

UNIVERSITE MOULOUDE MAMMERI DE TIZI-OUZOU
FACULTE DES SCIENCES ECONOMIQUES, COMMERCIALES ET
SCIENCES DE GESTION

DEPARTEMENTS SCIENCE DE GESTION



Mémoire

En vue de l'obtention du diplôme de Master en Management Bancaire

Thème

***Financements de l'immobilier au sein de la CNEP-
Banque :***

***Etude Comparative entre la finance conventionnelle
et la finance islamique.***

Réalisé par :

- AIT BELKACEM Kenza .
- ABDELLI Djouher.

Devant les membres de jury :

- ❖ Présidente : IGUERGAZIZ WASSILA, M.C.B, UMMTO.
- ❖ Examineur : REMIDI DJOUMANA, M.C.A, UMMTO
- ❖ Rapporteur : MADOUCHE YACINE, M.C.B, UMMTO.

Année universitaire : 2020/2021

Remerciement

Tout d'abord, nous remercions « ALLAH » le tout puissant, le très miséricordieux qui nous a donné la santé, la force, le courage et l'opportunité de mener ce travail à terme.

On veut exprimer par ces quelques lignes de remerciements, notre gratitude envers tous ceux, qui par leur présence, leur soutien, leur disponibilité et leurs conseils, nous ont permis de réaliser ce travail. Et Particulièrement :

- Nous tenons à remercier chaleureusement notre promoteur Monsieur MADOUCHÉ Yacine pour sa présence, toute au long de ce travail, ses précieux conseils et sa confiance au cours de la réalisation de ce modeste travail.

- Nos sincères remerciements vont également à tout le personnel de l'institution financière « CNEP-Banque » de Tizi-Ouzou, et particulièrement notre encadreur Madame LABO Kahina et Mr LATÉB BOUALLEM pour leurs encouragements, leurs conseils, ainsi que leurs mise à notre disposition tous les moyens dont ils disposaient, pour leur bon accueil, et encouragement.

Que tous ceux que nous n'avons pas cités, et qui nous ont aidés de près ou de loin, reçoivent nos sincères remerciements.

Dédicaces

Je dédie ce modeste travail de fin d'étude aux personnes les plus chers à mon cœur :

A l'étoile de mon ciel qui a su mettre la lumière dans mon univers, qui m'a toujours entourée d'amour, pour me soutenir et m'encourager durant toute ma vie et donner l'espoir de poursuivre ce chemin jusqu'au bout « Ma mère Chérie que j'aime » Que dieu la protège.

A l'homme le plus généreux du monde, à celui qui a été toujours présent, qui m'a appris les valeurs de la vie, qui m'a soutenu en toutes circonstances et à celui qui m'a tout donné sans cesse, «mon père» que j'aime, pour qui l'honneur d'être sa fille me suffit

A mes grand-mère ZAINA, TASSADIT que dieu les protège

A mes très chers frères HAMID, ZINDINE, ILYES

En témoignage de mon amour et ma profonde tendresse et reconnaissance, je vous souhaite une vie pleine de bonheur et du succès. Puisse dieu vous garde, éclaire votre route et vous a réaliser à votre tour vos vœux les plus chers

A mon oncle et mes chères tantes et leurs familles

A mes cousines et cousins

A mon binôme « djouher » pour tous les obstacles qu'on a surmontés ensemble et avec qui j'ai passé de merveilleux moments et ainsi toute sa famille.

A mes chers amis(es), LAMIA, FATIHA, SARAH, DEHIA qui ont donné un gout de miel à tous les moments que j'ai passé avec eux

A toute personne que j'aime et toute autre que je n'ai pas pu

Mentionnée mais je n'ai pas oubliée

KENZA

Dédicaces

Je dédie ce modeste travail de fin d'étude aux personnes les plus chers à mon cœur :

A mon très cher père qui a su m'orienter durant tout mon cursus et être un père idéal et un ami même après sa maladie, A ma mère, pour son amour, sa générosité, sa patience, et pour avoir été de bon conseil pendant toutes ses années,

A mes sœurs DJIDJI, ZAHIA, KARIMA ET THIFINAGHE, à mon frère FERHAT et sa femme NADIA et à mes trois beaux-frères AHMED, MOHAMMED, ET YOUNES, à mes quatre anges HOUDA, THIZIRI, ELYAS, AMAYAS ; ma chère tante FAROUDJA.

A la mémoire de mes deux grand-mères, mon grand-père, et mes trois tantes.

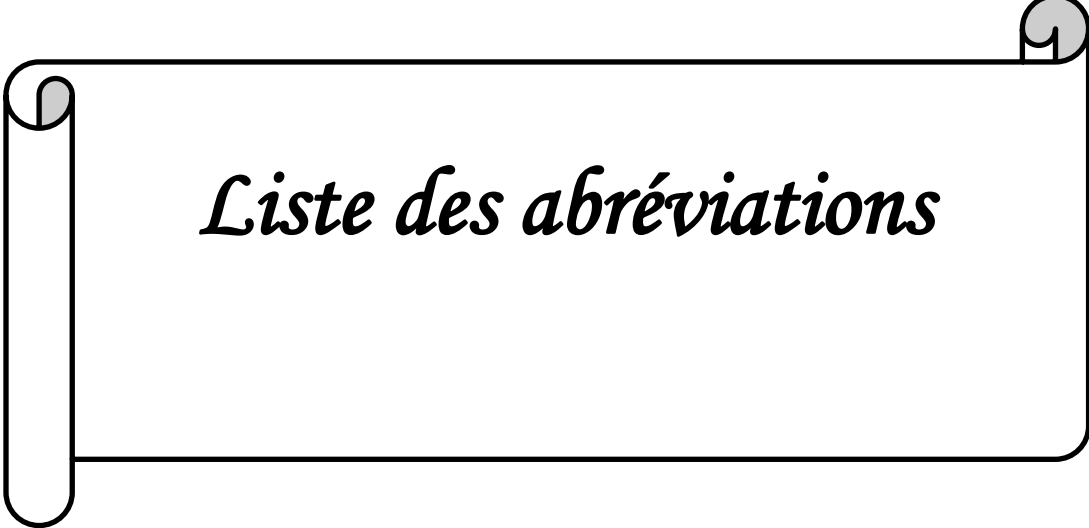
A mon binôme KENZA qui m'a aidé pour la réussite de ce travail ainsi que toute sa famille,

A mes chères amies SAMO, SOUSSOU, AICHA, SARAH DEHIA et YAZID qui ont donné un gout de miel à tous les moments que j'ai passé avec eux.

La vie fait ce qu'elle peut santé et maladie ne sont que deux forme de cet effort de vivre...que dieu te guérisse mon très cher papa.

A toute personne que j'aime et toute autre que je n'ai pas pu mentionnée mais je n'ai pas oubliée.

DJOUHER



Liste des abréviations

Liste des abréviations

BEA: Banque extérieure d'Algérie
BNA: Banque national d'Algérie
BID : Banque islamique de développement.
BADR: Banque de l'agriculture et du développement Rural
CPA: Credit populaire d'Algérie
CNL : Caisse National de Logements.
CNEP : Caisse National d'épargne et de Prévoyance.
CNL : Caisse National de Logements.
CC6 : Lettre demande réponse, pour une situation cadastral d'un bien.
CR : capacité de remboursement
CAT-NAT : Assurance catastrophes naturelles.
CAAR : Compagnie Algérienne d'assurance et de réassurance
CRD : capitale restant du
CAAT : Compagnie Algérienne des assurances TALA
DR : La durée de remboursement
EPIC : Etablissement public industriel et commerciale
FGCMPI : Font de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilières.
HT : hors taxes
LPP : Logements Public Promotionnelle.
LSP : le Logement Social Participatif
PVP : les pays en voie de développement
SGCI : la Société de Garantie des crédits Immobiliers.
SRH : la Société de Refinancement Hypothécaire.
SATIM : la Société d'Automatisation des Transactions Interbancaire et de la Monétique.
SAA : Société national d'assurance
SRH: Société de refinancement Hypothécaire
SNMG : Salaire National Minimum Garantie.
VSP : La Vente Sur Plan.

Liste des tableaux et figures

Liste des tableaux et figures

Liste des tableaux :

Tableau	Intitulé	Page
N° :1	Les risques de la finance islamique	28
N° :2	les différences au niveau de la gestion des opérations bancaires	34
N° :3	les différences au niveau des principes de fonctionnement	38
N° :4	les quotités de financement des crédits immobiliers	58
N° :5	la durée des crédits immobiliers aux particuliers	59
N° :6	les quotités de la capacité de remboursement :	60
N° :7	Les commissions d'études et de gestion	65
N° :8	les quotités de la capacité de remboursement (islamique)	71
N° :9	comparaison des conditions générale de chaque système	76
N° :10	Synthèse de comparaison entre le crédit conventionnelle et le crédit islamique	89

Liste des tableaux et figures

Liste des figures :

Figures	Intitulé	Page
N° :1	contrat MOUDHARABA	22
N° :2	contrat MOUSHARAKA	23
N° :3	contrat MOUARABAHA	24
N° :4	contrat SALAM	25
N° :5	contrat IJARA	26
N° :6	contrat ISTISNAA	27

A decorative graphic of a scroll with a light gray background and a black border. The scroll is partially unrolled, with the top and bottom edges showing a darker gray shadow. The text is centered within the unrolled portion.

Glossaire des termes utilisés en finance islamique

Glossaire des termes utilisés en finance islamique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Glossaire des termes utilisés en finance islamique

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

Moudharib : Emprunteur lors d'une transaction moudaraba.

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

Rab el mal : Investisseur dans un contrat moudharaba.

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

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

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

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

Sommaire

Sommaire

Introduction générale.	01
------------------------------------	-----------

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique.

Introduction	06
Section01 : La finance conventionnelle	07
Section 02 : La finance islamique	17
Section 03 : La comparaison entre la finance islamique et la finance conventionnelle ..	29
Conclusion	39

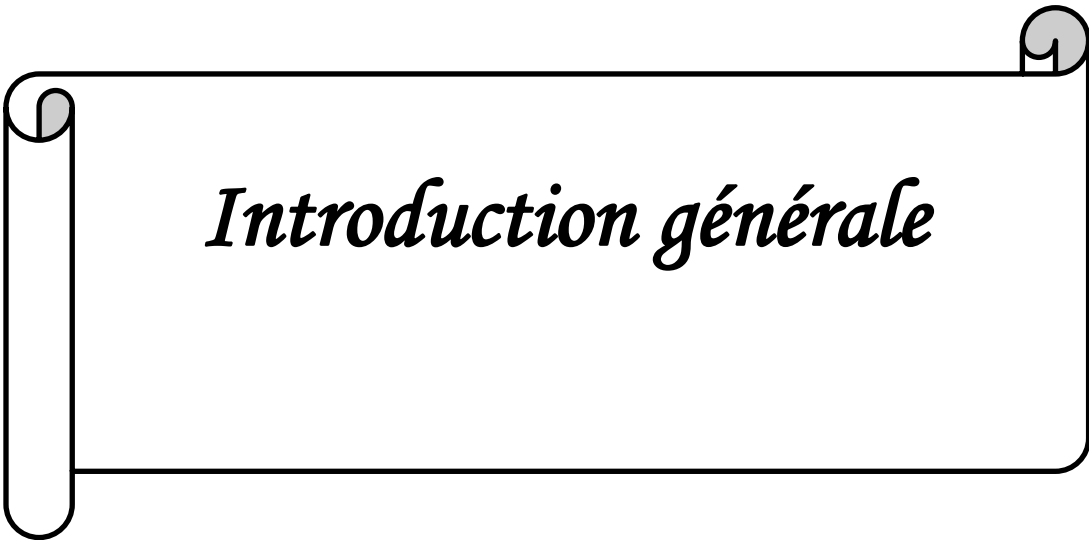
Chapitre II : Le financement du logement en Algérie par CNEP-Banque.

Introduction	41
Section 01 : Le secteur immobilier et financement de logement en Algérie	42
Section 02 : Les crédits immobiliers chez cnep-banque (conventionnelle, islamique) en Algérie	49
Section 03 : La comparaison entre la finance islamique et conventionnelle.....	74
Conclusion	77

Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de CNEP-banque : crédit classique (l'achat d'un logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique (ijara tamlikia)

Introduction	79
Section 01 : Présentation de la CNEP-Banque	80
Section 02 : Traitement d'un dossier crédit immobilier par deux formules	85
Section 03 : L'étude comparative entre Crédits immobiliers et ijara tamlikia	89
Conclusion.....	91

Conclusion générale.	92
----------------------------------	-----------



Introduction générale

Introduction générale

Introduction

Depuis des décennies la question de l'habitat et du logement préoccupe les responsables des gouvernements du monde entier. Cette préoccupation prend toute sa signification dans la déclaration universelle des droits de l'homme en 1948 qui stipule : «le droit à chaque individu à disposer d'un logement décent». (ABBAD, 2000, P.6)

Aujourd'hui plus que jamais, le logement se situe à l'intersection du social, du politique et de l'économique dans la mesure où il constitue le point de départ de toute vie sociale. Il assure à chaque ménage une stabilité donnant ainsi un sens à la vie de celui-ci. Il est aussi un contenu concret à la politique de développement engagée par le pays.

Le logement est un enjeu qui dépasse largement le simple fait de répondre à un besoin. Il est d'abord, bien sûr, un enjeu vital, considéré par beaucoup aujourd'hui comme devant être un droit constitutionnel au même titre que la liberté ou l'égalité, celui pour tout résidant sur le territoire national, de disposer d'un lieu décent pour se loger.

En Algérie, le financement et l'offre de logement font partie des principales préoccupations de l'Etat, un véritable défi au vu de la rapidité, de la croissance démographique et des besoins des citoyens en logements. Cela oblige l'Etat algérienne à intensifier ses mesures de développement du secteur immobilier et à se soucier de l'efficacité de ses financements pour répondre à cette demande et réduire son déficit en contribuant à l'offre, en introduisant la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance (CNEP), en tant que seule institution financière qui offrait des prêts immobiliers aux détenteurs d'épargne.

La loi 90-10 du 14avril 1990 relative à la monnaie et au crédit (LMC) vise la mise en place des règles de gestion universelle admises 1990, la CNEP qui est devenue une banque commerciale soumises aux règles du marché.

C'est en 2017 que la CNEP-Banque a lancé Ijara Tamlikia son premier produit de la finance islamique, dont la commercialisation a été suspendue le temps de la mise en conformité de la CNEP-Banque avec les dispositions du règlement de la Banque d'Algérie n° 20-02 du 15 mars 2020 qui permet aux banques et établissement financiers d'exercer l'activité de la finance islamique parallèlement à l'activité conventionnelle.

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

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

Introduction générale

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

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

Hypothèses du mémoire

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

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

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

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

Choix du thème

Le financement de l'immobilier est un thème pluridisciplinaire, lié à plusieurs domaines (finance, marché financier, le crédit classique et le crédit islamique), car nous estimons que les recherches sur le sujet contribueront à améliorer notre expérience surtout dans le domaine du travail. A partir de ce choix du thème nous avons une occasion propice d'approfondir l'étude de la finance islamique et pouvoir la localiser avec tous ses avantages et inconvénients de sorte que l'Algérie soit une place d'implantation ou de création de ce genre d'industrie financière.

Le choix du sujet est dû à notre envi de savoir la différence entre cette nouvelle industrie (la finance islamique) et l'ancien produit (la finance conventionnelle).

Démarche méthodologique

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

Introduction générale

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

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

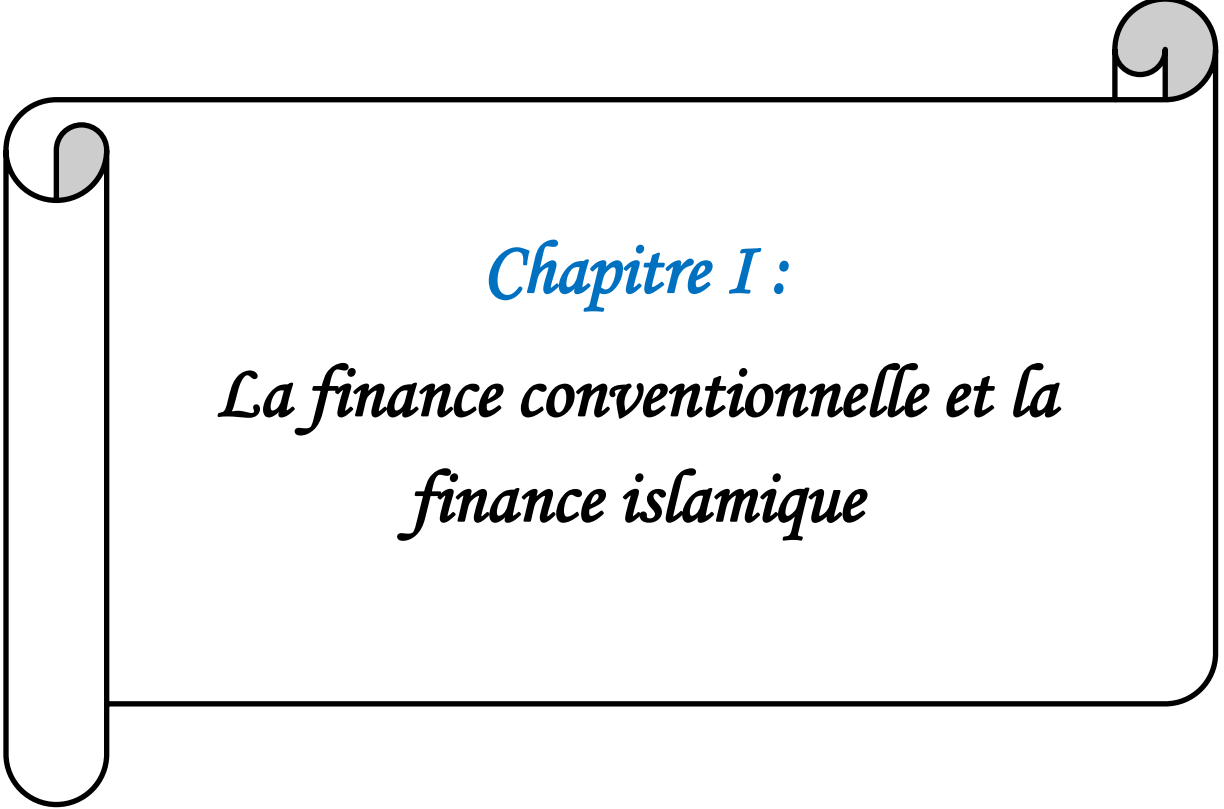
Structure du travail

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

Le premier chapitre « **la finance conventionnelle et la finance islamique** » : traitera les généralités sur la finance islamique et conventionnelle ; tout en insistant sur les similitudes et les différences entre ces deux types de financement.

Un deuxième chapitre «**le financement de logement en Algérie par CNEP-banque**» : porte sur des généralités sur le marché immobilier et le bien immobilier, puis nous présenterons l'évolution du marché immobilier algérien, ainsi que les différents types de crédit immobilier et leurs caractéristiques.

Un troisième chapitre « **Illustration par une Etude comparative entre deux produit de CNEP-banque : crédit classique (l'achat d'un logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique (ijara tamlikia)** » : sera réservé au cas pratique au niveau de la CNEP-Banque, et contient l'étude de deux dossier du crédit immobilier l'un islamique et l'autre conventionnelle et la comparaison des éléments majeurs de ces crédit.

A decorative scroll frame with a black outline. It features a vertical scroll on the left side and a horizontal scroll at the top. The text is centered within the horizontal scroll.

Chapitre I :

*La finance conventionnelle et la
finance islamique*

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

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 charia'a.

Il est important de noter que les finances islamiques tout comme les finances conventionnelles se positionnent tant qu'intermédiaires entre les détenteurs de capitaux et les personnes désireuses d'emprunter de l'argent. On peut donc dire que les services offerts par la finance islamiques sont identiques à ceux proposés par la finance classiques. L'activité de la finance islamique doit être conforme aux règles et aux principes éthiques de la charia

Ce premier chapitre, constitué de trois sections, est consacré à la finance conventionnelle et la finance islamique. Dans la première section, nous allons traiter la finance classique en évoquant son historique, ces principes et fondements ainsi que les produits et les risques.

Dans la deuxième section, nous allons aborder la finance islamique, à savoir son évolution et sa définition ainsi que ses principes, produits et les risques de la finance islamique

Dans la troisième section, nous allons montrer les divergences entre la finance islamiques et la finance conventionnelle, ainsi les points de convergences entre les deux systèmes financiers.

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

Section01 : la finance conventionnelle

1. Historique de la finance conventionnelle

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 et leur professionnalisation remonte à la haute antiquité. 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.¹

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 (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).

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

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

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

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

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

2. Définition de la finance

Définition le terme finances qui est d'origine française désigne l'engagement qu'une personne assume pour pouvoir répondre à ses obligations envers quelqu'un d'autre. Le concept concerne aussi la fortune, des biens et le Trésor public.³

La finance conventionnelle est définie selon VERNIMMEN⁴ comme l'ensemble des activités qui rendent possible et organisent le financement des agents économiques ayant des besoins de capitaux (entreprise) par des agents ayant des surplus (institution financières).

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

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

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

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

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

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

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

³ https://issuu.com/elmechdi32/docs/la_finance_conventionnelle_et_la_fi (consulté le 20/04/2021 17h42)

⁴ Pierre Vernimmen (1946-1996) est un économiste français ;

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

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

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

Tout cela afin de dégager un certain bénéfice appelé l'intérêt. l'intérêt est autrement dit la rémunération d'un prix se forme généralement d'un versement périodique de l'emprunteur au prêteur, il est calculée en fonction de montant de capital placé ou emprunté de la durée de l'opération et de taux retenu qui est généralement fixé par la Banque centrale⁵

3. Les principes de la finance conventionnelle

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

En finance conventionnelle, les clients et les banques paient ou perçoivent des intérêts. Cela peut s'appliquer sur les crédits, ou l'épargne. C'est d'ailleurs et grâce aux Intérêt que les banques font des bénéfices. Enfin la finance conventionnelle applique des taux sur découvert par exemple.

La finance conventionnelle pratique :

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

La finance classique et utilise l'assurance conventionnelle dans la gestion des ressources, les compagnies d'assurance investissent l'argent dans leurs assurer dans les

⁵ https://issuu.com/elmehti32/docs/la_finance_conventionnelle_et_la_fi (consulté 20/04/2021 17h32)

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

domaines qui ne respectent en aucunement les obligations religieuses de leurs clients. Aussi les intérêts récoltés ne sont en aucun cas partagés entre l'assurance et l'assuré. Notamment, les assurances commerciales conventionnelles fonctionnent sur l'incertitude: en signant une police d'assurance auprès d'une compagnie classique, l'assuré ne connaît pas, ou ne saisit pas tous les points mentionnés dans le contrat qui lui est proposé, à moins de s'y connaître, et de comprendre parfaitement cet univers pour le moins complexe.

4. Les crédits bancaires :

Le mot crédit vient du verbe latin « credere », qui signifie « croire ». Et effectivement, celui qui consent un crédit « croit » en celui qui le reçoit.

Le crédit est l'acte par lequel une personne agissant à titre onéreux prête ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend dans l'intérêt de celle-ci, un engagement par signature tel qu'un aval, un cautionnement ou une garantie, ETS.⁶

Les crédits proposés actuellement par les établissements bancaires sont très diversifiés, puisqu'ils tendent à épouser les nouveaux besoins des clients. Sauf qu'il y a des besoins basiques d'où découlent un panel d'offres de crédit qui répondent à des besoins « primaires » et quotidiens, dans cette partie on en citera les plus connus parmi les clients et les banques, et la classification sera en fonction de la catégorie de la clientèle. Le service bancaire propose un large panel de produits de crédit au client particulier, tel que :⁷

4.1 Le crédit trésorerie :

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

La facilité de caisse :

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

⁶ BLANCHE SOUSI-ROUBI, Banque et Bourse, page 88, 4ème édition DALLOZ, 1997

⁷ SAWSSAN BOUFOUS « Le Crédit Bancaire: Histoire et Typologie », 2014

Le découvert :

Il s'agit d'un crédit de trésorerie consentie au client particulier qui bénéficie d'un revenu régulier et domicilié sur un compte, pour une durée beaucoup plus étendue que la facilité de caisse qui peut atteindre plusieurs semaines, voire plusieurs mois. Il répond généralement à un besoin plus important du client ou à un besoin plus long à résorber que la facilité de caisse. Le montant sera déterminé au coup par coup, dépendamment de la politique risque de l'établissement.

