédiatement des fonds propres à un moment où le marché aurait tendance à la sous-évaluer" ou encore "avoir une avance pour ne pas être freinée face à des opportunités de croissance (interne non autofinancée ou externe)".

Joel Bessis² reconnaît que dans certains cas le taux de 8 % de défaut de l'actif pondéré peut paraître sur-dimensionné par rapport aux taux de défaut moyens enregistrés.

Mais il constate aussi que "les bases statistiques sont peu fiables, par exemple parce qu'il existe des concentrations de risques sur certains clients importants, ou parce que les défauts tendent à se produire simultanément dans certaines circonstances".

1. Directeur de la gestion de bilan du Groupe Crédit Lyonnais (Cf Revue Banque n° 537, mai 1993)

2. Cf "Gestion des risques et gestion actif-passif des banques", 1995

Il poursuit en indiquant que "les 8 % n'ont pas seulement pour objet de couvrir des pertes moyennes, ils doivent aussi couvrir un pourcentage raisonnable des déviations par rapport à ces moyennes".

Il conclut en justifiant l'existence d'un ratio de fonds propres qui sert à couvrir le risque de solvabilité mais aussi à limiter la croissance des bilans.

II/ La gestion des liquidités : une gestion prudente à l'écoute des marchés

A - Des comptes à terme aux nouveaux instruments financiers

L'univers des instruments de placements des excédents de trésorerie a connu un changement radical au cours des années 1980.

Jusqu'alors, le texte régissant les placements bancaires qui datait de 1959, interdisait la rémunération des comptes à vue, mais autorisait la libre rémunération par les banques de comptes à terme (la durée minimale de placement rendait alors ce mode de placement accessible et commode).

En septembre 1981, le régime des dépôts à terme bancaire a été réglé dans un sens restrictif, les taux de rémunération ont été plafonnés et la libre négociation des taux ne concernait que les placements à plus d'un an et/ou ceux dont le montant dépassait 500000 francs.

Parallèlement se sont alors développés les OPCVM (Organisme de Placement Collectif en Valeurs Mobilières) qui permettent une meilleure rentabilité des placements tout en tenant compte des impératifs de liquidité et de sécurité.

Les textes régissant les FCP (Fonds Communs de Placement) et les SICAV (Société d'Investissement à Capital Variable) datent de janvier et juillet 1979.

La création de nouveaux instruments financiers comme les Titres de Créances Négociables (TCN) dans la seconde moitié des années 1980 a considérablement élargi les possibilités en matière de placements.

Les certificats de dépôts en 1985, les billets de trésorerie en 1986, les bons du Trésor négociables à partir de 1986, ont permis un accès direct au marché monétaire pour l'ensemble des investisseurs.

Dans le même temps, la nouvelle politique de financement de la dette publique mise en oeuvre à partir de 1985 a abouti à proposer à tous des titres obligataires standardisés et bénéficiant d'un marché parfaitement liquide.

B - Des placements "sous influence"

L'importance de son hors-bilan, comme nous l'avons vu précédemment, expose Crédit Logement à un risque potentiel qu'il convient de prendre en considération avant toute décision de placement. Trois séries de contraintes pèsent alors sur les choix.

En premier lieu la liquidité des actifs détenus est une nécessité car la partie du fonds mutuel de garantie qui est remboursable peut être exigible à tout moment.

Les placements doivent donc s'effectuer en priorité en actifs financiers négociables sans difficulté sur un marché liquide, comme le sont les valeurs mobilières par exemple.

Mais il faut aussi tenir compte des conditions d'accès à la liquidité car il est essentiel que les frais de transaction, ou l'écart entre prix d'achat et prix de vente soit limité. Le mode d'organisation du marché secondaire des actifs financiers compte alors davantage que leurs caractéristiques juridiques avec notamment des contrepartistes capables d'assurer la liquidité du marché.

En second lieu, il faut tenir compte de la qualité des actifs détenus afin d'éviter tous les placements comportant un risque en terme de signature. Les placements doivent donc se concentrer sur des actifs tels que les titres d'Etat ou les actifs émis par les signatures les plus reconnues (ou bénéficiant d'une bonne notation).

De même, la diversification des signatures permet une répartition du risque financier sur plusieurs débiteurs de bonne qualité, ce qui est une bonne règle de gestion lorsqu'il existe une probabilité non nulle de défaillance de leur part.

Enfin, la recherche d'un rendement qui soit compatible avec un risque financier limité et appréhendé de manière consciente s'impose.

La volonté d'améliorer la rentabilité des placements ne doit pas conduire la société à assumer systématiquement des risques spéculatifs qui relèvent d'une décision politique, ce qui ne signifie pas forcément éviter tous placements comportant un risque financier.

Il convient que soit définie une marge de manoeuvre qui donne une certaine liberté de gestion, mais qui limite les investissements financiers à ceux que la Direction Générale considère comme non spéculatifs par rapport à la vocation de l'entreprise.

Pour Crédit Logement qui tire ses revenus des commissions de cautions versés par les emprunteurs mais aussi du placement de ses liquidités sur les marchés financiers, les investissements se font dans le respect de ses trois séries de contraintes.

Cela se traduit par une importance considérable des créances à vue à échéance inférieure à trois mois et des créances à terme à échéance égale ou inférieure à 5 ans (respectivement 3,99 et 1,49 milliards de francs).

Dans ce cas le risque supporté est essentiellement un risque de signature bancaire (un placement à 6 mois auprès d'une petite banque de trésorerie n'offre pas la même sécurité que celui effectué auprès de la BNP ou de la Société Générale).

Du fait de l'extrême liquidité des créances à vue, on peut considérer que

Crédit Logement ne court aucun risque d'illiquidité par rapport aux créances à terme¹ qui ne sont pas transmissibles².

On peut aussi constater que la répartition du portefeuille titres se fait essentiellement entre les BMTN (Bons à Moyen Terme Négociables) et les OPCVM de capitalisation français³.

Les BMTN sont des titres émis pour une durée déterminée, ils sont négociables sur un marché réglementé et représentent chacun un droit de créance.

Avec un encours de 450 milliards de francs, les marchés de BMTN est actuellement en phase de maturité et non plus de croissance. On constate un allongement sensible de la durée de vie de ces titres, résultant d'une forte diminution des émissions dont la maturité est inférieure à 2 ans et d'une augmentation très régulière du volume des émissions dont la maturité est supérieure à 7 ans.

En décembre 1996 plus de 25 % de l'encours des BMTN était à plus de 7 ans alors que seulement 20 % avait entre 1 et 2 ans de maturité à l'émission⁴.

Les OPCVM permettent de mettre en commun un portefeuille de valeurs mobilières pour assurer sa gestion tout en bénéficiant de la liquidité totale d'un placement, et s'avèrent fort intéressantes quand il s'agit de rechercher un savoir-faire, des économies d'échelle et une diversification de ces placements.

A fin décembre 1996, il existait 1016 SICAV en activité contre 986 le 31 décembre 1995 ; elles détenaient un actif de 1539 milliards de francs (contre 1519 MdF. 349 SICAV de trésorerie (contre 340) sont incluses dans ce total pour 914 milliards de francs (contre 921 MdF). A la même date, il existait 4163 FCP à vocation générale détenant 1132 MdF, contre 3803 Fonds et 951 MdF.

1. Au 31 décembre 1997, les créances à terme étaient de 3,96 milliards de francs.

2. Un remboursement anticipé (total ou partiel) des sommes placées peut toutefois être demandé moyennant une pénalité d'environ 0,5 %.

3. Cf Annexe 7 : "Ventilation du portefeuille titres"

4. Cf Annexe 8 : "Répartition de l'encours de BMTN par durée initiale et Annexe 9 : "Répartition de l'encours des émetteurs de BMTN par tranches"

C - La rémunération des placements : un rendement largement dépendant des taux

Les taux d'intérêts qui n'ont jamais été aussi bas depuis une trentaine d'années, engendrent des rémunérations de moins en moins attrayantes pour les produits à taux de marché comme les sicav et les fonds communs¹. De plus, la chute des places financières asiatiques ne fait qu'accélérer le mouvement².

Les OPCVM qui ont un rendement d'environ 5 %, peuvent offrir des possibilités de plus-values qui sont fonction de l'évolution des taux mais aussi de la qualité du gestionnaire. Pour atténuer les effets du relèvement du taux d'imposition sur les coupons³, les dividendes et les plus-values, une gestion par OPVCM de capitalisation peut être intéressante ; en effet, tous les arbitrages effectués par les gérants d'OPVCM sont en franchise fiscale pour le client. Seule la vente décidée par ce dernier de parts ou d'actions d'OPVCM déclenche l'imposition des plus-values.

Concernant les placements bancaires, une négociation sur les taux servis est nécessaire car il n'y a pas vraiment de réglementation en la matière ; tout est fonction de la durée et du montant du placement. Les taux sont en général légèrement inférieurs à ceux constatés sur le marché monétaire.

Pour Crédit Logement, les placements bancaires apparaissent comme des actifs rémunérateurs⁴ car le savoir-faire de cette société en matière de maîtrise des risques⁵ lui permet d'avoir une visibilité et un contrôle parfait de ses flux de trésorerie prévisionnels (essentiellement en matière de décaissement du fonds mutuel de garantie).

