

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



**Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de master en sciences économiques**

**Option : Economie Monétaire et Bancaire**

**Thème :**

**Financement de l'immobilier : Etude comparative  
entre la finance conventionnelle et la finance islamique.  
Cas de la CNEP-Banque et Al Baraka Banque**

**Présenté par :**

ABDESSELAM Cylia

KANA Zina

**Encadré par :**

M<sup>m</sup> DORBANE Nadia

**Devant le jury :**

**-Président : ABIDI Mohamed M.C.C.B, U.M.M.T.O.**

**-Rapporteure :Mme DORBANE Nadia, M.A.C.A., U.M.M.T.O.**

**-Examinatrice :Mme HACHEMI Naima, M.A.C.A., U.M.M.T.O.**

**Promotion 2018/2019**

# Remerciements

Nous tenons à

Remercier Dieu, tout puissant pour nous avoir donné santé physique et Morale afin de réaliser ce modeste travail.

Un grand merci pour notre promotrice M<sup>me</sup> DORBANE Nadia pour ses conseils, ses orientations et son aide durant l'encadrement.

Nous tenons à remercier M<sup>er</sup> ABIDI Mohammed de nous avoir aidés et M<sup>er</sup> ARAB.

Nous tenons vivement à remercier les responsables des deux banques: CNEP-Banque et Al Baraka Banque, pour leur accueil.

Nous tenons à remercier toutes les personnes qui nous ont aidé, de près et de loin, à réaliser ce travail.

## Dédicaces

*Je dédie ce modeste travail à :*

*Mon père qui m'a toujours soutenu et aidé.*

*Ma mère pour ses soutiens moraux et sacrifices.*

*Mon frère (Mohammed).*

*Ma sœur (Dihya).*

*Tous mes cousins, cousines et toute ma famille.*

*Tous ceux qui m'ont aidé à concrétiser ce Travail.*

Abdesselam Cylia.

## Dédicaces

*Je dédie ce modeste travail à :*

*Mes chers parents qui sont la raison de mes succès, qui m'ont soutenu tout au long de ma vie et qui m'ont surtout donné la force et le courage de relever le défi.*

*Mes sœurs (Ouardia, Karima).*

*Mes frères (Said, Toufik).*

*Ma famille en générale.*

*Tous mes amis et tous ceux qui m'ont aidé à réaliser ce travail.*

Kana Zina.

# Liste des Abréviations

## Liste des abréviations

**BADR** : Banque Algérienne de Développement Rural.

**BEA** : Banque Extérieur d'Algérie.

**BID** : Banque Islamique de Développement.

**BNA** : Banque Nationale d'Algérie.

**CAAR** : Compagnie Algérienne d'Assurance et de Réassurance.

**CAAT** : Compagnie Algérienne d'Assurance.

**CCA** : Comité du Crédit de l'Agence.

**CCC** : Comité du Crédit Central.

**CCR** : Compagnie Centrale de Réassurance.

**CCR** : Comité du Crédit Régional.

**CDI** : Contrat de Travail Indéterminé.

**CIB** : Carte Inter Bancaire.

**CNEP** : Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance.

**CNL** : Caisse Nationale du Logement.

**CPA** : Crédit Populaire d'Algérie.

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

**DAB** : Distributeurs Automatiques des Billets.

**EPIC** : Etablissement Public Industriel et Commercial.

**FGCMPI** : Fonds de Garantie et Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière.

**IRFI** : Institut de Recherche et de Formation en Finance Islamique.

**LEL** : Livret Epargne Logement.

**LEP** : Livret Epargne Populaire

**LMC** : Loi sur la Monnaie et le Crédit.

**LSA** : Logement Social Aidé.

**LSP** : Logement Social Participatif.

**OCI** : Organisation de la Conférence Islamique.

**ONS** : Office National des Statistiques

**RPV** : Ratio prêt sur la Valeur vénal.

**SAA** : Société Algérienne d'Assurance.

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

**SGCI** : Société de Garantie du Crédit Immobilier.

**SIG** : Système Interbancaire de Gestion.

**SNMG** : Salaire National Minimum Garanti.

**SPA** : Société Par Action.

**SRH** : Société de Refinancement Hypothécaire.

**TVA** : Taxe sur la Valeur Ajoutée.

**VSP** : Vente Sur Plan.

**VT** : Valeur Tabulaire

**Liste des  
Tableaux  
Et  
Figures**

## **Liste des tableaux**

**Tableau N° 01 :** L'évolution démographique au fil des années en Algérie.

**Tableau N° 02 :** La répartition globale des livraisons de logements.

**Tableau N°03 :** Le taux d'intérêt et le différé appliqués par la CNEP Banque.

**Tableau N° 04 :** Les quotités de financement.

**Tableau N° 05 :** Capacité de remboursement des postulants au crédit immobilier.

**Tableau N° 06 :** Les taux de la prime assurance SGCI.

**Tableau N° 07 :** Pouvoir d'engagement des comités de crédit.

**Tableau N° 08 :** Comparaison des conditions d'éligibilité imposées par les deux banques

**Tableau N° 09 :** Les taux d'intérêts appliqués par Al Baraka Banque.

## **Liste des figures**

**Figure N°01 :** L'évolution démographique au fil des années en Algérie.

**Figure N° 02:** L'évolution du logement en Algérie de 2012 à 2017.

**Figure N° 03:** Le contrat Moucharaka.

**Figure N° 04 :** Le contra Moudharaba.

**Figure N° 05:** le contrat Mourabaha.

**Figure N° 06 :** Le contrat Salam.

**Figure N° 07 :** Le contrat Ijara.

**Figure N°08 :** Organigramme de l'Agence CNEP Banque de Tizi-Ouzou «201 ».

**Figure N° 09 :** Organigramme de l'agence Al baraka de Tizi-Ouzou.





Le droit au logement est l'un des droits primaires de tout être humain. La déclaration universelle des droits de l'homme a reconnu le droit de chaque individu à disposer d'un logement décent. A cet effet, l'Organisation des Nations Unis a organisé, à travers le monde, de nombreuses conférences internationales, séminaires et colloques sur le droit au logement.

La plus part des Etats ont adopté des lois, élaborer des politiques et créer des programmes pour améliorer l'accès au logement de leur population.

En Algérie, dès l'indépendance, l'Etat a ressenti l'importance du secteur de l'habitat dans la croissance économique, le confort et le bien être de la population.

L'un des objectifs primordiaux de l'Etat Algérien consiste à généraliser le droit au logement. Pendant long temps, la politique de l'Etat était de promouvoir le secteur de l'habitat (financement, construction, distribution).

Suite à une inadéquation entre l'offre et la forte demande de logement ainsi que le poids important que présente le financement de ce secteur dans le budget de l'Etat, cette politique est parvenue à un seuil de révision qui a conduit au désengagement progressive de l'Etat dans le financement de l'habitat en introduisant la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance (CNEP) dans le financement de l'habitat.

La révision de la politique de l'Etat a été marquée par la loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit qui a donné naissance à de nouvelles banques à capitaux privés nationaux ou étrangers et l'accroissement du nombre de banques activant sur la place financière.

En 1997, les reformes institutionnelles engagées dans le système de financement de l'habitat, par la transformation de la CNEP dont l'activité principale est le financement de l'habitat en banque universelle et l'implication d'autres banques dans les opérations de crédit immobilier. De plus, de nouvelles institutions ont été créées pour promouvoir ce secteur: La Caisse Nationale du Logement (CNL), La Société de Refinancement Hypothécaire (SRH), La Société de Garanties des Crédits Immobilier (SGCI), Le Fond de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI). Toutes ces reformes ont permis la facilité d'accès au crédit immobilier.

Compte tenu de ces réformes, de nombreuses banques de divers horizons se sont précipitées pour s'installer en Algérie entre autres les banques classiques c-à-dire celles opérant en finance conventionnelles, et les banques islamiques opérant selon les préceptes de la finance islamique.

Ainsi, pour financer l'immobilier, le citoyen algérien a le choix, soit de recourir à une banque conventionnelle et de contracter un crédit immobilier classique, soit de recourir à une banque islamique et contracter un crédit immobilier islamique.

L'objectif de notre travail est de mener une étude comparative entre un financement classique et un financement islamique de l'immobilier, à travers les deux: la CNEP Banque et la Al Baraka Banque. A cet effet, la question principale à laquelle nous tentons de répondre est la suivante :

Quelles est la différence entre un financement classique et un financement islamique de l'immobilier ?

Cette question principale a fait appel à des questions secondaires:

- Qu'est-ce qu'un crédit immobilier ?
- Quels sont les types de crédit immobilier? Et quelles sont leurs caractéristiques ?
- Comment s'effectue l'étude d'un dossier du crédit immobilier au sein de la CNEP Banque et de la Al Baraka Banque ?

Dans ce travail, nous avons formulé deux hypothèses:

- H<sub>1</sub>: y a pas une grande différence dans l'analyse des crédits immobiliers entre les deux banques.
- H<sub>2</sub>: la finance islamique de l'immobilier se contente de satisfaire un besoin religieux tout en dégagant une rentabilité.

Pour mener à terme notre travail, nous avons adopté une démarche orientée dans les directions suivantes. La première étape porte sur la recherche bibliographique et cela à travers:

- La consultation d'ouvrages qui se rapporte directement à notre thème de recherche et l'étude des textes réglementaire relatifs à la monnaie et au crédit.
- La consultation des références électroniques (sites web).

Ensuite, la deuxième étape a porté sur une étude empirique en collectant les données et informations nécessaires auprès des deux organismes d'accueil (la CNEP Banque et la Al Baraka Banque) où nous avons effectué notre stage pratique. Il est à noter que l'accès à l'information au niveau de cette dernière nous a été difficile, ce qui explique le manque de certaines informations.

Afin d'apporter des éléments de réponse aux interrogations évoquées, nous avons structuré ce travail en trois chapitres:

- Le premier chapitre 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.
- Le deuxième chapitre traite la finance classique et la finance islamique tout en insistant sur les similitudes et les différences entre ces deux types de finance.
- Le troisième chapitre porte sur l'étude de dossier de crédit immobilier au sein des deux banques (la CNEP Banque et la Al Baraka Banque) et la comparaison des éléments majeurs d'un crédit immobilier entre les deux modes de financement.

## SOMMAIRE

|  |          |
|--|----------|
| <b>Introduction générale .....</b>   | <b>1</b> |
| <b>Chapitre I: L'immobilier en Algérie: état des lieux et financement</b>  |          |
| Introduction .....   | 03       |
| Section 1 : Généralités sur le marché immobilier et le bien immobilier .....   | 04       |
| Section 2 : le marché immobilier algérienne .....  | 11       |
| Section 3 : les crédits immobiliers aux particuliers.....  | 21       |
| Conclusion .....   | 31       |
| <b>Chapitre II: La finance classique et la finance islamique</b>   |          |
| Introduction .....   | 33       |
| Section1 :la Finance classique.....  | 34       |
| Section 2 : La finance islamique .....   | 40       |
| Conclusion .....   | 55       |
| <b>Chapitre III: Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique par la Al Baraka Banque</b> |          |
| Introduction .....   | 56       |
| Section 01 : Présentation de La CNEP- Banque et Al Baraka Banque .....   | 57       |
| Section 02 : Traitement d'un dossier crédit immobilier par les deux banques .....  | 64       |
| Section 03 : La Comparaison entre un crédit hypothécaire et Ijara Wa Iqtina.....   | 75       |
| Conclusion .....   | 79       |
| <b>Conclusion générale</b>   |          |



## **Introduction**

Le logement est sans conteste le besoin social le plus important et le plus sensible, il constitue la forme la plus élémentaire d'investissement des ménages.

Le secteur de l'habitat est l'un des secteurs stratégiques pour l'Etat, et prisé par les investisseurs. En cas d'insatisfaction de ce besoin, apparaissent les germes d'une explosion sociale ; Dans le cas contraire, cela s'avère un excellent stimulant pour la croissance économique et l'amélioration des conditions de vie de la population.

D'ailleurs, ce secteur constitue une préoccupation majeure à travers sa triple dimension économique, financière, et sociale, il prend une place importante dans les programmes de l'Etat.

La politique de l'habitat 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 de l'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 immobilier et le bien immobilier. Ensuite, la deuxième sera consacrée au marché immobilier en Algérie. Enfin, La troisième portera sur la typologie des crédits immobiliers aux particuliers en Algérie.

### **Section 1 : Généralités sur le marché immobilier et le bien immobilier**

Les marchés immobiliers sont des marchés d'une part, de l'échange des biens immobiliers et d'autre part, des marchés de services relatifs à ces biens. C'est la raison pour laquelle nous passerons en revue dans cette section, d'abord les généralités sur le marché immobilier, ensuite, nous allons cerner la notion du bien immobilier dans toutes ses dimensions.

#### **1.1. Généralités sur le marché immobilier**

Pour bien prendre connaissance du fonctionnement du marché de l'immobilier, nous procédons à une étude de ces deux composantes qui dépendent de plusieurs facteurs, à savoir : l'offre et la demande immobilière.

##### **1.1.1. Etude de l'offre et de la demande du marché immobilier**

###### **1.1.1.1. L'offre immobilière**

L'offre d'un bien est la quantité d'un produit mis en vente par les vendeurs pour un prix donnée<sup>1</sup>. L'offre immobilière dépend essentiellement des facteurs suivants<sup>2</sup>:

###### **A. Le coefficient d'occupation du sol et la production de logement**

Les constructions sont soumises à des limitations en matière de proximité et de la hauteur des bâtiments. Celles-ci sont imposées pour éviter l'anarchie et pour faire respecter les règles d'architecture en matière immobilier. L'analyse du volume de production de logement permet de déterminer, non seulement les prix de cession dans le marché immobilier et les besoins constatés mais, aussi la vitesse de production de ce bien.

###### **B. Le foncier urbain**

Le foncier est un support à l'urbanisation. La disponibilité des terrains urbains est un des facteurs déterminants de l'offre de logement par ce que, l'accès facile aux terrains pour la construction permet la réalisation rapide des projets d'habitation.

###### **1.1.1.2 La demande immobilière**

---

<sup>1</sup>[https://fr .Wikipedia. org/wiki/ offre et demande](https://fr.wikipedia.org/wiki/offre_et_demande), consulté le 01 /10/2018.

<sup>2</sup> Article « la politique de l'habitat en Algérie entre rôle de l'Etat et son désengagement » ; la revue n° 21 de l'ENSSEA ; 2013 ; p6.

La demande est la quantité d'un produit demandée par les acheteurs pour un prix donnée<sup>1</sup>. La demande de l'immobilier dépend essentiellement des facteurs ci-dessous<sup>2</sup>:

### **A. Facteur démographique**

Il est important d'analyser l'évolution démographique et sa répartition géographique étant donné qu'elles déterminent les besoins sociaux d'une nation et qu'elles permettent de déterminer le niveau de la demande ainsi que les prévisions des besoins en logements.

### **B. Le niveau des revenus**

Le niveau des revenus a une incidence immédiate sur le niveau de la demande, car, un niveau assez élevé offre plus de possibilités d'acquisition d'un logement.

### **C. Le taux d'intérêt**

Les ménages ont tendance à recourir au financement bancaire lorsque le taux d'intérêt est avantageux (baisse).

#### **1.1.2. La segmentation du marché immobilier**

Le marché immobilier est constitué de deux segments<sup>3</sup> :

##### **1.1.2.1. 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.

##### **1.1.2.2. 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 accessoirement les agences de placement immobilier. Ce marché se caractérise par sa concentration exclusive sur l'immobilier ancien.

---

<sup>1</sup>[https://fr .Wikipedia. org/wiki/ offre et demande](https://fr.wikipedia.org/wiki/offre_et_demande), consulté le 01 /10/2018.

<sup>2</sup> Article « la politique de l'habitat en Algérie entre rôle de l'Etat et son désengagement » ; dans la revue n° 21 de l'ENSSEA ; 2013 ; p5.

<sup>3</sup> HENTOUR F ; « le financement bancaire au service de l'immobilier » ; mémoire de fin d'étude pour l'obtention du brevet supérieur de banque ; ESB ; Alger ; 2005 ; p20.

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

En ce qui concerne les acteurs, certains jouent les rôles principaux alors que d'autres occupent des fonctions indispensables mais secondaires.

Les premiers sont à l'origine des activités immobilières, Il s'agit des investisseurs vendeurs, promoteur constructeurs, marchands de biens, utilisateurs..., qui ont pour objectif de satisfaire les besoins en logement des particuliers, d'entreprises ou d'administrations.

Les seconds mettent en œuvre les décisions des premiers. Ces professionnels, qui sont des architectes, des entreprises de construction, et des agents immobiliers,..., agissent comme prestataires.

#### **1.1.3.1. Les opérateurs de l'immobilier**

Ce groupe se divise en quatre catégories d'acteurs : les investisseurs, les promoteurs constructeurs, les marchands de biens et les utilisateurs<sup>1</sup>.

##### **A. Les investisseurs**

La notion d'investisseurs immobiliers recouvre des intervenants bien différents. Il peut s'agir aussi bien d'un ménage désireux d'acquérir un appartement pour le donner en location que d'une importante société financière souhaitant diversifier ses placements dans une opération immobilière d'envergure.

##### **B. Le promoteur-constructeur**

Il prend l'initiative d'un projet et agit comme opérateur en maître d'ouvrage directe. L'activité de la promotion immobilière est définie comme étant : « l'activité de la promotion immobilière regroupe l'ensemble des actions concourant à la réalisation, l'aménagement ou la rénovation de biens immobiliers destinés à la vente ou à la location »<sup>2</sup>.

##### **C. Le marchand de bien**

Le marchand d'un bien immobilier achète en suspension de droit d'enregistrement avec objectif de revendre en dégageant une plus-value. Le plus souvent son activité a une réelle valeur ajoutée. En effet, cette activité consiste, soit à modifier physiquement le bien (découpage, aménagements, restructuration, ...), soit à établir un dossier complet des

---

<sup>1</sup>LEDOIT A., « Cours d'économie immobilière », édition, Economica, Paris, 2012, p 35.

<sup>2</sup> Note d'instruction N°06/2008 DU 14/12/2008 sur l'activité immobilière.

possibilités de modifications ou de transformations et à vendre dans cette nouvelle perspective.

### **D. L'utilisateur final**

Qu'il s'agisse d'habitation ou d'immobilier d'entreprise, l'utilisateur final achète, prend en location ou vend un bien immobilier.