4. 2 Le crédit à la consommation

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

Le Crédit affecté

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

Le prêt personnel

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

Le Crédit revolving

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

Le Crédit gratuit

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

4.3 Crédit immobilier

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

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

4.4 Les crédits d'exploitation

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

Le crédit de relais

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

L'avance sur marchandises (ASM)

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

L'avance sur marché public

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

L'escompte commercial

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

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

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

4.5 Les crédits d'investissement :

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

Le crédit à moyen terme

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

Le crédit à long terme

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

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

4.6 Crédit documentaire

Qui est accordé à un client en faveur de son fournisseur, où l'importateur par le biais d'une banque s'engage à effectuer un paiement à posteriori à la présentation des documents conformes à la demande d'ouverture du crédit. La liste des crédits ne se limite pas à ceux qui viennent d'être présentés comme on l'a noté auparavant, puisque désormais

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

pour chaque nouveau besoin, la banque crée un crédit adéquat, coordonnant ainsi, les attentes de sa clientèle avec les siens et contribuant au développement de l'investissement et du bien-être de la société. L'opération ne va pas sans appréhensions, le facteur risque est une ombre qui pèse sur l'exercice de cette pratique.

5. Les risques bancaires :

5.1 Le risque de marché

Les banques qui interviennent sur les marchés financiers (action, obligataire, monétaire, change) font obligatoirement face à la fluctuation des cours de marché qui peuvent leur être favorable mais également défavorable, et engendrer des moins-values qui, ne sont ni plus ni moins, que des pertes financières.⁸

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

Le risque de taux

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

Le risque de liquidité

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

⁸ Dan Chelly & stéphane sébéloué « les métiers du risque et du contrôle dans la banque », 2014

Le risque de change

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

5. 2 Les risques opérationnels :

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

 **Fraude interne** : par exemple, le vol commis par un employé (actifs physiques, numériques, moyens de paiement), la falsification de documents, le délit d'initié d'un employé opérant pour son propre compte, les informations inexacts communiquées sur ses positions de marché.

 **Pratiques en matière d'emploi et de sécurité sur le lieu de travail** : par exemple, la violation des règles de santé et de sécurité des employés, le délit d'entrave aux activités syndicales, la discrimination à l'embauche.

 **Dommages aux actifs corporels** : par exemple, dégradation volontaire de la part d'un salarié, actes de terrorisme, vandalisme, séismes, incendies et inondations.

 **Exécution, livraison et gestion des processus** : par exemple, erreur de saisie, d'enregistrement des données, défaillances dans la gestion des sûretés, lacunes de procédures, absence de traitement d'une opération ; erreur de paramétrage, non-respect des obligations législatives ou réglementaires.

 **Fraude externe** : par exemple, le détournement de fonds, les faux en écriture, l'usurpation d'identité, le vol de données, le piratage informatique, les opérations de cavalerie.

✚ **Clients, produits et pratiques commerciales** : par exemple, le défaut de conseil, le défaut d'information, la violation du secret bancaire, la vente forcée, le soutien, la rupture abusive de contrat.

✚ **Dysfonctionnement de l'activité et des systèmes** : par exemple, pannes de matériel et de logiciel informatique, problèmes de télécommunications et pannes d'électricité.

5.3 Le risque de crédit / de contrepartie

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

✚ le risque de crédit (banque de détail) est donc le risque de perdre tout ou une partie du montant du crédit accordé si l'emprunteur ne rembourse pas sa dette à l'échéance fixée. Autrement dit, c'est le risque de défaut de remboursement. C'est le cas, par exemple, d'un client qui ne possède plus les capacités financières suffisantes pour rembourser son emprunt envers la banque. Il peut s'agir d'un défaut de remboursement d'un particulier pour un prêt immobilier, d'une entreprise pour un prêt d'équipement. D'où la nécessité pour les banques de détail de sélectionner leurs clients emprunteurs les plus solvables en ayant recours à des méthodes de scoring interne, notamment exigés par les accords de Bâle II, complété par Bâle III.

✚ le risque de contrepartie (BFI) représente la perte potentielle que pourrait subir la banque si la personne (physique ou morale) avec qui elle a réalisé une opération de gré à gré, venait à faire défaut. Elle ne sera alors pas en mesure d'honorer ses engagements.

Le risque de règlement / livraison (BFI) se rapporte également aux activités de marchés (échanges de titres, de devises au comptant ou à terme) des banques. Le risque de livraison correspond soit au non-règlement de la transaction par la contrepartie, soit à la non-livraison due par la contrepartie. C'est le cas par exemple de l'achat d'un stock d'actions qui ne serait pas livré dans les délais réglementairement impartis.

Section 02 : la finance islamique

Issue d'une forte envie en dehors de la pratique des intérêts, l'idée de la finance islamique a été ravivée depuis quatre décennies.

Ses caractéristiques liées principalement à sa base intangible qu'est la charia lui ont longtemps conféré un aperçu plutôt normatif que positif dans un environnement financier et social développé, très sophistiqué et fondamentalement différent.

La formalisation de ces caractéristiques dans une institution bancaire, s'est effectuée progressivement dans le temps à travers diverses tentatives ayant abouti à ce qu'on appelle aujourd'hui, un système bancaire islamique.

L'objet de cette section est de donner une définition, un aperçu historique et évolution de la finance islamique

1. Définition de la finance islamique

La finance islamique est un système, élaboré à partir de principes religieux et moraux universels, qui connaît un grand essor en Asie et, désormais en Occident.

Elle est une composante de la finance éthique : une finance qui n'obéit pas à la seule loi du profit mais qui répond à des critères tels que le développement durable, l'environnement et la gouvernance se proposant de marier morale, droit et économie.

La finance islamique est une finance éthique en accord avec le droit musulman qui interdit les transactions faisant recours à l'intérêt (riba), à la spéculation (gharar) ou au hasard (mayssir).⁹

Il n'existe pas de définition unique de la F.I. (Jouaber, 2009) la définit comme :

« Une forme de finance alternative qui fait appel à des techniques spécifiques de structuration financière. Elle a de nombreux points communs, mais également de réelles différences avec la finance conventionnelle. En l'occurrence, elle poursuit les mêmes objectifs en termes de performance financière. Sa spécificité provient du fait qu'elle veille au respect d'un ensemble de règles et de principes dictés par l'éthique musulmane ». ¹⁰

2. Histoire de la Finance Islamique :

La finance islamique trouve son origine au VII^e siècle à l'avènement de l'islam. Son renouveau surgit dans les années 50 – 60 avec deux expériences fondatrices : Pilgrims' Administration and Fund (Tabung Hadji) ¹¹

⁹ GUERANGER François, « Finance Islamique », Edition DUNOD, Paris, 2009.

¹⁰ Jouaber-Snoussi, K. « La finance islamique : est-elle une finance alternative ? ». Option Finance, N°1047. 2009, P 09.

¹¹ <https://www.invivoo.com/finance-islamique-principes-fondamentaux/> (consulte 21/01/2021 à 14h19)

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

Tabung Hadjji en Malaisie (1956) : impulsé et financé par les autorités publiques malaisiennes, était dédié à investir les ressources collectées auprès d'un grand nombre de petits épargnants dans des grands projets industriels, agricoles ou de construction.

L'expérience de MitGhamr en Egypte (1963) : le MitGhamr relevait d'une initiative entièrement privée et était composé de petites coopératives d'épargne et d'investissement qui opéraient dans les régions agricoles du nord de l'Egypte. L'objectif de leur fondateur, Ahmed al Najjar, était d'assurer l'intermédiation des ressources financières entre épargnants et petits investisseurs locaux.

Peu à peu d'autre pays musulmans commencent à adopter cette nouvelle industrie comme les pays du Golf tels que l'Arabie Saoudite, Dubaï. L'Iran et le Pakistan ont aussi commencé à investir dans le champ de la finance islamique, le même cas pour les pays du Maghreb, on prend par exemple l'Algérie, la Tunisie et le Maroc.

Le succès de la finance islamique dans les pays musulmans a attiré l'intention des pays non musulmans comme la France, la Grande-Bretagne, la Suisse et l'Allemagne qui en y voient une offre de belles perspectives



Les dates importantes

1963 : Naissance des principes financiers islamiques en Egypte. La Mit Ghamr Saving bank propose des comptes épargnes basés sur le partage des bénéfices et non des produits.

1970 : L'Organisation de la Conférence Islamique est créée et lance l'idée de la banque islamique.

1974 : Avènement de l'Islamic Development bank la BID organisation multilatéral comprenant 56 pays membres. Il a pour vocation d'apporter son concours aux PVD et PMA (26) et PMMA (6) sous forme d'aide au développement. Ceci avec des techniques de financements islamiques, qu'il s'agisse de financer le commerce extérieur, de lutter contre la pauvreté, de financer certaines infrastructures (routes, Barrages hydro-électrique..) et certains projets sociaux comme la construction d'écoles ou de centre de santé.

1975 : Création de la banque islamique du développement et naissance de banques islamiques telles que Dubai Islamic Bank, Kuwait Finance House et Bahrein Islamic Bank.

1979, 1981 et 1983 : Islamisation totale des systèmes financiers des pays du Soudan, Pakistan et Iran. De nombreux pays islamique du Golfe et de l'Asie ont ensuite suivi (Arabie, Emirats Arabes Unis, Indonésie, Malaisie...).

1980 – 2000 : Développement de la FI en Asie du sud-est et au Moyen Orient

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

2000 – 2008 : Développement de la FI en Europe et au Moyen Orient, Asie du sud-est, Afrique du nord, autant dans les banques islamiques que les banques traditionnelles (HBSC, Deutsche, UBS, Islamic Bank of Britain, European Islamic Bank, BNP Paribas Najma...).

3. Les Principes de la finance islamique

Les principes de la finance islamique découlent de cinq piliers principaux, les bases du modèle financier islamique. Il s'agit des interdictions du Riba (intérêt), du Gharar (spéculation) et du Maysir (incertitude), de l'exigence d'investissement dans les secteurs licites, de l'obligation de partage des profits et des pertes et, enfin, du principe d'adossement des investissements à des actifs tangibles de l'économie réelle. Ces principes font de la finance islamique une théorie bien distincte de la finance conventionnelle. La relation banque-client n'est plus basée sur l'endettement mais plutôt sur la coopération et le partage des avantages du travail humain et du capital financier¹² :

3. 1 Interdiction d'intérêt :

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

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

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

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

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

3. 2 L'interdiction du gharar et du maysir

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

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

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

Il y a de gharar dans une opération commerciale, lorsque les conséquences sont occultées ou ne sont pas claires. L'interdiction du proscrit toute incertitude sur l'exécution d'une obligation contractuelle.¹³

3. 3 Interdiction des investissements illicites

La Charia impose également aux musulmans de ne pas se livrer à des activités Haram, c'est-à-dire « illicites ». Il en va donc aussi de la finance islamique qui doit veiller à respecter ces exigences. Toutes ses activités doivent obéir à des impératifs moraux et religieux. Est ainsi prohibé tout investissement ayant un rapport avec les jeux de hasard, l'alcool, l'élevage du porc, le commerce des armes ou la pornographique. En interdisant toutes ces activités, le but est aussi de favoriser un développement se voulant durable et de privilégier des activités jugées beaucoup plus responsables sur le plan social.

3. 4 Principe du partage de Profits et de Pertes

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

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

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

Par le partage des pertes et profits on interdisant l'intérêt, l'islam cherche à établir une société juste et équitable. Alors qu'un prêt à intérêt garantit au prêteur un retour fixe quel que soit le résultat de l'activité de l'emprunteur. Il est plus équitable d'établir un partage des profits et des pertes, ce qui revient à partager les rendements, l'équité dans ce contexte se traduit dans une double dimension. La première est que le l'apporteur en capital a le droit à une rémunération. La seconde est que celle -ci est dépendante et proportionnelle à la prise de

¹³ 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, p 33.

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

risque et à l'exercice de l'effort. Du coup, la rémunération est déterminée par le retour sur investissement du projet considéré pour lequel les fonds ont été mis à disposition.

3. 5 L'adossement à un actif tangible ou l'Asset Backing

De tout ce qui précède, découle l'idée que la validité d'une transaction financière doit, selon la Charia, reposer sur l'existence d'un actif. Il doit être tangible, réel, doté d'une matérialité. De fait, sa détention paraît naturellement indispensable. Tout cela renforce la traçabilité et fortifie la maîtrise des risques. C'est le principe de l'« Asset Backing », lequel contribue au resserrement des liens entre les sphères financière et réelle.¹⁴

4. Les produits islamiques

Les financements islamiques se révèlent sur trois formes: Les financements participatifs reposant sur le principe de partage de profits et de pertes, les financements basés sur le principe achat/vente (commerciales) et les produits concessionnels : ¹⁵

4. 1 Les financements participatifs :

4.2.1 Le Contrat Moudharaba :

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

En cas de profit, le moudharib est rémunérée pour son travail et son expertise, le rab-el-mal pour son apport en capital. la rémunération a lieu selon la proportion fixée dans le contrat. Elle intervient après retenu de frais de gestion par le moudharib et remboursement de capital au rab-el-mal. Le moudharib ne reçoit pas de salaire.

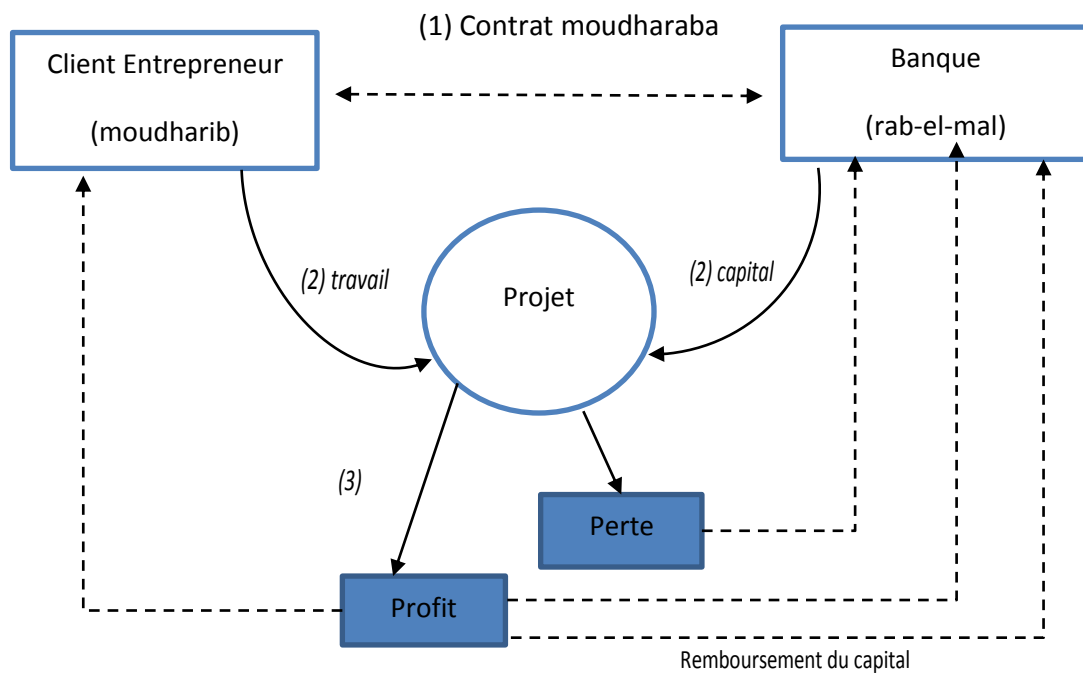
En cas de perte, l'un perd le fruit de son travail et ses frais de gestion, l'autre ses fonds. Sauf s'il s'agit d'une négligence de gestion. La perte est alors supportée par les deux parties.¹⁶

¹⁴ Fakhri Korbi. La finance islamique : une nouvelle éthique ? : Comparaison avec la finance conventionnelle. Economies et finances. Université Sorbonne Paris Cité, 2016. Français. ffNNT : 2016USPCD031ff. fftel-01871008

¹⁵ BAHRI O-E-K., « La finance islamique, Compartiment de la finance d'aujourd'hui », Mémoire de magister, faculté de droit, université d'Oran, 2013.

¹⁶ Geneviève Causse-Broquet « la finance islamique », 2eme édition, 2012

Figure 1: contrat moudharaba



Source : GENEVIEVE CAUSSE-BROQUET « la finance islamique » 2eme Edition
RB page 51

4.2.2 La Mousharaka

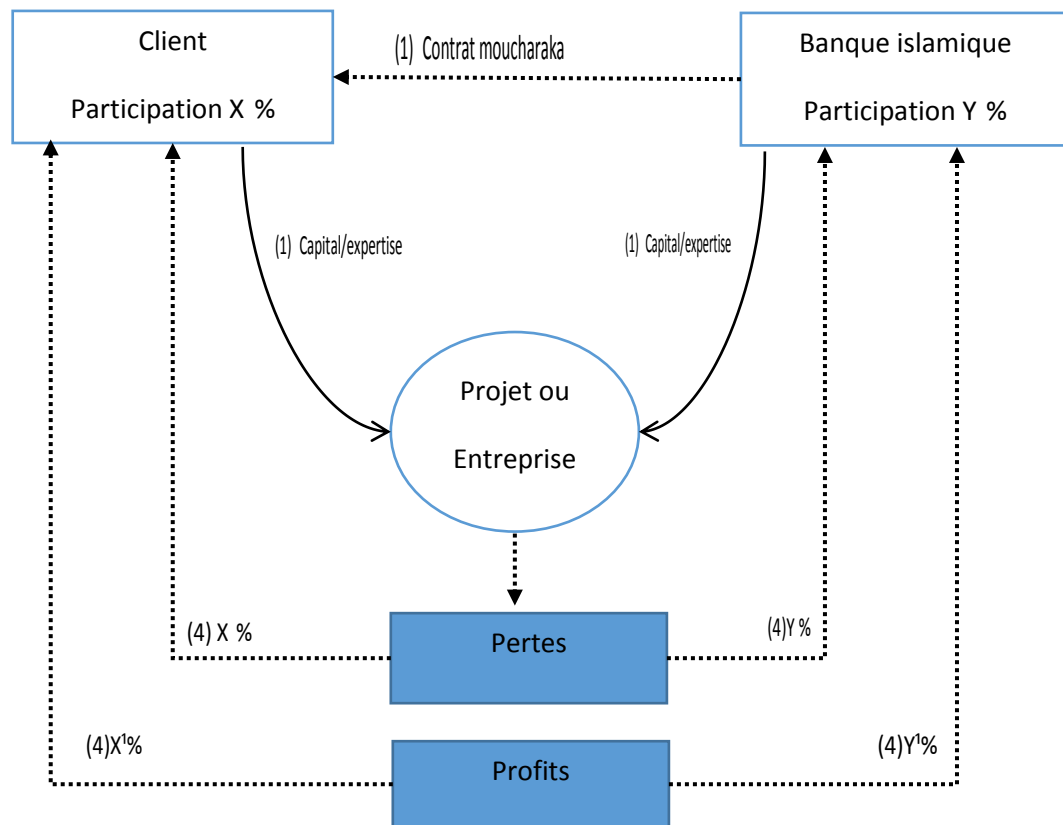
Le mot mousharaka vient du mot arabe chirka ou charika qui signifie association ou société.¹⁷

On peut la définir comme un contrat par lequel deux parties ou plus souscrivent au capital d'une nouvelle société pour la réalisation d'un projet spécifique, ou prennent des participations dans une société existante et participent aux profits selon les indications consignées dans le contrat et aux pertes proportionnellement à leur apports respectifs dans le capital, sauf si la mauvaise gestion est avérée. Ce mode de financement peut être utilisé pour financer les immobilisations, le besoin de fonds de roulement, Etc. D'un projet ou d'une entreprise dont l'activité peut être aussi bien industriels que commercial.¹⁸

¹⁷ Dhafer Saidane, « la finance islamique à l'heure de la mondialisation », 2011

¹⁸ Genevieve Causse-Broquet, « la finance islamique », Edition RB, 2012 P55

Figure 2 contrat mousharaka



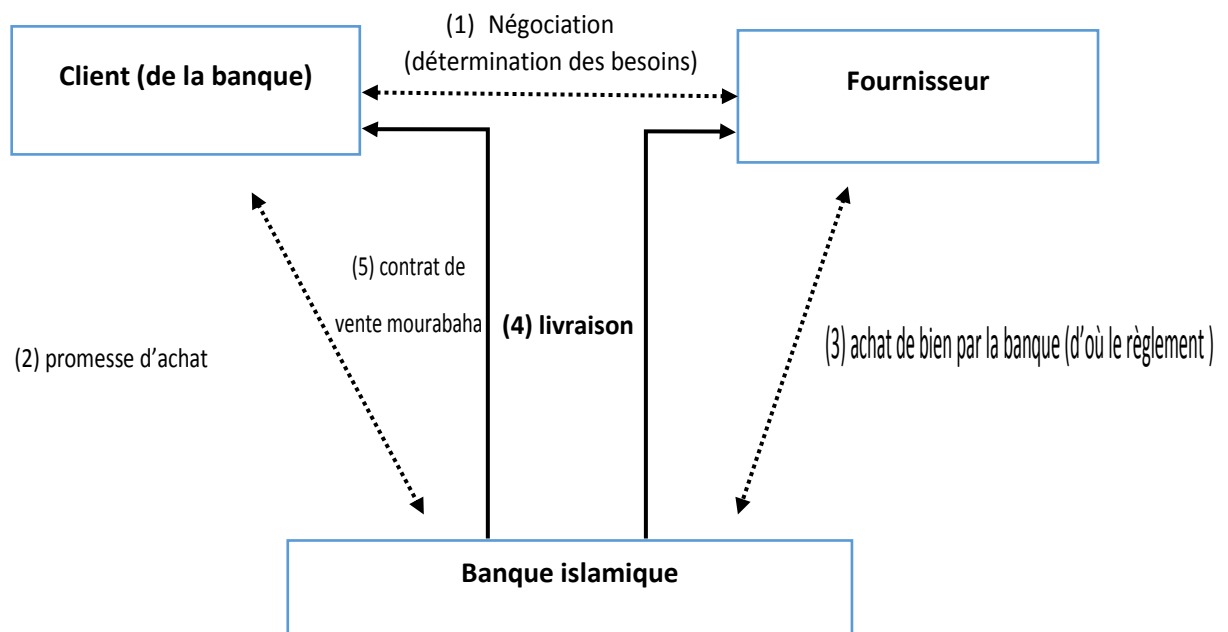
Source : GENEVIEVE CAUSSE-BROQUET « la finance islamique » 2eme Edition
RB page 55

4. 2 Les opérations commerciales (sans PPP) :

4.2.1 La Mourabaha :

Le contrat mourabaha fait intervenir trois acteurs : le client de la banque qui désire ce procure des biens, un vendeur et la banque islamique. C'est un contrat par lequel la banque, sur ordre de son client, achète un bien (marchandises, matière première produit semi fini) et le revende à son client au coût de revient majoré d'une marge. Le paiement peut être immédiat ou différé. Le plus souvent le paiement est différé, c'est pourquoi l'opération est considérée comme une alternative au crédit acheteur.

Figure 3: contrat mourabaha



Source : GENEVIEVE CAUSSE-BROQUET « la finance islamique » 2eme Edition RB page 60.

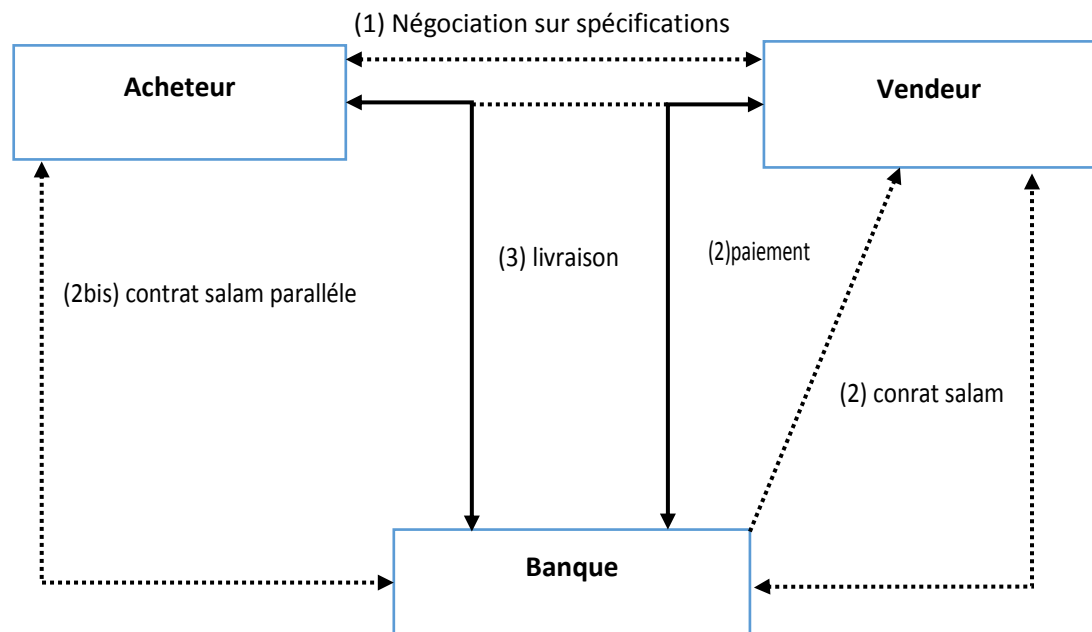
4.2.2 Le Salam

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

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

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

Figure 4 : contrat salam

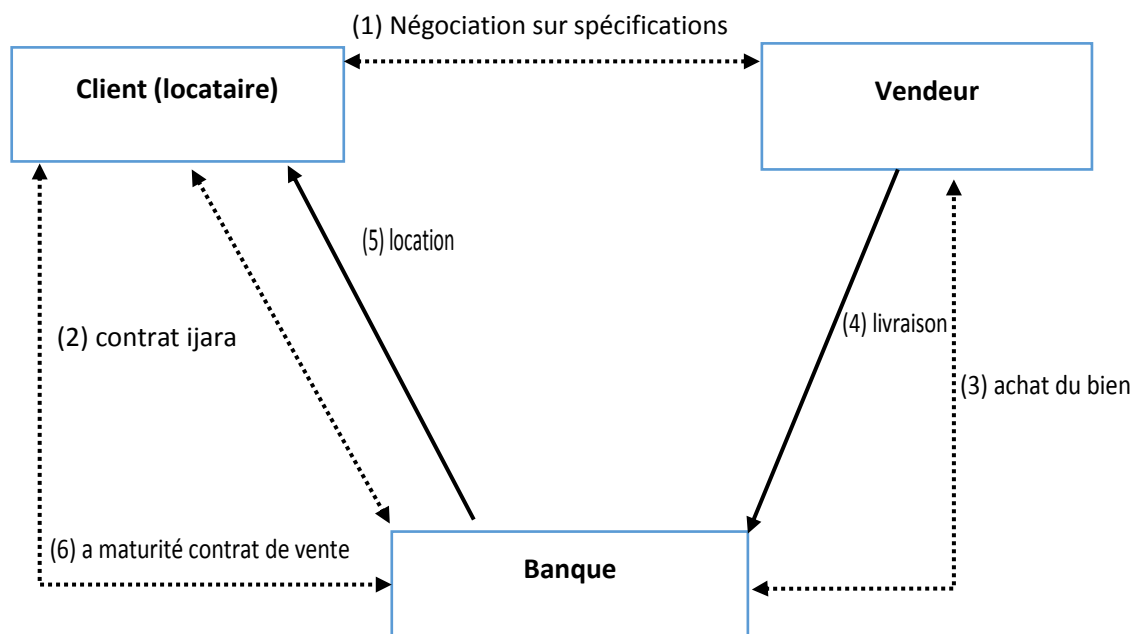


Source : GENEVIEVE CAUSSE-BROQUET « la finance islamique » 2eme Edition RB page 60.