1. Un calcul fait par le CENCEP indique que le rendement brut des sicav obligataires a diminué de 2 % entre 1995 et 1998 et celui des monétaires de 3,2 %.

2. A titre d'exemple et bien que Crédit Logement ne possède plus aucune OAT, on peut signaler qu'une obligation d'Etat à 10 ans qui rapportait 5,70 % à fin octobre 1997 n'était qu'à environ 5,10 % début 1998 (en 1995, le taux dépassait 8,30)

3. IR ou prélèvement libératoire de 25 %. Sur les plus-values : taxation forfaitaire à 26 %.

4. Cf Annexe 10 : "Compte de résultat 1996 "

5. que nous analyserons dans la deuxième partie

Toutefois en 1996 (comme d'ailleurs en 1997), les produits financiers qui sont fonction des taux d'intérêts, ont logiquement diminué. Mais les bénéfices qui sont de 72,11 millions pour l'année 1997, pour une rentabilité de 9,70 % (après 69,5 en 1996 pour une rentabilité de 10,6 %) conservent un niveau satisfaisant grâce à la forte croissance de la production qui permet d'augmenter le montant des commissions perçues.

Conclusion 1ère partie : De la nécessité de la mise en place d'une gestion ALM à Crédit Logement ?

Crédit Logement est une société commerciale qui, sur le marché des garanties aux crédits immobiliers, auparavant très largement dominé par l'hypothèque, a su s'imposer en démontrant la pertinence de son offre commerciale.

En tant qu'établissement de crédit, il est soumis à diverses contraintes réglementaires qui lui imposent une gestion sans faille de son bilan. Mais a-t-il pour autant besoin de mettre en place une gestion ALM ?

Importée des Etats-Unis, la gestion actif/passif ou Assets and Liabilities Management (ALM) apparaît au début des années 1990 dans les établissements français ; elle consiste à gérer les risques financiers, c'est-à-dire à mesurer et à analyser les risques de taux, de change et de liquidité pour tenter d'immuniser au maximum les résultats. Elle apparaît comme une conséquence de la déréglementation : confrontées à la montée de la concurrence et à la forte diminution des dépôts non rémunérés, les banques, plus dépendantes des marchés, ont cherché à mieux maîtriser les risques liés à ces derniers.

Une gestion ALM à Crédit Logement ne se justifie pas dans la mesure où il n'existe pas de risque de liquidité et de taux. En effet, l'actif et le passif de Crédit Logement sont totalement adossés et les actifs bancaires qui excèdent le capital ont une durée qui correspond exactement aux prêts participatifs (8 ans). De plus, une convention établit à 25 points de base la marge négative entre le coût du financement et la rémunération versée aux actionnaires.

DEUXIEME PARTIE :

**LE RISQUE DE CONTREPARTIE, UNE ANALYSE POINTUE
POUR UNE SINISTRALITE ATTENUÉE**

Crédit Logement peut être sollicité pour le cautionnement de toutes opérations d'acquisition, de construction ou de travaux sur une résidence principale, secondaire ou locative.

Le cautionnement peut se faire pour quasiment tous types de prêts¹, qu'il s'agisse d'épargne logement, de prêt ordinaire ou de prêt relais par exemple², mais uniquement pour les personnes physiques et les SCI patrimoniales.

La société n'intervient donc que sur le marché des particuliers³, les professionnels de l'immobilier représentant un risque beaucoup trop élevé, comme a pu nous le montrer la crise immobilière aux Etats Unis ou en France).

Le cautionnement concerne toutes les opérations faite en France métropolitaine, mais aussi dans les Dom -Tom et la Corse.

Il n'a pas vraiment de restrictions quant à la durée et au montant du prêt à garantir, toutefois l'activité de Crédit Logement⁴ lui impose une parfaite maîtrise des risques pris et notamment du risque majeur que court l'établissement, à savoir le risque de contrepartie.

Le risque de contrepartie, ou risque de crédit, désigne le risque de défaut des clients, c'est-à-dire le risque de pertes consécutives au défaut d'un emprunteur face à ses obligations.

1. la réglementation ne permet pas, par exemple, de cautionner les prêts conventionnés d'un montant supérieur à 100000 F, qui doit obligatoirement être garanti par une hypothèque.

2. En 1996 les prêts d'épargne logement et les prêts complémentaires constituaient 54,17 % de la production cautionnée alors que les prêts bancaires classiques représentaient 40,07 %, les prêts relais 2,34 %, les prêts conventionnés 1,46 % et les prêts à taux zéro 1,95 %.

3. Par objet de financement, la part de l'ancien (acquisition avec ou sans travaux et amélioration seule) représentaient 73,89 % en 1996, contre 22,80 % pour le neuf).

4. Comme nous l'avons déjà vu, Crédit Logement gère un encours de plus de 113 milliards de francs qui génère un risque potentiel énorme dû à l'importance de la somme que pourrait avoir la société à rembourser en cas d'une faillite collective des emprunteurs.

Un tel risque systémique semble totalement écarté en raison de l'extrême division des risques (par établissements bancaires, par nature d'opération par catégorie socio-professionnelle...).

Il y aura alors perte de tout ou partie du montant pour lequel Crédit Logement est engagé.

La maîtrise de ce risque dépend de plusieurs facteurs tels la pertinence des principes et de l'organisation, la rigueur de la formation et des contrôles mais aussi la qualité des systèmes d'information, tant dans leur conception que dans leur utilisation.

CHAPITRE 1 : UNE ORGANISATION EFFICIENTE POUR UNE BONNE SELECTION DES RISQUES

I/ Une organisation fondée sur la complémentarité des métiers

A - Direction des Engagements et Direction du Recouvrement et du Contentieux, deux unités opérationnelles au coeur de la gestion des risques

1) La Direction des Engagements

La Direction des Engagements a pour mission d'assurer la sélection initiale des prêts proposés au cautionnement de Crédit Logement.

Placée sous l'autorité du Directeur des Engagements, cette unité est composée de cinq équipes¹, chacune encadrée par un responsable d'exploitation.

Chaque équipe est constituée d'assistants de clientèle et de responsables de clientèle.

¹ Chaque équipe se voit affecter un ou plusieurs réseaux bancaires.

Les assistants réalisent l'enregistrement des demandes de cautionnement (prise en charge informatique) ainsi que des demandes de modifications des accords antérieurement délivrés.

Ils créent le lien informatique entre les individus identifiés dans l'opération et ceux déjà connus à Crédit Logement à partir du rapprochement automatisé qui leur est proposé.

Les responsables de clientèle réalisent l'étude du risque présenté par les opérations pour lesquelles un accord n'a pu être délivré automatiquement.

Ils prennent en compte la capacité financière des emprunteurs et les potentialités de couverture finale de la créance en cas de survenance d'un défaut de paiement caractérisé, incompatible avec la remise en gestion normale du prêt après traitement par la Direction du Recouvrement et du Contentieux.

Ils sont en contact permanent avec les banques dont la gestion du portefeuille leur a été confiée.

Cela se traduit par une activité téléphonique intense mais aussi par l'animation de réunions à Crédit Logement ou dans les locaux de ces établissements¹.

Les responsables de clientèle et les responsables d'exploitation sont dotés de pouvoirs individuels d'engagement plafonnés en montant et régulièrement réexaminés et révisés si nécessaire.

1. Il s'agit alors de faire le point sur la collaboration et sur les domaines d'intervention de Crédit Logement ; il a déjà été prouvé qu'une mauvaise connaissance de la garantie entraîne une baisse du taux de collaboration.

2) La Direction du Recouvrement et du Contentieux

a) Les missions de la DRC

La Direction du Recouvrement et du Contentieux (DRC) a pour mission d'assurer la prise en charge financière des prêts cautionnés déclarés en incident après contrôle de l'éligibilité de l'appel en garantie¹.

Elle met en oeuvre tous les moyens de droit nécessaires au recouvrement des sommes exposées.

Cette action consiste en l'analyse du contexte du sinistre aux fins de formulation d'un diagnostic, à la prise de mesures conservatoires le cas échéant, à l'évaluation du potentiel de recouvrement et au délai prévisionnel de réalisation de la couverture du risque, en la prise de décision de prononcé comptable de la déchéance du terme, en l'orientation de la stratégie amiable ou judiciaire adaptée et en la décision d'abandon de créance partielle ou totale éventuelle.

Les chargés d'affaires de la DRC réalisent l'enregistrement des demandes de paiement formulées par les banques partenaires, effectuent le contrôle des pièces justificatives communiquées à l'appui de l'appel en garantie ainsi que la conformité des conditions de saisine au regard des accords contractuels en vigueur.

Ils engagent, dans la limite de leurs pouvoirs, les orientations de gestion et les procédures visant à assurer le recouvrement des sommes dues après subrogation aux droits de la banque dans le respect de la doctrine de risque de Crédit Logement, des règles légales et réglementaires ainsi que des normes déontologiques.

