

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



**Mémoire de fin de cycle
En vue de l'obtention du diplôme de Master en Sciences Economie
Option : économie monétaire et bancaire**

Sujet :

**Le Crédit immobilier entre technique de
financement islamique & technique de financement
conventionnel**

Réalise par :

AIT AMAR Lina

KAB Ryma

Encadré par :

Mr GUELMINE M^{ed} Hichem

Devant le jury composé du :

Président/Examineur : Mr SAM Hocine

Rapporteur : Mr GUELMINE M^{ed} Hichem

Examineur : Mr OUSSAID Aziz

Promotion : 2023/2024

A La Mémoire De Mon Cher Oncle

« AIT AMAR MUSTAPHA »

Décédé Le 23/05/2024

Remerciements :

Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont contribué à la réalisation de ce mémoire.

Tout d'abord j'adresse mes remerciements à notre encadreur **M, GUELMINE M^{ed} HICHEM** professeure à l'université de Mouloud Mammeri TIZI Ouzou, qui nous a beaucoup aidés dans notre recherche, ainsi qui a partagé avec nous ses connaissances et expérience dans ce domaine.

Je tiens à remercier toute l'équipe et le personnel de la **BNA agence n° 583 Tizi Ouzou** pour leur merveilleuse accueil, en premier lieu **M, GANA Brahim** de la finance islamique et **M, MASSAOUDENE Nadir** de la finance conventionnelle et le directeur de la BNA agence N0 583 **M' FEDDAK Hocine**, pour leur accompagnement durant le stage et leur orientation pour répondre à nos questions et ainsi pour le partage de leur expérience personnelle. Ils ont été un grand soutien dans l'élaboration de ce mémoire.

Je tiens à remercier également tout le corps professionnel de l'université **UMMTO** qui a transmis leur support intellectuel tout au long de nos études universitaires.

Enfin un grand merci à ma famille pour le soutien constant et leurs encouragements.

Dédicace :

Dédicace

Du profond d de mon cœur, je dédie se travail a tous ceux qui met

A ma chère mère ALDJIA

Aucune dédicace ne pourrait exprimer mon respect, mon amour éternel et ma considération pour les sacrifices que vous avez consenti pour mon instruction et mon bien être.

Je vous remercie pour tout le soutien et l'amour que vous me portez depuis mon enfance et j'espère que votre amour m'accompagne toujours.

Que se travail modeste soit le fruit de vos immémoriale sacrifices, puisse dieu le très haut vous accorder la sante, bonheur et longue vie.

A mon cher père AMMAR

Ton soutien, ton amour, ta gongoriste, ta compréhension. Je voudrais te remercie a tous ces magnifique qualité, grâce a toi que je me retrouve la aujourd'hui, aucun dédicace pourrait exprime le tant de respect et d'amour que j'ai toujours pour toi.

Mes cher sœurs et frères

A qui je dédie ce travail, a mes chères sœur Rachida et ces enfants « **Meriem, Saïd** et **Assia. Hakima, Lynda** et **Hassina** aussi a mon frère **Rachid** et mon beau-frère **Mohamed**. Qui ont été toujours a mes cotes et m'ont toujours soutenu tout au long de ces longues années d'études.

A mes chères amies

Melissa, Mimida, Elinne et **Cherif. Lounes** Merci de profonds de mon cœur pour vous soutiens et amour tous ou long de ces années de notre connaissance.

Merci de ma profonde gratitude pour tous ce qu'ils ont consenti d'efforts et de moyen pour me voir réussir dans mes études et ma vie.

Ryma

Dédicace

✚ Je dédie ce travail :

✚ A ma chère maman « *SAMIA* », pour son amour, ses encouragements et ses sacrifices. Quoi que je fasse ou que je dis, je ne saurai point te remercier comme il se doit. Ta présence à mes côtés a toujours été ma source de force pour affronter les différents obstacles.

✚ A mon très cher papa « *MOHAMED* », qui ma soutenue et encouragée durant ces années d'étude. Tu as toujours été à mes côtés pour me soutenir et m'encourager.

Je t'aime Papa

✚ A mon cher fiancé *LOUNES*, Qui a été toujours la pour moi, et me pousser à être meilleure.

✚ Mes chers frères *ZERROUK* et *ANIS*, Que dieu les protège.

✚ Mon adorable petite sœur *TINHINAN*.

✚ Ma plus belle rencontre *MALIKA, SARA, OUISSEM* et *AKSEL*.

✚ Mes chers beaux-parents « *ZAHRA et AMER* », Qui je souhaite une bonne santé.

✚ MES GRAND-PARENTS et TOUTE MA FAMILLE.

✚ Sans oublier mes chères cousines *NESRINE, SARAH, SOFIA CHANEZ* et *FERIEL* « AIT *AKIL* » et ma chère *NARIMINE*.

Lina

Liste des figures, tableaux et graphes

Liste des figures, tableaux et graphes

Liste des figures :

Figure 01 : Répartition de l'encours des actifs islamique.....	11
Figure 02 : Les principaux produits financiers islamiques.....	13
Figure 03 : Le contrat AL-MOURABAHA	14
Figure 04 : Le contrat al-MOUDHARABA	15
Figure 05 : Les banques en tant qu'intermédiaires dans les opérations de crédit	40
Figure 06 : Les différents types de banques	44
Figure 07 : Cartographie des risques systémiques	61
Figure 08 : Organigramme d'agence deuxième catégorie de la BNA N°583 De TIZI OUZOU.....	70
Figure 09 : Le crédit immobilier conventionnel.....	81
Figure 10 : Le Crédit immobilier islamique.....	82

Liste des graphes :

Grphe 01 : Taille du marché de la finance islamique	25
Grphe 02 : Rapport annuels des exercices de banque Al-baraka de années 2011/2012.....	33
Grphe 03 : Rapport annuels des exercices de banque Al-baraka de années 2013/2014.....	34
Grphe 04 : Rapport annuels des exercices de banque Al-baraka de années 2015/2016.....	35
Grphe 05 : Rapport annuels des exercices de banque Al-baraka de années 2017/2018.....	36

Liste des tableaux :

Tableau 01 : Rapport annuel des exercices de banque Al-baraka années 2011 2012.....	32
Tableau 02 : Rapport annuel des exercices d'Al-baraka années 2013 2014.....	33
Tableau 03 : Rapport annuel des exercices de Al-baraka années 2015 /2016.....	34
Tableau 04 : Rapport annuel des exercices de banque Al-baraka années 2017/2018.....	35
Tableau 05 : Les différences entre prêt traditionnel et financement islamique.....	84

Liste des abréviations :

Liste des abréviations :

LPP : Logement Public Promotionnelle.

LPA : Logement Public Aidé.

BNA : Banque National d'Algérie.

FI : Finance Islamique.

IBB: Islamic Bank of Brittan.

BID : Banque Islamic de Développement.

APEF : Associations Professionnelles des Banques et des Etablissements Financières.

TVA : Taux sur la Valeur Ajoutée.

BADR : La Banque de l'Agriculture du Développement Rural.

PPP : Partenariat Public/Prive.

AGB : l'Algérie Gulf Bank.

PME : Petites et Moyennes Entreprises.

LSP : Logement Social Participatif.

VSP : Vente Sur Plan.

MHU : Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme.

CNL : Caisse Nationale du Logement.

AAP : Aide à l'Accession à la Propriété.

APC : Assemblée Populaire Communale.

BADR : Banque d'Agriculture et du Développement Rural.

CNEP : Caisse Nationale d'Epargne et Prévoyance.

CR : Capacité de Remboursement.

DR : Durée de Remboursement.

HT : Hors Taxe.

CIB : Carte Inter-bancaire.

TPE : Terminal de Paiement Electronique

DFI : Direction Finance Islamique.

DCPS : Direction Crédit Particulier Spécifique

Glossaire des mots arabes :

Glossaire des mots arabes

Ayates : Signe, miracle, commandement est un terme coranique qui désigne un signe prodigieux et, parfois, une section du texte. Il sera interprété, par la tradition, a posteriori comme désignant un verset coranique.

Charia : l'ensemble des instructions divines contenues dans le Coran et la Sunna et englobe tous les aspects de la religion musulmane, y compris les croyances et les règles de conduite.

Coran : Livre saint des musulmans.

Fiqh : Signifie comprendre/s'instruire. Il se traduit par « droit musulman » ou « jurisprudence Islamique ».

Gharar : Désigne toute transaction de probable dont l'existence ou les caractéristiques ne sont pas certaines, en raison du manque d'informations ou l'ignorance des éléments essentiels de la transaction à l'une des parties, ou l'incertitude d'une partie contractante à honorer le contrat.

Hadith : Communication orale du prophète Mohammed (SAWS) et par extension un recueil qui comprend l'ensemble des traditions relatives à ses actes et à ses paroles.

Halal : Licite, légal.

Haram : Illicite, illégal.

Ijara : Contrat par lequel un bien et/ou un service est loué sous forme de crédit-bail avec une possibilité d'achat à la fin du contrat.

Ijmaa : Résultante de la compréhension, de l'interprétation et de l'application du Coran et de la Sunna.

Ijtihad : Interprétation des textes par les jurisconsultes des écoles de pensée islamiques (Étymologiquement : effort).

Islam : C'est la dernière des religions monothéistes, révélée au 7ème siècle après le Christianisme et le Judaïsme.

Istisnaa : Contrat à terme, dans lequel l'acheteur paie un bien dont la fin de sa construction/fabrication et sa livraison sont ultérieurs.

Maslaha : Intérêt général.

Moucharaka : Contrat créant une joint-venture dans laquelle les deux parties fournissent des capitaux d'investissement et des compétences entrepreneuriales et du travail.

Moudharaba : Contrat créant une joint-venture dans laquelle une partie fournit le capital financier et l'autre fournit le capital entrepreneurial et travail.

Moudharib : Apporteur de capital travail dans un contrat *moudharaba*.

Mourabaha : Contrat de vente avec paiement différé, dont le coût et la marge bénéficiaire sont connus d'avance entre l'acheteur et le vendeur.

Glossaire des mots arabes

Moudjahidine : Le moudjahid ou moudjahid est la personne habilitée à délivrer un effort de réflexion personnelle sur un point de droit dans l'islam. En général, les moujtahidoune doivent avoir une connaissance approfondie de la langue arabe, du Coran, de la Sunna et des fondements de la jurisprudence islamique.

Qard Hassan : Prêt qui est remboursé à la fin de la période convenue sans intérêt ni tout autre type de surplus.

Qimar : Jeu de hasard. Pratique interdite par l'islam.

Qiyas : Raisonnement utilisé pour déterminer la solution d'un problème de droit non prévu par les textes du Coran et de la *Sunna*.

Ribâ : Intérêt, usure. Désigne tout type de surplus (monétaire ou autre) exigé par un prêteur à son emprunteur.

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

Sourate : Une sourate est, en son sens coranique, une unité textuelle non délimitée du Coran ou, en son sens plus tardif, une unité fixe souvent traduit par « chapitre » par comparaison avec les chapitres de livre de la Bible, bien qu'à la différence que les sourates ne sont pas dans le Coran en ordre chronologique.

Sukuk : Equivalent d'obligations, ils confèrent un droit de propriété sur les actifs de l'émetteur et leur porteur reçoit une partie du profit attaché au rendement de l'actif sous-jacent. Ainsi, l'intérêt est remplacé par un profit prévenu à l'avance.

Sunna : Faits et dires du Prophète Mohamed (Que la paix et la bénédiction de Dieu soient sur lui), Histoire de la vie du Prophète.

Takaful : Assurance islamique ; elle prend la forme d'une assurance coopérative avec mise en commun des fonds, selon le principe de l'assurance mutuelle

Wakala : Contrat par lequel une personne (physique ou morale) est chargée de réaliser des investissements pour le compte d'un client qui paie en contrepartie une rémunération indexée sur les résultats.

Zakat : Aumône obligatoire que tout musulman, qui possède pendant une année lunaire la valeur du *Nissâb*, doit s'acquitter de 2,5% du montant total de ses biens en vertu des règles de solidarité instituées par l'Islam.

Moudharib : Emprunteur lors d'une transaction moudharaba.

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.

Sommaire :

Introduction générale

Introduction général

Le crédit immobilier revêt une importance cruciale dans l'économie national et mondiale et dans la vie de chaque un de nous, il figure comme un investissement qui offre aux particulier (individus) et les entreprises (sociétés) une chance financière pour acquérir, construire et rénover des biens immobiliers, donne un accès à la stabilité afin de participe à la vie collective, en offrent des produits différents. L'investissement dans le marché du crédit immobilier à stimuler une croissance économique qui a contribué au développement des infrastructures et la disponibilité des postes de travail.

L'état Algérienne à partir des années 80 a ressenti l'importance du secteur de l'habitat dans la croissance économique d'une part, et dans le confort de bien-être de la population d'une autre, car loger est considère comme un droit pour chaque personne.

Dans le domaine du crédit immobilier, l'état algérien occupe une place essentielle grâce à des mesures telles que le logement promotionnel public (**LPP**) et le logement promotionnel aidé (**LPA**). L'objectif de ces programmes est de rendre l'accès à la propriété plus facile pour les personnes à revenu moyen et intermédiaire, en leur proposant des logements de qualité à des conditions financières favorables.

Le **LPP** vise principalement la classe moyenne et les Algériens vivant à l'étranger, proposant des appartements de qualité supérieure avec des taux d'intérêt avantageux et des délais de remboursement plus longs. Le **LPA**, de son coté, est destiné aux familles à revenu intermédiaire, offrant des aides financières directs et des prêts à taux réduits pour des logements respectant les normes de confort.

Ces actions mettent en évidence l'implication de l'état dans la réponse à la demande croissante de logements, tout en accompagnant les citoyens dans leur recherche des biens immobiliers, Cependant, la réussite de ces programmes repose aussi sur leur mise en place efficace, la transparence dans les procédures de sélection et la capacité de satisfaire les attentes des bénéficiaires en ce qui concerne la qualité et le délai de livraison des logements.

La finance islamique, apparaît comme une option particulièrement appropriée pour la société algérienne. En interdisant l'intérêt et en promouvant des investissements éthiques et partagés, elle répond aux valeurs culturelles et religieuses de la majorité de la population. Cette approche offre une alternative aux systèmes financiers traditionnels, souvent perçus comme incompatibles avec les convictions islamiques. En encourageant une répartition équitable des profits et des risques, la finance islamique contribue non seulement à l'inclusion financière mais aussi au développement économique durable de l'Algérie, répondant ainsi aux aspirations de justice sociale et de solidarité de la société algérienne.

L'objectif de notre travail est de mener une étude comparative entre une application islamique et application conventionnelle de l'immobilier au sein de la banque National d'Algérie (**BNA**). A cet effet, la question principale que nous arrivons à pose :

- ❖ Entre le financement immobilier islamique et conventionnel ; quelle est l'outil le plus attractive financièrement pour la clientèle ?

Et de cette question principale nous arrivons à faire appel à ces questions secondaire :

- ❖ Quels sont les instruments islamiques d'un financement immobiliers ?

Introduction général

- ❖ Quels sont les instruments conventionnels d'un financement immobiliers ?
- ❖ Est-ce que le montage d'un financement immobilier se différencie entre la finance conventionnelle et islamique ?

Ce travail contient deux hypothèses ;

- Hypothèse 01 : l'application de la finance islamique ne diffère pas trop de l'application de la finance conventionnelle.
- Hypothèse 02 : L'objectif de la finance islamique est pour la satisfaction des besoins religieux des clients.

Pour réaliser ce travail, nous avons adopté deux méthodes de recherche, la méthode inductive (du cas vers le général) et la méthode descriptive (décrit le processus de financement islamique et conventionnelle) on utilise une démarche orientée dans les directions suivantes, La première étape porte sur la recherche bibliographique et cela à travers :

- ✚ La consultation d'ouvrages qui ont un rapport direct avec notre thème et l'étude des textes réglementaires relatifs à la monnaie et au crédit
- ✚ La consultation des références électroniques et les mémoires des promotions passées

Ensuite la recherche empirique en collectant les données et informations nécessaires auprès de l'institution d'accueil la BNA ou nous avons effectué notre stage pratique, Il faut noter que l'accès à certaines informations au niveau de cette dernière a été difficile, ce qui explique le manque de certaines informations.

Afin de répondre aux questions posées, nous avons structuré ce travail en trois (03) chapitres :

- ❖ **Le premier chapitre : La finance islamique** (traite la finance islamique concentrant sur son historique, principes, instruments).
- ❖ **Le deuxième chapitre : Le crédit immobilière et la finance conventionnelle** (traite la finance conventionnelle et le crédit immobilier présentent leurs informations générales).
- ❖ **Le troisième chapitre : l'étude comparative entre les deux approches pour le crédit immobilier.** (L'étude pratique des dossiers de crédit immobilier de deux produits au sein de la BNA banque et une comparaison entre les deux modes de financement)

Chapitre 01 : La finance islamique

Introduction :

La finance islamique (**FI**) utilisées ne date pas d'aujourd'hui car toutes ces perspectives et techniques sont tous inspirées de la jurisprudence, *la Sunna* (la vie du prophète MOHAMMED) et le Coran.

La finance islamique existe depuis plusieurs siècles, elle offre des fortes demandes des produits islamiques non seulement pour les musulmans mais pour les non musulmans aussi.

Souvent, la finance islamique est perçue comme un système financier qui exclut toute forme d'intérêt, cette conception de la finance islamique est parfaitement précise, mais elle reste cependant incomplète car elle repose sur d'autres principes essentiels qui favorisent la créativité, la prise de risques et la transparence en se fondant sur des principes éthiques tels que la justice, l'équité en matière de négociations, et en encourageant également la coopération mutuelle et le respect des parties impliquées dans les contrats.

Afin de mieux comprendre cette finance, on traitera se chapitre qui parle de généralité (historique, ces origines développement de la finance islamique dans le monde et en Algérie) ces principes et règles ; définitions

D'une autre part nous connaissons l'applications de la finance islamique en Algérie avec les réglementations.

Le travail de ce chapitre est composé de ;

Section 01 ; Généralité sur la finance islamique

Historique principes, règles et définitions

Section 02 ; l'application de la finance islamique en Algérie

Section 03 ; le développement de la finance islamique en Algérie depuis 1991 jusqu'à 2022.

Section 01 : généralité sur la finance islamique.

1. Historique de la finance islamique.

La création de banque islamique contemporaines remonte au milieu du XXe siècle, après la libération de nombreuse nations islamiques, Ces pays ont reconnu la nécessité de se libère des systèmes hérités du monde occidental, qui non seulement renforçaient les idées du colonisateur et leur mode de vie, mais exacerbèrent également l'humiliations et la pauvreté de leur population.

L'un de ces systèmes était le système bancaire usuraire, qui est expressément interdit dans le coran et *la sunna* du Noble prophète, car il perpétue l'écart de richesse grandissant entre les riches et les pauvres, Par conséquent les particulières disposant d'épargne, en particulier les commerçants, dans les pays islamiques ont tendance à 'éviter de s'adressé aux banques usuraires, sauf en cas d'absolue nécessité, cela a abouti à une accumulation significative d'épargne financière, en dehors du système bancaire traditionnelle .

D'après le Dr AHMED NAJJAR, plus de 90 % des riches des pays islamiques refusant de traiter avec le système bancaire usuraire et recherchent des alternatives, ce qui nuit au processus de développement économique.

Le premier à contribuer à la formation d'institutions économiques islamiques fut le mouvement des frères musulmans en Egypte dans les années 1940 à travers l'islamic transaction society, selon eux la pensée islamique doit être transformée en une réalité qu'être appliquées à tout moment et en tout lieu.

Les frères musulmans ont établi les cinq principes du système bancaire islamique qui sont :

- Ne pas traiter de l'usure, qu'il s'agisse de donner ou de prendre
- Peu du profit et pas de monopole ni d'exploitations
- Prendre soin de traiter avec les musulmans
- Focus sur les projets de développement social et économique
- Payer la **ZAKAT**¹

Le fondement de ces principes est profondément ancré dans les idéaux de l'économie islamique, Le groupe était fermement convaincu que la mise en œuvre du système bancaire islamique constituerait la base fondamentale pour aligner l'économie sur les principes de la charia islamique, cela est dû au fait que les banques jouent un rôle central dans l'économie, en servant de colonne vertébrale financière la mise en œuvres de la législation socialiste à constituer un obstacle important au succès

¹QADRI MUHAMMAD AL-TAHIR et autres, les banques islamiques entre réalité et espoirs, édition original Liban bibliothèque HUSSEIN AL-ASRIYA 2014 P 16

de cette entreprise. Car elle visait à saisir ces établissements sans fournir aucune forme de compensation à leur propriétaires légitimes il est important de souligner que l'objectif principale de

La confiscation de ces institutions n'était pas seulement de renforcer le système socialiste mais plutôt de démanteler le modèle économique islamique défendu par les frères musulmans cette

Décision a été motivée par l'hostilité présente du régime corrompu à l'égard du groupe reconnaissant la menace qu'il représentait.

En précisant et en mettant en œuvre des réformes alignées sur leur intérêts politiques et économiques, les frères musulmans visant à libérer le secteur économique du contrôle des capitalistes et de la famille royale, le succès de leur expériences bancaires étant une étape cruciale dans cet effort.

1) L'expérience des caisses d'épargne locales (1962-1967) : Le Dr AHMED NAJJAR a été le pionnier d'une expérience connue sous le nom de caisse épargne locales dans le village de (MIT GHAMR) dans le gouvernorat de dahlaqiya, ces banques avaient pour l'objectif de collecter l'épargne des agriculteurs ruraux en raison de leur nature sans intérêt.

En quatre (04) ans de 1963 à février 1967, le nombre de déposante a dépassé les 250000 soulignant les succès de cette initiative.

La présence d'un soutien politique a renforcé cette expérience de sorte que le AL – NAJJAR, avec l'aide du ABDEL MONEIM AL QASSIOUNI (un des leaders de la révolution) a pu obtenir le soutien de président par le décret républicain n°17 de 1961 et la création de comités du ministère de l'économie, du trésor et de la banque centrale, qui ont travaillé à former des cadres pour aider les petits commerçants et agriculteurs à accumuler de l'épargne.

En plus de l'accord conclu en mai 1963 entre l'Égypte et la république fédérale d'Allemagne, qui assurait la formation requise à 10 fonctionnaires, chargés de diriger les centres administratifs supérieurs de la banque et fournissait les équipements nécessaires. ²

Alors que le Dr AL-NAJJAR, s'est engagé à former les employés et les former techniquement à la banque islamique, ainsi qu'à les former personnellement pour qu'ils s'adaptent à la mentalité rurale.

2) L'expérience de la banque social Nasser : la loi n°66 a été votée le 03 décembre 1971, création de la Nasser social bank une banque solidaire fondée en juillet 1972 et directement

Opérationnelle. Elle a commencé à fonctionner au début de l'année 1971 et avait pour but de participer au développement social qui consiste :

- Direction de la *zakat*
- Direction des coopératives d'assurance et de retraite, administration générale³

²QADRI MUHAMMAD AL-TAHER et autre référence précédente p 17 p 18

³DAR AL-MAS HURA 29/01/2016{l'émergence le présent et l'avenir des banques islamiques} en ligne, titre : www.darelmashura.com P 04

Chapitre 01 : La finance islamique

Cependant, la banque sociale Nasser a évolué vers une banque usuraire, mettant en place certaines activités bancaires telles que la banque islamique de nombreux experts ont remarqué au début de son activité son estimation élevée des dépenses liées aux prêts, au point d'atteindre le même niveau de taux d'intérêt

3) *Banque islamique de développement* :

Cette banque fait partie des plus importantes constituer le mois d'août 1974 après la deuxième conférence de ministère des affaires d'extérieur des pays musulmans AL JADA ARABIE SAUDITE.

Son activité a commencé le 20 octobre 1975⁴, Son but et de support et notamment financer le développement économique et social pour les états membres de l'organisation de la conférence islamique conformément aux principes de la charia à travers le financement des projets dans ce domaine et en créant des fonds spéciaux à diverses fins comme :

- a) **Portefeuille des banques islamiques pour l'investissement et le développement** : il a été créé 1987 et a pour objectif d'atteindre à collecter les épargnes et les liquidités disponible auprès des banques et institution financières. Les investisseurs sont guide vers des projets économiques et financés par les opérations commerciales des pays membres, En 2003 ces économies combinées ont atteint environ 450 millions de dollars.
- b) **Investment equity fund** : créé en 1989 et a atteint 325 millions de dollars en 2003, elle a été souscrite par environ 27 institutions d'investissement et 11 pays, environ 164 projets d'une valeur de 1,5 milliard de dollars ont été financés par ce fonds.
- c) **Fonds d'infrastructure** : créer en 1998, il a son siège à BAHREIN son objectif principal est de financer des projets d'infrastructure pour les états membres (hôpitaux, écoles, transports, électricité ...etc.) et son capital est d'un milliard de dollars. Le fonds a consacré 332,4 millions de dollars à 8 projets dans 5 pays (BANGLADESH _ MALAISIE _ SULTANAT D'OMAN _ PAKISTAN et ROYAUME D'ARABIE SAUDITE)⁵
- d) **Fonds d'investissement immobilier de dotation** : la création du fonds remonte à 2000 après JC, ce fonds investit dans des projets qui génèrent des bénéfices financiers pour les investissements dans les biens immobiliers, et il n'est pas obligatoire qu'ils soient détenus par les états membres, Le montant total du capital du fonds est de 56 millions de dollars dont 33,6 millions de dollars ont été versés
- e) **L'international endowment authority** : créé en 2000 après JC, ce fonds a pour objectif d'améliorer et de soutenir le développement sociale, culturel et économique des régions qui la composent et participe à des projets de lutte contre la pauvreté. De plus, il soutient les pays et les organisations dans la création d'une législation concernant les dotations.
- f) **Fonds de dotations** : l'établissement de ce fonds remonte à 2000 AD et participe au programme d'aide spéciale, un programme visant à répondre aux besoins sociaux des

⁴Banque islamique de développement 29/01/2016 : {un bref aperçu du groupe de la banque islamique de développement} en ligne adresse : www.iefpedia.com p 06

⁵Banque islamique de développement 29/01/2016 : {un bref aperçu du groupe de la banque islamique de développement} en ligne adresse : www.iefpedia.com p 06

Chapitre 01 : La finance islamique

communautés islamiques des pays non-membres, en particulier dans les domaines de l'éducation et de la santé, et à faire face à leurs souffrances lors des catastrophes naturelles et des conflits cette assistance est d'environ 1,2 Milliard de dollars.⁶

Par la suite, la banque islamique de DUBAI a été fondée en 1975 et grâce à l'effort des responsables du secteur bancaire islamique et de ces cadres, le marché bancaire islamique a connu une expansion considérable, jusqu'à 1987, il y a eu la création de 95 banques islamiques, avant d'atteindre 210 en 2000 après JC puis 300 en 2005.⁷

Il convient de souligner que ces banques fonctionnent dans des contextes bancaires distincts :

Le contexte dans lequel les banques islamiques évoluent peut-être réparti en quatre parties distinctes :

● **Les banques soumises aux lois bancaires traditionnelles** : L'instar des banques islamiques en Algérie, qui doivent concilier la particularité de leur activité légitimée avec le contrôle juridique de la banque centrale et les directives émises par celle-ci.

● **Branches et guichets islamiques au sein des banques traditionnelles** : à la suite de la constatation de la fuite de l'épargne et de l'argent vers leurs homologues islamiques, Ces banques ont entrepris d'ouvrir des guichets islamiques afin de mettre fin à la fuite de l'argent vers les banques islamiques. Ces institutions bancaires se trouvent dans des pays musulmans ou dans ceux qui en possèdent, ainsi que dans de grandes communautés musulmanes telles que le GRAND_BRETAGNE et la France, où il y a une demande croissante de respecter les règles de la théocratie islamique.