4.2.3 L'Ijar

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

Figure 5: contrat ijara



Source : GENEVIEVE CAUSSE-BROQUET « la finance islamique » 2ème Edition RB page 67

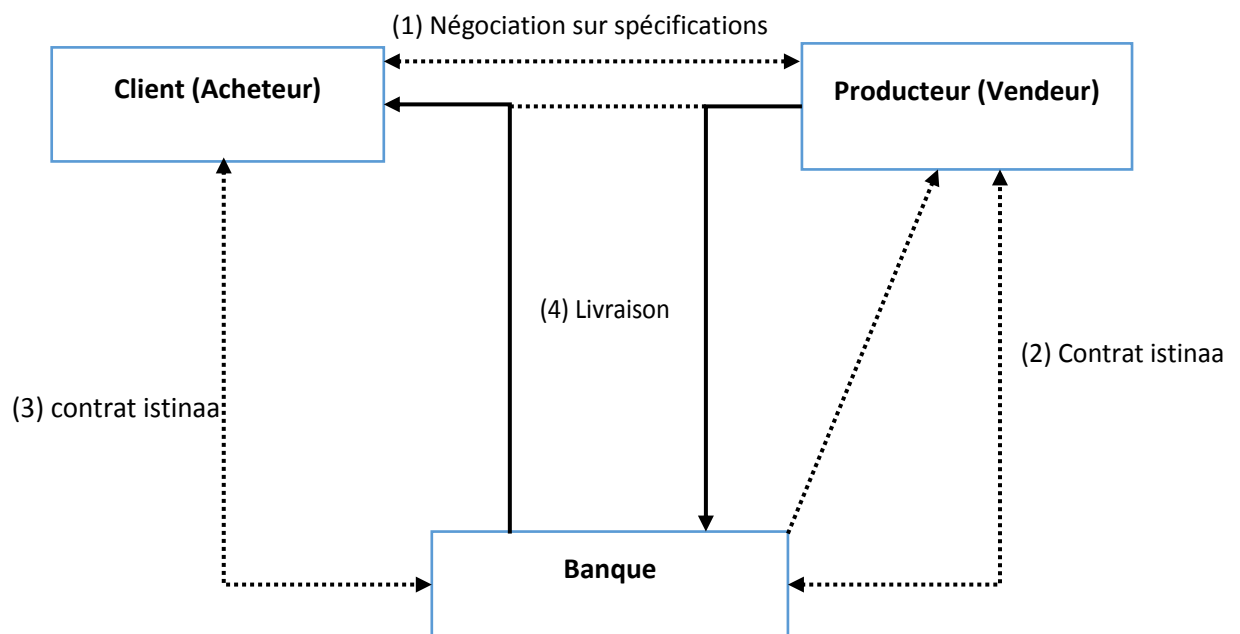
4.2.4 L'Istisna'a

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

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

¹⁹ MICHEI ruimy « la finance islamique », 2008

Figure 6 : contrat istisnaa



Source : GENEVIEVE CAUSSE-BROQUET « la finance islamique » 2^{ème} Edition RB page 70

4. 3 Les produits concessionnels

4.3.1 Quard el Hassan

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

5. Les risques de la finance islamique

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

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

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

Tableau N°1: Les risques de la finance islamique

Catégories de risques	Types de risques	Définition
Risques génériques	Risque de crédit	Représente la possibilité qu'une contrepartie manque à ses obligations conformément aux termes d'un accord et des conditions d'un contrat de crédit, tel que la mourabaha.
	Risque de marché	Il s'agit de l'impact potentiel des fluctuations défavorables des prix, tels que le les taux de change ou du prix des actions, sur la valeur économique d'un actif
	Risque de liquidité	Représente la perte potentielle résultant de l'incapacité d'une institution financière soit d'honorer ses obligations ou de financer l'augmentation des actifs à leur échéance, notamment du fait de l'interdiction de la Chari'a le recours à un emprunt avec intérêt et à la titrisation bancaire
	Risque opérationnel	Ceci est relatif aux pertes qui résultent des défaillances du personnel et des systèmes technologiques, ou à l'adoption de normes (comptables, par exemple) et de stratégies inadéquates au fonctionnement spécifique des institutions financières islamiques.
Risques spécifiques	Risque de non-conformité à la Chari'a	Il s'agit d'un risque qui découle du non-respect des enseignements de la Chari'a dans la création et la mise en place d'instruments, de contrats ou de normes (comptables ou de gouvernance) financières islamiques (d'une manière volontaire ou involontaire).
	Risque du taux de rendement	Représente l'impact potentiel sur les rendements provoqués par le changement inattendu de leur taux
	Risque Commercial transféré	Il s'agit d'un risque auquel l'institution financière peut faire face suite à la concurrence commerciale pour payer des rendements qui dépassent le taux qui a été gagné sur ses actifs financés par les titulaires de comptes d'investissement. L'institution se devra donc de renoncer à une partie ou la totalité de sa part de profit afin de conserver ses bailleurs de fonds
	Risque de Placement en actions	Représente la perte que les actionnaires d'un contrat de partenariat (le cas de la moucharaka et la moudaraba) subissent, suite à une baisse de la valeur de leurs actions sur le marché.

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

Section 03 : la comparaison entre la finance islamique et la finance conventionnelle

1. Comparaison des principaux produits de la finance conventionnelle et de la finance islamique

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

1. 1 Al moudharaba et capital-investissement

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

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

Les sociétés qui constituent un portefeuille de participations en réalisant des opérations de capital-investissement sont des sociétés de portefeuille ou des fonds d'investissement. Leurs prises de participation peuvent être unilatérales ou croisées.

Le capital-investissement se décline sous plusieurs formes:

-  Le capital-risque pour financer le démarrage de nouvelles entreprises ;
-  Le capital-développement pour financer le développement de l'entreprise ;
-  Le capital-transmission ou LBO destiné à accompagner la transmission ou la cession de l'entreprise ;
-  Le capital-retournement pour aider au redressement d'une entreprise en difficulté.

Cependant ce type de contrat en finance conventionnelle, en dépit de ses avantages, il présente des risques excessifs tels que le risque de perte en capital (risque de récupérer moins que le capital initialement investi) : En investissant dans ce type de contrat, nous risquons de ne pas récupérer l'intégralité de notre capital (risque de perte partielle ou totale). En effet, les perspectives de développement des sociétés dans lesquelles le fonds ou la holding investit sont incertaines. Ce qui n'est pas le cas en finance islamique grâce à son principe de « 3P » la

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

banque islamique partage avec son client le résultat qu'il soit négatif ou positif car elle s'appuie sur des valeurs morales, supporte plus de risque que son client ou quelque fois l'assume entièrement et toutes informations nécessaires sont obligatoirement connues au début de contrat rien n'est aléatoire, et en cas de perte la banque le l'assume, mais la perte est vraiment très rare grâce à ses principes .

Contrairement à la banque conventionnelle qui ne se soucie plus après la signature du contrat tout ce qui l'emporte c'est son propre gain sans prendre compte de son client, tout a fait l'inverse dans le cas de la finance islamique qui veille sur l'intérêt social non pas sur son propre intérêt ce qui lui qualifie comme une alternative.

1. 2 Al mourabaha et microcrédit

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

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

²⁰ <http://www.toupie.org/Dictionnaire/Microcredit.htm> , (Consulté le 28/04 /2021 à 11H014).

²¹ <https://sites.google.com/site/guidedumicrocredit/le-mecanisme/avantages-et-inconvenients> . (Consulté le 28/04/2021 à 12H11).

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

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

1.3 Ijar (leasing) et crédit-bail

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

En d'autre terme, une société financière (le crédit bailleur) met un bien d'équipement à la disposition d'une entreprise pour une période déterminée, contre paiement d'une redevance périodique. Au terme du contrat, l'entreprise bénéficiaire a généralement le choix entre plusieurs options : soit restituer le bien, soit l'acquérir pour un montant défini lors de la conclusion du contrat, soit renouveler le contrat à des conditions le plus souvent moins coûteuses.

En dépit de tous les avantages que ce produit peut procurer en finance conventionnelle mais il souligne plusieurs inconvénients tels qu'en cours de leasing automobile, la banque reste propriétaire du véhicule, même si vous en supportez tous les frais, un dépassement du kilométrage prévu dans votre contrat peut vous coûter relativement cher, les intérêts d'un leasing ne peuvent pas être déduits des impôts, contrairement à un crédit bancaire par exemple, si le contrat de leasing prend généralement en compte les dépenses d'entretien comme les révisions, il faut avoir en tête qu'il ne couvre pas les petits incidents quotidiens tels que rayures ou légères bosses que vous infligez à votre voiture. Vous en paierez évidemment la facture en fin de contrat, une résiliation anticipée de votre contrat est possible mais vous coûtera très cher.²²

Dans le cas de la finance islamique, la conformité avec les principes de la charia ont fait une formule privilégiée utilisée par les banques islamiques dans le financement des investissements de leurs relations. Le second avantage de ce mode de financement a trait à la solidité de la garantie que procure à la banque son statut de propriétaire légal du bien loué en

²² <http://www.quelleautomobile.fr/magazine/leasing-de-voiture-rentable-ou-non-pour-le-particulier> . (Consulté le 28/04/2021 à 13h00)

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

opposition avec la finance conventionnelle le leasing peut coûter trop cher au client en cas de résiliation anticipée et surtout du fait de taux d'intérêt que la banque applique. En cas de vol le client arrête le paiement des loyers pour que sa bonne foi est prouvée, contrairement au leasing le client continuera à payer les loyers dans ce cas le client est perdant. En d'autres termes, si l'ijara est très proche, dans la forme et dans l'esprit d'un contrat-bail, il y a cependant quelques différences certes de détail mais importantes.

Dans un crédit-bail, en cas de retard dans les paiements, le contrat prévoit des pénalités (sous forme de pourcentage de la somme due). Cette condition est inapplicable dans un contrat islamique pour au moins deux raisons ? D'abord parce que la pénalité fixe est assimilable à un taux d'intérêt. Mais aussi parce que la philosophie musulmane réprouve toute provision dans un contrat financier qui pénalise un débiteur de bonne foi déjà en difficulté. Dans un contrat de crédit-bail, il est possible, en cas de besoin, de rééchelonner les paiements. Selon la loi islamique, le caractère d'un contrat est sacré : toutes modifications des termes contractuels ne peuvent se faire qu'au travers de la signature d'un nouveau contrat. Par contre dans un contrat Ijara, les paiements ne peuvent pas commencer avant que le preneur ait pris possession du bien en question. A l'opposé, dans un contrat de crédit-bail les paiements peuvent commencer à partir du moment où le bailleur achète l'actif sous-jacent.

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

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

créance et l'actif étant indissociables, toute opération de titrisation doit donc porter sur les deux.²³

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

L'assurance islamique repose sur le principe d'assistance mutuelle (ta-awun) volontaire. Elle se distingue de l'assurance conventionnelle sur, ou moins, quatre points :²⁴

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

✚ **Propriétaire des fonds gérés** : les assurés takaful apportent les fonds nécessaires à la couverture des risques futurs, participent aux bénéfices engagés par la société, mais sont également tenus à la recapitaliser en cas de perte ils sont donc, de facto, les similaires, divergences propriétaires des fonds collectés, la compagnie takaful jouant le rôle de gestionnaires et se rémunérant par le biais de commissions ;

✚ **Absence d'incertitude** : afin d'éviter les problèmes de gharar associés aux contrats d'assurance conventionnelle, les contrats takaful ne spécifient pas un bénéfice monétaire prédéterminé ;

✚ **Gestion des fonds** : comme pour l'ensemble des institutions financières islamiques, les assureurs islamiques doivent se conformer aux préceptes de la charia. La composition de leur portefeuille d'investissements va donc différer de celui d'une société d'assurance classique.

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

²³Economic Agendas of Islamic Actors, « La Finance islamique : Principes fondamentaux et apports potentiels dans le financement de la croissance et du développement », pdf, p 6

²⁴ <http://www.les-investissements.fr/investissements/isr/la-finance-islamique-definition-actives-et-instrumentsarticle-1262.php> . (consulté le 28/04/2021 à 13h54).

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

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

2.1 Les différences au niveau de la gestion des opérations bancaires

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

Opération bancaire	Banque islamique	Banque classique
La gestion du compte Courant	✚ Pour certaines banques, les dépôts des clients ne constitueraient qu'une infime partie des ressources. Pour d'autres, il s'agirait d'une importante ressource. ✚ Aucun intérêt en contrepartie de la gratuité de certains services ✚ Elle prête de l'argent pour l'acquisition d'un bien, elle ne passe pas par le compte courant du client mais directement par le vendeur..	✚ Les dépôts des clients Apportent une manne importante pour la banque traditionnelle. ✚ Génère un intérêt produit mais les services bancaires sont pour la plupart payants. ✚ Si la banque traditionnelle octroie un prêt, elle le transfère sur le compte de son client et se rémunère avec un intérêt.
Gestion du compte d'investissement ou « profit sharing (PSIA)	✚ Le déposant accepte que la banque gère son argent en contrepartie de frais de gestion appelé frais de Moudarib ✚ Ni le capital ni le taux de rendement ne sont garantis. ✚ La durée des dépôts varie entre 1 mois et 5 ans. Si le	✚ Pas d'équivalent aux comptes PSIA. il est à noter que dans tout compte traditionnel le capital est supposé être garanti ✚ La banque doit donc pouvoir rembourser une partie du capital de tous ses déposants à tout

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

	détenteur du compte se retire avant la fin de l'échéance il partage les pertes, mais pas les profits que le fond aura pu générer.	moment. Ce qui n'est pas le cas du PSIA.
Gestion du compte épargne	✚ le compte ne génère pas d'intérêt. ✚ Le détenteur du compte peut percevoir des profits. ✚ Le capital est garanti mais il est versé après prélèvement de la « zakat » : La justice sociale est au cœur des préoccupations de l'Islam. Ainsi, parmi les cinq piliers de l'islam, le troisième concerne le fait de donner une part, généralement de 2.5% par an, de sa richesse comme aumône légale (Zakat) aux nécessiteux. Cette aumône est obligatoire pour tout musulman ayant une richesse supérieure à un minimum fixé afin de purifier son argent ou les autres richesses dont il dispose. ✚ Le client, à l'instar d'un PSIA non-restreint, partage les pertes et profits et n'a aucun droit de regard et de gestion sur ses fonds.	✚ Dans un compte d'épargne classique les montants déposés peuvent être retirés à tout moment. ✚ Généralement, il génère un taux d'intérêt fixe et connu d'avance

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

Gestion de la relation client-banquier	✚ le déposant est partenaire et non créancier. ✚ Il pourra s'agir d'un partage des risques pour le déposant sur un compte PPP ou d'un partenariat de la banque pour un prêt non rémunéré Qard Hassan.	✚ Les banque ont avec leurs clients des relations de créanciers / débiteurs.
Rôle et opérations des Banques	✚ La banque islamique a une fonction d'intermédiaire commercial car l'ensemble des transactions financières sous-tend un actif tangible et lie acheteur et vendeur. ✚ Le recours à l'intérêt est interdit à la banque islamique. Celle-ci collecte les fonds des épargnants comme la banque classique, qu'elle emploiera dans diverses opérations. Mais ces opérations seront fondées sur le principe de la participation ou celui du Partage des Pertes et des Profits	✚ La banque traditionnelle a un rôle d'intermédiaire financier. Elle collecte des fonds et les utilise dans des opérations de prêts. ✚ Dans le système bancaire classique, le rôle d'une banque est de collecter des fonds et de les utiliser pour des opérations de prêts à intérêt, généralement à long terme, c'est à dire pour opérer l'intermédiation financière
Banque centrale	✚ L'instrument majeur de la politique	✚ Sur le marché traditionnel les banques

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

	monétaire est le taux d'intérêt, qui n'est pas conforme à la Charia. Il resterait cependant aux banques centrales islamiques les instruments du taux de réserve, la persuasion morale. ✚ pas de marché interbancaire islamique	centrales ont plusieurs fonctions : émission de billets, régulation du marché monétaire, banque des banques. ✚ Le marché interbancaire permet aux banques de placer ou de refinancer respectivement leurs excédents ou leurs déficits de liquidités
--	--	---

Source Adopté de : Comparaison banques classiques – banques islamiques Par Dr Raymond MBADIFFO. (P2-3-4)

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique

2.2 Les Différences au niveau des principes de fonctionnement

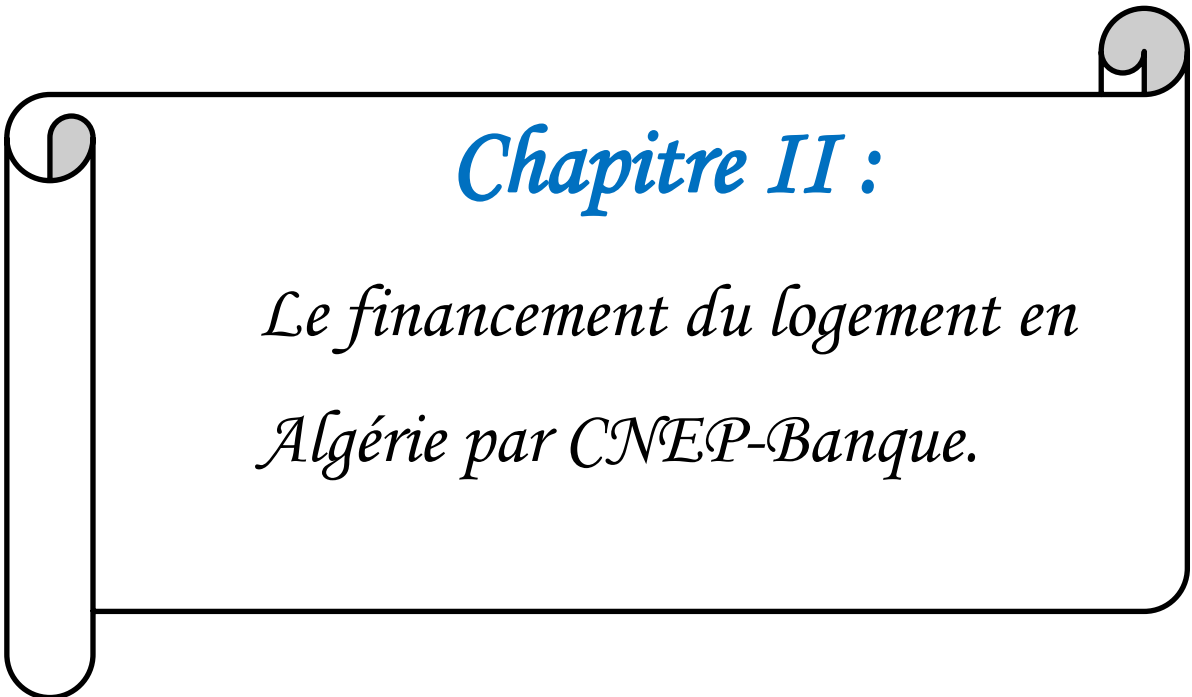
Tableaux 03 : les différences au niveau des principes de fonctionnement

Critère de comparaison	banques participatives	banques conventionnelle
sur l'intérêt	La pratique de l'intérêt est la particularité la plus importante du système bancaire participative. Elle constitue l'une des divergences les plus significatives par rapport au système bancaire traditionnel. Les banques participatives refusent cette pratique, expressément interdite dans le coran et la sunnah, et la considération comme du riba.	paiement autorisé d'intérêts débiteurs et créditeurs. dans le cas des Prêts octroyé par les banques conventionnelles la banque prête une somme d'argent à l'emprunteur, celui-ci doit, après un certain délai, remettre une somme d'argent qui n'est pas l'équivalent de celle qui lui avait été prêtée. (Somme emprunté plus intérêt)
sur le partage du risque	l'argent ne pouvant être considéré comme une marchandise, l'intervention des banques se fait sur la base de prise de participation dans des projets ou des transactions de vente et /ou de location	Transaction traditionnelle de prêts/ emprunts.
sur le partage du risque	accent porté sur la productivité, la viabilité des projets et non sur la solvabilité de l'emprunteur.	Important accordé à la solvabilité de l'emprunteur et à l'échéance du remboursement de la somme prêtée et des intérêts.
sur le partage du risque	importance accordée aux implications morales des activités financées et prohibition de certains secteurs d'activités.	Financement de tous types de projets dans tous les secteurs d'activité licites.

Conclusion

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

La majorité des services et des produits disponibles dans la finance conventionnelle ressemble fortement aux produits offerts dans la finance islamique. En effet ces deux types de finance portent sur des opérations d'investissement sur des transactions de prêt et sur l'offre d'autres produits financiers. Les décisions sont prises dans le but d'optimiser le principe de risque rentabilité, les banques traditionnelles se rémunèrent en percevant des intérêts sur le crédit qu'elles octroient.



Chapitre II :

*Le financement du logement en
Algérie par CNEP-Banque.*

Introduction

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

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

Aussi, le recours aux nouvelles techniques de gestion des crédits immobiliers notamment le refinancement hypothécaire et la titrisation, paraît des plus indispensables pour un véritable essor du marché immobilier national qui malheureusement s'éternise encore dans sa phase embryonnaire.

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

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

Section 01 : Le secteur immobilier et financement de logement en Algérie

1. 1 Définition de marché immobiliers

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

1. 2 Typologies du marché immobilier

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

Le marché primaire

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

Le marché secondaire

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

1. 3 Les intervenants sur le marché immobilier

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

1.3.1 Maître d'ouvrage

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

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

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

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

1.3.2 Maître d'œuvre

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

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

1.3.3 L'entreprise de réalisation

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

1.3.4 Le promoteur

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

Promoteur publics

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

Promoteur privés

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

1.3.5 Autres intervenants

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

1.4 L'évolution du système de financement de logement en Algérie

L'évolution du marché immobilier Algérien a été marquée par deux (02) périodes :

1.4.1 La première période de 1967 à 1986 : un monopole de l'Etat sur le marché immobilier ;

Le secteur de l'habitat a souffert après l'indépendance du monopole étatique. La participation de l'Etat était très présente dans tous les niveaux : la gestion, le financement, la production, l'attribution...etc.

Toutefois, malgré les sommes colossales engagées par l'Etat, le déficit reste néanmoins important.

C'est pourquoi, en 1971, en plus de la collecte de l'épargne, la CNEP s'est vue attribuer la mission de financement du logement social, ce qui a encouragé les ménages à épargner afin d'acquérir un logement auprès de cette institution, si bien qu'entre 1973 et 1979, le financement de l'habitat était assuré à 75% par le trésor public et à 25% par la CNEP.

1.4.2 La deuxième période de 1986 à nos jours :

Une ouverture du marché immobilier au secteur privé et aux banques, avec une intervention de l'Etat pour aider les ménages à faibles revenus.