1. L'appel en garantie doit se faire après trois échéances mensuelles ou 10000 francs d'impayés, mais aussi quand le banquier a connaissance d'un événement pouvant entraîner une détérioration grave du risque comme par exemple la vente du bien, le déclenchement de la procédure Neiertz...

L'établissement sollicitant l'intervention du garant doit alors fournir tous les éléments prouvant la sincérité des informations communiquées lors du montage du dossier (justificatif des revenus et des charges lors de l'octroi du prêt, présence de l'apport personnel déclaré, propriété du bien objet du financement...)

b) Les effets de la subrogation

Le principe de la subrogation s'applique dès que le débiteur n'est plus en mesure d'honorer ses engagements.

Crédit Logement pourra alors agir contre lui ou n'importe lequel de ses biens¹, l'action s'exerçant sur le bien qui paraît le plus facile à saisir².

Dans la pratique, on constate que systématiquement une solution amiable de régularisation est recherchée.

En effet, la prise en charge des échéances impayées s'accompagne d'un véritable travail d'analyse de la situation du débiteur en difficulté.

Il s'agit par exemple de rechercher les causes de la défaillance et le degré de gravité des difficultés financières, ce qui permettra ou non la mise en place de mesures ponctuelles tendant à alléger temporairement la charge de remboursement du débiteur comme le rééchelonnement de sa dette.

Une hypothèque conventionnelle pourra être prise par le garant si le débiteur se montre coopérant ou une hypothèque judiciaire s'il ne l'est pas.

Sous réserve du droit pour le débiteur de se prévaloir, soit en cours d'instance, soit à tout autre moment, des dispositions des articles 2161 et suivants³, le créancier qui bénéficie d'une hypothèque judiciaire peut inscrire son droit sur tous les immeubles appartenant actuellement à son débiteur, sauf à se conformer aux dispositions de l'article 2146⁴ ; il peut, sous les mêmes réserves, prendre des inscriptions complémentaires sur les immeubles entrés par la suite dans le patrimoine de son débiteur.

1. Cf Article 2029 du Code civil

2. Dans le cas d'une sûreté réelle, le créancier est amené à saisir en priorité le bien affecté au paiement de sa créance avant, éventuellement, de pouvoir s'en prendre à d'autres biens du débiteur, de faire jouer le droit de gage général ; c'est l'application de l'article 2209 du Code civil qui dispose que "le créancier ne peut poursuivre la vente des immeubles qui ne lui sont pas hypothéqués, que dans le cas d'insuffisance des biens qui lui sont hypothéqués".

3. L'article 2061 du code civil permet au débiteur de demander la réduction des inscriptions prises quand il les juge excessives. "Sont réputées excessives les inscriptions qui grèvent plusieurs immeubles lorsque la valeur d'un seul ou de quelques-uns d'entre eux excède une somme égale au double du montant des créances en capital et accessoires légaux, augmenté du tiers de ce montant".

4. L'article 2146 dispose que "sont inscrits au bureau des hypothèques de la situation des biens : les privilèges sur les immeubles et les hypothèques légales, judiciaires, et conventionnelles. L'inscription qui n'est jamais faite d'office par le conservateur, ne peut avoir lieu que pour une somme et sur des immeubles déterminés. En toute hypothèse, les immeubles sur lesquels l'inscription est requise doivent être individuellement désignés avec indication de la commune où ils sont situés, à l'exclusion de toute désignation générale, même limitée à une circonscription donnée".

Certains accords de cautionnement peuvent être délivrés moyennant une promesse d'affectation hypothécaire en premier rang.

Cette promesse permettra à Crédit Logement de se trouver en "pole position" s'il s'avère, par exemple, qu'ultérieurement au cautionnement donné, une hypothèque de premier rang a été prise sur le bien financé par l'établissement qui avait sollicité le cautionnement¹.

B - Les autres directions et les comités

La maîtrise des risques repose, en grande partie, sur le bon fonctionnement des directions opérationnelles mais aussi sur une bonne coordination de ces dernières avec les autres structures de l'entreprise.

1) Les directions fonctionnelles

La Direction commerciale, la Direction de la Surveillance des Risques ont pour mission d'optimiser, en liaison avec l'informatique, les outils mis à la disposition des opérationnels, d'assurer la formation et de maintenir en éveil la vigilance des collaborateurs par des contrôles et des études relatives à l'évolution du risque et des taux de pénétration des réseaux.

Un poste de responsable fonctionnel vient d'être créé à la direction des engagements, pour veiller à une parfaite coordination entre les différentes entités et éviter ainsi les effets pervers du cloisonnement des différents métiers. Cela permettra, à terme, de mieux concevoir et gérer les relations entre la direction des engagements et les autres directions et services².

1. La Promesse d'Affectation Hypothécaire (PAH) permettra aussi à Crédit Logement, dans le cas où il est informé de difficultés de l'emprunteur, et même si le prêt est à jour, soit d'obtenir une hypothèque conventionnelle si l'emprunteur veut bien la consentir, soit, dans le cas où le client refuse cette hypothèque, de demander à la banque de prononcer la déchéance du terme dans la mesure où la non respect de l'obligation constituée par une PAH correspond à une clause d'exigibilité du prêt. La déchéance du terme permet alors d'obtenir une hypothèque judiciaire.

2. Entre la direction de la surveillance des risques et la direction des services informatiques pour la maintenance évolutive de l'application "production", et entre la direction de la communication et le service commercial pour l'appui commercial.

2) Les comités

Différents comités ont été instaurés, avec pour chacun des missions bien précises.

Les comités "diapason" réunissent chaque mois des responsables des différentes directions et ont pour objectif de définir les modalités pratiques de la politique de sélection des risques préconisée par la direction générale.

A la direction des engagements, ils permettent l'élaboration de bonnes pratiques de risques (BPR), qui s'imposent aux responsables de clientèle, aux assistants et aux responsables de l'exploitation, et apportent des éclaircissements techniques ou juridiques sur des questions de principes soulevées¹.

A la direction du recouvrement et du contentieux, ils permettent de préciser les modalités pratiques des orientations de la politique de gestion des risques.

Les comités "risques" ont lieu quotidiennement au sein de chaque équipe de la direction des engagements. Ils permettent de trancher les cas jugés limites et pour lesquelles une décision collégiale est préférable.

Ils sont aussi l'occasion pour le responsable d'exploitation d'apprécier le niveau de progression de chacun de ses collaborateurs.

Les comités "contentieux" sont hebdomadaires. Des dossiers en situation d'impayés y sont présentés et donnent lieu à des échanges et à des prises de décision en matière de doctrine et de risque.

Il convient également de noter la création récente d'un comité de "modélisation" dont l'objectif est de suivre la conception de modèles prévisionnels de sinistralité du risque et d'évolution des grands équilibres financiers (rentabilité, besoins de fonds propres).

¹ Les comptes rendus des comités Diapason ainsi que les BPR en vigueur sont consultables sur le réseau informatique interne de Crédit Logement.

II/ Les outils de la sélection des risques et de la gestion des risques dégradés

Crédit Logement qui ne cautionne pas les prêts sociaux, opère un ciblage de sa clientèle dans une catégorie moyen-haut de gamme avec un taux de refus d'environ 12 %.

Avec un encours géré, de plus de 113 milliards de francs, soit plus de 800000 prêts, Crédit Logement a dû développer des outils de standardisation de la gestion des crédits de plus en plus performants.

En matière de sélection des risques, l'approche traditionnelle, qui reste nécessaire, nous montre ses limites, confrontée à une production de masse qui impose l'utilisation d'outils d'aide à la décision très évolués¹.

De même, un constat similaire a été fait pour la gestion des risques dégradés qui nécessite une double approche, à savoir une approche commerciale qui implique une prestation rapide aux partenaires qui déclarent un dossier en situation d'impayés, et une approche financière qui permet de préserver le fonds mutuel de garantie et donc de couvrir le plus rapidement possible les utilisations.

¹ En 1995, le Conseil national du crédit avait d'ailleurs jugé indispensable les scores et systèmes experts "pour les établissements qui ont fait de la distribution de crédit de masse une activité stratégique".

A - La sélection des risques

1) Les limites de l'approche traditionnelle

a) Une sélection basée sur la cohérence entre le risque personnel et le risque final

A Crédit Logement, l'étude d'un dossier se fait selon une double approche qui consiste à analyser dans un premier temps le risque personnel et dans un second temps le risque final d'une opération.

L'analyse du risque personnel permet, à l'appui de normes usuelles tels que le taux d'endettement ou l'apport personnel, de déterminer si les emprunteurs sont en mesure d'assumer les charges générées par l'opération¹.

Si, à l'occasion de cette première phase, aucun risque sensible n'est détecté, Crédit Logement s'interroge sur le risque final, c'est-à-dire sur la possibilité de couvrir sa créance en cas de contentieux judiciaire ; le risque est alors appréhendé sous l'angle d'une prise d'hypothèque judiciaire sur le bien objet du prêt ou sur le patrimoine déclaré².

1. Interdits en France, pour garantir la protection de la vie privée, les fichiers positifs (à l'inverse des fichiers négatifs comme le FICP qui recense les incidents de paiements), existent aux États-Unis grâce aux crédit bureaux.

