



UNIVERSITE MOULOUD MAMMERI DE TIZI-OUZOU  
FACULTE DES SCIENCES ECONOMIQUES, COMMERCE  
ET DES SCIENCES DE GESTION  
DEPARTEMENT DES SCIENCES ECONOMIQUES



Mémoire de fin de cycle  
En vue de l'obtention du diplôme de Master en sciences Economiques  
Spécialité : Economie Monétaire et Bancaire

### *Thème*

**Etude Comparative entre la Finance Islamique et  
la Finance Conventiennelle :  
Cas d'El Baraka Banque (Tizi-Ouzou) « 111 »  
et la BDL(Tizi Ouzou) « 171 »**

**Réalisé par :**

- AIT SI SLIMANE Amine
- BELMOKEDEM Mohamed Imad

**Encadré par :**

Mme. ZOURDANI Safia

**Membre du Jury :**

**Président/ Exminateur : M. SAM Hocine, MCA, UMMTO**

**Exminateur : M. KHAMMES Abdennour, MAA, UMMTO**

**Rapporteur : ZOURDANI Safia, MCA, UMMTO**

Promotion 2021 /2022

**Date de soutenance : 08/12/2022**

A decorative orange border with a wavy, undulating shape, resembling a stylized banner or a piece of fabric, framing the central text.

# **Liste des abréviations**

# Liste des abréviations

**BDL** : Banque de développement local.

**BID** : Banque islamique de développement.

**CPA**: Crédit populaire d'Algérie

**CNL** : Caisse National de Logements.

**CC6** : Lettre demande réponse, pour une situation cadastrale d'un bien.

**CR** : capacité de remboursement.

**CRD** : capitale restant dû.

**DR** : La durée de remboursement.

**EPIC** : Etablissement public industriel et commerciale.

**FGCMPI** : Font de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilières.

**HT** : hors taxes

**LPP** : Logements Public Promotionnelle.

**LSP** : le Logement Social Participatif

**PVP** : les pays en voie de développement

**SGCI** : la Société de Garantie des crédits Immobiliers.

**SRH** : la Société de Refinancement Hypothécaire.

**SATIM** : la Société d'Automatisation des Transactions Interbancaire et de la Monétique.

**SAA** : Société national d'assurance

**SRH**: Société de refinancement Hypothécaire

**SNMG** : Salaire National Minimum Garantie.

**VSP** : La Vente Sur Plan.

A decorative orange border with a wavy, undulating top and bottom edge, framing the central text.

# **Liste des tableaux et figures**

## Liste des tableaux et figures

---

### Liste des tableaux :

<b>Tableau</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Page</b>
<b>N° :1</b>	<b>Les risques de la finance islamique</b>	<b>27</b>
<b>N° :2</b>	<b>les différence au niveau de la gestion des opérations bancaires</b>	<b>34</b>
<b>N° :3</b>	<b>les différences au niveau des principes de fonctionnement</b>	<b>37</b>
<b>N° :4</b>	<b>les crédits octroyés par la BDL, leurs durées maximales, les périodes du différé, ainsi que les taux appliqués</b>	<b>54</b>
<b>N° :5</b>	<b>La capacité de remboursement du crédit</b>	<b>54</b>
<b>N° :6</b>	<b>comparaison des conditions générale de chaque système</b>	<b>60</b>
<b>N° :7</b>	<b>nombre de dossiers traités au niveau de 12 agences BDL de Tizi Ouzou.</b>	<b>65</b>
<b>N° :8</b>	<b>nombre de dossiers traités par albaraka-bank agence 111 Tizi Ouzou.</b>	<b>68</b>
<b>N° :9</b>	<b>Synthèse de comparaison entre le crédit conventionnelle et le crédit islamique</b>	<b>78</b>

## Liste des tableaux et figures

---

### Liste des figures :

<b>Figures</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Page</b>
<b>N° :1</b>	contrat IJARA	<b>56</b>
<b>N° :2</b>	L'organigramme de l'agence 111 Albaraka-bank de Tizi Ouzou	<b>66</b>
<b>N° :3</b>	nombre de dossiers traités au niveau de 12 agences BDL de Tizi Ouzou.	<b>68</b>
<b>N° :4</b>	nombre de dossiers traités par albaraka-bank agence 111 Tizi Ouzou	<b>69</b>



# **Les termes utilisés en finance islamique**

## Les termes utilisés en finance islamique

---

### Les termes utilisés en finance islamique

**Charia** : Loi islamique fondée sur l'orientation divine assurée par le coran et la sunna, les pratiques ou les « comportements du prophète au cours de sa vie ».

**Gharar** : Incertitude juridique, notamment une ambiguïté contractuelle pouvant conduire à l'exploitation de l'une des parties à un contrat par l'autre.

**Halal** : Ce qui est autorisé au titre de la loi islamique car conforme à la charia.

**Haram** : Ce qui est prohibé au titre de la loi islamique car non conforme à la charia.

**Idjara** : Contrat de bail opérationnel en vertu duquel les responsabilités justifient le paiement d'un loyer.

**Istisna'a** : Contrat de vente revoyant la fabrication d'un bien ou la construction d'une installation conformément aux spécifications édictées avant le démarrage des travaux. Le financier en général une banque d'investissement prend en charge les coûts des matières premières et la rétribution du fournisseur ou de l'entrepreneur. À l'achèvement du projet, une fois les honoraires de l'entrepreneur versés, la banque est remboursé, le montant versé comprenant une marge bénéficiaire convenue à l'avance. L'on a recours souvent à ce type de contrat pour financer les projets

**Maysir** : Jeu de hasard comprenant les paris. Des activités telles que les paris généralisés sur les marchés financiers sont interdites par la charia. Car on considère qu'elles engendrent une dépendance et n'apportent rien à la société ni à l'économie.

**Moucharaka** : Contrat de partenariat entre investisseurs en vertu duquel les parties perçoivent des parts du bénéfice généré selon des termes définis à l'avance. Les partenariats jouent un rôle actif dans la gestion, le niveau de l'activité étant défini dans le contrat. Si certains partenaires acceptent de jouer un rôle plus actif que d'autres, ils peuvent recevoir une part plus élevée du bénéfice. Toute perte est répartie en fonction des contributions au capital, dans la mesure où celle-ci déterminent la capacité à supporter une perte.

**Moudaraba** : Contrat de partenariat entre investisseurs rab el mal est un chef d'entreprise moudarib qui prévoit le partage des bénéfices, le rab el mal recevant un revenu sur son investissement financier, tandis que le moudarib reçoit une part du bénéfice proportionnelle à la valeur de ses efforts. Le rab el mal est parfois considéré comme un associé passif, étant donné qu'il ne participe pas directement aux décisions opérationnelles, après la signature du contrat initial. Seul le rab al mal assume les responsabilités en cas de pertes, sa qualité d'investisseur unique. Lorsqu'il

## Les termes utilisés en finance islamique

---

n'existe ni bénéfice ni perte, moudharib ne reçoit pas rétribution. De même il n'assume pas d'autres responsabilités pour autant qu'il ne fasse pas preuve de négligence dans l'exercice de ses fonctions, telles que définies dans le contrat initial.

**Moudharib** : Emprunteur lors d'une transaction moudaraba.

**Mourabaha** : Contrat de vente en vertu duquel une institution financière islamique cède un bien à un client contre des paiements différés comportant une marge bénéficiaire. L'institution financière islamique peut avoir déjà acheté le bien. Ou l'acheter auprès du fournisseur au nom du client, une fois le contrat signé.

**Rab el mal** : Investisseur dans un contrat moudharaba.

**Riba** : Montant ajouté au principal du prêt qui est en général, l'équivalent de l'intérêt cette pratique est formellement interdite par le coran, car elle est assimilée à de l'exploitation.

**Salam** : Contrat à terme, dans lequel l'acheteur paie une marchandise dont la livraison est ultérieure.

**Sukuk** : (singulier : sak), Certificat de propriété ou droit concernant des biens tangibles tels que ceux utilisés comme caution pour une obligation islamique ou une obligation à taux variable.

**Takaful** : Solution islamique de rechange à un contrat d'assurance classique prévoyant le partage des risques par les parties et non les transferts de risque. Les ressources mobilisées constituent la propriété commune des parties, comme c'est le cas pour une société mutuelle, mais servent à compenser les pertes individuelles.

## Les termes utilisés en finance islamique

---



# **Sommaire**

**Sommaire**

**Introduction générale..... 01**

**Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique.**

**Introduction ..... 07**  
Section 01 : La finance conventionnelle ..... 08  
Section 02 : La finance islamique ..... 19  
Section 03 : La comparaison entre la finance islamique et la finance conventionnelle ..... 30  
**Conclusion..... 39**

**Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albaraka-  
bank et la BDL.**

**Introduction .....41**  
Section 01 : Généralités sur le marché immobilier en Algérie.....42  
Section 02 : Les crédits immobiliers chez al-baraka banque et la BDL (islamique et  
conventionnelle) en Algérie ..... 51  
Section 03 : La comparaison entre le crédit immobilier et ijara tamlikia..... 58  
**Conclusion.....61**

**Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de  
la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un  
particulier), crédit islamique (ijara tamlikia).**

**Introduction .....63**  
Section 01 : Présentation de la BDL et Albaraka-bank..... 64  
Section 02 : Traitement d'un dossier crédit immobilier par deux formules..... 70  
Section 03 : L'étude comparative entre Crédits immobiliers et ijara tamlikia..... 78  
**Conclusion..... 80**

**Conclusion générale ..... 82**



# **Introduction générale**

### Introduction

Le développement de secteur bancaire est devenu une nécessité à toute nation moderne, les banques sont des acteurs essentiels du système de paiement d'une part, d'autres part, les banques jouent un rôle crucial pour le financement de l'économie au vu de leur mission d'intermédiaire entre les détenteurs de capitaux et ceux qui ont besoin<sup>1</sup>.

En effet, elles constituent des établissements financiers de première importance qui drainent la plus grande partie de l'épargne des ménages. Par ailleurs, depuis quelques années les banques se sont emparées du marché immobilier. En effet, l'intervention des banques dans le secteur immobilier est devenu plus indispensable, elles offrent aux clients des produits plus sûres. De nos jours, le logement a une influence déterminante sur la qualité de vie des citoyens, il constitue pour les pouvoirs publics une préoccupation majeure à travers sa double dimension économique et sociale. A partir des années 80, l'Etat algérien a ressenti l'importance du secteur de l'habitat dans la croissance économique d'une part, et dans le confort et le bien-être de la population d'autre part. Se loger est un besoin vital.

En effet, le logement est l'un des indicateurs incontournables permettant de mesurer le niveau du développement dans un pays donné. L'immobilier est un secteur crucial pour la vie quotidienne de chacun d'entre nous, pailleurs, il est également un secteur déterminant de la croissance économique.

En Algérie, le financement de l'immobilier était assuré par l'Etat en sa qualité d'offreur unique vu que le logement était considéré comme un «problème social » à sa charge. Toutefois, avec la croissance démographique et l'accroissement des revenus, l'Etat s'est retrouvé dans un état d'incapacité de satisfaire les besoins de la population en matière de logement, de ce fait, pour financer efficacement ce secteur l'introduction de nouveaux acteurs sont devenue plus qu'indispensable.

En effet, en Algérie la BDL et Albaraka-bank jouent un rôle crucial dans le développement du secteur de l'immobilier, elles constituent le principal acteur dans la collecte de l'épargne, et le financement du secteur de l'immobilier à travers leurs types de crédits immobiliers aux

---

<sup>1</sup> Pauline Begasse de Daheam (2020) << crise, banque et mondialisation >>, p46

## Introduction générale

---

particuliers et aux promoteurs privés et publics, ainsi que leurs deux types de financement islamique et conventionnelle.

Notre travail de recherche s'attache à analyser le rôle de la BDL et Albaraka-bank dans le financement du secteur immobilier, notre problématique est ainsi centrée autour de la question suivante :

### **Quels sont les points de similarité et de divergence des produits offerts par la finance conventionnelle comparativement à la finance islamique ?**

Ainsi, nous essayerons de répondre à certains nombres de questions pour mieux appréhender le sujet, ces questions subsidiaires sont formulées comme suit :

- ✚ Qu'est-ce qu'une finance conventionnelle et une finance islamique, et qu'elle est la différence entre ces dernières ?
- ✚ Qu'est-ce qu'un crédit immobilier ? Quels sont ses types ?
- ✚ Qu'elle est la différence entre le crédit classique et le crédit islamique ?
- ✚ Comment s'effectue le financement conventionnel et le financement islamique d'un crédit de logement au sein de la BDL et Albaraka-bank ?
- ✚ Quel avantage et inconvénient de chacun de ses types de produit (finance classique, finance islamique) ?

### **Hypothèses du mémoire**

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

**Hypothèse 01** : il y a des similitudes dans l'analyse des crédits immobiliers pour les deux types de crédit (dans le cas où le crédit classique n'est pas bonifié).

**Hypothèse 02** : La finance islamique est appelée à être un complémentaire au système actuel.

**Hypothèse 03** : la finance islamique de l'immobilier se contente de satisfaire un courant religieux tout en dégageant une rentabilité.

### **Choix du thème**

Le financement de l'immobilier est un thème pluridisciplinaire, lié à plusieurs domaines (finance, marché financier, le crédit classique et le crédit islamique), car nous estimons que les recherches sur le sujet contribueront à améliorer notre expérience surtout dans le domaine du

## Introduction générale

---

travail. A partir de ce choix du thème nous avons l'occasion d'approfondir l'étude de la finance islamique et pouvoir la localiser avec tous ses avantages et inconvénients de sorte que l'Algérie soit une place d'implantation ou de création de ce genre d'industrie financière.

Le choix du sujet est dû à notre envi de savoir la différence entre la finance islamique et la finance conventionnelle.

### Démarche méthodologique

Pour répondre aux interrogations posées précédemment, nous allons procéder dans notre recherche de la manière suivante :

Pour le cadre théorique, nous avons consulté une large et riche bibliographie (Ouvrages, Mémoire, Sites internet...), cette dernière nous a permis de se familiariser avec les concepts clés et prendre note des généralités sur la finance conventionnelle et la finance islamique et surtout sur le crédit de logement en générale

Pour ce qui est du cas pratique nous avons effectué une étude, en effet nous nous sommes rendus à la BDL et Albaraka-bank de Tizi-Ouzou pour effectuer nos recherches. Puis, nous avons procédé à l'analyse des données recueillies et à l'interprétation des résultats qui constitue la dernière étape de notre étude.

### Structure du travail

Afin de tenter de répondre à ces questions, nous avons jugé nécessaire de structurer notre travail en trois chapitres distincts :

- Le premier chapitre « **la finance conventionnelle et la finance islamique** » : traitera les généralités sur la finance islamique et conventionnelle ; tout en insistant sur les similitudes et les différences entre ces deux types de financement.
- Un deuxième chapitre «**le financement de logement en Algérie par la BDL et Albaraka-bank**» : porte sur des généralités sur le marché immobilier et le bien immobilier, puis nous présenterons l'évolution du marché immobilier algérien, ainsi que les différents types de crédit immobilier et leurs caractéristiques.
- Un troisième chapitre : «**Illustration par une Etude comparative entre deux produit d'Albaraka banque et la BDL : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique (ijara tamlikia)** » : sera réservé au cas pratique au

## **Introduction générale**

---

niveau de la BDL et Albaraka-bank, et contient l'étude de deux dossier de demande d'octroi d'un crédit immobilier islamique et l'autre conventionnelle et la comparaison des éléments majeurs de ces crédit.

# Chapitre I

La finance conventionnelle et la  
finance islamique.

**Introduction**

La finance est un terme qui fait référence à l'étude de la manière dont les individus, les entreprises et les organisations obtiennent des ressources monétaires, financières et d'investissement. Par conséquent, nous nous intéressons aux différents acteurs et à la manière dont ils atteignent leurs objectifs.

Il y a plusieurs types de finances. Traditionnellement, nous avons la finance classique appelée aussi la finance conventionnelle et la finance islamique. Même si la finance islamique existait bien avant la finance classique, elle a été marginalisée, s'est pour ça que nous commençons par la finance classique qui est plus définie.

En finance classique, les décisions sont prises pour réduire le risque. Elle a fait face à plusieurs crises financières remettant en question la façon classique de faire la finance. Ces crises ont permis le retour à la finance islamique qui fonctionne dans l'esprit de réaliser des profits dans le respect de la charia'a.

Il est important de noter que la finance islamique, comme la finance conventionnelle, se positionne comme un intermédiaire entre les détenteurs de capitaux et ceux qui veulent emprunter de l'argent. Par conséquent, on peut dire que les services fournis par la finance islamique sont les mêmes que la finance traditionnelle. Les activités de la finance islamique doivent respecter les règles de la charia et les principes éthiques.

Ce premier chapitre, constitué de trois sections, est consacré à la finance conventionnelle et la finance islamique. Dans la première section, nous allons traiter la finance classique en évoquant son historique, ces principes et fondements ainsi que les produits et les risque. Dans la deuxième section, nous allons abordée la finance islamique, à savoir son évolution et sa définition ainsi que ses principes, produits et les risque de la finance islamique. Dans la troisième section, nous allons montrer les divergences entre la finance islamiques et la finance conventionnelle, ainsi les points de convergences entre les deux systèmes financiers.

**Section1 : la finance conventionnelle****1-historique de la finance conventionnelle**

La finance existe depuis que l'homme a commencé à échanger, tout comme l'activité financière. L'essor de ces derniers est presque indissociable de l'essor du commerce, et leur spécialisation remonte à l'Antiquité. Comme en témoignent leur ancienneté, la naissance de plusieurs grandes compagnies maritimes, et la prospérité de nombreux marchands en Mésopotamie, une région qui a vu le grand empire babylonien sous le règne d'Hammourabi.

Des documents remontent à cette période font état de l'utilisation de lettre de change négociable qui permettait de réaliser des transactions à terme<sup>1</sup>.

La finance se développe et se modernise progressivement, avec la naissance des sociétés en commandite (entreprises commerciales dans lesquelles les associés apportent des capitaux sans participer à la gestion), à Rome au Ier siècle avant J.-C., les institutions financières telles que COLLEGIA MERCARUM bourse ou les effets de commerces ont été échangés. La finance se modernise progressivement et de nombreux pays dans le monde commencent à avoir leurs propres banques centrales et marchés financiers (la bourse du riz au Japon, bourse de Chicago, bourse de New York qui utilisent, dès 1878, une invention révolutionnaire à l'image de la révolution industrielle de la même époque celle d'Alexandre G Bell le téléphone).

La fin du siècle et le début du siècle suivant, sont alors jalonnés par d'interminables bulles spéculatives aussi bien celle de l'or que, celle des actions aux Etats-Unis. Cette dernière débouchera en 1929 sur la plus grave crise qu'ait jamais connue l'humanité, elle s'est accompagnée d'une sérieuse dépression au pays (50 Etats entraînant avec elle la chute de 50% du volume de production).

A partir de cette période, l'Etat commence à jouer son rôle d'intervenant pour réguler le système financier. Cependant, avec la crise du dollar en 1971, l'Etat réduira son intervention au minimum et laissera le marché libre. La finance tend alors à se libéraliser<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> BLANCARD G., COUDERC N. et VANDELANOITE S., « Les marchés financiers en fiche », édition optimum, Paris, 2004, p333

<sup>2</sup> ABDESSELAM Cylia , KANA Zina « Financement de l'immobilier : Etude comparative entre la finance conventionnelle et la finance islamique. Cas de la CNEP-Banque et Al Baraka Banque ». Mémoire du fin d'études en Economie Monétaire et Bancaire ; UMMTO ; 2018/2019

**2 Définition de la finance**

Définition Le terme finance est d'origine française et désigne les engagements qu'une personne prend pour lui permettre de remplir ses obligations envers autrui. Le terme fait également référence à la richesse, à la propriété et au trésor<sup>3</sup>

La finance conventionnelle est définie selon VERNIMMEN<sup>4</sup> comme l'ensemble des activités qui rendent possible et organisent le financement des agents économiques ayant des besoins de capitaux (entreprise) par des agents ayant des surplus (institution financières).