● **Banques islamiques opérant dans un environnement mixte** : Cet environnement est composé de banques islamiques et usuraires, comme la NASSER SOCIAL BANK la DUBAI ISLAMIQUE BANK et la FISAL ISLAMIC BANK OF EGYPT FIBOE

● **Banques islamiques opérant dans un environnement purement islamique** : Certains pays ont décidé d'interdire toute banque qui utilise la méthode traditionnelle (usurairer), tels que l'IRAN qui interdit toute institution qui traite de l'usure et du monopole, en se basant sur la loi bancaire islamique énoncée dans la constitution iranienne de 1983 après JC.⁸

Bien que l'encours de la finance islamique soit estimé à plus de 2800 milliards de dollars, elle ne représente qu'en peu plus de 1% de la finance conventionnelle, en d'autres termes son activité demeure plutôt marginale.

Cette finance pratique principalement de la finance dans le pays du Moyen-Orient qui avec environ 2000 milliards de dollars représentent près de 70% de son actif total.

Du plus on observe une nette augmentation de son encours depuis cinq ans. Selon la société islamique pour le développement du secteur privé il est prévu que cette croissance continue jusqu'au bout des années, en réalité elle prévoit que le montant total des actifs islamiques atteindra 3693 milliards de dollars en 2024.

⁶Banque islamique de développement 29/01/2016: {un bref aperçu du groupe de la banque islamique de développement} en ligne adresse : www.iefpedia.com p 16

⁷AHMED AL-ALAYAT supervision charia du travail des banques islamiques, mémoire de maîtrise, département de jurisprudence et de législation, collège charia islamique université nationale AN-NAJAH Naplouse Palestine 2006 P

⁸NASSER SULEIME la relation des banques islamiques aux banques centrales, thèse de doctorat département des sciences de gestion collège des sciences économiques et de gestion université de Ouargla 2005 P 138

Chapitre 01 : La finance islamique

La finance islamique ne s'adresse pas uniquement au 1,5 milliard des musulmans mais aussi elle attiré la tension de plusieurs pays en raison de ses avantages en termes de transparence et de régulation bancaire.

Royaume-Uni est le précurseur sur ce point, les normes pour ces nouveaux produits financiers ont été élaborées par la Financial service authority, qui a également mise en place un département spécialisé pour la finance islamique l'ISLAMIC BANK OF BRITAIN **IBB** a donc été créée en 2004, le premier établissement bancaire islamique en Europe.

En Allemagne et en France, ou il ya près de 9 millions de musulmans, la finance islamique n'a pas encor fait son apparition sur le marché bancaire classiques, en d'autres termes aucune banque allemande ou française de grande enverguez ne suggère à ses clients d'investir dans des produits qualifiés de charia c'est à dire conformes à la loi islamique.

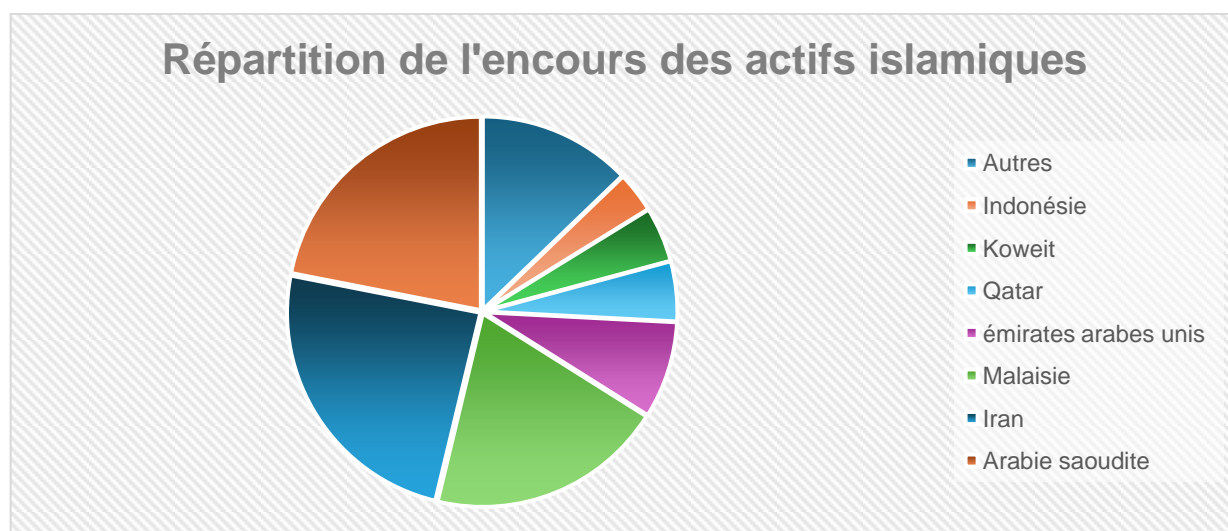
Cependant, quelques initiatives sont émergées, en Allemagne KUYEYT TURK, une banque islamique turque a établir son siège à Francfort et dans d'autre grandes villes Allemagne telles que Berline, ou elle propose des services bancaires a tels que le crédit immobilier charia-compatible.

En France actuellement il n'y a pas de banque islamique strict sensu. Cependant de nombreux organismes de crédits (classique) offrent maintenant des produits et des services bancaires qui respectent les principes de la finance islamique.

En matière statistique la finance islamique actuellement contient :

- ✚ 13 agences dédié a la finance islamique.
- ✚ 68 guichets dans des agences conventionnelles
- ✚ 35 milliards DA dépôts.
- ✚ 12 milliards DA financement.

Figure 01 : Répartition de l'encours des actifs islamiques



Sources : lafinancepourtous.com d'après [islamic finance développement report 2020](#).

1.1. Développement de la finance islamique :

La finance islamique, dans son état actuel n'était pas réellement présent au début de l'islam.

Les contrats et les transactions étaient plutôt régis par les règles du coran et les pratiques du prophète.

A l'époque, les commerçants musulmans se servant de la finance islamique dans leur vie quotidienne, Au sein des pays musulmans les institutions bancaires proposaient des services financiers islamiques ainsi que les produits provenant de la finance traditionnelle(classique).

Pendant la crise pétrolière des années 70, l'augmentation des prix du pétrole a incité les épargnants arabes à déposer de manière importante, leur fonds, devant cette affluence de

fonds ; il a été essentiel de mettre en place des banques conformes à la loi islamique (*charia*), Ce moment crucial de l'histoire économique donne une explication, Les pays du golf connaissent un essor et un développement de la finance islamique.

En 1963, a été créée la première banque islamique, en Egypte (Egypte mit ghamr). Certains furent ensuite fondée a Dubaï (Dubaï islamic bank 1975), au Koweit (koweit finance house 1977), Bahreïn (Bahreïn bank 1979) et au Qatar (Qatar islamic bank 1982).

Dans les pays musulmans, le phénomène de (fenêtre islamique) a commencé à se manifester à partir des années 90 avec la création de divisions financières islamiques au sein de banques conventionnelles telles que City Bank et ABN AMRO.

Au départ, la finance islamique était perçue comme un marché de niche peu prometteur par la finance traditionnelle avant 2000 la finance islamique n'existait presque pas dans les pays du Maghreb.

1.2. Les grandes dates de finance islamique :

Dans ce qui suit les grandes dates de finance islamique⁹

- **1940** : Le premier essai de la création d'une finance islamique un essai qui ci transformera un échec en Malaisie.
- **1950** : Une deuxième échéance procédée par Pakistan qui a terminé par un autre échec
- **1963** : Créations des principes financières islamique en Egypte La MITGHAMMR saving bank qui propose des comptes épargnes qui a base sur le partagé de bénéfice pas le produit.
- **1970** : Le lancement de l'idée de banque islamique par l'organisation de la conférence islamique.
- **1974** : création de la banque islamique de développement la mission de la **BID**, une organisations multilatérale composée de 56 pays membres, est de contribuer aux **PVD** et **PMA ET PMMA** en fournissant une aide au développement, en utilisant des méthodes de financement islamiques, Cela inclut le financement du commerce

⁹Jouini E et Pastré {enjeux et opportunité du développement de la finance islamique pour place de paros } » éditions Europlace paris 2008 P 67

Chapitre 01 : La finance islamique

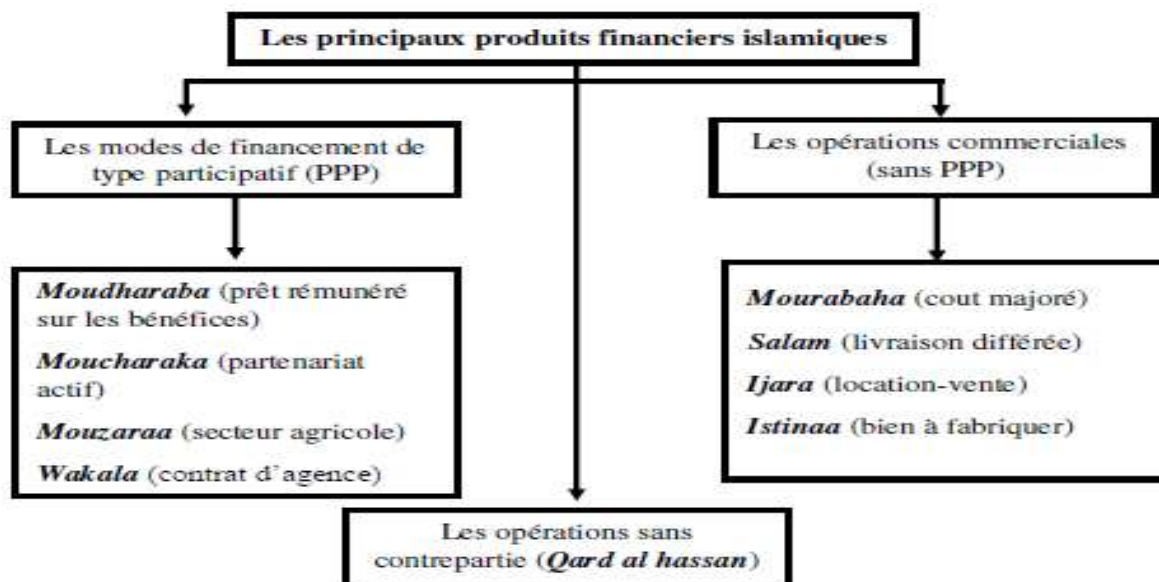
extérieur, la lutte contre la pauvreté le financement de certaines infrastructures telles que les routes..., ainsi que la construction d'écoles ou des centres de santé

- **1975** : La Dubaï Islamic Bank est la première banque islamique universelle et non gouvernementale à avoir vu le jour, Le nombre de banque islamique similaires c'est rapidement développé pendant la même période : La Kuwait finance house et la banque Fayçal en Egypte en 1974, la banque islamique de Jordanie en 78 et la banque islamique du Bahreïn en 80, En outre un ensemble de banques spécialisées a été fondée telles que la société d'investissement de Nassau en 97, La société d'investissement du **GOLF** basée a Sharjah en 77 et la Sharia investissement sévices basée à Genève en 80.
- **1979, 1981 Et 1983** : islamisation totale des systèmes financière des pays Pakistan Iran Soudan.
- **1990** : l'arrive de la vague (Arabie Saoudite United émirat, Indonésie, Malaise,) a nombreux pays islamiques du **Golf** et de l'Asie.
- **2000** : Développement de la finance islamique en Europe et moyen orient Asie du Sud-est Afrique du nord, autant dans les banques islamiques que les bon traditionnelles (**HBSC Deutsche UBS IBB EIB**) Le Royaume-Uni est aujourd'hui le leader d'un développement de la finance islamique en occident.

1.3. Les instruments de la finance islamique :

Les principes essentiels de la finance islamique ainsi que les instruments spécifiques en matière de financement et de participatifs deux concepts des institutions financières islamiques non bancaires seront également exposé : *l'AL-SUKUK* et le *AL – TAKAFUL*

Figure 02 : les principaux produits financiers islamiques



Source : Causse, Broquet G, Op cit P 50

1.3.1. Les opérations commerciales :

1.1.1.1. AL-MOURABAHA :

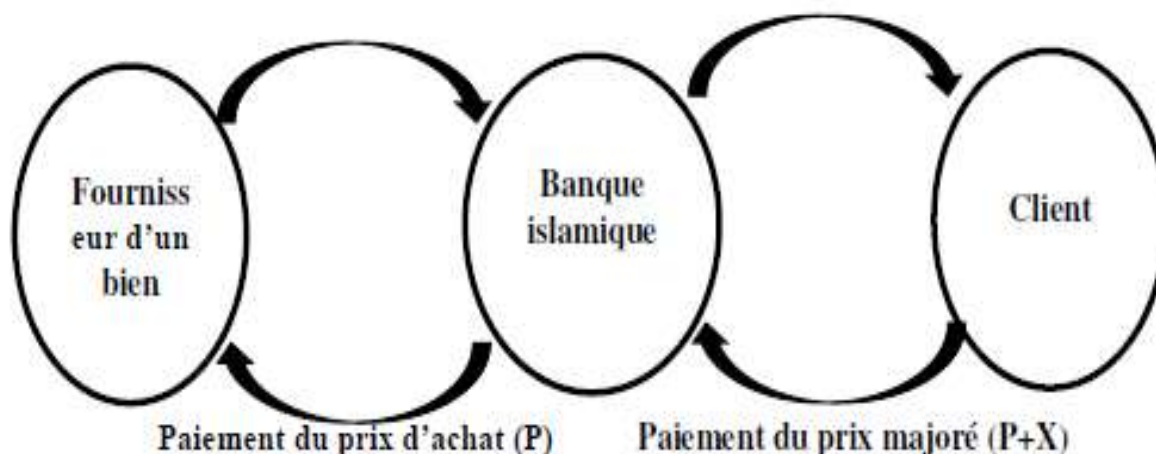
La banque fait l'acquisition d'un actif pour son client à un prix identifié et le revend à un prix préétabli entre les deux parties, qui est supérieur au prix d'achat. Ce produit financier qui ressemble à un contrat de cette traditionnel se démarque néanmoins sur certains aspects clés.

En effet la banque possède véritablement l'actif sous-jacent, ce qui fait que l'opération est réellement liée à un véritable actif ce n'est pas un prêt, mais plutôt une vente à crédit la marge de la banque est justifiée par la prise en charge des risques associés à la détention de l'actif. Dans cette situation il n'y a pas de mention explicitée du taux d'intérêt, Le créancier reçoit.

Une rémunération en augmentant le prix de l'objet la marge bénéficiaire est fixée à l'avance et reste constant tout au long du processus de financement, il s'agit d'un instrument financier fréquemment employé par les institutions financières islamiques en raison de son extrême souplesse traditionnellement employée dans le domaine du commerce, *AL-MOURABAHA* est également employé dans différentes formes de financement islamiques, comme l'immobilier et les projets.

D'après Mas'ud : « il n'y a aucun mal à percevoir es marges bénéficiaires qu'elles soient mentionnées en termes de pourcentage ou e somme fixe »¹⁰

Figure 03 : Le contrat AL-MOURABAHA



Source: Saidani D Op cit P79

1.3.1.3. AL-IJARA

L'Ijara ressemble à un contrat de crédit-bail ou la banque acquiert des biens qu'elle loue à un client avec une option d'achat, néanmoins il existe des disparités importantes, il est impossible de prévoir le paiement d'intérêts de retard en cas de paiement, car la pénalité fixe est perçue

¹⁰EL-Gamal. M.Op. Cit P18

Chapitre 01 : La finance islamique

Comme un taux d'intérêt équivalent, les provisions injustes dans les contrats financiers sont condamnées par la philosophie musulmane, qui encourage la bienveillance envers les débiteurs en difficulté.

Dans un contrat d'Ijara, les paiements ne débutent qu'après que le locataire ait récupéré le bien, alors qu'un contrat de crédit-bail classique permet de débuter les paiements dès l'acquisition de l'actif par le propriétaire. Risk of destroying or losing the asset. Sauf en cas de malveillance ou de négligence du preneur dans un contrat d'Ijara, le montant de chaque

Paiement peut être déterminé à la date de livraison prévue de l'actif sous-jacent. Cette flexibilité est particulièrement utile pour financer des projets.

1.3.1.3. AL-SALAM

Al Salam est une vente à terme implique un paiement immédiat mais une livraison reportée, la vente d'un bien qui n'existe pas est interdite dans la finance islamique car cela entraîne le hasard. Certaines restrictions ont été mises en place afin de simplifier certaines activités agricoles, notamment le financement des produits de production.

1.3.1.4. AL-ISTISNA'AA

Ce contrat d'assurance autorise l'acquisition de bien livrés à échéance, à la différence du Salam, le prix est réglé de manière progressive pendant la production du bien, l'accord entre l'acheteur et le vendeur (la banque) définit le montant du paiement, employé dans le domaine de l'immobilier, de la construction navale et de l'aéronautique.¹¹

1.3.2. Les modes de financement de type participatif :

1.3.2.1. AL-MOUDHARABA :

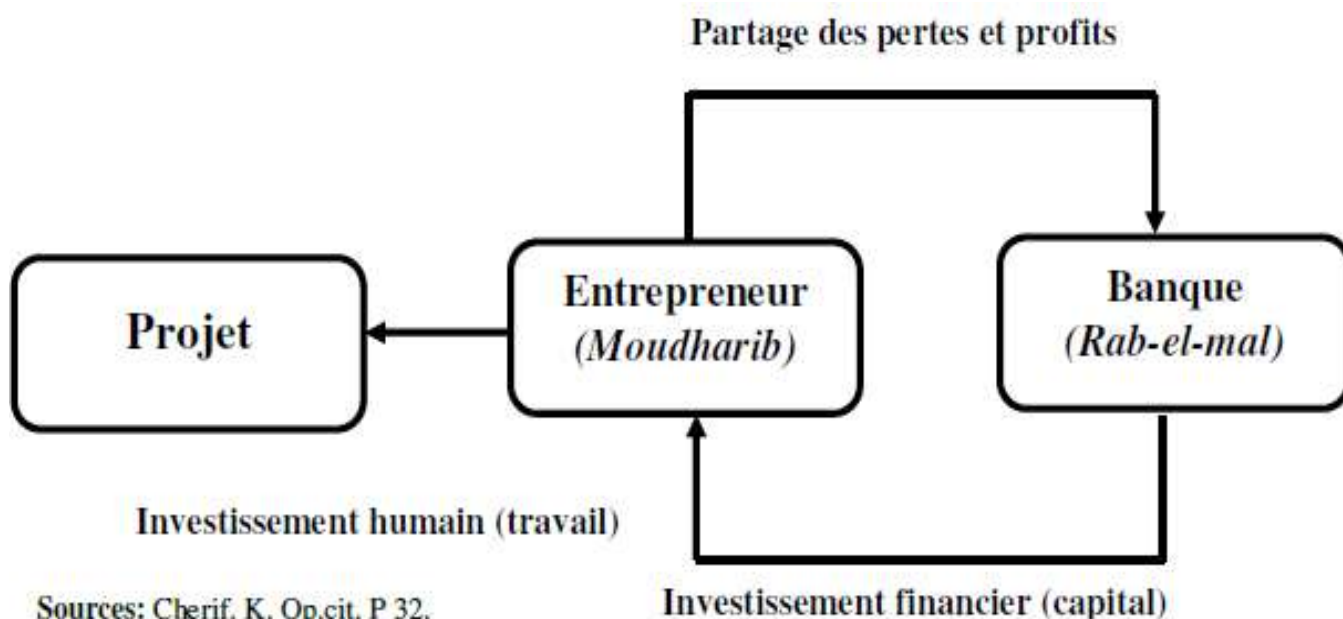
Cette opération implique l'investisseur Rab al Mel qui fournit le capital et l'entrepreneur Moudharaba qui apporte son expertise dans cette structure financière similaire à la société en commandite en France, l'entrepreneur est entièrement responsable de la gestion de l'activité, Les bénéfices sont partagés entre les parties selon une répartition convenue après que l'investisseur a eu recouvré son capital et que les frais de gestion de l'entrepreneur aient été payés.

En cas de perte l'investisseur assume l'ensemble de la perte et l'entrepreneur perd seulement sa rémunération, c'est là que la moudharaba différée de la société par commandite.

Les banques islamiques peuvent jouer un rôle à la fois d'investisseur et d'entrepreneur grâce à la moudharaba à deux volets comme les banques traditionnelles, Moudharib est responsable de la gestion des dépôts de ses clients et de leur investissement dans ce contrat financier le salaire de l'emprunteur est basé sur le succès de son projet d'investissement. ce qui l'encourage à gérer efficacement les fonds confiés, dans certaines situations la banque peut jouer le rôle de bailleur de fonds et le client devient Moudharib, la moudharaba constitue une solution parfaite pour soutenir les petites entreprises innovantes, notamment dans le secteur de l'immatériel, et se rapproche le plus de capital-risque.

¹¹Cause. Braquet G Op cit P67

Figure04 : Le contrat AL- MOUDHARABA



Sources: Cherif. K. Op.cit. P 32.

1.3.3.1. AL-MOUCHARAKA :

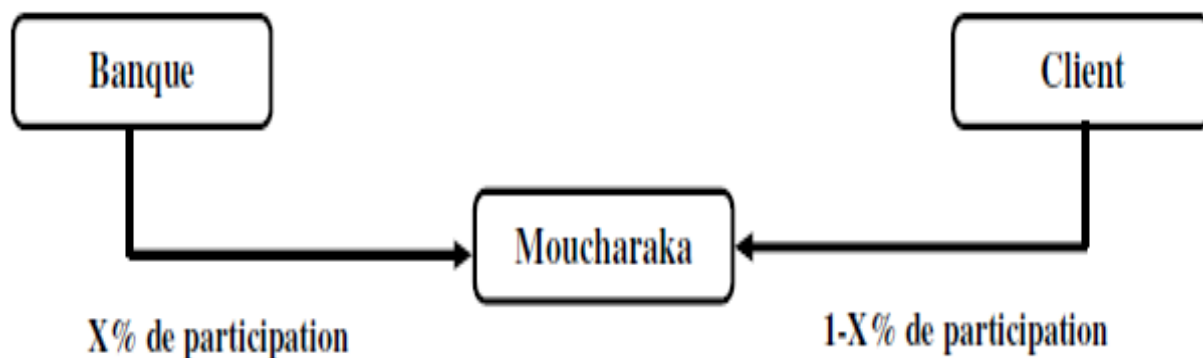
En français al moucharakah signifie association deux partenaires investissent dans cette opération et partagent les profits en fonction de leur capital investi si une perte survient les deux (02) parties assument la perte proportionnellement à leur investissement, Cela ressemble à une coentreprise, la loi islamique n'établit pas une forme spécifique d'al moucharakah, Les principes fondamentaux sont spécifiés, mais les détaillées différent, d'autres options peuvent aussi être envisagées.

Al Moucharakah dégressive est une forme d'association captivante ou les autres associés rachèteront progressivement la part d'un associé, Malgré sa fidélité aux principes fondamentaux de l'islam, cette méthode de financement est peu répandue, son utilisation se concentre principalement sur des projets d'investissement à petit échelle.

Les institutions financières islamiques utilisent principalement deux (02) type de *Moucharakah* définitive, soit une *Moucharakah* dégressive ¹².

¹²Moukhefi Amine Op cit P12

Figure05 : le contrat AL-MOUCHARAKA



Source : Saidani D « la finance islamique à l'heure de la mondialisation revue banque 2^{ème} édition France 2011 P 75

1.3.3.1. AL MOUZARAA

La mouzaraa consisté principalement en un accord de moudharaba concernant l'exploitation d'une ferme ou la banque peut fournir la terre ou les fonds requis en échange d'une des récoltes.¹³

La répartition du produit de la terre sera effectuée entre la banque et le travailleur en fonction des conditions préétablies le contrat d'association entre le capital (terre, agricole, nues ou plantées) et le travail est donc établi, cependant la distinction entre contrat et le contrat moudharaba réside dans le fait que le produit (fruits, ...) est partagé entre le propriétaire de la terre et le travailleur plutôt que le profit.

1.3.2.4. AL WAKALA

Alwakala est un accord par lequel un individu (*mouwakli*) confie une mission à une autre personne (*wakil*) recherche d'appartement, vente d'un bien sur le marché.¹⁴

D'après cause-braquet les institutions bancaires islamiques utilisent maintenant le contrat wakala pour les opérations de financement et les dépôts, D la première situation le contrat a une similitude avec contrat mourabaha à l'exception que la banque (*wakil*) ne représente que l'apporteur de capitaux, En ce qui concerne le dépôts wakala, il peut être comparé à un compte d'investissement à moins que les fonds du déposant soient utilisés par la banque. Il existe deux types de contrats entre le déposant et la banque un contrat de partenariat et un contrat d'exploitation des fonds différents types de contrat wakala existent il peut être particulier ou universel restreint ou illimité ou encore conditionnel ou futur.

¹³Native Capital « finance islamique » Tunis 2012

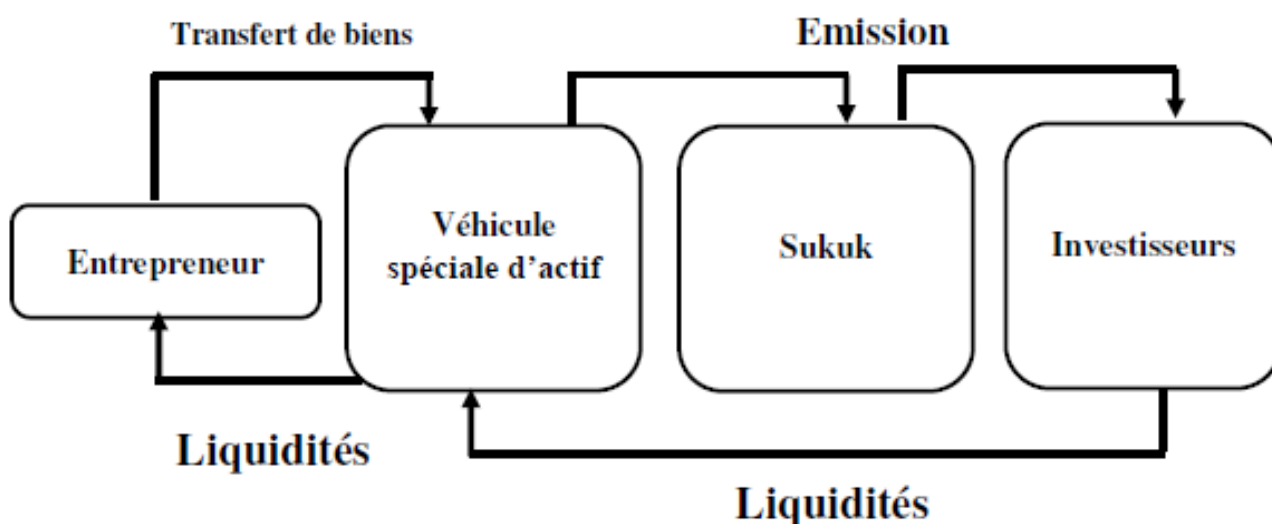
¹⁴Institut islamique de recherche et développement « introduction aux techniques islamique de finance » actes de séminaire n°37 Banque islamique de développement Djeddah Arabie saoudite 1992 P 21

1.3.3. Les instruments des institutions non bancaires :

1.3.3.1. Les sukus :

Le *sukuk* se compare aux obligations en termes de produit financier il est attaché à un bien concret a une date de fin et établit un droit de créance pour son titulaire, ils sont organisés de manière à prendre en compte un risque de crédit et à offrir aux détenteurs une part de bénéfice de l'actif sous-jacent, plutôt qu'un intérêt fixe, les sukus sont divisés en deux(02) catégories, ceux émis par un état(souverains) et ceux émis par une entreprise ou une banque(corporatifs), Des produits sous-jacents tels que l'*Ijara La Moudharaba* ou La *Moucharakah* sont associés aux sukus, Certains pays émergents émettent des sukus pour financer leurs projets ce qui favorise le financement des infrastructures.