Les crédit bureaux sont des services qui diffusent des données et des informations que les établissements financiers utilisent comme aide à la décision concernant leurs clients ou leurs prospects.

Trois grands crédit bureaux se partagent l'essentiel du marché américain : Equifax, Experian et Trans Union. Leur activité est possible grâce à une base de données informatiques comportant les historiques des comptes de crédit et diverses informations sur chaque particulier notamment sur son logement et son travail actuel. Chaque individu est fiché dès qu'il contracte un crédit.

2. Il faut notamment veiller à l'origine de la propriété ; par exemple pour un couple marié sous le régime de la communauté la présence des deux époux au dossier est indispensable en vertu de l'article 215 du Code civil qui dispose que "les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni. Celui des deux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation : l'action en nullité lui est ouverte dans l'année à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte, sans pouvoir jamais être intentée plus d'un an après que le régime matrimonial s'est dissous"

Le risque personnel et le risque final étant acceptables, il reste à s'interroger sur le dossier dans son ensemble car il peut exister certaines incohérences entre le profil professionnel et le niveau des revenus, entre le profil (âge, ressources...) et l'apport personnel propre, entre le coût de l'opération et le marché immobilier...

b) Une utilisation limitée du scoring

Une faible partie de la production de Crédit Logement fait encore appel à des techniques de scoring¹ qui, fondés sur l'observation statistique, permettent de déterminer la probabilité de défaillance d'un emprunteur.

Les banques partenaires disposent, grâce à la procédure "ACCEL", de la faculté d'obtenir un cautionnement, via minitel, en temps réel, sans envoi de support papier.

Elles réalisent la saisie des informations au moyen d'une connexion à un centre serveur, l'accès étant protégé par un mot de passe.

Un algorithme de traitement contrôle le respect des règles de risque pré établies par Crédit Logement, et dès lors qu'un critère n'est pas respecté, un message apparaît en cours de saisie pour en informer l'opérateur bancaire qui doit alors envoyer le support papier à Crédit Logement.

Quand toutes les conditions sont réunies, un message d'accord est affiché au terme de la saisie.

Un traitement batch assure la création de l'opération dans la base d'informations de Crédit Logement dans la nuit qui suit la saisie et l'accord de caution, qui est éditée à Crédit Logement, est expédiée à la banque.

1. La Bred Banque Populaire qui a renforcé sa politique de sélection et de division des risques, a élaboré une grille qui précise la limite de risques souhaitée, voire admissible. Cette grille prend en compte quatre paramètres : la taille et la qualité du client, le résultat brut d'exploitation prévisionnel de la banque et le risque résiduel.

De même, la banque américaine JP Morgan, qui souhaite imposer une grille homogène d'évaluation des risques de crédit, propose actuellement un logiciel, baptisé Crédit Metrics, qui passe au crible tous les scénarios auxquels s'expose une banque.

Les techniques de scoring se retrouvent aussi dans la procédure d'étude allégée qui autorise la prise en charge rapide de dossiers expédiés par les banquiers alors qu'ils étaient éligibles à "ACCEL"

De même, un protocole de délégation signé avec certains partenaires permet à ces derniers, après contrôle du respect des critères contractuellement définis, d'envoyer leur demande de cautionnement qui ne nécessitera aucune étude mais une simple saisie.

2) Le système expert

Crédit Logement qui traite plus de 160000 dossiers par an, a su, avec un effectif constant¹, se donner les moyens de son ambition.

Les techniques de sélection des risques, vu précédemment, trouvent, en effet, rapidement leurs limites dans un contexte de production de masse.

L'une des conséquences de leur développement, aurait été une détérioration de la qualité de la prestation de services, qui est indispensable dans toute relation commerciale.

Crédit Logement a opté pour un système expert d'analyse des risques qu'il a développé avec l'aide d'un prestataire spécialisé dans le domaine de l'intelligence artificielle.

Ce dispositif est doté d'une base d'environ 500 règles programmées sous formes de combinatoires. Les règles résultent exclusivement de la connaissance accumulée par Crédit Logement au fil des années.

¹A titre d'exemple, la direction des engagements qui comprend une quarantaine de personnes (sur un total de 150) a obtenu en 1997 des résultats remarquables : 37 milliards de production garantis, 161000 dossiers reçus et pris en charge (dont 90 % en 48 heures), 790 rendez-vous clients réalisés, 150000 appels téléphoniques réceptionnés)

Le système expert est doté d'une habilitation autonome et peut donner un accord automatique à un dossier dont le montant des prêts à cautionner ne dépasse pas un seuil paramétré.

Il constitue une aide à la décision en livrant un diagnostic explicite au responsable de clientèle ; il propose une décision et précise les motifs au moyen d'un compte rendu analytique ; en ce sens, il représente un formidable instrument pédagogique, utile pour la formation car plus un collaborateur lit de diagnostics du système expert et plus il s'imprègne de la politique de l'établissement en matière de sélection des risques.

En fait, le système expert a été adopté pour trois raisons essentielles.

Il réduit sensiblement la charge d'étude en la limitant aux cas jugés complexes ou pour lesquels le montant d'engagement est important.

Il améliore la qualité en focalisant l'étude humaine sur les seuls aspects sensibles, au moyen du diagnostic.

Il accroît la sensibilité en amenant l'analyste à confronter en permanence sa vision subjective du dossier à la vision objective qu'en livre le système.

L'utilisation du système expert permet aujourd'hui à Crédit Logement de développer la télétransmission en temps réel par la procédure d'Echanges de Données Informatisées (EDI) qui est opérationnel dans un seul réseau, mais devrait rapidement se généraliser.

Grâce à l'EDI, la banque qui saisit informatiquement son dossier a la possibilité de choisir la garantie Crédit Logement et d'obtenir un accord quasi-instantané (le système expert donne son "verdict" en quelques secondes).

La connexion informatique permet aux responsables de clientèle de visualiser et traiter, sans support papier, les dossiers pour lesquels un accord immédiat n'a pas été prononcé.

B - La gestion des risques dégradés

A l'instar de la démarche retenue en matière de sélection des risques, l'objectif a été de chercher à limiter la charge administrative en la déportant sur l'outil et de mettre à la disposition des chargés d'affaires un outil d'aide à la décision.

Une application informatique, dénommée AGIR (Application de gestion intégrée du Recouvrement) a été développée en interne.

Elle se fonde sur un traitement événementiel et permet une gestion optimale d'un dossier pour lequel le garant est appelé en paiement.

A chaque réalisation d'un événement de gestion, un certain nombre de traitements sont proposés à l'utilisateur comme l'envoi de courriers aux différents intervenants, l'orientation de la procédure amiable ou judiciaire, la date de l'échéance ou et d'un événement ultérieur attendu.

La Gestion Electronique des Documents (GED) se développe aujourd'hui à Crédit Logement et vise à la suppression totale du support papier grâce à la scannérisation de tous les dossiers.

La scannérisation des appels en paiement reçus (puis des éventuelles documents complémentaires demandés) permet par exemple une plus grande souplesse à la direction du recouvrement et du contentieux qui peut se consacrer pleinement aux actions téléphoniques de découvertes de l'emprunteur et de proposition de règlement à l'amiable qui sont la base du métier.

La mise en place de ces outils a contribué à une parfaite maîtrise du risque, le risque de Crédit Logement se matérialisant par les utilisations temporaires ou définitives du fonds mutuel de garantie au titre de la couverture des défaillances des emprunteurs cautionnés.

Au 31 décembre 1996, 3943 prêts étaient recensés en incidents de paiements (soit 0,50 % du total des prêts en gestion), la somme des engagements contentieux (capitaux restant dus, majorés des utilisations contentieuses du fonds mutuel de garantie) représentaient 473,14 millions de francs (soit 0,47 % de la somme globale des engagements).

Les décaissements bruts du fonds mutuel de garantie au titre de la prise en charge des impayés se sont élevés à 130,40 millions de francs, le solde annuel des utilisations contentieuses du fonds mutuel de garantie, déduction faite des recouvrements était de 53,56 millions de francs, le taux de sinistralité annuel était de 0,06 % et le taux de couverture de l'encours par le fonds mutuel de 2,30 %.

CHAPITRE 2 : LE CONTROLE INTERNE ET LA SURVEILLANCE DES RISQUES

Face à la diversité des risques liés à des activités de plus en plus complexes, il était devenu indispensable pour les établissements de crédit de disposer d'un contrôle interne fort.

Les dizaines de milliards de francs de pertes subies par le Crédit Lyonnais ou la faillite de la Banque Pallas-Stern, sont des événements qui n'ont fait qu'accélérer un processus engagé depuis plusieurs années.

Les dysfonctionnements du système bancaire ont fait l'objet d'enquêtes parlementaires et de commissions diverses menées par le législateur, les autorités de réglementation et de contrôle et les professionnels.

A cette occasion Pierre Duquesne¹, secrétaire général adjoint de la Commission bancaire, a pu constater que les défaillances ont eu pour causes "un déficit de contrôle au sens le plus large du terme, aussi bien du pouvoir législatif et réglementaire, que des organes sociaux, des commissaires aux comptes.