Après 1986, il y avait une baisse des recettes budgétaire de l'Etat, ce qui a obligé de réduire le change de financement supportée par l'Etat, cependant, les pouvoirs publics ont entrepris un certain nombre d'actions visant à éliminer les entraves, notamment celles d'ordre juridique et réglementaire, qui constituaient un frein à l'effort national, mais aussi à favoriser l'initiative privée qui peut être un complément non négligeable à l'offre publique de logements. Ces actions ont été introduites par de nouvelles lois qui sont :

A. La loi n° 86-07 sur la promotion immobilière

La loi n° 86-07 sur la promotion immobilière fut promulguée le 4 mars 1986 a pour but² :

- L'encouragement des promoteurs publics et privés à développer la construction de logements promotionnels pour répondre à une demande sans cesse croissante ;
- Faire participer le citoyen au financement de son logement par la mobilisation de son épargne ;

² Loi 86-07 du 04 mars 1986, relative à la promotion immobilière.

- L'insertion du logement dans le financement bancaire de l'économie. Cependant, la mise en œuvre des dispositions de cette loi n'a pu avoir les effets escomptés du fait des limites intrinsèque de cette loi, à savoir:

- Les modalités de financement contraignantes (limitation du crédit à 50% du coût de l'investissement et interdiction de l'utilisation des apports des réservataires), fait de la consécration de la formule de vente par acte de réservation avec contribution de dépôts de garantie incessible ;

- L'accès au foncier doit obligatoirement, transiter par l'Assemblée Populaire Communale (APC) ;

- Le promoteur est assimilé à un simple souscripteur ;

- L'objet de la promotion immobilière est limité au seul logement destiné à la vente.

B. Le décret législatif n° 93-03 relative à l'activité immobilier

Ce texte visait l'amendement de la loi 86-07 dans ses dispositions les plus contraignantes au développement de la promotion immobilière. Les principaux amendements ont porté sur la nature juridique de l'activité de la promotion immobilière.

Les dispositions nouvelles de la loi confèrent à la promotion immobilière un caractère commercial limitant son exercice aux seuls agents économiques (promoteurs publics ou privés), et excluent de ce fait tous les intervenants dont le statut juridique est incompatible avec la nature commerciale de l'activité (APC et administrations). Elle visa aussi, la consécration de la formule de Vente Sur Plans (VSP) ou Vente en Etat Futur Achèvement (VEFA) en lieu et place de la vente sur réservation, avec pour conséquences :

- Le transfert juridique de la propriété du bâti en fonction des paiements ;
- La mobilisation des acquéreurs aux fins de financement de la réalisation

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

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

1.5.1 La Caisse Nationale de Logement (CNL) ;

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

Elle sert à mettre en œuvre l'aide frontale de l'Etat au profit des bénéficiaires d'un crédit bancaire destiné à l'acquisition ou à l'auto construction d'un logement individuel.³

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

L'aide financière est réservée aux postulants :

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

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

Le FGCMPI est une personne morale dotée de l'autonomie administrative et financière, créé par le décret exécutif N°97-406 du 3 novembre 1997, placé sous la tutelle du ministre chargé de l'habitat.⁴

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

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

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

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

³ www.cnl.gov.dz (Consulté 28/05/2021 à 21h40)

⁴ Décret législatif N°93-03 du 01 mars 1993, relative à l'activité immobilier

- La liquidation par anticipation.

1.5.3 La Société de Garantie des Crédits Immobiliers (SGCI) ;

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

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

La SGCI est une société d'assurance qui garantit la banque contre l'insolvabilité de leur clients ayant bénéficiés de crédits hypothécaires et elle couvre le risque relatif au crédit moyennant le paiement d'une prime d'assurance calculée en fonction du ratio : prêt/valeur, qui reflète le niveau de risque encouru.⁵

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%.

1.5.4 La Société de Refinancement Hypothécaire (SRH) ;

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

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

La SRH a pour mission principale :

- De soutenir la stratégie du gouvernement qui vise à développer l'intermédiation financière destinée au financement du logement afin de réduire la pression sur le budget de L'Etat.

⁵ www.sgci.dz (consulté 28/5/2021 à 12h 45)

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

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

La SATIM est une société par action, dont les actionnaires sont l'ensemble des banques publiques⁶.

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 chèquiers¹.

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.

⁶ WWW.satim-dz.com (consulté le 28/05/2021 à 13h45)

Section 02 : Les crédits immobiliers chez CNEP-Banque (conventionnelle et islamique) en Algérie.

Dans cette section nous procéderons à la présentation du crédit hypothécaire dans la banque Algérienne, la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance «CNEP », mettant l'accent sur deux types de crédit, conventionnelle et islamique.

1. La finance conventionnelle :

La finance conventionnelle recouvre un domaine d'activité qui consiste à fournir l'argent nécessaire à la réalisation d'une opération économique. Ce domaine concerne aussi bien les individus, les ménages que les entreprises publiques ou privées, mais aussi les États. Dans notre cas d'étude notre choix s'est porté sur l'analyse du crédit immobilier aux particuliers :

1. 1 Les crédits immobiliers aux particuliers :

1.1.1 Définition de crédit particulier :

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

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

1.1.2 Typologie des crédits immobiliers aux particuliers :

A. CREDIT POUR LA CONSTRUCTION D'UNE HABITATION

C'est un crédit destiné à financer la construction de votre maison en toute tranquillité.⁷

➤ Qui peut bénéficier :

Toute personne physique :

- De nationalité algérienne ;
- Âgée entre 19 à et 70 ans ;
- Résidente en Algérie ou à l'étranger ;
- Ayant un revenu régulier et suffisant.

➤ Les avantages :

- Un financement qui peut aller jusqu'à 90% du devis estimatif des travaux de la construction.
- Une durée de remboursement allant jusqu'à 30 ans dans la limite d'âge de 75 ans.
- Taux d'intérêts très avantageux variant entre 5,75% et 6,50% l'an ;

Une période de différé de remboursement de 36 mois est accordée ;

Possibilité d'augmenter le montant de votre crédit en faisant appel au revenu d'une autre personne par le biais de la Codébiton (membre de la famille) ou (une tierce personne en copropriété).

B. Crédit pour l'extension ou la surélévation d'une habitation

C'est un crédit destiné à financer l'extension ou la surélévation de votre maison en toute tranquillité ;⁸

➤ Qui peut bénéficier :

Toute personne physique :

- De nationalité algérienne ;
- Âgée entre 19 à et 70 ans ;
- Résidente en Algérie ou à l'étranger ;
- Ayant un revenu régulier et suffisant.

➤ Les avantages :

- Un financement qui peut aller jusqu'à 90% du devis estimatif des travaux.

⁷ <https://www.cnepbanque.dz/index.php/particuliers/credits/credit-immobilier/construction-d-une-habitation-individuelle> (consulte 20/5/2021 à 1831)

⁸ www.cnepbanque.dz (consulté le 20/052021 à 18h40)

- Une durée de remboursement allant jusqu'à 30 ans dans la limite d'âge de 75 ans.
- Taux d'intérêts très avantageux variant entre 5,75% et 6,50% l'an ;
- Une période de différé de remboursement de 36 mois est accordée.
- Possibilité d'augmenter le montant de votre crédit en faisant appel au revenu d'une autre personne par le biais de la Codébiton (membre de la famille) ou (une tierce personne en copropriété).

C. Crédit pour l'Aménagement d'une habitation

C'est un crédit destiné à financer les travaux d'aménagement de votre maison en toute tranquillité ;

➤ Qui peut bénéficier :

Toute personne physique :

- De nationalité algérienne ;
- Âgée entre 19 à et 70 ans ;
- Résidente en Algérie ou à l'étranger ;
- Ayant un revenu régulier et suffisant.

➤ Les avantages :

- Un financement qui peut aller jusqu'à 90% du devis estimatif des travaux.
- Une durée de remboursement allant jusqu'à 25 ans dans la limite d'âge de 75 ans.
- Taux d'intérêts très avantageux variant entre 5,75% et 6,50% l'an ;
- Une période de différé de remboursement de 06 mois est accordée ;
- Possibilité d'augmenter le montant de votre crédit en faisant appel au revenu d'une autre personne par le biais de la Codébiton (membre de la famille) ou (une tierce personne en copropriété).

D. Achat d'un logement neuf auprès d'un promoteur immobilier

C'est un crédit destiné à financer l'achat de votre logement auprès d'un promoteur immobilier en toute tranquillité.

➤ Qui peut bénéficier :

Toute personne physique :

- De nationalité algérienne ;
- Âgée entre 19 et 70 ans ;

- Résidente en Algérie ou à l'étranger ;

- Ayant un revenu régulier et suffisant.

➤ Les avantages :

- Un financement qui peut aller jusqu'à 90% du prix de cession.

- Une durée de remboursement allant jusqu'à 30 ans dans la limite d'âge de 75 ans.

- Taux d'intérêts très avantageux variant entre 5,75% et 6,50% l'an ;

- Une période de différé de remboursement de 06 mois est accordée ;

- Possibilité d'augmenter le montant de votre crédit en faisant appel au revenu d'une autre personne par le biais de la Codébiton (membre de la famille) ou (une tierce personne en copropriété)

E. Achat d'un logement auprès d'un particulier :

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

➤ Qui peut bénéficier :

Toute personne physique :

- De nationalité algérienne ;

- Âgée entre 19 et 70 ans ;

- Résidente en Algérie ou à l'étranger ;

- Ayant un revenu régulier et suffisant.

➤ Les avantages :

- Un financement qui peut aller jusqu'à 90% du prix de la transaction.

- Une durée de remboursement allant jusqu'à 30 ans dans la limite d'âge de 75 ans.

- Taux d'intérêts très avantageux variant entre 5,75% et 6,50% l'an

- Une période de différé de remboursement de 06 mois est accordée

- Possibilité d'augmenter le montant de votre crédit en faisant appel au revenu d'une autre personne par le biais de la Codébiton (membre de la famille) ou (une tierce personne en copropriété)

F. Achat d'un logement en vente sur plans (v.s.p)

C'est crédit destiné à financer l'achat de votre maison dans le cadre de la Vente Sur Plans en toute tranquillité ;

➤ Qui peut bénéficier :

Toute personne physique :

- De nationalité algérienne ;
- Âgée entre 19 et 70 ans ;
- Résidente en Algérie ou à l'étranger ;
- Ayant un revenu régulier et suffisant ;

➤ Les avantages :

- Un financement qui peut aller jusqu'à 90% du prix de cession ;
- Une durée de remboursement allant jusqu'à 30 ans dans la limite d'âge de 75 ans ;
- Taux d'intérêts très avantageux variant entre 5,75% et 6,50% l'an ;
- Une période de différé de remboursement de 36 mois est accordée ;
- Possibilité d'augmenter le montant de votre crédit en faisant appel au revenu d'une autre personne par le biais de la Codébiton (membre de la famille) ou (une tierce personne en copropriété) ;

G. Achat d'un terrain à bâtir :

C'est un crédit destiné à financer l'achat de terrain pour bâtir la maison de vos rêves en toute tranquillité.⁹

➤ Qui peut bénéficier :

Toute personne physique :

- De nationalité algérienne ;
- Âgée entre 19 et 70 ans ;
- Résidente en Algérie ou à l'étranger ;
- Ayant un revenu régulier et suffisant ;

➤ Les avantages :

- Un financement qui peut aller jusqu'à 90% du prix de cession ;
- Une durée de remboursement allant jusqu'à 30 ans dans la limite d'âge de 75 ans ;

⁹ www.cnepbanque.dz (consulté 20/5/2021 à 19h00)

- Taux d'intérêts très avantageux variant entre 5,75% et 6,50% l'an ;
- Une période de différé de remboursement de 12 mois est accordée ;
- Possibilité d'augmenter le montant de votre crédit en faisant appel au revenu d'une autre personne par le biais de la Codébiton (membre de la famille) ou (une tierce personne en copropriété) ;

H. Crédit bonifié pour l'acquisition d'un logement –LPP :

➤ Quotité de Financement :

La CNEP-Banque peut vous accorder un crédit pouvant aller jusqu'à 90%.

➤ Durée du Crédit :

La CNEP-Banque peut vous accorder une durée qui peut aller jusqu'à 40 ans (pour les moins de 40 ans) et 30 ans (pour les personnes ayant plus de 40 ans), dans la limite d'âge de 75 ans.

➤ Différé de Remboursement :

Une période de différé de 06 mois est accordée pour les personnes ayant plus de 40 ans, et de 12 mois pour celles qui ont moins de 40 ans.

➤ Les Bénéficiaires :

- Avoir un revenu stable et régulier supérieur ou égal à 6 fois le SNMG et inférieur ou égal à 30 fois le SNMG ;

- Etre âgé de moins de 75 ans ;

➤ Taux d'Intérêts :

- Un taux de 03 % ;

I. Crédits immobiliers aux taux bonifiés :

Il s'agit d'un avantage accordé par l'État, par le biais du Trésor Public, en visant à réduire le taux d'intérêt à votre charge.

➤ Le taux d'intérêt que vous supporterez :

- 01% l'an, lorsque vos revenus mensuels sont inférieurs ou égaux à 06 fois le Salaire National Minimum Garanti (S.N.M.G) ;

- 03% l'an, lorsque vos revenus mensuels sont supérieurs à 06 fois le (S.N.M.G) et inférieurs à 12 fois le (S.N.M.G) ;

Le taux d'intérêt appliqué à votre crédit immobilier représente ainsi la différence entre le taux d'intérêt référentiel et le taux d'intérêt supporté par le Trésor Public.

➤ Le champ d'application du taux d'intérêt bonifié :

- Il s'applique au crédit immobilier destiné à ;
- L'acquisition d'un logement collectif neuf ;
- L'acquisition d'un logement individuel réalisé, par un promoteur immobilier, sous la forme groupée dans des zones définies des wilayas du Sud et des Hauts Plateaux ;
- La construction d'un logement rural ;

J. Crédit complémentaire :

Le crédit complémentaire est destiné exclusivement à l'achèvement des travaux de construction ou d'extension, d'une habitation individuelle, ayant fait l'objet d'un financement par la CNEP-Banque.

➤ Quotité de Financement :

La quotité maximale de financement concernant le crédit complémentaire peut atteindre quatre-vingt-dix pour cent (90%) du devis estimatif des travaux à réaliser.

➤ Les Préalables au Financement

- L'actualisation de l'hypothèque de premier rang constituée sur le crédit initial ;
- L'utilisation de la totalité du montant du crédit initial dans la construction objet du financement, ou bien une partie de celui-ci ayant fait l'objet de consolidation et mise en recouvrement ;
- La régularité dans le paiement des intérêts intercalaires ainsi que le remboursement des échéances du crédit initial et d'autres crédits éventuellement ;
- Le respect du permis de construire et des plans architecturaux ayant servi pour l'octroi du crédit initial ;
- La capacité de remboursement résiduelle (personnelle ou celle du co-emprunteur) suffisante ;

➤ Durée du Crédit

La durée maximale du crédit complémentaire est de trente (30) ans ou de quarante (40) ans pour la formule (crédit jeune) est ce, dans la limite d'âge de soixante-quinze (75) ans.

K. Crédit IMMO JEUNE :

C'est une formule destinée à financer un jeune de moins de 40 ans, pour :

- Achat d'un logement neuf fini ou en vente sur plans ;

- Achat d'un logement auprès d'un particulier ;
- Construction ou extension d'une habitation ;
- Qui peut bénéficier.

Toute personne physique :

- De nationalité algérienne ;
- Âgée entre 19 et 70 ans ;
- Résidente en Algérie ou à l'étranger ;
- Ayant un revenu régulier et suffisant ;
- Les avantages :
 - Un financement qui peut aller jusqu'à 100% ;
 - Une durée de remboursement allant jusqu'à 40 ans dans la limite d'âge de 75 ans ;
 - Taux d'intérêts très avantageux (Taux Épargnant : 5% l'an – Taux Non épargnant : 6% l'an) ;
 - Une période de différé de remboursement (12 mois ou 36 mois selon le type de crédit) est accordée ;
 - Possibilité d'augmenter le montant de votre crédit en faisant appel au revenu d'une autre personne par le biais de la Codébiton (membre de la famille) ou (une tierce personne en copropriété) ;

L. Crédit « Rachat de Créance » :

Le crédit « Rachat de Créance » est un crédit destiné à solder une dette relative à un crédit immobilier, contractée par une personne physique auprès d'une autre banque et de subroger dans les droits de cette dernière, avec tous les attributs, accessoires, garanties (et exceptions) attachés à cette créance.

➤ Montant de crédit

Capital restant dû au créancier initial, sans toutefois excéder 90% du ratio capital restant dû / valeur du bien immobilier expertisé objet du financement, ou égal à 100% lorsqu'il s'agit d'un crédit « JEUNE ».

- Durée de crédit 30 ans et 40 ans pour le crédit « JEUNE »
- Limite d'âge 75 ans
- Durée de différé 06 mois
- Taux d'intérêts débiteurs

Selon la qualité d'épargnant, le type de livret d'épargne et le montant cumulé d'intérêts.

M. Crédits immobiliers à usage Commercial et professionnel :

C'est un crédit destiné à acheter, à construire, à aménager, à procéder à l'extension ou la surélévation de votre local commercial ou professionnel en toute tranquillité.

➤ Qui peut bénéficier

Toute personne physique :

- De nationalité algérienne ;
- Âgée entre 19 et 70 ans ;
- Résidente en Algérie ou à l'étranger ;
- Ayant un revenu régulier et suffisant ;

➤ Les avantages :

- Un financement qui peut aller jusqu'à 90% ;
- Une durée de remboursement allant jusqu'à 15 ans dans la limite d'âge de 75 ans ;
- Taux d'intérêts très avantageux variant entre 5,75% et 7,00% l'an H.T ;
- Une période de différé de remboursement (variant entre 03 mois et 36 mois selon le type de crédit) est accordée ;
- Possibilité d'augmenter le montant de votre crédit en faisant appel au revenu d'une autre personne par le biais de la Codébiton (membre de la famille) ou (une tierce personne en copropriété) ;
-

1.1.3 Caractéristiques techniques des crédits immobiliers aux particuliers :

Les crédits immobiliers aux particuliers ont des caractéristiques bien spécifiques et qui sont résumées ci-dessous : ¹⁰

A. La quotité de financement

Le montant du crédit à accorder ne dépasse généralement pas les 90% de l'investissement du projet, très souvent le banquier exige de son client un apport personnel qui permet la réduction des risques et de s'assurer de la capacité de l'épargne du client.

En effet, à chaque prêt correspond un taux de financement. Ces taux sont représentés par le tableau suivant selon la catégorie de prêt :

¹⁰ Document interne de la cnep-banque

Tableau° 4 : les quotités de financement des crédits immobiliers

Catégorie de prêt	Taux de financement	Base de calcul
Achat de terrain	90%	Du prix d'acquisition du terrain et le rapport d'évaluation
Achat de logement en vente sur plan (VSP)	90% ou 100% (pour les jeunes)	Du prix de cession de logement et avances unitaires
Achat de logement auprès d'un promoteur	90% ou 100% (pour les jeunes)	Du prix de cession du logement
Achat de logement social participatif (LSP)	100% du reste du prix	Du prix de cession du logement – aides –apports
Achat de logement auprès d'un particulier	90% ou 100% (pour les jeunes)	Du prix de cession du logement et le rapport d'évaluation
Construction d'une habitation	90% ou 100% (pour les jeunes)	Du prix de cession du logement et le rapport d'évaluation
Aménagement d'une habitation	90%	Du devis estimatif des travaux à entreprendre, dans la limite de 50% de la valeur du bien donné en garanti
Extension ou surélévation d'une habitation	90%	Du devis estimatif des travaux de surélévation ou d'extension
Prêt complémentaire	90%	Du devis estimatif des travaux restant à réaliser
Achat d'un local commercial 7%	90%	Du prix de cession dans la limite des 80% de la valeur de la garantie.
Aménagement d'un local	90%	Du devis estimatif des travaux dans la limite des 50% de la valeur de la garantie

Source : Manuel de procédure CNEP-Banque

B. La durée du prêt

La durée du prêt immobilier est déterminée en fonction de l'âge de l'emprunteur. En effet elle peut aller jusqu'à 40ans (dans le cas du crédit hypothécaire pour jeune moins de 40 ans) dont la limite d'âge de 75 ans. A la CNEP-Banque, la durée pour les différentes catégories de crédits immobiliers sont :

Tableau° 5 : la durée des crédits immobiliers aux particuliers

Catégorie	Durée maximale
Achat de terrain	30 ans dont 12 mois différé
Achat de logement en VSP	30 ans dont 36 mois de différé
Achat de logement en LSP	30 ans dont 36 mois de différé
Achat de logement auprès d'un particulier	30 ans dont 06 mois de différé et 12mois pour les jeunes
Achat d'un logement fini auprès d'un promoteur	30 ans dont 06 mois de différé
Construction d'une habitation	30 ans dont 36 mois de différé
Extension ou surélévation d'une habitation	30 ans dont 36 mois de différé
Aménagement d'une habitation	25 ans dont 06 mois de différé ou 12mois
Prêt complémentaire	La durée restante inhérente au prêt initial et de 6 mois de différé
Prêt pour «jeune»	-40 ans dont 12 mois de différé pour les crédits à l'accession ; -40 ans dont 36 mois de différé pour les crédits à la construction
Achat et aménagement d'un local	15 ans dont 3 mois de différé

Source : Manuel de procédure CNEP-Banque

C. Revenu et la capacité de remboursement :

Le revenu mensuel net du postulant permet de calculer la capacité de remboursement.

En effet, la capacité de remboursement se calcule en fonction des revenus nets.

La capacité de remboursement= revenu*quotité

Chapitre II : Le financement du logement en Algérie par CNEP-Banque

La capacité de remboursement par catégorie socioprofessionnelle et par revenu est reprise dans les tableaux ci-dessous :¹¹

➤ **Un seul emprunteur :**

• **Résidents en Algérie :**

Tableau n° 6 : Les quotités de la capacité de remboursement :

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

Source : Manuel de procédure CNEP-Banque 2021

Cas particuliers :

- le revenu le revenu minimum exigé dans le cadre des crédits
« location-vente » est de 24.000,00DA ;

¹¹ Document interne de la cnep-banque 2021

➤ le revenu net minimum exigé dans le cadre des crédits bonifiés 1% est d'une(1) fois le SNMG ;

➤ dans le cas où le postulant présente, en sus de son revenu principal, d'autres revenus supplémentaires dûment justifiés, la capacité de remboursement est déterminée comme suit :

✚ la catégorie socioprofessionnelle à prendre en considération pour le calcul de la quotité maximale du revenu est celle de son revenu principal ;

✚ le revenu servant de calcul est la somme des revenus ;

✚ la quotité à appliquer est celle convenant à son revenu principal ;

✚ la quotité maximale des revenus mensuels ne doit, en aucun cas, dépasser la quotité maximale du revenu principal majoré de 15 % ;

• Résidents à l'étranger :

Revenu	Quotités maximales du solde du revenu
-Soustraire du revenu mensuel net de l'emprunteur perçu en devise, le montant équivalent de 1000 € car le client peut résider hors communauté européenne et les échéances des crédits contractés à l'étranger déclarés par l'emprunteur ; -Convertir le solde du revenu restant en monnaie locale « dinars algérien » en fonction de la cotation du jour et soustraire les échéances des crédits contactés en Algérie.	50%

Source : Manuel de procédure CNEP-Banque 2021.

➤ Co-emprunteurs :

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

• Co-emprunteur résident en Algérie :

La capacité de remboursement ne doit, en aucun cas dépasser quarante pour cent (40 %) des revenus mensuels nets cumulés des Co-emprunteurs résidents en Algérie.

- l'un des Co-emprunteurs résident à l'étranger et l'autre en Algérie :

Lieu de résidence		Revenu	Quotités maximales du solde du revenu
L'un à l'étranger et l'autre en Algérie	A l'étranger	-Soustraire du revenu mensuel net de l'emprunteur perçu en devise, un montant équivalent à 1000 €, et les échéances des crédits contractés à l'étranger déclarés par l'emprunteur. -Convertir le solde du revenu restant en monnaie locale « Dinars Algérien » en fonction de la cotation du jour et soustraire les échéances des crédits contractés en Algérie.	50%
	En Algérie	Revenu mensuel net.	En fonction des niveaux de salaires fixés dans le cas d'un seul emprunteur.
	La capacité de remboursement globale, c'est la sommation de la capacité de chacun deux.		

Source : Manuel de procédure CNEP-Banque 2021.

- **Co-emprunteurs résidents à l'étranger :**

Lieu de résidence		Revenu	Quotités maximales du solde du revenu
Les deux (02) Co-emprunteurs à l'étranger	En communauté européenne.	-soustraire de la somme des revenus mensuels nets des Co-emprunteurs perçus en devises (euro), le montant de 1000 €. ainsi que les échéances des crédits contractés à l'étranger déclarés par les Co-emprunteur ; -convertir le résultat en monnaie locale « dinar algérien » en fonction de la cotation du jour et soustraire les échéances des crédits contractés en Algérie.	35%
	Hors communauté européenne	Calculer la capacité de remboursement en pondération de l'euro : -soustraire de la somme de revenus mensuels nets des Co-emprunteurs perçus en devise (pays de résidence) un montant équivalent à 1000 €, ainsi que les échéances des crédits contractés à l'étranger déclarés par les Co-emprunteur. -Convertir le résultat en monnaie locale « dinar algérien » en fonction de la cotation du jour et soustraire les échéances des crédits contractés en Algérie.	35%

Source : Manuel de procédure CNEP-Banque 2021.