Figure 06: La structure d'une émission Sukuk



Source: Saidani D Op cit P114

1.3.3.2. L'assurance takaful :

Le Takaful est un système d'assurance fondé sur la collaboration et la protection, qui tire son origine du verbe arabe *KAFALAH* (garantir), et qui encourage l'entraide entre les impliqués.

On peut résumer le texte de manière suivante : Il est basé sur la répartition des risques, l'interdiction du *riba*(intérêt), le partage des bénéfices et des pertes, la délégation de gestion par contrat d'agence et l'interdiction des investissements illégaux, les fonds des actionnaires et des sociétaires sont séparés dans l'assurance *TAKAFUL*.

Il n'est pas nécessaire que les actionnaires bénéficient ou subissent des pertes lors des opérations d'assurances, pour échapper à l'interdiction d'une prise de risque excessive (*Al Gharar*) et de l'échange d'intérêts(*riba*) la prime est offerte en donation mutuelle à la communauté des assurés, toutes les dépenses techniques et les frais de gestion doivent être convertis par les dons, le rôle de l'opérateur consiste à gérer les contributions des membres et

à calculer et à assumer toutes les dépenses d'exploitation au sein du fond au compte des membres remboursable sur les bénéfiques techniques à venir.¹⁵

2. Les sources de la finance islamique :

Les sources de la finances islamiques l'islam en générale et divise en deux catégorie les sources principales et les sources secondaires¹⁶.

A. Les sources principales :

Les principes sources ce composé de deux :

► **Le Coran** : le coran qui est composé de 1114 chapitres *sourates* en arabe, qui se divise en verset appelés *ayat*.

Il est considéré comme la 1^{er} référence obligatoire et ultime de la loi islamique, il a place des morales et règlementaire sur le même plan et soumis toutes au même impératif religieux

► **LA SUNNA** : et une collection des traditions établies à partir du comportement et paroles (*hadith*) du prophète (messager d'*Allah*) restitués par ses compagnons.

Est une source de la charia qu'elle fournit des réponses des questions non abordées par le coran.

B. Les ressources secondaires :

Quelque questions le coran et même sunna n'ont envisagées, Afin de pouvoir répondre les justices de la loi musulmans ont développé une méthode spécifique d'investigations *l'ijtihad*, cette méthode de recherche et d'effort personnel permet d'aboutir.

► **LIJMAA** : d'après la mort du prophète, selon les savants de jurisprudence, il sait que tous les savants diligents doivent être d'accord et que les imitateurs sont exclus de la définition parce qu'ils ne sont pas de la nation, et les infidèles aussi.

► **ALQIYAS** : Le quatrième aspect juridique est la preuve juridique qui vient de coran, sunna, .Ijmaa, Le compilateur dit que alqiyas consisté à remettre les branches à leur origine en utilisant une raison qui lui unisse dans la décision, Le but est de rendre la branche à son origine et de la faire se réfère à elle dans le jugement, car ils partagent la raison de la décision, Les piliers de l'analogie (*alqiyas*) sont quatre la décision est la même que celle d'origine qui doit être modifiée en branche.¹⁷

¹⁵Smith S Op cit P 01

¹⁶Alaoui Fatma-Zahra et al « la finance islamique des fondements au système » management interculturel 2015 P06

¹⁷Alaoui Fatma-Zahra et al « la finance islamique des fondements au système » management interculturel 2015 P06

3. La Définition de la finance islamique :

Premièrement le concept des banques islamiques ;

La banque islamique repose sur deux idées :

- ❖ L'argent n'est pas une marchandise : l'argent est considéré comme une marchandise, Les banques usuraires l'achètent puis le revendant à un prix supérieur à son prix c'est ce que la loi islamique interdit, car elle, e ne permet pas qu'il soit vendu à un prix supérieur à sa valeur, être récupéré en prêtent ou non empruntant pour un montant supérieur à sa valeur¹⁸.

L'argent est un moyen d'échanger et une mesure de valeur et sa fonction est de maintenir la stabilité des transactions financières sans affecter directement la valeur des biens et services, le retour des banques islamiques n'est pas dans l'intérêt de l'achat et de la vente d'argent, mais plutôt à travers leur activité dans des transactions qui canalisent l'argent vers les canaux de l'activité économique réelle en utilisant des techniques et des formules financières islamiques.

- ❖ Utiliser les différences sociales pour faire tourner le processus de productions : La banque islamique cherche à rassembler, ceux qui ont des revenus élevés a fin de financier des vrais projets pour les individus sans revenus , et c'est ce que l'on voit à travers le processus Qard Al-Hassan , qui cherche à transformer l'individu démuné en un individu productif en gagnant un revenu , et il n'a d'autre réponse que la valeur du financement , en plus du rôle de la banque islamique dans ce domaine , soutenir la *ZAKAT*¹⁹ ,à travers la créations de départements spécialisé à tous les niveaux qui cherchent à calculer et collecter la *ZAKAT* auprès des

Actionnaires afin de la distribuer à ceux qui le méritent en plus de soutenir des projets du fonds *ZAKAT*.

En conséquence, les banques islamiques peuvent être définies comme [des **institutions qui attirent des capitaux inutilisés pour donner à leur propriétaire un profit admissible à travers un travail de développement économiques qui profite réellement à tous les actionnaires, car elles sont un intermédiaire entre le propriétaire de l'argent et l'investissement afin que chacun obtienne son argent**] droit à la croissance de cet argent.

Alors que la loi syrienne n° 35 de 2005 définit à l'article n°01 {**qu'une banque islamique est une banque dont les statuts et les statuts incluent un engagement à exercer des activités bancaires autorisées autres que celles basées sur les intérêts, les concessions mutuelles et conformément aux formes de transactions bancaires qu'ne sont pas en conflit avec les dispositions de la charia islamique < que ce soit dans le domaine de l'acceptation de dépôts et de la fourniture d'autres**

Services bancaires ou dans le domaine du financement et de l'investissement > mis sur la nécessité pour les banques islamiques d'opérer conformément aux contrôles et aux dispositions

¹⁸Banque islamique AL-Faisal d'Égypte 08/08/2012 « principe du système bancaire islamique » en ligne, adresse www.faisalbank.com

¹⁹Hussein HusseinShehata 10/12/2014 « lignes directrices pour la charia et la supervision financière dans les banques islamiques » en ligne adresse www.darelmashora.com P20

Chapitre 01 : La finance islamique

De la charia islamique que ce soit pour collecter des dépôts, financer des projets ou fournir leur services},

Selon Sheikh Taqi Usmani, la finance islamique est un système financier basé sur les principes de l'islam, elle se distingue par l'interdiction de l'intérêt usuraire et la promotion d'investissement conformes à l'éthique islamique.

Sheikh Taqi Usmani a joué un rôle majeur dans le développement et la promotion de la finance islamique à l'échelle mondiale.

Selon Sheikh Yusuf Al-qaradawi la finance islamique est un système financier qui se conforme aux principes de l'islam, en évitant l'intérêt usuraire et en favorisant les investissements éthiques et responsables, il souligne également l'importance de la justice et de l'éthique dans la transaction financière conforme à l'Islam.

Deuxièmement afin de mieux comprendre la finance islamique il faut connaître certains concepts comme :

3.1. Islam :

❖ Sens linguistique :

Du point de vue linguistique, le mot islam signifie à la fois paix, soumission et obéissance.

❖ Sens conventionnel :

Du point de vue conventionnel, le mot islam signifie soumission volontaire et obéissance totale à Dieu.

3.2. Charia :

❖ Sens linguistique :

Du point de vue linguistique, le mot *charia* renvoie à plusieurs significations dont il convient de saisir la portée.

- Le mot *charia* signifie une source d'eau d'où les idées de satisfactions de besoin réel et d'adhésion volontaire (on s'y rend pour donner suite à un besoin réel) et donc de libre arbitre et de liberté de choix.
- Le mot *charia* signifie une voie ou sentier droit que l'on emprunte pour atteindre un objectif donné, ceci suppose une origine (d'où l'idée de principe) et une arrivée (d'où l'idée de finalité).
- Le mot *charia* signifie une méthode, c'est-à-dire une manière de faire ou une forme particulière sous laquelle s'accomplit une action.

Chapitre 01 : La finance islamique

- Le mot *charia* signifie une mode, c'est-à-dire une manière collective de vivre de penser et de percevoir les mondes qui nous entourent et leurs mélodies secrètes : le monde des humains, le monde des plantes, le monde des animaux, le monde des océans, le monde des planètes, etc.,

❖ Sens conventionnel :

Le mot *charia* est généralement traduit dans la littérature francophone par loi islamique ou loi coranique, Dans la littérature jurisprudentielle islamique (*Fiqh*), il signifie les injonctions (*AHKAM*) présente par l'islam en matière de croyance, d'adoration, de relations entre les gens

Et de conduite morale, En d'autres termes, Les injonctions concernant le rapport de l'homme respectivement avec lui-même, avec son créateur, avec les humaines et les mondes qui l'entourent, Ainsi les anciennes traites de *HISBA* (Contrôle et régulation des marchés) font référence à des consignes sur la non-maltraitance des animaux.

3.3.Economie :

❖ Sens linguistique ;

Du point de vue linguistique, le mot arabe *IQTICAD* économie signifie position médiane *WASAT* entre la négligence *TAFRIT* et l'exagération *IFRAT*. Le mot renvoie également à l'idée d'espace occupant une position entre plusieurs autres, D'où la possibilité de communication, d'échanges et de coexistence pacifique fondée sur l'intérêt mutuel.

Le mot renvoie par ailleurs, à l'idée de quelque chose qui est éloignée du début et de la fin, Ceci montre que l'économie ne peut constituer ni l'essence de la vie ni sa finalité.

❖ Sens conventionnel :

Du point de vue conventionnel la notion d'économie renvoie à l'idée d'allocation optimale des biens en vue d'améliorer la qualité de vie à commencer par celle des plus démunis.

Par qualité de vie, il faut entendre la satisfaction équitable des aspirations humaines qui ne se réduit pas à la consommation de bien matériel mais englobe l'ensemble des aspirations échappant à toute quantifications monétaires : spiritualité, méditations, dignité, liberté, sécurité, paix, éducation, santé, loisir, qualité de l'environnement, droits des générations futures.

3.4.Economie islamique :

❖ Sens linguistique :

Du point de vue linguistique, l'économie occupe en ISLAM une position médiane entre deux (02) excès.

Elle ne peut être associée au renoncement sous prétexte que le progrès spirituel un détachement radical du matériel, comme elle ne peut constituer une fin en soi, Il est en effet insensé de penser que l'économie est le seul gage du bonheur et conduire sa vie en conséquence

❖ Sens conventionnel :

L'économie islamique est la science qui a pour objet l'affectation des biens en vue d'améliorer la qualité de vie, conformément aux principes (*USUL*) et aux finalités (*MAQASID*) de la Charia, animée par la dynamique de construction (*IMAR*) dont la portée temporelle transcende le moment présent.

La finalité suprême de la charia islamique est d'attirer et maximiser les avantages (*MASALIH*) et de repousser et minimiser les inconvénients (*MAFASID*). La charia approuve ce qui renforce la justice et la stabilité et désapprouve ce qui conduit à l'injustice et l'instabilité.

4. Les principes de la finance islamique :

Les banques islamiques sont soumises à des contrôles dans l'exécution de leur travail, et ces contrôles sont les suivants :

- **Référence à la charia** : les transactions bancaires islamiques dérivent leurs règles et méthodes d'applications des dispositions de la *charia* islamique (représentées dans le saint coran, la *sunna* du noble prophète et la jurisprudence des érudits de la *charia*), et tout écart par rapport à cette référence est considéré une déviation dans leur performance est une chute dans l'interdit.
- **Hors traitements des intérêts** ; Dans la continuité du principe de référence juridique, la banque islamique prend en compte ce que dieu a permis et se tint à l'écart de ce qu'il a interdit, notamment le système des intérêts usuraires, elle ne traite pas de l'usure, ni de la prise ni de la prise en compte, ainsi la banque est hormone avec l'environnement de la société islamique et contribue à la construction d'une économie réelle et saine.
- **Réglé du mouton avec perte** : La nature du travail commercial et l'investissement est d'espérer un profit avec commercial et l'investissement est d'espérer un profit avec la possibilité de perte , et étant donné que les banques islamiques dans la plupart de leur travail sont des banques d'investissement et commerciales, elles doivent suivre la réglé du mouton avec perte , une perte et ne garantit pas les bénéfices ni ne le stipule comme le font les banques usuraires en raison de préjudice qui pourrait survenir à l'emprunteur.
- **Investissement dans des projets halal** : en orientant ses investissements, la banque doit respecter les contrôle l'éthique de l'économie islamique et donc elle doit orienter ces investissements vers des projets halal bénéfiques à la société.
- **Travailler pour parvenir au développement durable** : le développement durable ne peut être atteint qu'en liant le développement économique et le développement sociale.

La banque islamique doit prendre en compte ce principe dans la planification de sa stratégie et équilibre le rendement financier avec le rendement social, en investissant son argent dans des projets qui profitent à la société, et dans le processus de collecter de l'argent de la *ZAKAT* auprès des actionnaires et de sa distribution à ceux qui le méritent en plus de financement

Chapitre 01 : La finance islamique

D'œuvres caritatives (qu'ce soit en utilisent les fonds des comptes du purifications ou en allouent une partie des fonds) ses bénéfices annules.

Section 02 : L'application de la finance islamique en Algérie selon le règlement 18-02, 20-02, 20-03.

Les réglementations 18-02, 20-02, 20-03 jouent un rôle crucial dans la régulation de la finance islamique en Algérie.

Ces lois ont un impact significatif sur la mise en œuvre des pratiques de finance islamique dans le pays.

Examinons de plus près ces réglementations et la manière dont elles façonnent le paysage de la finance islamique en Algérie.

18-02 : Cette réglementation s'applique aux banques islamiques et aux institutions financières islamiques, il établit les conditions de mise en place, de structure et de ces institutions il établit également les règles concernant leurs activités comme les principes de la finance islamique à respecter, les méthodes de financement autorisées (comme la *mourabaha*, la *Moucharakah*, etc....) ainsi que les exigences de gouvernance et de conformité.

20-02 : Il s'agit de ce règlement qui concerne les sukuks qui sont des instruments financiers religieux en Algérie il met en place le cadre légal et réglementaire pour l'émission, la négociation et la gestion des sukuks. Les sukuks sont des prêts islamiques qui offrent aux investisseurs la possibilité de contribuer à des projets en accord avec la charia tout en générant des bénéfices.

20-03 : Le sujet de ce règlement est la titrisation islamique, il établit les règles et les procédures pour la titrisation des actifs, la titrisation islamique offre aux investisseurs la possibilité de transformer des actifs conformes à la charia en titres négociable tout en respectant les principes éthiques de l'islam.²⁰

L'objectif de ces réglementations est d'établir une atmosphère avantageuse qui soutient l'avancement de la finance islamique en Algérie. Cet objectif sera atteint en définissant une structure juridique et réglementaire transparent pour les institutions et produits financiers islamiques qui adhèrent aux principes de la charia, De plus ces

Réglementations répondent au besoin croissant de service financière aligné sur la valeur de l'islam au sein de la nation.

Les autorités ont décidé d'encourager les banques à ouvrir des agences et des guichets affectés à la finance islamique afin de capter un maximum de capitaux en liquide chez les particuliers.

Dès les premiers jours de leur lancement dans les banques publiques, ils ont occasionné des files d'attente devant les établissements en moins de trois (03) ans, 469 guichets réservés à la finance islamique dans 11 banques ont été ouverts.

²⁰.instruction032020.PDF

Chapitre 01 : La finance islamique

Les chiffres officiels révélés en février 2023 montrent depuis mars 2020, date à laquelle la finance islamique, jusque-là réservée aux banques étrangères est devenue accessible aux banques publiques algériennes un réel engouement pour ce type de produits bancaires.

Jusqu'au 31 décembre 2022, plus de 594 milliards de dinars [presque 4 milliard d'euros] ont été collectés par les banques algériennes dans le cadre de la finance islamique a indiqué le 28 mars, le président de l'associations professionnelles des banques et des établissements financiers (**APEF**).

Le domaine de la finance islamique à été sérieusement abordé par les autorités algériennes à la fin de l'année 2018 avec la promulgation du règlement 18-02 du 04 novembre 2018. Il s'agit d'un règlement indispensable mais pas du tout adéquat il était nécessaire que la finance islamique ait un cadre légal pour son existence dans l'environnement économique et financiers du pays, mais il était insuffisant car il n'y avait pas de véritable volonté de promouvoir cette activité de manière explicite législateur a donc privilégié l'utilisation des termes « produits participatifs ».

Selon l'instruction n°03-2020 de l'avril 2020, la banque d'Algérie a clarifié que la règlement 20-02 du 15 mars 2020 incluait des modifications et des clarifications qui étaient manquantes dans le règlement précédent, tels que ²¹

- ❖ Le terme « finance islamique » est clairement mentionné et non pas comme dans le règlement précédent abrogé « finance participative »
- ❖ La finance islamique définit les opérations de banque comme toutes celles qui ne sont pas liées à la perception ou au versement d'intérêts, et leur périmètre d'intervention est limité à la **MOURABAHA, la MOUCHARAKA, la MOUDHARABA, L'IJARA, LE SALAM et L'ISTISNA'A**.
- ❖ Les banques doivent obtenir l'autorisation de la banque d'Algérie, la certification de conformité aux préceptes de la charia doit être préalablement obtenue par le produit, délivré par l'autorité choraïque national de la fatwa pour l'industrie finance islamique.
- ❖ Il est impératif pour les banques et les institutions financières qui opèrent le secteur de la finance islamique de mettre en place un comité de contrôle choraïque composé d'au moins trois(03) membres, choisis par l'assemblée générale.
- ❖ Il est nécessaire de pratiquer l'activité en utilisant un guichet dédié exclusivement aux services et aux produits de finance islamique au sein de la banque ou de l'établissement financier.
- ❖ La définition du contenu du dossier de demande d'autorisation préalable comme suit.

²¹la réglementation 20 2002. PDF

- ❖ L'autorité choraïque nationale de la *FATWA* pour l'industrie de la finance islamique a délivré un certificat de conformité aux préceptes de la charia pour chaque produit.
- ❖ Présentation du produit.
- ❖ Opinion du responsable de la vérification de la conformité de la banque l'indépendance administrative et financière du « guichet de finance islamique » doit être garantie par la procédure à suivre.

1. Les avantages de la nouvelle réglementation :

Les principaux avantages du règlement N°20-02 du 15 mars 2020 réside principalement dans sa capacité à autoriser les banques islamiques à exercer en toute légalité dans un contexte constitutionnel spécifique et précis.

Ce règlement s'est principalement concentré sur la conformité à la charia de l'activité des banques islamiques et des produits et services qu'elles proposent, ce qui contribue à rétablir un climat de confiance entre les consommateurs et la banque islamique, à fidéliser les clients et à améliorer la réputation des institutions financières islamiques.

Effectivement, la réglementation a établi deux (02) mesures de vérification de conformité aux normes de la charia, La première au sein de la société, est représentée par le comité charia qui est dépendant de l'assemblée générale.

Deuxièmement, au niveau national, la commission nationale de la charia est responsable de la création de fatwa pour l'industrie financière islamique.

Le règlement a également pris en compte le respect des normes de la charia en établissant une distinction entre l'activité bancaire traditionnelle et l'activité de finance islamique au sein de la même banque, ce qu'il contribue à renforcer la transparence souvent exigée par les normes choraïques.

L'avantage de ce règlement, même s'il est tardif et qu'il incite les institutions financières, en particulier celles appartenant au secteur public, à introduire les produits de la finance islamique dans un environnement serein, clair et transparent, grâce à cette ouverture d'horizon. Trois (03) banques publiques sont déjà en accord avec la nouvelle loi, il y aura prochainement 650 agences bancaires à travers le pays qui proposent des produits de finance islamique.

2. Les limites et les attentes :

En adoptant le règlement 20-02 du 15 mars 2020, le législateur a mis l'accent sur le respect des normes choraïques, Le respect de ces normes est au cœur de toutes les mesures prises (certification des produits comités choraïques, indépendance des guichets de la finance islamique).

Il est indéniable que cette approche basée sur l'intégration des normes et des valeurs est bénéfique pour l'industrie de manière générale, mais elle demeure toujours incomplète car ne tient pas compte des contraintes environnementales qui présentent sur les banques islamiques en activité.

Effectivement, les banques islamiques font souvent face à des traitements fiscaux et administratifs qui nécessitent du temps et de l'argent, Ces traitements nécessitant des ajustements légaux et réglementaires de la part des autorités dans le but de mettre les banques et les institutions financières islamiques sur le même pied d'égalité et aux mêmes niveaux de risque que les banques traditionnelles.

L'objectif principal est d'introduire des amendements au code civil au code comptable au droit fiscal et à la loi monnaie et crédit afin de prendre en compte les particularités de la finance islamique en particulier. Il est prévu d'éliminer la garantie des vices cachés, de clarifier le régime de location-vente, de permettre le refinancement en matière de crédit-bail et d'éviter la double taxation et les frottements fiscaux liés à l'opération d'achat/vente (TVA, droits d'enregistrement, taxe sur la publicité financière,).

En outre, il est également question de mettre en place au sein de la banque d'Algérie un système de gestion de la trésorerie et des liquidités bancaires qui prend en considération les particularités des banques islamiques.

Ce règlement a également été restreint à l'activité bancaire qui est évidemment le secteur prédominant de la finance islamique, il est nécessaire de la compléter par d'autres règlements,

Afin de s'appliquer à tous les secteurs de l'industrie financière islamique, qui sont un ensemble cohérent de composantes qui complètent l'une l'autre :

A. Composante assurance islamique :

Il est impossible pour la banque islamique de fonctionner de manière adéquate sans un système d'assurance compatible et soumis à un cadre juridique approprié. Dans cette optique il est indéniable que les bonnes initiatives soit saluées en apprenant que la loi de finance 2020 a autorisé les compagnies d'assurances conventionnelles à pratiquer le *TAKAFUL* dans son article 103.

B. Le marché financier :

Sans un marché financière favorable aux produits innovants de la finance islamique et ou un règlement sur les *SUKUKS* et les fonds d'investissement islamiques est très recherché la finance islamique ne pourrait pas prospérer, Cela permettrait de mobiliser les ressources stables nécessaires à l'économie du pays.

Section 03 : Le développement de la finance islamique en Algérie {depuis 1991 jusqu'à 2022}.

L'origine de la finance islamique remonte à 1991 lorsque la banque AL-BARAKA Algérie (full islamic bank) a été fondée dans le cadre d'un partenariat public /privé (**PPP**) entre le groupe Saoudien AL BARAKA et l'état algérien, représenté par la Banque de l'agriculture du développement rural (**BADR**).

à ce stade on peut noter que la décennie noire des années 90 a eu un impact considérable sur le financier et économique du pays , ce qui a entravé le développement de la finance islamique. Ce n'est qu'à partir de 2008 qu'une nouvelle vague de banques à fenêtres islamiques commence à apparaître :

- ❖ **2008** : La banque AL SALAM (Full islamic bank) est apparue, une filiale de la banque émiratie AL SALAM Bank.

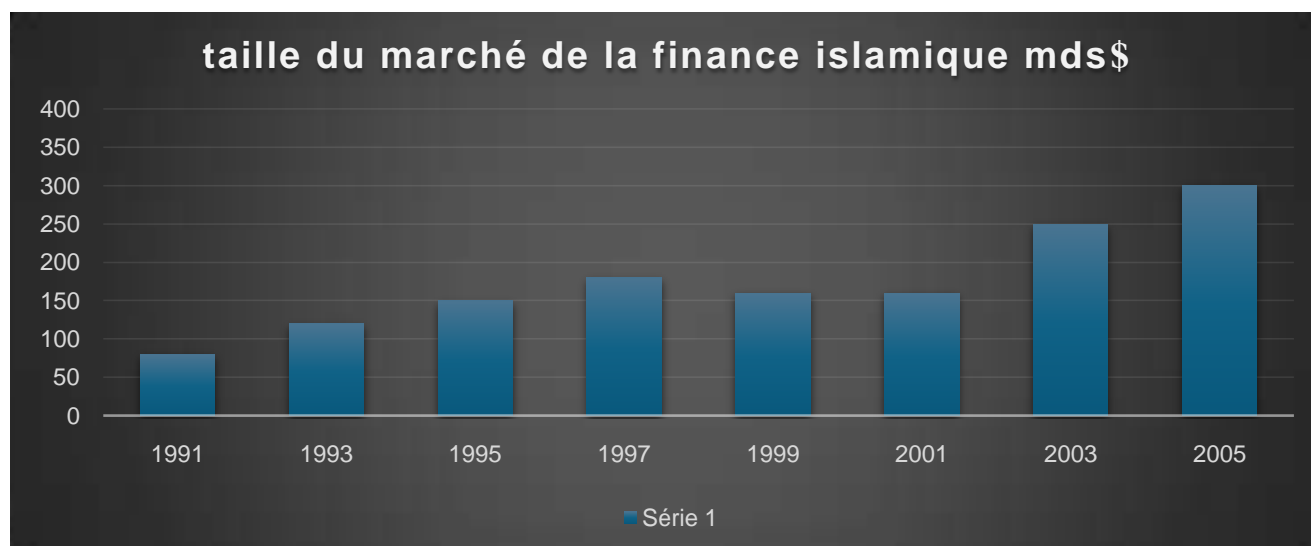
- ❖ **2015** : La Banque Housing Bank of Algérie, une filiale de la Banque housing bank for trade et finance (qui détient 85 % du capital) a commencé à appliquer une approche islamique en parallèle de son activité habituelle.

- ❖ **2017** : L'Algérie Gulf Bank (**AGB**) une filiale du groupe Burgan Bank et Chapitre 01 : La finance islamique membre du groupe d'affaires **KIPCO** « Kuwait projects company a introduit des produits de finance islamique en complément de son activité traditionnelle habituelle /conventionnelle.

Ce qui est intéressant dans cette succession d'événements, c'est que jusqu'en 2020, toutes ces institutions financières ont fonctionné, évolué et enregistré des chiffres sans aucune réglementation spécifique ou texte juridique concernant la finance islamique. De plus, cette situation explique la grande abstention des banques publiques algériennes en matière de finance islamique.

Cependant, cette dernière n'a pas empêché les banques et assurances islamiques existantes d'atteindre une part de marché d'environ 3,5 % , un chiffre que nous considérons crucial étant donné que les banques publiques , qui représentent 90% du secteur financier qui ne sont pas en course ouverte à la finance islamique, Ces réussites ont également suscité un débat sur la finance islamique et ses perspectives et ont encouragé les acteurs politiques à aborder sérieusement le sujet de la finance islamique dans notre pays .

Graphe 01 : taille du marché de la finance islamique en Mds



Source : Associations d'économie financière 2005, Rapport moral sur l'argent dans le monde

De 1991 à 2022 le développement de la finance islamique en Algérie a connu des étapes et changements divers, comme il faut souligner que la croissance de la finance islamique en Algérie n'a pas été aussi rapide que dans d'autres pays à majorité musulmane, principalement en raison des contraintes réglementaires et des difficultés structurelles.