Il estime que "si les dirigeants n'ont pas réagi à temps, c'est souvent parce qu'ils n'avaient que des informations parcellaires"².

Le règlement 97-02, adopté le 21 février 1997 par le Comité de la réglementation bancaire et financière, et applicable depuis le 1er octobre de cette même année, prévoit un renforcement du contrôle interne dans les établissements de crédit.

L'objectif est de s'assurer que les risques de toute nature sont analysés et surveillés et de contribuer à la détection précoce et à la prévention des difficultés.

1.Cf Revue banque n° 581, mai 1997

2.En 1986, le rapport annuel de la Commission bancaire avait déjà souligné la nécessité d'une meilleure articulation entre les quatre catégories de contrôles auxquelles les établissements de crédit sont soumis : le contrôle interne, les contrôles par les organes sociaux et les contrôles externes des commissaires aux comptes et de la Commission bancaire.

Les conséquences de ce dispositif pour Crédit Logement, comme d'ailleurs pour tous les établissements, sont importantes car il faut en permanence s'assurer de la célérité des dispositifs en place. C'est ce que nous verrons dans cette seconde partie, après avoir analysé les grandes lignes du règlement.

I/ Un règlement sur le contrôle interne pour sécuriser la place

Par l'adoption du règlement sur le contrôle interne, la France répond à un certain nombre d'obligations communautaires, exprimées notamment dans la directive sur l'adéquation des fonds propres.

Les autorités tirent aussi les leçons de l'évolution générale des méthodes d'organisation et de surveillance bancaire, qui a vu, partout dans le monde, le développement des fonctions de contrôle interne.

Le règlement 97-02 reprend, en les précisant et en les complétant, les principes posés par le règlement 90-08 du 27 juillet 1990.

Plus normatif, le texte de 49 articles organisé en 7 titres, impose aux établissements de crédit une organisation commune reposant sur deux niveaux.

Il y a, d'une part, un dispositif de contrôle permanent sous la responsabilité des services opérationnels qui doivent vérifier l'exactitude, la conformité et la sécurité des opérations, et d'autre part une fonction de contrôle des contrôles assurée par les inspections générales.

En fait la lecture du nouveau règlement fait ressortir quatre éléments essentielles relatifs au rôle des conseils d'administration, à l'élaboration de principes généraux du contrôle interne, à la maîtrise des risques et enfin à la documentation et à l'information.

La nécessaire implication des conseils d'administration dans le contrôle est réaffirmé par l'encouragement à la création de comités d'audit et par les différentes obligations d'information de ces conseils. Ces comités sont facultatifs et dépendent largement des directions générales. Outre l'analyse des comptes, ils doivent se prononcer sur la qualité des dispositifs de contrôle et outils de pilotage.

Les principes généraux sont des règles de bon sens.

Ils imposent, par exemple, pour une efficacité des contrôles, que les systèmes de contrôles des opérations et des procédures soient fondés sur des principes comme l'indépendance en termes de séparation des fonctions, et le réexamen périodique, sans lequel un système ou une procédure peut perdre sa pertinence face à des risques qui évoluent.

De même ces principes encouragent une bonne organisation comptable, soucieuse de la bonne qualité des évaluations et des enregistrements et une sécurité appropriée des systèmes informatiques.

En ce qui concerne les risques, le règlement rappelle que les établissements de crédit doit être en mesure de les appréhender par secteur économique et en développant la notation interne.

De même, l'analyse de la capacité de remboursement des débiteurs n'est possible qu'au travers de la collecte d'un minimum d'informations qui doivent être réactualisées régulièrement.

Il est aussi nécessaire d'identifier, de mesurer et de surveiller le risque de taux d'intérêt global qui peut constituer une source importante de rentabilité pour un établissement, mais également une grande menace pour ses bénéficiaires et ses fonds propres.

Enfin, il est à noter que le contrôle interne ne sera efficace que si les procédures sont formalisées et si l'information circule effectivement au sein des établissements.

II/ Crédit Logement à l'épreuve du règlement 97-02

Bien avant la mise en place du règlement 97-02, Crédit Logement a su contrôler et mesurer ses risques de façon efficace ; le règlement permet toutefois de maintenir le degré de vigilance et conduit à s'interroger sur certains points comme l'utilité d'un comité d'audit.

La surveillance des risques et le contrôle opérationnel de l'activité de la Direction des Engagements (DEN) et de la Direction du Recouvrement et du Contentieux (DRC) est assuré par la Direction de la Surveillance des Risques.

A - Le contrôle opérationnel de l'activité

1) Le contrôle de la direction des engagements

L'encadrement de la direction des engagements constitue le premier niveau de contrôle des engagements.

En dehors de la hiérarchisation des autorisations de signature qui impose une vérification de la fiabilité des informations et de l'analyse du risque pour les opérations excédant le seuil d'autonomie des responsables de clientèle, l'encadrement dispose de la faculté de traiter en signature tous les dossiers inférieurs ou égaux à son propre seuil.

Le contrôle du contrôle concernant l'activité de sélection des engagements est confié à la Direction de la Surveillance des Risques (DSR) ; un poste est spécialement affecté à cette activité.

Le contrôle exercé concerne d'une part le bon respect des habilitations, des procédures et de la doctrine risque, par les collaborateurs de la DEN, et d'autre part, le bon fonctionnement de l'application informatique "production" et l'identification de ses éventuelles carences ou dysfonctionnements.

La DSR assure cette mission notamment par l'examen périodique de panels aléatoires ou préciblés d'opérations récemment cautionnées, l'analyse des entrées contentieuses, la prise en compte de reports concernant les mouvements sensibles, la réalisation d'études ponctuelles sur le risque de Crédit Logement.

La DSR a un rôle de superviseur fonctionnel des applications informatiques et est donc l'interlocuteur privilégié de la Direction des Systèmes Informatiques (DSI) pour ce qui concerne la conception, la réalisation et la maintenance des outils.

Au quotidien, elle assure le rôle de guichet technique pour la DEN pour tout dysfonctionnement constaté dans le cadre de l'activité et prend en charge la résolution de l'anomalie en liaison avec la DSI.

L'un des rôles de la DSR est aussi de couvrir les besoins de formation des collaborateurs de la DEN en matière de prise en charge informatique,

d'analyse de risque et d'utilisation des applications informatiques, en mettant en oeuvre des actions de formation.

Un compte rendu mensuel de l'activité de la DSR est adressé au directeur de l'exploitation et au directeur des engagements, et un rapport trimestriel à la direction générale (ainsi qu'un rapport de synthèse annuel).

2) Le contrôle de la direction du recouvrement et du contentieux

Comme pour la direction des engagements, l'encadrement de la direction du recouvrement et du contentieux constitue le premier niveau de contrôle de la gestion des risques. Il peut consulter toutes les affaires des collaborateurs et dispose d'un état de contrôle des dossiers sensibles.

Le contrôle du contrôle concernant l'activité de décaissement et de recouvrement est aussi confié à la DSR, où un poste est également spécialement affecté à cette activité.

L'activité du contrôleur interne sera alors identique à celle de son collègue prenant en charge la DEN.

B - La surveillance des risques

La direction de la surveillance des risques élabore les indicateurs et les tableaux de bord de suivi de l'évolution du risque de crédit.

Outre les applicatifs standards, elle gère la base d'informations statistiques et dispose des moyens techniques nécessaires à la constitution des requêtes informatives.

La DSR procède ainsi aux répartitions globales significatives des engagements sains et des encours compromis ainsi que des risques historiques.

Elle gère le fichier contentieux résultant d'une extraction sur le site central, ce qui permet de procéder à la classification des différentes catégories de niveau de risque (analyse, impayé, contentieux) et de suivre l'évolution de

l'exposition prévisionnelle au risque au travers du montant estimé recouvrable des prêts déchu du terme.

Le dispositif intègre la mesure des utilisations et des récupérations opérées sur le fonds mutuel de garantie.

La performance globale est également observée au moyen de ratios fondamentaux comme le taux d'engagement contentieux, le taux de sinistralité annuel et le taux annuel d'abandon de créance.

La DSR assure le suivi des signatures de conventions de partenariat et centralise la mise à disposition des projets de textes adressés aux établissements prospects.

Elle gère les relations avec les agences de notation et confectionne le rapport d'analyse de l'activité annuelle adressé à celles-ci comme support de suivi de la notation.

Enfin, la DSR a développé un pôle "statistique descriptive" qui analyse les risques globaux et sectoriels de Crédit Logement, le service de la prévision s'occupant de la modélisation à l'appui des statistiques prospectives)

Conclusion deuxième partie

Crédit Logement qui se caractérise par le professionnalisme de ses équipes et par la complémentarité des différentes entités qui la composent, parvient à une parfaite maîtrise des risques auxquels il est soumis, et notamment du risque majeur qui est le risque de contrepartie.

Cette société a su, dans un contexte de fort développement de son activité, conserver cette maîtrise, grâce notamment à l'utilisation d'outils technologiques de plus en plus perfectionnés.

Les systèmes d'information présentent pour elle une importance stratégique et elle a su se donner les moyens pour rester en position de leader sur le marché du prêt immobilier cautionné.