#### **1.1.3.2. Les prestataires**

L'intervention des prestataires est particulièrement mise en évidence allant du terrain à construire, jusqu'à la production du bien et à sa commercialisation<sup>1</sup>.

#### **A. Les propriétaires de terrains à construire**

Les terrains comme préalable à toute construction doivent être valorisés soit par la création de zones d'aménagement concernées, soit par la réalisation des opérations de lotissement. Ce rôle d'aménageur peut être tenu par des communes, des établissements publics, des sociétés d'économie ou des sociétés spécialisés dans le domaine.

En tout état de cause, les terrains doivent recevoir tous les équipements nécessaires pour les rendre aptes à la construction (voiries, réseaux, branchements divers,...) Généralement, ce sont des entreprises de travaux publics qui se chargeront d'effectuer ces prestations.

#### **B. Les producteurs de bien immobilier**

La décision de construire étant prise, la concrétisation de l'opération nécessitera l'appel à :

- Un agent immobilier pour trouver et négocier le terrain.
- Un architecte pour concevoir le bâtiment, en chiffrant le coût, déposer la demande de permis et contrôler le chantier.
- Eventuellement un maître d'ouvrage délégué pour coordonner l'opération.

En fait, l'intervention de nombreux autres professionnels sera nécessaire :

- D'un géomètre-expert pour déterminer la surface et les cotes de terrain.
- D'un notaire pour l'acte d'achat du terrain.
- D'une banque pour étudier le financement du projet.

---

<sup>1</sup> LEDOIT A ; « cours d'économie immobilière » ; Opcite ; p36.

- D'un bureau d'études pour seconder l'architecte.
- D'un bureau de contrôle pour certains équipements.

### **C. Les prestataires de la commercialisation de bien immobilier**

La commercialisation de biens immobiliers revêt deux formes: il s'agit soit de louer le bien, soit de le vendre. Les agents immobiliers sont les principaux acteurs de la commercialisation. Mais, là encore, de nombreux professionnels interviennent notamment pour les ventes:

- Diagnostiqueurs pour le contrôle des surfaces, des risques naturels et technologiques, des dépenses énergétiques,...
- Experts pour examiner les crédits demandés.
- Notaires pour l'acte d'achat.
- Entreprises pour la remise en état, la rénovation, voire la réhabilitation des lieux.

### **1.2. 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>1</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.

#### **1.2.1. Les caractéristiques des biens immobiliers**

Les biens immobiliers ont les caractéristiques suivantes :

---

<sup>1</sup><http://www.mataf.net/fr/etu/glossare/> bien immobilier, consulté le 24/06/2018.

### **1.2.1.1. L'hétérogénéité**

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

### **1.2.1.2. 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.

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

### **1.2.1.3. 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.

## **1.2.2. 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 distingué avec la troisième hybride, à savoir<sup>1</sup>: l'immobilier résidentiel, l'immobilier professionnel et les autres biens immobiliers.

### **1.2.2.1. 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.

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

---

<sup>1</sup>HANTOUR F., « Le financement bancaire au service de l'immobilier », Opcite.

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,...

#### **1.2.2.2. 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, ...

#### **1.2.2.3. 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,...

### **Section 2 : Le marché immobilier algérien**

Le marché immobilier est un secteur prioritaire en Algérie, l'Etat a mis en place des mécanismes afin de développer le secteur de l'habitat.

#### **2.1. L'évolution du marché immobilier algérien**

Après l'indépendance, le secteur de l'habitat en Algérie a été marqué par deux politiques d'Etat différentes.

##### **2.1.1. Le monopole de l'Etat avant 1986**

De 1962 jusqu'à l'avènement de la loi bancaire de 1986, l'Etat détenait le monopole de financement du secteur de l'habitat en Algérie. Cette période est caractérisée par un processus d'opérations immobilières peu rapide car l'Etat était présent à toutes les étapes : la production, le financement et l'attribution.

##### **2.1.2. Les réformes mises en place dans le financement du logement**

###### **2.1.2.1. Période 1973-1979**

L'Etat algérien a commencé à entreprendre des réformes pour essayer de résorber la crise du logement en commençant par introduire la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance (CNEP) dans le financement du logement. Cela a encouragé les ménages à épargner afin d'acquérir un logement auprès de cette institution. Pendant cette période, 75% du financement de l'habitat était assuré par le trésor public et le reste par la CNEP<sup>1</sup>.

###### **2.1.2.2. Période de 1980-1986**

Cette période a connu le lancement du premier plan quinquennal de (1980-1987) qui visait la réalisation de 700000 logements. Elle est caractérisée par les nouvelles tâches attribuées à la CNEP, comme le financement pour la construction de logement de l'habitat promotionnel.

###### **2.1.2.3. Période 1986-1990**

Cette période est caractérisée par l'adoption de nouvelles lois qui sont :

#### **A. La Loi 86-07 Du 04 Mars 1986 sur la promotion immobilière**

Qui avait pour objectifs:

---

<sup>1</sup> Article « la politique de l'habitat en Algérie entre rôle de l'Etat et son désengagement » ; revue n° 21 de l'ENSSEA ; 2013 ; p16.

- L'encouragement des promoteurs publics et privés à développer la construction de logements promotionnels.
- La participation des citoyens au financement de leurs logements par la mobilisation de leurs épargnes.
- De faire intervenir les banques en matière de logement afin de réduire le poids qui pesait sur l'Etat.

Cette loi n'a pas connu le succès prévu, parmi ces contraintes :

- La limitation du crédit à 50% du coût d'investissement.
- Les logements construits n'étaient pas accessibles à cause de leurs prix trop élevés.

### **B. Le décret législatif 93-03 du 01 mars 1993 relatif à l'activité immobilière**

Le décret 93/3 du 01 mars est venu pour amender la loi 86/07, pour alléger la charge de l'Etat et permettre l'émergence d'un marché de l'immobilier neuf. Dans son article 03, ce décret a érigé l'activité immobilière en activité économique régie par le code de commerce, et est ouverte à toute personne physique ou morale ayant le statut de commerçant.

### **C. La loi 90/10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit modifiée et complétée par l'ordonnance 03/11/2003 modifiée et complétée par l'ordonnance 10/04 du 26/08/2010**

En vertu des articles 114 et 115 de la loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit, la spécialisation de la banque et établissement financier est levée, ce qui a amené banques à diversifier leurs activités. Cependant, elles ont mis à l'écart le secteur de l'habitat à cause de la situation critique de ce secteur ainsi que la nature très risquée des crédits hypothécaires.

Ce qui a poussé les autorités à introduire des réformes qui visaient le système bancaire dans le financement du logement en mettant en place des crédits immobilières aux particuliers mais, aussi à créer des institutions financières destinées au financement du logement et leurs garanties.

### **2.2. Le nouveau dispositif de financement du logement en Algérie**

La question du financement du logement a été toujours la préoccupation majeure de tous. Pour renforcer le rôle des banques prêteuses, des institutions financières complémentaires ont été créés dans le but principal est de développer le crédit hypothécaire et permettre le retrait progressif de l'Etat du domaine des opérations de financement de l'immobilier. Ces institutions sont:

- La Caisse Nationale du Logement (CNL).
- La Société de Garantie du Crédit d'Immobilier (SGCI).
- Le Fonds de Garantie et Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI).
- La Société d'Automatisation des Transactions Interbancaires et de Monétique (SATIM).
- La Société de Refinancement Hypothécaire (SRH).

#### **2.2.1. La Caisse Nationale de Logement**

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<sup>1</sup>.

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.

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),<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> [www.cnl.gov.dz](http://www.cnl.gov.dz)

### **2.2.2. La Société de Garantie du Crédit Immobilier**

La SGCI est une société par action créée le 05/10/1997, avec un capital social 1.000.000.000 DA ramené à 3.000.000.000 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>2</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,...
- **L'assurance portefeuille** qui est proposée aux banques et concerne les portefeuilles de crédit dont le ratio prêt/valeur est inférieur à 40%.

### **2.2.3. Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière**

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>3</sup>.

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.

---

<sup>1</sup> Arrêt interministériel du 09/04/2002 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement en matière de soutien financier des ménages.

<sup>2</sup> [www.sgci.dz](http://www.sgci.dz).

<sup>3</sup> Décret législatif N°93-03 du 01 mars 1993, relative à l'activité immobilier.

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.

### **2.2.4. La Société d'Automatisation des Transactions Interbancaires et de la Monétique**

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.
- Les transactions se rapportant à la monétique.
- La commande des chéquiers<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.

---

<sup>1</sup> [www.satim-dz.com](http://www.satim-dz.com).

### **2.2.5. La Société chargée de Refinancement de l'Hypothèque**

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.

## **2.3. Le logement en Algérie en quelque chiffre**

### **2.3.1. L'évolution de la population algérienne**

L'inadéquation entre l'habitat et l'habitant a prévalu dans les années qui ont suivi l'indépendance jusqu'à ce jour. Cela a conduit à une crise du logement qui n'a encore pu être atténuée. Parmi les facteurs principaux de cette crise: l'évolution démographique retracée dans le tableau ci-après.

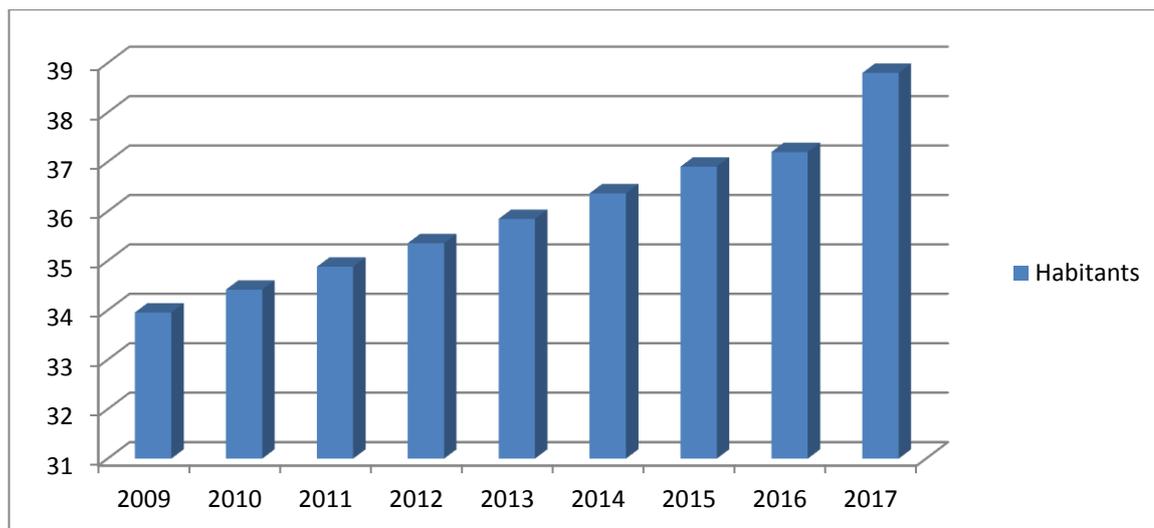
**Tableau N° 01** : L'évolution démographique au fil des années en Algérie.

Unités : millions d'habitants

| Années     | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016 | 2017 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|------|
| Population | 33.965 | 34.416 | 34.879 | 35.357 | 35.848 | 36.364 | 36.906 | 37.2 | 33.8 |

Source : Statistiques ONS au 1er janvier 2017

**Figure N°01** : l'évolution démographique au fil des années en Algérie



Source : Elaboré par nous même à partir du tableau N°01

Comme nous pouvons le constater, l'accroissement démographique se situe entre 500 000 et 550 000 personnes par an. A ce rythme, la population algérienne devrait atteindre 45.3 millions d'habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2021<sup>1</sup>.

L'Algérie enregistre chaque année une courbe de formation de ménages très forte. Le pays était à environ 150 000 nouveaux ménages il y a encore 4 ans, il est maintenant presque 200 000 nouveaux ménages<sup>2</sup>.

Cette évolution laisse présager une demande encore plus accrue en matière de logements ce qui fort probablement engendrerait un déficit encore plus important que celui que connaît actuellement l'Algérie et que se chiffre à environ deux millions de logements.

<sup>1</sup> D'après l'Office National des Statistique.

<sup>2</sup> Statistique de la Caisse Nationale du Logement.

### 2.3.2. La répartition globale des livraisons de logements

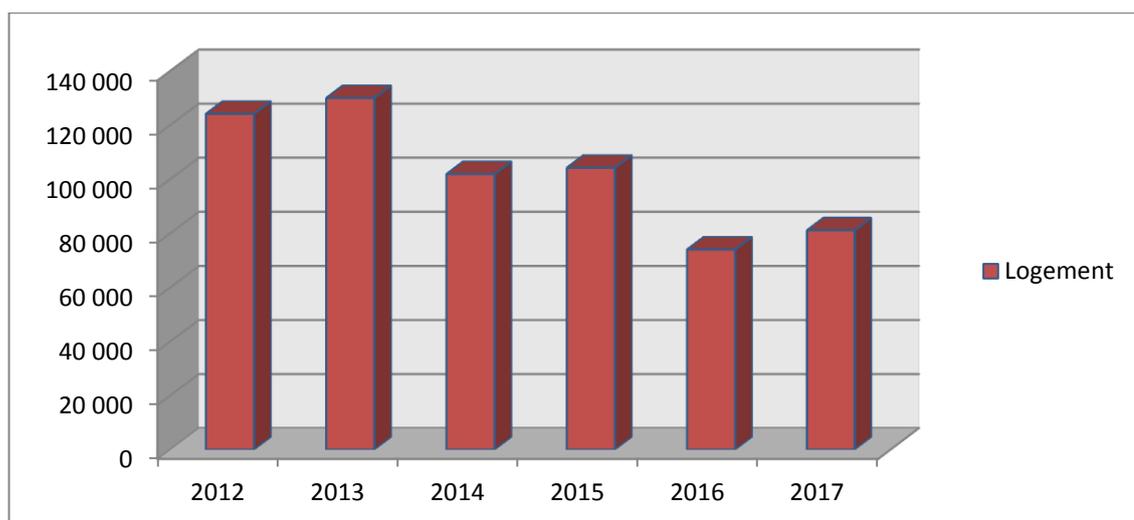
Jusqu'en 2017, la répartition globale des livraisons de logements (hors auto construction) sur l'ensemble du territoire algérien a évolué comme le montre le tableau suivant :

**Tableau N° 02 :** la répartition globale des livraisons de logements.

| Algérie Entière | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016   | 2017   |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|
|                 | 124 208 | 130 072 | 101 962 | 104 275 | 74 071 | 81 175 |

Source : Statistiques de la Caisse Nationale de Logement CNL.

**Figure N° 02:** l'évolution du logement en Algérie de 2012 à 2017



Source : Elaboré par nous même à partir du tableau N°02.

Le secteur de l'habitat en Algérie doit améliorer sa productivité, car comme on peut le remarquer la livraison de logements évolue en régression à l'inverse de l'évolution de la population. Ce phénomène s'accroît aussi par une demande de plus en plus importante que la livraison de logements n'arrive plus à absorber.

### 2.3.3. Quelques chiffres sur le logement en Algérie

A la fin de l'année 2017, le parc immobilier en Algérie était constitué de 5 793 331 unités, dont 85 000 construits avant 1945 et 950 000 unités durant la période (1945-1954) et 148000 autres unités pendant (1954-1962). Les algériens ont vécu dans leur écrasante majorité

durant cette époque dans des logements insalubres, sans eau ni électricité ou d'autres commodités. Les chiffres suivants en disent long sur la situation déplorable que connaissent les algériens en matière de logements.

Le parc de logements est constitué de 5 793 331 unités en 2017 dont<sup>1</sup> :

- Le taux d'occupation est de l'ordre de 82 %.
- 400 000 logements dont 120 000 bidonvilles.
- 800 000 logements en état de dégradation avancée.
- 55% logements ne respectent pas les normes légales.
- Un million logements non raccordés aux canalisations d'eau.
- 28,7% sans cuisine.
- 54,8% sans salle de bain.
- 19% sans toilettes.
- 15,4% sans électricités.
- 34% sans système d'égout.

Le secteur de l'habitat occupe désormais toute sa place dans le programme de la relance économique. En effet, avec le programme de livraison d'un million de logements durant la période allant de 2012 jusqu'à 2016, initiée par le président, l'habitat devrait normalement atténuer d'une manière sensible la crise qu'il a toujours vécue depuis l'indépendance.

Dans ce sens, selon le ministère de l'habitat et de l'urbanisme , il a été enregistré durant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 30 juin 2013 un volume de lancement de projet totalisant un portefeuille de 701 745 au 30 juin 2013, correspond à près de 68% du programme projeté initialement (1 038 566 logements) et à un volume d'achèvement de projets dont le nombre s'élève à 161 596 logements représentant à 16% du programme national. Ce dernier a été revu à la hausse passant de 1 034 5666 à 1 228 597 logements à réaliser.

Suite à l'achèvement de ce programme, le parc national de logement passerait de 5 933 606 en 2010 à 6 974 172 logements en 2016, il enregistrerait ainsi un accroissement global de 17,4% pendant cette période. En intégrant les programmes complémentaires, le parc passerait à 7 168 203 logements enregistrant ainsi un accroissement près de 21% ce qui représenterait une performance jamais égalée.

---

<sup>1</sup> D'après ONS

Le taux d'occupation de logement qui est passé de 6,40 en 1987 à 5,79 en 1998. Une fois le programme est achevé, y compris les programmes complémentaires, le taux d'occupation devrait atteindre le niveau moyen de 4,87<sup>1</sup>.

### **Section 3 : les crédits immobiliers aux particuliers**

« 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 »<sup>2</sup>.

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

#### **3.1. Types de crédit immobiliers**

La CNEP Banque a mis en place divers crédits pour financer l'immobilier, qui seront détaillés dans ce qui suit<sup>3</sup>.

##### **3.1.1. Les crédits à la construction**

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

- D'une construction d'une habitation individuelle ou d'une coopérative.
- D'extension ou de surélévation d'une construction déjà existante.
- De l'aménagement d'une habitation ou d'un local.
- Le prêt complémentaire, les bénéficiaires d'un prêt à la construction, à l'exception des crédits à l'aménagement, peuvent bénéficier d'un prêt complémentaire destiné à l'achèvement des travaux de construction, d'extension ou de surélévation d'une habitation individuelle. Ce crédit ne peut être accordé que si la construction est inachevée et que le prêt initial a été consommé.

---

<sup>1</sup> D'après ONS

<sup>2</sup> MAHIOU S., « Le crédit immobilier aux particulier », novembre 2012, page8.