Néanmoins, des avancées significatives ont été réalisées au fil du temps. Voici une vue d'ensemble en termes de chiffre :

a) Origine et début (1991 – 2000) :

Au cours de cette époque, la finance islamique en Algérie était encore en plein essor, Le développement des premiers produits de cette dernière a commencé mais le secteur bancaire traditionnel était largement prédominant sur le marché financier.

b) Les années 1990 débuts et incertitudes :

Les années 1990 en Algérie ont été caractérisées par des crises politiques et sociales qui ont affecté tous les domaines de la société, y compris le système financier, Durant cette période les premières réflexions sur l'introduction de la finance islamique en Algérie ont commencé, mais les actions concrètes étaient restreintes en raison du contexte instable.

c) Les années 1990 fin premier progrès :

Au début des années 1990, des recherches ont été menées sur la possibilité d'introduire la finance islamique en Algérie, On a sollicité l'avis d'experts, on a organisé des séminaires et des conférences afin de discuter des conséquences économiques et juridiques de l'intégration de cette finance dans le système financier africain.

d) Début de la législation :

La finance islamique a été sérieusement envisagée par le gouvernement Algérien à la fin des années 1990 avec la création de cadre juridique et réglementaire pour son application, toutefois ces initiatives étaient encore à un stade préliminaire car le développement réel a commencé dans les années qui ont suivi.

De manière générale, la période de 1991 à 2000 a établi les bases pour le développement ultérieur de la finance islamique en Algérie, mais les avancées concrètes étaient restreintes en raison du contexte politique et économique, complexe toutefois ces années ont été le point de départ des débats sérieux concernant l'introduction de la finance islamique au pays.

1) Introduction de produits islamiques (2001-2010) :

En Algérie quelques banques ont commencé à proposer des produits financiers islamiques au début des années 2000, toutefois, la finance islamique avait une part de marché limitée par rapport aux institutions financières traditionnelles.

a) Présentation du produit de l'islam :

Plusieurs banques algériennes ont commencé à proposer des produits financiers qui respectent la charia au début des années 2000, *Mourabaha* (vente avec marge bénéficiaire) *L'Ijara* (leasing) et *Moucharaka* (partenariat) étaient parmi ces produits.

b) Élargissement de l'offre :

Au fil du temps, les produits financiers islamiques disponibles en Algérie ont évolué pour englober une variété plus étendue de produits et services.

Les institutions bancaires ont peu à peu introduit des produits comme *sukuks* (obligation islamique) et *Takaful* (assurance islamique).

c) L'amélioration du cadre réglementaire :

Le cadre réglementaire de la finance islamique a été renforcé, par le gouvernement algérien afin de garantir son respect selon les principes de la charia.

Les opérations des institutions financières islamiques sont régies par des lois et de règlements spécifiques afin d'assurer la transparence et le respect des normes éthiques.

d) Sensibilisation et formation :

Au cours de cette période des initiatives significatives ont été mises en place afin de conscientiser le public aux principes et aux bénéfices de cette nouvelle finance.

Des sessions de formation, conférences et des séminaires ont été mis en place afin d'informer les consommateurs et les professionnels sur les éléments théoriques et pratiques de la finance islamique.

e) Alliances internationales :

La coopération entre l'Algérie et d'autres pays et institutions financières islamiques à travers le monde a été renforcée, En Algérie des collaborations internationales ont été créées afin de favoriser le partage d'expertise la création de produits et l'expansion du marché de la finance islamique.

2) Développement modéré (2011-2015) :

Pendant cette période la finance islamique a connu une croissance modérée en Algérie. Plusieurs banques ont commencé à proposer des produits conformes à la charia, mais la part de marché de la finance islamique demeurait limitée, voici un aperçu des développements clés au cours de cette période :

a) *Renforcement des actions antérieures :*

Les initiatives de promotion de la finance islamique ont continué, renforçant les efforts déployés au cours de la décennie précédente, Les banques ont poursuivi leur développement et leur diversification de leur offre de produits conformes à la charia, ce qui prodigue aux consommateurs une plus grande diversité d'options.

b) *Une amélioration de la réglementation :*

Afin d'assurer une supervision efficace et le respect de normes éthiques et juridiques, le cadre réglementaire de la finance islamique a été renforcé, les opérations des institutions financières islamiques sont régulées par des lois et des directives spécifiques, Ce qui a favorise l'augmentation de la confiance des investisseurs et des consommateurs.

c) *Partenariats internationaux :*

La recherche de partenariats avec des institutions financières islamiques et des pays ayant une expertise dans ce domaine a été poursuivie par l'Algérie.

L'objectif de ces partenariats était de faciliter le partage de connaissances et de meilleurs pratiques tout en favorisant les investissements étrangers dans le domaine de la finance islamique en Algérie.

d) *Sensibilisation du public :*

Le gouvernement Algérie a continué à sensibiliser le public aux principes et aux bénéfices de la finance islamique, Différents moyens ont été utilisé pour sensibiliser les consommateurs aux opportunités offertes par la finance islamique, tels que des séminaires des conférences et des publications médiatiques.

e) *Croissance modérée du marché :*

En dépit de ces mesures, le développement du marché de la finance islamique en Algérie a connu une croissance modérée par rapport à d'autres pays de la région, l'expansion rapide de la finance

Islamique dans le pays a été entravée par des obstacles persistants tels que le manque de variété de produits, la concurrence avec le secteur financier traditionnel et les contraintes économiques

3) Réforme du cadre réglementaire (2016-2022) :

Pendant cette période, l'état Algérien a mis en place des actions visant à renforcer les réglementations de la finance islamique, les opérations des institutions financières islamiques sont régulées par des lois et des règlements spécifiques, ce qui a favorisé l'augmentation de la confiance des investisseurs et des consommateurs.

a) *L'amélioration du cadre réglementaire :*

Le cadre réglementaire de la finance islamique a été renforcé par le gouvernement Algérien afin de favoriser son expansion tout en assurant sa conformité aux principes de la charia, Les opérations des institutions financières islamiques sont régulées par des lois et des règlements spécifiques afin de garantir la transparence et la protection des consommateurs.

Chapitre 01 : La finance islamique

b) Expansion de l'offre de produits :

Pour satisfaire la demande grandissante des consommateurs, les banques et les institutions financières ont étendu leur offre de produits et des services islamiques. Des produits tels que **SUKUKS** (obligations islamiques), **Takaful** (assurance islamique) et les solutions de financement participatif en accord avec la charia ont été inclus.

c) Partenariats internationaux :

La coopération avec des institutions financières islamiques et des partenaires internationaux a été renforcée par l'Algérie afin de favoriser le développement de la finance islamique dans le pays, Des partenariats ont été signés afin de promouvoir le partage de connaissances, l'aide technique et les investissements étrangers dans le domaine.

d) Sensibilisation du public :

Les efforts de sensibilisation du public aux principes et aux bénéfices de la finance islamique il a été mis en place des campagnes de communication visant à sensibiliser les consommateurs aux produits et services islamiques disponibles, ainsi qu'aux possibilités d'investissements et de financement en accord avec la charia.

e) Croissance modérée du marché :

La croissance de la finance islamique en Algérie a été constante avec une demande croissante de la part des consommateurs et des investisseurs pour les produits et services islamiques, Malgré sa faible Part de marché par rapport au secteur financier traditionnel la finance islamique a continué à évoluer au fil du temps.

En matière statistique

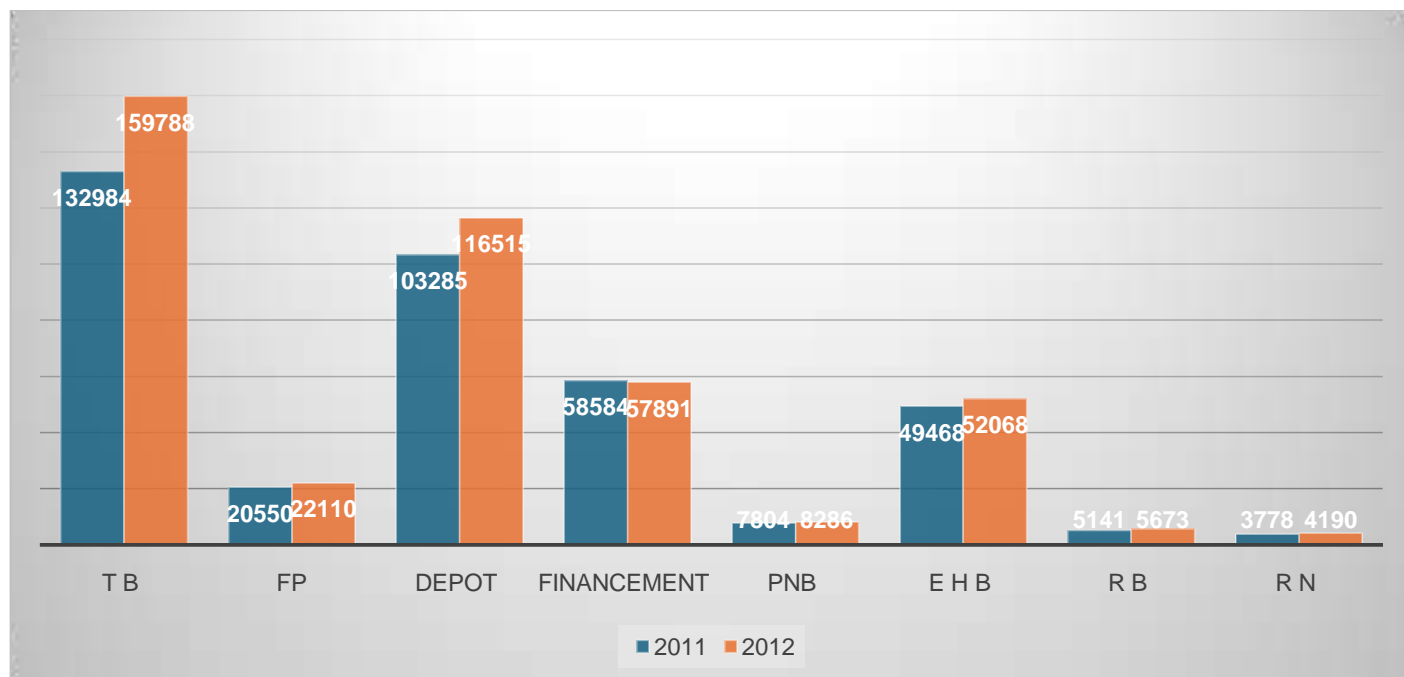
Tableau 01:rapport annuel des exercices de banque Al-baraka années 2011 2012

	T B	F P	Dépôts	Financements	Pnb	EHB	R B	R N
2011	132984	20 550	103285	58 584	7804	49 468	5 141	3 778
2012	150788	22 110	116515	57 891	8286	52 068	5 673	4 190

Source : rapport de certification des commissaires aux comptes informations juridique année 2012 adresse web : www.albaraka-bank.dz/rapports-annuels

Chapitre 01 : La finance islamique

Graphie 02: Rapport annuels des exercices de banque Al-baraka des années 2011/2012



Source : rapport de certification des commissaires aux comptes informations juridique année 2012
 adresse web : www.albaraka-bank.dz/rapports-annuels.

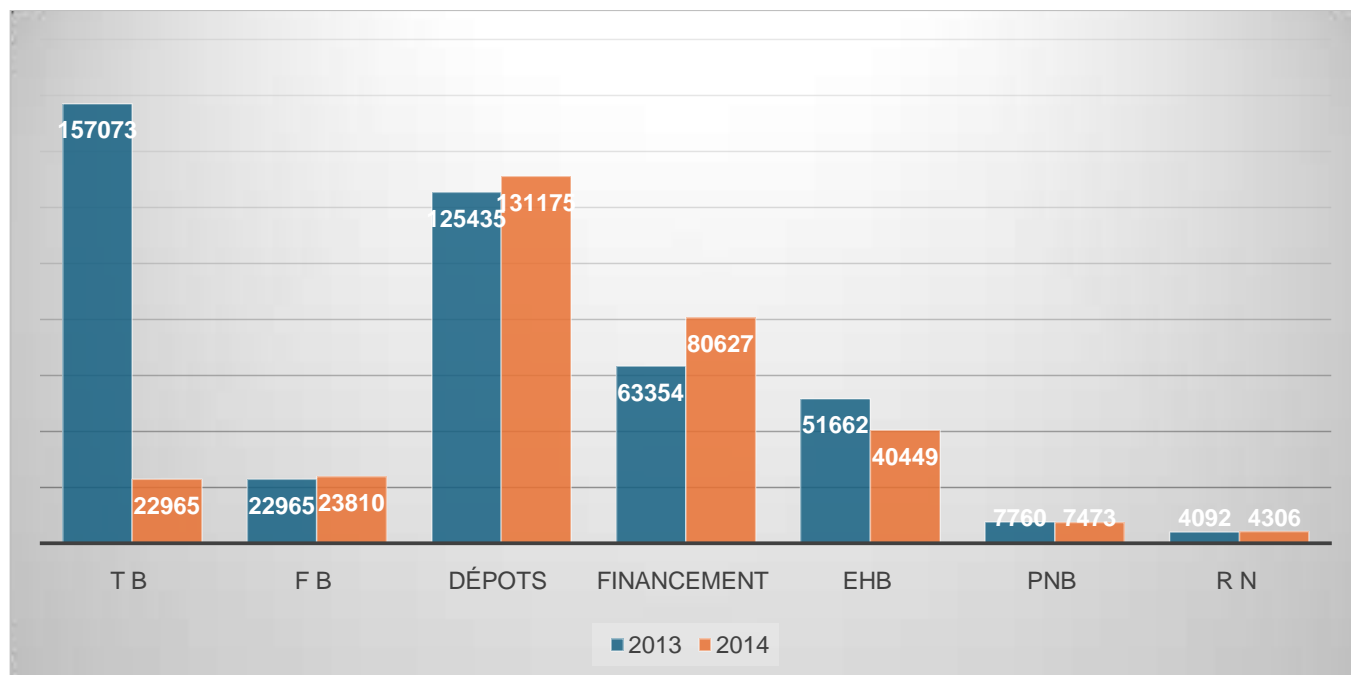
Tableau 02 : rapport annuel des exercices d'Al-baraka années 2013 2014

	T B	F B	Dépôts	Financements	EHB	PNB	R N
2013	157073	22 965	125435	63 354	51 662	7760	4092
2014	22965	23 810	131175	80 627	40 449	7473	4306

Source : rapport de certification des commissaires aux comptes informations juridique année 2014
 adresse web : www.albaraka-bank.dz/rapports-annuels

Chapitre 01 : La finance islamique

Graphie 03 : rapport annuel des exercices de Al-baraka années 2013 2014.



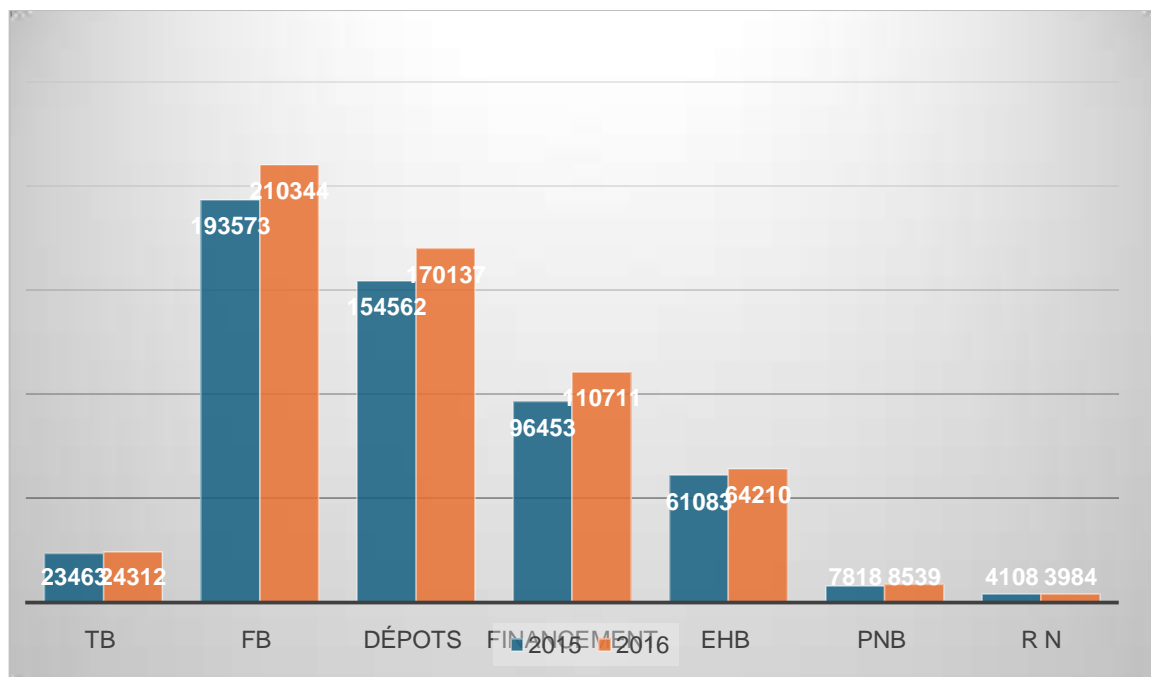
Source : rapport de certification des commissaires aux comptes informations juridique année 2014
 adresse web : www.albaraka-bank.dz/rapports-annuels

Tableau 03 : rapport annuel des exercices de Al-baraka années 2015 /2016

	T B	F B	Dépôts	Financements	EHB	PNB	R N
2015	23463	193573	154562	96 453	61 083	7818	4108
2016	24312	210344	170137	110 711	64 210	8539	3984

Source : rapport de certification des commissaires aux comptes informations juridique année 2016
 adresse web : www.albaraka-bank.dz/rapports-annuels

Graphie 04 : rapport annuel des exercices de Al-baraka années 2015 /2016



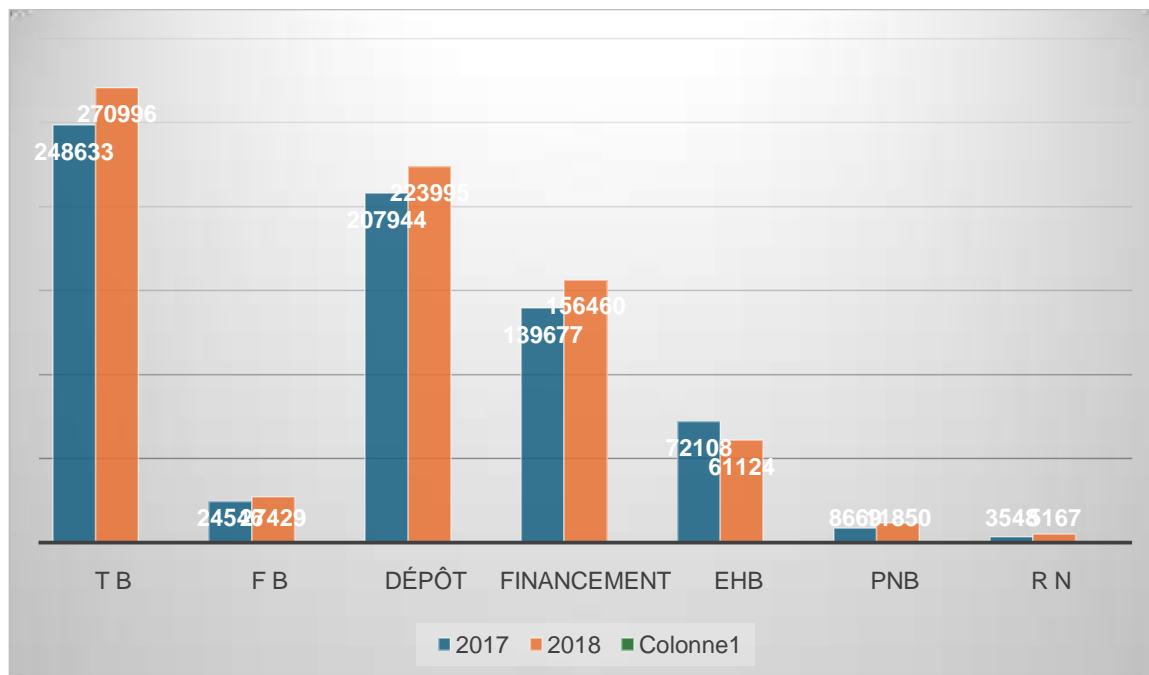
Source : rapport de certification des commissaires aux comptes informations juridique année 2016 adresse web : www.albaraka-bank.dz/rapports-annuels

Tableau 04 : rapport annuel des exercices de banque Al-baraka années 2017/2018

	T B	F B	Dépôts	Financements	EHB	P N B	R N
2017	248 633	24 546	207944	139 677	72 108	8 669	3 548
2018	270 996	27 429	223995	156 460	61 124	11 850	5 167

Source : rapport de certification des commissaires aux comptes informations juridique année 2018 adresse web : www.albaraka-bank.dz/rapports-annuels

Graphie 05: rapport annuel des exercices d'Al-baraka années 2017 2018



Source : rapport de certification des commissaires aux comptes informations juridique année 2018
adresse web : www.albaraka-bank.dz/rapports-annuels

Conclusion :

Pour conclure ce chapitre, on peut dire que la finance islamique est un acteur remarqué dans la sphère financière actuelle, une réalité croissante qui va augmenter dans les pays musulmans, une finance qui a été créée pour satisfaire aux principes de charia. Une vraie alternative qui doit relever les défis qu'elle affronte et doit protéger son image qui se considère comme une clé pour garantir un futur succès sa continuité.

Bien que la finance islamique cherche à attirer l'attention des pays musulmans mais cela ne l'empêche pas d'essayer d'attirer celle des autres pays. Sachant que la finance islamique a beaucoup souffert pour atteindre à ce qu'elle est aujourd'hui, elle n'est toujours pas arrivée à atteindre son apogée malgré tous les succès et profits qu'elle s'est procurés par rapport à la finance classique.

***Chapitre 02 : Le crédit immobilier et la
finance conventionnelle***

Introduction :

Le crédit immobilier en Algérie permet aux particuliers d'emprunter de l'argent auprès des banques afin d'acheter ou construire un logement, alors que la demande de logement augmente en raison de la croissance démographique et de l'urbanisation, Ces prêts sont essentiels pour aider de nombreux Algériens à devenir propriétaires.

Les banques proposant différents types de prêts immobiliers avec des conditions différents en termes de taux d'intérêt et de modalités de remboursements même si les taux d'impositions peuvent être élevés et les procédures administratives complexes les gouvernements fournissent parfois des aides et des subventions pour faciliter, l'acquisition d'un bien immobilier.

Dans ce chapitre on parlera sur le crédit en général et le crédit immobilier

Section 01 : Généralité sur la banque, le crédit et la finance conventionnelle

Section 02 : Crédit immobilier avec les deux techniques

Section 03 : Les risques et les garanties liées u crédit

Section 01 : Généralité sur la banque, le crédit immobilier et la finance conventionnelle :

1. Notion générale sur la banque :

A. Définition de la banque :

❖ Juridiquement :

Juridiquement, une banque est une institution financière agréé par une banque centrale ou un organisme de régulation, pour réaliser différentes activités comme : ¹²²

- **Réception de dépôts** : dépôts à terme, compte d'épargne, collecte de fonds sous forme de dépôt à vue.
- **Octroi de crédit** : Prêts hypothécaires, prêts commerciaux, prêts de fonds aux particuliers et entreprises
- **Gestion de moyen de paiement** : L'ouverture de services de paiement tels que les comptes courants, les cartes de crédit les virements, les chèques etc.
- **Services financiers connexes** : offrir d'autres services financiers comme la gestion de patrimoine les opérations de change, le conseil financier, la souscription d'assurance, etc.

❖ Économique :

Une banque est une institution financière qui remplit plusieurs fonctions économiques essentielles. ²³

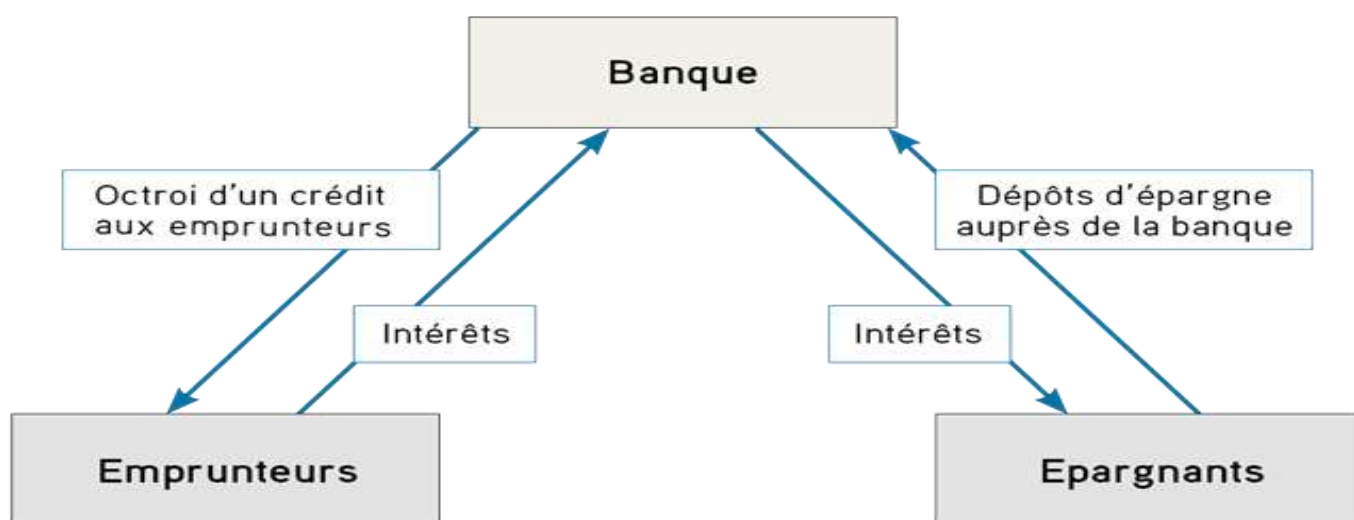
- **Intermédiation financière** : Les dépôts des ménages, des entreprises et d'autres institutions sont recueillis par les banques qui prêtent ces fonds à d'autres acteurs économiques qui en ont besoin pour financer leurs investissements ou leurs dépenses, elles rendent ainsi plus facile la conversion de l'épargne en investissement rentable.
- **Créations de monnaie** : Les banques jouent un rôle dans la création de monnaie supplémentaire en accordant des prêts, ce qui accroît l'offre monétaire dans l'économie.
- **Gestion des risques** ; La gestion des risques financiers est une tâche essentielle pour les banques, elles augmentant la variété des risques en accordant des prêts à divers secteurs économiques et en utilisant différents outils financiers elles proposent aussi des assurances et d'autres services financiers afin de faciliter la gestion des risques des personnes.

²²Beitone Alain, ChrintineDollo, Jean-pierreGuidoni, Alain le garde « Dictionnaire des sciences économique » Paris 1991

²³Idem

- **Facilitation des transactions** : Les banques fournissent les infrastructures nécessaires pour les paiements et les transferts des fonds, elles offrent des services tels que les comptes courants les cartes de crédit, les systèmes de virement électronique, et plus encore ce qui simplifie les transactions économiques quotidiennes
- **Support à la politique Monétaire** : Les institutions bancaires jouent un rôle essentiel dans la mise en place de la politique monétaire des banques centrales, Elles jouent le rôle de médiateurs pour les opérations de politique monétaire et participent à la diffusion des décisions de la banque centrales vers l'économie réelle.