Dans le langage quotidienne, on entend par finance l'étude de la circulation de l'argent parmi les individus les entreprises ou les plusieurs États. Or, les finances constituent une branche de l'économie qui se concerne à l'analyse comment les fonds sont obtenus et gérer autrement dit les finances se charge de l'administration de l'argent.

La finance conventionnelle est le format le plus répandu au Monde, il s'agit des banques qui nous côtoyons tous les jours à travers nos compte courant chèque, sur carnets, etc.

La banque conventionnelle et une entreprise de service qui exerce son activité en faveur de sa clientèle dans plusieurs domaines chacun de ces domaines doit être générateur de rentabilité.

Le client est en centre de ce modèle économique, il fournit les ressources nécessaires, et utilise les produits à la pérennité de la banque ainsi que les produits et services de la banque moyennant un paiement

La banque cherche donc en permanence à adopter la gamme de ces produits et service aux besoins et aux attentes des clients et des prospects quel que soit le segment de clientèle considérer la banque positionne à tous les niveaux d'intervention envisageable

- ✚ Elle propose des comptes bancaires spécifiques et des services attachés
- ✚ Elle met à disposition des clients des moyens de paiement
- ✚ Elle offre des formules de placement de tous types elle octroie des crédits sur toutes les échéances
- ✚ Elle effectuer des prestations de services divers en faveur de cette clientèle.

---

<sup>3</sup> [https://issuu.com/elmehti32/docs/la\\_finance\\_conventionnelle\\_et\\_la\\_fi](https://issuu.com/elmehti32/docs/la_finance_conventionnelle_et_la_fi) (consulté le 15/09/2022 17h42)

<sup>4</sup> Pierre Vernimmen (1946-1996) est un économiste français ;

Le système financier classique autorise tout investissement quel que soit leur nature et les institutions financières traditionnelle donne des crédits différents selon leur nature, durée et forme parmi eux il existe le crédit-bail le crédit à la consommation de crédit immobilier ses crédits sont disponibles selon le critère de la durée, on distingue trois types de prêt :

- ✚ À très court terme dans la durée de remboursement et jusqu'à 3 mois
- ✚ À court terme dans la durée de remboursement est inférieur à 2 ans
- ✚ À moyen terme dans la durée de remboursement varier entre 2 et 7 ans à long terme dans la durée de remboursement est supérieure à 7 ans

Généralement le système bancaire conventionnelle, les banques ont un rôle de collecter des fonds et les utilisé dans les opérations de prête donc l'intermédiation financière visant à la transformation des dépôts à court et moyen terme en des prêts à moyen et long terme<sup>5</sup>.

### **3. Les principes de la finance conventionnelle**

la finance conventionnelle, consiste totalement sur deux grande majeur principes : le risque et la rentabilité dit aussi la performance bancaire des dépôts, afin de générer les gains sous forme d'intérêts, avec le moins possible des risques, cette performance apparait au niveau des services soumise par ces institutions financière traditionnelles, elle canalisent de plus en plus de ressources vers l'acquisition de bons de trésor, et d'autres obligations gouvernementales, qui génèrent un taux de rendement élevé représente peu de risques, et s'accompagnent davantage important .

En finance conventionnelle, les clients et les banques paient ou perçoivent des intérêts. Cela peut s'appliquer sur les crédits, ou l'épargne. Et grâce à ces Intérêt que les banques font des bénéfices.

La finance conventionnelle pratique :

- ✚ Les intérêts (sur l'épargne, les crédits, les pénalités).
- ✚ Le profil à court terme.
- ✚ Les produits dérivés financière.
- ✚ Les produits dérivés qui joue le rôle d'assurance.

---

<sup>5</sup> [https://issuu.com/elmechdi32/docs/la\\_finance\\_conventionnelle\\_et\\_la\\_fi](https://issuu.com/elmechdi32/docs/la_finance_conventionnelle_et_la_fi) (consulté 15/09/2022 17h51)

**4. Les crédits bancaires :**

Le crédit est l'essence de la création de richesse, il contribue à l'expansion de l'activité économique en général et pour cela, on peut dire que le crédit joue un effet multiplicateur sur l'activité humaine. En général, le crédit exige l'existence ou la rémunération des quatre supports indispensables l'un de l'autre à savoir le temps, la confiance, le risque et les garanties

Les crédits proposés actuellement par établissements bancaires sont très diversifiés, puisqu'ils tendent à épouser les nouveaux besoins des clients. Sauf qu'il y a des besoins basiques d'où découlent un panel d'offres de crédit qui répondent à des besoins « primaires » et quotidiens, dans cette partie on en citera les plus connus parmi les clients et les banques, et la classification sera en fonction de la catégorie de la clientèle. Le service bancaire propose un large panel de produits de crédit au client particulier, tel que<sup>6</sup>.

**4.1 Le crédit trésorerie**

Qui est un financement à court terme sous forme de trésorerie. Le découvert porte sur un montant maximum à ne pas dépasser, et remboursé sur une période fixée à l'avance en accord avec le banquier. C'est la forme de crédit la plus simple qu'un banquier puisse accorder à son client en l'autorisant à rendre son compte débiteur durant la période de crédit. On en distingue :

 **La facilité de caisse :**

Qui permet de présenter un compte de dépôt à solde débiteur et ce, pour une très courte durée soit quelques jours, renouvelable périodiquement. Ce type de crédit vise tout particulièrement les particuliers qui disposent de revenus réguliers et domiciliés sur le compte et ayant une situation stable et connue. L'expérience et la plupart des politiques de risque démontrent qu'une facilité de caisse égale à un mois de salaire est un plafond absolu. Le remboursement de la facilité de caisse s'effectue via l'augmentation progressive des mouvements créditeurs supérieurs aux mouvements débiteurs.

 **Le découvert :**

Il s'agit d'un crédit de trésorerie consentie au client particulier qui bénéficie d'un revenu régulier et domicilié sur un compte, pour une durée beaucoup plus étendue que la facilité de caisse qui peut atteindre plusieurs semaines, voire plusieurs mois. Il répond généralement

---

<sup>6</sup> SAWSSAN BOUFOUS « Le Crédit Bancaire: Histoire et Typologie », 2014

à un besoin plus important du client ou à un besoin plus long à résorber que la facilité de caisse. Le montant sera déterminé au coup par coup, dépendamment de la politique risque de l'établissement.

#### **4.2 Le crédit à la consommation**

Le crédit à la consommation est un prêt non affecté à un usage déterminé, mais permet au client de financer ses besoins personnels soit en biens soit en services. C'est un crédit amortissable, remboursable par mensualités fixes. La somme prêtée est versée intégralement, en une seule fois, pour un montant, une durée de remboursement et un taux d'intérêt déterminé au départ, il se décline en plusieurs produits tels que :

##### Le Crédit affecté

Dont l'octroi est conditionné par l'acquisition d'un bien ou service (l'achat d'une voiture, des travaux, vacances, mouton de l'Aïd...). Le taux de ce crédit varie selon la durée et le montant, l'établissement prêteur et bien sur le profil de l'emprunteur.

##### Le prêt personnel

Qui n'est affecté à aucune dépense particulière dont le montant peut être utilisé librement par l'emprunteur. A durée et montant égaux, le taux effectif global est plus important pour le crédit personnel que pour le crédit affecté. Le montant des assurances facultatives est relativement peu élevé, ce qui permet à l'emprunteur d'être protégé en cas de défaillance financière.

##### Le Crédit revolving

Ou crédit renouvelable offre une réserve d'argent permanente qui est mise à disposition du client, qui peut être utilisée en totalité ou en partie, et dont il ne faut jamais dépasser le montant autorisé, le client dispose d'une carte destinée à régler les achats auprès des commerçants affiliés.

##### Le Crédit gratuit

Accordé sans aucun intérêt, devenu très courant au Maroc ces dernières années, laisse croire que le commerçant prend à sa charge les intérêts. En réalité, le coût du crédit est presque toujours répercuté sur le prix affiché.

#### **4.3 crédit immobilier**

Le crédit immobilier est destiné à couvrir tout ou partie un achat immobilier, une opération de construction, ou des travaux sur un bien immobilier existant. Généralement, le recours

au crédit immobilier est motivé par une insuffisance de fonds, mais parfois il peut s'avérer être un choix judicieux pour d'autres raisons, dans le cas par exemple où le placement du même montant rapporterait plus que le coût du crédit, ou afin de bénéficier d'un effet de levier financier dans le cas des personnes morales, ou tout simplement pour préserver son fond de roulement. Il faut savoir que dans le crédit immobilier, une garantie est toujours demandée par l'établissement de crédit.

Pour la clientèle entreprise, le service bancaire offre des produits répondant aussi à leurs besoins qui sont souvent plus importants en termes de valeurs que ceux des clients particuliers et demandent aussi plus de vigilance de la part de la banque vu l'enjeu que représentent les sommes consenties durant les opérations.

#### **4.4 Les crédits d'exploitation**

Le crédit d'exploitation qui sert à couvrir des besoins de financement irréguliers. Destiné à financer les actifs circulants qui ne sont pas couverts par le fonds de roulement, il correspond à un montant maximum accepté par la banque, mais le taux d'intérêt s'applique uniquement sur la partie effectivement utilisée. Le crédit d'exploitation procure immédiatement des liquidités et permet d'éviter la réalisation à court terme de certains éléments du patrimoine. Il s'agit donc d'une limite de crédit utilisable selon les besoins qui peut être utilisée sous des différentes formes. On en distingue :

- ✚ Le crédit de relais

Qui anticipe sur une opération généralement financière ayant des chances certaines ou quasi-certaines de se réaliser.

- ✚ L'avance sur marchandises (ASM)

consistant à financer un stock et à appréhender, en contrepartie de ce financement, des marchandises qui sont remises en gage au créancier

- ✚ L'avance sur marché public

En vue de l'exécution de travaux ou de la livraison de fournitures

- ✚ L'escompte commercial

C'est une opération de crédit à court terme par laquelle un banquier escompteur, paie le montant d'un effet de commerce à son client qui en est porteur et qui le lui remet en contrepartie. Le

banquier prélève sur ce montant, une somme elle-même appelée escompte, correspondant aux intérêts à courir jusqu'à l'échéance en plus de certaines commissions.

#### **4.5 Les crédits d'investissement**

Le crédit d'investissement qui peut être à moyen ou à long termes et dont le taux d'intérêt, les modalités d'utilisation et le plan de remboursement sont fixés par contrat. Ils peuvent servir à financer des investissements en actifs fixes comme des bâtiments, des machines, de l'équipement, etc. Les banques les font souvent sous forme de leasing, où la banque reste propriétaire du bien financé par ce type de crédit jusqu'à remboursement du leasing, où en générale il y a achat de la machine objet motivant le contrat. Il arrive que le prêt soit de taille très importante et qu'une seule banque ne prenne pas tout le risque mais partage le risque avec d'autre banque. Le remboursement de ces crédits ne peut être assuré que par le jeu des bénéfices.

##### Le crédit à moyen terme

Dont la durée se situe environ entre deux et sept ans est généralement destiné à financer l'acquisition d'équipements légers. Il comporte plus de risques d'immobilisation, de perte que les crédits à court terme. Toutefois, le risque d'immobilisation est écarté lorsqu'il y a un engagement pris par la banque centrale ou tout autre organisme mobilisateur.

##### Le crédit à long terme

Sont par définition des crédits dont la durée excède sept ans et sont destinés généralement à financer de lourds investissements, c'est-à-dire ce dont la durée l'amortissement va au-delà de sept ans, il peut prendre la forme :

- D'un crédit-bail (leasing) : qui permettra le financement de tout le matériel dont l'entreprise aura besoin pour son activité courante. Cette technique permet à une entreprise d'acquérir des biens d'équipements à l'issue d'une période de location dans des conditions variant selon que ce bien soit mobilisé ou immobilisé.
- D'un Crédit par signature : qui est un engagement pris par une banque de mettre des fonds à disposition de son client ou d'intervenir financièrement en cas de défaillance de celui-ci. Il permet à une entreprise d'exercer son activité, de différer ses paiements, de les éviter ou d'accélérer ses rentrées. Ils englobent les cautions administratives, cautions en douanes, cautions diverses.

#### **4.6 Crédit documentaire**

Qui est accordé à un client en faveur de son fournisseur, où l'importateur par le biais d'une banque s'engage à effectuer un paiement à posteriori à la présentation des documents conformes à la demande d'ouverture du crédit. La liste des crédits ne se limite pas à ceux qui viennent d'être présentés comme on l'a noté auparavant, puisque désormais pour chaque nouveau besoin, la banque crée un crédit adéquat, coordonnant ainsi, les attentes de sa clientèle avec les siens et contribuant au développement de l'investissement et du bien-être de la société. L'opération ne va pas sans appréhensions, le facteur risque est une ombre qui pèse sur l'exercice de cette pratique.

#### **5. Les risques bancaires**

Les risques bancaires sont des risques propres aux activités d'intermédiation et de prestation de services d'investissement. Cette catégorie de risques inclut notamment :

##### **5.1 Le risque de marché**

Les banques qui interviennent sur les marchés financiers (action, obligataire, monétaire, change) font obligatoirement face à la fluctuation des cours de marché qui peuvent leur être favorable mais également défavorable, et engendrer des moins-values qui, ne sont ni plus ni moins, que des pertes financières<sup>7</sup>.

Le risque de marché est donc le risque pour la banque de subir des pertes financières consécutives aux variations des prix des instruments financiers (actions, obligations...), des taux de change, des taux d'intérêt, etc. Il est à noter que le terme « risque de marché » est un terme « chapeau » qui englobe les risques suivants :

##### Le risque de taux

C'est le risque pour la banque de subir une évolution défavorable des taux, que ce soit à la baisse ou à la hausse, selon que la banque emprunte ou prête. En effet, si la banque emprunte à taux variable pour financer des crédits à court terme à taux fixe, et que les taux variables viennent à devenir supérieurs au taux fixe, la banque subira des pertes financières. Ce risque impacte donc à la fois les activités d'octroi de crédit, de gestion des dépôts rémunérés et également les activités de marché.

---

<sup>7</sup> Dan Chelly & Stéphane Sébéloué « les métiers du risque et du contrôle dans la banque », 2014

**✚ Le risque de liquidité**

Peut provenir d'une impossibilité de refinancement pour une banque alors que, parallèlement, elle aura réalisé une forte transformation de ses dépôts à court terme. La banque se retrouve donc dans une situation de ressources financières (liquidités) insuffisantes pour faire face à ses échéances à court terme (par exemple, des retraits importants de dépôts à court terme). Ce sera le cas suite à une crise de confiance à l'égard de la banque ou à une crise de liquidité générale du marché qui freinera le marché interbancaire et empêchera la banque de trouver des liquidités (Bâle III a cherché à couvrir ce risque qui s'est particulièrement manifesté lors de la crise des subprimes en 2008).

**✚ Le risque de change**

Correspond pour la banque au risque de pertes liées aux fluctuations des taux de change. Toute fluctuation défavorable des taux de change se répercutera négativement sur les flux futurs espérés par la banque dans le cadre de son activité financière exercée sur les devises. Le risque de change peut également impacter les activités de crédit de la banque. C'est le cas lorsqu'une banque prête de l'argent à son client en devises étrangères. La banque prend le risque de voir le capital qui lui sera remboursé diminué.

**5.2 Les risques opérationnels**

Le risque opérationnel pour la banque est le risque de pertes financières résultant d'une inadéquation ou d'une défaillance des procédures (non-respect, contrôle absent ou incomplet), de son personnel (erreur, malveillance et fraude), des systèmes internes (panne informatique...) ou d'évènements exogènes (inondation, incendie...). Plusieurs évènements marquants ont placé les risques opérationnels au cœur de la gestion des risques et sont réglementairement encadrés. Depuis la réforme Bâle II, le risque opérationnel entre dans le calcul des fonds propres réglementaires des établissements bancaires. Le Comité de Bâle a ainsi retenu une classification qui répertorie les différents évènements de risques en sept catégories :

- ✚ **Fraude interne** : par exemple, le vol commis par un employé (actifs physiques, numériques, moyens de paiement), la falsification de documents, le délit d'initié d'un employé opérant pour son propre compte, les informations inexactes communiquées sur ses positions de marché.
- ✚ **Pratiques en matière d'emploi et de sécurité sur le lieu de travail** : par exemple, la violation des règles de santé et de sécurité des employés, le délit d'entrave aux activités syndicales, la discrimination à l'embauche.

- ✚ **Domages aux actifs corporels** : par exemple, dégradation volontaire de la part d'un salarié, actes de terrorisme, vandalisme, séismes, incendies et inondations.
- ✚ **Exécution, livraison et gestion des processus** : par exemple, erreur de saisie, d'enregistrement des données, défaillances dans la gestion des sûretés, lacunes de procédures, absence de traitement d'une opération ; erreur de paramétrage, non-respect des obligations législatives ou réglementaires.
- ✚ **Fraude externe** : par exemple, le détournement de fonds, les faux en écriture, l'usurpation d'identité, le vol de données, le piratage informatique, les opérations de cavalerie.
- ✚ **Clients, produits et pratiques commerciales** : par exemple, le défaut de conseil, le défaut d'information, la violation du secret bancaire, la vente forcée, le soutien, la rupture abusive de contrat.
- ✚ **Dysfonctionnement de l'activité et des systèmes** : par exemple, pannes de matériel et de logiciel informatique, problèmes de télécommunications et pannes d'électricité.

### 5. 3Le risque de crédit / de contrepartie

Ce sont des risques de pertes financières consécutives à l'incapacité des clients ou autres contreparties à honorer leurs engagements financiers.

- ✚ le risque de crédit (banque de détail) est donc le risque de perdre tout ou une partie du montant du crédit accordé si l'emprunteur ne rembourse pas sa dette à l'échéance fixée. Autrement dit, c'est le risque de défaut de remboursement. C'est le cas, par exemple, d'un client qui ne possède plus les capacités financières suffisantes pour rembourser son emprunt envers la banque. Il peut s'agir d'un défaut de remboursement d'un particulier pour un prêt immobilier, d'une entreprise pour un prêt d'équipement. D'où la nécessité pour les banques de détail de sélectionner leurs clients emprunteurs les plus solvables en ayant recours à des méthodes de scoring interne, notamment exigés par les accords de Bâle II, complété par Bâle III.
- ✚ Le risque de contrepartie (BFI) représente la perte potentielle que pourrait subir la banque si la personne (physique ou morale) avec qui elle a réalisé une opération de gré à gré, venait à faire défaut. Elle ne sera alors pas en mesure d'honorer ses engagements.
- ✚ Le risque de règlement / livraison (BFI) se rapporte également aux activités de marchés (échanges de titres, de devises au comptant ou à terme) des banques. Le risque de

livraison correspond soit au non-règlement de la transaction par la contrepartie, soit à la non-livraison due par la contrepartie. C'est le cas par exemple de l'achat d'un stock d'actions qui ne serait pas livré dans les délais réglementairement impartis.

**Section 02 : la finance islamique**

Poussée par un fort désir d'autre chose que la pratique de l'intérêt, l'idée de la finance islamique a été relancée depuis 40 ans.

Ses caractéristiques sont largement liées à sa base immatérielle, la charia, et à une longue vision prescriptive, plutôt que positive, d'un environnement financier et social développé, hautement sophistiqué et fondamentalement différent.

La formalisation de ces fonctions dans les institutions bancaires s'est faite progressivement au fil du temps à travers diverses tentatives qui ont conduit à ce que l'on appelle aujourd'hui le système bancaire islamique.

Le but de cette section est de fournir une définition, un aperçu historique et le développement de la finance islamique.