Il existe donc un risque informatique car "l'informatique peut, en cas de défaillance et quelles qu'en soient les causes - pannes, accidents, erreurs ou malveillances - occasionner des pertes importantes¹".

Pour contrecarrer ces risques, notamment "de pertes d'informations, dues à la destruction totale ou partielle de ses fichiers stratégiques ou de sa mémoire", près de vingt personnes affectés à la direction des systèmes d'information veillent à l'adaptation de l'architecture informatique et à la sécurité informatique.

CONCLUSION GENERALE

Crédit Logement est un établissement de place qui a connu une forte croissance de son activité ces dernières années ; le prêt immobilier cautionné fait aujourd'hui partie intégrante de l'offre des établissements bancaires.

Spécialiste de la gestion du risque de crédit, Crédit Logement se doit d'être constamment vigilant car une mauvaise maîtrise des risques se traduit par une baisse de ses produits, un fléchissement du taux de restitution, une difficulté à satisfaire à la contrainte réglementaire de ratio, et une dégradation du rating.

Il faut donc assurer le développement de l'activité dans un contexte de réelle maîtrise des engagements et ce bien sûr au meilleur coût pour répondre à l'objectifs de toute entreprise : la rentabilité.

1. Cf Rapport 1995 de la Commission bancaire

Ce développement pourrait se faire grâce à l'approfondissement des relations avec certains réseaux bancaires mais aussi grâce à sa capacité à anticiper les changements.

Sa position de leader pourrait par exemple se voir menacée en cas de modernisation des procédures hypothécaires ou de modification de la réglementation et des conditions économiques.

De même, le libre établissement des organismes financiers européens peut, à terme, accroître la concurrence sur le marché français, mais au titre de cette même liberté, Crédit logement pourrait choisir de proposer son offre commerciale aux autres banques européennes.

On peut aussi signaler que le Crédit agricole, qui est le premier prêteur immobilier en France, étudie actuellement la possibilité de créer une structure pour garantir ses prêts, ce qui, à moyen terme, constituerait une menace.

Toutefois, conscient des risques d'une activité reposant sur un seul produit, Crédit Logement développe depuis quelques années deux structures qui seront amenées à prendre leur envol dans les années à venir.

En s'appuyant sur son métier de base, il a créé "Crédit Logement Assurance" (CLA), qui est une offre de prestations de services en matière de titrisation de crédits à l'habitat. CLA a pour vocation d'intervenir en qualité de garant sur des prêts immobiliers, non cautionnés, en vue de leur titrisation.

La deuxième structure est le "Crédit Logement Recouvrement" (CLR) qui permet à la société, grâce à sa parfaite maîtrise des risques dégradés, de faire du recouvrement pour compte des tiers.

TABLE DES MATIERES

	pages
Sommaire	2
Résumé et mots-clefs	3
Remerciements	4
Introduction	5
Première partie : Une activité spécifique	12
Chapitre 1 : Le choix de la spécialisation	13
I/ Une société commerciale intervenant sur un marché particulier	13
A - Un établissement de crédit par signature non soumis à la la loi du 13 mars 1917	13
B - Crédit Logement, Sociétés de caution mutuelle et Sofaris, les limites de la comparaison	15
II/ Une mécanisme spécifique	17
A - Le cadre juridique du cautionnement	17
1) Le code civil	18
2) La convention de cautionnement	19

B - La mutualisation des risques	19
Chapitre 2 : Une société soumise à des contraintes réglementaires	21
I/ Un bilan atypique à l'épreuve d'une nécessaire maîtrise des grands équilibre	21
A - L'importance du hors-bilan	21
1) L'actionnariat : composition d'un club d'utilisateurs	21
2) Analyse du hors-bilan	23
B - Le fonds mutuel de garantie et les prêts participatifs	24
1) Deux instruments aux mécanismes bien rodés	24
a) Le fonds mutuel de garantie et la garantie des dépôts	24
b) Les prêts participatifs	26
2) Influence d'une baisse de la production	26
C - Le ratio de solvabilité	28
1) La couverture réglementaire des engagements	28
2) L'adéquation des fonds propres	30

II/ La gestion des liquidités : une gestion prudente à l'écoute des marchés	32
A - Des comptes à terme aux nouveaux instruments financiers	32
B - Des placements "sous influence"	33
C - La rémunération des placements : un rendement largement dépendant des taux	36
Conclusion première partie : De la nécessité d'une gestion ALM à Crédit Logement ?	37
Deuxième partie : Le risque de contrepartie : une analyse pointue pour une sinistralité atténuée	39
Chapitre 1 : Une organisation efficiente pour une bonne sélection des risques	41
I/ Une organisation fondée sur la complémentarité des métiers	41
A - Direction des engagements, Direction du Recouvrement et du Contentieux, deux unités opérationnelles au coeur de la gestion risques	41
1) La direction des engagements	41
2) La direction du recouvrement et du contentieux	43
a) Missions de la DRC	43
b) Les effets de la subrogation	44

B - Les autres directions et les comités	45
1) Les directions fonctionnelles	45
2) Les comités	46
II/ Les outils de la sélections des risques et de la gestion des risques dégradés	47
A - La sélection des risques	48
1) Les limites de l'approche traditionnelle	48
a) Une sélection basée sur la cohérence entre le risque personnel et le risque final	48
b) Une utilisation limitée du scoring	49
2) Le système expert	50
B - La gestion des risques dégradés	52
Chapitre 2 : Le contrôle interne et la surveillance des risques	54
I/ Un règlement sur le contrôle interne pour sécuriser la place	55
II/ Crédit Logement à l'épreuve du règlement 97-02	56
A - Le contrôle opérationnel de l'activité	57

1) Le contrôle de la direction des engagements	57
2) Le contrôle de la direction du recouvrement et du contentieux	58
B - La surveillance des risques	58
Conclusion deuxième partie	59
Conclusion générale	60

ANNEXES

ANNEXE 1

COÛT DES DIFFÉRENTES GARANTIES

Montant du prêt	Garanties classiques			Cautionnement			
	Hypothèque		Priviège de prêteur de deniers	Acmil (1) (dont restituable)	Crédit Logement (2) (dont restituable)	Sacef (3)	Socami (4) (dont restituable)
	Frais d'inscription	Frais de mainlevée (éventuelle)					
PEL 150 000 F	4 500 F	2 500 F	4 500 F	3 600 F (2 250 F)	3 000 F (1 800 F)	2 250 F	3 525 F (2 400 F)
Prêt classique 150 000 F	6 200 F	2 500 F	4 700 F	3 600 F (2 250 F)	4 500 F (3 000 F)	3 000 F	3 525 F (2 400 F)
PEL 300 000 F	5 600	3 100 F	5 600 F	7 200 F (4 500 F)	6 000 F (3 600 F)	4 500 F	7 050 F (4 800 F)
Prêt classique 300 000 F	8 500	3 100 F	5 900 F	7 200 F (4 500 F)	7 500 F (4 800 F)	6 000 F	7 050 F (4 800 F)
PEL 500 000 F	7 100 F	4 000 F	7 100 F	12 000 F (7 500 F)	10 000 F (6 000 F)	7 500 F	11 750 F (8 000 F)
Prêt classique 500 000 F	11 500 F	4 000 F	7 300 F	12 000 F (7 500 F)	10 100 F (6 080 F)	10 000 F	11 750 F (8 000 F)
Prêt classique 700 000 F	14 500 F	4 900 F	8 800 F	-	12 800 F (7 840 F)	13 300 F	16 450 F (11 200 F)

Source : " Investir magazine " - mai 1997

(1) : Garantie limitée aux prêts d'un maximum de 500 000 F sur 20 ans au plus, souscrits par des emprunteurs assurés en décès invalidité et perte d'emploi auprès de l'Acmil.

(2) : Cette somme se décompose en 2 éléments. Une commission versée à fonds perdu à l'organisme caution, et une participation au Fonds mutuel de garantie, dont 80 % (le montant indiqué entre parenthèses) sont effectivement restituables en fin de prêt à l'emprunteur.

(3) : Tarifs accordés aux clients des Caisses d'Épargne pour des prêts de 7 à 20 ans.

(4) : Prix incluant l'achat de parts de 50 F par tranche de 50 000 F, remboursables. La participation au fonds de garantie est de 1,5 %, restituable en totalité.