D. Les modalités de remboursement

Les crédits immobiliers peuvent être remboursés mensuellement, trimestriellement semestriellement et annuellement, la périodicité de remboursement la plus pratique dans le cadre des crédits immobiliers est :

- Remboursement par échéance constante

Dans ce cas les échéances sont identiques qui comprennent l'intérêt du capital restant dû et une part du capital (amortissement). Pour des raisons pratiques la CNEP Banque comme la majorité des autres banques algériennes, pratique le remboursement par échéance constante.

Remarque :

Les modes de remboursement à la CNEP-Banque s'effectuent comme suit :

- Par prélèvement automatique sur le compte chèque du postulant ouvert auprès de la CNEP-Banque ;
- Par prélèvement automatique sur compte courant postal (CCP) selon une convention CNEP-Banque ;
- Par ordre de virement permanent d'une autre banque ;

E. Les taux d'intérêts appliqués par la CNEP-Banque

Au niveau de la CNEP Banque les crédits immobiliers aux particuliers peuvent être accordés avec des taux d'intérêts:

➤ Le taux d'intérêt ordinaire La CNEP Banque accorde à ses clients non épargnants des crédits immobiliers avec un taux d'intérêt ordinaire qui est actuellement de 6.5% (6% pour jeune).

➤ Le taux d'intérêt préférentiel il est inférieur au taux ordinaire, il est destiné pour les personnes ayant la qualité d'épargnant, ce taux diffère selon le type de livret épargne:

- Pour les épargnants détenteurs de livret logement vert, le taux est de 5,75% et 5% pour les jeunes.

- Pour les épargnants détenteurs de livret populaire rouge, le taux est de 6,25% et 6% pour les jeunes.

➤ Le taux d'intérêt bonifié

- 1% pour les postulants ayant un revenu mensuel net supérieur à une (01) fois et inférieur ou égal à six(06) fois le SNMG (c'est-à-dire un salaire inclus entre 20.000,00DA et 120.000,00DA);

- 3% pour les postulants ayant un revenu mensuel net supérieur à six fois le SNMG et inférieur à douze (12) fois le SNMG(c'est-à-dire un salaire supérieur à 120.000,00 DA et inférieur à 240.000,00DA).

F. Les commissions

C'est l'ensemble des frais d'études sont prélevés au dépôt de dossier du crédit et de gestion du crédit qui sont payées en une seule fois par un prélèvement sur le premier décaissement du crédit octroyé. Ces commissions sont fixes et sont en fonction du montant du crédit comme suit :

Tableau n°7 : Les commissions d'études et de gestion

Montant du crédit	Commissions d'études et de gestion
Jusqu'à 500.000,00DA	5.000,00 DA
De 500.001,00 DA à 5.000.000,00 DA	12.000,00 DA
De 5.000.001,00 DA à 8.000.000,00 DA	20.000,00 DA
Plus de 8.000.000,00 DA	25.000,00 DA

Source : Manuel de procédure CNEP-Banque.

Il y a aussi la commission d'engagement qui est fixée à 1‰ et elle est perçue lors du déblocage des tranches de crédit sur le montant du crédit non utilisé.

- Elle est appliquée deux mois après la signature de la convention de prêt.
- Pour la première tranche de crédit, il n'est pas appliqué de commission d'engagement si celle-ci est mobilisée dans les deux mois qui suivent la date de signature de la convention de prêt.
- Si la tranche est mobilisée au-delà des deux mois suivant la date de signature du contrat de prêt, la commission est calculée au prorata du nombre de jours courus après la 60^{ème} jour.
- Pour le reste des tranches de crédit, la période à prendre en considération pour le calcul de la commission est obtenue par la différence entre la date de déblocage avec déduction de la durée nécessaire à l'établissement du rapport d'expertise.

G. Détermination du montant du crédit

Le montant de crédit à accorder à une personne physique est déterminé par les paramètres suivants:¹²

- Le revenu mensuel net du postulant et sa capacité de remboursement ;
- La durée du crédit fixée selon l'âge du postulant ;

¹² Document interne de la cnep-banque 2021

- Le coût du projet objet du financement ;
- La valeur vénale de la garantie ; - Les intérêts cumulés (personnels et cédés) ;
- La recevabilité de la caution présentée par le postulant.

Montant du crédit = Capacité de remboursement / la valeur tabulaire.

La valeur tabulaire = $I(1-Y)$. Telle que : $Y = (1+I)$

$I = ((\text{taux d'intérêt}/100)12)$. Telle que : $N = (\text{Durée du crédit} \times 12)$

Mensualité = Montant du prêt * Valeur tabulaire

1.2 Financement de la promotion immobilière :

Le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, relatif à l'activité immobilière à travers ces articles 2 et 3 définit le promoteur immobilier comme toutes personnes physiques ou morales qui exerce l'activité de promotion immobilière. Cette dernière regroupe l'ensemble des actions concourantes à la réalisation ou à la rénovation de biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres.¹³

1.1.2 Définition de crédit promotion immobilière :

Le financement de la promotion Immobilière est un crédit immobilier destiné à soutenir les promoteurs immobiliers dans la réalisation de leur projet. C'est un crédit qui permet de financer des travaux de construction d'immeubles destinés à la vente ou la location entrepris par des promoteurs immobiliers.¹⁴

Deux formules sont proposées aux promoteurs :

- Opération sans réservation (vente de logements finis) : dans ce cas, le financement du projet promotionnel est assuré par le promoteur (apport) et la banque (crédit) ;
- Opération avec réservation (vente sur plan) : dans ce cas, le financement du projet promotionnel est assuré par le promoteur (apport), la banque et les réservataires (avances) ;

Ce crédit cible les promoteurs immobiliers. Et c'est toute personne physique ou morale de droit algérien remplissant les conditions suivantes :

- Disposer d'un registre de commerce pour l'activité de la promotion immobilière.
- Disposer d'un agrément et d'un registre de commerce portant sur la promotion immobilière.

¹³ Le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, relatif à l'activité immobilière.

¹⁴ www.cnepbanque.dz (consulté 17/05/2021 à 13h34)

- Etre inscrit au tableau national des promoteurs immobiliers.
- Justifier d'un apport personnel d'au moins 30% du coût prévisionnel du projet.
- Disposer d'une assiette de terrain en toute propriété, devant abriter le projet de promotion immobilière.

1.1.3 Les principes de financement de la promotion immobilière

Les grands principes pouvant être retenus sont les suivants :¹⁵

A. La quotité du financement

La CNEP-Banque peut financer jusqu'à hauteur de 80% du coût global du projet du bien de réalisation des biens immobiliers destinés à la vente ou à la location.

L'apport personnel du promoteur immobilier peut être constitué par le terrain d'assiette pris à sa valeur d'acquisition, des frais et travaux préliminaires engagés (études de sol, études techniques et d'architecture, travaux, installations de chantier, etc...). L'apport personnel du promoteur est de 10% au minimum du coût de projet.

B. La durée de financement

La durée d'utilisation du crédit destiné à la promotion est adossée à la durée retenue pour la réalisation du projet.

C. La mobilisation du crédit

Le crédit est mobilisé à la présentation du promoteur des justificatifs des situations des travaux et/ou factures. Chaque tranche de crédit utilisée est matérialisée par un billet à ordre souscrit par le client comportant une échéance commune qui coïncide avec la date prévisionnelle de livraison des logements.

D. La commercialisation

La commercialisation des programmes de logements promotionnels a été confiée aux seuls promoteurs suivant un circuit de commercialisation qui leur appartient.

Le promoteur immobilier peut solliciter aussi un financement pour l'acquisition d'un terrain destiné à la réalisation d'un projet immobilier.

¹⁵ Document interne de la cnep-banque 2021

2. La finance islamique

C'est en 2017 que la CNEP-Banque a lancé Ijara Tamlikia son premier produit de la finance islamique, dont la commercialisation a été suspendue le temps de la mise en conformité de la CNEP-Banque avec les dispositions du règlement de la Banque d'Algérie n° 20-02 du 15 mars 2020 qui permet aux banques et établissements financiers d'exercer l'activité de la finance islamique parallèlement à l'activité conventionnelle.

Afin d'assurer toutes les conditions de réussite de cette nouvelle activité, une Direction de la finance islamique a été créée et les organes de gouvernance de la conformité Charia, dont l'objectif est de garantir la conformité aux préceptes de la Charia des produits proposés par la Banque et entrant dans le cadre de la finance islamique, ont été installés au niveau de la CNEP-Banque. Il s'agit du comité de contrôle Charaïque et du service d'Audit de conformité Charaïque. La formation des cadres de la banque sur la finance islamique a également été initiée.¹⁶

2.1 Ijara tamlikia

2.1.1 Définition ijara tamlikia

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

La location est accompagnée d'une promesse de transfert de propriété au profil du locataire, au terme de la durée de financement, conditionnée par le paiement total des loyers.¹⁷

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

C'est le prix du logement et le salaire du ménage qui fixera le montant des loyers et la durée de la location, Ci-après tout ce qu'il faut savoir de cette nouvelle formule.

2.1.2 Les étapes de mise en place de financement Ijara Tamlikia :

- Choix du bien, négociation de prix et réservation ;
- Décision de réservation ;
- Demande de financement adressée à la banque ;
- Notification d'octroi au client ;

¹⁶ www.cnepbanque.dz (consulté le 20/05/2021 à 18h00)

¹⁷ <https://www.lkeria.com/leasing-ijara-tamlikia-location-vente-cnep> (consulté le 20/05/2021 à 18h50)

- Ordre d'achat avec promesse de location ;
- Acquisition du bien par la banque ;
- Mise en location au profit du client ;
- Cession du bien (à la fin du bail) ;

2.1.3 Les avantages d'ijara tamalikia :

- Un financement certifié conforme à la charia par le comité de contrôle de charaïque la banque ainsi que par l'autorité charaïque nationale de la fatwa pour l'industrie de la finance islamique.
- Loyers fixés et convenus d'avance.
- Une durée de location allant de 2 à 35 ans.
- Un financement pouvant atteindre 80% du cout d'acquisition du logement.
- Possibilité de faire appel à un associé dans la location.
- Après paiement intégral des loyers, logement vous sera cédé à un montant symbolique à la fin de la période de location (1000,00DA).

2.1.4 Les caractéristiques techniques de financement de l'ijara tamlikia

A. Conditions d'éligibilité :

Sont éligibles à cette formule de financement les personnes physiques : salariés, retraités, commerçants, artisans, les personnes exerçant des professions libérales ainsi que les personnes détenant des parts dans des sociétés, remplissant les conditions suivantes :

- Etre de nationalité algérienne, résident ou non-résident ;
 - Etre capable contracter conformément aux dispositions législatives en vigueur ;
 - Etre âgé de 21 à 73 ans à la date de la demande de financement ;
- Disposer d'un revenu mensuel net permanent supérieur ou égal à 1,5 fois le SNMG ;
- Avoir une ancienneté dans l'emploi de :
- Six (06) mois avec confirmation pour les salariés en contrat à durée indéterminée « CDI » ;
 - Deux (02) ans pour les salariés en contrat à durée déterminée « CDD » avec au moins deux (02) contrats renouvelés auprès du même employeur ;
 - Deux (02) ans d'exercice pour les professions libérales ;

- Trois (03) ans d'exercice pour les commerçants et les artisans ;

L'associé dans la location :

Dans le cas où la capacité de paiement des loyers du demandeur ne lui permet pas d'accéder au montant de financement sollicité, il pourra d'augmenter en faisant appel à un associé dans la location.

L'associé dans la location peut être soit : le conjoint, le collatéral, l'ascendant ou le descendant.

Dans ce cas :

L'associé dans la location doit remplir les mêmes conditions d'éligibilité que le demandeur principal ;

A la fin de la durée de location, le bien objet du financement sera la propriété indivise des deux(02) locataires, à parts égales.

La procuration notariée pour les non-résidents :

Dans le cas où le demandeur de financement et le cas échéant, l'associé sont des non-résidents, le demandeur est tenu de mandater une tierce personne, par le biais d'une procuration notariée, et ce, pour le représenter pour toutes les opérations liées à la location. A ce titre, la personne mandatée doit :

- Etre capable de contracter conformément aux dispositions législatives en vigueur ;
- Avoir la nationalité algérienne et être résidente en Algérie ;
- Avoir un lien de parenté avec le demandeur et/ou l'associé dans la location le conjoint le collatéral, l'ascendant ou le descendant ;

Toutefois la présence physique du demandeur et le cas échéant, de l'associé lors de l'ouverture du ou des comptes, la signature de la notification de la décision de financement et la signature du contrat de location, est obligatoire ;

B. Montant du financement :

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

- le revenu
- la durée
- la quantité du financement
- la capacité de paiement des loyers

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



Revenu :

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

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



Durée de financement :

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

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



Quotité de financement :

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



Capacité de paiement des loyers :

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

Tableau N° 08 : les quotités de la capacité de remboursement (islamique).

Revenu mensuel net en DA globale	Capacité de paiement des loyers		
	Salariés du secteur public, retraités et professions libérales.	Salariés du secteur privé.	Commerçants, artisans et personnes détenant des parts dans des sociétés.
De 1.5 le SNMG a 3fois le SNMG	40%	35%	30%
> a 3fois le SNMG et ≤ a 5fois le SNMG	45%	40%	35%
> a 5fois le SNMG et ≤ a 8fois le SNMG	50%	45%	40%
> a 8fois le SNMG	55%	50%	45%

Source : Manuel de procédure CNEP-Banque.

- Dans le cas où le demandeur principal fait un appel à un associé dans la location, la capacité globale de paiement des loyers est égale à la somme des capacités de paiement des loyers de deux(02) demandeurs.
- Dans le cas où le demandeur et/ou l'associé dans la location, le cas échéant, sont des non-résidents, le mode de détermination de la capacité de paiement des loyers est celui appliqué par la banque en matière de financement aux particuliers.
- Dans le cas où le demandeur ou son associé dans la location, le cas échéant, détient un revenu locatif, ce dernier n'est pris en compte dans le calcul de la capacité de paiement des loyers que s'il vient en sus d'un revenu principal provenant d'une activité.
- Si le demandeur ou son associé dans la location sont en déjà bénéficiaires de financements auprès d'une autre agence Cnep-banque ou auprès d'autres banques ou établissements financiers, il y a lieu de déduire le montant des mensualités ou des loyers en cours de la capacité de paiement des loyers du client.

C. Hamich Al jiddiya sur le financement islamique « ijara tamlikia » :

Hamich Al jiddiya sur le financement « ijara tamlikia » correspond à la différence entre le coût du bien et le montant du financement il ne peut en aucun cas être inférieur à 20% du coût d'acquisition.

En cas de désistement de la part du client, avant la signature du contrat de location, la banque procédera à la restitution du montant de Hamich Al jiddiya sur le financement « ijara tamlikia » après déduction de tous les frais effectivement engagés.

La structure centrale changée de la finance islamique et la seule habilitée à statuer sur le montant à restituer et ce, après analyse des éléments du dossier.

Une fois le contrat de location signé entre la banque et le client, le montant de Hamich Al jiddiya sur le financement « ijara tamlikia » est transformé en premier loyer majoré.

D. Conditions générales de Banque :

Marge appliquée :

Le montant des loyers est déterminé sur la base du taux de marge, tel que fixé par les conditions générales de Banque en vigueur.

Frais d'étude de dossier :

Les frais d'étude de dossier sont fixés dans les conditions générales de Banque en vigueur.

Commission de gestion :

La commission de gestion est fixée par les conditions générales de banque en vigueur.

E. Pouvoir de décision et délais de traitement :

Pouvoir de décision :

Le pouvoir de décision relève des comités de crédit agence, direction du réseau commercial ou siège selon les seuils d'engagements en vigueur fixés par la Banque en matière de financement des particuliers.

Délais de traitement et acheminement du dossier :

L'agence dispose d'un délai de sept (07) jours ouvrables à compter de la date de délivrance du récépissé de dépôt pour étudier, décider ou émettre un avis sur le dossier et le transmettre à la direction du réseau commercial de rattachement. La direction du réseau commercial dispose d'un délai de quatre (04) jours ouvrables à compter de la date de réception du dossier pour effectuer l'étude, statuer sur le dossier en comité par une décision ou un avis et le transmettre à la direction chargée de la finance islamique. La direction centrale chargée de la finance islamique dispose d'un délai de quatre (04) jours ouvrables à compter de la date de réception du dossier pour effectuer l'étude, statuer sur le dossier en comité de crédit et transmettre la décision à la direction du réseau commercial concernée.

Section 03 : la comparaison entre la finance islamique et conventionnelle

1. Comparaison des conditions générale de chaque système :

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

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

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

1.2 Les Garanties

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

1.3 L'Assurance

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

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

1.4 La durée du crédit

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

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

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

1.5 Les taux d'intérêt

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

Pour la finance islamique, la CNEP- Banque dispose de deux taux (6,75% et 7,25%), appelé la « marge » dans le cadre de financement de l'immobilier.

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

❖ Résumé

Tableau N° 09 : comparaison des conditions générale de chaque système

conditions générale	Conventionnelle	Islamique
Achat de logement chez un particulier	Particulier fini ou semi-fini	Particulier fini
Achat de logement chez un promoteur	Promotion fin ou vsp	Promotion fin
Salaire minimum	18.000,00 Da	18.000,00 Da
Apport personnel	10 % du montant du bien	20 % du montant du bien
Taux de financement	90% ou 100 % pour les jeunes	80%
Durée	1ans a 40ans	2ans a 35 ans
Age	19-70 ans	21-73 ans
Taux (particulier)	5% 6,5% (intérêt)	6,75% à 7,25% (Marge bénéficiaire)
Taux bonifié	1%	Non appliqué
Commissions	De 5.000,00DA a 25.000,00DA	Frais dossier : 6.000,00DA C Gestion : De 8.000,00 à 50.000,00 DA
Garanti	Hypothéqué par la banque	Acheté par la banque location-vente
Remboursement intégral	Sur place	Après 2ans
Période différé	Diffère 06 mois à 36 mois	(0)
Assurance CAT / NAT	A la charge du client	A la charge de la CNEP-Banque
Remboursement partiel	Oui	Non

Source : réalisation personnelle à partir des données collectées au niveau de la CNEP-Banque

Conclusion

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

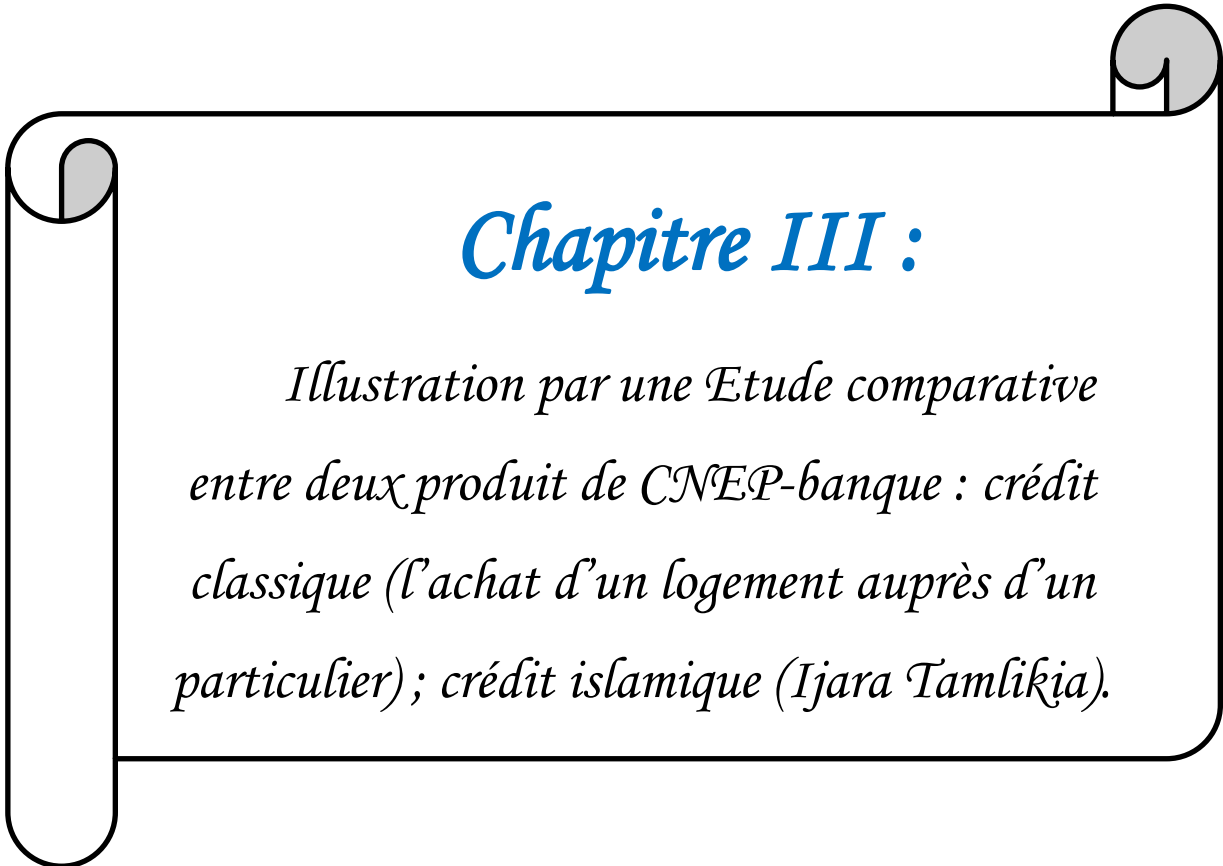
Face à la mondialisation, la demande du logement est augmentée afin de répondre aux besoins d'habiter et se loger.

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

Pour le secteur de logement, la cnep-banque participe fortement aux développements du marché immobiliers en Algérie ; En assurant le financement de l'offre et de la demande en matière de l'immobilier.

Face à la diversité des demandes des clients et a ses multitude, la cnep-banque appelé banque de l'habitat qui possède plusieurs produits cité déjà auparavant a opté a une nouvelle finance qui cherche à répondre aux attentes de ses clients appliquant les pratique religieuse de l'islame, de cette effet elle a adopté un nouveaux type de financement appelé finance islamique tout diffèrent de financement classique.

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

A decorative scroll graphic with a black outline and grey shading on the rolled-up ends, framing the chapter title and subtitle.

Chapitre III :

*Illustration par une Etude comparative
entre deux produit de CNEP-banque : crédit
classique (l'achat d'un logement auprès d'un
particulier) ; crédit islamique (Ijara Tamlikia).*

Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de CNEP-banque : crédit classique (l'achat d'un logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique (ijara tamlikia)

Introduction :

Après avoir exposé toute la gamme de crédits immobiliers proposée aux particuliers, nous allons procéder à l'étude d'un dossier de demande de crédit afin de vérifier la concordance entre la théorie et la pratique. Le cas que nous allons étudier est une demande de financement exprimée afin d'acquérir une habitation auprès d'un particulier par la nouvelle formule de financement mise en place par la CNEP-Banque « Idjarat Tamilkia ». En outre, dans l'objectif de compléter notre étude et lui donner plus de sens et de fiabilité, nous avons jugé nécessaire de faire une comparaison entre le nouveau (Ijara Tamlikia) et l'ancien produit CNEP-Banque relatif à l'achat d'un logement auprès d'un particulier. Pour y parvenir, nous allons traiter la même demande exprimée mais cette fois-ci avec l'ancienne formule dont le taux d'intérêt est de 6%

Dans ce chapitre, nous tenterons, après avoir présenté les produits proposées par la CNEP Banque, de présenter un cas pratique réel sur l'achat de logement. Dans l'objectif de compléter notre étude et lui donner plus de sens et de fiabilité, nous avons jugé nécessaire de faire une comparaison entre le nouveau produit (Ijara Tamlikia) et l'ancien produit CNEP-Banque relatif à l'achat d'un logement auprès d'un particulier. Ceci nous permettra de cerner les avantages et les inconvénients de cette nouvelle formule.

Section 01 : Présentation de la CNEP-Banque

Depuis sa création en 1964, la CNEP-Banque n'a cessé de s'affirmer sur la place financière non seulement comme une banque de financement du logement, mais aussi comme une banque universelle, citoyenne, moderne et davantage proche des Algériens.

Au cours de son demi-siècle d'existence, la CNEP-Banque a su s'adapter aux différentes mutations et restructurations qu'a connues l'économie algérienne et aux exigences de la modernisation et de la libéralisation du secteur bancaire.

Ce parcours, fort remarquable, n'a fait que consolider les fondamentaux de croissance équilibrée tout en garantissant à la CNEP-Banque la notoriété et la compétitivité et la confiance de ses millions de clients ¹

1. La création de la CNEP

La Caisse Nationale d'Epargne, et de Prévoyance fut créée par la loi N°64-227 du 10 Aout 1964 de la jonction de la Caisse de Solidarité Des Communes d'Algérie (CSDCA), avec pour mission la mobilisation et la collecte de l'épargne.