**1. Définition de la finance islamique**

Qu'est-ce que la finance islamique ? Les définitions varient des très restreintes (opérations de financement sans intérêt bancaire) aux très généralisées (les opérations financières effectuées par les musulmans). La finance islamique pourrait être définie comme étant des services financiers et opérations de financement principalement mis en œuvre pour se conformer aux principes de la Charia. Cette définition va au-delà de l'assimilation de la finance islamique aux financements «sans intérêt» car elle implique que la finance islamique vise une distribution égale et équitable des ressources ainsi qu'une équité dans la répartition des risques.

L'objectif principal de la finance islamique est de rendre les pratiques financières conformes à ce qui est encouragé par la Charia afin de répondre aux besoins de financement des investisseurs qui rejettent la finance « classique » ou « conventionnelle ». Trois principes de bases sont implicites à toute transaction financière islamique :

- le financement ne devrait en aucun cas entraîner la réception ni le paiement des intérêts car l'exigence des intérêts fixes garantissant un retour prédéterminé est considérée abusive et économiquement improductive.
- La transaction ne devrait pas impliquer le financement d'une activité interdite par la Charia
- L'opération doit éviter le Gharar qui pourrait se traduire par une incertitude excessive, risque ou spéculation concernant une opération financière. Un des aspects les plus importants en finance islamique est la pratique de partage des risques.

En effet, la finance islamique encourage le partage de risques et des bénéfices entre les contractants. Le degré de partage varie en fonction de la nature du contrat. En ce sens, la finance islamique est plus proche de l'activité du capital risque.

La majorité des institutions financières islamiques comporte un Sharia Board : un comité de conseillers religieux qui donne son avis sur l'acceptabilité de nouveaux instruments financiers et qui effectue des audits en assurant que les activités exercées et les produits offerts sont conformes aux principes religieux.

## **2. Origine de la finance islamique**

Les racines et principes de la Finance Islamique sont aussi vieux que la religion elle-même. En effet, Fiqh Al Mouamalat donne depuis des siècles un cadre structuré des transactions financières des musulmans mais ce n'est que vers la fin du XXe siècle que le système financier islamique s'est assez développé pour être considéré comme un modèle distinct permettant aux musulmans (et non musulmans) de mener des activités financières conformes aux percepts de l'islam.

La première expérience dans ce domaine date des années 60 avec la création des caisses d'épargne rurales Mit Gamr (Delta du Nil) en Egypte et du « Pilgrim's management Fund » en Malaisie. Ces institutions avaient comme objectif de réduire l'exclusion bancaire et de promouvoir le développement des couches de populations défavorisées. Leurs activités qui étaient principalement axées sur un objectif de développement étaient limitées à un niveau local<sup>8</sup>.

A cet effet, le consensus est de considérer la véritable naissance de la finance islamique moderne après les années 70 suite à la création de l'Organisation de la Conférence Islamique (OCI) regroupant un grand nombre de pays musulmans.

A l'époque, le défi était de concevoir un système financier qui devait respecter les préceptes de l'Islam et être compatible avec le modèle économique moderne. Lors de la troisième conférence islamique, tenue à Djeddah en 1972, un plan global de réforme des systèmes monétaires et financiers en fonction de l'éthique islamique a été présenté.

En 1974, le sommet de l'OCI à Lahore a voté la création de la Banque Islamique de Développement (BID) intergouvernementale qui allait devenir la pierre angulaire du système

---

<sup>8</sup> Paris Europlace, Rapport Jouini et Pastre ; Enjeux et opportunités du développement de la finance islamique pour la place de Paris ; Décembre 2008

bancaire islamique. Cette nouvelle institution avait comme objectif de participer en injectant ou prêtant des capitaux pour des projets productifs d'entreprises et de fournir de l'aide financière aux pays membres en vue de leur développement économique et social. Cette banque a également pour mission d'établir et de gérer des fonds spéciaux pour des objectifs spécifiques. Elle a été autorisée à accepter les dépôts et à mobiliser les ressources financières selon des modalités conformes à la Charia.

Actuellement la BID comporte 56 pays membres dont les plus grandes participations sont l'Arabie saoudite (26.5%), Libye (10.6%), les Emirats Arabes Unis (7.5%) et le Koweït (7.1%).

En 1975, la Dubai Islamic Bank (DIB) a vu le jour. Elle est considérée comme étant la première banque islamique universelle et non gouvernementale. Durant la même période, le nombre de banques islamiques similaires a connu une expansion rapide : La Kuwait Finance

House en 1977, la Banque Fayçal en Egypte dans la même année, la banque islamique de Jordanie (1978) ainsi que la banque islamique du Bahreïn en 1980. De plus, un groupe de banques d'investissement spécialisées a été créé, notamment, la société d'investissement de Nassau en 1977, la société d'investissement du Golfe basée à Sharja également créée en 1977 et la Sharia Investment Services basée à Genève en 1980.

Les années 90 ont connu l'expansion de la Banque de détail islamique et la naissance de la désintermédiation financière islamique, soit le passage d'une économie d'endettement à une économie de marchés financiers. Durant ces années, les IFI<sup>9</sup> deviennent de plus en plus structurées, et leurs règles de fonctionnement se sont raffinées. Ainsi, en 1991, la principale organisation internationale de normalisation de l'industrie de la finance islamique a été créée : l'Accounting and Auditing Organisation for Islamic Finance Institutions (AAOIF) qui sera chargée d'élaborer les standards comptables appropriés pour les IFI.

### **3. Les fondements de la finance islamique**

Les principes de la finance islamique découlent de cinq piliers principaux, les bases du modèle financier islamique. Il s'agit des interdictions du Riba (intérêt), du Gharar (spéculation) et du Maysir (incertitude), de l'exigence d'investissement dans les secteurs licites, de l'obligation de partage des profits et des pertes et, enfin, du principe d'adossement des

---

<sup>9</sup> Institutions Financières islamiques

investissements à des actifs tangibles de l'économie réelle. Ces principes font de la finance islamique une théorie bien distincte de la finance conventionnelle. La relation banque-client n'est plus basée sur l'endettement mais plutôt sur la coopération et le partage des avantages du travail humain et du capital financier<sup>10</sup>

### **3.1 Interdiction d'intérêt**

Elle est souvent présentée comme la caractéristique essentielle, si ce n'est unique, du système financière islamique.

Le terme *riba*, qui signifie « augmenter », peut-être définie ainsi :

Le *Riba* est tout intérêt stipulé, contractuellement, calculé préalablement sur la base de capital initial prêté et de temps, convenu sans aucune relation avec les résultats éventuelles de l'opération financée.

Cette interdiction découle de rôle assigné à la monnaie dans le système économique Islamique : l'argent, en lui-même qui est improductive, il ne peut générer les revenus de fait de l'écoulement du temps.

L'historique de cette indication sera suivi de l'examen de la différence entre profil et intérêt, puis de sa justification économique et des solutions alternatives.

### **3.2 L'interdiction du gharar et du maysir**

L'islam prohibe la présence de l'incertitude (*Gharar*) et la spéculation (*Maysir*), Comme le note Abdel Moula Chaar, le terme « *gharar* » est extrêmement complexe à traduire. Sa racine arabe « *taghrer* » signifie : mettre ses biens en danger sans le savoir, le mot lui-même a des connotations d'incertitude, de risque, et de tromperie.

Il y a de *gharar* dans une opération commerciale, lorsque les conséquences sont occultées ou ne sont pas claires. L'interdiction du proscrit toute incertitude sur l'exécution d'une obligation contractuelle<sup>11</sup>.

### **3.3 Interdiction des investissements illicites**

La charia impose également aux musulmans de ne pas se livrer à des activités Haram, c'est-à-dire « illicites ». Il en va donc aussi de la finance islamique qui doit veiller à respecter ces exigences. Toutes ses activités doivent obéir à des impératifs moraux et

---

<sup>10</sup> FAKHRI Korbi. La finance islamique : une nouvelle éthique ? : Comparaison avec la finance conventionnelle. Economies et finances. Université Sorbonne Paris Cité, 2016. Français. ffNNT : 2016USPCD031ff. fftel-01871008

<sup>11</sup> CHAAR A-1, CHARIA ; « la finance islamique à la française, un moteur pour l'économie, une alternative

religieux. Est ainsi prohibé tout investissement ayant un rapport avec les jeux de hasard, l'alcool, l'élevage du porc, le commerce des armes ou la pornographique. En interdisant toutes ces activités, le but est aussi de favoriser un développement se voulant durable et de privilégier des activités jugées beaucoup plus responsables sur le plan social.

### **3.4 Principe du partage de Profits et de Pertes**

La finance islamique est souvent qualifiée de participative, à partir du moment qu'elle a mis en place un système basé sur le partage des pertes et des profits (appelé communément le principe des « 3P »).

En effet, l'interdiction de prêter de l'argent contre un loyer (Riba) et la prohibition de la spéculation (gharar) contraignent l'investisseur ou le bailleur de fonds à se comporter comme un entrepreneur. Rémunéré selon les performances de sous-jacents, il est aussi exposé aux éventuelles pertes. Au final, son statut est proche de celui d'un actionnaire ou d'un associé commanditaire. C'est en vertu du devoir de justice et d'équité que dans les opérations de financement, le risque doit nécessairement être partagé entre le détenteur de fonds (l'investisseur) et l'utilisateur de ce fonds (l'entrepreneur).

Et en cas de résultat positif de l'activité, les bénéfices sont répartis selon des proportions déterminées à l'avance entre les deux contractants. Et en cas de résultat négatif, la perte financière est supportée par le débiteur de fonds, tandis que l'entrepreneur perd le fruit de ses efforts et le temps engagé dans son activité.

Par le partage des pertes et profits on interdisant l'intérêt, l'islam cherche à établir une société juste et équitable. Alors qu'un prêt à intérêt garantit au prêteur un retour fixe quel que soit le résultat de l'activité de l'emprunteur. Il est plus équitable d'établir un partage des profits et des pertes, ce qui revient à partager les rendements, l'équité dans ce contexte se traduit dans une double dimension. La première est que le l'apporteur en capital a le droit à une rémunération. La seconde est que celle -ci est dépendante et proportionnelle à la prise de risque et à l'exercice de l'effort. Du coup, la rémunération est déterminée par le retour sur investissement du projet considéré pour lequel les fonds ont été mis à disposition.

### **3.5 L'adossement à un actif tangible ou l'AssetBacking**

De tout ce qui précède, découle l'idée que la validité d'une transaction financière doit, selon la Charia, reposer sur l'existence d'un actif. Il doit être tangible, réel, doté d'une matérialité. De fait, sa détention paraît naturellement indispensable. Tout cela renforce la

traçabilité et fortifie la maîtrise des risques. C'est le principe de l'« AssetBacking », lequel contribue au resserrement des liens entre les sphères financière et réelle.<sup>12</sup>

#### **4 Les activités de la finance islamique**

Les financements islamiques se révèlent sur trois formes: Les financements participatifs reposant sur le principe de partage de profits et de pertes, les financements basés sur le principe achat/vente (commerciales) et enfin les cofinancements.

##### **4.1 Les financements participatifs**

###### **4.1.1 Le contrat Moucharaka**

Le mot moucharaka vient du mot arabe chirka ou charika qui signifie association ou société<sup>13</sup> On peut la définir comme un contrat par lequel deux parties ou plus souscrivent au capital d'une nouvelle société pour la réalisation d'un projet spécifique ( de type joint – aventure ), ou prennent des participations dans une société existante ( qui prend la forme d'une société de personnes ou de capitaux ) et participent aux profits selon les indications consignées dans le contrat et aux pertes proportionnellement à leurs apports respectifs dans le capital sauf si la mauvaise gestion est avérée. Ce mode de financement peut être utilisé pour financer des immobilisations.

Afin d'éviter que ce contrat ne devienne qu'une façon détournée de charger un intérêt , plusieurs règles ont été établies :

- Le capital que ce soit financier humain ou physique doit être clairement évalué dans le Contrat
- Le profit revenant à chaque associé doit être prédéterminé comme une proportion ou un pourcentage et non comme un montant fixe<sup>14</sup>.

###### **4.1.2 Le contrat Moudharaba**

C'est un C'est un contrat conclu entre un ou des investisseurs qui apportent des fonds en l'occurrence la banque et un entrepreneur qui assure le travail nécessaire et apporte son expertise pour faire fructifier ces fonds, dans une opération conforme à la charia.

En cas de profit, le moudharib est rémunérée pour son travail et son expertise, le rab-el-mal pour son apport en capital. la rémunération a lieu selon la proportion fixée dans le contrat.

---

<sup>12</sup> FakhriKorbi. La finance islamique : une nouvelle éthique ? : Comparaison avec la finance conventionnelle. Economies et finances. Université Sorbonne Paris Cité, 2016. Français. ffNNT : 2016USPCD031ff. fftel-01871008

<sup>13</sup> Dhafer saidan , la finance islamique à l'heure de la mondialisation op . cit , P57

<sup>14</sup> Imane Karich,le, système financier islamique, op. cit , P52

Elle intervient après retenue de frais de gestion par le moudharib et remboursement de capital au rab-el-mal. Le moudharib ne reçoit pas de salaire.

En cas de perte, l'un perd le fruit de son travail et ses frais de gestion, l'autre ses fonds. Sauf s'il s'agit d'une négligence de gestion. La perte est alors supportée par les deux parties<sup>15</sup>.

## **4.2 Les financements achat/vente (commerciales)**

Ce sont des contrats basés sur achat/vente, autrement des opérations commerciales. Les contrats les plus courants sont : le contrat mourabaha, le contrat salam le contrat istisnaa et ijara.

### **4.2.1 La mourabaha**

La mourabaha vient du mot arabe ribh signifiant gain ou bénéfice, Il s'agit d'un contrat d'achat et de revente avec une marge bénéficiaire convenue à l'avance La banque va acheter à un fournisseur un bien corporel à la demande de son client. Le bien est revendu au client à un prix égal au coût d'achat plus une marge (ribh). Le remboursement peut s'effectuer en une fois ou selon un échéancier fixe lors de la conclusion du contrat<sup>16</sup>.

La mourabaha constitue un procédé de financement à court terme (généralement 3 à 6 mois) fréquemment utilisé dans les opérations du commerce international<sup>17</sup>, ainsi que les opérations d'acquisition de bien de toute nature : bien d'équipement, de production, de consommation acquisition de voitures.

Ce contrat comme les autres contrats est aussi soumis à des conditions :

- L'exigence de l'existence des biens l'objet du contrat au moment de la signature du contrat.
- Le prix d'acquisition doit être aussi bien déterminé de la part du vendeur (la banque) que de l'acheteur (client) .
- Le bénéfice à réaliser doit être déterminé avec précision.
- Le vendeur (la banque) doit être réellement en possession de bien au moment de l'opération de vente<sup>18</sup> .

### **4.2.2 Le salam**

C'est un contrat de vente avec livraison différée et paiement comptant. La banque intervient comme acheteur d'une marchandise. Elle lui sera livrée à terme pour son client.

---

<sup>15</sup> Geneviève Causse-Broquet « la finance islamique », 2eme édition, 2012

<sup>16</sup>Dhafer Saidan,La finance islamique à l'heure actuelle op. cit , P77

<sup>17</sup> Techniques et pratiques bancaires financières et boursières.

<sup>18</sup> Malika Kettani, la banque islamique, op. cit , P114

Le contrat Salam est un contrat à terme. Le bien acheter n'existe pas au moment de la signature de contrat. En conséquence, on peut considérer ce contrat comme illicite étant donné que, selon les principes de la charia, on ne peut vendre ce que l'on ne possède pas. Mais à l'époque de Prophète, en vertu du principe de nécessité, il a été utilisé dans le secteur de l'agriculture pour permettre aux paysans de se procurer des fonds en attendant la récolte. Pour contourner l'interdiction de gharar, d'une part, l'objet de contrat devait être indiqué avec précision (telle variété de céréales), d'autre part, au moment de la livraison, si la récolte est insuffisante, l'agriculture devait approvisionner sur le marché pour pouvoir honorer son engagement à la date prévue.

Ce mode de financement a été ensuite utilisé dans tous les secteurs de l'activité marchande, mais ce rappel permet de comprendre les conditions de validité imposées.

#### **4.2.3 L'ijar**

L'ijara est une sorte de crédit-bail à moyenne et à long terme qui fait intervenir trois acteurs : le client de la banque, locataire de bien, la banque, et le fabricant, vendeur de bien (sauf dans le cas où le bien appartient déjà au locataire). Les secteurs concernés sont essentiellement les transports l'immobilier et l'équipement.

Le contrat ijara ressemble, en beaucoup de points au contrat de location ou leasing. Mais malgré cette similitude quasi-parfaite, il y a certaines règles auxquelles la validité du contrat est subordonnée et qui le distinguent d'un contrat de leasing .

#### **4.2.4 L'istisna'a**

L'istisna'a est un mode de financement permettant à la banque d'apporter son concours dans le cadre de grand projet de génie civil (travaux de construction, de réfraction, déménagement et de finition d'ouvrage de masse), de construction d'équipement de production, de transport et de consommation sur commande des utilisateurs et/ou des revendeurs. Elle concerne également le financement de bien comme l'électricité et le gaz qui ne peuvent pas être pris en compte par les contrats de leasing.

Cette technique se rapproche de la mourabaha (la différence étant l'importance des coûts engagés). Mais elle est aussi une variante de contrat salam à la différence que l'objet de la transaction porte par la livraison, non pas de marchandises achetées en l'état, mais de produits finis ayant subi un processus de transformation. sa validité est donc accordée par Qiyas du fait de la légalité de la vente par salam<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> MICHEIruimy « la finance islamique », 2008

### 4.3 Les produits concessionnels

#### 4.3.1 Qard el hassan

C'est un prêt sans contrepartie, effectuée dans un but humanitaire ou de bien faisane. Il est accordé à des particuliers dans le besoin, à des clients en difficulté, Ets. Il peut être utilisé pour financer des projets dans le domaine social, économique éducatif et religieux.

### 5 Les risques de la finance islamiques

La finance islamique se doit de faire face à une multitude de risques, dont certains qu'elle partage avec la finance conventionnelle et dont d'autres qui lui sont spécifiques ; elle devrait également avoir un ensemble de moyens et d'outils de gestion de ces risques.

La finance islamique présente une typologie de risques qui peuvent être en commun avec la finance conventionnelle, appelés « risques génériques » (risque de crédit, risque de marchés,...) et des risques qui lui sont, appelés « risque spécifiques » (risque de non-conformité à la Chari'a, risque du taux de rendement, ...). Nous présenterons ces différents types de risques dans le tableau N°1

**Tableau N°1: Les risques de la finance islamique**

Catégories de risques	Types de risques	Définitions
Risques génériques	Risque de crédit	Représente la possibilité qu'une contrepartie manque à ses obligations conformément aux termes d'un accord et des conditions d'un contrat de crédit, tel que la mourabaha.
	Risque de marché	Il s'agit de l'impact potentiel des fluctuations défavorables des prix, tels que le les taux de change ou du prix des actions, sur la valeur économique d'un actif
	Risque de liquidité	Représente la perte potentielle résultant de l'incapacité d'une institution financière soit d'honorer ses obligations ou de financer l'augmentation des actifs à leur échéance, notamment du fait de l'interdiction de la Chari'a

**Source:**Laldin Mohamed Akram; « Risk management in islamic finance »; International Shari'a Research for Islamic Finance; p10-11.

Risques spécifiques		le recours à un emprunt avec intérêt et à la titrisation bancaire
	Risque opérationnel	Ceci est relatif aux pertes qui résultent des défaillances du personnel et des systèmes technologiques, ou à l'adoption de normes (comptables, par exemple) et de stratégies inadéquates au fonctionnement spécifique des institutions financières islamiques.
	Risque de non-conformité à la Chari'a	Il s'agit d'un risque qui découle du non-respect des enseignements de la Chari'a dans la création et la mise en place d'instruments, de contrats ou de normes (comptables ou de gouvernance) financières islamiques (d'une manière volontaire ou involontaire).
	Risque du taux de rendement	Représente l'impact potentiel sur les rendements provoqués par le changement inattendu de leur taux
	Risque Commercial transféré	Il s'agit d'un risque auquel l'institution financière peut faire face suite à la concurrence commerciale pour payer des rendements qui dépassent le taux qui a été gagné sur ses actifs financés par les titulaires de comptes d'investissement. L'institution se devra donc de renoncer à une partie ou la totalité de sa part de profit afin de conserver ses bailleurs de fonds
	Risque de Placement en actions	Représente la perte que les actionnaires d'un contrat de partenariat (le cas de la moucharaka et la moudaraba) subissent, suite à une baisse de la valeur de leurs actions sur le marché.