ANNEXE 2

Le pouvoir d'achat du franc

Coefficient de transformation du franc d'une année ancienne
en francs d'une année courante (1)

Source - Insee

1 FF de l'année	vaut en							1 FF de l'année	vaut en						
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
1901	16,94	17,51	17,96	18,34	18,64	18,96	19,34	1949	0,134	0,139	0,142	0,145	0,148	0,150	0,153
1902	16,94	17,51	17,96	18,34	18,64	18,96	19,34	1950	0,122	0,125	0,129	0,132	0,134	0,137	0,139
1903	16,94	17,51	17,96	18,34	18,64	18,96	19,34	1951	0,105	0,109	0,111	0,114	0,116	0,118	0,120
1904	16,94	17,51	17,96	18,34	18,64	18,96	19,34	1952	0,094	0,097	0,099	0,102	0,103	0,105	0,107
1905	16,94	17,51	17,96	18,34	18,64	18,96	19,34	1953	0,095	0,099	0,101	0,103	0,105	0,107	0,109
1906	18,35	18,97	19,46	19,86	20,20	20,55	20,95	1954	0,095	0,098	0,101	0,103	0,105	0,106	0,109
1907	16,94	17,51	17,96	18,34	18,64	18,96	19,34	1955	0,094	0,097	0,100	0,102	0,104	0,105	0,107
1908	16,94	17,51	17,96	18,34	18,64	18,96	19,34	1956	0,090	0,093	0,096	0,098	0,099	0,101	0,103
1909	16,94	17,51	17,96	18,34	18,64	18,96	19,34	1957	0,088	0,091	0,093	0,095	0,097	0,098	0,100
1910	16,94	17,51	17,96	18,34	18,64	18,96	19,34	1958	0,076	0,079	0,081	0,083	0,084	0,085	0,087
1911	14,68	15,17	15,57	15,89	16,16	16,44	16,76	1959	0,072	0,074	0,076	0,078	0,079	0,080	0,082
1912	14,68	15,17	15,57	15,89	16,16	16,44	16,76	1960	6,93	7,16	7,35	7,50	7,63	7,76	7,91
1913	14,68	15,17	15,57	15,89	16,16	16,44	16,76	1961	6,71	6,93	7,11	7,26	7,38	7,51	7,66
1914	14,68	15,17	15,57	15,89	16,16	16,44	16,76	1962	6,40	6,61	6,79	6,93	7,04	7,16	7,31
1915	12,23	12,64	12,97	13,24	13,46	13,70	13,97	1963	6,10	6,30	6,47	6,60	6,71	6,83	6,96
1916	11,01	11,38	11,67	11,92	12,12	12,33	12,57	1964	5,91	6,11	6,27	6,40	6,51	6,62	6,75
1917	9,18	9,48	9,73	9,93	10,10	10,27	10,48	1965	5,76	5,95	6,10	6,23	6,33	6,44	6,57
1918	7,10	7,34	7,53	7,69	7,82	7,95	8,11	1966	5,57	5,76	5,91	6,03	6,14	6,24	6,36
1919	5,79	5,99	6,14	6,27	6,38	6,49	6,62	1967	5,41	5,59	5,73	5,85	5,95	6,05	6,17
1920	4,15	4,29	4,41	4,50	4,57	4,65	4,74	1968	5,16	5,33	5,47	5,59	5,68	5,78	5,89
1921	4,79	4,95	5,08	5,18	5,27	5,36	5,47	1969	4,84	5,00	5,13	5,24	5,33	5,42	5,53
1922	4,89	5,05	5,19	5,30	5,39	5,48	5,59	1970	4,60	4,75	4,87	4,98	5,06	5,15	5,25
1923	4,49	4,64	4,77	4,86	4,95	5,03	5,13	1971	4,35	4,50	4,61	4,71	4,79	4,87	4,97
1924	3,93	4,06	4,17	4,26	4,33	4,40	4,49	1972	4,10	4,24	4,34	4,44	4,51	4,59	4,68
1925	3,57	3,79	3,89	3,97	4,04	4,11	4,19	1973	3,82	3,95	4,05	4,14	4,21	4,28	4,36
1926	2,79	2,88	2,96	3,02	3,07	3,12	3,18	1974	3,36	3,47	3,56	3,64	3,70	3,76	3,84
1927	2,69	2,78	2,85	2,91	2,96	3,01	3,07	1975	3,01	3,11	3,19	3,25	3,31	3,37	3,43
1928	2,59	2,78	2,85	2,91	2,96	3,01	3,07	1976	2,74	2,83	2,90	2,96	3,01	3,06	3,12
1929	2,53	2,62	2,68	2,74	2,79	2,83	2,89	1977	2,50	2,59	2,65	2,71	2,75	2,80	2,86
1930	2,50	2,59	2,65	2,71	2,75	2,80	2,86	1978	2,30	2,37	2,43	2,48	2,53	2,57	2,62
1931	2,62	2,71	2,78	2,84	2,89	2,94	2,99	1979	2,07	2,14	2,20	2,24	2,28	2,32	2,37
1932	2,86	2,96	3,03	3,10	3,15	3,20	3,26	1980	1,83	1,89	1,94	1,98	2,01	2,04	2,08
1933	2,98	3,08	3,16	3,22	3,27	3,33	3,40	1981	1,61	1,67	1,71	1,74	1,77	1,80	1,84
1934	3,10	3,21	3,29	3,36	3,41	3,47	3,54	1982	1,44	1,49	1,53	1,56	1,59	1,62	1,65
1935	3,39	3,50	3,59	3,67	3,73	3,79	3,87	1983	1,32	1,37	1,40	1,43	1,45	1,48	1,51
1936	3,15	3,25	3,34	3,41	3,46	3,52	3,59	1984	1,23	1,27	1,30	1,33	1,35	1,38	1,40
1937	2,50	2,59	2,65	2,71	2,75	2,80	2,86	1985	1,16	1,20	1,23	1,26	1,28	1,30	1,33
1938	2,20	2,28	2,33	2,38	2,42	2,47	2,51	1986	1,14	1,17	1,20	1,23	1,25	1,27	1,30
1939	2,06	2,13	2,18	2,23	2,25	2,30	2,35	1987	1,10	1,14	1,17	1,19	1,21	1,23	1,26
1940	1,75	1,81	1,85	1,89	1,92	1,96	2,00	1988	1,07	1,11	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22
1941	1,49	1,54	1,58	1,61	1,64	1,67	1,70	1989	1,03	1,07	1,10	1,12	1,14	1,16	1,18
1942	1,24	1,28	1,31	1,34	1,36	1,39	1,41	1990	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14
1943	0,996	1,030	1,057	1,079	1,097	1,116	1,138	1991	0,97	1,00	1,03	1,05	1,06	1,08	1,10
1944	0,816	0,843	0,865	0,883	0,898	0,913	0,931	1992	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08
1945	0,549	0,568	0,582	0,594	0,604	0,615	0,627	1993	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05
1946	0,360	0,372	0,382	0,389	0,396	0,403	0,411	1994	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04
1947	0,241	0,249	0,256	0,261	0,265	0,270	0,275	1995	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02
1948	0,152	0,157	0,161	0,164	0,167	0,170	0,173	1996	0,88	0,91	0,93	0,95	0,96	0,98	1,00

(1) Définition par l'indice général des prix de détail : série parisienne jusqu'en 1992, série France depuis 1993.
Lecture : 1 franc de 1980 équivaut en pouvoir d'achat à 1,83 franc de 1990.

ANNEXE 3

BILAN 1996 ET 1995 DE CREDIT LOGEMENT

ACTIF	1996	1995	PASSIF	1996	1995
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP	404 874	327 874	COMPTES CREDITEURS DE LA CLIENTELE	2 278 079	941 776
EFFETS PUBLICS ET VALEURS ASSIMILEES	-	302 821 187	AUTRES PASSIFS	17 070 036	28 316 023
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	7 956 182 807	4 840 884 017	COMPTES DE REGULARISATION	372 486 248	323 863 010
<i>A vue</i>	3 994 051 131	1 426 618 823	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 377 762	8 061 608
<i>A terme</i>	3 962 131 676	3 414 265 194	PROVISIONS REGLEMENTEES	30 048 175	26 449 481
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	125 291 838	126 114 991	DEPOTS DE GARANTIE A CARACTERE MUTUEL	2 305 154 896	1 989 747 226
<i>Autres concours à la clientèle</i>	3 445 806	3 693 769	FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX	4 000 000	4 000 000
<i>Compte ordinaires débiteurs</i>	121 846 032	122 421 222	DETTES SUBORDONNEES	3 968 218 227	3 006 936 341
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE	98 785 161	498 964 934	<i>Emprunts participatifs</i>	3 901 765 400	2 942 274 600
ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU VARIABLE	686 928 239	651 284 481	<i>Dettes rattachées sur dettes subordonnées</i>	66 452 827	64 661 741
PARTICIPATIONS ET ACTIVITES DE PORTEFEUILLE	1 350 700	3 496 700	CAPITAL	1 866 000 000	766 000 000
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES	8 099 800	8 099 800	RESERVES	303 715 637	257 748 665
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	5 450 734	4 318 454	REPORT A NOUVEAU	2 573	34 902
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	45 076 368	49 697 733	BENEFICE	69 531 329	75 339 443
AUTRES ACTIFS	12 319 413	281 358			
COMPTES DE REGULARISATION	993 028	1 146 946			
TOTAL GENERAL	8 940 882 962	6 487 438 475	TOTAL GENERAL	8 940 882 962	6 487 438 475
HORS BILAN					
ENGAGEMENTS RECUS					
Engagements reçus de la clientèle	2 228 095 587	1 917 574 671	Engagements de financement en faveur de la clientèle	102 785 772	101 859 939
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	1 624 721	365 320	Engagements de garantie d'ordre de la clientèle	100 124 004 102	89 474 934 504
TOTAL GENERAL	2 229 720 308	1 917 939 991	TOTAL GENERAL	100 226 789 874	89 576 794 443

ANNEXE 4

Production nouvelle de crédits à l'habitat (hors flux de renégociation)

Crédits nouveaux en milliards de francs	1994 d	1995 d	1996 sd	1997 p ₁	1998 p
Ensemble des crédits aux ménages	252,7	230,9	280,0	290,6	300,5
dont PAP	19,4	19,0	6,0	—	—
PTZ	—	0,7	12,6	12,1	12,5
PC-PAS	31,6	22,4	30,7	35,5	37,0
Secteur libre	127,0	115,2	150,3	172,0	174,1
Prêts sociaux (1)	11,7	9,4	10,5	11,7	12,4
Épargne-logement (2)	63,1	63,6	89,9	59,2	64,5
Taux de variation en %, en volume au prix de la consommation	12,6	-10,6	19,1	2,5	1,8
dont (3) PC-PAS	15,1	-30,2	33,9	14,6	2,5
Secteur libre	17,9	-10,9	28,1	12,9	-0,4
Épargne-logement	-10,3	-1,1	7,6	-16,4	7,3
Crédits nouveaux en % du revenu disponible des ménages	4,9	4,2	5,1	5,2	5,1

Sources : Banque de France et modèle FANIE.