Figure 05 : Les banques en tant qu'intermédiaires dans les opérations de crédit



Source : <https://www.iconomix.ch/fr/modules/v02/questions-reponses/>

B. Rôle de la banque :

Les banques occupent différentes fonctions cruciales dans l'économie contemporaine, englobant différents domaines financiers et économiques, voici une description détaillée de leurs fonctions principales :

- **Assistance financière** :

Les institutions bancaires jouent le rôle de médiateur entre les épargnants et les emprunteurs, elles recueillent des fonds auprès des foyers, des entreprises et d'autres organismes puis les prêtent à ceux qui ont besoin pour investir ou consommer.

Chapitre 02 : Le crédit immobilier et la finance conventionnelle

a) Collecte des dépôts (ressources) :

Selon la loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et e crédit²⁴ il existe 2 types de dépôts

- **Les dépôts à vue** : Ce sont des dépôts ou les déposants peut retirer à n'importe quel moment, ils se concrétisent par la création des divers comptes :
 - Comptes chèque
 - Comptes courants
- **Les dépôts à terme** : à la différence des dépôts à termes englobent tous les dépôts soumis aux banques pour une période déterminée ou fixée à l'avance.

b) La distribution de crédit :

Selon la loi du 19 aout 1986²⁵ définit le crédit comme étant tout acte par lequel un établissement autorisé à cet effet met ou s'engage à mettre temporairement et à titre onéreux des fonds à la disposition d'une personne morale ou physique une fois qu'elle a signé un engagement, ²⁶

Les banques apportent aux agents économiques les crédits nécessaires à leurs activités de consommation, production classer comme :

- **Crédits aux entreprises** :
 - Crédit de fonctionnement
 - Crédit d'investissement
- **Crédits aux particuliers** :
 - Crédit de trésorerie
 - Crédit de l'immobilier

• Etablissement de monnaie :

Le système de réserves fractionnaires permet aux banques de générer de la monnaie à chaque fois qu'elles prêtent, Ce processus accroît la qualité de divers disponible dans l'économie et simplifie les échanges commerciaux.

• Gestion des risques :

Les banques contribuent à la gestion différents types de risque financier :

- Risque de crédit : En étudiant la capacité de remboursement des emprunteurs.
- Risque de marché : Peut être réduit en diversifiant leurs actifs.
- Risque opérationnel : En instaurant des contrôles internes et des systèmes de gestion, on peut réduire le risque opérationnel.

²⁴ BouhrizDaidj Aicha « innovation technologique des services bancaire et financiers » mémoire de magister Tlemcen, 2004

²⁵ La loi n 82 du 18aout 1986 portant le régime des banques marque de la refonte du système bancaire algérien.

²⁶ Yala Farid, mémoire « étude et sélection d'un dossier par les banques », promotion 2008/2009.

- **Facilitation de transaction :**

Les institutions bancaires offrent des prestations essentielles qui simplifient les opérations économiques comme :

- Les comptes courants et d'épargne
- Type de moyen de paiement (chèque, carte de crédit, transferts papier)
- Offres de transfert de fond

- **Support à la politique monétaire :**

Les banques jouent un rôle essentiel dans la réalisation de la politique monétaire établie par les banques centrales :

- Modifications des taux d'intérêt : En adoptent les taux d'intérêt des prêts et des dépôts en fonction des fluctuations des taux directeurs.
- Activités de marché ouvert : En s'impliquant dans les achats et les ventes de titres afin de contrôler la disponibilité de liquidités dans le système bancaire.

- **Mobilisation de l'épargne :**

Les institutions bancaires favorisent la collecte d'argent en proposant différents produits attrayants tels que les comptes d'épargne les certificats de dépôts et les plans d'investissement. Ce qui permet de mobiliser les fonds nécessaires pour les investissements à venir.

- **Financement de l'investissement :**

En accordant des prêts aux sociétés, aux individus et aux gouvernements, les institutions bancaires soutiennent des projets d'investissement, de construction immobilière de production industrielle, etc., Ce qui favorise, la création d'emploi.

- **Stabilité financière :**

Les banques jouent un rôle essentiel dans la stabilité du système financier en gérant de manière prudente les risques et en préservant des réserves de capital adéquates pour faire face aux pertes éventuelles, elles sont aussi impliquées dans des dispositifs de filet de sécurité tels que les systèmes d'assurances dépôts.

- **Services financiers diversifiés :**

Les banques proposent une variété de service additionnel :

- Conseils en investissement et gestion de portefeuilles : Gestion de patrimoines
- Institutions financières : adhésion à des titres fusions et acquisitions
- Assurances : assurance vie, assurance contre les accidents, et bien d'autre encore.

- **Promotion de l'inclusion :**

Les banques jouent un rôle essentiel dans la promotion de l'inclusion financières en étendant leurs services aux personnes sous-bancarisées ou non bancarisées, offrant ainsi à un plus grand nombre d'individus l'accès aux services financiers de base.

C. Typologie des banques :

Concernant la typologie des banques généralement ont distingué quatre (04) catégories :

- a) **Banque centrale (banque d'Algérie) :**

« La banque centrale c'est une institution qui gère la monnaie d'un pays, Elle émet des billets de banque (d'où leurs noms d'institution) met en œuvre la politique monétaire, conserve les réserves de change d'un pays et surveille le système financier »²⁷

- b) **Banque universelle :**

La banque universelle est une forme de banque qui offre une grande variété d'activités ce qui permet d'exercer toutes les opérations liées aux domaines bancaires et financiers. Dans les pays où les banques sont soumises à un principe de séparation rigoureux des secteurs d'activités, Souvent ces clients sont attirés par l'avantage de sécurité et confrontés à la nécessité que la banque en question dispose des ressources nécessaires (expérience, matériel, gestion) pour bénéficier des avantages de diversification de ses activités.²⁸

- c) **Banque primaire :**

Il est composé de trois (03) catégories de banque ²⁹

- ✓ **Banque de dépôts :**

Elles se définissent aussi par le terme banque de crédit puisque leur rôle est de collecter l'épargne des déposants sous forme de dépôts à vue et les redistribués sous forme de crédit à court terme, Ces banques jouent un rôle important dans le circuit des capitaux (financement)

- ✓ **Banque d'affaires :**

Les banques d'affaires sont des banques qui s'engagent sur le long terme par le biais de participation dans des entreprises.

Elles financent sur leurs fonds propres ou sur des emprunts à long terme des projets économiques (création, développement des sociétés) leurs rôles sont essentiels dans la mesure ou la participation leur permet d'avoir des sièges aux conseils d'administration des plus grandes entreprises et d'intervenir dans la gestion de celle-ci

- ✓ **Banque de crédit à moyen et long terme :**

²⁷ AllouacheLounis et AliouatGhilas, mémoire « La gestion de risque du crédit au sein de la banque BNA », promotion 2018/2019

²⁸ Ourloum Sofiane et Slimi Samir, mémoire « essai d'analyse du niveau de la bancarisation en Algérie cas CNEP-Banque de Bejaia », promotion 2012/2013.

²⁹ Idem

Chapitre 02 : Le crédit immobilier et la finance conventionnelle

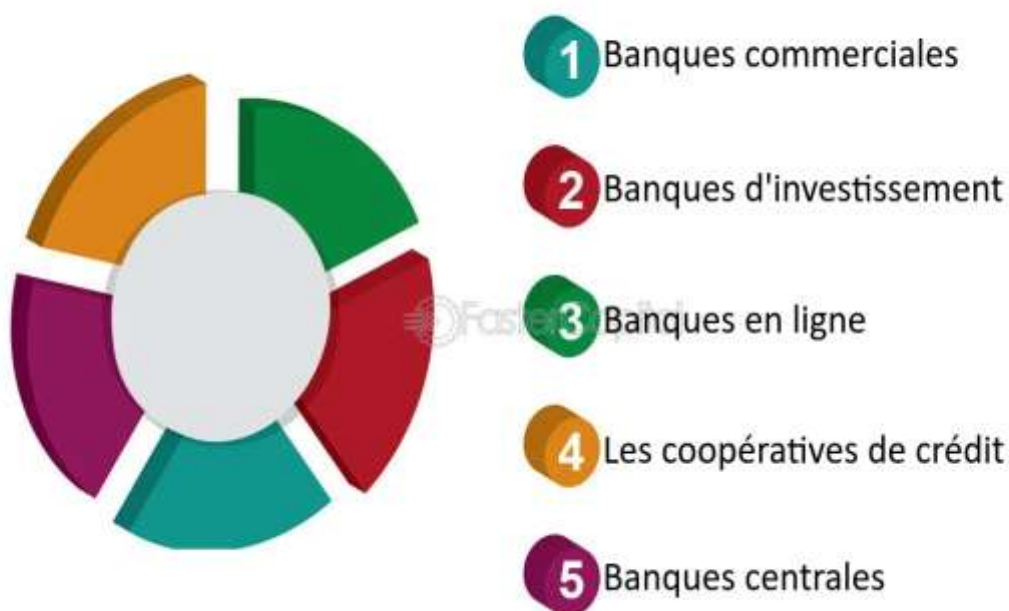
Sont celles dont l'activité principale consisté à ouvrir des crédits dont l'échéance est égale ou inférieur a deux (02) ans, elles ne peuvent pas recevoir des dépôts sauf autorisations pour une échéance inférieur a cette durée.

d) Les banques islamiques :

Celles qui sont fondée sur les principes de la loi islamique, et cherche à transmettre une vision de justice, d'équité et de transparence.

Figure 06 : Les différents types de banques

Les différents types de banques



Source : <https://fastercapital.com/fr/contenu/Banques---Comprendre-le-role-des-banques-dans-le-systeme-financier.html>

1. Notion générale sur le crédit

A. Définition de crédit :

Le crédit est un terme grec qui signifie « la confiance » ce mot crédit provient du mot grec « crédere » qui signifie « croire » c'est-à-dire faire confiance.³⁰

Offrir un prêt donne au bénéficiaire la possibilité d'acheter immédiatement en payant un intérêt et en ayant l'obligation de rembourser le prêt dans les délais fixés.

a) Juridiquement :

Selon l'ordonnance n 03-11 du 26/08/2003, L'opération de crédit est définie de la manière suivante ; « tout acte à titre onéreux par lequel une personne met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend dans l'intérêt de celui-ci un engagement par signature tel qu'un aval, un cautionnement, ou une garantie sont assimilées à des opérations de crédit, les opérations de location assortir l'option d'achat notamment le crédit-bail »³¹

b) Economique :

« Faire crédit c'est faire confiance, c'est donner librement la disposition effective et immédiate d'un bien réel, et d'un pouvoir d'achat, contre la promesse que le même bien ou un bien équivalent qui sera restituer dans un certain délai, le plus souvent avec rémunération du service rendu et du danger encourus, danger de perte partielle ou total que comporte la nature même de service »³²

« Le crédit bancaire est, en générale l'opération par laquelle la banque met une somme déterminée à la disposition d'un tiers appelé emprunteur l'engagement pris par ce dernier de payer au banquier les intérêts convenus et lui restituer à la période fixe pour le remboursement d'une somme équivalente a celle qui lui été fournie »³³

B. Différent type de crédit :

Afin de répondre aux besoins variés des clients (entreprise et particuliers) la banque doit fournir des prêts, ces derniers peuvent être utilisés pour financer le cycle d'exploitation de l'entreprise ou pour réaliser ses programmes d'investissement, ou être destinés aux particuliers.

a) Les crédits d'exploitations :³⁴

il s'agit de prêts à court terme qui visent à maintenir l'équilibre de la trésorerie de l'entreprise ils peuvent être utilisés pour couvrir des dépenses courantes telles que les salaires, les loyers etc.,,, et permettent ainsi de faire face aux dépenses courantes de l'entreprise ,

Dans cette optique le banquier offre à ses clients une variété de prêts visant à pallier les problèmes temporaires de capitaux rencontrés par l'entreprise et garantir un cycle d'exploitation abordable, On peut classer ces crédits d'exploitations en deux catégories

³⁰ Hadj Sadok Tahar « les risques de l'entreprise et de la banque », édition Dahlab, M'silla 2007.

³¹ L'ordonnance n03-11 du 20/08/2003 relative à la monnaie et le crédit.

³² Bouyakoub F « l'entreprise et son financement bancaire » édition casbah, Alger.

³³ Pruchaud J « Evolution des techniques bancaires » Edition scientifique Rider, paris 1960.

³⁴ Melle Bekhouche sabrina et Melle Bouattou Sonia, mémoire « La gestion des risques des crédits bancaires et les moyens de couverture » promotion 2010/2011.

Chapitre 02 : Le crédit immobilier et la finance conventionnelle

- Les crédits d'exploitations par caisse(directs)
- Les signatures des crédits d'exploitations(indirects)

✓ *Les crédits par caisse :*

Les crédits par caisse à court terme sont perçus comme des prêts qui nécessitent un versement de la part du banquier en faveur de son client, Ce qui permet d'équilibrer sa trésorerie à court terme cependant on peut l'identifier deux grandes catégories :

❖ *Les crédits d'exploitations globaux :*

Les crédits d'exploitations globaux ont pour but de compenser l'insuffisance du fonds de roulement (Fr) et de rétablir la trésorerie temporaire négatives de l'emprunter ils peuvent prendre différentes formes telles que :

● *La facilité de paiement :*³⁵

Elle finance le décalage de trésorerie de courte durée entre les dépenses et les recettes liées aux cycles d'exploitation, l'avance en compte consentie par le banquier et remboursée par le simple jeu des rentrées prévues.

● *La découverte :*

Le banquier accorde ce type de concours lorsque sa durée est estimée de façon argumentée dans le temps sa durée est limitée à 1ans au maximum éventuellement renouvelable.³⁶

● *Crédit de compagnie :*

Les clients ayant une activité saisonnière peuvent bénéficier de ce crédit, Une entreprise peut produire toute l'année et vent sur une période très court, ou elle ne peut pas acheter des matières premières, que sur période spécifiques afin de vendre tout l'année.

● *Crédit relais :*

C'est une forme de découvert qui permet d'anticiper une rentrée de fonds qui doit se produire dans un délai déterminé et pour un montant précis³⁷

1) *Les crédits d'exploitation spécifiques :*

Contrairement aux prêts de trésorerie globaux qui répondant à des besoins de nature et d'origine très variés , les prêts par caisse spécifiques contribuent généralement au financement des actifs circulants , tels que les stocks et les clients, qui peuvent être particulièrement important pour l'entreprise , De plus ces prêts incluent des garanties réelles qui sont directement liées à l'opérations du prêt , contrairement aux prêts de trésorerie ou les garantie sont souvent accessoires, Ces garanties peuvent prendre les formes suivants :

³⁵Meyssonier F, « Banque : mode d'emploi » édition Eyrolles, paris, 1992.

³⁶Karous O, Kandi H, mémoire « l'octroi de crédit, risque et garanties » université de Bejaia promotion 2016.

³⁷Bouyakoub F « l'entreprise et le financement bancaire », édition Casbah, Alger, 2000

- **Avance sur marchandises :**

L'objectif de ce prêt est de financer un stock de marchandise garantie au nom de la banque, en échange le client recevra un récépissé appelé « warrant »³⁸

le warrant est un contrat commercial qui concerne des biens stockés dans des magasins de grandes surfaces .

- **Avance sur facture administratives :**

Cette solution est conçue pour les entreprises afin de pouvoir utiliser leur position de client lorsqu'elles entrent en contact avec des administrations, cependant il est nécessaire de domicilier la facture ce qui reste insuffisant.

Il est essentiel que l'administration débitrice s'engage de manière irrévocable et que ce terme soit mentionné dans la mention d'engagement.

Lors de l'avance sur facture, le client reçoit une avance de 7% du montant de la facture en utilisant un compte spécial pour débiter le montant.³⁹

- **L'escompte :**

La pratique de l'escompte implique que le banquier rachète à une entreprise les effets du commerce dont elle est porteuse (bénéficiaire final) avant la date limitée en échange du paiement d'un agio le cédant restant responsable du paiement,

Ainsi, l'escompte implique trois parties : l'entreprise qui bénéficie de l'escompte connue sous le nom de cédant, le débiteur de l'effet connu sous le nom de cède et le banquier qui lui offre l'escompte.

- **L'affacturage :**

L'affacturage est un contrat qui consiste à acheter fermement les créances détenues par un fournisseur, appelé vendeur sur ses clients appelés acheteur ou bénéficiaires de service contre rémunération.

2) *Les crédits par signature :*

Alors que la banque apporte généralement son soutien à l'entreprise en lui offrant des crédits de trésorerie, elle peut également lui apporter son soutien en s'engageant ce que l'on appelle « les crédits par signatures » la banque ne fait alors que prêter sa signature sans prendre de frais

La particularité de ce genre de prêts réside dans le fait qu'ils ne sont pas une avance de trésorerie, mais plutôt une garantie.⁴⁰

Ces obligations par signature, également connues sous le nom de crédits indirects, ils sont enregistrés en dehors du bilan à la différence des crédits par caisse qui sont inclus dans le bilan de la banque, Parmi les crédits par signature nous distinguons :

³⁸ Benatsou D, Zaidi S, mémoire « Financement bancaire d'un crédit immobilier cas BNA », promotion 2017/2018

³⁹ Luc B-R « principe technique bancaire », 25ème édition dunod, paris.

⁴⁰ Appert Michel (janvier 2002) « réussir avec son banquier » édition carnot, Chatou

- **L'aval :**

Selon l'article 409 du code de commerce l'aval désigne un engagement donné par un tiers (la banque) qui se constitue en tant que garant de rembourser intégralement ou partiellement le montant d'une créance généralement un effet de commerce,

L'aval peut être fourni sur le titre ou sur un acte distinct

- **L'acceptation :**

Il s'agit de l'engagement d'une banque à payer un effet de commerce à son terme contrairement à l'aval le banquier devient le principal responsable envers le créancier.

- **Les cautionnements :**

Il s'agit de l'engagement d'un banquier par signature d'un contrat de cautionnements de payer pour le débiteur en cas de défaillance de celui-ci, Les assurances délivrées par une banque sont solidaires c'est-à-dire qu'elles permettent au créancier de poursuivre à la fois le débiteur principale et la banque ou l'un des deux, L'objectif recherché par le client dans ce genre de prêt est de garantir le paiement tout en évitant un versement immédiat ou une rentabilité accélérée.⁴¹

3) **Les crédits d'investissement :**

Les crédits d'investissements sont des prêts accordés aux entreprises à des échéances à court et long terme, Les fonds sont utilisés pour financer des investissements tels que les biens tangibles, les immeubles d'exploitation etc.

Ces avantages donneront à l'entreprise la possibilité de produire d'avantage ou dans des conditions améliorées, ce qui permettrait de générer des bénéfices supplémentaires, Ces bénéfices permettront à l'emprunteur de rembourser sa dette.

Les banques ont la possibilité d'utiliser les différentes formes de crédit dans ce genre de crédit le crédit traditionnel et le crédit-bail (leasing).

- **Le crédit-bail(leasing) :**

Le crédit-bail est une méthode de financement fréquemment employée par la petite entreprise **PME** et les petites industries **PMI** afin de financer des équipements en particulier des équipements mobiles.

« Les contrats de locations de biens sont « des opérations de locations de biens d'équipement de matériel d'outillage ou de biens mobiliers à usage professionnel, spécialement achetés en vue de cette location par des entreprises qui en dénomination donnent au locataire la faculté d'acquiescer tout en ou une partie de biens loués moyennant un prix convenu tenant compte au moins pour une partie des versements effectués à titre de loyer »⁴²

- **Le crédit-bail mobilier :**

« Il consiste en une opération de locations d'un bien d'équipement de matériel d'outillage, acheter en vue de cette location par la société de crédit-bail sollicitée, celle-ci demeure propriétaire du bien »¹⁴

⁴¹Yessad Imane, mémoire « le financement bancaire aux particuliers » promotion 2018/2019.

⁴²Conso P et Hemici F, « gestion financière de l'entreprise » édition Dunod, paris, 2005.

Le crédit-bail immobilier :

« Le crédit-bail immobilier concerne les transactions où un établissement financier loue des biens immobiliers à des fins commerciales afin de permettre aux locataires de devenir propriétaires de l'intégralité ou de la partie des biens loués, au plus tard à la fin du bail »⁴³

C. Caractéristique de crédit :

Le crédit contient 3 grandes caractéristiques sont

a) La confiance :

Le terme crédit provient du latin *cédéré* qui signifie avoir confiance, la confiance n'est pas facilement mesurable et réelle ; la confiance en une personne peut être accordée en raison de son honnêteté (vrai ou supposée) de sa prospérité future et du contexte politico-économique mais il est possible de se tromper

a) Le temps :

Le crédit est accordé pendant une période spécifique, une durée spécifique ce qui est d'ailleurs l'un des critères de classification des opérations de crédit court, moyen ou long

b) La rémunération :

Le contrat de crédit inclut une mention du bonus réservé à la banque, il est principalement question du taux d'intérêt et des diverses commissions qui peuvent être prévues en fonction des services offerts, des intérêts sont appliqués aux prêts qui comprennent des paiements, cependant le montant du capital apporté sera compensé par une commission, pour les prêts qui ne comprennent pas de paiement (crédit par signature).⁴⁴

D. Rôle du crédit :

Le crédit joue un rôle essentiel dans l'économie et joue un rôle crucial dans la croissance des entreprises, il offre une solution pour compenser tous les écarts entre les revenus et les dépenses, peu importe leur origine ; l'importance du crédit dans les économies contemporaines réside dans son rôle crucial. Il joue un rôle considérable dans l'économie modernes car il :

- Favorise une amélioration de la qualité de production
- Donne à une personne un pouvoir d'achats immédiat ce qui facilite les échanges entre l'entreprise et le particulier
- Garantit la pérennité dans un processus de production et de vente
- Permet de générer de l'argent

⁴³Bouyakoub F « l'entreprise et le financement bancaire », Alger 2000.

⁴⁴Jean Louis RIVES LANGE et Monique Contamine RAYMAND. Op cité, p. 51, 572

2. Notion générale sur la finance conventionnelle :

A. Définition :

La finance conventionnelle fait référence à toutes les méthodes, théories et institutions financières qui fonctionnent en accord avec les principes et les normes établis dans les économies de marché classiques. Elle comprend différents domaines, tels que les marchés financiers, les institutions bancaires et les instruments financiers.

B. Caractéristique de la finance conventionnelle :

a) *Objectif de Maximisation du Profit* : ⁴⁵

L'objectif principal des acteurs de la finance traditionnelle est de maximiser les bénéfices pour les investisseurs et les actionnaires.

1) **Marchés Financiers** :

Son contenu englobe les marchés où les actions, les obligations, les devises, les matières premières et d'autres instruments financiers sont négociés.

2) **Instruments Financiers** : ⁴⁶

Mise en œuvre d'outils tels que les actions, les obligations, les dérivés, les fonds d'investissement, et autres.

3) **Réglementation et Supervision** : ⁴⁷

Des autorités gouvernementales supervisent les activités financières afin de garantir la transparence, la stabilité et la protection des investisseurs.

4) **Banques et Institutions Financières** : ⁴⁸

Les institutions telles que les banques commerciales, les banques d'investissement, les compagnies d'assurance, les fonds de pension et d'autres jouent un rôle essentiel

5) **Théories Financières** : ⁴⁹

Fondées sur des idées telles que l'efficacité des marchés, la gestion des risques, la théorie du portefeuille, l'arbitrage et la mise en valeur des actifs.

6) **Prêts et Emprunts** : ⁵⁰

⁴⁵ ouvrage de référence est "Principles of Corporate Finance" par Richard A. Brealey, Stewart C. Myers, et Franklin Allen.

⁴⁶ Les manuels de finance de marché, comme "Options, Futures, and Other Dérivatives" par John C. Hull

⁴⁷ "Financial Regulation: Law and Practice" par J. H

⁴⁸ "Bank Management & Financial Services" par Peter S. Rose et Sylvia C. Huggins.

⁴⁹ "Investments" par Zvi Bodie, Alex Kane, et Alan J. Marcus.

⁵⁰ "Commercial Bank Management" par Peter S. Rose.

Chapitre 02 : Le crédit immobilier et la finance conventionnelle

Système de prêt où les institutions financières accordent des prêts aux particuliers et aux entreprises avec des intérêts.

7) Assurance et Gestion des Risques :⁵¹

Des produits de gestion des risques sont offerts par les compagnies d'assurance et d'autres institutions financières, tels que les assurances vie, santé et biens.

C. Produits généraux :

1) Pour particulier :

- ✚ Compte bancaires (compte cheque, compte devises).
- ✚ Monétique et banque à distance (carte CIB, e-Banking, e-paiement, company-bit, pro venture de compté en ligne, demande de financement en ligne n e-trade.
- ✚ Financement : crédit confort, crédit moto, crédit-auto, crédit-immobilière, crédit-aménagement, crédit-locataire
- ✚ Epargne : dépôts à terme, dépôt à vue, bons de caisse.
- ✚ Banque assurance : assurance voyage, vie, emprunter, habitation, automobile et assurance LIAD invalidité absolu, Professionnelle (compte chèque, crédit, devise)
- ✚ Monétaire (CIB, e-Banking, e-paiement, winpay, compte en ligne, demande d'un financement en ligne TPE e-trade,)
- ✚ Financement crédit aux professionnels (financements des produit locaux professionnel), crédit (ANGEM ...) crédit Med pro solution (pour les professionnelle domaine de sante) pack pharma, crédit filaha, crédit péché et acquisition culture.
- ✚ Placement ; dépôt à terme, bons de caisse.

2) Pour les entreprises :

C'est comme les professionnelles seulement pour les comptes ils sont aussi ;

- ✚ Le compte CEDAC (pour les étrangers qui import des biens, touriste qui transfert de la devise vers l'Algérie, des salaries étrangers qui transfèrent leurs rémunérations à l'étranger.
- ✚ Le compte INR (intérieur non-résident)

Section 02 : Le crédit immobilier.

⁵¹ "Risk Management and Insurance" par Scott E. Harrington et Gregory R. Niehaus

Chapitre 02 : Le crédit immobilier et la finance conventionnelle

Afin de satisfaire les besoins des particuliers en matière de l'habitat, La banque doit varier ses offres des prêts immobiliers.

A. Définition du crédit immobilier :

Le crédit immobilier au particulier est une forme de prêt traditionnelle à long terme, qui vise à financer un bien immobilier destinée à être utilisée comme habitation. Une hypothèque du premier rang le bien financé ou un autre bien immobilier assure sa garantie.

Il s'agit d'un individu pour l'acquisition, construction, rénovation ou l'agrandissement de ce dernier.

B. Caractéristique des crédits immobiliers :

Les caractéristiques de ce crédit immobilier se répartissent comme suit :

1) La durée :

La durée d'un prêt immobilier est comprise à la limite de 30 ans, en général la durée maximale est choisie en fonction de la réglementation en vigueur et des critères d'éligibilité de la banque au marché hypothécaire. Toutefois, une période spécifique est fixée pour chaque client en fonction de son âge et de sa situation personnelle (capacité de remboursement) peu importe le taux d'intérêt.

Plus la durée est courte le coût total du prêt sera élevé. En revanche, le montant mensuel de remboursement sera plus élevé.

2) Le taux d'intérêt :

Le crédit immobilier peut être accordé avec un taux fixe ou variable.

- **Le taux d'intérêt fixe :**

Le délai de remboursement est préétabli à l'avance. L'avantage principal de ce prêt réside dans la garantie de l'emprunteur et à la banque de condition définitive, qui leur permettent de prévoir leur trésorerie à long terme.

Cependant, ce genre de taux contraignent le banquier, peu importe, la prévisibilité des taux d'intérêt se conforme au taux initialement fixé pour toute la durée du prêt, ce qui peut entraîner un manque à gagner en cas d'augmentation des taux d'intérêt.