**Section 3 : la comparaison entre la finance islamique et la finance conventionnelle****1. Comparaison des principaux produits de la finance conventionnelle et de la finance islamique**

Dans ce point nous tenterons de présenter les principaux points communs et la principale différence entre quelques principaux produits :

**1. 1Al moudharaba et capital-investissement**

Al moudharaba est un contrat de prêt avec partage des bénéfices. Le bailleur prête à une entreprise qui gère seule son projet et qui supportera seul la perte s'il en est une, l'entreprise perdant la valeur du travail fourni. Les bénéfices seront répartis selon une clé librement convenue entre les parties, obligatoirement dès le début de l'opération.

Par contre le capital-investissement en finance conventionnelle est une activité financière consistant pour un investisseur à entrer au capital de sociétés qui ont besoin de capitaux propres. Le terme de capital-investissement concerne généralement l'investissement dans des sociétés non cotées en bourse (d'où son nom de capital non coté ou de private equity en anglais en opposition au terme public). En français cela correspond aux notions de capital fermé par opposition au capital ouvert.

Cependant ce type de contrat en finance conventionnelle, en dépit de ses avantages, il présente des risques excessifs tels que le risque de perte en capital (risque de récupérer moins que le capital initialement investi) : En investissant dans ce type de contrat, nous risquerons de ne pas récupérer l'intégralité de notre capital (risque de perte partielle ou totale). En effet, les perspectives de développement des sociétés dans lesquelles le fonds ou la holding investit sont incertaines. Ce qui n'est pas le cas en finance islamique grâce à son principe de « 3P » la banque islamique partage avec son client le résultat qu'il soit négatif ou positif car elle s'appuie sur des valeurs morales, supporte plus de risque que son client ou quelque fois l'assume entièrement et toutes informations nécessaires sont obligatoirement connues au début de contrat rien n'est aléatoire, et en cas de perte la banque le l'assume, mais la perte est vraiment très rare grâce à ses principes.

Contrairement à la banque conventionnelle qui ne se soucie plus après la signature du contrat tout ce qui l'emporte c'est son propre gain sans prendre compte de son client, tout a fait

l'inverse dans le cas de la finance islamique qui veille sur l'intérêt social non pas sur son propre intérêt ce qui lui qualifie comme une alternative.

## **1. 2 Al mourabaha et microcrédit**

Al mourabaha suppose que le créancier (la banque) achète un actif donné à un prix connu des deux parties pour le compte de son client. Ensuite, le créancier (la banque) revend cet actif au client moyennant des paiements échelonnés ou non sur une période donnée, à un prix convenu d'avance entre les deux parties, supérieur au prix d'achat, par contre, le micro crédit en finance conventionnelle consiste en un dispositif qui sert à prêter de petites sommes d'argent à des personnes ou à des familles qui n'ont pas accès au système bancaire classique, faut de garanties réelles ou d'apport personnel suffisant, l'objectif est de les aider à réaliser un projet de développement d'activités productives ou de création d'une très petite entreprise, par titre d'exemple l'ANGEM en Algérie<sup>20</sup>.

Néanmoins, de nombreuses critiques peuvent être émises à l'encontre du microcrédit. La plus importante est celle des taux d'intérêts qui, étant non régulés, peuvent atteindre des pourcentages scandaleux ce qui affecte les clients d'une façon négative, les clients doivent quelques fois payer des sommes d'argent colossales à cause du taux d'intérêt au point que quelques fois se retrouvent en déficit, à cela on peut rajouter une critique de l'accès au capital ne fait pas tout. S'il n'est pas accompagné d'une formation, d'une éducation ou d'une volonté de prise de risque, le prêt ne va pas révolutionner la vie de l'emprunteur. Surement la banque conventionnelle ne se soucie toujours pas de la situation de son client ce qui est dommage elles arrivent même quelques fois à saisir les propriétés de ses clients à cause des retard de paiement, mais ceci n'existe pas en finance islamique à cause de son premier principe qui est l'interdiction de taux d'intérêt<sup>21</sup>.

Il est interdit de ce fait d'exiger un rendement du simple fait de prêter. L'intérêt est le prix du prêt alors que fondamentalement, le prêt ne doit générer aucun profit. Cette interdiction est valable aussi bien pour l'intérêt contractuel sur le prêt que pour toute autre forme d'intérêt de retard ou d'intérêts déguisés en pénalités et commissions. Par conséquent les clients seront en sécurité et à l'abri de la saisie de leurs propriétés et toutes autres pénalités auxquelles la banque conventionnelle fait recours.

---

<sup>20</sup> <http://www.toupie.org/Dictionnaire/Microcredit.htm> , (Consulté le 16/09 /2022 à 11H04).

<sup>21</sup> <https://sites.google.com/site/guidedumicrocredit/le-mecanisme/avantages-et-inconvenients> . (Consulté le 16/09/2022 à 12H15).

**1.3 Ijar (leasing) et crédit-bail**

Al Ijara consiste pour le créancier (la banque) à acheter des biens qu'il loue à un client pouvant bénéficier de la possibilité de rachat au terme du contrat. L'Ijara est très proche, dans la forme et dans l'esprit, d'un contrat de crédit-bail, en finance conventionnelle ce crédit signifie un contrat par lequel un client loue un bien dont une société est propriétaire en bénéficiant d'une option d'achat à la fin de la période de location ou pendant cette dernière.

En dépit de tous les avantages que ce produit peut procurer en finance conventionnelle mais il souligne plusieurs inconvénients tels qu'en cours de leasing automobile, la banque reste propriétaire du véhicule, même si vous en supportez tous les frais, un dépassement du kilométrage prévu dans votre contrat peut vous coûter relativement cher, les intérêts d'un leasing ne peuvent pas être déduits des impôts, contrairement à un crédit bancaire par exemple, si le contrat de leasing prend généralement en compte les dépenses d'entretien comme les révisions, il faut avoir en tête qu'il ne couvre pas les petits incidents quotidiens tels que rayures ou légères bosses que vous infligez à votre voiture. Vous en paierez évidemment la facture en fin de contrat, une résiliation anticipée de votre contrat est possible mais vous coûtera très cher.

Dans le cas de la finance islamique, la conformité avec les principes de la charia ont fait une formule privilégiée utilisée par les banques islamiques dans le financement des investissements de leurs relations. Le second avantage de ce mode de financement a trait à la solidité de la garantie que procure à la banque son statut de propriétaire légal du bien loué en opposition avec la finance conventionnelle le leasing peut couter trop cher au client en cas de résiliation anticipée et surtout du fait de taux d'intérêt que la banque applique. En cas de vol le client arrête le paiement des loyers pour que sa bonne foi est prouvée, contrairement au leasing le client continuera à payer les loyers dans ce cas le client est perdant. En d'autres termes, si l'ijara est très proche, dans la forme et dans l'esprit d'un contrat-bail, il y a cependant quelques différences certes de détail mais importantes.


Dans un crédit-bail, en cas de retard dans les paiements, le contrat prévoit des pénalités (sous forme de pourcentage de la somme due). Cette condition est inapplicable dans un contrat islamique pour au moins deux raisons ? D'abord parce que la pénalité fixe est assimilable à un taux d'intérêt. Mais aussi parce que la philosophie musulmane réprouve toute provision dans un contrat financier qui pénalise un débiteur de bon foie déjà en difficulté. Dans un contrat de crédit-bail, il est possible, en cas de besoin, de rééchelonner les paiements.

Selon la loi islamique, le caractère d'un contrat est sacré : toutes modifications des termes contractuels ne peuvent se faire qu'au travers de la signature d'un nouveau contrat. Par contre dans un contrat Ijara, les paiements ne peuvent pas commencer avant que le preneur ait pris possession du bien en question. A l'opposé, dans un contrat de crédit-bail les paiements peuvent commencer à partir du moment où le bailleur achète l'actif sous-jacent.

Dans un crédit-bail conventionnel, le risque de destruction ou de perte de l'actif peut être porté par le bailleur ou par le preneur (généralement c'est le preneur). Dans un contrat d'ijara c'est le bailleur qui continue à avoir la responsabilité du bien sauf cas de malveillance ou négligence du preneur. En cas de disparition de l'actif sous-jacent, certains contrats de crédit-bail prévoient le maintien des paiements ? Cette clause est contraire aux principes islamique : contrat financier et actif sous-jacent sont inextricablement liés, la disparition du dernier entraîne automatiquement la nullité du premier. Dans un contrat d'ijara, il est possible de déterminer le montant de chaque paiement non préalablement mais à la date où la livraison de l'actif sous-jacent est prévue. Cette flexibilité rend cet instrument particulièrement utile dans le cas de financement de projets. Une activité où l'incertitude sur la rentabilité future d'un projet d'investissement peut être importante. Enfin, la dernière différence concerne les modalités d'une éventuelle titrisation des contrats contrairement à certains présupposés, cette opération est tout à fait possible en ce qui concerne les contrats islamiques. Mais les conditions de sa mise en œuvre sont différentes. Dans le cas du crédit-bail, la société peut titriser la créance sans autant perdre la propriété de l'actif sous-jacent. Dans une ijara, la créance et l'actif étant indissociables, toute opération de titrisation doit donc porter sur les deux<sup>22</sup>.

#### **1. 4 L'assurance islamique et l'assurance conventionnelle**

L'assurance islamique repose sur le principe d'assistance mutuelle (ta-awun) volontaire. Elle se distingue de l'assurance conventionnelle sur, ou moins, quatre points <sup>23</sup>

-  **L'assistance mutuelle** : les membres d'une compagnie d'assurance takaful sont à la fois assureurs (« propriétaire » des fonds gérés par la compagnie) et assurés (bénéficiaires en cas de sinistre). Tout comme une mutuelle d'assurance, une compagnie takaful permet de mutualiser les risques et de répartir les pertes éventuelles entre l'ensemble des assurés ;

---

<sup>22</sup> Economic Agendas of Islamic Actors, « La Finance islamique : Principes fondamentaux et apports potentiels dans le financement de la croissance et du développement », pdf, p 6

<sup>23</sup> <http://www.les-investissements.fr/investissements/isr/la-finance-islamique-definition-actives-et-instrumentsarticle-1262.php> . (consulté le 16/09/2022 à 14h30).

- ✚ **Propriétaire des fonds gérés** : les assurés takaful apportent les fonds nécessaires à la couverture des risques futurs, participent aux bénéfices engagés par la société, mais sont également tenus à la recapitaliser en cas de perte ils sont donc, de facto, les similaires, divergences propriétaires des fonds collectés, la compagnie takaful jouant le rôle de gestionnaires et se rémunérant par le biais de commissions ;
- ✚ **Absence d'incertitude** : afin d'éviter les problèmes de gharar associés aux contrats d'assurance conventionnelle, les contrats takaful ne spécifient pas un bénéfice monétaire prédéterminé ;
- ✚ **Gestion des fonds** : comme pour l'ensemble des institutions financières islamiques, les assureurs islamiques doivent se conformer aux préceptes de la charia. La composition de leur portefeuille d'investissements va donc déferer de celui d'une société d'assurance classique.

Les grandes compagnies d'assurance conventionnelles investissent leurs capitaux dans des instruments financiers très divers et très sophistiqués, allant des obligations aux actions et autres produits dérivés. Dans l'allocation d'actifs typiques d'une compagnie de takaful, les actions représentent plus de la moitié du portefeuille. L'immobilier au moins un deuxième le solde étant placé dans des produits plus liquides.

## **2. Les points de différence entre la finance conventionnelle et la finance islamique**

### **2.1 Les différences au niveau de la gestion des opérations bancaires**

Tableaux 02 : les différences au niveau de la gestion des opérations bancaires

Opération bancaire	Banque islamique	Banque classique
La gestion du compte courant	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Pour certaines banques, les dépôts des clients ne constitueraient qu'une infime partie des ressources. Pour d'autres, il s'agirait d'une importante ressource.</li> <li>✚ Aucun intérêt en contrepartie de la gratuité de certains services</li> <li>✚ Elle prête de l'argent pour l'acquisition d'un bien, elle ne passe pas par le compte courant du client mais directement par le vendeur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Les dépôts des clients</li> <li>✚ Apportent une manne importante pour la banque traditionnelle.</li> <li>✚ Génère un intérêt produit mais les services bancaires sont pour la plupart payants.</li> <li>✚ Si la banque traditionnelle octroie un prêt, elle le transfère sur le compte de son client et se rémunère avec un intérêt.</li> </ul>

<p>Gestion du compte d'investissement ou (profit sharing SPIA)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Le déposant accepte que la banque gère son argent en contrepartie de frais de gestion appelé frais de Moudarib</li> <li>✚ Ni le capital ni le taux de rendement ne sont garantis.</li> <li>✚ La durée des dépôts varie entre 1 mois et 5 ans. Si le détenteur du compte se retire avant la fin de l'échéance il partage les pertes, mais pas les profits que le fond aura pu générer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Pas d'équivalent aux comptes PSIA. il est à noter que dans tout compte traditionnel le capital est supposé être garanti</li> <li>✚ La banque doit donc pouvoir rembourser une partie du capital de tous ses déposants à tout moment. Ce qui n'est pas le cas du PSIA.</li> </ul>
<p>Gestion compte d'épargne</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ le compte ne génère pas d'intérêt.</li> <li>✚ Le détenteur du compte peut percevoir des profits.</li> <li>✚ Le capital est garanti mais il est versé après prélèvement de la « zakat » :</li> <li>✚ La justice sociale est au cœur des préoccupations de l'Islam. Ainsi, parmi les cinq piliers de l'islam, le troisième concerne le fait de donner une part, généralement de 2.5% par an, de sa richesse comme aumône légale (Zakat) aux nécessiteux.</li> <li>✚ Cette aumône est obligatoire pour tout</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Dans un compte d'épargne classique les montants déposés peuvent être retirés à tout moment.</li> <li>✚ Généralement, il génère un taux d'intérêt fixe et connu d'avance</li> </ul>

	<p>musulman ayant une richesse supérieure à un minimum fixé afin de purifier son argent ou les autres richesses dont il dispose.</p> <p>✚ Le client, à l’instar d’un PSIA non-restreint, partage les pertes et profits et n’a aucun droit de regard et de gestion sur ses fonds.</p>	
<p>Gestion de la relation client-banquier</p>	<p>✚ le déposant est partenaire et non créancier.</p> <p>✚ Il pourra s’agir d’un partage des risques pour le déposant sur un compte PPP ou d’un partenariat de la banque pour un prêt non rémunéré Qard Hassan</p>	<p>✚ Les banques ont avec leurs clients des relations de créanciers / débiteurs.</p>
<p>Banque centrale</p>	<p>✚ L’instrument majeur de la politique monétaire est le taux d’intérêt, qui n’est pas conforme à la Charia. Il resterait cependant aux banques centrales islamiques les instruments du taux de réserve, la persuasion morale.</p> <p>✚ pas de marché interbancaire islamique</p>	<p>✚ Sur le marché traditionnel les banques centrales ont plusieurs fonctions : émission de billets, régulation du marché monétaire, banque des banques.</p> <p>✚ Le marché interbancaire permet aux banques de placer ou de refinancer respectivement leurs excédents ou leurs déficits de liquidités</p>

Source Adopté de : Comparaison banques classiques – banques islamiques Par Dr Raymond p34

2.2 Les Différences au niveau des principes de fonctionnement

Tableaux 03 : les différences au niveau des principes de fonctionnement

Critères de comparaison	Banques participatives	Banques conventionnelles
<p><b>Sur l'intérêt</b></p>	<p>✚ La pratique de l'intérêt est la particularité la plus importante du système bancaire participative. Elle constitue l'une des divergences les plus significatives par rapport au système bancaire traditionnel.</p> <p>✚ Les banques participatives récusent cette pratique, expressément interdite dans le coran et la sunnah, et la considération comme du riba.</p>	<p>✚ paiement autorisé d'intérêts débiteurs et créditeurs. dans le cas des Prêts octroyé par les banques conventionnelle la banque prête une somme d'argent à l'emprunteur, celui-ci doit, après un certain délai, remettre une somme d'argent qui n'est pas l'équivalent de celle qui lui avait été prêtée.</p> <p>✚ (Somme emprunté plus intérêt).</p>

<p><b>sur le partage du risque</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ l'argent ne pouvant être considéré comme une marchandise, l'intervention des banques se fait sur la base de prise de participation dans des projets ou des transactions de vente et /ou de location</li> <li>✚ importance accordée aux implications morales des activités financées et prohibition de certains secteurs d'activités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Transaction traditionnel de prêts/emprunts.</li> <li>✚ Financement de tous types de projets dans tous les secteurs d'activité licites.</li> </ul>
--	---	--

**Conclusion**

La finance islamique et la finance conventionnelle répondent aux mêmes besoins, chacune répond à une logique différente, et présente des mécanismes particuliers et différents, du fait que la finance islamique est fondée sur les principes de religion et éthique tandis que la finance conventionnelle est fondée sur les principes d'intérêt, spéculation

La plupart des services et produits disponibles dans la finance traditionnelle sont très similaires à ceux offerts dans la finance islamique. En pratique, ces deux types de financement concernent les activités d'investissement et autres offres financières dans les opérations de prêt. Les décisions sont prises dans le but d'optimiser les principes de risque et de rentabilité. Les banques traditionnelles se rémunèrent en percevant des intérêts sur les prêts accordés.



## Chapitre II

Le financement du crédit immobilier en  
Algérie par albaraka-bank et la BDL

## **Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albaraka-bank et la BDL**

---

### **Introduction**

Le secteur de l'habitat est l'un des secteurs stratégiques pour l'Etat, l'Algérie dispose d'un patrimoine ancien et la réalisation de nouvelles constructions, à mettre principalement à son actif.

Depuis l'indépendance, le système bancaire algérien n'a pas cessé de connaître de profondes mutations afin de mieux s'adapter à l'évolution économique du pays, plus particulièrement depuis le passage à l'économie de marché notamment dans son aspect lié au financement conventionnel et islamique par l'utilisation des opérations de crédit.

Afin de développer le crédit immobilier en Algérie, qui manque d'une gestion efficace, les banques se doivent tout d'abord de le maîtriser. Ceci ne peut se concrétiser qu'en utilisant les différentes méthodes de gestion existantes pour minimiser les risques que peut présenter ce type de prêt et les adapter à la fois au type du crédit qui est à long terme et aux spécificités de la clientèle.

La politique de logement en Algérie consiste à généraliser le droit de la propriété de logement familial. En ce sens, ce chapitre a pour objectif de cerner le secteur immobilier en Algérie et son financement. Ainsi, nous avons structuré ce chapitre en trois sections.

D'abord, la première traitera les généralités sur le marché et le crédit immobilier en algérien. Ensuite, la deuxième sera consacrée sur les différents types de crédit immobilier conventionnel et islamique et leurs caractéristiques... Enfin, La troisième portera sur la comparaison entre ces crédits.

## **Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albarakabank et la BDL**

---

### **Section 1 : Généralités sur le marché immobilier en Algérie**

#### **1.1 Définition de marché immobiliers**

Le marché immobilier comme étant le résultat des transactions réalisées sur les biens immobiliers et en particulier sur les logements qui en constituent la part la plus importante. La demande dépend, essentiellement, des facteurs liés à la démographie, les revenus, les taux d'intérêts et la fiscalité auxquels s'ajoutent quelques facteurs subjectifs difficilement quantifiables, propres à la détention des biens de longue durée. L'offre quant à elle évolue en fonction de l'abondance ou de la rareté des terrains, des capacités de production et du volume des capitaux disponibles. La majorité de ces éléments sont influencés par les décisions prises par le pouvoir politique pour lequel l'immobilier est un secteur, particulièrement, attrayant.