<sup>3</sup> Document interne a la CNEP-Banque

### **3.1.2. Les crédits à l'accession**

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

- Achat d'un logement neuf ou d'un logement selon la formule de VSP ou d'un logement social participatif auprès d'un promoteur.
- Achat d'un terrain.
- Achat d'un local commercial dans un programme promotionnel financé par la CNEP Banque.
- Achat d'un logement auprès d'un particulier.

#### **3.1.2.1 L'achat d'une habitation auprès d'un promoteur**

Selon la nature de la promotion immobilière, il est à distinguer deux types de crédits, à savoir :

- L'achat d'un logement auprès d'un promoteur financé par la CNEP.
- L'achat d'un logement auprès d'un promoteur non financé par la CNEP.

#### **3.1.2.2. La vente sur plan**

La VSP ou en 3D permet au promoteur de vendre l'immobilier avant l'achèvement du projet et nécessitant un paiement sous forme d'avance à la commande. Ce produit est régi par les décrets législatif N°93/03 du 01/03/1993 relatif à l'activité immobilière et exécutif N°94-58 du 07/03/1994 relatif au modèle de contrat VSP.

#### **3.1.2.3. L'achat d'un terrain**

Ce crédit est consenti à toute personne ayant un revenu permanent et régulier.

#### **3.1.2.4. Achat d'un local**

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

#### **3.1.2.5. Logement social aidé ou participatif**

Le Logement obéit à l'investigation d'organismes par le biais de promoteurs immobiliers et d'opérateurs publics ou privés lesquels peuvent, sur la base d'avantages financiers et fiscaux octroyés par l'Etat, susciter une demande potentiel solvable parmi les ménages vivant dans des conditions incertaines et n'ayant pas les ressources nécessaires, pour se procurer un logement ou ne peuvent même pas payer les loyers très élevés.

Le financement bancaire pour l'acquisition d'un bien immobilier sous forme de LSP se fait en deux formes : soit à l'état fini, soit en vente sur plan.

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

Appelé conventionnellement à la CNEP « cession de bien entre particulier », il est destiné à l'achat d'un bien immobilier auprès d'un particulier. Ce crédit est accessible à toute personne possédant :

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

### **3.1.3. Autres types de crédits**

#### **3.1.3.1. Le prêt jeune**

Le prêt jeune concerne toute personne physique âgée de moins de 40 ans à la date de la demande du crédit et disposant d'un revenu régulier.

La CNEP Banque leur propose des conditions avantageuses telles qu'un financement à 100% du prix initial du bien immobilier. Ces prêts concernent :

- La construction d'un logement.
- L'acquisition d'un logement neuf auprès d'un particulier.
- La surélévation d'un logement.
- L'extension d'un logement.

#### **3.1.3.2 Les crédits immobiliers au taux bonifié par l'Etat**

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

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

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

- Au taux de 1% pour ceux qui ont un revenu inférieur ou égale à six fois le SNMG.
- Au taux de 3% pour les personnes ayant un revenu supérieur à six fois et inférieur à douze fois le SNMG.

### **3.1.3.3. Le crédit location habitation**

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

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

La durée du bail doit être de 12 mois au minimum sans toutefois dépasser 24 mois. Le montant du crédit maximum est fixé à 1.000.000,00 DA.

## **3.2. Les termes du crédit immobilier aux particuliers**

Le crédit immobilier au niveau de la CNEP Banque présente des caractéristiques différentes et bien spécifiques.

### **3.2.1. La durée du prêt**

La durée du prêt est déterminée selon l'âge du postulant, elle peut aller jusqu'à 40ans. La limite d'âge est de 75 ans.

### **3.2.2. Le différé**

C'est la période au cours de laquelle est décalé le remboursement du principal pendant toute la durée du différé, le client doit payer les intérêts intercalaires.

### **3.2.3. Le taux d'intérêt**

Les crédits immobiliers peuvent être accordés à un taux d'intérêt fixe ou variable. Le tableau suivant présente le taux d'intérêt et de diffère correspondant aux différentes catégories de crédits.

## Chapitre I : l'immobilier en Algérie: états des lieux et financement

Tableau N°03 : Le taux d'intérêt et le différé appliqué par la CNEP-Banque.

| Types                      | Catégories                            | Taux d'intérêt  |       |               |         |       |               | Différé |         |
|----------------------------|---------------------------------------|---|-------|---------------|---------|-------|---------------|---------|---------|
|                            |                                       | -40 ans   |       |               | +40 ans |       |               | -40 ans | +40 ans |
| Crédit à la construction   |                                       | LEL   | LEP   | Non épargnant | LEL     | LEP   | Non épargnant |         |         |
|                            | Construction individuelle             | 5%  | 5%    | 6%            | 5.75%   | 6.25% | 6.5%          | 36 mois |         |
|                            | Extension ou surélévation             | 5%  | 5%    | 6%            | 6%      | 6.25% | 6.5%          | 36 mois |         |
|                            | Aménagement                           | 5%  | 5%    | 6%            | 6%      | 6.25% | 6.5%          | 12 mois | 6 mois  |
| Crédit à l'accession       | Achat terrain                         | 5.75%   | 6.25% | 6.5%          | 5.75%   | 6.25% | 6.5%          | 12 mois | 6 mois  |
|                            | Achat logement apuré d'un particulier | 5%  | 5%    | 6%            | 5.75%   | 6.25% | 6.5%          | 12 mois | 6 mois  |
| Crédit bonifié             | LP VSP                                | 1%  | 1%    | 1%            | 1%      | 1%    | 1%            | 36 mois |         |
|                            | LPP                                   | 1%  | 1%    | 1%            | 1%      | 1%    | 1%            | 36 mois |         |
|                            | LPA                                   | 3%  | 3%    | 3%            | 3%      | 3%    | 3%            | 12 mois | 6 mois  |
|                            | LP Fini                               | -1% pour ceux qui ont un revenu $\leq$ à 6 fois le SMNG.<br>-3% pour ceux qui ont un revenu $>$ à 6 fois et $<$ à 12 fois SMNG.<br>-6% pour ceux qui ont un revenu $>$ 12 fois le SMNG. |       |               |         |       |               | 12 mois | 6 mois  |
| Crédit location habitation |                                       | 7%  |       |               |         |       |               |         |         |

Source : Elaboré par nos soins à partir des données collectées au niveau de la CNEP (expliquer le tableau)

### 3.2.4. Les quotités de financement

Les quotités de financement sont les parts de financement accordées par la CNEP Banque. Elles sont résumées dans le tableau ci-dessous.

**Tableau N° 04** : quotités de financement

| Catégorie de prêt  | Taux de financement  | Base de calcul   |
|--|--|--|
| Achat de terrain   | <b>90%</b>   | Prix d'acquisition de terrain  |
| Achat logement de type VSP, LSP apuré d'un promoteur / particulier | 90% pour les plus de 40ans,<br>100% pour les moins de 40 ans | Prix de cession du logement  |
| Construction d'une habitation                                      | 90% pour les plus de 40 ans<br>100% pour les moins de 40 ans | Devis estimatif des travaux de construction  |
| Extension/ surélévation d'une habitation                           | <b>90%</b>   | Devis estimatif des travaux extension/ surélévation  |
| Aménagement d'une habitation                                       | 90%  | Devis estimatif des travaux à entreprendre dans la limite de 50% de la valeur de bien donnés en garantie |
| Prêt complémentaire  | 90%  | Devis estimatif des travaux restant à réaliser   |
| Achat d'un local commercial  | 90%  | Du prix de cession dans la limite de 80% de la valeur de logement  |

**Source** : Documents internes de la CNEP Banque

### 3.2.5. Capacité de remboursement

Une bonne appréciation de la capacité de remboursement du demandeur de crédit assure l'aboutissement du crédit. La capacité de remboursement est calculée en fonction des revenus nets et dans les proportions suivantes : (DR N° 1302/2012 DU 12/01/2012).

**Tableau N° 05 : Capacité de remboursement des postulants au crédit immobilier**

| Le revenu mensuel                                     | Salarié | Commerçant/artisan/<br>profession libérale |
|---|---------|--|
| Supérieur ou égal à 2 fois le SNMG                    | 30%     | 40%  |
| Supérieur à 2 fois et inférieur à 4 fois le SNMG      | 40%     | 45%  |
| Supérieur à 4 fois et inférieur ou égal à 8 fois SNMG | 50%     | 55%  |
| Supérieur à 8 fois SNMG                               | 55%     | 60%  |

Source : Documents internes de la CNEP Banque

### **3.2.6. Périodicité de remboursement**

Il existe trois modes de remboursement : remboursement gradué, remboursement in fine et remboursement par anticipation.

#### **3.2.6.1. Remboursement gradué**

Il y a deux types de remboursement :

- **Remboursement à échéance constante:** le débiteur paie à chaque échéance les intérêts du capital restant dû et une fraction (partie) du capital (principal) ces échéances sont identiques.
- **Remboursement à principal constant:** le montant du crédit est divisé sur l'échéance, on obtient à chaque échéance la même fraction du capital (principal) quand aux intérêts, ils sont calculés sur l'encours, le client procède au paiement (du principal+ intérêt sur l'encours).

**3.2.6.2. Remboursement in fine**

Dans le crédit immobilier in fine, le remboursement de la totalité du capital ainsi que des intérêts s'effectue à la dernière échéance, c'est-à-dire à la fin de la durée du prêt, le client peut effectuer le paiement des intérêts pendant la durée du crédit ou à la fin.

**3.2.6.3. Remboursement par anticipation**

C'est lorsqu'un client demande le remboursement de son prêt avant échéance, en partie ou totalité parce qu'il a eu une rentrée de fonds exceptionnelle ou une augmentation de ses ressources, c'est le remboursement par anticipation. Dans ce cas le banquier peut lui demander de payer des pénalités de remboursement par anticipation.

**Conclusion**

L'Etat a pris en charge le secteur de l'habitat, mais l'insuffisance de l'offre par rapport à la demande persiste. C'est la raison pour laquelle l'Etat a mis en place un nouveau dispositif de financement regroupant plusieurs institutions afin de faciliter l'octroi de crédit immobilier et la mise en place d'un cadre réglementaire de la promotion immobilière, ainsi que le projet d'un million de logements (2004-2009) et le plan quinquennal (2010-2014).

Dans le cadre de la stratégie issue du plan d'action du gouvernement, l'Etat a veillé au respect des délais de réalisation et livraison de 1,6 million de logements d'ici fin du quinquennat (2015-2019).

### **Introduction**

La finance est un terme qui désigne l'étude de la façon dont les individus, les entreprises et les organisations obtiennent des ressources monétaires, financières ainsi que les investissements. Elle s'intéresse donc aux différents acteurs et à la façon 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 chariaa.

Ce deuxième chapitre, constitué de deux sections, est consacré à la finance classique et la finance islamique. Dans la première section, nous allons traiter la finance classique en évoquant son historique, ces principes et fondements ainsi que la finance de nos jours.

Dans la deuxième section, nous allons abordée la finance islamique, à savoir son évolution et sa définition et ses ressources ainsi que les principes de la finance islamique et les produits de financement.

### **Section1 : La Finance Classique**

#### **1.1. Histoire de la finance classique**

La finance existée depuis que l'être humain procéda aux premiers échanges, il entreprit aussi les activités financières. L'essor de ces dernières est d'ailleurs quasiment indissociable de celui du commerce. Comme le témoigne leur ancienneté, la naissance de quelques grandes compagnies maritimes et la prospérité de nombreux marchands en Mésopotamie, région qui a connu un 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.

La finance se développe et se modernise peu à peu et voit au premier siècle avant le christ la naissance à Rome des sociétés en commandité<sup>1</sup> (sociétés commerciales dans lesquelles les associés apportent des capitaux sans prendre parts dans la gestion) et dispose déjà d'institutions financières telles que, la COLLEGIA MERCARUM bourse où s'échangeaient les effets de commerce et devises. La finance se modernise peu à peu, de nombreux pays, à travers le monde, commencent à disposer de leur banque centrale et de leur marché financier (bourse de 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)<sup>2</sup>.

La fin du siècle et le début du siècle suivant, sont alors jalonnés par d'interminable 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 connu 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)<sup>3</sup>.

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

<sup>2</sup> Idem, p 337 – 338.

<sup>3</sup> Idem, p 338.

### **1.2. Les principes et les fondements de la finance classique**

La finance décrit les opérations qui se traduisent par des flux financiers : des encaissements et des décaissements. Les fonctions principales de la finance sont, en effet, de rassembler l'épargne dispersée pour l'affecter à des projets d'investissements dont l'envergure et le risque dépassent ce qui est à la portée de la fortune individuelle. Une comparaison entre ces deux opérations serait facile si les mouvements d'entrées et de sorties des flux monétaires s'effectuaient à un même moment. Ce qui reste difficile à réaliser. Il faut, en général, un certain temps pour que l'épargne investie soit récupérée; de même, il faut certain temps pour que les sommes dépensées pour l'acquisition d'un bien se traduisent par l'encaissement du chiffre d'affaire qu'elle permet de réaliser. Or, une même somme exprimée à deux dates différentes du temps n'a pas la même valeur.

L'existence d'un marché des capitaux ou d'un marché de financement direct permet l'échange des capitaux. Dans le temps, un placement permet de réserver pour une utilisation future des fonds disponibles aujourd'hui et inversement un emprunt rend des capitaux futurs disponibles aujourd'hui. Ces échanges ne sont pas gratuits et donnent lieu à des intérêts, en plus des caractéristiques spécifiques à ces opérations de prêts et d'emprunts.

#### **1.2.1. Le taux d'intérêt**

L'intérêt est la rémunération d'un placement monétaire versé au prêteur par l'emprunteur dans une opération de prêt par l'emprunteur. Dans une opération de prêt-emprunt, la relation au temps est fondamentale. L'intérêt est toujours positif, le montant dépend essentiellement de trois facteurs, le capital, la durée de placement et le taux d'intérêt<sup>1</sup>.

#### **1.2.2. Couverture, Spéculation, Arbitrage**

Sur le marché de capitaux, en plus des opérations et d'emprunts et des prêts, les opérateurs pratiquent aussi d'autres activités à savoir: la couverture de risque, la spéculation et l'arbitrage.

##### **1.2.2.1. La couverture**

Les fluctuations des marchés financiers peuvent être bénéfiques ou préjudiciables pour un agent économique. Pour se couvrir contre les pertes auxquelles il peut faire face, il est amené à déconnecter ses avoirs de ces fluctuations lorsqu'il intervient sur le marché. L'agent peut prendre différentes positions sur son actif qui, se calculent par la différence entre ses

---

<sup>1</sup> BLANCARD G., COUDERC N. et VANDELANOITE S., « Les marchés financiers en fiche » ; Opcite, p 81.

avoirs et ses engagements. Elles peuvent être : fermée (différence entre avoirs et engagements nulle), ouverte longue (avoirs supérieurs aux engagements) ; ouverte courte (avoirs inférieurs aux engagements). Pour diminuer son exposition aux risques, l'agent a recours aux marchés à terme qui, fournissent pour cela une multitude de produits dérivés qui, portent soit sur des matières premières, des actifs financiers ou alors des marchandises. Ces produits, qui sont apparus à partir des années 1970, tendent à transférer les risques entre les individus.

### **1.2.2.2. La spéculation**

La spéculation est une activité indissociable du fonctionnement des marchés financiers ; les spéculateurs permettent à d'autres agents de se couvrir (par transfert de risque) contre les risques éventuels. La spéculation permet aussi l'ajustement parfait des désirs des intervenants sur le marché.

### **1.2.2.3. L'arbitrage**

L'arbitrage se définit comme une combinaison d'opérations ne nécessitant aucune mise de fonds initiale et dont le gain est à coup sûr positif. Ceci, nous renseigne sur le fait que, l'arbitrage et la spéculation sont deux pratiques contraires. La première est une activité sans risque alors que, la deuxième est risquée. L'arbitrage cherche à tirer profit d'éventuelles imperfections du marché. Ainsi, il ne serait pas étonnant de voir certains intervenants sur le marché financier réaliser des gains alors que, ce dernier est en difficulté.

### **1.2.3. L'efficience des marchés financiers**

Un marché financier est considéré efficient s'il reflète complètement l'ensemble des informations pertinentes à la détermination des cours. Il est efficient si et seulement si l'ensemble des informations disponibles concernant chaque actif sont disponibles.

### **1.2.4. Le crédit**

Dans une économie de marché, le crédit joue un rôle central. En effet, l'économie ne pourrait fonctionner sans le recours au crédit qui permet aux agents économiques de se procurer des fonds dont ils ne disposent pas personnellement. C'est la raison pour laquelle le crédit est considéré comme le moteur de l'économie. Il facilite aussi l'accès aux biens de consommation, il permet une production de masse. De plus, il conduit à une réduction des prix de vente dont bénéficie enfin de compte du consommateur.

### **1.3. La finance de nos jours**

La finance de nos jours est influencée par la globalisation financière qui désigne la constitution d'un marché régional intégrant des financements extérieurs. Elle se traduit en trois dimensions :

- Géographique : mobilité internationale de capitaux.
- Fonctionnelle : un marché de capitaux compartimenté.
- Temporelle : les marchés fonctionnent aujourd'hui 24/24 et en temps réel<sup>1</sup>.

La globalisation financière se désigne selon trois principes : la déréglementation, la désintermédiation et le décloisonnement des marchés de capitaux.

#### **1.3.1. La déréglementation**

Elle se manifeste sous différents angles : allègement de la réglementation, abolition du contrôle des changes, suppression des restrictions aux mouvements de capitaux, la promotion des innovations financières,...

#### **1.3.2. La désintermédiation**

Le rôle des intermédiations dans une économie d'endettement s'est rétréci face à l'ascension de financement direct.

#### **1.3.3. Le décloisonnement**

Le décloisonnement des marchés se manifeste par l'éclatement des compartiments qui existaient que ce soit du point de vue géographique, fonctionnel ou temporel.

Sous l'effet de la mondialisation, les marchés financiers sont de nos jours de plus en plus interconnectés. La mondialisation financière qui présente à la fois des avantages (permis au simple investisseur de bénéficier du choix de financement de son projet par exemple le taux d'intérêt moins élevés, échéance plus longue,...) soit en recourant à une banque dans un autre pays ou alors en émettre des titres sur le marchés financier national ou international et présente aussi des inconvénients (difficulté de gérer des crises financiers,...)