De la même manière l'emprunteur ne peut pas profiter d'une diminution du taux d'intérêt quelle qu'elle soit.

- **Le taux d'intérêt révisable :**

Dans cette situation, le taux d'intérêt et le délai de remboursement sont modifiés afin de les ajuster en fonction de la situation financière et économique actuelle.

Chapitre 02 : Le crédit immobilier et la finance conventionnelle

Les clients peuvent profiter des prêts à taux variable en cas de baisse de ce dernier. Cependant, ils peuvent également présenter des inconvénients en cas d'augmentation. Ce qui entrainera une augmentation des intérêts à verser. Ces taux sont bénéfiques pour les banques en cas de hausse (augmentation de la rentabilité), Mais leur impact sera négatif en cas de baisse.

3) Le différé :

Il existe deux 02 types :

- **Le différé total :**

L'emprunter ne verse rien pendant toute la durée du différé, mais à la fin il devra commencer à payer le principal et l'intérêt (y compris ceux de la période de différé). Ce qui constituera pour lui une charge plus lourde à supporter.

- **Le différé d'amortissement :**

L'emprunteur ne verse que les intérêts pendant toute la période de différé et ne commencera le remboursement du capital qu'à la fin de cette période.

4) Les intérêts intercalaires :

Si vous achetez une maison du plan ou une maison en auto-construction, le bien ne sera livré qu'après une ou deux années supplémentaires. Dans cette situation, la banque effectuera le paiement des sommes demandées pour le crédit accordé à chaque fois que le client les demande.

Il s'acquittera des intérêts sur les montants déjà versé pour une période jusqu'à la fin de son retard. On les désigne sous le nom d'intérêt intercalaires.

5) Le remboursement par anticipation :

Il arrive qu'un client demande de rembourser son prêt avant échéance, en partie ou en totalité. Parce qu'il a eu un rentré des fonds exceptionnelles ou augmentation de ses ressources.

Dans ce cas il évitera de payer les échéances futures et économiser le coût des intérêts prévus jusqu'à la fin du prêt, toute fois le banquier peut lui demander de payer des pénalités de remboursement par anticipation.

C. Diffèrent type de crédit immobilier :

Il existe deux (02) types de crédit immobilier, Les crédits à l'accession et construction :

1) Les crédits à l'accession :

Ils servent à financer l'acquisition pour son propre compte.

❖ *Achats d'un logement vente sur plan :*

Les décrets législatifs N°93-03 du 01/03/1993 concernant l'activité immobilière et exécutif N°94-85 du 07/03/1994 concernant le mode de contrat **VSP** en vigueur. La **VSP** est une nouvelle méthode qui permet à un promoteur immobilier de vendre à un acquéreur un bien immobilier à des fins d'habitation (logement), commerciale (locales) ou industrielles, en cours de construction avant l'achèvement, en échange d'un paiement en avance sur commande.

La **CNEP**-banque a initié le **VSP** en respectant la décision règlementaire 227/2000 du 15 mars 2000 qui établit la procédure de gestion du crédit hypothécaire.

Le montant du prêt peut atteindre jusqu'à 90% du prix du logement, et le remboursement peut être effectué pendant une période maximale de 30 ans, avec une limite d'âge de 70 ans.

❖ *Prêt immobilier pour jeunes :*

Il s'agit d'un produit récent offert par la **CNEP**-banque pour les jeunes de moins de 35 ans afin d'obtenir un logement.

Elle a la possibilité de donner un prêt immobilier a :

- 1) Acquisition d'un logement auprès d'un individu.
- 2) Acquisition d'un logement à prix réduit.
- 3) Acquisition d'un logement social participatif (**LSP**).
- 4) Acquisition d'un appartement en vente sur plan (**VSP**).
- 5) Construction d'un logement.

Dans le cas de la construction d'une habitation la **BNA**-banque peut accorder des financements qui peuvent atteindre 100% du prix de vente du logement à acquérir ou du montant de devis estimatif des travaux à effectuer.

L'évaluation du crédit est basée sur la capacité de remboursement.

Le crédit peut être accordé jusqu'à 40 ans, avec une limite d'âge de 70 ans.

Afin de profiter de ce prêt, il est nécessaire d'avoir au moins 35 ans à la date de soumissions du dossier de crédit et d'avoir un revenu constant.

❖ *Cession entre particulier :*

Il s'agit d'un prêt dans lequel la banque finance la vente entre particuliers d'un logement ancien, d'une habitation individuelle, terminé ou en cours de construction.

Elle se produit donc entre le propriétaire du logement qui se trouve à la merci du notaire et l'acheteur.

❖ *Achat d'un logement promotionnel :*

Face à l'augmentation constante des besoins de financement il est nécessaire de diversifier le marché de logement en mettant en œuvre un cadre juridique visant à encourager les promoteurs à développer le secteur de la promotion immobilière.

❖ *Achat d'un logement social participatif (LSP) :*

Étant donné l'insuffisance de construction de logement locatif financé par l'Etat, une nouvelle formule a été mise en place en 1994 afin de garantir la solvabilité des ménages pour accéder à la propriété grâce à une aide financière accordée par l'État.

Le ministre de l'Habitat et de l'urbanisme (**MHU**) a accordé cette assistance à la caisse nationale du logement (**CNL**) afin de garantir sa gestion et éventuellement obtenir un prêt bancaire tel que la **BNA**.

❖ *Achat d'un logement location-vente :*

Un moyen d'accéder à un logement avec la possibilité d'acquérir le logement en toute propriété ou avec une période de location spécifique dans le cadre d'un emprunt défini.

Les banques accordent des prêts aux foyers afin de financer l'acquisition d'un logement en utilisant la formule de location-vente.

❖ *Achat d'un terrain à bâtir :*

Le crédit est accordé par la banque pour l'acquisition d'un terrain à construire auprès d'une agence financière ou d'un particulier. Ces prêts ont la capacité d'atteindre jusqu'à 90% du prix de vente.

D. Les crédits à la construction :

Le prêt à la construction vise à financer la mise en œuvre du projet de construction pour son compte personnel. Parmi ces crédits il y'a ceux qui sont destinés au conjoint ou à un ascendant d'âge.

❖ *Crédit de construction en coopérative immobilière :*

Selon l'ordonnance N° 76-92, la coopérative immobilière est une société civile à capital variable dont l'objectif principale est de financer l'acquisition de logement familiale en fournissant une aide à l'accession à la propriété (**AAP**) l'acte authentique de création de la coopérative immobilière est établi devant un notaire.

Elle reçoit son agrément de l'assemblée populaire communale (**APC**)

L'APC est responsable du contrôle de la coopérative immobilière et elle désigne un commissaire aux comptes qui doit être extérieur et sélectionné sur une liste d'experts agréés par le ministre des Finances

❖ *Crédit construction d'une habitation individuelle :*

La BNA accorde ce genre de crédit aux particuliers, avec un montant maximal de 90% du montant du devis (de 30% à 90% en fonction du revenu). Le remboursement est effectué pendant une période maximale de 30 ans avec une limite d'âge de 70 ans.

❖ *Crédit extension d'une habitation sur élévation :*

Ce genre de prêt est conçu pour les individus qui souhaitent agrandir une maison déjà construite.

Les échéances de remboursement du crédit varient de 30% à 60% en fonction du revenu, et le remboursement peut être effectué pendant une période de 30 ans maximale, avec une limite d'âge de 70 ans.

❖ *Crédit d'aménagement d'une habitation :*

La BNA accorde aux particuliers pour réaliser les travaux d'aménagement d'un logement, le montant de crédit est du 90 ou maximum du montant des devis estimatifs des travaux, toutefois le montant ne dépasse pas 50% de la valeur de bien immobilier donnée en garantie.

E. Application d'instrument islamique de crédit immobilier :

Les principes fondamentaux de la finance islamique ont été transformés en instruments, ce qui a conduit à l'émergence de son propre produit. Il existe une distinction entre les instruments de financement et les instruments participatifs.

Sukuk et Al takaful sont deux concepts qui sont liés aux institutions financières islamiques non bancaires.

❖ **Al mourabaha :**

Il implique que la banque (le créancier) acquit un actif spécifique à un prix connu des deux parties pour le compte de son client. Par la suite, le prêteur vend cet actif au client en effectuant des paiements, échelonnés ou non, sur une période spécifique. A un prix préétabli entre les deux parties et supérieur au prix d'achat. Ce produit financier, bien que très similaire à un contrat de dette traditionnelle. Se démarque toutefois sur quelques aspects essentiels, effectivement, la banque est devenue pleinement propriétaire de l'actif sous-jacent. L'opération est réellement liée à un véritable actif. Ainsi. Il ne s'agit pas d'un prêt, mais plutôt d'une transaction de vente à crédit (achat cash et vente à terme), de plus, lors de cette transaction, la banque prend en charge les risques associés à la possession de l'actif, ce qui explique principalement sa marge, de plus, aucune mention explicite d'un taux d'intérêt n'est faite, le créancier est rémunéré par une augmentation de la valeur d'achat du bien, la marge bénéficiaire est déterminée à l'avance et on ne fluctue pas tout au long du financement.

Il s'agit d'un moyen financier le plus couramment employé par les institutions financières islamiques. Car il est extrêmement souple. Le financement du commerce est traditionnellement utilisé par al mourabaha, qui est à l'origine d'une multitude de montages financiers islamiques, allant du financement immobilier au financement des projets.

❖ Al Ijara :

La banque (le créancier) effectue une opération d'Ijara en achetant des biens qu'il loue à un client qui peut avoir la possibilité de les racheter à la fin du contrat, l'Ijara ressemble énormément, tant sur le plan formel que mental à un contrat de prêts-bails. Cependant il y a des disparités essentielles par exemple si les paiements sont retardés, il n'est pas envisageable de prévoir les paiements des intérêts de retard, en premier lieu, car la pénalité fixe est une forme d'intérêt, de plus car la philosophie musulmane condamne toute clause d'un contrat financier qui sanctionne un débiteur de bonne foi déjà en difficultés financières.

Dans un contrat d'Ijara, les paiements ne peuvent pas débiter avant que le propriétaire réussisse à acquérir le bien en question, tandis qu'un contrat de crédit-bail classique permet de débiter les paiements à partir du moment où le bien est acheté. L'achat de l'actif sous-jacent par le bailleur, en outre, dans un crédit-bail traditionnel, le preneur peut être responsable de la destruction ou de la perte de l'actif (généralement c'est le preneur).

Dans un contrat d'Ijara, la responsabilité du bien demeure du bailleur, à moins que le preneur ne soit malveillant ou négligent.

Enfin, dans un contrat d'Ijara, le montant de chaque paiement peut être fixe non pas au préalable, mais à la date prévue de la livraison de l'actif sous-jacent, cet instrument se distingue par la flexibilité pratique pour le financement de projets.

Section 03 : les risques et les garanties liées au crédit

A. Définition du risque bancaire :

Un risque bancaire désigne un danger auquel un établissement bancaire est confronté lors d'une opération bancaire, en raison de son rôle d'intermédiaire financier et des services associés, les établissements bancaires sont confrontés à de multiples risques.⁵²

B. Gestion des risques :

i. Gestion des risques de banque islamique :

On peut distinguer deux (02) catégories de risques dans les banques islamiques :

1) Les risques génériques :⁵³

Parmi ces risques nous citerons :

a) *Risque de crédit :*

Cela signifie qu'une partie peut ne pas respecter ses obligations selon les termes d'un accord et les conditions d'un contrat de crédit, comme *mourabaha*.

b) *Risques de marché :*

Ces fluctuations défavorables des prises, comme les taux de change ou la prise des actions, peuvent avoir un impact sur la valeur économique d'un actif.

c) *Risques de liquidité :*

Il symbolise la possibilité de perdre de l'argent en cas d'incapacité d'une institution financière à respecter ses obligations ou à financer l'augmentation des actifs à leur échéance, en particulier en raison de l'interdiction de la charia de faire appel à un emprunt avec intérêt et la titrisation bancaire.

d) *Risques opérationnels :*

Il s'agit des prêts causés par le dysfonctionnement du personnel des systèmes technologiques, ou par l'adoption de normes (comme des comptables par exemple) et de stratégie inadaptée au fonctionnement spécifique des institutions financières islamiques.

2) Les risques spécifiques :

Parmi ces risques nous citerons :

a) *Risque du taux de rendement :*

Représente l'incidence éventuelle sur les bénéfices causés par une fluctuation inattendue de leur taux.

b) *Risque commercial transféré :*

L'institution financière peut être confrontée à un risque, en raison de la concurrence commerciale pour obtenir des rendements supérieurs au taux gagné sur ses actifs financiers par les titulaires de comptes d'investissement. Afin de préserver ses bailleurs de fonds, l'institution devra renoncer à une partie ou à la totalité de sa part de profit.

⁵²https://fr.wikipedia.org/wiki/Risque_bancaire

⁵³https://fr.wikipedia.org/wiki/Risque_bancaire

c) Risque de placement en actions :

Evoque la dépréciation subie par les actionnaires d'un contrat de partenariat (comme dans le cas de moucharakah et de moudharaba) à la suite d'une diminution de la valeur de leurs actions sur le marché.

3) Les modes de couverture des risques bancaires islamiques :

Afin de se protéger contre les risques bancaires ou de les réduire, les banques islamiques doivent mettre en place un processus d'identification de ces risques et adapter différentes méthodes de gestion des risques, tout en renforçant le système de supervision (kahl 2006).

a) Réglementation et contrôle des banques islamiques :

Le comité de bale établit les règles de contrôle appliquées aux banques. D'après institut islamique de recherche et de formation, Il est nécessaire d'appliquer ces règles prévues pour le système bancaire classique aux banques islamiques pour les raisons suivantes :

- ✚ La reconnaissance des banques islamiques sur le marché international des banques
- ✚ La stabilité de l'économie.
- ✚ La préservation des droits des propriétaires des dépôts à vue.

b) Le respect des normes de suffisance du capital :

Il s'agit de la méthode classique d'évaluation des risques, fondée sur une évaluation externe, qui est choisie du moins pour les actifs qui sont susceptibles de s'adapter à ces méthodes d'évaluation, tels que les créances. En ce qui concerne les autres actifs, les banques assez avancées, utilisent une approche basée du capital (capital, actifs risqués) d'au moins 8% selon le comité de baile, souvent, ce ratio atteint des niveaux plus élevés dans les grandes institutions bancaires islamiques. Le conseil des services financiers islamiques a donc été fondé en 2002 afin de surveiller l'application de ces normes.

c) La pondération des risques :

La méthode d'évaluation des actifs bancaires est utilisée pour pondérer les risques en leur attribuant un coefficient de pondération essentiel pour équilibrer les risques bancaires.

❖ **Rating externe :**

Selon chapra et khan (2001), le système propose cinq (05) catégories distinctes pour évaluer les risques des actifs en attente de remboursement : les états, les banques/les maisons de titres, les sociétés. Les entités du secteur public et les programmes de titrisation des actifs.

❖ **Rating interne :**

En utilisant cette méthode, la banque évalue elle-même ses actifs en établissant ses besoins en fonds propres, les autorités en contrôle, ont la possibilité de revoir cette évaluation afin de vérifier. Avant de qualifier les banques pour l'utilisation de l'approche, basée sur le rating interne que le système de gestion des risques dans ces banques respecte les normes minimales requises.

ii. Gestion de risques de banque conventionnelle :

Le risque de crédit se réfère au risque que les emprunteurs ne puissent pas rembourser leurs prêts. Cela peut être causé par la faillite d'un client ou par la dégradation de sa capacité de paiement ; on peut citer :

a) Risque de marché :

Dans une banque traditionnelle, le risque de marché englobe les prêts éventuels causés par les variations des prix de marché des actifs financiers. Les variations de ces taux d'intérêt, des taux de change, des prix des actions et d'autres instruments financiers peuvent être causées par cela. Il est essentiel de gérer ce risque de manière efficace afin de garantir la stabilité financière et la rentabilité d'une banque.

b) Risque de liquidité :

Le risque de liquidité fait référence à la potentielle incapacité d'une entreprise, comme une banque à respecter ses engagements à court terme sans subir de pertes significatives, différentes raisons peuvent entraîner ce risque, telles qu'une gestion inadéquate des flux de trésorerie, une perte de confiance des clients ou des conditions de marché défavorables. Voici une étude approfondie du risque de liquidité de ses origines, de ses répercussions et des méthodes de gestion performante.

c) Risque opérationnel :

Les pertes potentielles causées par des processus internes, inadéquats ou défaillants, des défaillances sont connues sous le nom de risque opérationnel dans une banque traditionnelle. Ce genre de danger est inhérent à toutes les opérations bancaires et peut avoir des répercussions importantes sur les résultats et la réputation de l'établissement.

d) Augmentation et contrôle de banque conventionnelle :

Il est crucial de réguler et de superviser les banques traditionnelles afin de garantir la stabilité du système financier, de protéger les déposants et de préserver la confiance du public envers le système bancaire. Différentes autorités nationales et internationales mettent en œuvre ces réglementations qui englobent de multiples aspects des opérations bancaires. Voici une synthèse des réglementations et des mécanismes de contrôle les plus importants des banques traditionnelles.

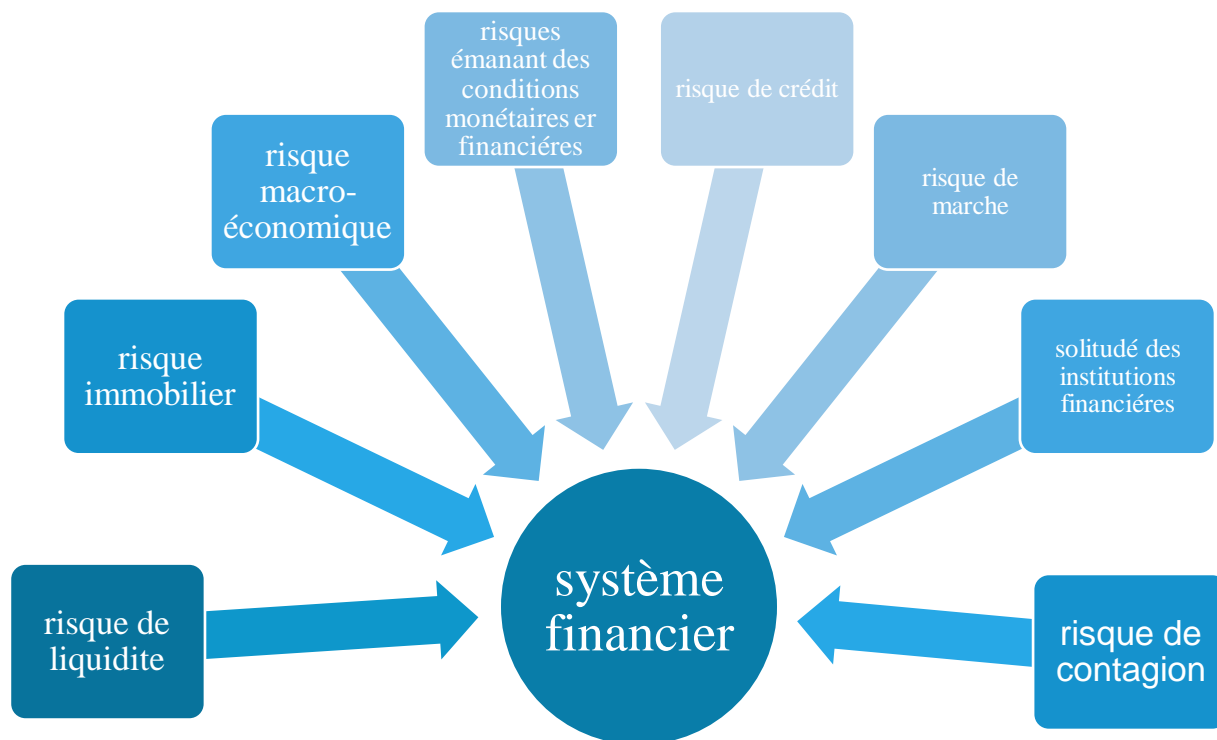
e) Le respect des normes de suffisance du capital :

Il est essentiel de se conformer aux normes de capital adéquat pour assurer la stabilité et la résistance des banques conventionnelles. Les accords de Bâle, établis par le comité de Bâle sur le contrôle bancaire, sont les principaux référentiels de ces normes. L'objectif est d'assurer que les banques disposent d'un capital pour faire face aux pertes éventuelles et diminuer le risque de faillite.

f) La pondération des risques :

Dans la réglementation bancaire, la pondération des risques, aussi appelé pondération des actifs en fonction des risques (**RWA**) est un concept essentiel qui permet d'évaluer le niveau de risque lié aux divers types d'actifs détenus par une banque. On utilise cette pondération afin de déterminer les besoins en fonds propres d'une banque en respectant les accords de Bâle.

Figure 08 : cartographie des risques systématiques



Source : <https://www.bkam.ma/Stabilite-financiere/Cadre-analytique/Cartographie-des-risques-systemiques>

C. Définition de la garantie bancaire :

La garantie bancaire est une couverture en risque, qui couvre une partie de la perte finale, de la banque en cas de défaillance de l'emprunteur moyennant une commission payée directement par la banque ou par l'emprunteur ⁵⁴

D. Typologie de la garantie :

Il existe trois types de garanties pouvant être demandées par une banque :

a) Le cautionnement personnel :

La banque peut fournir une caution pour un prêt professionnel à une entreprise qu'elle soit simple ou solidaire, En cas de défaillance de l'entreprise emprunteuse, une personne appelée le garant, est responsable du remboursement de l'emprunt, Elle est chargée de rembourser les paiements impayés jusqu'à ce que le prêt soit remboursé entièrement. Il est possible que le garant soit une personne morale ou physique gérant-associé.

⁵⁴ <https://bpifrance-creation.fr/moment-de-vie/garanties-bancaires-quoi-sagit-il>

Chapitre 02 : Le crédit immobilier et la finance conventionnelle

Il existe deux types de cautionnement personnel, défini ou indéfini, Le cautionnement personnel est un engagement pris par un dirigeant d'entreprise à titre personnel afin de garantir les engagements pris par sa société. Autrement dit, il peut être restreint à un certain montant ou prendre en charge toutes les dettes de l'entreprise. Cette idée est mentionnée dans le contrat de garantie.

La caution est un engagement crucial, car les garanties couvrent tous ses biens personnels. Il est essentiel qu'elle soit obligatoire pour le démarrage du projet qui requiert l'obtention du prêt.

Effectivement à moins que cela ne soit spécifié dans l'acte de cautionnement, le garant qui porte caution, assume l'intégralité de son patrimoine y compris les comptes bancaires les salaires, les biens immobiliers, les véhicules etc.,

Dans cette situation, le prêteur (la banque ou l'établissement de crédit) doit d'abord contacter le débiteur principal puis se tourne vers la caution (généralement le dirigeant de l'entreprise)

Ce n'est qu'à partir du moment où le débiteur ne peut pas rembourser sa créance, que la caution sera engagée. Cependant l'emprunteur a la possibilité de solliciter la banque pour se tourner vers les personnes qui assurent la caution. C'est ce qu'on appelle le profit de la conversation si le créancier a plusieurs cautions. Il est possible de diviser la caution saisie entre les différentes cautions.

Effectivement si l'emprunteur est incapable de rembourser les échéances du prêt, il peut demander à la banque de répartir sa dette entre toutes les personnes qui ont présenté leur garantie. Dans cette situation on évoque le bénéfice de division

b) La caution solidaire :




Ce processus est bien plus restrictif pour la caution. La caution solidaire est généralement garantie par un organisme de cautionnement.

Dans cette situation, une société qui ne rembourse pas son emprunt bancaire ne pourra pas faire valoir le droit de division ni celui de communication.

Elle n'est plus poursuivie en tant que telle. En d'autres termes, le créancier n'est plus tenu de solliciter le remboursement auprès du débiteur. Il a la possibilité d'agir directement devant la caution, de cette manière la banque a la possibilité de faire appel à l'une des garanties pour demander le remboursement des dettes de l'entreprise, puis à l'autre garant pour demander le remboursement des dettes de l'entreprise puis à l'autre garantie pour récupérer les fonds prêtés.

c) Le cautionnement par un organisme de caution :

Ce genre de garantie est également connu sous le nom de société de cautionnement. Ces entreprises de caution visent à diminuer les coûts de cautionnement pour les individus ou les entreprises. Le concept consiste à partager les risques :

-  Le créancier (La banque ou l'établissement de crédit)
-  L'emprunteur (une personne physique ou morale)
-  Le garant de la caution (la société de cautionnement)

Chapitre 02 : Le crédit immobilier et la finance conventionnelle

Ce type de garantie bancaire présente des avantages à la fois pour la banque de garantie et pour l'entreprise emprunteuse c'est la méthode la plus couramment choisie pour obtenir un prêt bancaire pour une entreprise.

d) Le nantissement :

Un bien peut être enrichi par des professionnels et des particuliers pour assurer sa dette. Le débiteur apporte un bien meuble corporel ou un ensemble de biens incorporels dans ce mode de garantie bancaire,

Effectivement, le nantissement est nécessairement effectué sur un bien incorporel, c'est-à-dire qui n'a pas de surface

En règle générale, pour une entreprise, cette nomination concerne :

- ✚ Actif commercial (nom commercial, clientèle, enseigne, droit de location)
- ✚ Une assurance vie (une dette)
- ✚ Des titres de sociétés (actions ou parts sociales)

Conclusion :

Afin de satisfaire les besoins des agents économiques précisément les entreprises (société) et les ménages (les particuliers) la banque offre une gamme des produits divers et large.

Pour que la banque puisse assurer la pérennité de son activité et faire fructifier ses capitaux, celle-ci a recours à un système de compensation et de garantie aux éventuels risques qui peuvent découler de l'exercice de son activité, c'est pour cela que dans le jargon populaire, on dit qu'« *on ne prête qu'aux riches* » .

Chapitre 03 : l'étude comparative entre les deux approches pour crédit immobilier.

Introduction

Le bon déroulement du marché immobilier est conditionné par la présence d'une offre attrayante et d'une demande solvantée. Cela n'est pas possible que si les fonds nécessaires sont disponibles pour la construction des biens immobiliers et l'acquisition de celui-ci.

C'est pourquoi l'existence des banques est essentielle pour la croissance de secteur de l'immobilier. Elles ont un rôle crucial dans la mobilisation des fonds nécessaires pour stimuler l'offre et la demande de biens immobiliers, ainsi que dans l'amélioration des capacités des demandeurs particuliers à respecter leurs engagements.

Depuis des plusieurs années, le financement de l'habitat est l'activité la plus active. Cette vitalité a en partie compensé, le déclin des activités des banques d'investissement et ainsi favorise la reprise des résultats pendant la période, le sujet ainsi le financement des projets immobiliers joue un rôle essentiel dans la relation entre les banques et leurs clients. Ainsi afin de simplifier l'accès à la propriété et de satisfaire les divers besoins et attentes de la clientèle, une compétition intense a commencé sur le marché bancaire algérien.

Dans le troisième chapitre, nous allons examiner et analyser un dossier de crédit immobilier au sein de l'agence **BNA** N°583 de Tizi Ouzou.

Dans cette optique, nous consacrons la première partie la présentation de la **BNA** et son organisme d'accueil, ensuite nous allons présenter dossiers de crédit *MOURABAHA* et *TIJARA* et conventionnelle avec leur gestion de risque.

Ce chapitre est composé de trois sections.

- **Section 01 : présentation de l'établissement d'accueil**
- **Section 02 : Traitement d'un dossier de crédit immobilier avec des approches**
- **Section 03 : étude comparative entre les deux approches**

Section 01 : Présentation de l'établissement d'accueil.