#### **1.2 Typologies du marché immobilier**

On peut distinguer deux (02) types du marché immobilier, à savoir :

##### Le marché primaire

Est considéré « comme primaire le marché sur lequel sont proposés à la cession ou à la location des biens immeubles neufs n'ayant pas fait l'objet d'une occupation préalable. L'offre émane, essentiellement, des promoteurs publics ».

##### Le marché secondaire

C'est le marché de l'occasion où sont revendus ou loués des immeubles neufs ou anciens, préalablement, vendus sur le marché primaire. Les intervenants sur ce marché sont, essentiellement, les particuliers et les agences de placement immobilier.

#### **1.3 Les intervenants sur le marché immobilier**

L'Etat était l'unique intervenant sur le marché de l'immobilier, mais vu de la situation de crise économique et sécuritaire que connaît le pays, les modes de financement se diversifient et de nouveaux organismes ont pu intervenir sur le marché de l'immobilier Algérien. On distingue parmi les intervenants ceux-ci dessous :

## **Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albarakabank et la BDL**

---

### **1.3.1 Maître d'ouvrage**

Maître d'ouvrage est « toute personne physique ou morale qui prend la responsabilité pour elle-même de faire réaliser ou transformer une construction sur un terrain dont elle est propriétaire ou dont elle a acquis les droits à construire ».<sup>1</sup>

Le maître d'ouvrage peut être un particulier, un professionnel, une collectivité territoriale, l'Etat, une entreprise, une association à but non lucratif. Le maître d'ouvrage est tenu de :

- Mettre en place le financement du projet ;
- La mise en place des conditions administratives pour la réalisation du projet ;
- La sélection du maître d'ouvrage et les entreprises de réalisation ;
- Le contrôle perpétuel des réalisations effectuées ;

### **1.3.2 Maître d'œuvre**

La maîtrise d'œuvre désigne la personne physique ou morale retenue par le maître d'ouvrage en charge de traduire en termes techniques les besoins de ce dernier et de réaliser le projet de travaux dans le respect des conditions fixées par ce dernier et établies dans un contrat. Ce sont, généralement, les architectes qui assurent cette fonction mais ça peut concerner d'autre profession comme les entrepreneurs.

Le maître d'œuvre, en charge du suivi du chantier, doit vérifier, avant l'ouverture de celui-ci, que les entreprises qui interviendront sont correctement assurées pour les travaux qu'elles réaliseront.

### **1.3.3 L'entreprise de réalisation**

C'est une personne physique ou morale chargée de la réalisation du projet sur le terrain. Cette réalisation doit se faire conformément aux plans, préalablement, établis par le maître d'œuvre et suivant les conditions des contrats avec le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre.

### **1.3.4 Le promoteur**

Il peut être toute personne physique ou morale qui prend l'initiative de réaliser des programmes immobiliers. On distingue deux (02) catégories de promoteur, à savoir :

---

<sup>1</sup> Article 07 du décret législatif n° 94-07 du 18 mai 1994, relative aux conditions de la production architecte et à l'exercice de la profession d'architecte

## Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albarakabank et la BDL

---

### Promoteur publics

Ils interviennent dans le cadre de la politique du logement social menée par l'Etat, ainsi que le logement promotionnel.

### Promoteur privés

Il s'agit des promoteurs nationaux ou étrangers qui se sont intéressés au domaine de la construction, qui travaillent pour leurs propres comptes et qui participe dans la production de l'immobilier.

### 1.3.5 Autres intervenants

Le marché immobilier est animé par divers autres éléments tels que les vendeurs et les acheteurs des biens immobiliers, le notaire, l'expert immobilier, les établissements prêteurs et les organisations de contrôle, etc.

## 1.4 Généralités sur le bien immobilier

Un bien immobilier désigne un bien qui est par définition immobile (maison, terrain, appartement, immeuble, bâtiment) à usage d'habitation, commercial, artisanal. Il existe trois types de biens immobiliers avec les immeubles par nature, par destination, et par l'objet auxquels ils s'appliquent<sup>2</sup>.

- Les biens immobiliers par nature : sont les terrains et les bâtiments ancrés au sol.
- Les biens immobilier par destination : sont les meubles que le propriétaire a rattachés pour le service de l'exploitation d'un fonds et les meubles attachés à perpétuelle demeure par le propriétaire (meubles scellés ou à chaux ou à ciment ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés).

Les biens immobiliers par l'objet : auxquels ils s'appliquent sont par exemple l'usufruit des choses immobilières ainsi que les servitudes ou les services fonciers.

### 1.4.1. Les caractéristiques des biens immobiliers

Les biens immobiliers ont les caractéristiques suivantes :

---

<sup>2</sup> <https://www.metaf.net/fr/etu/glossare/> bien immobilier, consulté le 29/09/2022.

## **Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albaraka-bank et la BDL**

---

### **1.4.1.1. L'hétérogénéité**

Les biens immobiliers sont hétérogènes car, ils diffèrent l'un de l'autre, ce qui rend la comparaison possible.

### **1.4.1.2. La durabilité**

Cette caractéristique naturelle pour les terrains s'affirme également pour les constructions qui présentent nécessairement une très longue durée de vie économique.

En premier lieu, il faut prendre en compte non seulement les flux annuels de création des biens, mais aussi les stocks ou parcs existants.

Ensuite, en raison de l'importance de ces parcs, il est difficile d'adapter l'offre existante parfois ancienne et relativement obsolète à la demande.

### **1.4.1.3. L'immobilité**

Le bien immobilier est un bien qui ne peut être déplacé sans détérioration. Cela explique la relation entre son prix et l'endroit où il se trouve.

## **1.4.2. Typologie des biens immobiliers**

Chaque bien immobilier est unique. Nous allons à présent, essayer de classer ces biens par nature de fonction assignée au bien immobilier. Dès lors deux familles principales ont été distinguées avec la troisième hybride, à savoir<sup>3</sup> l'immobilier résidentiel, l'immobilier professionnel et les autres biens immobiliers.

### **1.4.2.1. L'immobilier résidentiel**

Cette catégorie comprend tous les biens construits dans le but de loger des personnes qui sont essentiellement :

#### **A. Le logement**

C'est d'une façon générale, tout local destiné à l'habitation des ménages.

---

<sup>3</sup> HANTOUR F, << Le financement bancaire au service de l'immobilier >>, opcite

## **Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albaraka-bank et la BDL**

---

### **B. Les résidences avec services**

Elles offrent des services spécifiques réservés à une clientèle précise comme les maisons de retraite pour les personnes âgées ou les cités universitaires pour étudiants par exemple.

### **C. Les résidences de tourisme**

Tels que les hôtels et autres auberges où sont proposées des formules d'hébergements touristiques particuliers. Ce sont des appartements entièrement équipés avec différents services comme l'accueil, la réception, le ménage,...

#### **1.4.2.2. L'immobilier professionnel**

Cette catégorie comprend tous les biens à usage professionnel principalement :

##### **A. L'immobilier de bureaux**

Ce type d'immobilier abrite des activités relatives à l'administration, sans aucune Manipulation de marchandises.

##### **B. L'immobilier industriel**

Ces immeubles abritent les activités industrielles, de la fabrication jusqu'au stockage de la marchandise. Il s'agit par exemple d'entrepôts, des usines, des industries légères et lourdes,

##### **C. L'immobilier commercial**

C'est des biens immobiliers qui abritent des fonctions commerciales comme par exemple les centres commerciaux, les magasins, les supermarchés,

#### **1.4.2.3. Autres types de biens immobiliers**

Cette catégorie d'autres biens ne faisant partie ni de l'immobilier résidentiel ni de l'immobilier professionnel. Il s'agit par exemple : des mosquées, des hôpitaux, des écoles, des cimetières, l'immobilier de loisir (musées, parc d'attraction,..), biens détenus par l'Etat (casernes, prisons,...), l'immobilier agricole...

## **Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albaraka-bank et la BDL**

---

### **1.5 Le nouveau cadre institutionnel du financement de l'immobilier en Algérie**

L'Etat a introduit de nouvelles réformes qui avaient pour but d'améliorer les systèmes de financement du logement par la création d'un certain nombre d'institutions financières spécialisées telles que :

#### **1.5.1 La Caisse Nationale de Logement (CNL)**

La CNL est un établissement public industriel et commercial (EPIC), placé sous la tutelle du ministre de l'habitation, créée par le décret N°91-145 du 12 mars 1991, modifié et complété par le décret exclusif N° 94- 111 du 18 mai 1994.

Elle sert à mettre en œuvre l'aide frontale de l'Etat au profit des bénéficiaires d'un crédit bancaire destiné à l'acquisition ou à l'auto construction d'un logement individuel<sup>4</sup>.

Cette forme d'aide permet de compléter le prêt bancaire et l'apport personnel pour couvrir la totalité du prix du logement afin de permettre la solvabilité de la demande.

L'aide financière est réservée aux postulants :

- N'ayant pas bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public ou privé ou d'une aide de l'Etat destinée aux logements.
- Ne possédant pas en toute propriété une construction à usage d'habitation.
- Justifiant d'un apport personnel.
- Le prix d'acquisition du logement ou de la construction est inférieur ou égale à quatre fois le montant maximum de l'aide soit 2.000.000,00 DA.
- Justifiant d'un revenu du ménage inférieur ou égal à cinq fois le salaire national minimum garantie (SNMG),

#### **1.5.2 Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI)**

Le FGCMPI est une personne morale dotée de l'autonomie administrative et financière, créé par le décret exécutif N°97-406 du 3 novembre 1997, placé sous la tutelle du ministre chargé de l'habitat<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> [www.cnl.gov.dz](http://www.cnl.gov.dz) (Consulté 01/10/2022 à 21h)

<sup>5</sup> Décret législatif N°93-03 du 01 mars 1993, relative à l'activité immobilier

## **Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albaraka-bank et la BDL**

---

Cet organisme a pour objectif de garantir les paiements effectués par les acquéreurs et revêtant le caractère d'avance à la commande, reçus par les promoteurs au titre d'un contrat de vente sur plan (VSP).

Pour les opérations de, le promoteur est tenu de couvrir ses engagements par une assurance obligatoire prise auprès de la FGCMPI L'attestation de garantie est obligatoirement annexée au contrat de vente sur plans.

Elle permet de garantir à l'acquéreur le remboursement des paiements perçus par le promoteur immobilier en cas d'insolvabilité de ce dernier, qui doit être prouvé par la voie judiciaire qui prouve les cas ci -après :

- Le décès du promoteur sans reprise du projet.
- La disparition dûment constatée.
- L'escroquerie dûment constatée.
- La faillite ou la dissolution de la société de promotion immobilière.
- La liquidation par anticipation.

### **1.5.3 La Société de Garantie des Crédits Immobiliers (SGCI)**

La SGCI est une société par action créée le 05/10/1997, avec un capital social 1.000.000.000,00 DA ramené à 3.000.000.000,00 DA. Ses actionnaires sont les banques (BNA, BEA, CPA, CNEP-Banque, BADR) et les compagnies d'assurance (SAA, CAAR, CCR).

La SGCI a été créée dans le cadre du développement de crédit hypothécaire en Algérie, en facilitant l'accès au crédit immobilier pour le consommateur.

La SGCI est une société d'assurance qui garantit la banque contre l'insolvabilité de leur clients ayant bénéficiés de crédits hypothécaires et elle couvre le risque relatif au crédit moyennant le paiement d'une prime d'assurance calculée en fonction du ratio : prêt/valeur, qui reflète le niveau de risque encouru<sup>6</sup>.

- La SGCI met à la disposition des banques deux produits :L'assurance individuelle qui couvre le risque d'insolvabilité définitive de l'emprunteur, tel que : perte d'emploi, dégradation de la capacité de remboursement, perte de la ressource de revenu,...

---

<sup>6</sup> [www.sgci.dz](http://www.sgci.dz) ( consulté le 01/10/2022) a 22h05

## **Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albaraka-bank et la BDL**

---

- L'assurance portefeuille qui est proposée aux banques et concerne les portefeuilles de crédit dont le ratio prêt/valeur est inférieur à 40%.

### **1.5.4 La Société de Refinancement Hypothécaire (SRH)**

La SRH est une société par action, ses actionnaires sont : le trésor public, les banques (CPA, BNA, BEA, CNEP-banque, BADR) et les compagnies d'assurance (CAAT, SAA, CAAR), elle est créée le 29/11/1997. Elle constitue le point central du nouveau système du financement de logement en Algérie. Son objectif est de permettre aux banques de gérer leur liquidité dans de meilleures conditions.

La SRH refinance les portefeuilles de créances hypothécaires octroyées par les banques et établissements financiers dans le cadre de financement du logement en contrepartie de garanties jugées acceptables.

La SRH a pour mission principale :

- De soutenir la stratégie du gouvernement qui vise à développer l'intermédiation financière destinée au financement du logement afin de réduire la pression sur le budget de L'Etat.
- De Participer au développement du marché hypothécaire en favorisant l'octroi du crédit, par les banques et établissements financiers, aux ménages dans le cadre du financement du logement et ce dans un contexte concurrentiel.
- De mobiliser des ressources sur le marché en émettant des titres financiers adossés à des créances hypothécaires de haute qualité conformément à la législation en vigueur.
- De développer suffisamment d'incitations pour encourager l'intermédiation financière dans le domaine de crédit hypothécaire.

### **1.5.5 La société d'automatisation des transactions interbancaires et de la monétique (SATIM).**

La SATIM est une société par action, dont les actionnaires sont l'ensemble des banques publiques.

Elle est au service de ces dernières et met à leur disposition un système Interbancaire de gestion (SIG) qui intègre les trois prestations suivantes :

- La centrale des risques des ménages.

## **Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albaraka-bank et la BDL**

---

- Les transactions se rapportant à la monétique.
- La commande des chèquiers<sup>1</sup>.

Ses prestations en matière de monétique se limitent pour le moment à l'élaboration des cartes de retrait et à la surveillance des distributeurs automatiques des billets (DAB). Elle a pour projet le lancement des cartes de crédit.

La généralisation des crédits aux particuliers à l'ensemble des banques peut conduire les ménages à contracter des prêts auprès de plusieurs banques en même temps, ce qui posera inévitablement un risque de surendettement et donc l'incapacité de rembourser les échéances.

La SATIM est un réseau informatique interbancaire spécialisé qui permet de maîtriser ce risque. La connexion de l'ensemble des banques publiques et privées serait obligatoire pour son bon fonctionnement.

## **Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albaraka-bank et la BDL**

---

### **Section 02 : Les crédits immobiliers chez al-baraka banque et la BDL (islamique et conventionnelle) en Algérie.**

Dans cette section nous procéderons à la présentation des différents types de crédits immobiliers dans la banque Algérienne, la banque de développement local «BDL», et al-baraka banque mettant l'accent sur deux types de crédit, conventionnelle et islamique.

#### **1. La finance conventionnelle :**

La finance conventionnelle recouvre un domaine d'activité qui consiste à fournir l'argent nécessaire à la réalisation d'une opération économique. Ce domaine concerne aussi bien les individus, les ménages que les entreprises publiques ou privées, mais aussi les États.

Dans notre cas d'étude notre choix s'est porté sur l'analyse du crédit immobilier aux particuliers :

#### **1.1 Les crédits immobiliers aux particuliers**

##### **1.1.1 Définition de crédit particulier**

Le crédit immobilier aux particuliers est un prêt conventionnel à long terme destiné au financement d'un bien immeuble à usage d'habitation. Il est garanti, par une hypothèque de premier rang sur le bien financé ou un autre bien immobilier. C'est une opération de mise à disposition de fonds nécessaires par un établissement bancaire à un particulier dans le but de l'achat, la construction, la rénovation ou l'extension d'un bien immobilier. Les crédits immobiliers sont constitués de crédit destinés à :

- La construction et /ou l'aménagement d'immeubles à usage d'habitation ;
- L'acquisition de logements neuf ou anciens auprès de particuliers ou de promoteurs ;

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

## **Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albarakabank et la BDL**

---

### **1.1.2 Typologie des crédits immobiliers aux particuliers**

#### **A. Achat logement neuf auprès d'un promoteur immobilier public ou privé**

Un logement achevé désigne toute construction immobilière arrivée à terme, c'est-à-dire en état d'achèvement, au jour de la transaction immobilière. Par définition, un logement achevé est ainsi nécessairement un logement neuf. , il s'agit d'un contrat entre le promoteur-constructeur et l'acquéreur du logement neuf qui en devient le propriétaire au fur et à mesure de l'avancée des travaux. Il devient entièrement propriétaire des lieux seulement à l'achèvement des travaux de l'appartement neuf.

- La décision d'affectation ou un contrat de réservation
- L'état descriptif de division (EDD) enregistré et publié ou à défaut une attestation du notaire de la promotion immobilière, portant sur l'existence de cet EDD enregistré et publié
- Le certificat négatif

#### **B. Achat d'un logement sur plans (VSP)**

Acheter un appartement sur plan signifie acheter un bien immobilier (appartement, duplex, ..) neuf dont la construction n'est pas encore terminée. Parfois, cela n'a même pas encore commencé

- Le contrat de vente sur plans ou une décision d'affectation ;
- L'attestation de garantie FGCMPI en cours de validité, portant le même prix du logement déclaré sur attestation de réservation ou sur le contrat vsp.
- L'attestation d'avancement des travaux du bureau d'études chargé du suivi
- Compte rendu de visite de l'agence et/ou de la DRE

#### **C. Achat d'un logement auprès d'un particulier**

C'est un crédit destiné à financer l'achat de votre maison auprès d'un Particulier en toute tranquillité.

- La promesse de vente légalisée auprès du service de l'APC
- Acte de propriété de vendeur
- Certificat négatif
- Le rapport d'expertise de logement à acquérir (après une lettre d'orientation)

## Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albaraka-bank et la BDL

---

- Le certificat de conformité dans le cas où l'acte de propriété du bien, au nom du vendeur, porte uniquement sur le terrain.

### D. Aménagement ou réhabilitation

« L'aménagement d'un appartement. Action d'aménager quelque chose; arrangement, disposition particulière visant à une meilleure adéquation de quelque chose à sa destination. »

- L'acte de propriété de l'habitation existante
- Le devis quantitatif et estimatif des travaux d'aménagement à réaliser
- L'expertise de l'habitation à aménager
- Le certificat négatif

### E. Auto-construction ou extension

Il s'agit d'un crédit pour faire construire ou pour financer des travaux d'extension de l'habitation.

- L'acte de propriété notarié ou acte de vente administratif enregistré et publié
- Le permis de construire en cours de validité au nom du demandeur de crédit
- Le devis quantitatif et estimatif coût de la construction ou extension
- Un rapport d'expertise du terrain d'assiette et des travaux déjà réalisées
- Le certificat négatif<sup>7</sup>

#### 1.1.3 Caractéristiques techniques des crédits immobiliers aux particuliers

Les crédits immobiliers aux particuliers ont des caractéristiques bien spécifiques et qui sont résumées ci-dessous<sup>8</sup>:

---

<sup>7</sup> [www.dbl.dz](http://www.dbl.dz) consulté le 02/10/2022

<sup>8</sup> Document interne de la BDL

## Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albaraka-bank et la BDL

**Tableau N°4 : les crédits octroyés par la BDL, leurs durées maximales, les périodes du différé, ainsi que les taux appliqués**

Catégorie	Durée maximale du crédit	Quotité de financement	Le différé	Le taux d'intérêt débiteur
Achat d'un logement auprès d'un promoteur immobilier public ou privé	30 ans	90%	6 mois	1%
Achat logement neuf auprès d'un particulier (PAP)	30 ans	90%	12mois	6.25%
Achat en vente sur plan (VSP)	30 ans	90%	20 mois	1%
Aménagement ou réhabilitation	30 ans	90%	12 mois	6.25%
Auto-construction ou extension	30 ans	90%	12 mois	Avec décision CNL 1% Sans décision CNL 6.25%

Source : direction de la BDL

**Tableau N°5 : La capacité de remboursement du crédit**

Tranche de revenu	Coefficient capacité de remboursement	Observation
Supérieur a 1 fois le SNMG inférieur ou égal à 4 fois le SNMG	30%	Capacité de remboursement= Le revenu de l'Emprunteur et Co-emprunteur

## Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albaraka-bank et la BDL

Supérieur a 4fois le SNMG et inferieur a 6fois le SNMG	40%	<b>x</b> <b>Le coefficient de capacité de remboursement</b>
Plus de 6fois le SNMG	50%	

Source : direction de la BDL

### 2 la finance islamique

Parallèlement à l'activité conventionnelle, la finance islamique propose un financement du logement jusqu'au 80% du montant du bien Achter.