Le développement de la finance a permis au simple investisseur de bénéficier de choix de financement de son projet. En effet, il peut choisir le financement qui lui est avantageux (par exemple : taux d'intérêt moins élevés, échéance plus longue moins de garantie ...) soit en

---

<sup>1</sup> FR.Wikipedia. org/wiki/ Globalisation – financière. Consulté le 20/11/2018.

recourant à une banque dans un autre pays ou alors en émettant des titres sur les marchés financier national ou international.

### **1.4. La financiarisation de l'économie mondiale**

Elle se caractérise par les traits suivants :

- Les nouveaux acteurs de la finance, en général, et par contrecoup ceux de la finance internationale, recherche la liquidité et la rentabilité à court terme, alors que les entreprises ont besoin de financements durables.
- Les investisseurs de portefeuille à but dit spéculatif ont supplanté les investisseurs directs industriels et commerciaux dans les mouvements internationaux de capitaux.
- Certains voient une relation entre la mondialisation et l'instabilité financière, ont pour des objets de protéger les agents économiques contre l'instabilité des taux d'intérêt et des taux de change.
- Cependant, ces nouveaux instruments financiers pourraient eux-mêmes être source d'instabilité. Les marchés à terme atteignent une ampleur et une complexité qu'ils apparaissent incontrôlables. Des excès dans leur utilisation ont joué un rôle dans certaines faillites récentes et crises financières.

### **1.5. L'ascension de la finance**

La mondialisation de la finance s'est développée suite au au progrès de la technologie et de l'information; à la mondialisation des économies nationales; à la libéralisation des marchés financiers des capitaux internationaux; et à la concurrence entre les fournisseurs de services et l'intermédiation

#### **1.5.1. Le progrès de la technologie, et de l'information**

Le risque financier est devenu plus facile à mesurer, à surveiller et à gérer par les autorités monétaires du pays par le rassemblement et le traitement de l'information. Le progrès technologique et des techniques d'information ainsi que de communication jouent aussi un rôle crucial dans l'évolution et la négociation de nouveaux instruments financiers complexes et la gestion des multitudes transactions financières à travers toutes les places financières dans le monde.

### **1.5.2. La mondialisation des économies nationales**

Aujourd'hui, grâce au développement des firmes multinationales qui ont élargi leurs champs d'action et la réduction des obstacles aux échanges internationaux qui ont triplé depuis les années 1983/1992 jusqu'en 2001<sup>1</sup>, l'activité économique a dépassé le stade où un seul bien est produit dans un seul lieu. Cette évolution a stimulé la demande de financement international contribué à la libéralisation financière et à favoriser la création de réserves de capitaux et de liquidités qui passent facilement d'un pays à un autre.

### **1.5.3. La libéralisation des marchés financiers internationaux**

Combinée aux deux éléments précédents, la libéralisation des marchés de capitaux a contribué à la promotion de l'innovation financière et la circulation rapide de capitaux à l'échelle mondiale.

Ce facteur a été le résultat de la baisse des obstacles aux échanges de services financiers et à l'assouplissement des règles régissant l'accès des entreprises étrangères au marché financier national.

### **1.5.4. La concurrence entre les fournisseurs de services et l'intermédiation**

De nos jours, la concurrence est devenue force non seulement entre les banques elles-mêmes, mais aussi entre les autres entités financières: les marchés financiers, compagnies d'assurance,..., et ce à la suite de la mise en place de règles permettant l'élargissement du nombre d'acteurs travaillant dans le même champ d'activité et fournissant les mêmes services financiers.

En guise de conclusion à cette section, nous pouvons dire que les transformations qu'a connues la finance depuis les années 1980 ont apporté des avantages. En effet, grâce aux nombreuses sources de financement, le risque de pénurie de crédit tend à diminuer. Si les banques sont en difficulté, les investisseurs se tournent vers les marchés financiers ou aux sources étrangères. Un autre avantage est que la concurrence a permis une baisse des prix et augmenté la qualité des produits offerts à la clientèle.

Cependant, la mondialisation a rendu les marchés plus volatiles et pourraient menacer la stabilité financière. Ceci peut s'accompagner d'un inconvénient : il se peut que le prix des

---

<sup>1</sup> HAUSLER G., « Finance et développement », Paris, 2002.

actifs (sur les marchés financiers) ne correspond pas aux données fondamentales de l'économie pendant les phases d'expansion et de récession.

Parfois, la finance classique regroupe un ensemble de mesures et normes constituent un frein pour le développement. De ce fait, la finance islamique a trouvé un terrain qui a favorisé son évolution.

### **Section 2 : La finance islamique**

#### **2.1. L'évolution de la finance islamique**

Les origines de la finance islamique remontent à l'aube de l'islam au 7<sup>ème</sup> siècle. Toutefois, la finance islamique telle que nous l'entendons aujourd'hui n'existait pas véritablement aux premiers temps de l'islam<sup>1</sup>.

A cette époque, il y avait plutôt des contrats et des transactions régies par les règles du coran et les pratiques du prophète.

La finance islamique est réellement née dans les années 60, lors de la création de la première caisse d'épargne: la "Mit Ghamr Saving Bank " en Égypte, en 1963. Elle fonctionnait selon les "règles" de l'islam; et elle proposait des comptes épargnes basés sur la partage des bénéfices et non des produits<sup>2</sup>.

Cette caisse a connu un grand succès, elle investissait dans des projets commerciaux et industriels directement et en partenariat, elle redistribuait ensuite les profits. Cette expérience a contribué à l'expérimentation des techniques financières islamiques (Mourabaha, Ijar,...). Cependant, à cause des obstacles créés par l'Etat (par exemple, une banque centrale qui travaille selon les principes non islamiques), cette caisse n'a pas tardé à cesser son activité.

Néanmoins, le succès de la première tentative a conduit les autorités égyptiennes à autoriser la création d'une seconde banque islamique sous le nom de "Nasser Social Banken" 1972<sup>3</sup>. Selon le rapport de JOUINI et PASTRE, « en 1970, la création de l'organisation de la

---

<sup>1</sup>PATEL A., TOXE L. et GENRE P., « Finance islamique et immobilier en France », édition Economica, Paris, 2001, P19.

<sup>2</sup> MARTENS A., « La finance islamique : fondement, théorie et réalité », Article de l'actualité économique, vol77 n° 4, décembre 2001, p 482.

<sup>3</sup>BAHRI O-E-K., « La finance islamique, Compartiment de la finance d'aujourd'hui », Mémoire de magister, faculté de droit, université d'Oran 2013, p 9-10.

## *Chapitre II : La finance classique et la finance islamique*

---

conférence islamique OCI regroupant un grand nombre de pays musulmans remet les préceptes économiques de l'islam à l'ordre du jour »<sup>1</sup>.

En effet, durant les années 1970, de nouvelles institutions islamiques ont vu le jour suite à l'accroissement des recettes pétrolières, notamment le choc pétrolier des années 1970 qui a généré des ressources considérables pour certains pays musulmans. Cela a conduit ces dernières à créer des banques islamiques, à leur tête la banque islamique de développement (Islamic Développement Bank), en 1974, avec un capital estimé à 2277 millions de dollars et comprenant 56 pays membres. Elle a pour mission principale l'aide au développement (lutte contre la pauvreté, financement des infrastructures et des projets sociaux), et avec des techniques de financement islamique<sup>2</sup>.

Par la suite, en 1975, la création des banques islamiques dans les pays du golf a accéléré la création de plusieurs banques telles que : la Dubaï Islamique Bank en 1975, la Kuwait Finance House en 1979, la Bahreïn Islamique Bank, ... Le but de la création de ces banques était la coordination des normes et des principes financiers islamiques dans le monde. En 1979, le Pakistan a islamisé tout son système bancaire suivi par le soudan et l'Iran en 1983<sup>3</sup>.

En Mars 1981, est créée une association d'investisseurs musulmans dit: "Dar Al Maal Al Islami", qui fournit des services bancaires islamiques (dépôts, prêts, gestion de fonds et de portefeuille,...). Elle est devenue un groupe très puissant dans le monde, elle a fait son installation en Afrique en 1983 avec la création de 3 banques (Massraf, Faysal, Al Islami). En 1983, le soudan et l'Iran convertissent aussi leur secteur bancaire.

Ensuite, de nombreuses institutions financières étaient installées dans le monde. Parmi lesquelles, nous citons: La banque islamique internationale d'investissement et du développement à Luxembourg en 1980 comme première Banque internationale installée dans un pays non musulman.

Dans les années 1990, la finance islamique s'est propagée dans presque tous les pays musulmans. De même, pour certains pays de l'Asie, de nouveaux centres financiers

---

<sup>1</sup> JOUINI E; PASTRE O, « Enjeux et opportunités du développement de la finance islamique pour la place de paris », rapport jouini et pastre, paris Europlace, 8 décembre 2008, p 43.

<sup>2</sup> [www.isdb.org](http://www.isdb.org) consulté le 30/10/2018.

<sup>3</sup> IBRAHIMA, BA, PME et institution financière islamique. Document de travail n°06, service financier et allégement de la pauvreté. Genève. Bureau international de travail 1994, p 5.

islamiques sont été installés, en particulier, la Malaisie, dans le but de devenir le centre mondial de la finance islamique.

Durant les années 2000, la finance islamique a dépassé les frontières géographiques du monde musulman pour devenir un enjeu mondial. De nombreuses banques et institutions financières, telles que (Citigroup, HSBC, ...) fournissent des produits et des services financiers dits islamiques un peu partout dans le monde. Aujourd'hui, le Royaume Uni est le leader du développement de la finance islamique en occident. Par exemple, en 2013, le monde européen a assisté à l'arrivée de la NOORASSUR, start-up française spécialisée dans la finance islamique dans le paysage économique de l'hexagone<sup>1</sup>.

### **2.2. Les grandes dates de la finance islamique**

**1963** : naissance des principes financiers islamique en Egypte, la Mit Ghamar Saving Bank propose des comptes épargnes basés sur le partage des bénéfices et non des produits.

**1970** : l'organisation de la conférence islamique et crée et lance l'idée de la banque islamique.

**1974** : avènement de l'Islamic Développement Bank BID organisation multilatéral comprenant 56 pays membres, et a pour vocation d'apporter son concours à qui en a besoin. Cela se déroule sous forme d'aide au développement (lutte contre la pauvreté, financement des infrastructures et des projets sociaux) et avec des techniques de financement islamique

**1975** : création de la banque islamique de développement et naissance des banques islamiques telles que la Dubaï Islamique Bank, la Kuwait Finance House, et la Bahreïn Islamique Bank.

**1979** : le Pakistan islamise son secteur bancaire.

**1983** : le soudan et l'Iran convertissent aussi leur secteur bancaire.

**2000-2008** : développement de la finance islamique en Europe.

**2013** : arrivée de la NOORASSUR, start-up française spécialisée dans la finance islamique dans le paysage économique de l'hexagone.

---

<sup>1</sup> <http://islamiquebanque.fr/2016/04/04/histoire-de-la-finance-islamique>.

### **2.3. Définition et source de la finance islamique**

#### **2.3.1. Définition de la finance islamique**

Il n'existe pas de définition unique de la finance islamique, mais ce terme est aujourd'hui largement utilisé pour désigner les activités financières et commerciales qui respectent les principes du droit et de la jurisprudence islamique, plus communément désigné sous le vocable « charia ». Le respect de tels principes permet ainsi d'investir et de réaliser des profits en conformité avec les règles du droit musulman. De manière générale, les produits et instruments financiers compatibles avec la charia visent à offrir une alternative éthique viable aux outils de financement classique<sup>1</sup>.

#### **2.3.2. Les sources de la finance islamique**

Dans la tradition musulmane, l'activité humaine est régie par les règles de la charia qui sont tirées des sources suivantes :

##### **2.3.2.1. Le coran**

Il regroupe l'interprétation littérale de la parole de Dieu. Le coran comprend plus de six milles versets dont environ six cent concernent les règles de droit et une dizaine de versets relatifs à l'économie et à la finance<sup>2</sup>.

##### **2.3.2.2. La sounna**

Ce terme est la voie tracée par le prophète et celle que tout musulman doit suivre, elle est la deuxième source de la charia. Elle nous informe en détail sur comment mettre en pratique les réglementations de dieu décrites dans le coran<sup>3</sup>.

##### **2.3.2.3. Le fiqh**

Il s'agit donc d'une compréhension du message de l'islam sur le plan juridique. Il rassemble les explications débattues après la mort du prophète et sur lesquelles il y a eu un consensus<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> SMITH H, « Guide de la finance islamique », édition ; Economica, Paris, 2009, p 1.

<sup>2</sup> GUERANGER F., « Finance islamique : une illustration de la finance éthique », édition, Dunod, paris, 2009, p 27.

<sup>3</sup> SMITH H; « Guide de la finance islamique » ; Opcite, p 1.

<sup>4</sup> PATEL A., TOXE L. et GENRE P., « Finance islamique et immobilier en France », Opcite, p 12.

### **2.4. Les principes de la finance islamique**

#### **2.4.1. La prohibition du Riba**

L'un des principes fondamentaux de la finance islamique est la prohibition du la Riba. Le terme de « Riba » dérive du verbe « Raba » qui signifie « augmenté ». Il renvoie à la fois aux notions de taux d'intérêt (une valeur ajoutée à un capital initial) et d'usure. Ce principe interdit le gain abusif et injustifié généré par une transaction déséquilibrée.

C'est la théorie de l'excédent « Riba all fadl ». Ce type de Riba est connu sous la forme du surplus concret perçu lors d'un échange direct entre deux choses de même nature qui se vendent au poids ou à la mesure. Et du surplus né de la stipulation d'un terme qui a un avantage injustement une partie ou du surplus perçu lors de l'acquittement d'un dû (et dont le paiement a été posé comme condition de façon explicite ou implicite dans le contrat) en raison du délai accordé pour le règlement différé. Ce type d'intérêt, appelé « Riba an nassi'ah », est le plus répandu dans le monde de nos jours, au sein notamment des crédits, des prêts et des placements proposés par les établissements bancaires et les organismes de financement classiques.

Malgré toutes ces différences, les « ulémas » musulmans s'accordent sur deux raisons principales pour la prohibition du « Riba » :

- La Riba favoriserait la concentration de la richesse et de ce fait réduirait la considération à porter à ses semblables.
- La prospérité de l'individu ne devrait pas résulter d'un enrichissement sans cause. Elle doit être le résultat d'une activité personnelle et donc d'un effort créateur d'un surplus de richesses correspondant.
- L'islam a interdit le « Riba » de façon très ferme. Les textes, tant du coran et de sunna sont sans équivoques et parlent d'eux même.

#### **2.4.2. 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<sup>1</sup>. L'interdiction du proscrit toute incertitude sur l'exécution d'une obligation contractuelle.

### **2.4.3. La règle du Haram au secteur illicite**

Des investissements Haram sont tout placement dans des secteurs illicites, sont centrés, car l'Islam prohibe certaines activités, et la finance islamique doit respecter ces interdictions.

La règle du Haram proscrit ainsi de s'engager dans des activités liées aux jeux de hasard, du tabac, de l'alcool, à la filière porcine, à l'armement offensif ou encore à l'industrie des loisirs.

De nouveau, la circonscription de l'activité financière à certains domaines de l'activité n'est pas spécifique à la finance islamique ; seul change le périmètre de ce qui est considéré comme acceptable et de ce qui fonde le caractère licite d'une chose.

Avant de s'engager dans un contrat (commercial ou autre), le musulman doit s'assurer que l'objet de celui-ci est licite et ne s'oppose pas aux impératifs moraux et religieux. Et ceci dans le but d'encourager le développement durable et les investissements socialement responsables.

La supervision des investissements se déroule de deux manières. La première est d'ordre individuel dans le sens où tout musulman est censé ne pas investir ses fonds dans les industries non compatibles avec son éthique. La seconde est d'ordre institutionnel ou organisationnel puisque les banques et les fonds d'investissements islamiques sont composés, outre d'un conseil d'administration et d'une assemblée générale, d'un comité de supervision ou éthique (sharia board) dont les membres sont indépendants. Ainsi, les participations dans les sociétés évoluant dans les domaines illicites encourant une réprobation de ces comités.

Activités licites/illicites (halal /Haram), dans le but de s'assurer que les pratiques bancaires islamiques n'entrent pas en contradiction avec l'éthique islamique, les banques islamiques doivent établir un conseil de supervision de la religion qui est constitué par des

---

<sup>1</sup> CHAAR A-1, CHARIA ; « la finance islamique à la française, un moteur pour l'économie, une alternative éthique », sous la direction de J.P larmée, édition ; Secure finance ; France ; 2008, p 33.

juristes musulmans, agissant comme des auditeurs indépendants de la charia et conseillers de la banque.

### **2.4.4. L'obligation du partage des profits et des 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.

### **2.4.5. L'adossement à un actif tangible**

Le cinquième principe de la finance islamique est la nécessité d'adosser les investissements à des actifs tangibles, c'est -à-dire que toute transaction financière doit être sous-entendue par un actif pour être valide selon la charia. La tangibilité de l'actif signifie que toute opération doit être obligatoirement adossée à un actif tangible, réel, matériel et surtout détenu.

Ce principe de l'Asset Banking permet de renforcer le potentiel en termes de stabilité et de maîtrise des risques pour empêcher la déconnexion observée aujourd'hui entre les marchés financiers et la réalité économique.

Le principe de la tangibilité des actifs est également une manière pour la finance islamique de participer au développement de l'économie réelle par la création d'activité économique dans les différents domaines.

### **2.5. Les produits de la finance islamique**

Nous distinguons trois catégories des produits de finance islamiques qui sont : les financements participatifs, les financements sans participation et les produits concessionnels.

#### **2.5.1. Les financements participatifs**

##### **2.5.1.1 La Moucharaka**

Le mot Moucharaka vient du mot arabe 'chirka' ou 'charika' qui signifie association ou société. C'est une forme de contrat dans lequel deux ou plusieurs investisseurs participent au financement d'un projet et en partage les profits et les pertes, et où ils ont les mêmes droits et engagements, les partenaires sont donc associés à la fois dans le capital et dans le profit.