La loi N° 64-227 a définie à la CNEP les missions suivantes :

- Collecte de l'épargne des ménages.
- Octroi du crédit aux collectivités locales.

2. Historique de la CNEP

Avant d'être transformée en banque, la CNEP a connu de nombreuses étapes dans son évolution qu'on peut résumer comme suit :

Première période « 1964 à 1970 »: Collecte de l'épargne sur livret :

Durant cette période la CNEP s'est assignée comme mission :

- La collecte de l'épargne sur livret pour les ménages (le taux d'intérêt était 2.8% jusqu'à 1970).
- L'octroi de crédit pour achat de logement (prêts sociaux) le réseau de la CNEP était constitué de deux agences (Alger, Tizi-Ouzou) ouvertes au public en 1967. La collecte était surtout assurée par le réseau P&T (575 points de collecte)

¹ www.cnepbanque.dz consulté 03/5/2021 à 13h36

 Deuxième période « 1971 à 1979 » : Encouragement du financement de l'habitat :

Durant cette période, la CNEP était surtout chargée du financement de l'habitat, ses principes activités durant cette période se résument comme suit:

- L'utilisation des fonds d'épargne et les fonds du Trésor Public pour financer les programmes de réalisation de logements (instruction N008 du 27 avril 1971 de la direction du Trésor public)
- La mise en œuvre d'un nouveau produit d'épargne qui est le compte d'épargne devise (instruction CNEP du 08/04/1971).

Ces activités ont données un essor considérable en matière d'épargne, à la fin de l'année 1975, au cours de laquelle furent vendus les premiers logements au profit des épargnants dont les livrets ont au moins deux (2) ans d'ancienneté et ils ont cumulé au moins cinq cents (500,00) dinars d'intérêts.

En 1979, 46 agences CNEP et bureaux de collecte étaient opérationnels.

 Troisième période « décennie 80 » : La CNEP au service de la promotion immobilière :

A partir de 1980, la CNEP s'est assignée de nouvelles tâches qui concernent :

- Le financement des particuliers pour encourager la construction individuelle.
- Le financement de l'habitat promotionnel au profit des épargnants.

La CNEP entreprit une politique de diversification des crédits accordés, notamment en faveur des professions libérales, des travailleurs de santé, des coopératives de service et des transporteurs.

Le réseau de la CNEP s'agrandit, passant ainsi à 120 agences (47 agences wilaya et 73 agences secondaires).

 Quatrième période « 1990 » : Instauration de la loi 90/10 sur la monnaie et le crédit :

La CNEP reste toujours le plus grand collecteur d'épargne en Algérie vu l'importance des montants des fonds d'épargne collectés. Sur les 135 agences et les 2652 bureaux de poste représentés au 31 Décembre 1990, un total de 82 milliards de DA (dont 34 milliards de DA sur le compte épargne devises). Les

prêts aux particuliers accordés à la même date représentaient 12 milliards de DA pour un total de 80.000 prêts.

 Cinquième période « 1997 à nos jours » : La CNEP en tant que banque :

❖ **Avril 1997** : Le 06 Avril 1997, la CNEP change de statut en obtenant son agrément en tant que banque, elle porte le nom de CNEP Banque.

Sa transformation en banque lui donne les avantages suivants :

- Bénéficier du soutien du réseau des banques et établissements financiers
- Pouvoir de création monétaire ;
- Accessibilité au refinancement de la Banque d'Algérie ce qui lui permettra de régénérer sa trésorerie aussi de développer ses capacités de financement en toute sécurité ;
- Pouvoir délivrer des chèquiers aux clients et leur ouvrir des comptes à vue ;
- Pouvoir effectuer toutes les opérations bancaires à l'exclusion des opérations de commerce extérieur.

❖ **31 Mai 2005** : Financement des investissements dans l'immobilier :

L'Assemblée générale extraordinaire a décidé, le 31 mai 2005, de donner la possibilité à la CNEP-Banque de s'impliquer davantage dans le financement des infrastructures et activités liées à la construction notamment pour la réalisation de biens immobiliers à usage professionnel, administratif et industriel ainsi que les infrastructures hôtelières, de santé, sportives, éducatives et culturelles.

❖ **28 Février 2007** : Repositionnement stratégique de la CNEP - Banque:

L'Assemblée générale ordinaire du 28 Février 2007 relative au repositionnement stratégique de la banque décide d'autoriser à la CNEP-Banque au titre des crédits aux particuliers :

- Les crédits hypothécaires prévus par les textes réglementaires en vigueur au sein de la banque ;
- Les crédits à la consommation ;
- Il a été également décidé d'accorder les crédits à titre prioritaire et principal aux épargnants, et à titre accessoire aux non épargnants ;
- Concernant le financement de la promotion immobilière, sont autorisées l'acquisition de terrains destinés à la construction de logements, et la

Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de CNEP-banque : crédit classique (l'achat d'un logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique (ijara tamlikia)

réalisation de programmes d'habitat. Les programmes éligibles aux financements sont ceux destinés exclusivement aux épargnants.

❖ **17 Juillet 2008** : repositionnement stratégique de la CNEP-Banque :

L'Assemblée générale ordinaire du 17 Juillet 2008 relative au repositionnement stratégique de la banque décide que sont autorisés à la CNEP-Banque en matière de financement :

➤ Des crédits aux particuliers :

- Les crédits hypothécaires prévus par les textes réglementaires en vigueur au sein de la banque à l'exclusion des prêts pour l'achat, la construction, l'extension et l'aménagement des locaux à usage commercial ou professionnel.
- Financement de la promotion immobilière :
- Le financement des programmes immobiliers destinés à la vente ou à la location, y compris ceux intégrant des locaux à usage commercial ou professionnel ;
- Le financement de l'acquisition ou de l'aménagement de terrains destinés à la réalisation de logements.

➤ Financement des entreprises :

- Le financement des opérations d'acquisition, d'extension et /ou de renforcement des moyens de réalisation (équipements) initiées par des entreprises de production de matières de construction ou des entreprises de réalisation intervenant dans le secteur du bâtiment ;
- Le financement de projet d'investissement dans les secteurs de l'énergie, de l'eau, de la pétrochimie ou de l'aluminerie.

❖ **17 Août 2011** : Repositionnement stratégique de la CNEP-Banque :

Le repositionnement stratégique a pour objet de définir le champ d'intervention de la CNEP-Banque en matière de financement :

➤ Crédits aux particuliers:

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

➤ Financement de la promotion immobilière :

- Le financement de l'acquisition ou de l'aménagement de terrains destinés à la réalisation de programmes immobiliers ;
- Le financement de la réalisation d'opérations de promotion immobilière ;

Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de CNEP-banque : crédit classique (l'achat d'un logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique (ijara tamlikia)

- Le financement de l'acquisition de biens immobiliers à achever ou à rénover.
 - Financement des entreprises :
- Le financement des investissements de tous les secteurs d'activité économique y compris le fonds de roulement nécessaire au démarrage de l'activité ;
- Les crédits par signature ;
- Le leasing immobilier;
- Les services liés à l'habitat (bureaux d'étude, entreprises d'entretien d'immeubles).
 - ❖ **2013** dématérialisations du livret d'épargne et lancement de la carte d'épargne
 - ❖ **2015** lancement du compte épargne non rémunéré (rasmali)
 - ❖ **2016** ouverture de la première agence automatisé khatabi (Alger centre)
 - ❖ **2017** lancements Ijara Tamlikia son premier produit de la finance islamique
 - ❖ **2018** le capital social de la cne6banque passe de 14 à 46 milliards DA

Section 02 : Traitement d'un dossier crédit immobilier par deux formules

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

1.1 Traitement d'un dossier de crédit immobilier au niveau de la CNEP- Banque

Dans le cadre d'acquisition d'un logement auprès d'un particulier, un client que nous avons nommé madame X qui s'est présenté à la CNEP Banque, agence 201 Tizi-Ouzou, afin d'avoir un crédit immobilier de 4034 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 :

1.1.1 Identification de client

Informations personnelles
Nom et prénom : X Date de naissance : 20/11/1982 Adresse actuelle : Tizi-Ouzou Statut marital : mariée Nombre d'enfants en charge : 2
Information professionnelle
Qualité professionnelle : salarié Secteur d'activité : public Profession : professeur d'enseignement secondaire Revenu net mensuel : 62.556,14 DA
Objet de crédit : achat d'un logement auprès d'un particulier
Information de bien à financer
Prix de cession : 6.000.000,00 DA Valeur de bien donné en garantie : 8.508.532,03 DA Adresse du bien : Tizi-Ouzou Typologie : F3 Surface : 98.38m ²
Autre information
Assurance-crédit : formules classique Garantie : hypothèque 1 ^{er} rang sur le logement objet du prix Client non épargnant Taux d'intérêt : 6%

Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de CNEP-banque : crédit classique (l'achat d'un logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique (ijara tamlikia)

1.1.2 Constitution du dossier :

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° 02).
- D'un extrait d'acte de naissance.
- D'une copie de Carte Nationale d'Identité biométrique.
- D'un certificat de résidence.
- D'une fiche familiale.
- D'un questionnaire de santé (annexe n° 03).
- D'autorisation de prélèvement légalisé sur compte chèque ouvert auprès de la CNEP-Banque (annexe n° 04).
- D'un relevé des émoluments et attestation d'emploi suivant le modèle CNEP-Banque (annexe n° 05).
- 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° 06).

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

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

1.1.3 Traitement du dossier de demande du crédit

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

- Il est nécessaire de s'assurer que le client n'est pas titulaire d'un autre crédit auprès d'une autre institution, et qu'il n'a pas subi d'incident de paiement à travers cette dernière.

Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de CNEP-banque : crédit classique (l'achat d'un logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique (ijara tamlikia)

– Le banquier doit établir une fiche technique crédit consistant les renseignements du postulant, du codébiteur, les informations sur l'objet du prêt.

A. Le Calcul du droit au prêt :

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

B. La durée de remboursement :

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

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

La durée de remboursement = $75 - 39 = 36$ ans

La durée du prêt sollicité est de 35 ans, donc on prend en considération la durée du prêt qui est de 35 ans plus le différé de 12 mois. Ce qui va donner :

$$\text{La durée de remboursement} = 35 \text{ ans et } 12 \text{ mois}$$

C. Calcule la capacité de remboursement :

La capacité de remboursement du postulant est déterminée en fonction de son revenu mensuel net et selon les proportions énumérées dans le tableau N°06 ²:

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

$$\text{Capacité de remboursement} = \text{revenu mensuel} \times 40\%$$

$$\begin{aligned} \text{La capacité de remboursement} &= 62.556,14 * 40 \% \\ &= 25.022,456 \text{ da} \end{aligned}$$

$$\text{La capacité de remboursement} = 25.022,456 \text{ DA}$$

D. Montant de crédit

Le montant de crédit dépend de la capacité de remboursement ainsi que de la valeur tabulaire. Le calcul de cette dernière se fait comme suit :

$$\text{La capacité de remboursement} = 25.022,456$$

² selon la décision réglementaire n° 1302/2012 du 02 janvier 2012 qui a pour objet de réviser le mode de calcul de la capacité de remboursement des postulants aux crédits hypothécaires aux particuliers.

Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de CNEP-banque : crédit classique (l'achat d'un logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique (ijara tamlikia)

Le montant de crédit = capacité de remboursement / valeur tabulaire

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

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

$$= 175,38022622$$

$$= 1 / 175,38022622$$

$$= 0,0057018971$$

Valeur tabulaire = 0,0057018971

Le montant de crédit = capacité de remboursement / valeur tabulaire

$$\text{Le montant de crédit} = 25.022,456 / 0,0057018971$$

Pour cela le montant de crédit est limité à 4.034.000,00 DA

Le montant de crédit : 4.034.000,00 DA

Le client a sollicité 5.412.000 ,00DA, mais il est financé qu'à 74% car il n'a pas accès à la formule jeune (100%) par rapport à son salaire.

Pour cela le montant de crédit est limité à 4.034.000,00 DA

E. Les intérêts intercalaires

Différé de 12mois sur ce client

$$\text{Montant débloqué} \times (\text{le taux d'intérêt} / 12) = 4.034.000,00 \times 6\%$$

$$= 24.039,99 \text{ DA}$$

Il versera 24.039,99 DA pour toute la durée de 12mois

F. L'échéance

Sa formule est la suivante :

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

$$\text{L'échéance} = 4.034.000,00 \times 0,0057018971$$

$$= 23.202,35$$

L'échéance = 23.202,35

Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de CNEP-banque : crédit classique (l'achat d'un logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique (ijara tamlikia)

G. La prime d'assurance :

Le client a souscrit une assurance CARDIF décès seul 100 % CRD, selon les conditions de la CNEP il est situé dans la rubrique autre prête immobilière donc à un taux de 0.045%.

$$\text{Prime mensuelle} = \text{montant de crédit} * \text{le taux}$$

Prime mensuelle = montant de crédit*le taux

$$= 4.034.000,00 * 6\%$$

$$= 242.040,00$$

$$\text{Prime mensuelle} = 242.040,00$$

H. Décision d'octroi de crédit

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

Le montant du crédit	4.034.000,00 DA
Mensualité de remboursement	2.5017, 65 DA
Durée de prêt : -Durée de remboursement : -Durée du différé :	35 ans 12 mois
Le taux d'intérêt :	6%
Les intérêts intercalaires	24.039,99 DA
Le montant de la prime d'assurance: - Prime d'assurance SGCI	00

2. Deuxième étude (ijara tamlikia).

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

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

2.1.1 Constitution du dossier :

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

- Une demande financement selon le modèle CNEP-Banque. (annexe 08)
- Un acte de naissance n°12.
- Un certificat de résidence datant de moins de 3mois.
- Une copie de la carte de sécurité sociale.
- Une copie de la carte d'identité nationale ou du permis de conduire en cours de validité.
- Une photo d'identité.
- Un chèque barre du compte abritant la domiciliation du revenu.
- Un relevé du compte bancaire ou postal abritant le revenu du ou des demandeurs sur une durée de 12mois.
- Un devis estimatif des honoraires du notaire et des droits d'enregistrement et de publication.
- Une attestation de travail.
- Trois dernières fiches de paie.
- Relevés des émoluments. (annexe 05)

Pièces relatives au bien objet de financement

- Une fiche de renseignement signé entre la banque et le vendeur ; cette fiche doit préciser la désignation du bien, le prix de cession et le délai de validité de l'offre (annexe 07)
- Une copie de l'acte de propriété de bien à financer, enregistre et publier et une copie de livret foncier ou à défaut le CC6.
- Le certificat négatif d'hypothèque récent du bien objet de la transaction ;

Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de CNEP-banque : crédit classique (l'achat d'un logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique (ijara tamlikia)

- Une assurance CAT-NAT couvrant le bien objet de financement et ayant une durée de validité de 3mis au minimum ; (annexe 09)
- Un rapport d'évaluation du bien à acquérir, avec reportage photographique.

2.2 Traitement du dossier de demande Ijara Tamlikia

A. Calcul des conditions de prêt

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

B. Calcul du montant du prêt

Etant donné que la CNEP finance jusqu'à 80 % du prix du bien à acquérir, le calcul du montant du prêt se fait de la manière suivante :

$6.000.000,00 \times 80\% = 4.800.000,00\text{DA}$ (le plafond du financement) Montant du prêt auquel il ouvre droit.

C. Capacité de remboursement

Revenu globale mensuelle net en DA	Capacité de paiement des loyers
	Salaries du secteur public, retraités et professions libérales
De 1.5 le SNMG a 3fois le SNMG	40%
>A 3 fois le SNMG et < a 5 fois le SNMG	45%
> A 5 fois le SNMG et < a 8 fois le SNMG	52%
A 8 fois le SNMG	55%

Source : Document interne de la CNEP-Banque 2021.

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

$$\text{Capacité de remboursement} = \text{revenu mensuel} \times 45\%$$

Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de CNEP-banque : crédit classique (l'achat d'un logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique (ijara tamlikia)

CR= 62.556,14*45

CR=28.150,263

Capacité de remboursement : 28 150.263

D. La durée du crédit

Les crédits immobiliers peuvent avoir une durée qui s'étend jusqu'à 30 ans. Elle est calculée en fonction de l'âge du postulant. Il est à noter que l'âge limite de remboursement des crédits immobiliers est de 75 ans. Le calcul de la durée du crédit se fait de la manière suivante :

Durée du crédit = 73ans – l'âge actuel du demandeur du crédit

Durée du crédit = 73 ans – 39 ans = 36 ans (mais un crédit d'une durée de 30 ans a été accordé par la CNEP-Banque)

E. Formulation de la décision :

Après avoir étudié la demande de crédit élaborée par madame X, et la satisfaction des conditions exigées par la banque, le banquier émet un avis favorable pour le crédit sollicité. Le crédit à accorder à madame X est d'un montant de 4.059.000,00DA sur 35ans remboursable par des échéances d'un montant de 28.147,85DA.

❖ En résumé

- L'avis du comité est favorable pour un montant du crédit de : 4.059.000,00DA
- L'échéance du crédit : 28.147,85DA
- Assurance : 1.501,83DA
- Loyer mensuel (échéance du crédit + assurance) : 29.649,68DA
- Durée du crédit : 35 ans
- Frais d'enregistrement et de publication : pris en charge par le client
- Frais et commission (HT) selon un barème : 6.000,00 DA

Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de CNEP-banque : crédit classique (l'achat d'un logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique (ijara tamlikia)

F. Commission de gestion :

Commission de gestion payée par le client (représente 01% du montant du crédit) :

$$20.000,00 \times 0.01 = 200 \text{ DA}$$

G. Hamiche el djidia :

(20% du prix d'acquisition du bien) :

$$8.508.532,03 \times 20\% = 1.701.106,406 \text{ DA}$$

✓ Loyer majoré :

Loyer majoré (apport personnel) : (prix d'acquisition – montant du financement)

$$6.000.000,00 \text{ DA} - 4.059.000,00 \text{ DA} = 1.941.000,00 \text{ DA.}$$

• Le total des remboursements :

Au bout de la durée du crédit, le total des remboursements est comme suit :

Total remboursements = échéance mensuelle * la durée du crédit (en mois)

$$= 28.147,85 \times 420$$

$$= 11.822.097,00 \text{ DA}$$

Tableau n° : Le total des remboursements

Total remboursements	957.026,90 DA
Capital	2.700.000,00 DA

Source : Tableau réalisé par nos soins à partir des données recueillis auprès de la CNEP-Banque 2021.

Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de CNEP-banque : crédit classique (l'achat d'un logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique (ijara tamlikia)

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

Nous avons pu collecter de nombreuses informations concernant les crédits immobiliers (particuliers) au niveau de la CNEP-Banque, agence 201 Tizi-Ouzou.

3.1 Comparaison entre le crédit conventionnelle et le crédit islamique

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

Tableau N° 10 : Synthèse de comparaison entre le crédit conventionnelle et le crédit islamique

Elément	Crédit immobilier classique	Crédit immobilier islamique
Nature du crédit	Particulier	Particulier
Age et sexe du postulant	Femme, 39 ans	Femme, 39 ans
Cout du bien	8.508.532, 03	8.508.532,03
Revenu postulant	62.556,14	62.556,14
Durée	35 ans	35 ans
Taux appliqué	6 % (taux Intérêt)	7,5 % (Marge bénéficiaire)
Montant de l'apport	1.966.000,00	1.941.000,00
Crédit sollicité	5.412.000,00	5.412.000,00
Crédit octroyé	4.034.000,00	4.059.000,00
Mensualité	25.017,65	28.147,85
% Mensualité	40%	45%
Assurance vie (Décès)	1.815,30	1.501,83
Frais de Dossier(HT)	12.000,00	6.000,00
Assurance CAT/NAT	A la charge du client	A la charge de la Cnep-Banque

Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de CNEP-banque : crédit classique (l'achat d'un logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique (ijara tamlikia)

Commission de gestion en HT	0,00	20.000,00
Frais de Notaire	150.000,00	150.000,00

Source : Réalisation personnelle à partir des données collectées au niveau de la banque

Dans ce tableau on a appliqué deux types de financement conventionnel et islamique , avec la même personne , veut dire le même type de crédit (particulier) le même âge la même durée , de plus que cette banques applique ce nouveau produit qui est le crédit immobilier d'une manière différente selon les conditions associées, par exemple la première distinction porte sur la même nature de crédit : particulier appliqués par le financement conventionnelle et islamique, et la même durée et le même âge, la finance conventionnelle applique un taux d'intérêt de 6,5% et la finance islamique applique un taux de 7,5% .

Ce tableau nous montre que cette banque applique montant de l'apport conventionnelle est plus élevé que celui de la finance islamique avec un même crédit sollicité .de plus on trouve que le crédit octroyé ainsi que la mensualité pour la finance conventionnelle sont moins que celui de la finance islamique par ce qui nous assure une assurance de vie plus importante aussi.

L'assurance CAT/NAT est à la charge des clients dans le cas de la finance conventionnelle mais a la charge de la banque pour la finance islamique.

La commission de gestion en H.T est 00.00 alors que pour la finance islamique est a 20.000,00 sans aucun de frais de notaires.

3.2 Principales différences entre les deux formules de financement

On n'a pas remarqué une grande différence entre l'ancien produit (conventionnel) et le nouveau produit (islamique) si ce n'est que l'ancien est plus avantageux par rapport au nouveau (le total des remboursements est moins important pour l'ancien produit), mais ce dernier répond plus aux exigences de notre société musulmane, vu que c'est un produit islamique.

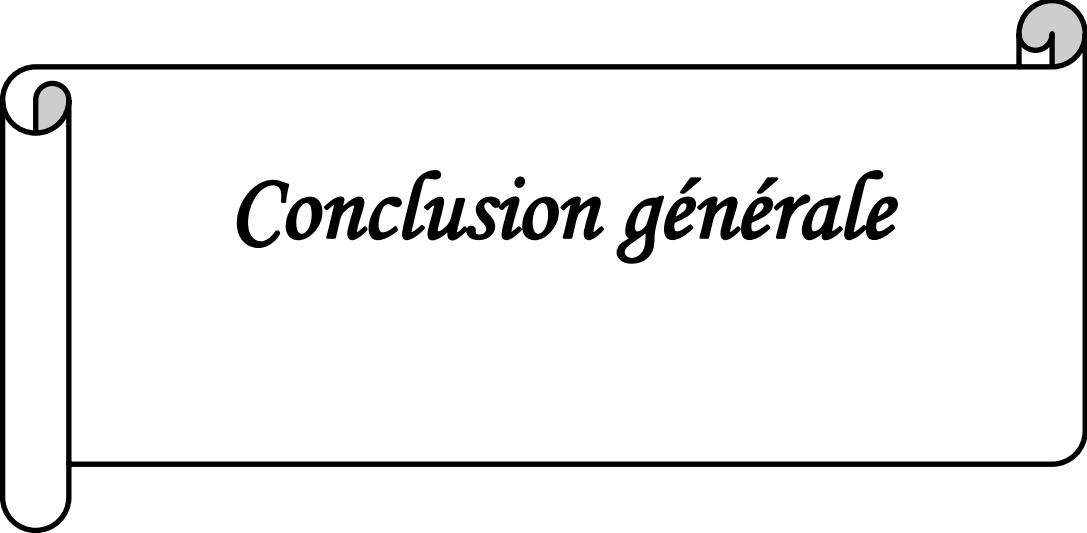
Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de CNEP-banque : crédit classique (l'achat d'un logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique (ijara tamlikia)

Conclusion

Dans ce dernier chapitre qui contient l'étude de deux cas pratiques de crédits immobiliers aux particuliers (l'achat d'un logement auprès d'un particulier et ijara tamlikia), qui est le fruit de notre stage au sein de l'agence CNEP-Banque 201 Tizi-Ouzou, nous a permis avec l'aide du personnel de mener une étude sur la procédure d'octroi des crédits immobiliers aux particuliers spécifiquement aux deux types cité auparavant.

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

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



Conclusion générale

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

Pour cela, nous avons commencé, dans un premier temps, par expliquer le crédit islamique et le crédit conventionnel, leurs types et leurs applications. En effet, plusieurs pays ont adopté cette nouvelle forme de crédit qui est le crédit islamique. Le nom du modèle financier est la finance islamique basée sur les lois islamiques. Ce modèle financier a suscité un fort intérêt de notre part, ce qui nous a poussés à s'intéresser de plus près aux caractéristiques de celle-ci.

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

Nous avons par ailleurs expliqué ses différents principes. Toutes ces caractéristiques citées précédemment traduisent des valeurs morales, humaines et environnementales qui sont très importantes aux yeux de la religion musulmane. Après avoir vu les bases sur lesquels repose la finance islamique, nous avons vu les principales techniques de financement qu'offre la finance islamique. Nous avons évoqué les instruments dits de dépôt : comptes courant, compte d'épargne et les comptes d'investissement et les instruments de financement dit à revenu variable tel que moudharaba et moucharaka et les instruments dit à revenu fixe comme mourabaha, ijar, istisna et salam et en fin les produits dit concessionnels. C'est dans ce cadre que nous nous sommes interrogés sur les solutions qu'elle pouvait générer en matière de logement. Ainsi nous avons vu qu'elle apportait certaines réponses à ce contexte. Effectivement, son mode de fonctionnement lui permet d'éviter le risque systémique.