Afin d'assurer toutes les conditions de réussite de cette activité, une Direction de la finance islamique a été créée et les organes de gouvernance de la conformité Charia, dont l'objectif est de garantir la conformité aux préceptes de la Charia des produits proposés par la Banque et entrant dans le cadre de la finance islamique, ont été installés au niveau de al baraka-banque. Il s'agit du comité de contrôle Charaïque et du service d'Audit de conformité Charaïque. La formation des cadres de la banque sur la finance islamique a également été initiée<sup>9</sup>.

#### 2.1 Ijara tamlikia

##### 2.1.1 Définition ijara tamlikia

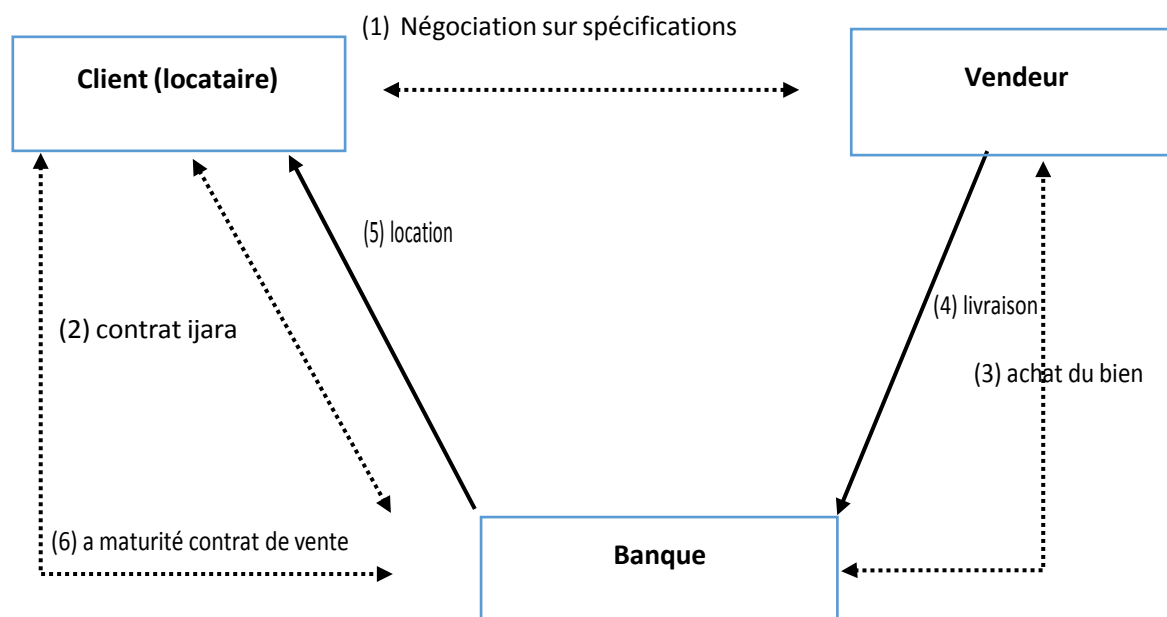
IJARA TAMLIKIA « ايجارة تملكية » est un financement alternatif, non basé sur l'intérêt c'est une formule de financement par laquelle la banque acquiert un logement choisi par le client (particulier) et le lui donne en location en contrepartie du paiement de loyers.

La location est accompagnée d'une promesse de transfert de propriété au profil du locataire, au terme de la durée de financement, conditionnée par le paiement total des loyers.

Le produit « IJARA TAMLIKIA » est destiné au financement de logements neufs ou anciens acquis par la banque auprès de particuliers ou promoteurs publics ou privés, (Hors dispositif d'accession aidé pour les logements à l'instar du LPP).

<sup>9</sup> [www.albaraka-bank.dz](http://www.albaraka-bank.dz)

Figure N°01 : contrat ijara



Source : GENEVIEVE CAUSSE-BROQUET « la finance islamique » 2eme Edition RB pag 67

### 2.1.2 Avantage d'ijara tamlikia

- Mode de financement "Ijara " certifié conforme par le conseil Chari'a de la banque ;
- Paiement d'un loyer mensuel et connue à l'avance ;
- Possibilité d'octroi d'un différé de paiement de 9 mois ;
- Une durée de paiement allant jusqu'à 40 ans ;
- Possibilité de faire appel au conjoint ou un membre de la famille (ascendant, descendant) si votre revenu est en dessous de 40 000.00 DA

### 2.1.3 Conditions d'exigibilités

- Être âgé de 70 Ans à la dernière échéance ;
- Justifier d'un revenu mensuel net et stable (minimum 40 000,00 DZD);
- Être salarié, commerçant, professionnel, retraité ou rentier ;
- Être confirmé au poste avec un contrat d'une durée indéterminée (une expérience professionnelle de 6 mois minimum) ;
- Hamich Dhaman Djidia minimal de 10% du prix du bien.

### 2.1.4 Montant du financement

Le montant du financement est déterminé sur la base des paramètres suivants :

## Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albaraka-bank et la BDL

---

- Le revenu
- La durée
- La quantité du financement
- La capacité de paiement des loyers

Le montant maximum de financement est fixé à cinquante (50) millions de DA (50.000.000,00DA).

### Revenu :

Les revenus constituent un élément déterminant pour le calcul du montant de financement. Ils peuvent être constitués à partir d'un salaire, d'une pension ou de tout autre revenu ayant un caractère régulier.

Le revenu global mensuel net minimum du demandeur ou des demandeurs de financement doit être égal ou supérieur à 1.5 fois le SNMG.

### Durée de financement :

La durée du financement est comprise entre deux (02) et trente-cinq(35) ans. La dernière tombée échéance doit intervenir, au plus tard, avant que le locataire ait atteint l'âge de soixante-quinze (75) ans.

En cas d'existence de deux locataires, c'est l'âge du demandeur le plus âgé qui est pris en compte.

### Quotité de financement : Quotité de financement est de quatre-vingt cent (80%) du coût d'acquisition du bien objet du financement.

### Capacité de paiement des loyers :

La capacité de paiement des loyers est calculée selon les proportions ci-après en fonction des tranches de revenu :

-33% de votre revenu mensuel fixe, si ce dernier est compris entre 40 000 DA et 49 000 DA ;

-40% de votre revenu mensuel fixe, si ce dernier est compris entre 50 000 DA et 99 000DA

50% de votre revenu mensuel fixe, si ce dernier est supérieur ou égal à 100 000 DA<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> [www.albaraka-bank.dz](http://www.albaraka-bank.dz)

## **Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albaraka-bank et la BDL**

---

### **Section 3 : la comparaison entre le Crédits immobilier et ijara tamlikia**

Les éléments majeurs d'un prêt immobilier qui nous permettent de faire une comparaison entre la finance islamiques et la finance conventionnelle sont ceux évoqués précédemment à savoir: le taux de financement, la mensualité, les garanties exigées, l'assurance, la durée de crédit, le taux d'intérêt et les pénalités de retard.

#### **1 la comparaison des conditions générales de chaque système**

##### **1.1 Le taux de financement**

A la BDL, le montant du crédit à accorder est déterminé en fonction de la capacité de remboursement de l'emprunteur. Nous précisons qu'avec la finance conventionnelle on peut accorder un financement allant jusqu'à 100% pour les personne moins de 40ans (jeune) ; En outre pour la finance islamique, le montant du crédit maximum à accorder à l'emprunteur est fixé à 80%, quel que soit sa capacité de remboursement et elle exige un apport personnel de 20% au minimum.

De cet effet, on distingue que le crédit conventionnelle est plus avantageux que le crédit islamique

##### **1.2 Les Garanties**

La garantie constitue un élément fondamental pour les banques prêteuses. En effet, la finance conventionnelle exige comme garantie l'hypothèque du 1er rang ; et la finance islamique exige le bien financé au nom de la banque qui doit être évalué à 110% du montant du crédit accordée.

##### **1.3 L'Assurance**

Dans la finance conventionnelle la banque exige 12 mois d'assurance décès et invalidité acquittée en une seule fois, le reste est réglé à chaque mensualité sur toute la durée de remboursement. Il est demandé à l'emprunteur une adhésion à la SGCI et une assurance catastrophe naturelle avec subrogation au profit de la banque.

La finance islamique exige, quant à elle, une assurance multirisque habitation élargie à l'assurance catastrophe naturelle. Quant à l'assurance décès et invalidité, elle doit être payé en

## **Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albaraka-bank et la BDL**

---

une seule fois couvrant toutes la durée de financement ou bien elle peut être éliminée à la demande du client si celui-ci justifie d'une résidence principale.

### **1.4 La durée du crédit**

Pour la finance conventionnelle, La durée de crédit immobilier peut s'étaler jusqu'à 40 ans, cela en fonction de l'âge de l'emprunteur et de sa capacité de remboursement.

Quant à la finance islamique, la mobilisation des ressources a été faite sur une durée allant à 20 ans maximum suivant la collecte des ressources.

En effet, pour la durée du crédit, on distingue que La finance conventionnelle est plus avantageuse que la finance islamique.

### **1.5 Les taux d'intérêt**

Pour la finance classique, La BDL dispose d'une panoplie de taux d'intérêt qu'elle applique à ses crédits , sachant qu'elle applique des taux préférentiels pour les épargnants qui disposent d'un LEL et LEP et en particulier les moins de 40 ans.

Pour la finance islamique, albaraka-bank dispose de deux taux (6,75% et 7,5%), appelé la « marge » dans le cadre de financement de l'immobilier.

Ainsi, nous constatons que les taux d'intérêt pour la finance classique appliqués par la BDL sont inférieurs aux taux d'intérêt de la finance islamique

## Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albaraka-bank et la BDL

**Tableau n°06 : comparaison des conditions générale de chaque système**

<b>Conditions générale</b>	<b>Conventionnelle</b>	<b>Islamique</b>
<b>Achat de logement chez un particulier</b>	fini ou semi-fini	Particulier fini
<b>Achat de logement chez un promoteur</b>	Promotion fin ou vsp	Promotion fin
<b>Salaire minimal</b>	18,000DA	40,000DA
<b>Apport personnel</b>	10% du prix du bien	20% du prix du bien
<b>Taux de financement</b>	90% du prix du bien	80% du prix du bien
<b>Durée</b>	1 à 30ans	2 à 35ans
<b>Age</b>	19-90ans	21-70ans
<b>Taux</b>	6,25%	7.25 % (marge bénéficiaire)
<b>Garantis</b>	Hypothéqué par la banque	Acheter par la banque (location-vente)

**Source :** tableau réaliser par nous-même d'après les donnéessusmentionnés.

## **Chapitre II : Le financement du crédit immobilier en Algérie par albaraka-bank et la BDL**

---

### **Conclusion**

Le financement de logement reste, toujours, une préoccupation majeure de l'Etat, car un bon fonctionnement du marché immobilier dépend de l'existence de l'offre intéressante et d'une demande solvable, ceci ne peut être réalisé que par la disponibilité des fonds nécessaires à la construction des biens immobiliers ou à la leurs acquisition.

Face à la mondialisation, la demande du logement est augmentée afin de répondre aux besoins d'habiter et se loger.

En outre, le marché du logement ne cesse d'innover à travers la recherche de nouveaux outils qui répondent à cette demande élevé de plus en plus, ce qui a conduit les banques à mettre leurs produits à la disposition du ménage et satisfaire leurs besoin en matière de financement ce qui vas leurs permettre d'obtenir leurs type de logement souhaité

Pour le secteur de logement, la BDL et al baraka-bank participent fortement aux développements du marché immobiliers en Algérie ; En assurant le financement de l'offre et de la demande en matière de l'immobilier.

Face à la diversité des demandes des clients et à leurs multitude, les deux banque mentionnée en haut ont optées pour deux mode de financement : crédit classique, et crédit islamique qui cherche à répondre aux attentes de ses clients appliquant les pratique religieuse de l'islâm.

Ces deux types de financement conventionnel et islamique ont été comparés dans la troisième section afin de pouvoir orienter le client vers un choix qui répond à ses attentes financière et même religieuse.

### Chapitre III

Illustration par une Etude comparative entre deux produit de la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique ( Ijara Tamlikia)

## **Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique ( Ijara Tamlikia)**

---

### **Introduction**

Après avoir exposé toute la gamme de crédits immobiliers proposée aux particuliers, nous allons procéder à l'étude d'un dossier de demande de crédit afin de vérifier la concordance entre la théorie et la pratique. Le cas que nous allons étudier est une demande de financement exprimée afin d'acquérir une habitation auprès d'un particulier par la nouvelle formule de financement mise en place par la BDL « Idjarat Tamlikia ». En outre, dans l'objectif de compléter notre étude et lui donner plus de sens et de fiabilité, nous avons jugé nécessaire de faire une comparaison entre le crédit islamique (Ijara Tamlikia) et produit relatif à l'achat d'un logement auprès d'un particulier. Pour y parvenir, nous allons traiter la même demande exprimée avec un taux d'intérêt de 6.25%.

Dans ce chapitre, nous tenterons, après avoir présenté les produits proposées par la BDL, de présenter un cas pratique réel sur l'achat de logement. Dans l'objectif de compléter notre étude et lui donner plus de sens et de fiabilité, nous avons jugé nécessaire de faire une comparaison entre le crédit classique et le crédit islamique. Ceci nous permettra de cerner les avantages et les inconvénients de chaque type de financement.

## **Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique ( Ijara Tamlikia)**

---

### **Section 1 : Présentation de la BDL et Albaraka-bank**

#### **1 Présentation de la BDL**

A sa naissance, la BDL, avait pour mission le financement des Entreprises Publiques Locales (EPL), qui représentaient jusqu'au 1995 plus de 90% des ses emplois, le reste étant constitué de crédit accordé à une clientèle très diversifiée de petites entreprises privées et du prêt sur gage.

##### **1.1 Identification de la BDL**

- **Raison social** : Banque de Développement Local - par abréviation BDL.
- **Forme juridique** : Société Par Action -EPE / SPA.
- **Capital social** : 36.800.000.000 le capitale social de la banque subi plusieurs augmentation, passant de 500.000.000 00 à la création à DZD 15.800.000 000 00 à 36.800.000.000 DZD actuellement.
- **Actionnaires** : l'état représenté par le Ministère des Finances.
- **Siège Social** : 05, rue GACI Amar - Staoueli Alger
- **Objet Social** : banque universelle versée dans le financement particulièrement de les PME/PMI, les particuliers et professions libérales,
- **Création** : décret n° 85/85 du 30 avril 1985 sous forme de société nationale de la banque destinée au financement du développement local
- La BDL est passé à l'autonomie et transformée en société par actions -Spa- le 20 février 1989.
- **Agrément Banque d'Algérie** : décision banque d'Algérie N° 2002/03 du 23 septembre 2002.

##### **1.2 Aperçu historique de la BDL**

La banque de développement local issue de la restructuration du CPA a été créée par le décret N° 85/84 du 30/04/1985 sous forme d'une société nationale de banque pour prendre en charge le portefeuille des entreprises publiques locales.

Jusqu'à 1995, ces entreprises ont participé pour 90% des emplois de la BDL, le reste étant constitué d'une clientèle diversifiée formée de petites entreprises privées et des

## **Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique ( Ijara Tamlikia)**

---

bénéficiaires de prêts sur gage.

Avec l'avènement de la loi portant autonomie des entreprises, la BDL s'est transformée le 20/04/1989 en société par actions avec un capital de 1 440 millions de dinars algériens<sup>1</sup>.

Le processus d'assainissement et restauration du secteur public économique initié par les pouvoirs public depuis 1994 s'est soldé par la dissolution d'environ 1360 Entreprises Publiques Locales (EPL), ce qui a engendré de graves incidences sur la composition du portefeuille de la BDL ainsi que sur ses résultats.

Par ailleurs et suite à la transformation des créances détenues sur les entreprises publiques dissoutes en obligations du Trésor rémunérées ainsi que la recapitalisation de la banque conjuguée aux actions d'assainissement et de redressement engagées par la banque ont permis à la BDL de rétablir ses équilibres financiers et de renouer depuis 2001 avec la rentabilité.

La BDL qui a démarré son activité avec 39 agences héritées du CPA, a pu devenir une banque de proximité en développant progressivement son réseau pour atteindre 144 agences en 2010 réparties sur l'ensemble des wilayas du pays.

Son capital social a aussi subi des augmentations, la première en 2003 passant à 7 140 millions de dinars algériens puis à 13 390 millions de dinars en 2006 et de 15 800 millions de dinars en 2010 et enfin à 36 800 millions de dinars en 2017.

### **1.3 La BDL agence 171 Tizi-Ouzou**

Les dossiers traité dans cette agence régionale avant le Coronavirus ‘ COVID-19 ‘ ; crédits immobiliers

#### **Tbleau N°07 : nombre de dossiers traités au niveau de 12 agences BDL de Tizi Ouzou.**

Année 2017	36 dossiers
Année 2018	24 dossiers
Année 2019	218 dossiers
Année 2020	132 dossiers
Année 2021	173 dossiers
Du 01/01/2022 au 12/10/2022	64 dossiers

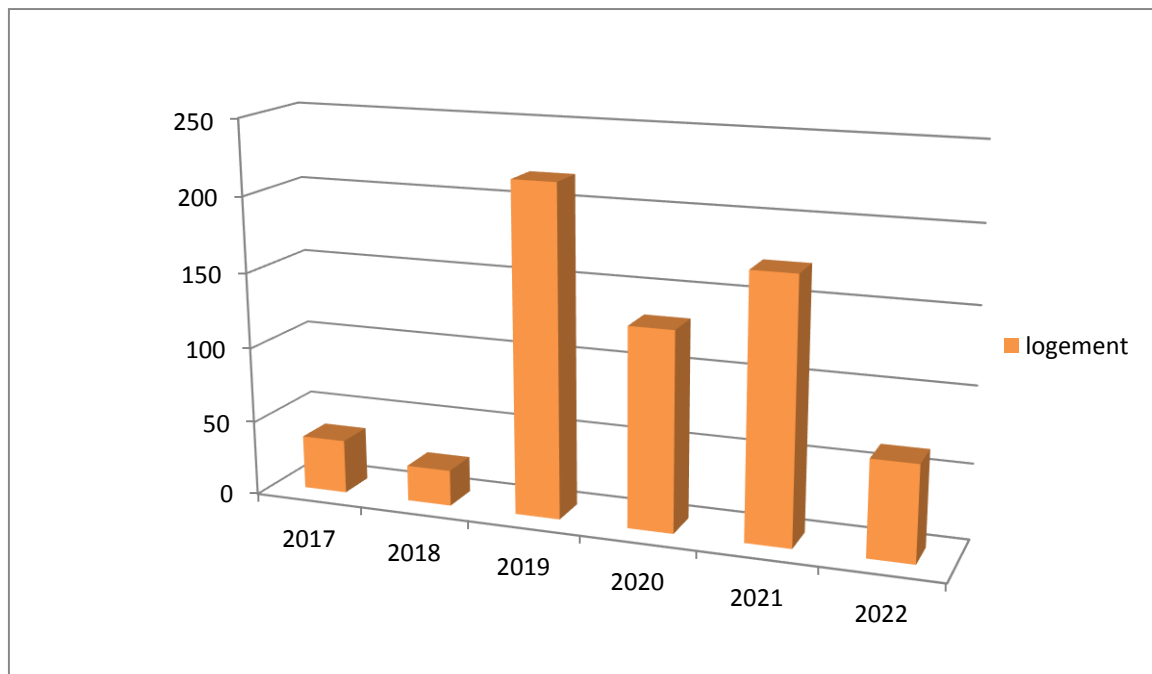
---

<sup>1</sup> Document interne la BDL.

### Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique ( Ijara Tamlikia)

Source : DBL agence 171 Tizi Ouzou

Figure N° 02 : nombre de dossiers traités au niveau de 12 agences BDL de Tizi Ouzou.



Source : Elaboré par nous-même à partir du tableau N°07.

Comme nous pouvons le constater, en 2017 et 2018 il y'avais pas une forte demande de crédit logement ou les dossiers traités par la BDL ne dépasse pas 50 dossiers, les trois années qui suivent on observe une très forte augmentation de demande de crédit logement ou elle dépasse les 200 dossiers en 2019 avant de revenir à la baisse en 2022.

## 2 Présentation d'Albaraka-bank

Albaraka-bank d'Algérie est considérée comme la première banque dite islamique installée en Algérie. Elle dispose d'un réseau de 30 agences couvrant les principales villes du pays<sup>2</sup>.

Elle est le premier établissement bancaire à capitaux mixtes (publics et privés). Créée le 20 mai 1991 sous forme de société par action (SPA). Régie par les dispositions de la loi N° 90/10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et le crédit, son capital social est de

<sup>2</sup> [www.albaraka-bank.com](http://www.albaraka-bank.com) le 29/10/2022 à 18h25 .

## **Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique ( Ijara Tamlikia)**

---

500.000.000DA dont deux associés au prorata de 50% qui ne sont d'autres que la Banque d'Agriculture et de Développement Rural(BADR) et le Groupe Saoudien.

### **2.1 Les faits ayant marqués l'histoire d'Al baraka banque**

Les faits ayant marqués l'histoire d'Al baraka banque sont les suivants:

- 1994 : stabilité et équilibre financier de la banque.
- 1999 : participation à la création de la société d'assurance Al baraka OUAI Aman.
- 2000: classement au premier rang parmi les établissements bancaires à capitaux privées.
- 2002 : redéploiement de la banque sur de nouveaux segments de marché en l'occurrence ceux des professionnels et des particuliers.
- 2003: création de la filiale promotion Dar Al Baraka au capital social de 1.550.000.000 DA.
- 2006: augmentation du capital de la banque à 2.500.000.000 DA.
- 2009: deuxième augmentation du capital de la banque à 10.000.000.000DA.
- 2015: création de l'Institut de recherche et de Formation en Finance Islamique (IRFI).
- 2015 : Création de la filial SATEC IMMO Société d'Assistance Technique d'Etude et de Conseil Immobilière avec un capital social 15.000.000 DA<sup>3</sup>.

### **2.2 Les ressources d'Al baraka-bank**

Albaraka banque d'Algérie à plusieurs ressources afin de garantir l'exercice financier.

Nous pouvons les résumés comme suit :

- Les fonds propres : le capital social d'un montant de 500.000.000 DA, ainsi que les réserves et les provisions.
- Les dépôts en devises: provenant des investisseurs, des banques, ainsi que les personnes physiques et morales autres résidentes ou non résidentes.
- Les dépôts en dinars: provenant des personnes physiques ou morales résidentes.

---

<sup>3</sup> [www.albaraka-bank.com](http://www.albaraka-bank.com) le 29/10/2022a 19h.

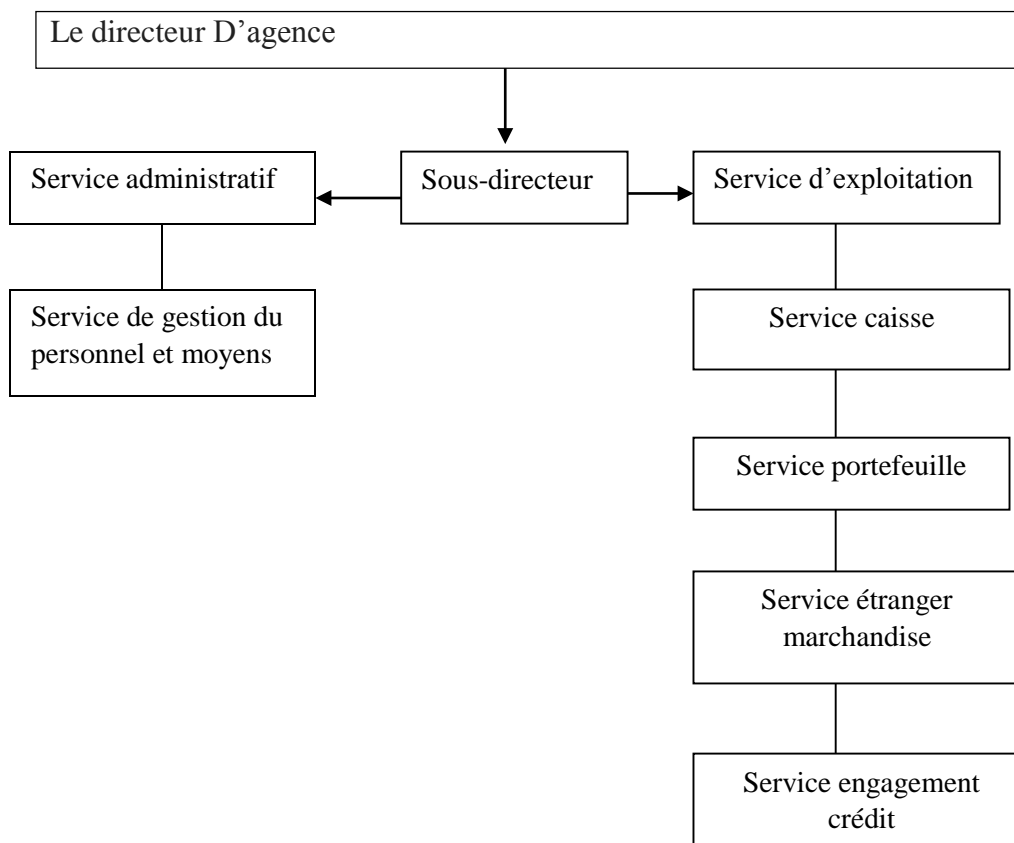
## Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique ( Ijara Tamlikia)

### 2.3 Albaraka-bank agence 111 Tizi-Ouzou

Albaraka-bank, agence « 111 » de Tizi-Ouzou a pu prendre effet à compter du 24 juin 2008. Cette agence assure toutes les opérations bancaires, à savoir la gestion des comptes, le financement de l'investissement et l'exploitation pour le marché des entreprises et des professionnels. Ses activités touchent ainsi le financement des particuliers notamment les crédits véhicules et l'immobiliers. Concernant le commerce extérieur, la banque peut ouvrir aussi des crédits documentaires et les transferts,

L'agence Al baraka banque de Tizi Ouzou est organisée comme suit :

**Figure N°03: L'organigramme de l'agence 111 Albaraka-bank de Tizi Ouzou**



**Source :** documents internes d'Al baraka banque.

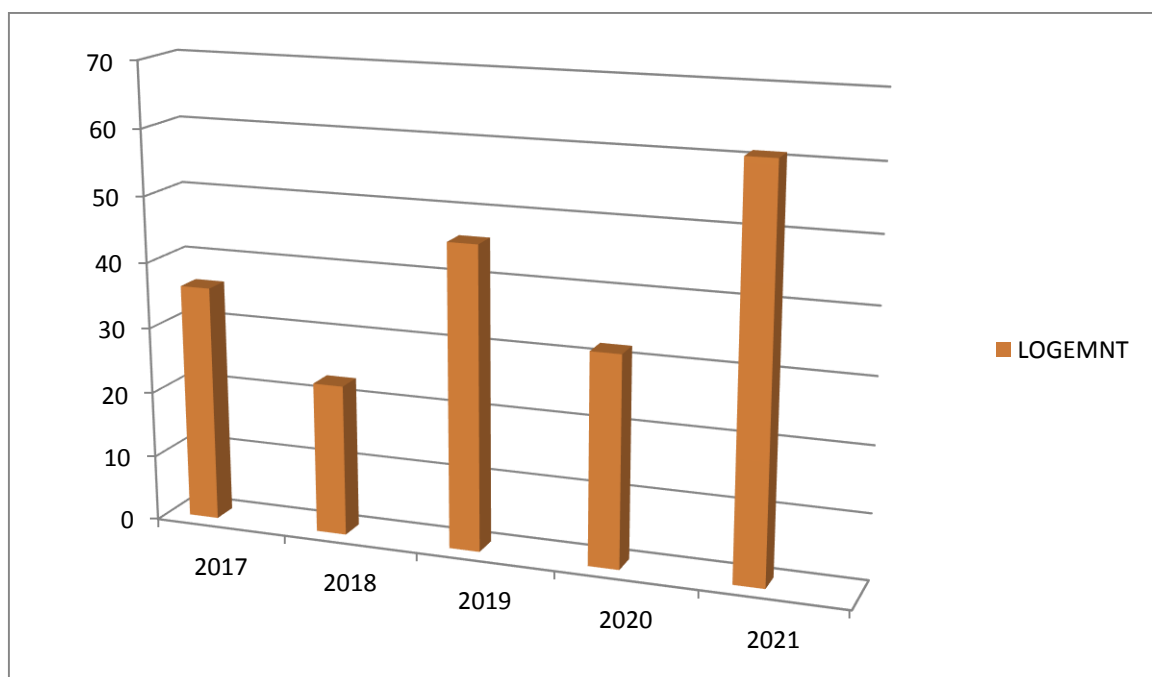
### Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique ( Ijara Tamlikia)

**Tableau N° 08 : nombre de dossiers traités par albaraka-bank agence 111 Tizi Ouzou.**

Année 2017	36 Dossiers
Année 2018	23 Dossiers
Année 2019	46 Dossiers
Année 2020	32 Dossiers
Année 2021	61 Dossiers

Source : Albaraka-bank agence 111 Tizi Ouzou

**Figure N° 04: nombre de dossiers traités par albaraka-bank agence 111 Tizi Ouzou**



Source : Elaboré par nous-même à partir du tableau N°08.

Comme nous pouvons le constaté, durant les années susmentionnées le nombre de dossiers traités au niveau d'Albaraka-bank ne dépasse pas 200 dossiers, nous constatant aussi que en 2018 il y'avais une faible demande de crédit logement qui ne dépasse pas 23 dossier ; ainsi une augmentation en 2021 jusqu'à 61 dossiers traités.

## **Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique ( Ijara Tamlikia)**

---

### **SECTION 2 : Traitement d'un dossier crédit immobilier par deux formules**

#### **1. Première étude (l'achat d'un logement auprès d'un particulier)**

##### **1.1 Traitement d'un dossier de crédit immobilier au niveau de la BDL**

Dans le cadre d'acquisition d'un logement auprès d'un particulier, un client que nous avons nommé monsieur X qui s'est présenté à la BDL, agence 171 Tizi-Ouzou, afin d'avoir demandée un crédit immobilier de 5 500 000.00 DA.

D'après notre stage au sein de la BDL, agence 171 Tizi-Ouzou, le traitement du dossier de crédit immobilier se déroule suivant le processus décrit ci-dessous :

##### **1.1.1 Identification de client**

- **Informations personnelles**

**Nom et prénom :** monsieur X

**Date de naissance :** 21/10/1984

**Adresse actuelle :** Tizi-Ouzou

**Statut marital :** marié

**Nombre d'enfants en charge :** 1

- **Information professionnelle**

**Qualité professionnelle :** salarié

**Secteur d'activité :** public

**Profession :** chef de service

**Revenu net mensuel :** 75.568.14 DA

**Objet de crédit :** achat d'un logement auprès d'un particulier

- **Information de bien à financer**

**Prix de cession :** 6.300.000,00 DA

**Valeur de bien donné en garantie :** 8.305.215,00 DA

## **Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique ( Ijara Tamlikia)**

---

**Adresse du bien :** Tizi-Ouzou

**Typologie :** F4

**Surface :** 106m<sup>2</sup>

- **Autre information**

**Assurance-crédit :** formules classique

**Garantie :** hypothèque 1er rang sur le logement objet du prix

**Taux d'intérêt :** 6.25%

### **1.1.2 Constitution du dossier :**

**Après identification du demandeur, celui-ci est invité à remettre les dossiers suivants**

**Un dossier administratif constitué :**

- Formulaire de la demande de crédit fourni par la banque à faire renseigner par le ou les postulants avec l'assistance de l'agence.
- Un extrait d'acte de naissance.
- Un extrait de rôle de demandeur de crédit.
- Une copie de Carte Nationale d'Identité biométrique.
- Un certificat de résidence.
- Une fiche familiale.
- Une attestation de travail.
- Trois (03) dernières fiches de paie.

**Un dossier pour le bien objet du crédit qui doit comprendre les pièces suivantes**

- Un certificat négatif.
- Un rapport d'évaluation du bien à financer.
- Un livret foncier (acte de vente).
- Une promesse de vente.

Le client se présente à l'agence et dépose son dossier nécessaire pour l'étude. Après vérification de la conformité des pièces fournies par monsieur X, le banquier lui remet un titre de dépôt.

## **Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique ( Ijara Tamlikia)**

---

**Le traitement du dossier crédit fait appel aux opérations ci-après**

### **1.1.3 Traitement du dossier de demande du crédit**

A la réception de ses derniers documents, et après les avoir vérifiés :

- Il est nécessaire de s'assurer que le client n'est pas titulaire d'un autre crédit auprès d'une autre institution, et qu'il n'a pas subi d'incident de paiement à travers cette dernière.
- Le banquier doit établir une fiche technique crédit consistant les renseignements du postulant, du codébiteur, les informations sur l'objet du prêt.

#### **A. Le Calcul du droit au prêt :**

Selon les conditions de la BDL, le maximum à financer est de 90% ; du prix de cession, sans toutefois dépasser les 90% de la valeur vénale du bien inscrite dans le rapport d'expertise, sans dépasser la capacité de remboursement.

#### **B. La durée de remboursement :**

Elle est calculée par rapport à la limite d'âge de 75 ans et l'âge de postulant

$$\text{DR} = \text{l'âge limité} - \text{l'âge postulant}$$

La durée de remboursement =  $75 - 38 = 37$  ans

La durée du prêt sollicité est de 37 ans, donc on prend en considération la durée du prêt qui est de 36 ans plus le différé de 12 mois. Ce qui va donner :

$$\text{La durée de remboursement} = 36 \text{ ans et } 12 \text{ mois}$$

#### **C. Calcule la capacité de remboursement :**

La capacité de remboursement du postulant est déterminée en fonction de son revenu mensuel net.

- 30% de revenu mensuel cumulé, si ce dernier est inférieur à 3 fois le SNMG.
- 45% de revenu mensuel cumulé, si ce dernier est supérieur ou égal à 3 fois le SNMG et inférieur à 06 fois le SNMG.
- 50% de revenu mensuel cumulé, si ce dernier est supérieur ou égal 06 fois le SNMG.

La capacité remboursement dans cette situation, est calculée selon cette formule:

### Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique ( Ijara Tamlikia)

---

**+** Capacité de remboursement = revenu mensuel × 50%

La capacité de remboursement = 75.568.14 \* 50 %

$$= 37.784,07 \text{ DA}$$

**+** La capacité de remboursement = 37.784,07 DA

#### D. Montant de crédit

Le montant de crédit dépend de la capacité de remboursement ainsi que de la valeur tabulaire.

Le calcul de cette dernière se fait comme suit :

Le montant de crédit = capacité de remboursement / valeur tabulaire

$$\text{Valeur tabulaire} = (T/12) / (1 - (1 + T/12)^{-n})$$

$$= 1 - (1,005)^{-420} / 0,005$$

$$= 175,38022622$$

$$= 1 / 175,38022622$$

$$= 0,0057018971$$

**+** Valeur tabulaire = 0,0057018971

Le montant de crédit = capacité de remboursement / valeur tabulaire

$$\text{Le montant de crédit} = 37.784,07 / 0,0057018971$$

$$\text{Le montant de crédit} = 6.626.586,97 \text{ DA}$$

**+** Le montant de crédit : 6.626.586,97 DA

Le client a sollicité 5.800.000,00DA, il est financé presque à 100% car il a accès à la formule jeune (100%) par rapport à son salaire.

Pour cela le montant de crédit est limité à 6.626.586,97 DA

#### E. Les intérêts intercalaires

Différé de 12mois sur ce client

$$\text{Montant débloqué X (le taux d'intérêt /12)} = 6.626.586,97 * 6.25\% * 360 / 360 = 414.161,68 \text{ DA}$$

### **Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique ( Ijara Tamlikia)**

---

#### **F. L'échéance**

Sa formule est la suivante :

L'échéance = le montant du prêt \* la valeur tabulaire

$$\text{L'échéance} = 6.626.586,97 * 0,0057018971$$

$$= 37.784,07\text{DA}$$

#### **H. Décision d'octroi de crédit**

Après une vérification pertinente, et une étude précieuse par chargé de crédit du dossier de prêt, ce dernier a été transmis au Comité de Crédit de l'Agence (CCA), accompagné de la fiche technique du dossier. La décision prise par le comité était un avis favorable pour les conditions ci-dessous :

- Le montant du crédit : 4.034.000,00 DA
- Mensualité de remboursement : 37.784,07 DA
- Durée de prêt :
  - Durée de remboursement : 36 ans
  - Durée du différé : 12 mois
- Le taux d'intérêt : 6,25%
- Les intérêts intercalaires : 414.161,68DA

## **Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique ( Ijara Tamlikia)**

---

### **2. Deuxième étude (ijara tamlikia).**

Dans cette section, nous avons choisi de reprendre la même demande de crédit formulée par Monsieur X mais cette fois-ci avec la nouvelle formule de financement mise en place par Albaraka-bank « Idjarat Tamilkia » et ce dans l'objectif de cerner les avantages et les inconvénients des deux formules de financement.

#### **2.1 Traitement d'un dossier de crédit immobilier au niveau d'Albaraka-bank**

##### **2.1.1 Constitution du dossier**

Après identification du demandeur, celui-ci est invité à remettre les dossiers suivants :

- Une demande de financement
- Un acte de naissance n°12.
- Un certificat de résidence datant de moins de 3mois.
- Une copie de la carte de sécurité sociale.
- Une copie de la carte d'identité nationale ou du permis de conduire en cours de validité.
- Une photo d'identité.
- Une attestation de travail.
- Trois dernières fiches de paie.
- Relevés des émoluments.
- Une copie de l'acte de propriété de bien à financer.

##### **2.2 Traitement du dossier de demande Ijara Tamlikia**

Les étapes suivies dans l'étude du dossier de crédit immobilier au sein d'Albaraka-bank sont :

- ✓ Une simulation de crédit qui contient (la capacité de remboursement, le montant du crédit à accorder, la durée du crédit).
- ✓ Le dépôt du dossier, le client valide l'offre de la banque suivant la formule Ijara Wa Iqtina.
- ✓ L'étude de dossier au niveau de l'agence assorti d'une décision, si favorable.
- ✓ Le traitement de dossier au niveau de la direction financement immobilier.
- ✓ Si accordé, il sera présenté au comité de financement qui validera à son tour le dossier de demande de crédit en question.

### **Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique ( Ijara Tamlikia)**

---

- ✓ Le département financement notifie à l'agence les conditions d'octrois de ce prêt.
- ✓ L'agence informe le client via notification d'accord.
- ✓ Le client entame la procédure d'ouverture de compte, il déposera son apport dans le compte, il présentera les garanties exigées.
- ✓ L'agence mobilise les fonds relatifs aux financements, et établie un chèque du montant global pour le notaire (Apport + Financement) 50% de la somme sera bloquée auprès du trésor, avant de remettre 100% au vendeur.
- ✓ La signature de l'acte de vente entre le directeur de la banque (vu que l'achat se fait en formule Ijara) et le vendeur, l'acheteur apparaîtra en qualité de locataire jusqu'à extinction du crédit.
- ✓ La remise des clés à l'acheteur.
- ✓ La validation et tirage de l'échéancier.
- ✓ Le remboursement mensuel.