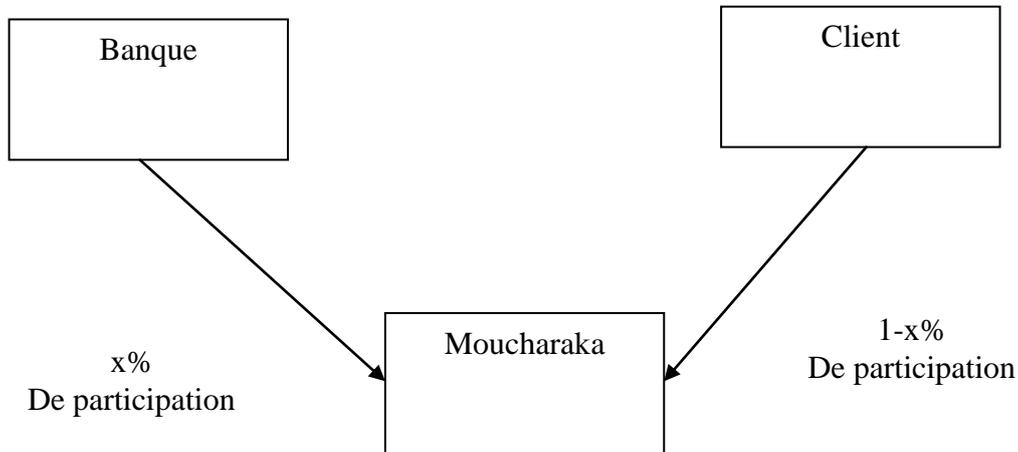
Ce mode de financement peut être utilisé pour financer des immobilisations, et d'un projet ou d'une entreprise dont l'activité peut être aussi bien industrielle que commerciale. L'application de ce contrat consiste en la participation de la banque islamique dans le financement de projet avec la participation d'un ou plusieurs partenaires. La banque devient ainsi actionnaire, elle assure la gestion du projet avec le client et procède à son contrôle périodique ainsi qu'au suivi de sa réalisation.

Il existe deux principales catégories de Moucharaka :

- La Moucharaka tabita (fixe): où la banque islamique et le client demeurent partenaires au sien de la société créée (ou le projet) jusqu'à l'expiration du contrat.
- La Moucharaka moutanakissa (dégressive): où les deux partis (la banque islamique et son client) reçoivent un pourcentage des profits mais, le client redonne toute la partie de ses gains à la banque pour rembourser la somme qu'elle avait initialement investie, une fois qu'elle a récupéré ses fonds et la

part de profits qui lui revient, le client deviendra à la fin du contrat le seul propriétaire du projet.<sup>1</sup>

**Figure N°03 : Le contrat Moucharaka**



**Source :** Saidane dhafer ; « la finance islamique a l'heure de la mondialisation » ; édition ; RB ; p75.

Les deux parties, ayant souscrit au capital de ce business venture (co-entreprise), participent aux pertes et profits de celle-ci proportionnellement à leurs apports.

### 2.5.1.2. La Moudharaba

Il s'agit d'une opération qui met en relation un investisseur (Rab el Mal) qui fournit le capital à un entrepreneur (Moudareb) qui à son tour fournit son expertise.

Dans cette structure financière, la responsabilité de la gestion de l'activité incombe entièrement à l'entrepreneur. A la fin du contrat, les bénéfices sont partagés entre les deux parties prenantes selon une répartition convenue à l'avance, après que l'investisseur a recouvré son capital et que les frais de gestion de l'entrepreneur aient été acquittés.

En cas de perte, c'est l'investisseur qui assume l'intégralité des pertes, l'entrepreneur ne perd que sa rémunération.

En cas de négligence ou d'erreur de gestion, l'entrepreneur pourra être tenu pour responsable et devra supporter les pertes<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> ALDO L., « Finance islamique », édition Gualino lextensio, Paris, 2012, p84.

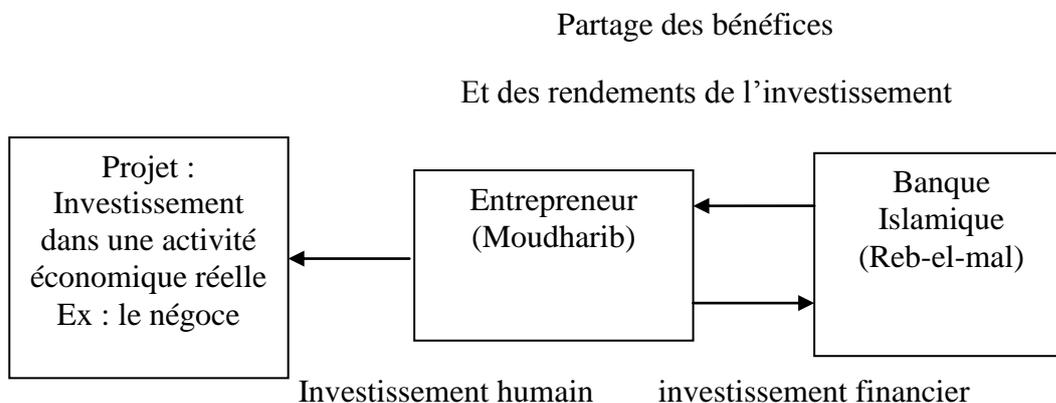
<sup>2</sup> SNOUSSI K., « La finance islamique », édition la Découverte, Paris, 2012, p29.

Les contrats Moudharaba se présentent sous deux formes :

- Limitée (Moudharaba al moucayda): le contrat porte sur un projet précis et le financeur (rab et mal) n'investira que son argent.
- illimité (Moudharaba al moutlaca): le Moudareb n'est pas tenu d'informer l'investisseur de la teneur de projet, le gestionnaire doit gérer les ressources financière de l'investisseur (rab-el-mal) pour dégager un bénéfice optimal, le Moudareb peut être tenu responsable des pertes en cas de négligence.

La pratique montre que ces contrats ne sont utilisés que pour des projets à court terme, et adaptés au financement des petites entreprises innovantes.

**Figure N°4** : Le contrat Moudharaba



**Source** : Saidane dhafer, « la finance islamique à l'heure de la mondialisation », édition RB, p 77.

La banque (commanditaire) remet les fonds à un Moudareb (commandité) afin qu'ils les investissent dans un projet bien défini et qui nécessite un savoir-faire.

Les bénéfices engendrés par l'investissement seront partagés entre les deux parties :

- La quote-part de bénéfice revenant au Moudareb et qui constitue son unique source de revenu.
- La banque reçoit une fraction des bénéfices réalisés en plus de remboursement de capital.
- Les pertes seront supportées par la banque, et le client ne perdant que la valeur de son travail de (son savoir-faire, son temps et son effort).

### 2.5.2. Les financements sans participation

#### 2.5.2.1. 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 un bénéficiaire convenue à l'avance. La banque va acheter à un fournisseur un bien à la demande de son client, le bien est revendu au client à un prix égal au coût d'achat plus une marge (ribh)<sup>1</sup>.

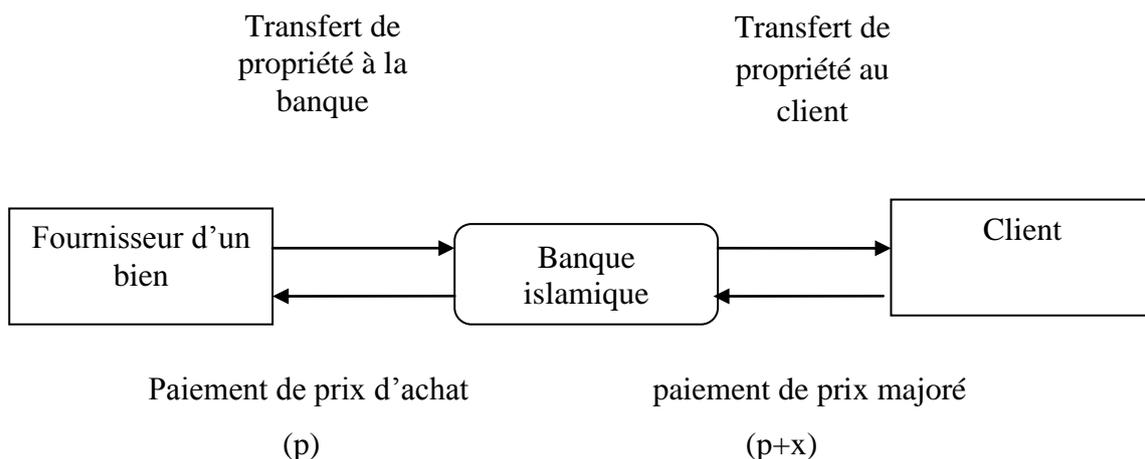
La Mourabaha est soumise à des conditions précises :

- Le vendeur doit être propriétaire et en possession de l'objet au moment de revente.
- Le prix ne peut pas être modifié, ni en cas de retard ni d'anticipation de règlement.
- La marge bénéficiaire doit être déterminée avec précision.

En cas de retard dans le paiement des échéances, la banque peut appliquer au client des pénalités de retard; en outre, en cas de mauvaise foi du client, la banque est en droit de réclamer, en sus des pénalités, un dédommagement des échéances non honorées.

Toute fois, la banque peut prendre un gage sur les marchandises vendues en garantie du paiement des prix de vente et mettre en jeu ce gage, le cas échéant.

**Figure N°05 : le contrat Mourabaha**



**Source :** Saidane dhafer, « la finance islamique à l'heure de la mondialisation », édition RB, p 79.

Plutôt que de contracter un crédit directement à la banque, le client charge celle-ci de lui trouver et d'acheter un bien à une tierce partie.

<sup>1</sup> SAIDANE D., « La finance islamique à l'heure actuelle », édition Revenu Banque, France, 2009, p 126.

L'Etablissement va acheter ce bien à un certain prix et le revendre au client au prix d'acquisition auquel est ajoutée une marge bénéficiaire, fixée ou préalable.

Le délai de remboursement est en fraction des liquidités générées.

### **2.5.2.2. Istisna**

C'est un contrat faisant intervenir deux parties, le preneur (mustasnia) demande donc à un autre, l'entrepreneur (sania) d'effectuer un travail de construction ou de fabrication pour son compte. La description de la marchandise, le prix, le délai de livraison et les modalités de paiement doivent être mentionné dès le d'Istisna au départ. A la fin, le manufacturier livre le bien à la banque qui le transfère au client lequel qui va régler celle-ci selon les modalités convenus.

Utilisée par les banques, cette opération prend le nom d'Istisna tamwili et renferme deux types de contrats séparés. Le premier contrat est conclu entre l'acheteur final et la banque qui s'engage à livrer un bien à un client. Le prix et les modalités de paiement sont fixés. Le second est sous contrat d'Istisna, par lequel un entrepreneur s'engage, à la demande de la banque, à fabriquer le bien. A l'échéance, le fabricant livre le bien à la banque qui à son tour, transmet ce bien à l'acheteur final. La différence entre le prix réglé à l'entreprise et le prix versé par le client constitue la rémunération de la banque<sup>1</sup>.

Il n'existe aucun lien juridique entre l'acheteur final et le fabricant, la banque est responsable à l'égard du fabricant d'une part, et de l'acheteur final d'autre part, des agissements de chacun.

Le client se rapproche de la banque pour lui demander de fabriquer un bien avec des spécifications précises. Cette dernière rapproche aussi du fournisseur pour lui demander de fabriquer le produit demandé par son client.

Le fabricant construit ainsi le bien demandé en recevant des paiements périodiques du banquier selon un échéancier convenu d'avance, et effectue le transfert de propriété à la banque qui livre le bien au client, le client règle le prix du bien en totalité ou en plusieurs échéances.

---

<sup>1</sup> GUERANGER F., « Une illustration de la finance éthique », édition Dunod, Paris, 2009, p122.

### 2.5.2.3. Salam

Le contrat Salam est un contrat à court terme utilisé dans tous les secteurs de l'activité marchande<sup>1</sup>. C'est un contrat de vente d'un bien avec livraison différée et paiement comptant, la banque intervient comme acheteur d'une marchandise.

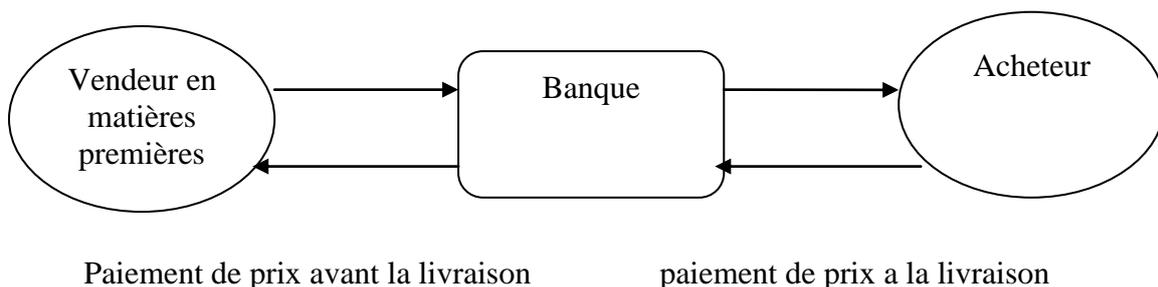
En principe, la vente Salam concerne la vente d'un bien qui ne sera livré que plus tard même si son prix est réglé immédiatement sous peine de nullité.

Le contrat Salam comprend trois étapes<sup>2</sup>:

- La banque effectue le paiement au fournisseur.
- Le vendeur livre les produits à la banque.
- La banque se fait livrer la marchandise pour la céder sur le marché.

Le Salam se présente comme moyen idéal de financement de certains type d'activités économiques telles que : l'agriculture, l'artisanat, l'import/export.

**Figure N °06 : Le contrat Salam**



**Source :** Saidane dhafer, « la finance islamique à l'heure de la mondialisation », édition RB, p 81.

La banque passe une commande à son client pour une quantité donnée de marchandises, d'une valeur correspondante à son besoin de financement. Le client adresse à l'établissement bancaire une facture pro forma indiquant la nature, les quantités et le prix de marchandises commandées.

Une fois les conditions de transaction acceptées, les deux parties signent un contrat de Salam, par lequel la banque autorise le vendeur à livrer ou à vendre les marchandises à une tierce personne. Le vendeur s'engage à recouvrer et à verser le montant de la vente à la banque.

<sup>1</sup>CAUSSE- BROQUET G., «Finance islamique», édition Revue Banque, France, 2009 ; p128.

<sup>2</sup>GUERANGER F., « Une illustration de la finance éthique », Opcite, p110.

Lors de la conclusion du contrat, la marchandise doit être valorisée et connue en qualité et en quantité. Le prix payé comptant par la banque, le lieu et les délais de la livraison, doivent être fixés dans le contrat et acceptés par les deux parties du contrat.

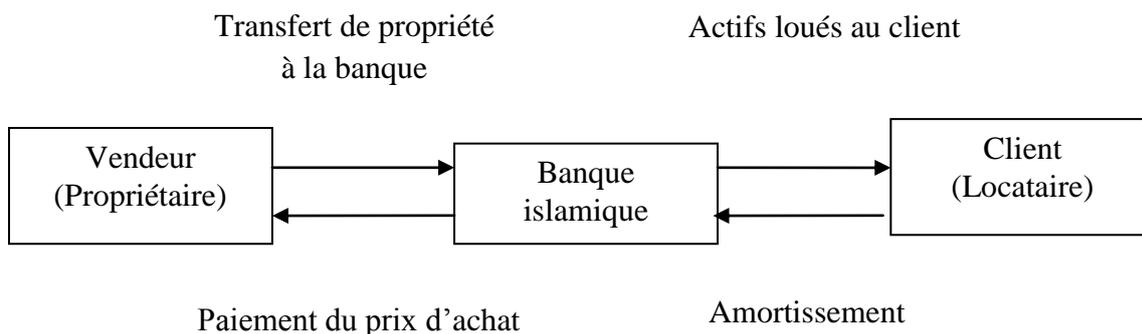
### 2.5.2.4. Ijara

Le leasing (Ijara) est un contrat de location de bien meuble ou immeuble associé d'une promesse de vente au profit du locataire.

Il s'agit d'une technique de financement relativement récente qui fait intervenir trois acteurs principaux sont :

- Le fournisseur (fabricant ou vendeur) du bien.
- Le bailleur (la banque qui achète le bien pour le louer à son client).
- Le locataire qui loue le bien en se réservant l'option de l'acquérir.

**Figure N°07 : Le contrat Ijara**



**Source :** Saidane dhafer, « la finance islamique à l'heure de la mondialisation », édition RB, p 82.

Au terme du contrat de location, quatre cas peuvent ainsi se présenter pour le client :

- Soit il restitue le bien.
- Soit il l'acquiert. Le contrat de vente, distinct du premier ne peut être signé qu'à la fin de la période de location.
- Soit il opte pour une seconde location de bien (renouvellement du contrat de location).
- Soit il est tenu, dès la conclusion de contrat, d'acquérir le bien. La convention est alors structurée comme un contrat de location-vente (Al Ijara Wa iktina) dans laquelle chaque loyer versé comprend une partie du prix d'achat de bien loué.

Les versements complémentaires effectués par le client locataire seront logés dans un compte d'épargne, et qui seront, à l'échéance affectés par le client au paiement du prix d'achat de bien loué.

### **2.5.3. Les produits concessionnels**

#### **2.5.3.1. Quard el Hassan**

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

Les fonds peuvent provenir de placement de bienfaisance ou fonds de la Zakat. Les modalités de remboursement sont prévues par les parties contractantes au moment de l'octroi du prêt. La banque peut facturer à l'emprunteur des frais de service courant et les charges administratives.

Il est accordé occasionnellement à des particuliers dans le besoin, à des clients en difficulté,...

### **2.6. Les soukouks**

Le soukouk est un produit obligatoire islamique. Il a une échéance fixée d'avance, comme les obligations conventionnelles, et il doit être obligatoirement adossé à un actif permettant de donner lieu à une rémunération. C'est des Asset-backed Securities qui ont un revenu stable et des certificats de confiance (trust certificates) compatibles avec la sharia.

La condition primaire pour l'émission des soukouks est la détention d'actifs par l'entité émettrice. La souscription peut avoir lieu sur les marchés financiers ou hors marché. Lors de l'émission, certaines informations doivent nécessairement être produites (le partage des profits, la négociabilité des titres,...). Il est à noter que l'émission ne garantit pas le capital investi, ni un montant fixe de profit.

### **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,...

### ***Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque***

---

#### **Introduction**

Dans le cadre de l'acquisition d'un bien immobilier, la banque conventionnelle (CNEP-Banque) et la banque islamique (Al baraka), ont mis en place des crédits immobiliers adaptés aux besoins des particuliers.

Dans le financement classique, c'est le prêt hypothécaire qui est utilisé par la CNEP-Banque. Quant à la finance islamique, il y a trois modes de financement qui sont principalement utilisés. Il s'agit de : Ijora Wa Intima, Mourabaha et également Moucharaka.

Dans ce travail, nous nous sommes focalisés ici sur le crédit dit Ijora Wa Intima ; car, c'est le produit utilisé au sein de la banque islamique Al baraka.