A. Historique de la BNA :

La banque nationale d'Algérie (**BNA**) et la première banque commerciale nationale créée le 13 juin 1966⁵⁵, Elle exerçait toutes les activités d'une banque universelle et elle était chargée en outre de financement de l'agriculture, en mars 1982 la restructuration de la **BNA** a donné naissance à une nouvelle banque, banque de l'agriculture et du développement rural **BADR** spécialisée dans le financement et la promotion du secteur rural.

La loi n°88-01 du 12 janvier 1988, portant orientation des entreprises économiques vers leur autonomie, avait des implications incontestables sur l'organisation et les missions de la BNA avec :

- ✚ La Retrait du trésor des circuits financiers et la non-centralisation de la distribution des ressources par le trésor.
- ✚ La possibilité pour les entreprises de domicilier librement leurs activités auprès des banques.
- ✚ L'absence d'automatisation des financements.

De son côté, la loi n°90-10 du 14 avril 1990, concernant la monnaie et le crédit, a entraîné une transformation complétée de système bancaire en accord avec les nouvelles orientations économiques du pays, Elle a insaturé des mesures essentielles telles que le passage à l'indépendance des sociétés publiques.

Le 05 septembre 1995 la **BNA** a été la première banque à être agréée par délibération du conseil de la monnaie et du crédit, En juin 2009, la **BNA** a augmenté son capital de 14,6 milliards de dinars Algériens à 41,6 milliards de dinars Algériens.

B. Les missions de la BNA :

La **BNA** exerce toutes les fonctions d'une banque de dépôts elle fournit notamment le service financier aux groupements professionnels et aux entreprises, elle gère les opérations bancaires, de charge et de crédit conformément à la législation et aux normes en vigueur règles des banques et peut inclure notamment :

- ✚ Recevoir des dons de la part du public
- ✚ Effectuer et recevoir toute transaction financière que ce soit par chèque, virement, domiciliation, lettres de crédit ou autres opérations bancaires.
- ✚ Soutenir les opérations de commerce extérieur de différente manière
- ✚ Recevoir les titres de valeur en dépôt
- ✚ Gérer les paiements et le recouvrement des lettres de charge des billets à ordre des chèques des titres remboursables ou amortis des factures et d'autres documents commerciaux ou financiers.
- ✚ Effectuez tous les échanges de devise, qu'ils soient au comptant ou à terme, contractez tous les emprunts, prêts, nantissement et report de devises étrangères.

⁵⁵L'ordonnance : n°66-178 du 13 juin 1966

Chapitre 03 : étude comparative entre les deux approches d'un crédit immobilier



C. Les objectifs de la BNA :

Dans ses relations avec sa clientèle commerciale, la banque nationale d'Algérie vise à s'ajuster aux règles de commercialité.

- Augmenter ses rentabilités augmentant les ressources, en échange de crédit et en favorisant la promotion des services.
- La mise en évidence de ses propres harmonies
- Maintenir les principes de gestion providentielle pour générer de la monnaie du crédit des échanges et les conditions les plus propices à un développement harmonieux de l'économie national.

D. Organisation de la BNA :

La cellule fondamentale de l'institut est l'agence bancaire, où sont traitées toutes les opérations bancaires avec les clients grâce à sa localisation décentralisée, son organisation et les ressources humaines et matérielles disponibles, l'agence est mise à sa disposition et chargée par le direction générale de prendre toute mesure visant à augmenter les ressources de la banque et à développer son portefeuille clientèle, De plus la **BNA** dispose de cinq 05 divisions au sein de son organisation :

- ❖ Division internationale
- ❖ Division des engagements
- ❖ Division de l'exploitation de l'action commerciale
- ❖ Division gestion des moyens matériels et ressources humaines
- ❖ Division organisation et système d'information

Chaque division comporte plusieurs directions générales, En plan régionale la BNA dispose de dix-sept 17 réseaux d'exploitation régionaux :

- Direction du réseau d'exploitation Alger 1
- Direction du réseau d'exploitation Alger 2 El-BIAR
- Direction du réseau d'exploitation Alger EST 1
- Direction du réseau d'exploitation Alger 2 (ROUIBA)
- Direction du réseau d'exploitation ANNABA
- Direction du réseau d'exploitation BECHAR
- Direction du réseau d'exploitation BEJAIA
- Direction du réseau d'exploitation BLIDA
- Direction du réseau d'exploitation CHLEF
- Direction du réseau d'exploitation CONSTANTINE
- Direction du réseau d'exploitation KOLEA

Chapitre 03 : étude comparative entre les deux approches d'un crédit immobilier

- ✚ Direction du réseau d'exploitation MOSTAGANEM
- ✚ Direction du réseau d'exploitation ORAN
- ✚ Direction du réseau d'exploitation OUARGLA
- ✚ Direction du réseau d'exploitation SETIF
- ✚ Direction du réseau d'exploitation TIZI OUZOU
- ✚ Direction du réseau d'exploitation TELEMCCEN

Actuellement la BNA contient :

- ✚ 226 agences.
- ✚ 21 directions régionales.
- ✚ 99 guichets automatiques.
- ✚ 473427 CIB (carte interbancaire).
- ✚ 2835.00 comptes clientèles.
- ✚ 106231 clients abonnés en E-Banking.
- ✚ 7656 TPE (terminal de paiement).
- ✚ 70 web marchands.
- ✚ 32 agences digitales.
- ✚ 137228 abonnés win pay BNA.

E. Présentation de l'agence d'accueil (BNA agence N°583 de TIZI OUZOU)

La BNA contient des différents agents classés en fonction de leur niveau d'activité en quatre 04 catégories

- ❖ Agence principale
- ❖ Agence de 1 ère catégorie
- ❖ Agence de 2ème catégorie
- ❖ Agence de 3ème catégorie

L'agence de BNA N°583 est classée parmi la deuxième catégorie, dirigée par un directeur assisté d'un directeur adjoint nommé par le président directeur générale, Elle est incluse dans le réseau d'exploitation de la banque dont elle est membre, La représentation au niveau local est assurée.

Elle fait partie d'une direction du réseau d'exploitation et entretient des liens avec toutes les structures de la banque, en fonction des activités qui lui sont attribuées, celui-ci est constitué d'une direction qui se subdivise en deux le front office et le bancaire, répartis sur différents services.

1. Front office :

Chargé de la réception de la clientèle est assurée par tous les membres du personnel qui ont pour mission de fournir des informations sur les opérations de liquidités, les documents requis et des conseils variés sur les crédits hypothécaires, elle est composée de trois 03 sous parties à savoir :

Chapitre 03 : étude comparative entre les deux approches d'un crédit immobilier

a) Chargés de la clientèle particulier et entreprise :

Ce service est chargé d'ouverture du compte et suivi prospection de la clientèle la souscription de produit d'épargne et du crédit revenue des comptes inactifs et successions.

b) Guichet payeur/caisse :

Chargé des opérations transactionnelles, versement retrait d'espace remise chèque, remise versement déplace, réception de la demande de la clientèle.

c) Accueil /orientation :

Chargé d'accueil (information/orientation) distribution des bordereaux des imprimés et des listes de pièces nécessaires.

2. Back office :




L'ensemble du personnel qui se charge de l'étude et des traitements des dossiers avec la décision de l'octroi du crédit, ils comportent les services suivants :

a) Le service engagement (gestion des litiges et événement) :

Ce service est constitué d'un responsable spécialisé dans l'analyser et l'étude des dossiers de crédit tandis qu'un autre responsable s'occupe de la gestion administrative et du suivi des engagements.

b) Le service commerce extérieur :

Il a pour missions de superviser les transactions commerciales étrangères traitées conformément aux réglementations et aux règles organiques en vigueur, il ya deux parties dans ce service

-  La section de domiciliation et d'apurement
-  La section de crédit documentaire et de remise
-  Transfert et rapatriement de document

c) La cellule juridique et contentieuse :

La cellule juridique et contentieuse de l'agence est constituée, en fonction du niveau d'activité, d'un ou plusieurs juristes spécialisés dans les domaines juridiques, contentieux et recouvrement des créances.

d) Le contrôleur permanent :

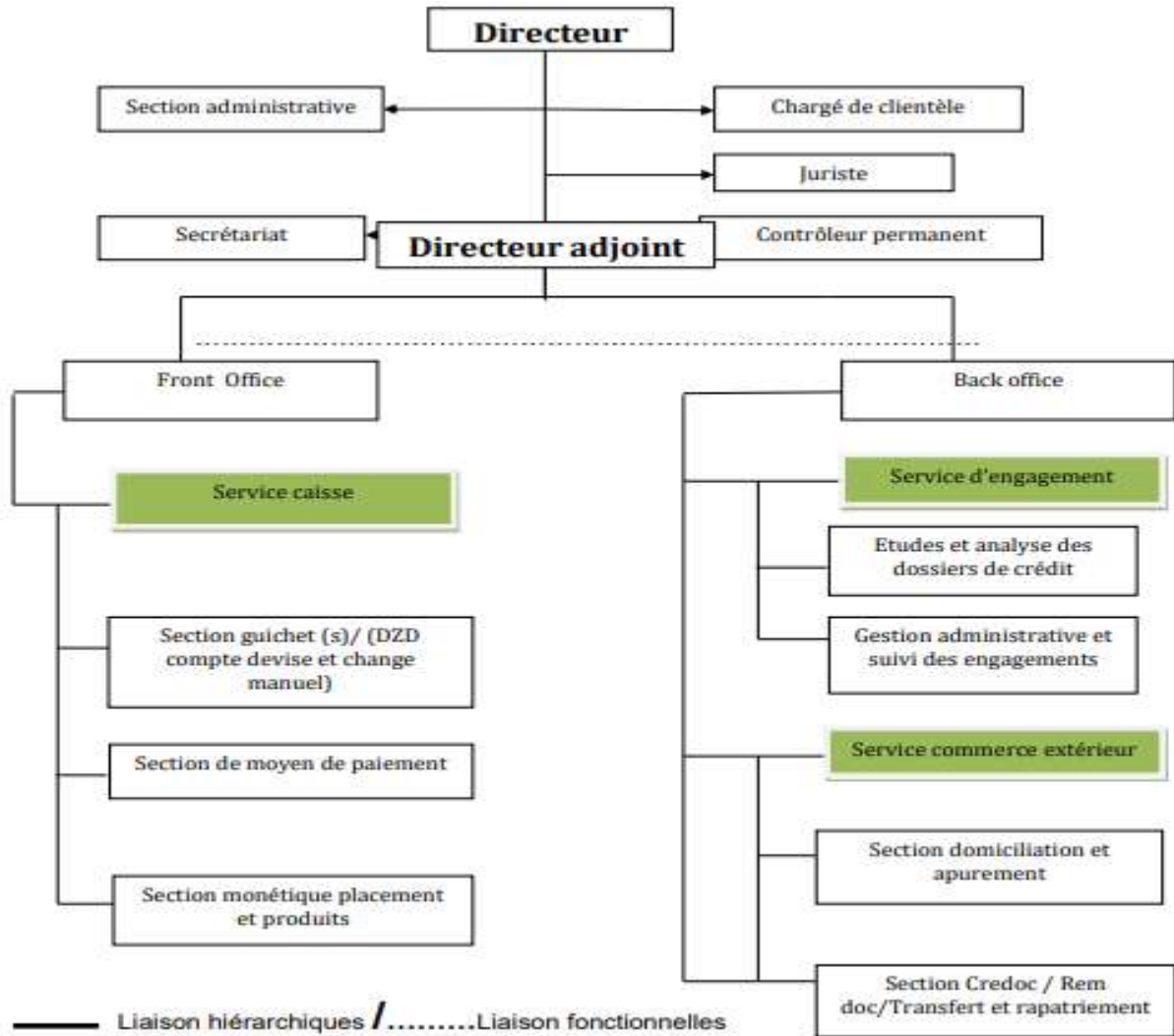
L'agence dispose d'un surveillant permanent, il est sous la responsabilité hiérarchique de la direction du réseau d'exploitation et administrativement du directeur de l'agence, qui est responsable de la vérification de toutes les opérations prises en charge dans la journée en respectant les lois en vigueur.

e) La section administrative :

Elle est liée au responsable de l'agence, le responsable de cette section est chargé de gérer les ressources humaines et matérielles de l'agence, telle que la conception, la réalisation et le suivi du budget annuel, ainsi que le suivi et la mise à jour des fiches d'inventaire physique du matériel meubles de l'agence etc.,

Chapitre 03 : étude comparative entre les deux approches d'un crédit immobilier

Figure 06 : Organigramme de l'agence n°583 BNA banque Tizi-Ouzou



Source : agence BNA 583 de Tizi-Ouzou.

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

A. Traitement d'un dossier de crédit immobilier

Dans cette section, nous allons prendre comme référence la BNA qui propose un crédit immobilier dans le cadre d'acquisition d'un logement auprès d'un particulier, un client qui nous avons nommé X qui c'est présente a la BNA banque afin d'avoir un crédit immobilier de 4034000.00DA

Le traitement du dossier de crédit immobilier se déroule suivant le processus suivant :

1. Identification du client

Informations personnelles
Nom et prénom : X Date de naissance : 15/07/1984 Adresse actuelle : Tizi-Ouzou Statut marital : marié Nombre d'enfante en charge : 3
Information professionnelles
La profession : salarié professeur d'enseignement secondaire Secteur d'activité : public Revenu net mensuel : 62.556,15DA
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 : 8,508,532.05DA Adresse du bien : Tizi-Ouzou Typologie : F3 Surface : 98.38cm
Autre information :
Assurance-crédit : formules classiques Garantie : hypothèque 1 ^{er} rang sur le logement objet du prix Client non épargnant Taux d'intérêt : 6%

Chapitre 03 : étude comparative entre les deux approches d'un crédit immobilier

2. Constitution du dossier ;

Après l'identification de demandeur, celui-ci est invité à faire le dossier suivant :

Un dossier administratif constitué de :

- ✓ Une demande de crédit selon le model joint en annexe II
- ✓ Une copie de la pièce d'identité
- ✓ Une fiche familiale
- ✓ Un acte de naissance
- ✓ Un certificat de résidence
- ✓ Une copie des 02 première page du livret épargne pour les épargnants.
- ✓ Une copie de la carte fiscale pour les entreteneurs individuels (commerçants, artisans, professionnels).
- ✓ Les trois 03 derniers avertissements fiscaux ou tout autres justificatifs de revenu pour les non salaries.
- ✓ Une attestation de travail récente et les 03 dernières fiches de paie pour les salaries.
- ✓ Les bilans et comptes résultat des 03 derniers exercices pour les non salaries (commerçants) ^postulants à un crédit supérieur à 20 millions de dinars.
- ✓ Un extrait de rôle de date récente pour les non salarie.
- ✓ Une autorisation de consultation de la centrale des risques entreprise et ménage CREM.
- ✓ Copie carte CHIFA
- ✓ Cheque barre.
- ✓ Historique du compte pour une durée d'une année.

Achats auprès d'un particulier :

- ✓ Une copie de l'acte de propriété du logement.
- ✓ Original du certificat négatif d'hypothèque du logement datant de moins de 03 mois
- ✓ Une fiche d renseignement d l'opération (model en annexe III) dument remplie signée par les deux parties (vendeur et acheteur).
- ✓ Un rapport d'évaluation du logement délivré par un bureau d'études technique accrédité par la banque.

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

3. Traitement du dossier de demande du crédit.

Après avoir vérifié ses derniers documents, 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. Comme aussi le banquier doit établir une fiche technique crédit consistant les renseignements du postulant, du codébiteur, les informations dur l'objet du prêt.

Chapitre 03 : étude comparative entre les deux approches d'un crédit immobilier

a) Le calcul du droit au prêt :

Selon la BNA 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.

1) La durée de remboursement :

La durée de remboursement est calculée par rapport à la limite d'âge de 75ans et l'âge de postulant.

$$DR = L'âge limité - L'âge postulant$$

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

La durée de prêt solliciter est 36 ans, donc on prend en considération la durée du prêt qui est de 36ans plus la durée de diffère qui de 12 mois.

La durée de remboursement = 35ans et 12mois

2) Le calcul de la capacité de remboursement

La durée d'engagement du client est d » terminée en fonction de son revenu mensuel net et selon les proportions énumérées dans le tableau N°06 :

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

$$Capacité de remboursement = revenu mensuel \times 40\%$$

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

iii. Le montant du crédit :

Le montant du crédit dépend de la capacité de remboursement ainsi que la valeur tabulaire, dans ce cas :

$$\text{Le montant du crédit : } \text{capacité de remboursement} / \text{valeur tabulaire}$$

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

$$\text{Valeur tabulaire} = 0,0057018971$$

$$\text{Le montant de crédit} = \text{capacité de remboursement} / \text{valeur tabulaire}$$

$$= 25.022,456 / 0,0057018971$$

Chapitre 03 : étude comparative entre les deux approches d'un crédit immobilier

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

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 revenu.

iv. L'échéance :

Sa formule est la suivante ;

$$\text{L'échéance} = \text{le montant du prêt} \times \text{la valeur tabulaire}$$

$$= 4.034.000,00 \times 0,0057018971$$

$$= \mathbf{23.202,35}$$

v. La prime d'assurance

L'emprunteur a souscrit une assurance CARDIF décès seul 100% CRD, selon les conditions de LA BNA il est situé dans la rubrique autre prêt immobilier donc à un taux de 0,045%

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

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

$$= \mathbf{242.040,00}$$

Selon le ratio prêt valeur :

$$\text{Le ratio de prêt de valeur} = \text{Montant du crédit} / \text{valeur du bien}$$

$$= 4.034.000,00 / 6.000.000,00$$

$$= \mathbf{67,23 \%}$$

vi. Décision d'octroi de crédit

Après une vérification pertinente, et une étude précieuse par charge 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	2.5017,67 DA
Durée de prêt :	
- Durée de remboursement :	35 ans
- Durée du différé :	12 mois
Le taux d'intérêt :	6%
Les intérêts intercalaires	24.039,99DA
Le montant de la prime d'assurance :	
- prime d'assurance SGCI :	00

Chapitre 03 : étude comparative entre les deux approches d'un crédit immobilier

4. Traitement d'un dossier de crédit immobilier MOURABAHA IMMOBILIER :

Information personnelle :
Nom et prénom : X Date de naissance : 15/07/1984 Adresse actuelle : Tizi-Ouzou Statut marital : marié Nombre d'enfante en charge : 3
Information professionnelle :
La profession : salarié professeur d'enseignement secondaire Secteur d'activité : public Revenu net mensuel : 90,000.00DA
Objet de crédit : achat d'un logement auprès d'un particulier
Information de bien à financer
Prix de cession : 12 000,000.00 DA Adresse du bien : Tizi-Ouzou Typologie : F3 Surface : 98.38cm
Autre information :
Garantie : hypothèque 1 ^{er} rang sur le logement objet du prix Client non épargnant Taux de marge : 11%

- ❖ **Hamich Al-Jadiya : 132 0000,00 DA**
- ❖ **Taux de financement : 10 680 000,00 DA**
- ❖ **Taux de Hamich Al-Jadiya : 7%**
- ❖ **Capacite de remboursement : 45000,00 DA**
- ❖ **TVA : 2 346 683,00 DA (19 %)**
- ❖ **Montant de la mensualité : 45 000,00 DA**

1) Disposition générale :

- ❖ Selon le règlement Banque d'Algérie n°20-02 du 15 mars 2020, qui établit les opérations de banque relevant de la finance islamique et les modalités de leur exécution par les banques et les établissements financiers, un financement immobilier, en accord avec les principes de la charia, est mis en œuvre pour les particuliers qui

Chapitre 03 : étude comparative entre les deux approches d'un crédit immobilier

souhaitent acquérir un logement à usage d'habitation, appelé « Al-MOURABAHA immobilier »

- ❖ Le contrat de « mourabaha immobilier » consiste en la vente d'un bien immobilier connu par la banque à un client et éventuellement à un Co-acheteur acquis par la banque. Le prix de l'achat de la propriété est le prix de la vente. Augmenté de la marge de profit connue et prévue à l'avance. La banque fait l'acquisition d'un bien et le vend à son client.
- ❖ Les deux parties connaissent et acceptent préalablement le prix de revient, la marge bénéficiaire de la banque et les modalités de paiement.

L'objectif de cette circulaire est de définir les critères d'admissibilité les conditions et les modalités de financement de « MOURABAHA immobilier »

a) Critères d'éligibilité au financement « Al-MOURABAHA immobilier ».

AL-MOURABAHA est destinée aux particuliers résidant et non-résidents pour financer l'acquisition :

- Logement neuf acquis auprès d'un promoteur.
- Logement acquis auprès d'un particulier.

Pour avoir un financement de mourabaha immobilier le client doit remplir les critères suivants :

- Avoir la capacité juridique
- Avoir la nationalité algérienne
- Être âgé de moins de 75 ans
- Disposer d'un salaire ou d'un revenu mensuel, stable et régulier d'un montant égal ou supérieur à quarante mille dinars 40.000,00DA

Pour le cas des non-résidents doivent être visés par les services consulaires territorialement compétents de leur lieu de résidence

b) Conditions d'un octroi du financement :

Le dépôt de garantie ' ' Hamich Al Jiddiya ' ', versé par le client, ne doit pas être inférieure à 1% du prix du logement. Il est estimé sur la base du prix de vente figurant sur l'engagement d'achat dont modèle en annexe II. La marge bénéficiaire applicable est fixée à :

- 5.75 % pour les épargnants.
- 6.25 % pour les non épargnants.

La durée maximale de paiements des échéances mensuelles et de quarante (40) ans, dans la limite d'âge 75 ans.

Dans le cas de la coacquisition, il tenu compte de l'âge le plus élevé. La commission de gestion s'élève à 0.5% du montant total du financement en hors taxes, prélevée à l'avance en une seule fois.

Chapitre 03 : étude comparative entre les deux approches d'un crédit immobilier

La commission de gestion ne peut être remboursée en cas de renonciation du client au financement.

c) Modalités de traitements des dossiers et conditions de mise en place de « Mourabaha Immobilier »

Le financement "La Mourabaha Immobilier" est précédé par une étude de dossier et du profil de risque que présente le client.

i. Accueil du client et traitement de sa demande

Le client se présente à l'agence en exprimant son besoin de financement, la chargée des produits islamiques procède à la simulation des modalités de paiement souhaitées et présente au client les conditions de "La Mourabaha Immobilier" en fonction de sa demande, notamment :

- La marge à appliquer.
- La durée limite des paiements.
- L'échéance des paiements (périodicité, montant)
- La commission de gestion et tous autres frais (honoraires du d'enregistrement)
- La constitution d'une hypothèque de premier rang.
- Le recours éventuel à une expertise externe.

Le chargé des produits islamique édit l'offre de "La Mourabaha" selon le modèle joint en annexe III et la remet au client.

Le client dispose d'un délai de quinze (15) jours pour y répondre. Durant ces délais, le client peut y renoncer au financement Mourabaha Immobilier.

En cas d'acceptation, le chargé des produits islamique remet au client de la demande de "La Mourabaha Immobilier" (Cf. modèle en annexe IV) et l'autorisation de consultation de la Centrale des Risques Entreprises et Ménages "C.R.E.M" (Cf. modèle en annexe V), accompagnées de la liste des documents à fournir.

Lesdits documents sont repris dans la "Check List" Jointe en annexes VI de la présente.

Outre les documents sont repris dans la "Check List", l'acheteur doit présenter, selon le cas, les pièces suivantes :

❖ Cas d'un logement acquis auprès d'un promoteur :

- Une décision d'affectation du logement, un contrat de réservation ou tout autre document justifiant l'attribution d'un logement ou sont mentionnées le prix de cession, la consistance et l'adresse du logement.

❖ Cas d'un logement acquis auprès d'un particulier :

- Une copie de l'acte de propriété du logement.
- L'original de la réquisition de renseignements du logement (certificat négatif d'hypothèque) délivrée par la conservation, foncière du lieu de situation de l'immeuble datant de moins de trois (03) mois.

Chapitre 03 : étude comparative entre les deux approches d'un crédit immobilier

- La fiche de renseignements de l'opération dûment remplie, signée par les deux parties (Cf. modèle en annexe VII).
- Un rapport d'évaluation du logement délivré par un bureau d'études techniques accrédité par la banque.
- Les dossiers de " La Mourabaha Immobilier " sont traités en conformité avec les règles et critères de financement prévus par les textes organiques de la banque.
- L'agence notifie par écrit au client la décision de la banque dans un délai ne dépassant pas les quarante-huit (48) heures à compter de la date de prise de décision.

Le mode de notification de la décision est joint en annexe VIII.

a) *Formalités de mise en place du financement*

Avant la mise en place de " La Mourabaha ", le client accomplit les formalités suivantes :

- Ouverture D'un compte cheque islamique.
- Disposer du montant de la commission de gestion dans son compte.
- Verser les dépôts de garantie (*Hamich Al Jiddiya*).
- Signature de l'engagement d'achat du logement (voir annexe II)
- La souscription, avec subrogation au profit de la banque, d'une police d'assurance décès-IAD (*Takaful*).

Après la mise en place du financement le client est invité a accomplir les formalités suivantes :

- La souscription, avec subrogation au profit de la banque, d'une police d'assurance catastrophe naturelles " CAT-NAT".

Signature d'une échéance de paiement.

Le charge des produits islamique prépare la convention " *Mourabaha* Immobilier ". Selon le modèle joint en annexe IX, conformément aux données contenues dans le ticket d'autorisation et la soumet au directeur d'agence pour vérification.

ii. **Réalisation du financement "Mourabaha Immobilier "**

a) *Achat du bien immobilier par la banque*

- Le directeur de l'agence et le vendeur, par devant notaire, procèdent à la signature de l'acte de vente du logement.

1. *Vente du bien par la banque*

- Le directeur de l'agence et le client procèdent à la signature de la convention " Mourabaha Immobilier " qui sera déposée auprès l'inspection des impôts territorialement compétente. - -
- Le directeur de l'agence et le client, par devant notaire, procèdent a la signature de l'acte de vente.

La vente du logement au client doit se faire obligatoirement après l'acquisition du bien.

Chapitre 03 : étude comparative entre les deux approches d'un crédit immobilier

- La banque peut procéder à la vente dès l'achat et avant publication ou enregistrement de l'acte. Le notaire est saisi par l'agence afin de maintenir le chèque à son niveau jusqu'à enregistrement et publication de l'acte.

2. *Débloqué de financement et mobilisation des fonds*

- Dans le cas où le montant du financement est inférieur ou égale à dix (10) millions de dinars et dont le prix d'acquisition dépasse le pouvoir de décision du directeur de l'agence, la DRE autorise, l'agence pour le déblocage pour un délai de dix (10) jours ouvrables. Passé ce délai, l'autorisation s'annule automatiquement et l'agence est tenue de saisir une nouvelle autorisation dont le montant de financement est la différence entre le prix d'acquisition et le dépôt de garantie.
- La mobilisation des fonds s'effectue par l'établissement d'un chèque de banque à l'ordre du notaire chargé de la concrétisation de la transaction et du règlement de tous les frais et droits y afférents.

Le notaire s'engage à recueillir, dans les meilleurs délais, l'hypothèque de premier rang au profit de la banque après signature de l'acte de vente entre la Banque et le client.

Le modèle de la demande d'établissement de l'acte hypothèque ainsi que l'engagement du notaire sont joints en annexes X et XI.

iii. **Modalités de paiement de « Mourabaha Immobilier »**

- Les paiements mensuels sont fixes et s'effectuent par prélèvement sur le compte cheque islamique du client.
- Le montant du dépôt de garantie "Hamich Al Jiddiya" est logé dans u compte dédié et ne peut être utilisé par la banque lors de l'achat du bien. Après concrétisation de la Mourabaha, le dépôt de garantie sera déduit du prix d'achat avant application de la marge bénéficiaire et calcul des échéances.
- Le client acheteur a la possibilité d'acquitter avant terme la totalité ou une partie du prix du logement.
- Le compte cheque islamique du client doit être régulièrement alimenté du montant de paiement et ce, conformément à l'échéancier de paiement.