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

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

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

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

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

La finance islamique se base sur des principes éthiques et moraux. A l'inverse, la place de l'éthique dans la finance conventionnelle est quasi nulle. La finance islamique propose des techniques de financement intéressantes sans remettre en cause la stabilité financière. Elles sont soumises à des contraintes auxquelles elles n'ont pas droit d'y déroger. En cas d'incertitude sur la conformité de l'opération, la banque fait appel à la Sharia Board¹ qui va statuer sur l'opération. Ce qui va diminuer fortement le risque.

La finance islamique ressort quatre avantages (finance éthique, non spéculative, basée sur l'économie réelle et la potentialité de ses investisseurs) qu'il faut prendre en considération. Plusieurs chercheurs n'ont pas hésité à qualifier la finance islamique comme « une alternative à la finance conventionnelle ». De plus, lors de la conférence de Paris sur la finance islamique, le gouverneur de la banque de France, Christian NOYER, souligne que la finance islamique pourrait être une solution intéressante à la finance conventionnelle et la qualifie comme « une finance alternative intéressante ». Néanmoins, quelques chercheurs ont tenu à relativiser les avantages que peut procurer la finance islamique dans notre système. Cette dernière est certes une alternative intéressante mais le plus dur reste à venir. Pour pouvoir s'implanter durablement dans le monde.

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

Ce serait un retour à l'expression de leur spiritualité. En effet, André MALRAUX a dit : « Je pense que la tâche du prochain siècle, en face de la plus terrible menace qu'ait connue l'humanité va être d'y réintégrer l'éthique ».

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

Bibliographie

❖ Ouvrages

- ✚ BLANCARD G., COUDERC N. et VANDELANOITE S., « Les marchés financiers en fiche », édition optimum, Paris, 2004, p333
- ✚ BLANCHE SOUSI-ROUBI, Banque et Bourse, page 88, 4ème édition DALLOZ, 1997
- ✚ SAWSSAN BOUFOUS « Le Crédit Bancaire: Histoire et Typologie », 2014
- ✚ GUERANGER François, « Finance Islamique », Edition DUNOD, Paris, 2009.
- ✚ OUABER-SNOUSSI, K. « La finance islamique : est-elle une finance alternative ? ». Option Finance, N°1047. 2009.
- ✚ MICHEI RUIMY « la finance islamique », 2008.
- ✚ BLANCHE SOUSI-ROUBI, Banque et Bourse, page 88, 4ème édition DALLOZ, 1997.
- ✚ SAWSSAN BOUFOUS, « Le Crédit Bancaire: Histoire et Typologie », 2014.
- ✚ DAN CHELLY & STEPHANE SEBELOUE « les métiers du risque et du contrôle dans la banque», 2014.
- ✚ JOUABER-SNOUSSI, K. « La finance islamique : est-elle une finance alternative ? ». Option Finance, N°1047. 2009.
- ✚ BAHRI O-E-K., « La finance islamique, Compartiment de la finance d'aujourd'hui", Mémoire de magister, faculté de droit, université d'Oran, 2013.
- ✚ GENEVIEVE CAUSSE-BROQUET, « la finance islamique », 2eme édition, 2012
- ✚ DHAFER SAIDANE, « la finance islamique à l'heure de la mondialisation », 2011

❖ Thèses et mémoire

- ✚ « Financement de l'immobilier : Etude comparative entre la finance conventionnelle et la finance islamique. Cas de la CNEP-Banque et Al Baraka Banque ». Mémoire du fin d'études en Economie Monétaire et Bancaire ; UMMTO ; 2018/2019
- ✚ FAKHRI KORBI. ; « La finance islamique : une nouvelle éthique ? : Comparaison avec la finance conventionnelle » Economies et finances. Université Sorbonne Paris Cité, 2016. Français.
- ✚ CHAAR A-I, CHARIA ; « la finance islamique à la française, un moteur pour l'économie, une alternative éthique », sous la direction de J.P l'armée, édition ; Secure finance ; France ; 2008.

Bibliographie

- ✚ BAHRI O-E-K., « La finance islamique, Compartiment de la finance d'aujourd'hui », Mémoire de magister, faculté de droit, université d'Oran, 2013.
- ✚ FAIZA BENABDELMOULA. « Les déterminants d'octroi de crédits bancaires aux entreprises : étude comparative entre la banque Conventionnelle et la banque Islamique. » Gestion et management. Université Côte d'Azur, 2017. Français
- ✚ Economic Agendas of Islamic Actors, « La Finance islamique : Principes fondamentaux et apports potentiels dans le financement de la croissance et du développement », pdf,
- ✚ FRAI M, HAMMOUM S ; « *La finance islamique comme alternative à la finance conventionnelle Etude comparative* », Mémoire du fin d'études en sciences économiques UMMTO, 2014/2015.

❖ Articles

- ✚ 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.
- ✚ Ordonnance N° 11-03 relative à la monnaie et crédit du 26 aout 2003 modifiant et complétant la loi 90-10.
- ✚ La disposition du règlement de la banque d'Algérie N° 20-02 du 15 mars 2020

❖ Site

- ✚ https://issuu.com/elmechdi32/docs/la_finance_conventionnelle_et_la_fi
- ✚ <https://www.invivoo.com/finance-islamique-principes-fondamentaux/>
- ✚ <http://www.toupie.org/Dictionnaire/Microcredit.htm>
- ✚ <https://sites.google.com/site/guidedumicrocredit/le-mecanisme/avantages-et-inconvenients> .
- ✚ <http://www.quelleautomobile.fr/magazine/leasing-de-voiture-rentable-ou-non-pour-le-particulier> .
- ✚ www.cnepbanque.dz.
- ✚ www.cnl.gov.dz
- ✚ www.sgci.dz
- ✚ WWW.satim-dz.com

Annexes

Annexes

FICHE DE RENSEIGNEMENTS SUR UNE TRANSACTION IMMOBILIERE ENTRE PARTICULIERS	
LE VENDEUR	
Nom	:
Prénom	:
Date et lieu de naissance	:
Fils (Fille) de	: et de :
Demeurant à	:
Pièce d'identité (*)	: N° : Délivrée le : Par :
C.N.I. ☐ P.C. ☐	
Agissant (*)	
☐ Pour mon compte.	
☐ Pour le compte de :	
Nom	:
Prénom	:
Date et lieu de naissance	:
Fils (Fille) de	: et de :
Demeurant à	:
Pièce d'identité (*)	: N° : Délivrée le : Par :
C.N.I. ☐ P.C. ☐	
En vertu du mandat que lui est conféré par acte n° _____ du _____ établi par :	
▪ Devant Maître _____ Notaire _____	
▪ Les services consulaires d'Algérie en _____	
(*) Cochez la case correspondante.	
L'ACHETEUR	
Nom	:
Prénom	:
Date et lieu de naissance	:
Fils (Fille) de	: et de :
Demeurant à	:
Pièce d'identité (*)	: N° : Délivrée le : Par :
C.N.I. ☐ P.C. ☐	
(*) Cochez la case correspondante.	
CO-ACHETEUR (EN CODEBUTION)	
Nom	:
Prénom	:
Date et lieu de naissance	:
Fils (Fille) de	: et de :
Demeurant à	:
Pièce d'identité (*)	: N° : Délivrée le : Par :
C.N.I. ☐ P.C. ☐	
(*) Cochez la case correspondante.	
DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER OBJET DE LA TRANSACTION	
Type du bien (*)	: Appartement ☐ Villa ☐ Terrain ☐
Consistance	:
Adresse	:
	: Commune : Wilaya :
Superficie Terrain	: m².
Superficie Bâtie	: m².
Autres accessoires du bien	:
(*) Cochez la case correspondante.	

Annexes

LE PRIX

Prix de cession fixé par les deux parties d'un commun accord est de :

Montant (en chiffres)

(en lettres)

Prix est ferme et non révisable pendant toute la durée de validité de cette offre.

DURÉE DE VALIDITÉ

Durée de validité de cette offre est de _____ jours, à compter de la date de signature de la présente fiche.

ORIGINE DE LA PROPRIÉTÉ

Bien sus désigné, objet de la présente fiche de renseignements, a été acquis en vertu d'un _____ acte de propriété établi par _____ en date du _____, publié à la conservation foncière de _____ le numéro _____, volume _____.

RÉALISATION DE LA VENTE

Vendeur et l'acheteur s'obligent à concrétiser la vente par acte authentique, devant un notaire désigné par eux mutuellement.

DECLARATIONS COMMUNES

Acheteur déclare qu'il a l'intention de contracter un prêt auprès de la CNEP-Banque, pour financer l'acquisition objet de la vente.

Vendeur déclare :

1. Ne pas vendre le bien en question, à un tiers pendant toute la durée de validité de la présente offre.
2. Que l'état hypothécaire requis préalablement à la réalisation de la présente vente ne révèle pas d'inscription de privilège ou d'hypothèque.

Fait à _____ le _____

LE VENDEUR

Précédé par la mention manuscrite
« Lu et approuvé »

L'ACHETEUR

Précédé par la mention manuscrite
« Lu et approuvé »

Visa du Chargé du Crédit.

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك
Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-Banque



DEMANDE DE CREDIT IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Nom Prénom Nom jeune fille Sexe M ☐ F ☐
né (e) le / / à Wilaya
Fils / fille de et de
Situation familiale : Célibataire ☐ Marié (e) ☐ Veuf (ve) ☐
Adresse du domicile
Tél fixe : Tél mobile : Email :
Pièce d'identité : CNI ☐ PC ☐ N° : Délivré(e) le : / / Wilaya :
Titulaire d'un : LEL ☐ LEP ☐ CPT ☐ N° : Code agence : Réseau :
Compte chèque CNEP-Banque N° :

SALARIES

Profession : N° Sécurité Sociale :
Employeur : Secteur public ☐ Secteur privé ☐ : Date de recrutement : Poste occupé :
Adresse de l'employeur :
Commune : Daira : Wilaya :

PROFESSIONS LIBERALES/COMMERCANTS

Nom de l'entreprise ou du Commerce : Secteur d'activités :
Adresse : Wilaya :
N° Registre de commerce : Délivré le : / / Wilaya :
N° d'agrément : Délivré le : / / Wilaya :
N° d'identification fiscale : N° d'identification statistique :

REVENUS

Revenu mensuel net du postulant : DA Revenu mensuel net du conjoint : DA
Revenu mensuel net des enfants DA Nombre d'enfants à charge
Autres revenus : Pension ☐ Retraite ☐ Revenu mensuel locatif ☐ Montant : DA

CRÉDIT SOLLICITÉ

Type de crédit : Nom de la Promotion immobilière :
Adresse du bien, objet du crédit :
Montant du crédit sollicité (en chiffres) : DA - Durée du crédit sollicité : ans
Valeur du bien/Montant devis (construction/aménagement/extension) : DA

CRÉDITS EN COURS à la CNEP-Banque

CNEP-Banque	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI ☐ NON ☐
Crédit 2				OUI ☐ NON ☐

CRÉDITS EN COURS Autres Banques

Autres Banques	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI ☐ NON ☐
Crédit 2				OUI ☐ NON ☐

J'atteste l'exactitude des informations portées ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP-Banque tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle juge utiles de me demander et l'autorise de procéder à leur vérification.

Fait à le / / 20.....

Signature

4



Direction du Réseau de Tizi-ouzou
AGENCE ABANE RAMDANE
CODE STRUCTURE : 201

الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط
Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance
CNEP/Banque « Société par Action » au capital social de 14.000.000.000 DA
Siège Social : 42, Rue Khelifa Boukhaïfa Alger

AUTORISATION DE PRELEVEMENT

Par le débit de mon compte bancaire n°.....ouvert auprès de
l'agence CNEP-Banque DE ABANE RAMDANE CODE 201 ;

Je vous autorise à prélever les montants des mensualités de remboursements
relatives au (x) crédits(s) que j'ai contacté auprès de la CNEP-Banque.

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

Au cas où mon compte serait insuffisamment provisionné, je m'engage à
m'acquitter des pénalités de retard par le débit de mon compte.

Monsieur/Madame.....
.....

Fait à.....le.....

Signature Légalisée

5

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

MODELE DE RELEVÉ DES EMOLUMENTS ET ATTESTATION D'EMPLOI

Mr/Mme/Melle :
Date et lieu de naissance :
Est employé au sein de notre organisme en qualité de :
Depuis le :
A titre (1) :

Et perçoit une rémunération mensuelle nette, non frappée d'opposition, déduction
faite des rappels, primes et indemnités non permanentes et détaillées comme suit :

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

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

Fait à Le

Cachet, signature et griffe de l'employeur.

- (1) : préciser à titre permanent ou temporaire
(2) Mentionner toute retenue sur salaire par décision de justice, pension ou remboursement
d'un prêt.

6



الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك
Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance - Banque
CNEP-Banque "Société par Actions" au capital social de 46.000.000.000 DA
Siege social: 42 Rue Khelifa Boukhalfa-Alger

Code : _____ Agence _____ Réseau _____

ANNEXE 1 - FICHE CLIENT PARTICULIER

☐ Création ☐ Mise à jour

1- ENTREE EN RELATION

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

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

Recommandation d'un tiers (précisez lequel) :

Externe à la banque / Interne de la banque

2 - INFORMATIONS PERSONNELLES

2.1. Identification du client

Nom : Epouse de : Prénom :

Date de naissance : Prémumé : Lieu de naissance :

Fils de : Et de :

Nationalités :et.....et

N° acte de naissance :

Résident / Non Résident Pays de résidence :

Adresses en Algérie:

-
-

Adresses à l'Etranger.

-
-

Téléphones :/...../.....

Téléphone professionnel : Adresse E-mail :

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

Date..... / lieu de délivrance :

Situation matrimoniale : Célibataire - Marié - Divorcé - Veuf

Nombre d'enfants : Dont : Mineurs : Majeurs :

Nom et prénom du conjoint :

Profession du conjoint : Employeur

ANNEXE 1 : FICHE CLIENT PARTICULIERS

2.2. Désignation de(s) mandataire(s) :

Mandataire 1 :

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

Mandataire 2 :

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

Mandataire 3 :

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

3 – INFORMATIONS D'ACTIVITE

3.1. Situation socio-professionnelle :

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

Secteur d'activité : Employeur :

Adresse de l'employeur.....

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

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

Revenu mensuel du client : du conjoint :

Patrimoine du client (bien – valeur estimative)

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

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

.....

¹ Ces informations serviront à déterminer si le client est une personne politiquement exposée "PPE"

ANNEXE 1 : FICHE CLIENT PARTICULIERS

4. SITUATION BANCAIRE

4.1. Comptes ouverts (ou crédit) à la CNEP Banque :

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

4.2. Comptes ouverts (ou crédit) chez les confrères :

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

4.3. Motivation de l'entrée en relation :

.....
.....

5. FONCTIONNEMENT DU COMPTE

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

.....
.....

5.2 Fonctionnement attendu du compte (Opérations envisagées) :

Espèces / Chèques / Virements / autres à préciser :

Informations complémentaires :

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

Certifie exacte les informations, indiquées ci-dessus.

Date et signature du client

Date et signature du Chargé clientèle

Annexes

ANNEXE 1 : FICHE CLIENT PARTICULIERS

(Cadre réservé à l'agence)

RÉSUMÉ DE L'ENTRETIEN D'ENTRÉE EN RELATION

(A titre d'exemple : particularité familiale, lien avec un autre client, projet ou situation particulière à signaler, honorabilité du client, les risques potentiels du client ou toute information significative liée à l'ouverture du compte).

.....

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

Le Directeur d'agence



Finance
Islamique

Agence :
Code :
Réseau :

Compte chèque relevant de la Finance Islamique

FICHE CLIENT PARTICULIER

- ☐ Création
☐ Mise à jour

1. ENTRÉE EN RELATION.

Date d'entrée en relation :/...../.....

- Contexte d'ouverture du compte : ☐ Visite spontanée à l'agence.
☐ Prospecté à l'initiative de l'agence.

Recommandation d'un tiers (précisez lequel) : ☐ Externe à la banque.
☐ Interne à la banque.

2 INFORMATIONS PERSONNELLES.

2.1. Identification du client.

Nom : Epouse de : Prénom :

Date de naissance :/...../..... Prémumé : Lieu de naissance :

Fils / Fille de et de

Nationalité(s) :/...../.....

N° d'acte de naissance :

☐ Résident ☐ Non résident Pays de résidence :

Adresses en Algérie :

Adresses à l'étranger :

Téléphones :/...../.....

Téléphones professionnels :/...../.....

Adresses E-mail :/.....

Pièce d'identité : ☐ CNI ☐ PC ☐ autre : N° de la pièce d'identité :

Date de délivrance :/...../..... Lieu de délivrance :

Situation matrimoniale : ☐ Célibataire ☐ Marié ☐ Divorcé ☐ Veuf

Nombre d'enfants : Dont : Mineurs : Majeurs :

Nom et Prénom du Conjoint :

Profession du Conjoint : Employeur :

2.2. Désignation de(s) mandataire(s).

Mandataire N° 1 :

Nom : Epouse de : prénom :
Lien de parenté :
Prénom du père : Nom et prénom de la mère :
Date et lieu de naissance :
Nationalités : /

Mandataire N° 2 :

Nom : Epouse de : prénom :
Lien de parenté :
Prénom du père : Nom et prénom de la mère :
Date et lieu de naissance :
Nationalités : /

Mandataire N° 3 :

Nom : Epouse de : prénom :
Lien de parenté :
Prénom du père : Nom et prénom de la mère :
Date et lieu de naissance :
Nationalités : /

3. INFORMATIONS SUR L'ACTIVITÉ.

3.1. Situation socio-professionnelle.

Profession :
☐ Salarié ☐ Indépendant ☐ Sans emploi ☐ autres :
Secteur d'activité : Employeur :
Adresse de l'employeur :
Position en matière de domicile : ☐ Propriétaire ☐ Locataire ☐ Hébergé ☐ autre :
Type de revenu : ☐ Salaire ☐ Pension ☐ Retraite ☐ Autre :
Revenu mensuel du client : du conjoint :
Patrimoine du client : (Bien –valeur estimative) :
-
-
-
-

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

.....
Ces informations serviront à déterminer si le client est une personne politiquement exposée « PPE ».

4. SITUATION BANCAIRE.

4.1. Comptes ouverts (ou crédits) à la CNEP-Banque.

- Type : N° : Agence :

- Type : N° : Agence :

- Type : N° : Agence :

4.2. Comptes ouverts (ou crédits) chez les confrères.

- Type : Banque :

- Type : Banque :

- Type : Banque :

4.3. Motivation de l'entrée en relation.

.....

.....

5. FONCTIONNEMENT DU COMPTE.

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

.....

.....

5.2. Fonctionnement attendu du compte (opérations envisagées).

- ☐ Espèces
- ☐ Chèques
- ☐ Virements
- ☐ Autres, à préciser.....

Informations complémentaires.

.....

.....

Certifie exacte les informations indiquées ci-dessus.

Date et signature du client

Date et signature du chargé clientèle

(Cadre réservé à l'agence)

RESUME DE L'ENTRETIEN D'ENTREE EN RELATION

(A titre d'exemple : particularité familiale, lien avec un autre client, projet ou situation particulière à signaler, honorabilité du client, les risques potentiels du client ou toute information significative liée à l'ouverture du compte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

Le Directeur/La Directrice d'agence



Finance
Islamique

DEMANDE DE FINANCEMENT IJARA TAMLIKIA (Demandeur)

IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Nom : Prénom : Nom J. Fille : Sexe M ☐ F ☐
 Présumé : Oui ☐ Non ☐
 Né (e) le à Wilaya
 Fils / Fille de et de
 Situation familiale Célibataire ☐ Marié (e) ☐ Veuf (ve) ☐
 Nationalité Pays de naissance
 Adresse n° Tél
 Email
 Acte de naissance no Qualité professionnelle Salarié ☐ Non salarié ☐
 Profession Employeur n° SS
 Adresse de l'employeur
 Pièce d'identité n° Délivré(e) le à
 Autres documents (si la qualité professionnelle est autre que « salarié »)
 Agrément n° délivré le/...../..... par
 NIF n° délivré le/...../..... par
 Registre de commerce n° délivré le/...../..... par

REVENUS

Revenu du postulant DA Revenu du conjoint DA
 Autres (à détailler) Nombre d'enfants à charges

FINANCEMENTS EN COURS

CNEP-Banque	Nature du Financement	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Situation
Financement 1				
Financement 2				

CNEP-Banque	Nature du Financement	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Situation
Financement 1				
Financement 2				

IDENTIFICATION DU BIEN OBJET DE FINANCEMENT

Adresse du bien objet de financement
 Valeur du bien (prix) DA
 Montant du financement sollicité DA
 Durée de financement sollicitée Ans

FAIRE APPEL A UN ASSOCIE DANS LA LOCATION

Oui ☐ Nom et prénom de l'associé Non ☐

PROPRIETE DU BIEN (Cas d'existence d'un associé dans la location)

A la fin du contrat, le logement objet du financement sera la propriété indivise des deux (02) locataires à parts égales.

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

Signature

Fait à Le

طلب التمويل "إجارة تمليكية" (طالب التمويل)

تعريف طالب التمويل

اللقب : الاسم : اللقب الأصلي للمرأة : الجنس : ☐ ذ ☐ أ ☐ لا ☐ نعم ☐ مفترض :
 مولود (ة) في : ب : ولاية :
 ابن/ابنة : و :
 الحالة العائلية : أعزب (عزباء) ☐ متزوج (ة) ☐ أرمل (ة) ☐
 الجنسية : بلد الميلاد :
 العنوان : رقم الهاتف :
 البريد الإلكتروني :
 رقم شهادة الميلاد : صاحب العمل : المهنة :
 عنوان صاحب العمل :
 بطاقة التعريف : رقم : صادرة في : ب :
 وثائق أخرى (إذا كانت الصفة المهنية عدا الأجير) :
 اعتماد رقم : صادر في : ب :
 رقم التعريف الجبائي : صادر في : ب :
 سجل تجاري رقم : صادر في : ب :

المدخل

دخل طالب التمويل : دج - دخل الزوج : دج
 مدخل أخرى (ينبغي التوضيح) : عدد الأطفال المتكفل بهم :

التمويلات الجارية

ص.و.ت. إ- بنك	طبيعة التمويل	وكالة التوظيف	مبلغ القسط / الشهر	الحالة
التمويل 1				
التمويل 2				

ص.و.ت. إ- بنك	طبيعة التمويل	وكالة التوظيف	مبلغ القسط / الشهر	الحالة
التمويل 1				
التمويل 2				

تعريف العين موضوع التمويل

عنوان العين موضوع التمويل :
 قيمة العين (التمن) :
 مبلغ التمويل المطلوب : دج
 مدة التمويل المطلوبة : سنة

الاستعانة بشريك في الإجارة

نعم ☐ لقب و اسم الشريك : لا ☐

ملكية العين (حالة وجود شريك في الإجارة)

عند انقضاء مدة العقد، يصبح المسكن موضوع التمويل ملكية شائعة للمستأجرين (02) بحصص متساوية.

أشهد بصحة المعلومات المدونة أعلاه وأرخص لـ ص.و.ت. إ- بنك، باستشارة مركزية مخاطر المؤسسات والعائلات لبنك الجزائر وأرخص لهذه الأخيرة
 اطلاعها على المعلومات المسجلة باسمنا

التوقيع : حرر ب : في :

Annexes



الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك
CNEP Banque
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance-Banque

CONTRAT D'ADHESION A L'ASSURANCE GROUPE
« Assurance Décès/IAD des emprunteurs »
n° S.10.08.202.CNEP.0001

عقد الإلتزام في التأمين الجماعي
"تأمين على الوفاة / العجز المطلق و النهائي للمقترضين"
رقم S.10.08.202.CNEP.0001

N° de police d'assurance : رقم الإلتزام

Assuré	المؤمن له
Nom, Prénom :	اللقب، الاسم :
Nom de jeune fille :	اللقب الأصلي للمرأة :
Date et lieu de naissance :	تاريخ و مكان الميلاد :
Je m'assure au profit de CNEP Banque « Bénéficiaire » contre le risque de décès sur la somme des loyers restants dûs au titre du contrat de financement islamique « Ijara Tamlikia » déduction faite des loyers impayés et la marge de profit de la banque. أؤمن لصالح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بنك "المستفيد" ضد خطر "الوفاة" على مبلغ أقساط الإيجار المتبقية المستحقة في إطار عقد التمويل الإسلامي "إجارة تمليكية" دون احتساب مبالغ أقساط الإيجار غير المدفوعة و هامش ربح البنك.	
Montant total du financement	مبلغ التمويل
Montant de la garantie : somme des loyers restants dûs Hors loyers impayés et marge de profit de la banque	مبلغ الضمان : مبلغ أقساط الإيجار المتبقية المستحقة بإستثناء مبلغ أقساط الإيجار غير المدفوعة و هامش ربح البنك
Durée de la garantie : Durée du contrat de location	مدة الضمان : مدة عقد الإجارة
Durée du contrat d'assurance : contrat annuel renouvelable par tacite reconduction	مدة عقد التأمين : عقد سنوي مع تجديد ضمني
Prime d'assurance mensuelle	قسط التأمين الشهري
Date d'effet de la garantie : Date de signature du contrat de location	تاريخ سريان : تاريخ توقيع عقد الإجارة
☐ Je déclare avoir complété et signé le bulletin d'adhésion au contrat d'assurance groupe et accomplie les formalités médicales. ☐ أصرح أنني قمت بملء و توقيع استمارة الإلتزام في عقد التأمين الجماعي وإتمام الإجراءات الطبية.	