Ce troisième chapitre est consacré à la comparaison entre un crédit hypothécaire accordé par la CNEP Banque et le crédit dit financé par la Al Baraka Banque.

Pour réaliser cette étude comparative, nous avons organisé ce chapitre en trois sections. D'abord, la première section porte sur la présentation des deux banques dans lesquelles s'est déroulé notre stage ainsi que la collecte d'information. Ensuite, la deuxième est consacrée au suivi des deux crédits accordés par les deux banques (la CNEP-Banque et la Al baraka banque). Enfin, la troisième est réservée à la comparaison des deux techniques de financement de l'immobilier (le crédit hypothécaire et le crédit dit Ijara Wa Iqtina).

## ***Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque***

---

### **Section 01 : Présentation de La CNEP- Banque et Al Baraka Banque**

La CNEP-Banque est un intermédiaire financier bancaire public créé en 1964, elle dispose des agences couvrant tout le territoire national. Quant à Al baraka banque, c'est un intermédiaire bancaire privé qui a intégré l'économie nationale en 1991. Elle a une double vocation: commerciale et financière, et aspire au développement de son réseau pour couvrir tout le territoire national.

#### **1.1. Présentation de La CNEP- Banque**

##### **1.1.1. Historique de la CNEP- Banque**

La date du 6 avril 1997 représente un tournant historique dans l'existence de la CNEP, c'est la date de transformation de la Caisse National d'Epargne et de Prévoyance en banque. Pour cela nous distinguons deux périodes :

###### **1.1.1.1. Avant le 6 avril 1997**

La CNEP fut créée par le décret N°57/227 daté du 10 avril 1964, en remplaçant la Caisse de Solidarité des Départements et Communes d'Algérie CSDCA. La CNEP est résolue comme un établissement public doté de la personnalité civile et de l'autonomie financière, elle est réputée commerçante dans ses relations avec les tiers en tant que caisse. Elle avait pour principal objectif la collecte de l'épargne potentielle des ménages pour le canaliser et le réinjecter dans le circuit de l'habitat. Cependant, le champ d'activité de la CNEP ne s'est pas limité uniquement à cette activité mais, s'est élargie progressivement à d'autres activités telles que<sup>1</sup> :

- Jusqu'à 1970, l'activité de la CNEP se limitait à la collecte de l'épargne sur livret et à un faible volume de prêt sociaux au profit des agents des collectivités locales et les prêts sociaux hypothécaires.
- A partir de 1971, la CNEP a mis en œuvre un nouveau produit qu'est le compte épargne devise au profit des algériennes résidents à l'étranger, et finance le programme de l'habitat soit par les fonds de trésor public ou ceux collectés par la CNEP.

---

<sup>1</sup> Documents internes de la CNEP Banque.

### ***Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque***

---

- Pendant les années 1980, elle a commencé à se spécialiser dans financement de la construction de logement au profit exclusif des épargnants.
- En 1987, elle a commercialisé un nouveau produit (les bons d'épargne) remplacé par la suite, à la fin de 90, par le compte de placement à termes. Enfin elle a instauré en 1992 un nouveau produit le « livret épargne populaire ».

#### **1.1.1.2. Après le 6 avril 1997**

La CNEP Banque fut agréée par le conseil de la monnaie et du crédit, le 6 avril 1997 en succession à la CNEP. Ses nouveaux statuts, établis le 27 juillet 1997, lui confèrent, sous dénomination de la CNEP- Banque, un statut de banque et de société par action. La CNEP-Banque est habilitée aussi à effectuer toutes les opérations de banque définies par la loi sur la monnaie et le crédit<sup>1</sup>.

#### **1.1.2. La CNEP- Banque agence 201 de Tizi-Ouzou**

Il existe actuellement 226 agences de la CNEP-Banque au service de la clientèle qui sont réparties à travers le territoire nationale. Nous avons effectué un stage pratique dans l'agence ABANE RAMDANE 201.

##### **1.1.2.1. Missions de CNEP- Banque l'agence 201**

La CNEP- Banque agence 201a pour missions principales<sup>2</sup>:

- D'assurer le développement de la rentabilité de son fonds de commerce dans le cadre des objectifs qui lui sont assignés.
- De rechercher des ressources et des affaires qu'elle traite dans le cadre des orientations et des instructions en vigueur.
- D'exécuter les opérations de la clientèle et d'assurer leur comptabilité dans le cadre des procédures comptables en vigueur.
- De noyer en vue d'une bancarisation optimale de la population en drainant le maximum des ressources vers des caisses et placer ses services et ses produits apurés des ses relations en adéquation avec les contraintes de trésorerie et de rentabilité.

---

<sup>1</sup> Documents internes de la CNEP Banque.

<sup>2</sup> Idem.

***Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque***

---

- De Veiller à l'utilisation rationnelle et optimale des ressources humaines et matérielles mises à la disposition de la structure.
- De Veiller à la gestion rigoureuse, la préservation, la maintenance et la sécurité du patrimoine immobilier de la banque<sup>1</sup>.

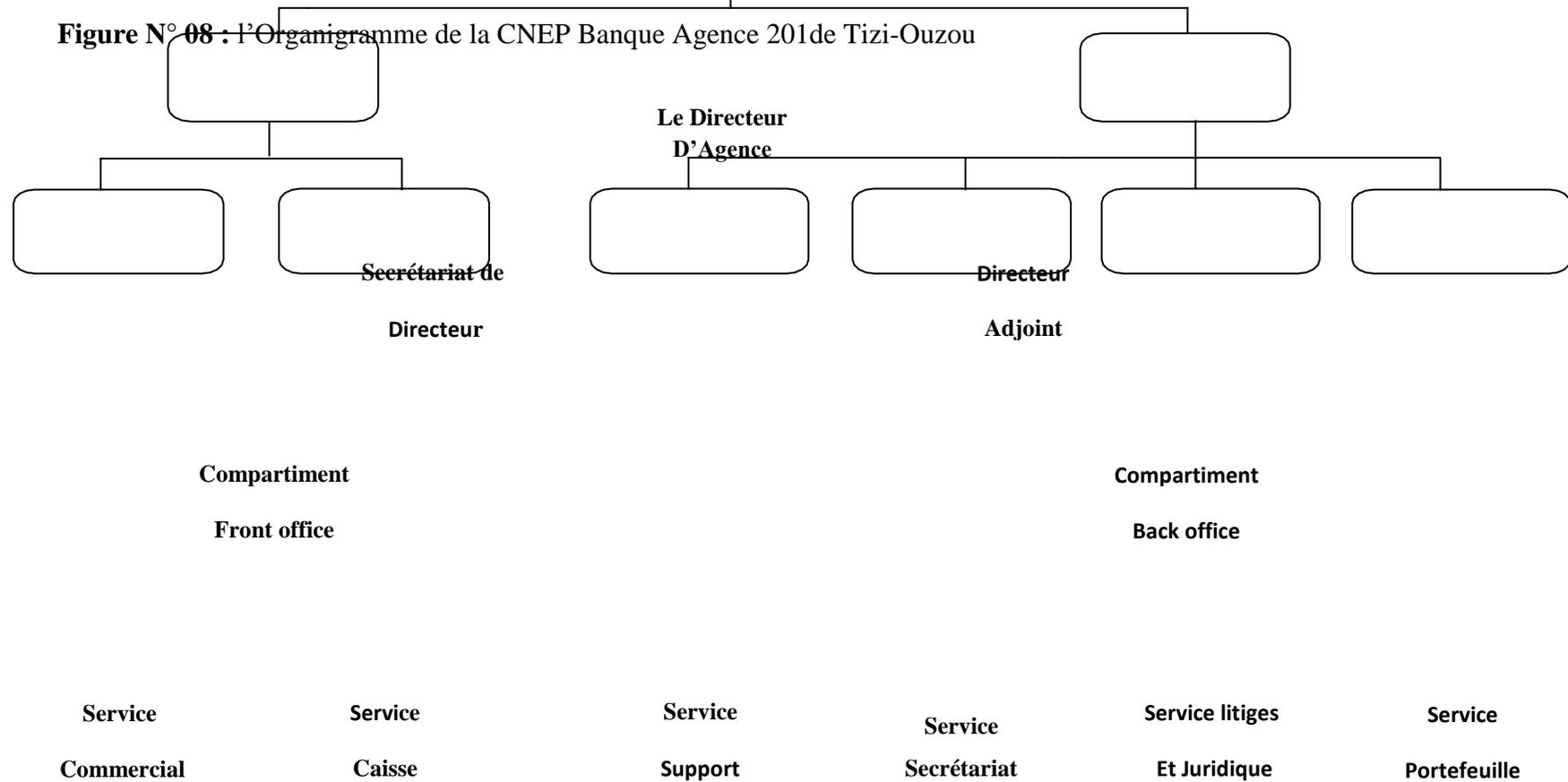
Pour mener ses missions, la CNEP-Banque est organisée comme suit :

---

<sup>1</sup> Document interne à la CNEP Banque.

**Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque**

**Figure N° 08 : L'Organigramme de la CNEP Banque Agence 201 de Tizi-Ouzou**



**Source :** Documents internes de la CNEP- Banque

## ***Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque***

---

### **1.2. Présentation d'Al baraka Banque**

La banque Al baraka 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>1</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 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.

#### **1.2.1. Les faits saillants 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 OUAL Aman.
- 2000 : classement au premier rang parmi les établissements bancaires à capitaux privés.
- 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 10.000.000.000 DA.
- 2015 : création de l'Institut de Recherche et de Formation en Finance Islamique (IRFI).
- 2015 : Création de la filiale SATEC IMMO Société d'Assistance Technique d'Etude et de Conseil Immobilière avec un capital social 15.000.000 DA<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> [www.albaraka-bank.com](http://www.albaraka-bank.com) le 10/11/2018.

### ***Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque***

---

#### **1.2.2. Les ressources d'Al baraka banque**

Al baraka 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.

#### **1.2.3. Al baraka banque agence « 111 » de Tizi-Ouzou**

Al baraka banque, 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 :

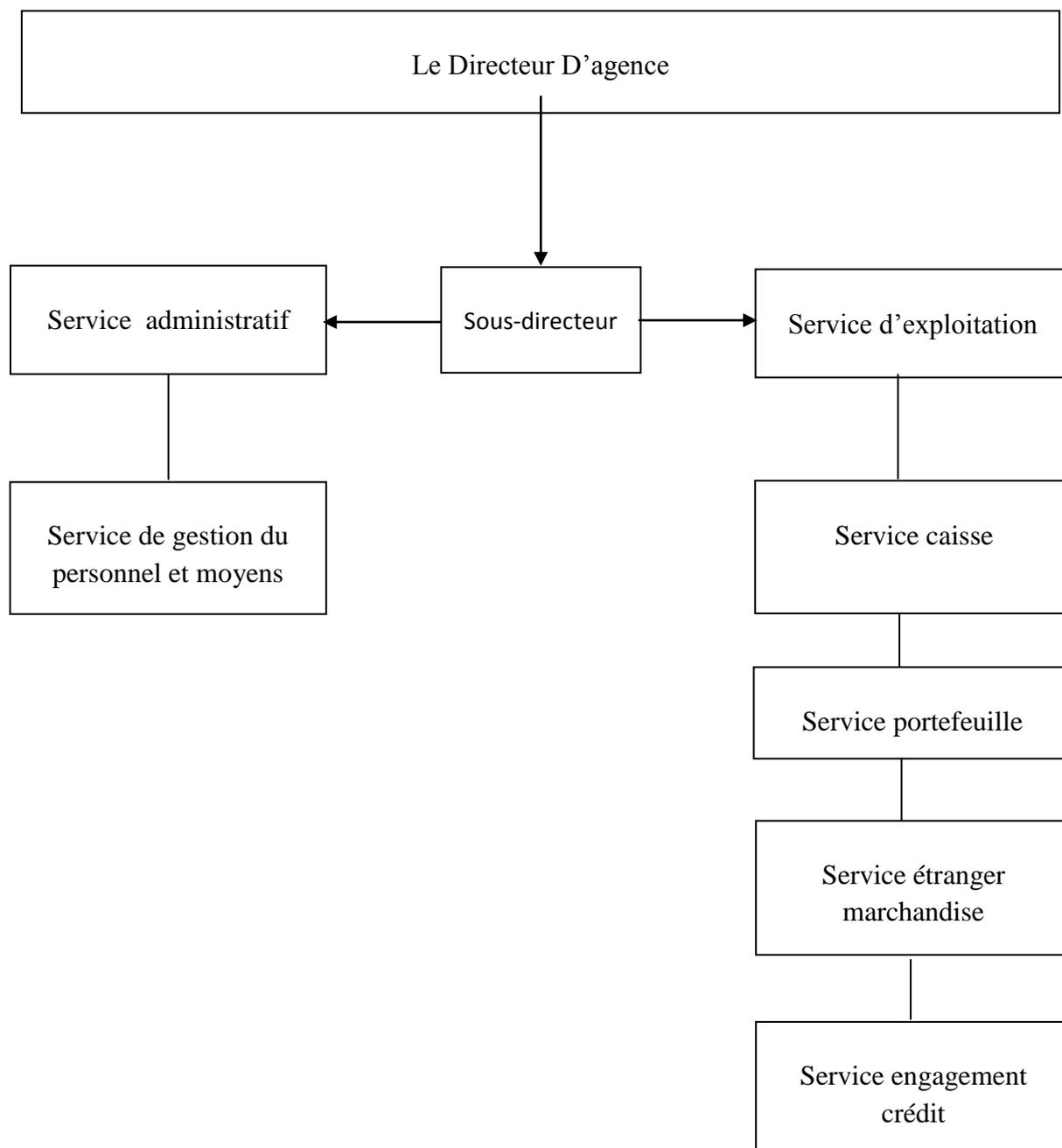
---

<sup>1</sup> [www.albaraka-bank.com](http://www.albaraka-bank.com) le 25/11/2018.

*Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque*

---

**Figure N° 09 :** L'organigramme de l'agence 111 Al baraka Banque de Tizi-Ouzou.



**Source :** Documents internes de la Al Baraka Banque.

## ***Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque***

---

### **Section 02 : Traitement d'un dossier crédit immobilier par les deux banques**

#### **2.1. Traitement d'un dossier de crédit immobilier au niveau de la CNEP- Banque**

Dans le cadre de l'acquisition d'un logement auprès d'un particulier, un client que nous avons nommé M<sup>r</sup> X qui s'est présenté à la CNEP Banque, agence 201 Tizi-Ouzou, afin d'avoir un crédit immobilier de 8 340 000.00 DA.

D'après notre stage au sein de la CNEP-Banque, agence 201 Tizi-Ouzou, le traitement du dossier de crédit immobilier se déroule suivant le processus décrit ci-dessous.

##### **2.1.1. Prise de contact avec le client**

La prise de contact par le chargé clientèle avec le client est une étape décisive dans le processus d'octroi de crédit. En effet, lors de la présence du client M<sup>r</sup>X au niveau du front office, le chargé clientèles tente d'identifier le demandeur à travers les informations suivantes :

##### **Les Information personnelles sont:**

- Nom et Prénom : M<sup>r</sup>X.
- Date de naissance :27/04/1979.
- Situation familiale : mariée.
- Adresse du domicile : x..

##### **La Situation professionnelle :**

- Profession : analyste programme.
- Employeur : SONATRACH.
- Revenu mensuel : 102625.65 DA.
- Qualité épargnant : non épargnant.
- Crédit en cours : néant.

##### **Les Information sur le bien objet du crédit :**

- Superficie de l'appartement: 73.49 M<sup>2</sup>.
- Type de l'appartement : F3.
- Adresse : y.
- Prix de cession : 8 340 000.00 DA.
- Valeur vénale du bien : 8 722 528.10 DA.

### ***Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque***

---

#### **2.1.2. Constitution du dossier de crédit**

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

##### **Un dossier administratif constitué :**

- D'une demande de crédit signée par le postulant formulaire CNEP-Banque (annexe n° 01).
- D'un extrait d'acte de naissance.
- D'une copie légalisée de Carte Nationale d'Identité.
- D'un certificat de résidence.
- D'une fiche familiale.
- D'un questionnaire de santé (annexe n° 02).
- D'autorisation de prélèvement sur compte chèque ouvert auprès de la CNEP-Banque (annexe n° 03).
- D'un relevé des émoluments et attestation d'emploi suivant le modèle CNEP-Banque (annexe n° 04).
- D'attestation de travail.

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

- Un certificat négatif d'hypothèque délivré par les services de conservation foncière.
- Un rapport d'évaluation du bien à financer.
- Un livret foncier (acte de vente).
- Une promesse de vente model CNEP-Banque (annexe n° 05) .

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

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

#### **2.1.3. Le contrôle du fichier client**

Le contrôle du fichier « client crédit » reste obligatoire, il vise à vérifier si le postulant a déjà bénéficié d'un prêt auprès de la CNEP-Banque ou d'une autre banque, et il n'est pas en situation d'impayé.

### ***Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque***

---

#### **2.1.4. La détermination du montant de crédit**

Avant de déterminer le montant du crédit à accorder, la banque procède d'abord à la détermination de la capacité de remboursement de l'emprunteur, la durée de crédit, et le taux d'intérêt.

##### **2.1.4.1. La détermination de la capacité de remboursement**

Le montant à retenir sur le revenu est déterminée sur la base de la capacité de remboursement. Dans le cas retenu, le revenu de M<sup>r</sup>X est égal à 102625.65 DA, qui est donc supérieur à 4 fois et inférieur à 8 fois le SMNG soit 50% du revenu.

La capacité de remboursement est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Capacité de remboursement} = \text{revenu mensuel} \times 50\%$$

$$\text{Capacité de remboursement} = 102625,65 \times 0,5$$

$$\text{Capacité de remboursement} = 51312.825 \text{ DA}$$

##### **2.1.4.2. La durée de remboursement**

C'est la différence entre la limite d'âge qui est 75 ans et l'âge du postulant.

$$\text{Donc : } 75 - 39 = 36 \text{ ans.}$$

Le différé : 12 mois.

$$\text{Donc la durée de remboursement : } 36 - 1 = 35 \text{ ans.}$$

$$\text{La durée de remboursement} = 35 \text{ ans}$$

##### **2.1.4.3. Le taux d'intérêt**

Le taux d'intérêt a appliqué au client M<sup>r</sup>X âgé de 38 ans en vu de l'acquisition d'un logement auprès d'un particulier est un taux de 6%.