#### **A. Calcul des conditions de prêt**

Albaraka-bank accorde des prêts dont le montant peut aller jusqu'à 80% de la valeur du bien financé. Le banquier, sur la base des informations fournies par le client, va calculer le montant du prêt auquel il ouvre droit.

#### **B. Capacité de remboursement**

- 33% si  $40.000 < \text{revenu} \leq 49.999$
- 40% si  $50.000 < \text{revenu} \leq 99.999$
- 50% si  $\text{revenu} \geq 100.000$

**Source : Document interne d'Albaraka-bank 2021.**

La capacité remboursement dans cette situation, est calculée selon cette formule :

$$\text{CR} = 75.568.140 * 40\%$$

$$\text{CR} = 30.227,256 \text{ DA}$$

### **Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique ( Ijara Tamlikia)**

---

#### **C. La durée du crédit**

Les crédits immobiliers peuvent avoir une durée qui s'étend jusqu'à 20ans. Elle est calculée en fonction de l'âge du postulant. Il est à noter que l'âge limite de remboursement des crédits immobiliers est de 70ans. Le calcul de la durée du crédit se fait de la manière suivante :

#### **D. Formulation de la décision**

Après avoir étudié la demande de crédit élaborée par monsieur X, et la satisfaction des conditions exigées par la banque, le banquier émet un avis favorable pour le crédit sollicité. Le crédit accordé à monsieur X est d'un montant de = 3.752.199,53DA sur 240mois remboursable par des échéances d'un montant de 30.227,256DA.

#### **En résumé**

- L'avis du comité est favorable pour un montant du crédit de : 3.725.199,66DA
- L'échéance du crédit : 30.227,256DA
- Assurance : 1.501,83DA
- Loyer mensuel (échéance du crédit + assurance) : 31.729,086DA
- Durée du crédit : 20 ans
- Frais d'enregistrement et de publication : pris en charge par le client
- Frais et commission (HT) selon un barème : 6.000,00 DA
- Apport initial : 2.547.800,47DA
- Prix de vente : 9.802.391,83

## **Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique ( Ijara Tamlikia)**

### **Section 03 : L'étude comparative entre Crédits immobiliers et ijara tamlikia**

Grace aux informations que nous avons pu collecter concernant les crédits immobiliers (particuliers) au niveau de la BDL, agence171 Tizi-Ouzou, Albaraka-bank agence 111 Tizi-Ouzou on va essayer de faire une comparaison entre les deux types de crédit islamique et classique

#### **3.1 Comparaison entre le crédit conventionnelle et le crédit islamique**

Le tableau ci-dessus porte la synthèse de la comparaison effectuée entre les deux produits bancaire en sien de la CNEP-Banque

**Tableau N°09 : Synthèse de comparaison entre le crédit conventionnelle et le crédit islamique**

<b>Elément</b>	<b>Crédit immobilier classique</b>	<b>Crédit immobilier islamique</b>
<b>Nature du crédit</b>	Particulier	Particulier
<b>Age et sexe du postulant</b>	Homme 38ans	Homme 38ans
<b>Coup du bien</b>	8.305.215,00 DA	8.305.215,00 DA
<b>Revenu postulant</b>	75.568.14 DA	75.568.14 DA
<b>Durée du crédit</b>	35ans	20ans
<b>Taux appliqué</b>	6.25% intérêt	7.5% marge bénéficière
<b>Crédit sollicité</b>	6.300.000,00DA	6.300.000,00DA
<b>Crédit octroyé</b>	5.301.269,00DA	3.725.199,66DA
<b>Mensualité</b>	37.784,07 DA	30.227,256DA
<b>Assurance de vie</b>	1.500DA	1.800DA

### **Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique ( Ijara Tamlikia)**

<b>Frais de dossier</b>	12.000DA	6000DA
-------------------------	----------	--------

**Tableau réalisé pas nous-même.**

Dans ce tableau on a appliqué deux types de financement conventionnel et islamique, avec la même personne, veut dire le même type de crédit (particulier) le même âge la même durée,

Les demandes de crédit de ce cas sont traiter par différentes manières, la finance conventionnelle applique un taux d'intérêt de 6,25% et la finance islamique applique un taux de 7,5% marge bénéficiaire. La durée du crédit pour la finance conventionnelle et plus intéressante par rapport à la finance islamique, le montant du crédit octroyé par la BDL et plus élevé par rapport à Albaraka-banque avec un même montant solliciter pour les deux banque.

#### **3.2 Principales différences entre les deux formules de financement**

On n'a remarqué une grande différence entre le produit (conventionnel) de la BDL et le produit (islamique) d'Albaraka-bank, par conséquences le crédit classique répond plus aux exigences de notre société, mais aussi le crédit islamique prend part de la société musulmane, vu que c'est un produit islamique.

### **Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique ( Ijara Tamlikia)**

---

#### **Conclusion**

Dans ce dernier chapitre qui contient l'étude de deux cas pratiques de crédits immobiliers aux particuliers (l'achat d'un logement auprès d'un particulier et ijara tamlikia), qui est le fruit de notre stage au sein d'Albaraka-bank agence 111 de Tizi Ouzou et la BDL agence 171 de Tizi Ouzou, nous a permis avec l'aide du personnel de mener une étude sur la procédure d'octroi des crédits immobiliers aux particuliers spécifiquement aux deux types cité auparavant.

Cependant, devant ces divers produits que ces deux banques offrent à leurs clients, le banquier doit rester toujours vigilant avant de prendre la décision d'octroi du crédit. Il doit procéder à une étude minutieuse de la demande de crédit, d'une part, pour s'assurer que le client mérite sa confiance et d'autre part, pour apprécier les risques de non remboursement du crédit.

A travers notre étude et analyse sur les deux types de financement conventionnelle et islamique adopté par Albaraka-bank et la BDL on déduit, et ce à travers ce chapitre que la finance islamique qui est souvent liée à la transparence et l'éligibilité présente un taux de bénéfice plus élevée que le taux de bénéfice de la finance conventionnelle.



# **Conclusion générale**

### Conclusion

Le secteur de l'immobilier est considéré comme l'un des secteurs sensible et a un grand rôle dans le développement économique du pays, comme il représente la veine de l'économie nationale par son importance capitale pour la société, et pour l'individu en particulier.

Ce secteur a vécu une crise durable et pour faire face à cette dernière, les banques interviennent dans le but d'accroître la mobilisation des ressources financières pour répondre aux besoins de financement des ménages.

Aussi, l'importance de la banque dans le financement de l'activité économique fait l'unanimité des académiciens et des praticiens de la finance car elle participe au développement économique d'un pays à l'aide de l'activité qu'elle exerce durant son cycle d'exploitation.

Le secteur de l'immobilier a toujours été la préoccupation et le souci majeur de toutes sociétés, car son bon fonctionnement signifie une croissance et un développement économique, favorisant la paix social, dans le cas contraire, c'est-à-dire ne pas prendre au sérieux ce secteur, peut susciter une instabilité voir une explosion social dangereuses pour un pays qui aspire au développement et à la prospérité.

A l'instar des autres pays, l'Algérie a consenti, par le passé, et consent toujours à accorder une très grande importance au secteur de l'immobilier, et déploie des efforts considérables afin de remédier à la crise du logement.

L'objectif tracé des pouvoirs publics, les banques et plus précisément Albaraka-bank et la BDL déploient toutes leurs forces afin de satisfaire les besoins de tout client et favoriser l'accès au crédit immobilier à un maximum de personne et cela par le biais des allègements en matière des conditions d'octroi de crédit, la diversification des produits proposés...

Tout au long de ce travail de recherche, nous avons démontré que la finance conventionnelle reste une finance plus adapté aux attentes des clients que la finance islamique.

Pour cela, nous avons commencé, dans un premier temps, par expliquer le crédit islamique et le crédit conventionnel, leurs types et leurs applications. En effet, plusieurs pays ont adopté cette nouvelle forme de crédit qui est le crédit islamique. Le nom du modèle financier est la finance islamique basée sur les lois islamiques. Ce modèle financier a suscité

## Conclusion générale

---

un fort intérêt de notre part, ce qui nous a poussés à s'intéresser de plus près aux caractéristiques de celle-ci.

Dans un second temps, nous avons débuté par présenter les deux types de crédit, définition, historique, et leurs évolutions ensuite définir les principes sur lesquels repose la finance islamique. Celle-ci est basée sur un ensemble de prohibitions telles que les intérêts (Riba), la spéculation (Maysir, Gharar), l'investissement dans des secteurs jugés illicite (Haram) par la loi islamique (Sharia).

Nous avons par ailleurs expliqué ses différents principes. Toutes ces caractéristiques citées précédemment traduisent des valeurs morales, humaines et environnementaux qui sont très important aux yeux de la religion musulmane. Après avoir vu les bases sur lesquels repose la finance islamique, nous avons vu les principales techniques de financement qu'offre la finance islamique. C'est dans ce cadre que nous nous sommes interrogés sur les solutions qu'elle pouvait générer en matière de logement. Ainsi nous avons vu qu'elle apportait certaines réponses à ce contexte. Effectivement, son mode de fonctionnement lui permet d'éviter le risque systémique.

De plus elle permet à ses banques de revêtir un aspect « social » auprès de ses clients. Enfin elle oblige ses institutions financières, à se constituer de réels fonds propres pour pouvoir fonctionner. Après avoir assimilé le fonctionnement de ce modèle financier, nous avons réalisé une étude afin de qualifier la finance conventionnelle et islamique et pouvoir faire une comparaison entre ces deux finances.

Pour répondre à notre problématique, nous avons réalisé une étude comparative. Nous avons tenté d'effectuer une comparaison des produits proposés par la finance islamique et ceux proposés par la finance conventionnelle.

L'objectif de cette étude était de vérifier notre problématique.

Pour cela et à travers notre stage pratique au sein d'Albaraka-bank et la BDL, nous avons analysé ces deux finances de près et essayer de sélectionner différents profils notamment des professionnels exerçant dans le secteur bancaire, afin d'avoir une meilleure visibilité sur notre hypothèse.

Dans l'ensemble, cette étude a montré que la finance islamique peut être une bonne alternative à la finance conventionnelle si elle aurait été plus transparente en termes de bénéfice.

## Conclusion générale

---

La finance islamique se base sur des principes éthiques et moraux. A l'inverse, la place de l'éthique dans la finance conventionnelle est quasi nulle. La finance islamique propose des techniques de financement intéressantes sans remettre en cause la stabilité financière. Elles sont soumises à des contraintes auxquelles elles n'ont pas droit d'y déroger. En cas d'incertitude sur la conformité de l'opération, la banque fait appel à la Sharia Board<sup>1</sup> qui va statuer sur l'opération. Ce qui va diminuer fortement le risque.

Toutefois, notre étude aurait été plus significative si nous avions eu la possibilité d'étude de cas qui ont choisi la finance islamique. La prise de contact avec les professionnels au sein de la banque été très constructive pour nous car cela nous a permis de pouvoir analysé et maîtriser la logique d'application des deux finances.

Nous espérons enfin, que ce mémoire soit d'une utilité pour toute personne qui aura l'occasion de le consulter et nous l'achèvera par la citation de Robert MUSIL « je montre mon travail tout en sachant qu'il n'est qu'une partie de la vérité, et je le montrerai même en le sachant faux, parce que certaines erreurs sont des étapes vers la vérité ».



# **Table des matières**

# Table des matières

---

## Table des matières

Remercîment

Dédicace

Liste des abréviations

Liste des tableaux et figures.

Les termes utilisés en finance islamique

Sommaire

Introduction générale..... 02

### **Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique.**

Introduction ..... 07

Section01 : la finance conventionnelle..... 08

1. Historique de la finance conventionnelle ..... 08

2. Définition de la finance ..... 09

3. Les principes de la finance conventionnelle ..... 10

4. Les produits (crédit) bancaire..... 11

4. 1 Le crédit trésorerie ..... 11

4. 2 Le crédit à la consommation..... 12

4. 3 Crédit immobilier..... 12

4. 4 Les crédits d'exploitation..... 13

4. 5 Les crédits d'investissement ..... 14

4. 6 Crédit documentaire ..... 15

5. Les risques bancaires..... 15

5. 1 Le risque de marché ..... 15

5. 2 Les risques opérationnels..... 16

## Table des matières

---

5. 3 Le risque de crédit / de contrepartie.....	17
<b>Section 02 : la finance islamique .....</b>	<b>19</b>
<b>1. Définition de la finance islamique.....</b>	<b>19</b>
<b>2. Origines de la Finance Islamique : .....</b>	<b>20</b>
<b>3. Les fondements de la finance islamique .....</b>	<b>21</b>
3. 1 Interdiction d'intérêt.....	22
3. 2 L'interdiction du gharar et du maysir .....	22
3. 3 Interdiction des investissements illicites .....	22
3. 4 Principe du partage de Profits et de Pertes.....	23
3. 5 L'adossement à un actif tangible ou l'Asset Backing.....	23
<b>4. Les activités de la finance islamique.....</b>	<b>24</b>
4. 1 Les financements participatifs.....	24
4.1.1 Le Contrat Moudharaba .....	24
4.1.2 La Mousharaka .....	24
4. 2 Les opérations commerciales (sans PPP).....	25
4.2.1 La Mourabaha.....	25
4.2.2 Le Salam.....	25
4.2.3 L'Ijar.....	26
4.2.4 L'Istisna'a.....	26
4. 3 Les produits concessionnels .....	27
4.3.1 Quard el Hassan .....	27
5. Les risques de la finance islamique.....	27
<b>Section 03 : la comparaison entre la finance islamique et la finance conventionnelle.....</b>	<b>29</b>
<b>1. Comparaison des principaux produits de la finance conventionnelle et de la finance islamique .....</b>	<b>29</b>
1. 1 Al moudharaba et capital-investissement.....	29

## Table des matières

1. 2 Al mourabaha et microcrédit.....	30
1. 3 Ijar (leasing) et crédit-bail .....	31
1. 4 L'assurance islamique et l'assurance conventionnelle.....	32
<b>2. Les points de différence entre la finance conventionnelle et la finance islamique.....</b>	<b>33</b>
2.1 Les différences au niveau de la gestion des opérations bancaires .....	33
2.2 Les Différences au niveau des principes de fonctionnement .....	37
<b>Conclusion.....</b>	<b>39</b>
<b>Chapitre II : Le secteur immobilier en Algérie.</b>	
<b>Introduction .....</b>	<b>41</b>
<b>Section 01 : Le secteur immobilier et financement de logement en Algérie.....</b>	<b>42</b>
<b>1. 1 Définition de marché immobiliers.....</b>	<b>42</b>
<b>1. 2 Typologies du marché immobilier .....</b>	<b>42</b>
<b>1. 3 Les intervenants sur le marché immobilier.....</b>	<b>42</b>
<b>1.3.1 Maître d'ouvrage .....</b>	<b>43</b>
<b>1.3.2 Maître d'œuvre .....</b>	<b>43</b>
<b>1.3.3 L'entreprise de réalisation .....</b>	<b>43</b>
<b>1.3.4 Le promoteur .....</b>	<b>43</b>
<b>1.3.5 Autres intervenants.....</b>	<b>44</b>
<b>1. 4 Généralité sur le bien immobilier en Algérie .....</b>	<b>44</b>
1.4.1. Les caractéristiques des biens immobiliers. . . . .	44
1.4.1.1 L'hétérogénéité.....	45
1.4.1.2 La durabilité .....	45
1.4.1.3 L'immobilité.....	45
1.4.2 Typologie des biens immobiliers .....	45
1.4.2.1 L'immobilier résidentiel.....	45

## Table des matières

1.4.2.2 L'immobilier professionnel.....	46
1.4.2.3 Autres types de biens immobiliers .....	46
<b>1.5 Le nouveau cadre institutionnel du financement de l'immobilier en Algérie .....</b>	<b>47</b>
<b>1.5.1 La Caisse Nationale de Logement (CNL) .....</b>	<b>47</b>
<b>1.5.2 Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière.....</b>	<b>47</b>
1.5.3 La Société de Garantie des Crédits Immobiliers (SGCI).....	48
1.5.4 La Société de Refinancement Hypothécaire (SRH) .....	49
<b>1.5.5 La société d'automatisation des transactions interbancaires et de la monétique (SATIM).....</b>	<b>49</b>
<b>Section 02 : Les crédits immobiliers chez cnep-banque (conventionnelle, islamique) .....</b>	<b>51</b>
<b>1. La finance conventionnelle .....</b>	<b>51</b>
<b>1.1 Les crédits immobiliers chez un particulière .....</b>	<b>51</b>
1.1.1 Définition de crédit particulière.....	51
1.1.2 Typologie des crédits immobiliers aux particuliers.....	52
1.1.3 Caractéristiques techniques des crédits immobiliers aux particuliers .....	53
<b>2. La finance islamique.....</b>	<b>55</b>
<b>2.1 Ijara tamlikia .....</b>	<b>55</b>
2.1.1 Définition ijara tamlikia.....	55
2.1.2 Les avantages d'ijira tamlikia.....	56
<b>2.1.3 Les conditions d'exigibilité .....</b>	<b>56</b>
<b>2.1.4 Le montant de financement .....</b>	<b>56</b>
<b>Section 03 : la comparaison entre la finance islamique et conventionnelle.....</b>	<b>58</b>
<b>1. Comparaison des conditions générale de chaque système .....</b>	<b>58</b>
1.1 Le taux de financement .....	58
1.2 Les Garanties .....	58

## Table des matières

1.3	L'Assurance.....	58
1.4	La durée du crédit.....	59
1.5	Les taux d'intérêt.....	59
	<b>Conclusion.....</b>	<b>61</b>

### **Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de la BDL et Albaraka-bank : crédit classique (l'achat logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique ( Ijara Tamlikia)**

	<b>Introduction .....</b>	<b>63</b>
	<b>Section 01 : Présentation de la BDL et Albaraka-bank .....</b>	<b>64</b>
	<b>1. présentation de la BDL .....</b>	<b>64</b>
1.1	Identification de la BDL.....	64
1.2	Aperçu historique de la BDL .....	64
1.3	La BDL agence de Tizi-Ouzou .....	65
	<b>2. présentation d'Albaraka-bank.....</b>	<b>66</b>
2.1	Les faits ayant marqués l'histoire d'Al baraka banque .....	67
2.2	Les ressources d'Al baraka-Bank.....	67
2.3	Albaraka-bank agence 111 Tizi-Ouzou.....	68
	<b>Section 02 : Traitement d'un dossier crédit immobilier par deux formules.....</b>	<b>70</b>
	<b>1. Première étude (l'achat d'un logement auprès d'un particulier) .....</b>	<b>70</b>
1.1	Traitement d'un dossier de crédit immobilier au niveau de la CNEP- Banque .....	70
1.1.1	Identification de client .....	70
1.1.2	Constitution du dossier .....	71
1.1.3	Traitement du dossier de demande du crédit.....	72
	<b>2. Deuxième étude (ijara tamlikia) .....</b>	<b>75</b>
2.1	Traitement d'un dossier d'ijara tamlikia au niveau de la CNEP- Banque .....	75

## Table des matières

---

2.1.1 Constitution du dossier.....	75
2.2. Traitement du dossier de demande ijara tamlikia.....	75
<b>Section 03 : L'étude comparative entre Crédits immobiliers et ijara tamlikia .....</b>	<b>78</b>
3.1 Comparaison entre le crédit conventionnelle et le crédit islamique.....	78
3.2 Principales différences entre les deux formules de financement .....	79
<b>Conclusion.....</b>	<b>80</b>
<b>Conclusion générale. ....</b>	<b>82</b>
<b>Bibliographie.</b>	
<b>Annexes.</b>	
<b>Table des matières.</b>	