Important :

- L'Assureur vous informe que les données recueillies permettent d'assurer la bonne gestion de votre contrat d'assurance et seront utilisées par l'Assureur, ses mandataires, courtiers, réassureurs et prestataires de service pour l'exécution des travaux effectués pour son compte.
- L'assuré peut exercer à tout moment son droit d'accès, de rectification et d'opposition en adressant au souscripteur une demande écrite comptant sa signature. L'Assureur s'engage à ne pas diffuser ces informations à d'autres fins que celles suscitées.
- Je certifie exacts les renseignements donnés ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP Banque et/ou à l'Assureur, tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle juge utiles de me demander et l'autorise à procéder à leur vérification.
- Pour la bonne exécution du présent contrat d'assurance, notamment suite à tout sinistre déclaré, j'autorise le médecin conseil de CARDIF EL DJAZAIR à prendre connaissance de mon dossier médical, auprès de toute institution médicale, de mon médecin traitant ou les services de sécurité sociale.
- Je reconnais avoir pris connaissance de la notice d'information et être informé(e) que, conformément aux dispositions de l'ordonnance N° 95-07 du 25 janvier 1995 modifiée et complétée notamment l'article 21, toute fausse déclaration intentionnelle entraînera la nullité du contrat d'assurance.

هام :

- يعلمكم المؤمن أن البيانات التي تجميعها تسمح بضمان التسيير الحسن لعقد التأمين الخاص بكم ويستعملها المؤمن، موكلوه وسماسرة التأمين، شركات إعادة التأمين ومزودو الخدمات من أجل تنفيذ الأعمال التي تم القيام بها لحسابه.
- يمكن للمؤمن له في أي وقت كان ممارسة حقه في الدخول، التصحيح والمعارضة بتوجيه للمكتب طلبا خطيا يحمل توقيع. يتعهد المؤمن بعدم نشر هذه المعلومات لأهداف غير التي أشير إليها أعلاه.
- أشهد على صحة المعلومات المقدمة أعلاه وأتعهد بتقديم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بنك و/أو المؤمن كل المعلومات والتبريرات الإضافية وغيرها من المعلومات الضرورية التي يرى طلبها متى لازمة والترخيص له بالقيام بالتحقق.
- من أجل حسن تنفيذ عقد التأمين الحالي، لاسيما عقب كل حادث مُصرَّح به، أسمح للطبيب المستشار لكارديف الجزائر بالإطلاع على ملفي الطبي أمام كل مؤسسة طبية وطبيبي المعالج أو مصالح الضمان الاجتماعي.
- أشهد أنني اطّعت على مذكرة المعلومات وأتني على علم أنه وفقا لأحكام الأمر 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المعدل والمتمّم لاسيما المادة 21 منه، كل تصريح كاذب متعمد يؤدي إلى بطلان الإلتزام في التأمين.

Fait en trois exemplaires àle: / /

حرر في ثلاث نسخ ب في: / /

Signature Agence

توقيع وإمضاء الوكالة

Signature de l'Assuré

توقيع وإمضاء المؤمن له

كارديف الجزائر الشركة ذات أسهم رأس مال (1.500.000.000,00 دج) - المقر الاجتماعي: مركز الأعمال للجزائر، قطعة 01، رقم 1.03، باب الزوار، الجزائر 16024
الهاتف: 21 99 58 22 (0) 213 + / الفاكس: 21 99 58 00 (0) 213 + المقيدة في: س ج برقم 06 ب 06 / 0973017-00/16 NIF: 000616097301749 الموقع الإلكتروني: www.cardifeldjazair.dz

Les risques qui ne sont pas couverts par votre contrat assurance DECES:

- les maladies ou les accidents dont la première constatation médicale est antérieure à la date de prise d'effet des garanties, • le suicide intervenu consciemment et volontairement au cours des deux premières années d'assurance. Toutefois, la garantie reste acquise si le suicide a eu lieu au-delà de la deuxième année et qu'il est dû à une maladie qui fait perdre à l'assuré la liberté de ses actes (article 72 de l'ordonnance n°95-07 du 25 janvier 1995, modifiée et complétée),
- les tentatives de suicide, les faits intentionnels de l'Assuré, l'usage de médicaments ou de stupéfiants à doses non ordonnées médicalement, l'état d'ivresse (taux supérieur ou égal au taux d'alcoolémie, défini par la loi ou le règlement, en vigueur au jour du sinistre), l'alcoolisme chronique,
- les guerres civiles ou étrangères, les mouvements populaires, les attentats, les actes de terrorisme ou sabotage
- la participation de l'assuré à des duels, rixes (sauf cas de légitime défense), émeutes, crimes ou délits,
- la manipulation d'engins explosifs, de produits inflammables ou toxiques,
- les effets directs ou indirects d'explosions, de dégagement de chaleur et d'irradiation, provenant de la transmutation des noyaux d'atomes,
- les atteintes disco-vertébrales, les troubles anxio-dépressifs, psychiques, neuropsychiques, la spasmophilie, les actes chirurgicaux illégaux,
- les accidents résultant de comportements fautifs de l'Assuré qui n'a pas respecté les prescriptions réglementaires applicables à l'exercice des sports et activités qu'il pratique,
- la pratique de raids, de tentatives de record, du saut à l'élastique, de la taumachie, de la randonnée en montagne en solitaire, de la planche à voile à plus de 1 mille des côtes, la pratique des sports aériens et/ou l'utilisation de tous engins aériens (autre que l'utilisation en tant que passager des lignes commerciales régulières et de vols charters à bord d'un appareil muni d'un certificat valable de navigabilité et conduit par un pilote titulaire d'un brevet et d'une licence non périmée)
- la pratique des sports de combat, du cyclisme en compétition, de l'équitation, des sports de neige ou de glace (autre que la pratique amateur sur piste du ski alpin ou de fond, du monoski et du surf ainsi que du patinage), de l'escalade, de la randonnée en montagne au-dessus de 3000 mètres, de l'alpinisme, du canyoning, de la spéléologie, du motonautisme en compétition (y compris scooter des mers), de la voile à plus de 20 milles des côtes, de la plongée sous-marine (autre que la pratique amateur à moins de 20 mètres de profondeur), des sports automobiles, de la moto d'une cylindrée supérieure à 125 cm³.

EN CAS DE SINISTRE: Contactez l'agence CNEP Banque dans laquelle vous avez souscrit votre contrat de financement participatif « IJARA TAMLAKIA », elle mettra à votre disposition les documents nécessaires pour traiter rapidement votre dossier.

EN CAS DE RECLAMATION: Pour toute réclamation née de l'exécution ou de l'interprétation du présent contrat d'assurance, contactez l'Assureur: **CARDIF EL DJAZAÏR**
Adresse: Quartier D'Affaires D'Alger, Lot 1 N°1.03, Bab Ezzouar, 16024 Alger.
Numéro de téléphone: +213 (0) 21 99 58 07
FAX: +213 (0) 21 99 58 01
E-mail: reclamation.cardifdz@cardif.com

EN CAS DE LITIGE: En cas de différend relatif au présent Contrat, les Parties conviennent de fournir leurs meilleurs efforts pour aboutir à un règlement à l'amiable. En cas de litige né de l'interprétation ou de l'exécution du présent contrat, et à défaut de règlement à l'amiable, il est fait application de la loi algérienne avec attribution de la compétence juridictionnelle au tribunal dans le ressort duquel est situé le siège de l'assureur.

EN CAS DE RESILIATION: Le contrat peut être résilié par l'assureur, aux torts exclusifs de l'assuré, en cas de défaut de paiement des primes d'assurance et après avoir accompli les formalités prescrites à l'article 16 de l'ordonnance 95-07 relative aux assurances, modifiée et complétée.
 L'assuré peut résilier le contrat à la fin de chaque période de renouvellement au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au moins trois (03) mois avant la date d'échéance annuelle.

الأخطار التي لا يغطيها عقدكم الخاص بتأمين على الوفاة

- * الأمراض أو الحوادث التي يكون تاريخ أول إثباتها الطبي سابقاً لتاريخ سريان مفعول الضمانات.
- * الإنتحار الذي يحدث عن وعي وبمحض الإرادة خلال السنتين الأولتين للضمان؛ غير أن الضمان يبقى مكتسباً إذا حدث الإنتحار بعد السنة الثانية وكان بسبب مرض أفتقد المؤمن له الحرية في تصرفاته (المادة 72 من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995، المعدل والمتمم).
- * محاولات الإنتحار، الأفعال المقصودة الصادرة عن المؤمن له، تناول الأدوية أو المخدرات بجرعات لم يتم وصفها طبياً وحالة السكر (بنسبة تفوق أو تساوي نسبة الكحول في الدم التي يحددها القانون أو النظام الساري المفعول يوم الحادث) والإدمان على الكحول المزمن.
- * الحروب الأهلية أو الأجنبية، الحركات الشعبية، الاغتيالات، أعمال الإرهاب أو التخريب.
- * مشاركة المؤمن له في مبارزات ومشاجرات (باستثناء الدفاع الشرعي عن النفس) الشغب والجرائم أو الجنح.
- * محاولة معدات متفجرة ومواد سريعة لإلتهاق أو السامة.
- * الآثار المباشرة أو غير المباشرة للإنتفجارات وإنبعاث الحرارة والتعرض للإشعاع الناتجة عن تحول نواة الذرة.
- * الإصابات القروية القروية وإضرابات القلق والإكتئاب والإضطرابات النفسية والعصبية النفسية وسرقة التشنج.
- * الأعمال الجراحية غير القانونية.
- * الحوادث الناجمة عن التصرفات الخاطئة للمؤمن له الذي لم يحترم التعليمات القانونية المطبقة ممارسة الرياضات والنشاطات التي يمارسها؛
- * ممارسة سباقات القدرة ومحاولات تسجيل أرقام قياسية والقفز بالحيال المطاطية ومصارعة الثيران والتنزه في المناطق الجبلية على أفراد وركوب الأمواج بالألواح الشراعية على بعد أكثر من ميل واحد من السواحل.
- * ممارسة الرياضات الجوية و/أو استخدام جميع الآلات الجوية (باستثناء الإستعمال كمسافر الخطوط الجوية التجارية المنتظمة أو الرحلات الجوية بالشارتر على متن طائرة مزودة بشهادة صلاحية للطيران من أجل الملاحة ويقودها طيار حاصل على شهادة ورخصة غير منتهية الصلاحية).
- * ممارسة الرياضات القتالية، رياضة الدراجات الهوائية في المنافسات، ركوب الخيل، الرياضات الثلجية أو الجليدية (باستثناء ممارسة رياضة الهواة في التزلج على المنحدرات الجليدية أو التزلج الريفي والتزلج باستخدام المزلجات الاحادية والتزلج على الثلوج والتزلج على الجليد)، تسلق الصخور والتنزه في الجبال على ارتفاع يفوق 3.000 متر، تسلق الجبال ورياضة نزول الأخاديد والإستغوار ركوب الدراجات المائية في السباق (بما في ذلك الدراجات المائية)، الإبحار بالأسرعة لأكثر من 20 ميلاً بحرياً من السواحل والغوص تحت الماء (باستثناء ممارسة رياضة الهواة في الغوص بعمق يقل عن 20 متراً) ورياضات سباق السيارات والدراجات النارية التي تفوق أسطوانتها 125 سم³.

في حالة وقوع حادث: إتصلوا بوكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، التي اكتب لديها عقدكم بصيغة التمويل «إجراء تمويلية»، لتضع تحت تصرفكم الوثائق الضرورية لمعالجة ملفكم المتعلق بالحادث في أسرع وقت ممكن

في حالة التظلم: من أجل كل تظلم ينشأ من تنفيذ عقد التأمين الحالي أو تفسيره، يمكنكم الإتصال بالمؤمن: كارديف الجزائر
 العنوان: حي الأعمال الجزائر - حصة 1 رقم 1.03 باب الزوار - 16024 - الجزائر.
 الهاتف: +213 (0) 21 99 58 07
 الفاكس: +213 (0) 21 99 58 01
 البريد الإلكتروني: reclamation.cardifdz@cardif.com

في حالة حدوث نزاع: في حالة خلاف يتعلق بهذا العقد، يتفق الطرفان على بئل قصارى جهدهما للتوصل إلى تسوية ودية.
 في حالة وجود نزاع ناشئ عن تفسير هذا العقد أو تنفيذه، وفي حالة عدم وجود تسوية ودية، يتم تطبيق القانون الجزائري مع إسناد الاختصاص إلى المحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها مقر شركة التأمين.

في حالة الفسخ: يجوز لشركة التأمين فسخ العقد، تحت مسؤولية المؤمن وحده، في حالة عدم دفع أقساط التأمين وبعد استكمال الإجراءات المنصوص عليها في المادة 16 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم.
 يجوز للمؤمن له فسخ العقد في نهاية كل فترة تجديده عن طريق رسالة مضممة مع إشعار بالوصول يتم إرسالها قبل ثلاثة (03) أشهر على الأقل من تاريخ التجديد السنوي.

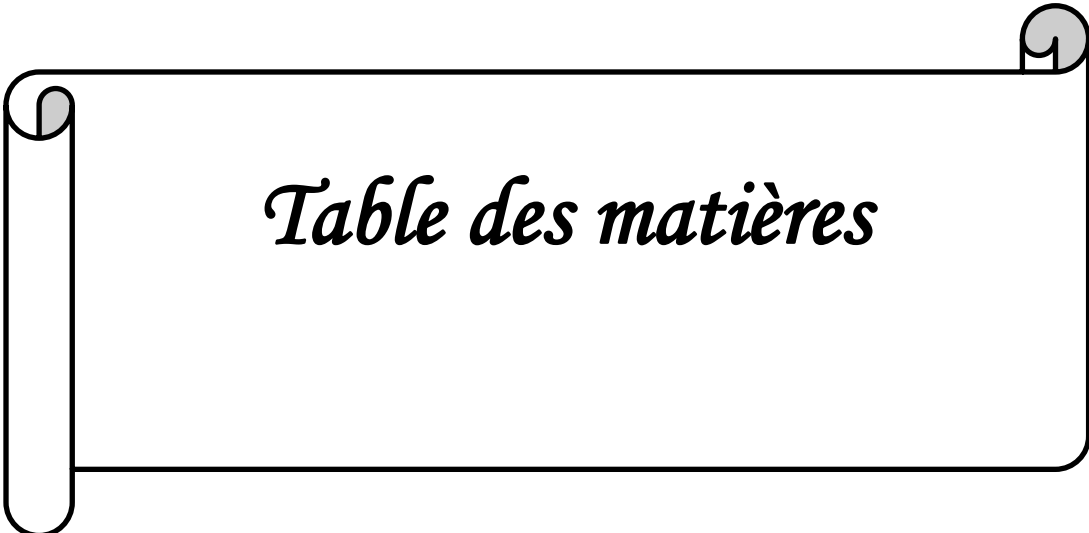


Table des matières

Table des matières

Table des matières

Remercîment	I
Dédicace	II
Liste des abréviations	IV
Liste des tableaux et figures.	V
Glossaire des termes utilisés en finance islamique	VII
Sommaire	IX
Introduction générale.	01

Chapitre I : La finance conventionnelle et la finance islamique.

Introduction	06
Section01 : la finance conventionnelle	07
1. Historique de la finance conventionnelle.....	07
2. Définition de la finance	08
3. Les principes de la finance conventionnelle	09
4. Les produits (crédit) bancaire	10
4. 1 Le crédit trésorerie	10
4. 2 Le crédit à la consommation	11
4. 3 Crédit immobilier	12
4. 4 Les crédits d'exploitation	12
4. 5 Les crédits d'investissement	13
4. 6 Crédit documentaire	13
5. Les risques bancaires	14

Table des matières

5. 1 Le risque de marché.....	14
5. 2 Les risques opérationnels	15
5. 3 Le risque de crédit / de contrepartie	16
Section 02 : la finance islamique	17
1. Définition de la finance islamique	17
2. Histoire de la Finance Islamique :	17
3. Les Principes de la finance islamique.....	19
3. 1 Interdiction d'intérêt	19
3. 2 L'interdiction du gharar et du maysir	19
3. 3 Interdiction des investissements illicites	20
3. 4 Principe du partage de Profits et de Pertes	20
3. 5 L'adossement à un actif tangible ou l'Asset Backing	21
4. Les produits islamiques	21
4. 1 Les financements participatifs	21
4.2.1 Le Contrat Moudharaba	21
4.2.2 La Mousharaka	22
4. 2 Les opérations commerciales (sans PPP)	23
4.2.1 La Mourabaha	23
4.2.2 Le Salam	24
4.2.3 L'Ijar	25
4.2.4 L'Istisna'a.....	26
4. 3 Les produits concessionnels.....	27
4.3.1 Quard el Hassan	27
5. Les risques de la finance islamique	27

Table des matières

Section 03 : la comparaison entre la finance islamique et la finance conventionnelle	29
1. Comparaison des principaux produits de la finance conventionnelle et de la finance islamique	29
1. 1 Al moudharaba et capital-investissement.....	29
1. 2 Al mourabaha et microcrédit	30
1. 3 Ijar (leasing) et crédit-bail	31
1. 4 L'assurance islamique et l'assurance conventionnelle.....	33
2. Les points de différence entre la finance conventionnelle et la finance islamique	34
2.1 Les différences au niveau de la gestion des opérations bancaires.....	34
2.2 Les Différences au niveau des principes de fonctionnement	38
Conclusion	39

Chapitre II : Le secteur immobilier en Algérie.

Introduction	41
Section 01 : Le secteur immobilier et financement de logement en Algérie	42
1. 1 Définition de marché immobiliers.....	42
1. 2 Typologies du marché immobilier	42
1. 3 Les intervenants sur le marché immobilier.....	42
1.3.1 Maître d'ouvrage.....	42
1.3.2 Maître d'œuvre.....	43
1.3.3 L'entreprise de réalisation.....	43
1.3.4 Le promoteur	43
1.3.5 Autres intervenants.....	43
1. 4 L'évolution du système de financement de logement en Algérie	44
1.4.1 La première période de 1967 à 1986 : un monopole de l'Etat sur le marché immobilier	44

Table des matières

1.4.2	La deuxième période de 1986 à nos jours	44
1.5	Le nouveau cadre institutionnel du financement de l'immobilier en Algérie.....	45
1.5.1	La Caisse Nationale de Logement (CNL)	45
1.5.2	Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière	46
1.5.3	La Société de Garantie des Crédits Immobiliers (SGCI)	47
1.5.4	La Société de Refinancement Hypothécaire (SRH)	47
1.5.5	La société d'automatisation des transactions interbancaires et de la monétique (SATIM).	48
Section 02 : Les crédits immobiliers chez cnep-banque (conventionnelle, islamique)		49
1.	La finance conventionnelle	49
1.1	Les crédits immobiliers chez un particulière	49
1.1.1	Définition de crédit particulière	49
1.1.2	Typologie des crédits immobiliers aux particuliers	50
1.1.3	Caractéristiques techniques des crédits immobiliers aux particuliers.....	57
1.2	Financement de la promotion immobilière	66
1.1.2	Définition de crédit promotion immobilière	66
1.1.3	Les principes de financement de la promotion immobilière	67
2.	La finance islamique	68
2.1	Ijara tamlikia	68
2.1.1	Définition ijara tamlikia	68
2.1.2	Les étapes de mise en place de financement Ijara Tamlikia	68
2.1.3	Les avantages d'ijara tamalikia	69
2.1.4	Les caractéristiques techniques de financement de l'ijara tamlikia.....	69.

Table des matières

Section 03 : la comparaison entre la finance islamique et conventionnelle	74
1. Comparaison des conditions générale de chaque système.....	74
1.1 Le taux de financement	74
1.2 Les Garanties	74
1.3 L'Assurance.....	74
1.4 La durée du crédit.....	74
1.5 Les taux d'intérêt	75
Conclusion	77

Chapitre III : Illustration par une Etude comparative entre deux produit de CNEP- banque : crédit classique (l'achat d'un logement auprès d'un particulier) ; crédit islamique (ijara tamlikia)

Introduction	79
Section 01 : Présentation de la CNEP-Banque	80
1. La création de la CNEP	80
2. Historique de la CNEP	80
Section 02 : Traitement d'un dossier crédit immobilier par deux formules.....	85
1. Première étude (l'achat d'un logement auprès d'un particulier)	85
1.1 Traitement d'un dossier de crédit immobilier au niveau de la CNEP- Banque	85
1.1.1 Identification de client	85
1.1.2 Constitution du dossier	86
1.1.3 Traitement du dossier de demande du crédit.....	86
2. Deuxième étude (ijara tamlikia)	90
2.1 Traitement d'un dossier de ijara tamlikia au niveau de la CNEP- Banque.....	90
2.1.1 Constitution du dossier	90

Table des matières

2.2. Traitement du dossier de demande ijara tamlikia.....	91
Section 03 : L'étude comparative entre Crédits immobiliers et ijara tamlikia	94
3.1 Comparaison entre le crédit conventionnelle et le crédit islamique.....	94
3.2 Principales différences entre les deux formules de financement	95
Conclusion	96
Conclusion générale.	97
Bibliographie.	100
Annexes.	104
Table des matières.	123
Résumé.	

ملخص

الهدف من أطروحتنا هو فحص نقاط الإذعان والتشابه بين منتجين مصرفيين في CNEP-Banque، وهما: المنتجات المصرفية التقليدية (تسمى الكلاسيكية) ومنتجات التمويل الإسلامي المصرفي (تسمى التكميلية). ولهذه الغاية، أجرينا بحثاً دقيقاً لإلقاء الضوء على أساليب التشغيل الخاصة بهم ومن ثم إجراء دراسة مقارنة حول آفاق تطوير النظامين. تظهر نتائج تحقيقاتنا أن التمويل الإسلامي يؤدي نفس وظائف التمويل الكلاسيكي، باستثناء أن المنتجات والخدمات التي يقدمها نوعا التمويل مختلفان.

وبالتالي، نظراً لأن الجزائر بلد ذو تقاليد إسلامية، فإن الجانب الديني هو عنصر دفع من شأنه أن يعزز نشر المنتجات المالية الإسلامية.

وفقاً للمقارنة التي أجريناها على أساس حالة بنك cneq الخاص به ، فقد وجد أن التمويل الإسلامي أكثر تكلفة مقارنة بالتمويل التقليدي.

الكلمات المفتاحية: الائتمان العقاري، التمويل الإسلامي، التمويل التقليدي، بنك CNEP

Résumé

L'objectif de notre mémoire est d'examiner attentivement les points de déférence et de similitude de deux produits bancaire chez **CNEP-Banque**, à savoir : le produits bancaire conventionnel (dit classique) et le produits bancaire de la finance islamique (dit complémentaire). À cet effet, nous avons mené une recherche minutieuse pour éclairer leurs modes de fonctionnements et établir ainsi une étude comparative sur les perspectives de développement des deux systèmes. Les résultats de nos investigations montrent que la finance islamique accomplit les mêmes fonctions de la finance classique, sauf que les produits et services proposés par les deux types de finances sont différents.

Ainsi, vu que l'Algérie est un pays de tradition musulmane, l'aspect de la religion est un élément propulseur qui favoriserait la diffusion des produits financiers islamique.

D'après la comparaison que nous avons réalisé sur la base d'un cas chiffré en sien de la CNEP-Banque on a constaté que la finance islamique est plus cher par apport à la finance conventionnel ;

Mots clé : Crédit immobilier, Finance islamique, La finance conventionnelle, CNEP-Banque

Abstract

The objective of our thesis is to carefully examine the points of deference and similarity of two banking products at CNEP-Banque, namely: conventional banking products (called classic) and Islamic finance banking products (called complementary). . To this end, we have carried out meticulous research to shed light on their operating methods and thus establish a comparative study on the development prospects of the two systems. The results of our investigations show that Islamic finance performs the same functions of classical finance, except that the products and services offered by the two types of finance are different.

Thus, given that Algeria is a country of Muslim tradition, the aspect of religion is a propelling element that would promote the dissemination of Islamic financial products.

According to the comparison that we made on the basis of a quantified case of CNEP-Bank, it was found that Islamic finance is more expensive compared to conventional finance;

Keywords: Real estate credit, Islamic finance, Conventional finance, CNEP-Bank