Enfin le montant du crédit est calculé selon la formule suivante :

$$\text{Montant du crédit} = \text{capacité de remboursement} / \text{la valeur tabulaire}$$

### **Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque**

---

Et la valeur tabulaire est calculée selon la formule suivante :

$$\text{la valeur tabulaire} = \frac{\text{taux d'interet}/12}{1 - (1 + \text{taux d'interet}/12)^{-\text{duree} \times 12}}$$

Avec un taux d'intérêt de 6% et la durée de remboursement de 35 ans,

$$\text{la valeur tabulaire} = \frac{6\%/12}{1 - (1 + 6\%)^{-35 \times 12}} = \frac{0.005}{1 - 1.005^{-420}} = 0.005701897$$

**La valeur tabulaire = 0.00570189**

**Donc, le montant du crédit=8999255, 734 DA.**

Le montant de 8 999 255.734 DA représente le prêt maximum que la CNEP-Banque peut accorder à M<sup>r</sup>X vue ça capacité de remboursement.

Ce client a sollicité un crédit de 8 340 000.00 DA qu'il peut supporter largement étant donné, qu'il est inférieur au maximum déterminé.

#### **2.1.5. Calcul de la mensualité**

Pour déterminer la mensualité, on doit d'abord déterminer l'échéance ainsi que l'assurance décès et invalidité.

##### **2.1.5.1. Détermination de l'échéance**

L'échéance de remboursement est calculée selon la formule suivante:

$$\text{Echéance en capital et intérêt} = \text{montant du crédit} \times \text{la valeur tabulaire}$$

Le montant du crédit = 8340000,00

La valeur tabulaire = 0,005701897

**Donc : Echéance en capital et intérêt = 47555.83 DA**

### **Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque**

---

#### **2.1.5.2. Détermination de l'assurance décès et invalidité**

L'emprunteur souscrit la formule classique qui couvre le risque décès aux taux de 0.045 % pour le postulant âgé de moins de 40 ans.

La formule de calcul de la prime d'assurance est :

$$\text{Prime assurance} = \text{montant sollicité} \times \text{coefficient d'assurance}$$

$$\text{Prime d'assurance} = 8340000 \times 0.00045$$

$$\text{Prime d'assurance} = 3753.00 \text{ DA}$$

Après avoir calculé l'échéance et la prime d'assurance, il faut calculer la mensualité selon la formule suivante :

$$\text{Mensualité} = \text{échéance en capital et intérêt} + \text{la prime d'assurance décès}$$

$$\text{Mensualité} = 47555,83 + 3753,00.$$

$$\text{Mensualité} = 51308,83 \text{ DA}$$

#### **2.1.6. Calcul des intérêts intercalaires**

La période du différé est de 12 mois (360 jours). les intérêts intercalaires sont donnés par la formule suivante:

$$I = C \times i \times N / 360$$

**C** : capital (montant du crédit) ;

**i** : taux d'intérêt ;

**N** : nombre de jours.

$$I = 8\,340\,000.00 \times 0.06 \times 366 / 360$$

$$I = 500\,399.99 \text{ DA}$$

### **Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque**

En plus de l'assurance décès et invalidité, la CNEP-Banque ajoute aussi l'assurance de la Société de Garantie du Crédit Immobilier (SGCI) :

#### **2.1.7. L'assurance SGCI**

Tous les crédits hypothécaires aux particuliers de la CNEP-Banque sont soumis à la couverture assurance de garantie de crédit immobilier « SGCI » contre le risque d'insolvabilité.

L'assurance SGCI couvre le risque d'incapacité définitive de l'assuré de procéder au remboursement du crédit dû essentiellement soit à la perte d'emploi, soit à la dégradation de la capacité de remboursement.

Le montant de l'assurance contre le risque d'insolvabilité est calculé sur la base du montant du crédit et en fonction de la ratio : prêt / valeur vénal du bien immobilier objet du crédit.

$$\text{Montant de la Prime} = (\text{montant de crédit} * \text{taux de la prime}) + \text{TVA}$$

Montant du prêt : 8 340 000 .00 DA.

La valeur vénal : 8 722 528.10 DA.

RPV = 8 340 000 .00 / 8 722 528.10.

RPV = 95 %.

**Tableau N° 06 : Les taux de la prime**

|                      |       |
|----------------------|-------|
| RPV < ou = 40%       | 0,50% |
| 40% < RPV < ou = 60% | 0,75% |
| 60% < RPV < ou = 95% | 1,00% |

Source : Documents internes de la CNEP-Banque.

### ***Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque***

---

Le taux de la prime : 1%.

Montant de la prime (HT) :  $8\,340\,000.00 \times 0.01 = 83400$  DA

Montant de la TVA :  $83400 \times 0.19 = 15846$ DA

Montant de la prime (TTC) :  $83400 + 15846 = 99246.00$ DA

**La prime SGCI = 99246.00 DA**

#### **2.1.8. Les frais d'étude et de gestion du crédit**

Les frais d'étude et de gestion du crédit sont payés en une seule tranche par prélèvement sur le premier déblocage du crédit octroyé.

Les commissions payées sont de 25000 DA.

En ajoutant la TVA qui est de 19 %.

$25000 \times 0.19 = 4750$

$25000 + 4750 = 29750$

**Les frais d'étude et de gestion = 29750 DA**

#### **2.1.9. Décision d'octroi du crédit**

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

Le dossier de M<sup>F</sup>X a été présenté au comité du crédit de l'agence (CCA) pour établir la décision finale où il a été émis pour avis favorable dans les conditions suivantes :

- Le montant du crédit : 8 340 000 .00 DA.
- La mensualité de remboursement : 51 308.89 DA.
- La durée de remboursement : 36 ans, dont 12 mois de différé.
- Le taux d'intérêt : 6%.

Il est à signaler que les prérogatives du CCA en matière d'engagement dans les crédits sont limitées en fonction du montant du crédit comme le montre le tableau ci-après :

**Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque**

---

**Tableau N° 07: Pouvoir d'engagement des comités de crédit**

| Les comités                       | Montant de crédit sollicité                    |
|-----------------------------------|--|
| Comité du crédit de l'agence(CCA) | $\leq 5.000.000,00$ DA                         |
| Comité du crédit régional(CCR)    | $> 5.000.000,00$ DA et $\leq 20.000.000,00$ DA |
| Comité du crédit central (CCC)    | $> 20.000.000,00$ DA                           |

Source : documents internes de la CNEP-Banque

Après confirmation de l'acceptation des conditions de prêt par M<sup>X</sup>, le chargé de crédit établit d'abord la convention de crédit qui reprend les conditions du prêt et le fait signé par l'emprunteur et le directeur de l'agence. Ensuite, il procède à l'ouverture d'un compte cheque apuré de service caisse afin de débloquent la provision dans ce compte et dans lequel l'emprunteur versera :

- Les frais d'étude et de gestion de dossier qui sont : 29750 DA.
- L'assurance SGCI : 99246 DA.
- Le montant de l'assurance décès pour 12 mois : 29750 DA.

Demande une assurance catastrophe naturelles avec subrogation de la CNEP-Banque.

La mobilisation du crédit se fera en une seule tranche, puisqu'il s'agit d'un crédit pour l'achat d'un logement auprès d'un particulier. Le recueil de garantie dans le cas de crédit pour l'achat d'un logement auprès d'un particulier s'effectuera après la mobilisation du crédit.

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

## **2.2. L'étude du dossier crédit immobilier au niveau Al Baraka banque**

Les étapes suivies dans l'étude du dossier de crédit immobilier au sein de la Al Baraka Banque sont :

- Une simulation de crédit qui contient (la capacité de remboursement, le montant du crédit à accorder, la durée du crédit).

### ***Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque***

---

- 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 accord, il sera présenté au comité de financement qui validera à son tour le dossier de demande de crédit en question.
- 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.

#### **Section 03 : La Comparaison entre un crédit hypothécaire et Ijara Wa Iqtina.**

##### **3.1. Les éléments majeurs d'un prêt immobilier**

Les éléments majeurs d'un prêt immobilier qui nous permettent de faire une comparaison entre le crédit hypothécaire financé par la CNEP Banque agence 201 de Tizi-Ouzou et le crédit dit Ijara Wa Iqtina accordé par la Al Baraka Banque agence 111 de Tizi-Ouzou sont ceux évoqués précédemment à savoir: les conditions d'éligibilité, le taux de financement, la mensualité, les garanties exigées, l'assurance, la durée de crédit, le taux d'intérêt et les pénalités de retard.

### **Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque**

#### **3.1.1. Les conditions d'éligibilité**

Les possibilités exigées, appelées aussi les conditions d'éligibilité pour bénéficier d'un crédit immobilier dans les deux banques sont résumées dans le tableau ci-après.

**Tableau N° 08:** Comparaison des conditions d'éligibilité imposées par les deux banques

| <b>La CNEP-Banque</b>   | <b>Al Baraka Banque</b>  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- A la capacité de contracter un prêt.</li><li>- Age moins de 75 ans.</li><li>- Solvabilité justifiée d'une capacité de remboursement suffisante.</li><li>- Le bien à financer situé en Algérie.</li><li>- Confirmation au poste plus 12 mois d'ancienneté.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Un contrat de travail indéterminé CDI.</li><li>- Confirmation au poste.</li><li>- Revenu <math>\geq</math> à 40000 DA.</li><li>- Age inférieur à 70 ans à la dernière.</li><li>- Echéance de remboursement.</li><li>- Le bien à financer situé en Algérie.</li><li>- Apport personnel 20% minimum.</li></ul> |

**Source :** Elaboré par nos soins à partir des données collectées au niveau de la CNEP- Banque et Al Baraka Banque.

Les similitudes entre les conditions d'éligibilités pour accéder aux crédits immobiliers aux niveaux des deux banques sont: le bien à financer doit être situé sur le territoire national, et l'emprunteur doit être confirmé au poste. Quant à la différence, elle porte sur le revenu, l'âge, l'apport personnel et le contrat de travail.

La CNEP-Banque est moins exigeante que la Al Baraka Banque en matière de conditions de crédit.

#### **3.1.2. Le taux de financement**

A la CNEP-Banque, le montant du crédit à accorder est déterminé en fonction de la capacité de remboursement de l'emprunteur. Nous précisons que cette banque peut accorder un financement allant jusqu'à 100% pour les personnes de (-40ans), dit CNEP Jeunes. Au niveau de la Al Baraka Banque, le montant du crédit maximum à accorder à l'emprunteur est fixé à 80%, quelque soit sa capacité de remboursement et elle exige un apport personnel de

### ***Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque***

---

20% au minimum. Donc notre conclusion sur ce point précis est le crédit CNEP-Banque est plus avantageux que celui de la Al Baraka Banque.

#### **3.1.3. La Mensualité**

Pour la CNEP-Banque, le montant mensuel remboursé par l'emprunteur est composé d'une partie du capital à rembourser, des intérêts, de l'assurance décès et invalidité. Pour la Al Baraka Banque, elle est composée de l'échéance et de la marge. La différence relevée entre la mensualité de la CNEP-Banque et celle de la Al Baraka Banque se rapporte à l'assurance décès et invalidité. Celle-ci est incluse dans la mensualité de la CNEP-Banque qui doit être inférieure ou égale à la capacité de remboursement. Quant à la Al Baraka Banque, la mensualité est supérieure à la capacité de remboursement, et l'assurance décès et invalidité est acquittée en une seule fois, par le client avant le déblocage des fonds et servira à couvrir toute la durée de financement.

#### **3.1.4. Les Garanties**

La garantie constitue un élément fondamental pour les banques prêteuses. En effet, la CNEP-Banque exige comme garantie l'hypothèque du 1<sup>er</sup> rang, et au niveau de la Al Baraka Banque, le bien financé est au nom de la banque. De plus, le bien doit être évalué à 110% du montant du crédit accordée.

#### **3.1.5. L'Assurance**

La CNEP-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 CNEP-Banque. La Al Baraka Banque exige, quant à elle, une assurance multirisque habitation élargie à l'assurance catastrophe naturelle. Quant à l'assurance décès et invalidité, elle doit être payée en une seule fois couvrant toute la durée de financement ou bien elle peut être éliminée à la demande du client si celui-ci justifie d'une résidence principale.

### ***Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque***

---

#### **3.1.6. La durée du crédit**

La durée de crédit immobilier fixée par la CNEP-Banque 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 Al Baraka Banque, la mobilisation des ressources a été faite sur une durée allant à 20 ans maximum suivant la collecte des ressources. Donc Notre conclusion sur la durée du crédit, la CNEP- Banque est plus avantageuse que la Al Baraka Banque.

#### **3.1.7. Les taux d'intérêt**

La CNEP-Banque dispose d'une panoplie de taux d'intérêt qu'elle applique à ses crédits (tableau N°03 page 25 ), 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 Al Baraka Banque, elle dispose de deux taux (7,5% et 7,75%), appelé la « marge » dans le cadre de financement de l'immobilier comme le montre le tableau ci-dessous :

**Tableau N° 09 : Les taux appliqués par la Al Baraka Banque**

| <b>Type de crédit</b> | <b>Catégories</b>        | <b>Taux</b> |
|-----------------------|--------------------------|-------------|
| Acquisition           | Location-vente           | 7.5%        |
| Construction          | Ijara moussoufa fi dhima | 7.5%        |
| Aménagement           | Is tisna                 | 7.75%       |

**Source :** Documents internes de la Al Baraka Banque.

Ainsi, nous constatons que les taux d'intérêt appliqués par la CNEP-Banque sont inférieurs à ceux appliqués par la Al Baraka Banque.

#### **3.1.8. Les pénalités de retard**

En cas de retard de paiement, la CNEP-Banque applique des pénalités, elle recalcule la mensualité à partir d'intérêt qui augmente en fonction du temps. Ces pénalités rentrent dans les bénéfices de la banque. Par contre au niveau de la Al Baraka Banque, le montant des pénalités est logé dans un compte (produit à liquider) que la banque solde à chaque fin d'exercice et sous forme de dons aux associations et mosquées. Par ce que les pénalités de

### ***Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque***

---

retard en finance islamique considèrent Riba vu que c'est l'argent qui crée de l'argent. Il est à souligner qu'auparavant La Al baraka Banque ne les appliquait pas, donc les clients accusaient beaucoup de retard pour le remboursement. Pour cette raison, elle oblige les clients contractant de crédit à payer les pénalités de retard comme les banques conventionnelles.

#### **3.2. Etat récapitulatif de financement**

Etat récapitulatif comparatif des éléments majeurs d'un financement immobilier selon une banque classique CNEP-Banque et une banque islamique Albaraka banque, à travers un dossier étudié au niveau de la CNEP-Banque (section 02) et une simulation faite à la banque Albaraka résumées dans le tableau ci-après.

### ***Chapitre III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP Banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka Banque***

---

#### **Conclusion**

De par notre modeste expérience dans ces deux agences bancaires, l'une conventionnelle (CNEP-Banque) et l'autre islamique (Al Baraka Banque), nous avons constaté que chacune d'entre elle contribue au financement de l'immobilier et surtout de satisfaire les besoins des particuliers.

Chacune présentes des avantages. La CNEP-Banque présente l'avantage des taux qui sont moins élevés par rapport à ceux des autres banques de manière générale, et en particulier ceux d' Al Baraka Banque. De même, la gamme importante de produits qu'elle propose à sa clientèle qui est plus diversifiée que celle d' Al Baraka Banque.

L'avantage que représente la Al Baraka Banque est celui de la qualité de ses services. Et aussi en matière d'assurance, « assurance décès et invalidité » qui n'est pas nécessaire dans le cas où l'emprunteur présente un bien en son nom.

## *Conclusion générale*

---

Le système bancaire algérien a connu des bouleversements importants après l'application de la loi sur la monnaie et le crédit (LMC). En effet, après l'indépendance en 1962, l'Etat a opté pour un système planifié basé essentiellement sur les entreprises publiques. C'est ainsi que, le système bancaire était totalement composé de banque publiques (BNA, BDL, BEA, BADR,...).

Toutes les banques activent pour répondre aux objectifs planifiés des pouvoirs publics, il n'existait aucune concurrence entre les banques.

Avec l'ouverture de l'économie en 1989 et l'introduction de banques à capitaux privés nationaux et étrangers, on assiste à une nouvelle réorientation des activités des banques publiques qui doivent faire face à l'intervention des banques privés à l'image de la banque islamique« Al baraka banque».

Les résultats obtenus, suite à notre stage pratique, montrent que la CNEP-Banque dite conventionnelle et la banque islamique Al Baraka banque ont les mêmes objectifs, c'est-à-dire comment rentabiliser les fonds qu'elles détiennent.

A travers les conditions imposées à l'occasion de l'octroi d'un crédit immobilier, nous retrouvons les mêmes éléments d'appréciation (taux de financement ; mensualité ;...).

Cependant, nous constatons que le financement islamique serait qu'une copie de financement conventionnel dans le cadre d'un financement immobilier avec quelque différence. (cité dans le chapitre 3).

Le problème du logement en Algérie est crucial. Les ménages qui sont confrontés à ce problème recherchent à obtenir des crédits pour financer leurs logements dans n'importe quelles conditions.

C'est ainsi que, nous avons remarqué que le choix du financement du logement importe peu dans la sélection des fournisseurs du crédit.

La proportion des demandeurs de crédit au niveau de la Al Baraka Banque ces dernières années est restée stable. L'encours brut destiné au crédit immobilier est évalué à 1,8 milliard de dinars en 2015 et 1.82 milliard de dinars en 2016.

## *Conclusion générale*

---

Quant à la CNEP Banque, elle occupe une place primordiale sur le marché du logement en Algérie.

Il faut rappeler que cette banque a toujours financé le logement depuis sa création. Son expérience et les moyens dont elle dispose font que cette institution restera un acteur incontournable dans le financement de l'immobilier en Algérie

Enfin, la première hypothèse est confirmée par ce que il n'y pas beaucoup de différences dans l'analyse des crédits immobilier entre les deux institutions.

De même la deuxième hypothèse est confirmée aussi. La Al Baraka Banque permet non seulement de satisfaire les besoins des emprunteurs tout en respectant les règles religieuses. Mais, dans la pratique, cette institution insiste aussi sur la rentabilité de ses opérations.