Notes : d = définitif, sd = semi définitif, p = prévision, (1) Prêts 1 % et prêts des administrations publiques.

(2) Prêts principaux. (3) Les évolutions intervenues sur les PAP et les PTZ rendent difficiles à interpréter les fluctuations des taux de variation.

ANNEXE 5

Les encours des crédits à l'habitat

Encours en fin d'année en milliards de francs	1994 d	1995 d	1996 d	1997 p	1998 p
Ensemble des crédits aux ménages	1 584,4	1 590,7	1 634,0	1 653,6	1 671,7
dont PAP	311,6	300,0	263,2	215,2	178,6
PTZ	-	0,6	13,1	23,3	34,1
PC-PAS	334,1	318,6	306,3	286,6	280,8
Secteur libre	659,8	687,9	758,8	836,9	882,6
Épargne-logement	278,9	283,6	293,6	291,6	295,6
Taux de variation en %, en volume au prix de la consommation	0,2	-1,4	0,7	0,0	-0,5
En cours en % du revenu disponible des ménages	30,8	29,7	29,9	29,4	28,5

Sources : Banque de France et modèle FANIE.

Notes : d = définitif, sd = semi définitif, p = prévision.

ANNEXE 6

- REPARTITION DES CAPITAUX PROPRES ET DES FONDS PROPRES ET LEUR EVOLUTION

CAPITAUX PROPRES

	31/12/95	Mouvements	31/12/96
Capital	766 000	1 100 000	1 866 000
Réserves	257 748	45 968	303 716
Report à nouveau	35	-32	3
Résultat de l'exercice	75 339	-5 808	69 531
TOTAL	1 099 122	1 140 128	2 239 250

FONDS PROPRES AU SENS DE LA REGLEMENTATION PRUDENTIELLE

	31/12/95	Mouvements	31/12/96
Capitaux propres	1 099 122	1 140 128	2 239 250
Autres fonds propres de base			
Fonds pour risques bancaires généraux	30 449	3 599	34 048
Dépôts de garantie à caractère mutuel	1 989 747	315 408	2 305 155
Dédution des prévisions de décaissement	-71 164	-4 810	-75 974
Dividendes à distribuer	-29 404	37	-29 367
Immobilisations incorporelles nettes	-4 318	-1 133	-5 451
FONDS PROPRES DE BASE	3 014 432	1 453 229	4 467 661
Fonds propres complémentaires			
Dettes subordonnées	2 942 275	959 490	3 901 765
TOTAL	5 956 707	2 412 719	8 369 426

ANNEXE 7

VENTILATION DU PORTEFEUILLE TITRES

	Valeur d'acquisition ou valeur résiduelle		Valeur de marché	Valeur de remboursement	
	émis par des organismes publics	autres émetteurs			
		cotés			non cotés
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE					
Parts de fonds communs de créances	98 785		98 192	93 739	
B.M.T.N.	4 779		5 272	4 779	
Créances rattachées	92 758		92 920	88 960	
	1 248				
ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU VARIABLE					
OPCVM de capitalisation français	686 927	1	818 146		
Actions françaises	686 927	1	818 145		
			1		
TITRES DE PLACEMENT					
Participations et activité en portefeuille		1	916 338		
Parts dans les entreprises liées	785 712	1 350	1 350		
		8 100	8 100		
TITRES DE PARTICIPATION					
		9 450	9 450		
TOTAL DU PORTEFEUILLE TITRES					
	785 712	9 451	925 788		

ANNEXE 8

REPARTITION DE L'ENCOURS DE BMTN PAR DUREE INITIALE

Durée initiale à l'émission	Pourcentage de l'encours
entre 1 et 2 ans	20 %
entre 2 et 3 ans	18 %
entre 3 et 5 ans	26,7 %
entre 5 et 7 ans	9,7 %
plus 7 ans	25,5 %

Source : Banque de France, Cahier des TCN - déc. 96

ANNEXE 9

REPARTITION DE L'ENCOURS DES EMETTEURS DE BMTN PAR TRANCHES

	BTMN
Encours inférieur à 100 MF	0,5 %
Encours compris entre 100 et 500 MF	3,5 %
Encours compris entre 500 MF et 1 MdF	4,4 %
Encours compris entre 1 et 5 MdF	20,1 %
Encours compris entre 5 et 10 MdF	20,9 %
Encours supérieurs à 10 MdF	50,6 %

Source : Banque de France, Cahier des TCN - déc. 96

ANNEXE 10

Compte de Résultat

en francs

DEBIT	1996	1995
CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	121 502 801	112 911 183
Intérêts et charges assimilées sur :		
opérations avec les établissements de crédit	-	18 027
dettes subordonnées	120 706 013	112 327 810
Commissions	796 788	565 346
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	96 121 457	99 593 946
Charges de personnel	55 114 821	59 143 393
Autres frais administratifs	41 006 636	40 450 553
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	13 132 541	12 870 315
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	17 813 530	15 387 680
SOLDE EN PERTE DES CORRECTIONS DE VALEUR SUR CREANCES ET DU HORS BILAN	268 742	646 255
SOLDE EN PERTE DES CORRECTIONS DE VALEUR SUR IMMOBILISATIONS FINANCIERES	2 151 600	2 402 300
IMPOT SUR LES BENEFICES	42 481 444	54 131 964
RESULTAT NET	69 531 329	75 339 443
TOTAL GENERAL	363 003 444	373 283 086

CREDIT	1996	1995
PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	353 229 784	370 103 516
Intérêts et produits assimilés sur :		
. opérations avec les établissements de crédit	182 367 165	188 971 892
. opérations avec la clientèle	12 028 246	13 052 841
. sur obligations et titres à revenu fixe	23 100 658	48 418 972
Revenus sur titres à revenu variable	146 651	284 406
Commissions	97 106 844	83 646 189
Produits sur opérations sur titres	38 480 220	35 729 216
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	9 773 660	3 179 570
TOTAL GENERAL	363 003 444	373 283 086

BIBLIOGRAPHIE

LIVRES ET BROCHURES

"Gestion des risques et gestion actif-passif des banques"

Joel Bessis, Dalloz, 1995

"Droit bancaire"

Jean-louis Rives-Lange, Monique Contamine-Raynaud, Dalloz, 1995

"Gestion de la banque"

Sylvie de Coussergues, Dunod, 1996

"Trésorerie d'entreprise, Gestion des liquidités et des risques"

Hubert de la Bruslerie, Dalloz, 1997

"Bilans 1996, 1995"

Crédit Logement

"Rapport d'activité"

Association française des sociétés financières, 1996

"La mesure et le contrôle des risques"

Rapport 1995, Commission bancaire

"Sécuriser les accédants à la propriété"

ANIL, Juin 1997

"La mutualisation des risques appliquée au prêt immobilier"

Mémoire "Diplôme supérieur de Notaire"

Jérôme Fresneau, Juin 1994

JOURNAUX ET REVUES

"Le risque bancaire"

Revue d'économie financière, février 1977

"Le risque de crédit sous contrôle"

Revue Banque n° 576, décembre 1996

"Pour maîtriser le risque, le crédit bureau"

Revue banque n° 585, octobre 1997

"Immobilier : reprise sans euphorie"

Revue Banque n° 587, décembre 1997

"Le règlement interne renforce le contrôle interne"

Revue Banque n° 581, mai 1997

"Le contrôle interne"

Banque stratégie, juillet-août 1997

"Les fonds propres"

Revue Banque n° 537, mai 1993

"La montée en puissance régulière du prêt cautionné"

L'Agefi, 29 mai 1997

"Hypothèque ou cautionnement : le match"

Investir magazine, mai 1997

"Crédit immobilier : privilégier la caution"

La Tribune, 17 octobre 1997

"Scores et systèmes experts en quête d'excellence"

Les Echos, 27 janvier 1997