## Références bibliographiques

### Ouvrages :

- ALDO L., « Finance islamique », édition Gualino lextenso, Paris, 2012.
- BLANCARD G., COUDERC N. et VANDELANOITE S., « Les marchés financiers en fiche », édition Optimum, Paris, 2004.
- CAUSSE-BROQUET G., « Finance islamique », édition Revue Banque, France, 2009.
- CHAAR A-I, CHARIA ; « la finance islamique à la française, un moteur pour l'économie, une alternative éthique », sous la direction de J.P larmée, édition ; Secure finance ; France ; 2008,
- DESCAMPS C. et SOICHOT J. « Economie et gestion de la EMS management et société », édition Economica, Paris, 2002.
- GUERANGER F., « Finance islamique : une illustration de la finance éthique », édition Dunod, Paris, 2009.
- GRANELLE J., « Economie et urbanisme : du foncier à l'immobilier », édition l'Hamattan, Paris, 2009.
- HAUSLER G., « Finance et développement », Paris, 2002.
- LEDOIT A., « Cours d'économie immobilière », édition Economica, Paris, France, 2001.
- MASSE. P, « Théorie et pratique de la promotion immobilière », édition Economica, Paris, 1994.
- PATEL A., TOXE L. et GENRE P., « Finance islamique et immobilier en France », édition Economica, Paris, 2001.
- SAIDANE D., « La finance islamique à l'heure actuelle », édition Revenu Banque, France, 2009.
- SMITH H., « La finance islamique », édition la Découverte, Paris, 2012.
- SNOUSSI K., « La finance islamique », édition la Découverte, Paris, 2012.

### Mémoires et thèses :

- BAHRI O-E-K., « La finance islamique, Compartiment de la finance d'aujourd'hui », Mémoire de magister, faculté de droit, université d'Oran, 2013.

- BOURKACHE F., « Financement de la promotion immobilière publique et privée », Mémoire de fin d'études pour l'obtention du diplôme universitaire appliquée en techniques bancaires et monétaires, UMMTO.2010/2011.
- CHAIB A., « La finance islamique, entre opportunisme et pragmatisme », Mémoire de magister en économie, spécialité MFB, UMMTO, 2013.
- EMBALO SAICO UMARO, « Evolution de financement de l'immobilier en Algérie : cas de la CNEP-Banque 2004-2014 », Mémoire du fin d'études en sciences économiques UMMTO, 2015/2016.
- HAMMACHE M., « La finance islamique et la finance conventionnelle, éthique de crise financière », Mémoire du fin d'études en sciences économiques, UMMTO, 2010-2011.
- HENTOUR F., « Le financement bancaire au service de l'immobilier », Mémoire de fin d'études pour l'obtention du Brevet Supérieur de Banque, ESB, février, 2005.
- HERAOU A., « Evolution des politiques de L'Habitat en Algérie, le L.S.P comme solution à la crise », Mémoire de Magister, Option : Habitat, Université de Sétif, 2012.
- IDIR S. et RABHI D., « Le rôle de la CNEP-Banque dans le financement du logement », Mémoire de licence, option finance, université de Bejaia, 2010.
- MOUSSAOUI A., « La contribution de la promotion immobilière à la production du logement en Algérie », Mémoire de Magister, UMMTO, 2006.
- SMITH H, « Guide de la finance islamique », édition Economica ; Paris, 2009.

#### **Articles et revues :**

- DOUADI K., « Salon Méditerranéen de l'Immobilier », Revue trimestrielle de CNEP-News, Numéro spécial- Mars 2004.
- JOUINI E; PASTRE O, « Enjeux et opportunités du développement de la finance islamique pour la place de paris », rapport jouini et pastre, paris Europlace, 8 décembre 2008.
- MARTENS A., "La finance islamique : fondement, théorie et réalité", revue actualité économique, vol77 n° 4, décembre 2001.

### **lois, Décret, Ordonnance :**

- La loi 86-07 Du 04 Mars 1986 relative à la promotion immobilière.
- La loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit.
- Le décret législatif 93-03 du 01 mars 1993 relatif à l'activité immobilière.
- Le décret exécutif N°94-58 du 07 mars 1994 relatif au modèle de contrat VSP.
- Le décret exclusif N° 94- 111 du 18 mai 1994 portant sur la création de CNL.
- Le décret exécutif N°97-406 du 3 novembre 1997 portant sur la création de FGCMPI.
- le décret exécutif N° 10-87 du 10 mars 2010 fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires.
- Ordonnance N° 11-03 relative à la monnaie et crédit du 26 aout 2003 modifiant et complétant la loi 90-10.

### **Autres documents :**

- Document MAHIOU SAMIRA, « le crédit immobilier aux particulier ».
- Document de la CNEP Banque.
- Document interne de la CNEP Banque.
- AL Baraka, Rapport annuel 2014, 2015,2016.
- IBRAHIMA, BA, PME et institution financière islamique. Document de travail n°06, service financier et allégement de la pauvreté. Genève. Bureau international de travail 1994,

### **Les sites internet :**

- <https://fr . Wikipedia. org/wiki/ offre et demande>.
- <http://www.mataf.net/fr/etu/glossare/ bien immobilier>.
- [www.mhu.dz](http://www.mhu.dz)
- [www.sgci.dz](http://www.sgci.dz).
- [www.satim-dz.com](http://www.satim-dz.com).
- [FR.Wikipedia. org/wiki/ Globalisation – financière](https://fr.Wikipedia. org/wiki/ Globalisation – financière).

- [www. fianceislamiquefrance.fr](http://www.fianceislamiquefrance.fr).
- <http://www.IKeria.com/comparatif-offre-credit-immobilier>.
- <http://islamiquebanque.fr/2016/04/04/histoire-de-la-finance-islamique>.
- [www.cnl.gov.dz](http://www.cnl.gov.dz).

# TABLE DES MATIERES

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Remercîment</b>  |           |
| <b>Dédicace</b>   |           |
| <b>Liste des abréviations</b>   |           |
| <b>Liste des tableaux</b>   |           |
| <b>Liste des figures</b>  |           |
| <b>Sommaire</b>   |           |
| <b>INTRODUCTION GENERALE .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>CHAPITRE I: l’immobilier en Algérie : états des lieux et financement</b>         |           |
| <b>Introduction .....</b>   | <b>04</b> |
| <b>Section 1 : Généralités sur le marché immobilier et le bien immobilier .....</b> | <b>05</b> |
| <b>1.1. Généralités sur le marché immobilier .....</b>                              | <b>05</b> |
| <b>1.1.1. Etude de l’offre et de la demande du marché immobilier .....</b>          | <b>05</b> |
| <b>1.1.1.1. L’offre immobilière .....</b>   | <b>05</b> |
| <b>1.1.1.2. La demande immobilière .....</b>  | <b>05</b> |
| <b>1.1.2. La segmentation du marché immobilier .....</b>                            | <b>06</b> |
| <b>1.1.2.1. Le marché primaire .....</b>  | <b>06</b> |
| <b>1.1.2.2. Le marché secondaire .....</b>  | <b>06</b> |
| <b>1.1.3 Les intervenants sur le marché immobilier .....</b>                        | <b>07</b> |
| <b>1.1.3.1. Les opérateurs de l’immobilier .....</b>                                | <b>07</b> |
| <b>1.1.3.2. Les prestataires .....</b>  | <b>08</b> |
| <b>1.2. Généralité sur Le bien immobilier .....</b>                                 | <b>09</b> |
| <b>1.2.1. Les caractéristiques des biens immobiliers .....</b>                      | <b>09</b> |
| <b>1.2.1.1. L’hétérogénéité .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>1.2.1.2. La durabilité .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>1.2.1.3. L’immobilité .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>1.2.2. Typologie des biens immobiliers .....</b>                                 | <b>10</b> |
| <b>1.2.2.1. L’immobilier résidentiel .....</b>                                      | <b>10</b> |
| <b>1.2.2.2. L’immobilier professionnel .....</b>                                    | <b>11</b> |
| <b>1.2.2.3. Autre type de biens immobiliers.....</b>                                | <b>11</b> |

# TABLE DES MATIERES

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Section 2 : le marché immobilier algérienne</b> .....   | <b>12</b> |
| <b>2.1. L'évolution du marché immobilier algérien</b> .....  | <b>12</b> |
| <b>2.1.1. Le monopole de l'Etat avant 1986</b> .....   | <b>12</b> |
| <b>2.1.2. Les réformes mises en place dans le financement du logement</b> .....                            | <b>12</b> |
| <b>2.1.2.1. Période 1973-1979</b> .....  | <b>12</b> |
| <b>2.1.2.2. Période de 1980-1986</b> .....   | <b>12</b> |
| <b>2.1.2.3. Période 1986-1990</b> .....  | <b>12</b> |
| <b>2.2. Le nouveau dispositif de financement du logement en Algérie</b> .....                              | <b>14</b> |
| <b>2.2.1. La caisse nationale de logement (CNL)</b> .....  | <b>14</b> |
| <b>2.2.2. La société de garantie du crédit immobilier (SGCI)</b> .....                                     | <b>15</b> |
| <b>2.2.3. Le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI)</b><br>.....    | <b>15</b> |
| <b>2.2.4. La société d'automatisation des transactions interbancaires et de la monétique (SATIM)</b> ..... | <b>16</b> |
| <b>2.2.5. La société chargée de refinancement de l'hypothèque (SRH)</b> .....                              | <b>17</b> |
| <b>2.3. Le logement en Algérie en quelque chiffre</b> .....  | <b>17</b> |
| <b>2.3.1. L'évolution de la population algérienne</b> .....  | <b>17</b> |
| <b>2.3.2. La répartition globale des livraisons de logements</b> .....                                     | <b>19</b> |
| <b>2.3.3. Quelques chiffres sur le logement en Algérie</b> .....   | <b>19</b> |
| <b>Section 3 : les crédits immobiliers aux particuliers</b> .....  | <b>21</b> |
| <b>3.1. Types de crédit immobiliers</b> .....  | <b>21</b> |
| <b>3.1.1. Les crédits à la construction</b> .....  | <b>21</b> |
| <b>3.1.2. Crédit à l'accession</b> .....   | <b>22</b> |
| <b>3.1.2.1. L'achat d'une habitation auprès d'un promoteur</b> .....                                       | <b>22</b> |
| <b>3.1.2.2. La vente sur plan (VSP)</b> .....  | <b>22</b> |
| <b>3.1.2.3. L'achat d'un terrain</b> .....   | <b>22</b> |
| <b>3.1.2.4. Achat d'un local</b> .....   | <b>22</b> |
| <b>3.1.2.5. Logement social aidé (LSA) ou participatif (LSP)</b> .....                                     | <b>22</b> |
| <b>3.1.2.6. Achat d'un logement auprès d'un particulier</b> .....  | <b>23</b> |
| <b>3.1.3. Autre type de crédits</b> .....  | <b>23</b> |
| <b>3.1.3.1. Le prêt jeune</b> .....  | <b>23</b> |
| <b>3.1.3.2. Les crédits immobiliers au taux bonifié par l'Etat</b> .....                                   | <b>23</b> |

## TABLE DES MATIERES

|  |    |
|--|----|
| 3.1.3.3. Le crédit location habitation .....                       | 24 |
| 3.2. Les termes du crédit immobilier aux particuliers .....        | 24 |
| 3.2.1. La durée du prêt .....                                      | 24 |
| 3.2.2. Le différé .....  | 24 |
| 3.2.3. Le taux d'intérêt .....                                     | 24 |
| 3.2.4. Les quotités de financement .....                           | 26 |
| 3.2.5. Capacité de remboursement .....                             | 26 |
| 3.2.6. Périodicité de remboursement .....                          | 27 |
| 3.2.6.1. Remboursement gradué .....                                | 27 |
| Remboursement in fine .....  | 28 |
| 3.2.6.2. Remboursement par anticipation .....                      | 28 |
| Conclusion .....   | 29 |
| <b>CHAPITRE II : la finance classique et la finance islamique</b>  |    |
| Introduction .....   | 30 |
| Section1 : la Finance Classique .....                              | 31 |
| 1.1. Histoire de la finance classique .....                        | 31 |
| 1.2. Les principes et les fondements de la finance classique ..... | 32 |
| 1.2.1. Le taux d'intérêt .....                                     | 32 |
| 1.2.2. Couverture, Spéculation, Arbitrage .....                    | 32 |
| 1.2.2.1. La couverture .....                                       | 32 |
| 1.2.2.2. la spéculation.....                                       | 33 |
| 1.2.2.3. l'arbitrage.....  | 33 |
| 1.2.3. L'efficience des marchés financiers .....                   | 33 |
| 1.2.4. Le crédit.....  | 33 |
| 1.3. La finance de nos jours .....                                 | 34 |

## TABLE DES MATIERES

|   |    |
|---|----|
| 1.3.1. la déréglementation .....  | 34 |
| 1.3.2. la désintermédiation .....   | 34 |
| 1.3.3. le décloisonnement .....   | 34 |
| 1.4. Financiarisation de l'économie mondiale .....                                | 35 |
| 1.5. L'ascension de la finance .....  | 35 |
| 1.5.1. le progrès de la technologie et de l'information.....                      | 35 |
| 1.5.2. la mondialisation des économies nationales .....                           | 36 |
| 1.5.3. libéralisation des marchés financiers de capitaux internationaux .....     | 36 |
| 1.5.4. la concurrence entre les fournisseurs de services et l'intermédiation..... | 36 |
| Section 2 : la finance islamique .....  | 37 |
| 2.1. Evolution de la finance islamique .....                                      | 37 |
| 2.2. Les grandes dates de la finance islamique.....                               | 39 |
| 2.3. Définition et source de la finance islamique.....                            | 40 |
| 2.3.1. Définition de la finance islamique .....                                   | 40 |
| 2.3.2. Les sources de la finance islamique .....                                  | 40 |
| 2.3.2.1. le coran .....   | 40 |
| 2.3.2.2. la sunna .....   | 40 |
| 2.3.2.3. le fiqh .....  | 40 |
| 2.4. Les principes de la finance islamique .....                                  | 41 |
| 2.4.1. La prohibition du Riba (usure/ intérêt .....                               | 41 |
| 2.4.2. L'interdiction du gharar et du maysir (incertitude et spéculation .....    | 41 |

## TABLE DES MATIERES

|  |    |
|--|----|
| 2.4.3. La règle du Haram aux secteurs illicites .....          | 42 |
| 2.4.4. L'obligation du partage des profits et des pertes ..... | 43 |
| 2.4.5. L'adossement à un actif tangible.....                   | 43 |
| 2.5. Les produits de la finance islamique ... ..               | 44 |
| 2.5.1. Les financements participatifs.....                     | 44 |
| 2.5.1.1. la Moucharaka.....                                    | 44 |
| 2.5.1.2. la Moudharaba.....                                    | 45 |
| 2.5.2. Les financement sans participation .....                | 47 |
| 2.5.2.1. la Mourabaha.....                                     | 47 |
| 2.5.2.2. Istisna.....  | 48 |
| 2.5.2.3. Salam .....   | 49 |
| 2.5.2.4. Ijara.....  | 50 |
| 2.5.3. Les produits concessionnels .....                       | 51 |
| 2.5.3.1. Quard el Hassan.....                                  | 51 |
| 2.6. Les soukouks .....  | 51 |
| Conclusion .....   | 52 |

### CHAPITRE III : Etude comparative entre un crédit immobilier classique financé par la CNEP banque et un crédit immobilier islamique financé par Al Baraka banque

|   |    |
|---|----|
| Introduction .....  | 53 |
| Section 01 : Présentation de La CNEP- Banque et Al Baraka Banque..... | 54 |
| 1.1. Présentation de La CNEP- Banque .....                            | 54 |
| 1.1.1. Historique de la CNEP- Banque .....                            | 54 |
| 1.1.1.1. Avant le 6 avril 1997 .....                                  | 54 |
| 1.1.1.2. Après le 6 avril 1997 .....                                  | 55 |

## TABLE DES MATIERES

|  |    |
|--|----|
| 1.1.2. L'agence CNEP- Banque 201 de Tizi-Ouzou .....                                 | 55 |
| 1.1.2.1. Mission de l'agence 201.....  | 55 |
| 1.2. Présentation d'Al baraka Banque .....   | 58 |
| 1.2.1. Les faits saillants ayant marqué l'histoire d'Al baraka banque d'Algérie .... | 58 |
| 1.2.2. Les ressources d'Al baraka banque .....                                       | 59 |
| 1.2.3. L'agence Al baraka agence 111 de Tizi-Ouzou .....                             | 59 |
| Section 02 : Traitement d'un dossier crédit immobilier par les deux banques .....    | 61 |
| 2.1. Traitement d'un dossier de crédit immobilier au niveau de la CNEP- Banque ..... | 61 |
| 2.1.1. Prise de contact avec le client .....   | 61 |
| 2.1.2. Constitution du dossier de crédit .....                                       | 62 |
| 2.1.3. Le contrôle du fichier client.....  | 62 |
| 2.1.4. Détermination de montant du crédit .....                                      | 63 |
| 2.1.4.1. Détermination la capacité de remboursement .....                            | 63 |
| 2.1.4.2. La durée de remboursement .....   | 63 |
| 2.1.4.3. Le taux d'intérêt .....   | 63 |
| 2.1.5. Calcul de la mensualité .....   | 64 |
| 2.1.5.1. Détermination de l'échéance .....   | 64 |
| 2.1.5.2. Détermination de l'assurance décès et invalidité .....                      | 65 |
| 2.1.6. calcul des intérêts intercalaires .....                                       | 65 |
| 2.1.7. L'assurance SGCI (société de garantie du crédit immobilier .....              | 65 |
| 2.1.7.1. Calcul de SGCI .....  | 66 |

## TABLE DES MATIERES

|  |    |
|--|----|
| 2.1.8. Les frais d'étude et de gestion du crédit.....                            | 67 |
| 2.1.9. décision d'octroi du crédit .....   | 67 |
| 2.2. L'étude du dossier crédit immobilier au niveau Al Baraka banque.....        | 68 |
| Section 03 : La Comparaison entre un crédit hypothécaire et Ijara Wa Iqtina..... | 70 |
| 3.1. Les éléments majeurs d'un prêt immobilier .....                             | 70 |
| 3.1.1. Les conditions d'éligibilité .....  | 70 |
| 3.1.2. Le taux de financement .....  | 71 |
| 3.1.3. La Mensualité.....  | 71 |
| 3.1.4. Les Garanties .....   | 71 |
| 3.1.5. L'Assurance .....   | 72 |
| 3.1.6. La durée du crédit .....  | 72 |
| 3.1.7. Les taux d'intérêt .....  | 72 |
| 3.1.8. Pénalités de retard.....  | 72 |
| 3.2. Etat récapitulatif de financement .....                                     | 73 |
| Conclusion .....   | 75 |
| Conclusion générale.....   | 76 |
| Bibliographie .....  | 78 |
| Annexe .....   | 82 |
| Tables des matières .....  | 88 |