Dans le cas d'un retard de paiement de trois échéances successives, l'ensemble du montant restant dû devient exigible. L'agence est tenue alors de saisir le client, par lettre recommandée avec accusé de réception postal, et l'inviter à régulariser la situation de son compte huitaine. Dans ce contexte, les textes organiques de la banque régissant la procédure de recouvrement des créances détenues sur la cliente sont applicables pour les dossiers de "La Mourabaha Immobilier".

- En cas de retard dans les paiements de échéances par le client récalcitrant, il est tenu de payer une amende de retard équivalant à 4% du montant de l'échéance impayée à verser au

Chapitre 03 : étude comparative entre les deux approches d'un crédit immobilier

compte "œuvres caritatives" sous le contrôle de l'autorité Choraïque Nationale de la Fatwa pour l'industrie de la Finance Islamique suivant l'article 06 de l'instruction Banque d'ALGERIE N° 03-2020 du 20 avril 2020.

- En cas d'insolvabilité involontaire de client, la Banque peut lui accorder un délai raisonnable et étudié, suivant sa situation financière, pour rembourser ses échéances, sans augmenter la marge bénéficiaire ou imposer une amende de retard.

b) Dispositions finales

- Les DRE et les structures centrales concernées sont chargée de suivre et de veiller au strict respect des conditions d'octroi de ce type de financement.
- Pour toute difficulté d'application des dispositions de la présente, il y a lieu de se rapprocher, selon le cas, auprès de la Direction Finance Islamique (D.F.I) ; de la Cellule Audit de Conformité Charia ou de la Direction des Crédits aux Particuliers et Spécifiques (D.C.P.S).
- Mention d'annulation doit être reportée en marge de la circulaire n ° 2290 du 03 aout 2020.

Section 03 : La différence entre le crédit conventionnel et la Mourabaha immobilière

A. Introduction :

Le financement des entreprises et des particuliers peut se faire par divers moyens. Parmi lesquels on trouve les crédits conventionnels et les financements islamiques tels que la Mourabaha. Ces deux types de financement ont des caractéristiques distinctes, notamment en termes de principes sous-jacents, de structures de contrats et de pratiques commerciales. Cette introduction vise à éclairer ces différences essentielles.

B. Crédit conventionnel :

Le crédit conventionnel est une méthode de financement largement utilisée dans les systèmes bancaires occidentaux. Il implique le prêt de l'argent par une institution financière à un emprunteur, qui s'engage à rembourser le montant principal ainsi que des intérêts sur une période déterminée. Les principaux éléments du crédit conventionnel sont :

1) Taux d'intérêt :

Le coût du crédit est principalement déterminé par le taux d'intérêt, qui est le pourcentage du principal que l'emprunteur doit payer en plus du montant initial emprunté.

2) Risque de crédit :

Les institutions financières évaluent le risque de crédit de l'emprunteur avant de lui accorder un prêt. Ce risque est souvent mesuré par des cotes de crédit.

3) Flexibilité des termes :

Les termes du prêt peuvent être ajustés en fonction de la solvabilité de l'emprunteur et des conditions du marché.

Figure 07 : Le crédit conventionnel

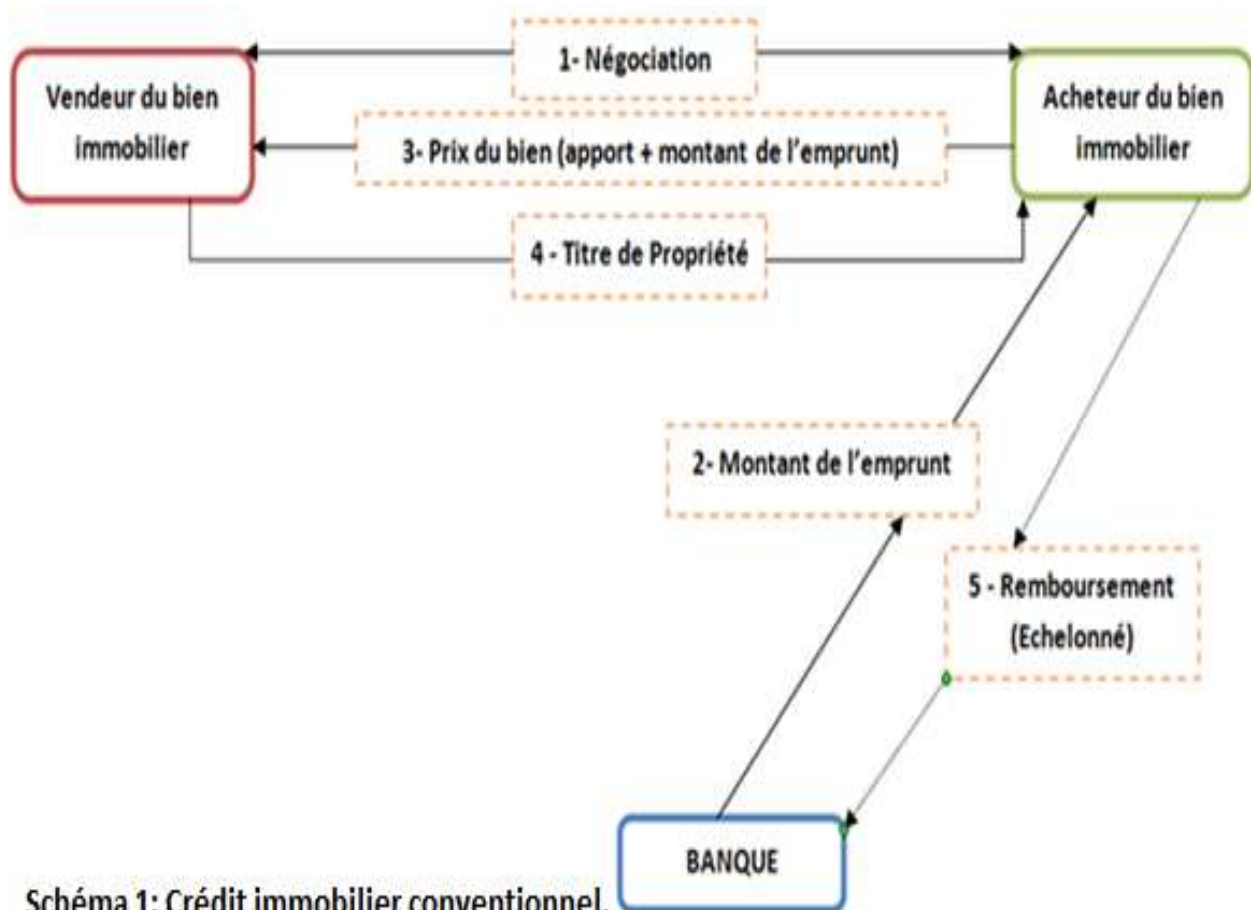


Schéma 1: Crédit immobilier conventionnel.

AJAYED

1. Mourabaha immobilière :

La mourabaha immobilière est un contrat de financement islamique utilisé pour l'achat d'un bien immobilier, conforme aux principes de la finance islamique qui interdit le paiement ou la réception d'intérêts (*Riba*). Les caractéristiques clés incluent :

a. Structure de contrat :

La banque ou l'institution financière achète le bien immobilier et le revend ensuite à l'emprunteur à un prix majoré, convenu à l'avance, et payé par l'emprunteur en plusieurs versement.

b. Absence d'intérêt :

Au lieu d'intérêts, la banque réalise un profit via la majoration du prix de vente du bien immobilier..

c. Transparence :

Le coût total, incluant le profit de la banque, est clairement défini dès le début de contrat

Chapitre 03 : étude comparative entre les deux approches d'un crédit immobilier

Tableau explicatif de la différence entre la finance islamique et conventionnelle

Tableau N°05 Les différences entre prêt traditionnel et financement islamique

Islamique	Conventionnelle
La banque islamique n'est pas une institution de Prêt mais considérée comme une maison D'investissement	La banque conventionnelle est une institution de Prêt et d'emprunt d'argent basé sur l'intérêt
La banque islamique utilise des formules de Financement conformes à la <i>charia</i> , tels que : <i>Mourabaha, Ijara, Salam, Istisnaa, etc.</i>	La banque octroie différents crédits à court, moyen et long terme.
La banque islamique travaille selon les lignes Directrices socioreligieuses qui interdisent de Facturer et de payer des intérêts et évite toutes les Transactions inadmissibles comme le <i>Qimar</i> , la Spéculation, la vente à découvert et la vente de Dettes et de créances.	Le système bancaire conventionnel est basé sur l'intérêt, et la vente à découvert, la vente de dette et les transactions spéculatives sont courante.
La banque islamique n'autorise pas le financement d'industries considérées comme <i>haram</i> tels que l'alcool, le tabac, etc.	Tous les types d'industries sont financés, à l'exception des activités jugées illégales par la loi du terrain.
La banque islamique exclue les prêts de son domaine de transaction car ils sont basés sur les intérêts qui sont interdits par la <i>charia</i> .	Dans la banque conventionnelle, presque tous les produits de financement et des dépôts sont basés sur des prêts avec intérêts
	La banque n'agit qu'en tant que prêteur d'argent, elle ne s'implique pas donc dans le commerce et les affaires.
La relation entre la banque est le client est vendeur-acheteur et partenaire.	La relation entre la banque et le client et créateur-débiteur
La rémunération est toujours le prix (marge bénéficiaire)	La rémunération est toujours l'intérêt

Source ; mémoire de fin d'étude HAYAT Kahina Banques Islamiques vs. Banques Conventionnelles
Etude comparative entre CPA, BNA et AL BARAKA

Conclusion :

Fondement :

Le crédit conventionnel repose sur le principe d'intérêt, tandis que la mourabaha repose sur la vente avec profit sans intérêts.

Transparence de coût :

En *mourabaha*, le coût total est transparent dès le début, contrairement au crédit conventionnel où les coûts peuvent varier selon le taux d'intérêts.

Chapitre 03 : étude comparative entre les deux approches d'un crédit immobilier

Conformité religieuse :

La *mourabaha* est conçue pour être conforme aux principes de la finance islamique, ce qui la rend attrayante pour les clients musulmans.

En résumé, la principale différence entre le crédit conventionnel et la mourabaha immobilière réside dans leur approche de la rémunération et leur conformité avec les principes de la finance islamique.

Conclusion générale :

Conclusion générale :

A travers notre travail de recherche nous avons essayé de répondre à notre question de départ : entre le financement immobilier islamique et conventionnelle : quel est l'outil le plus attractif financièrement pour la clientèle ?

Les banques islamiques sont des établissements bancaires, sociaux et de développement qui reposent sur la collecte de fonds provenant de différents concessionnaires afin de réaliser des emplois et des activités conformes à la loi islamique. Par conséquent, elles visent à atteindre un ensemble d'objectifs qui bénéficient à l'individu, à la société et à l'économie dans son ensemble. Les banques islamiques collaborent avec les banques classiques, mais ce qui les différencie, c'est leur refus de prendre en compte les intérêts, que ce soit dans la prestation des services bancaires ou dans les opérations de financement et d'investissement. Les juristes ont tous convenu qu'il est interdit de les traiter, car ils sont considérés comme usure (riba) interdite par le Coran et la Sunna.

Malgré cela Les banques classiques imposent leur présence sur le marché bancaire et sont perçues comme un concurrent ayant une longue expérience en comparaison avec les banques islamiques. Cela a contraint ces dernières à développer des produits de financement et d'investissement afin d'attirer un large public. C'est pourquoi il est essentiel de chercher à comprendre son importance et son rôle dans le développement de l'économie islamique mondiale.

Dans le 1^{er} chapitre nous avons vu que les banques islamiques sont des institutions financières qui respect dans leurs activités les réglés de charia islamique en termes de transaction financière et islamique. Ces banques se distinguent par diverses particularités, comme le fait de ne pas traiter les intérêts, considérés comme des riba, le respect des principes de la loi islamique et la collecte de fonds. Il existe différent instrument qui se représente comme :

- Mourabaha, Moucharaka, Moudharaba, Ijara, Salam, Istisnaa, sukuk, takaful

Dans le 2eme chapitre nous avons vu que la banque est une institution financière qui a Pour profession habituelle de recevoir des fonds du public, d'octroyer des crédits de ceux-ci.

La finance conventionnelle a plusieurs instruments de financement d'un crédit immobilier sont :

- Les crédits à l'accession ; Achat de logement sur plan VSP, prêt immobilier pour jeune, cession entre particulier, achat d'un logement promotionnel, achat d'un logement social participatif (LSP), achat d'un logement location-vente, achat d'un terrain à bâtir.
- Les crédits à la construction : Crédit de construction en coopérative immobilière, crédit construction d'une habitation individuelle, crédit extension d'une habitation sur élévation, crédit d'aménagement d'une habitation.

Dans le 3eme chapitre nous avons d'abord fait une présentation de banque qui nous ont fourni les informations nécessaires pour la réalisation de ce travail, Ensuite nous avons pris pour exemple chiffré le financement de l'immobilier où nous avons effectué l'étude du processus de traitement d'un dossier *Mourabaha* immobilier islamique et son équivalent crédit classique au sein de la BNA,

OUI Le montage d'un financement immobilier se différencie entre le financement islamique et conventionnel car ;

➤ Principe de base :

Financement Conventionnel : Basé sur le principe de l'intérêt (riba), où les banques prêtent de l'argent à l'emprunteur et reçoivent des intérêts en retour. Les prêts sont généralement structurés avec un taux fixe ou variable.

Financement Islamique : Conformément à la charia, le financement islamique interdit le riba (intérêt). Il repose sur des principes de partage des risques, de participation aux bénéfices et de transactions adossées à des actifs tangibles.

➤ **Partage des Risques et des Bénéfices**

Financement Conventionnel :

Les risques sont principalement supportés par l'emprunteur. En cas de défaut de paiement, la banque peut saisir le bien immobilier.

Financement Islamique :

Les risques et les bénéfices sont partagés entre la banque et l'emprunteur. Par exemple, dans un contrat de Moudharaba (partenariat d'investissement), la banque fournit le capital et l'emprunteur gère le projet immobilier. Les profits sont partagés selon un ratio prédéfini, mais les pertes sont supportées par le fournisseur de capital sauf en cas de négligence ou de faute du gestionnaire.

➤ **Conditions de Financement**

Financement Conventionnel :

- Les conditions de prêt sont basées sur la solvabilité de l'emprunteur, son historique de crédit et la valeur de l'actif immobilier.
- Les taux d'intérêt peuvent être fixes ou variables, et la durée du prêt varie généralement entre 10 et 30 ans.

Financement Islamique :

- Les conditions de financement incluent des évaluations de la conformité à la charia, en plus des critères habituels de solvabilité.
- Les produits financiers islamiques doivent être adossés à des actifs tangibles et ne doivent pas financer des activités illicites (haram) selon la charia.
- Les durées et les modalités de remboursement varient en fonction des structures de contrat choisies (Mourabaha, Ijara, etc.).

➤ **Documentation et Procédures**

Financement Conventionnel :

- Les contrats de prêt sont standardisés et incluent des termes et conditions liés aux taux d'intérêt, aux échéances de paiement et aux garanties.

Financement Islamique :

- Les contrats doivent être rédigés en conformité avec les principes de la charia, souvent nécessitant des conseils et des avis de juristes islamiques.

- Les contrats Mourabaha, Ijara, et autres nécessitent des documents spécifiques détaillant les termes de l'achat, de la vente ou de la location.

Pour les hypothèses :

Bien que la finance islamique et la finance conventionnelle partagent des objectifs similaires et proposent des produits financiers comparables, les différences résident principalement dans les principes fondamentaux, la gestion des risques, la structuration des produits et les processus d'investissement. Ces différences sont significatives et influencent la manière dont chaque système financier est appliqué dans la pratique. Par conséquent, l'hypothèse selon laquelle "l'application de la finance islamique ne diffère pas trop de l'application de la finance conventionnelle" est partiellement correcte : les objectifs et certains produits peuvent être similaires, mais les principes et les pratiques diffèrent notablement.

La deuxième hypothèse selon laquelle "l'objectif de la finance islamique est de satisfaire les besoins religieux des clients" est **correcte** mais **incomplète**. En effet, bien que la satisfaction des besoins religieux soit un objectif majeur et fondamental de la finance islamique, elle ne représente pas l'unique objectif. La finance islamique vise également à promouvoir la justice sociale et économique, la stabilité financière, et à offrir des solutions financières éthiques et justes. Les besoins religieux des clients sont donc un élément central, mais ils sont intégrés dans une vision plus large d'une finance éthique et socialement responsable.

Le choix du client pour une banque dépend de plusieurs motifs. Les clients de banques islamiques, la majorité des musulmans, veulent se conformer aux principes de la *charia*. Les clients des banques conventionnelles (musulmans et non musulmans) ont classé la rentabilité comme premier facteur de sélection. D'autres facteurs comme : la proximité, le contact relationnel avec la banque, les recommandations des clients de la banque, etc., sont pris en compte par les clients.

Cependant, après quatre mois de stage pratique passé au sein du service de la finance islamique de l'agence BNA 583 de Tizi-Ouzou, nous ne sommes pas convaincues par toutes ses différences suscitées et des avantages que peut procurer une banque islamique, et pour ces différentes raisons :

D'une part Les services bancaires offerts par les banques islamiques et les banques classiques sont presque identiques, avec une seule distinction dans les formules de financement utilisées.

D'autre part pour ceux qui disent que l'intérêt est inexistant dans les banques islamiques, il n'y a pas de banque qui travaille gratuitement étant donné que l'objectif principal de ces institutions est la réalisation des bénéfices. De ce fait, afin de bannir le concept de *Riba* dans les banques islamiques, ces dernières ont remplacé le terme intérêt par profit, loyer ou encore marge bénéficiaire, mais ça reste toujours la même idée. Ce qui fait que le crédit islamique n'est rien d'autre qu'un crédit *riba déguisé*. En dehors de la religion, nous ne voyons donc aucune différence entre ces banques. Nous avons essayé de faire une étude comparative entre les deux produits, ressortir les points en commun et les différences entre une banque classique et islamique. En effet, ce sont toutes les deux des établissements financiers qui travaillent avec de l'argent, elles collectent des fonds et les utilisent malgré les différences des formules de financement. Elles sont soumises au contrôle de la banque centrale et sont soumises aux mêmes risques bancaires classiques.

La principale différence entre ces banques est le traitement des intérêts, la banque classique accorde des crédits aux clients pour acheter les biens souhaités en contrepartie d'un taux d'intérêt.

Tandis que dans le cas de la finance islamique, la banque achète le bien et le revend au client au prix d'achat majoré d'une marge bénéficiaire.

Le principe fondamental des banques islamiques consiste à partager avec ses clients tous les bénéfices et les pertes. Par exemple, une banque prêtant de l'argent à une entreprise peut réaliser des bénéfices si le projet fonctionne, sinon elle ne prélève rien. Cependant, Cela n'est pas vraiment conforme à la réalité, car lors de notre stage pratique, nous avons constaté que la banque demande des garanties afin de se protéger contre d'éventuelles pannes. Ainsi, la banque n'a aucun risque de perdre.

Si je fais des économies dans une banque commerciale et que j'ai un taux d'intérêt fixe, ce qui me garantit un bénéfice certain, cela pourrait constituer une activité illicite. Cependant, si j'investis dans une banque islamique où les intérêts varient en fonction du succès du projet, il est probable que le projet ne soit pas réussi, ce qui signifie que je ne gagne rien. Nous soulignons également que les taux pratiqués par les banques islamiques dépassent de près de 50% ceux des autres banques, ce qui signifie qu'elles ne conviennent pas à toutes les catégories de clients.

Au terme de ce travail, d'un point de vue personnel, nous ne voyons aucune raison, autre que le respect de la loi islamique, qui nous pousse à faire recours à une banque islamique qui propose des produits avec des taux excessifs puisqu'on peut retrouver ces mêmes produits, avec la même procédure, dans des banques conventionnelles avec des taux d'intérêts nettement inférieurs.

Comme tout travail de recherche, nous avons rencontré quelques limites et obstacles résumés

Comme

- ✚ La grande différence entre ce qui est présenté en théorie et ce que nous avons vu dans la pratique, ce qui a créé des difficultés dans la réalisation du dernier chapitre.
- ✚ Le manque de livres qui ont abordé la comparaison des méthodes de financement bancaire entre les banques traditionnelles et les banques islamiques, la plupart de ceux qui ont abordé ce sujet étaient sous forme d'articles ou de travaux de recherche.
- ✚ Accès restreint aux documents des banques jugés confidentiels.

Pour conclure, nous pouvons dire que malgré les obstacles rencontrés, le travail accompli nous a donné l'opportunité d'avoir une idée plus claire sur le domaine professionnel et de compléter par la même nos acquis théoriques par une expérience pratique. Certains obstacles peuvent même représenter un avantage pour nous, comme la majeure partie des informations relatives à notre sujet qui sont présentes en langues arabe et anglaise, et vue l'absence d'un logiciel de traduction fiable, nous avons dû traduire tout nous-mêmes par nos propres capacités, ce qui nous a permis d'enrichir nos connaissances sur le sujet choisis en différentes langues, malgré l'énorme temps que cela a nécessité.

Les Annexes :



البنك الوطني الجزائري

BANQUE NATIONALE D'ALGERIE

ANNEXE XII à la circulaire n° 2390 du 09/10/2022.

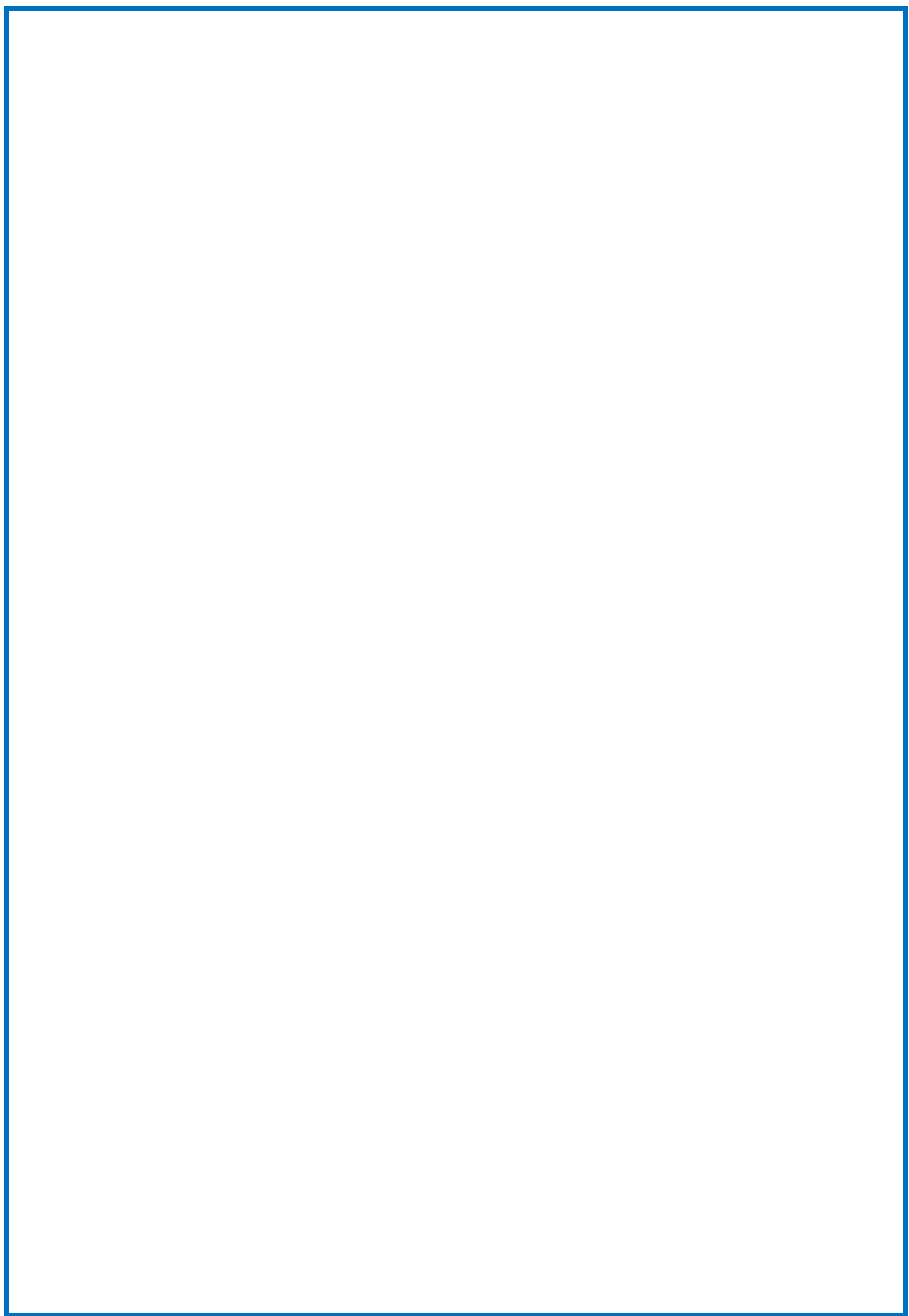
..... le ... /... /.....

Objet : Remise de chèque de Banque et recueil d'hypothèque

Je soussigné Me, Notaire à....., atteste avoir reçu ce jour le de l'agence (BNA) de le chèque de Banque n° de DA du/.../..... accompagné d'une copie de la convention de crédit contractualisant le crédit accordé à M, Mme, Melle pour l'acquisition du logement.....(En préciser la désignation complète).

En garantie du crédit accordé à M , Mme, Melle, je m'engage à établir au profit de la BNA l'hypothèque de 1^{er} rang sur le logement désigné ci – dessus dans les meilleurs délais.

Le notaire Maître





البنك الوطني الجزائري
BANQUE NATIONALE D'ALGERIE

Annexe III à la circulaire n° 2390 du 09/10/2022.

DRE :
AGENCE :

DEMANDE DE PRET IMMOBILIER BONIFIE

I.L'EMPRUNTEUR

1- IDENTIFICATION :

Nom :.....
Prénom :.....
Fils (fille) de :.....et de
Date et lieu de naissance :.....
Situation familiale :célibataire marié (e) veuf (ve)
Adresse du domicile actuel :.....
N° tél (mobile, fixe) :.....
Pièce d'identité N° :.....délivrée le :.....à :.....
N° sécurité sociale :.....
Registre de commerce N° :.....Identification fiscale :.....
Domiciliation bancaire : banque CCP
RIB/RIP :.....

2- SITUATION PROFESSIONNELLE :

Nom et adresse de l'employeur :.....N° Tél :.....
Date de recrutement :.....
Situation : permanent (e) contractuel (le)
Poste occupé :.....

3- SITUATION FINANCIERE :

a. Revenus :

Revenu mensuel de l'intéressé (emprunteur):DA.
Revenu du conjoint :.....DA.
Revenu des enfants :.....DA.
Autres (à détailler):.....DA.
Nombre de personnes à charge :.....

b. Crédit en cours :

Nature du crédit :.....
Banque :.....
Montant de l'échéance :.....
Date de la dernière échéance :.....

III. LE CREDIT SOLLICITE

1- objet du crédit :

- Acquisition d'un logement promotionnel collectif achevé.
- Acquisition d'un logement promotionnel collectif vendu sur plans.
- Acquisition d'un Logement Promotionnel Aidé
- Construction d'un logement rural.
- Construction d'un logement individuel réalisé sous forme groupée dans les zones définies des wilayas du sud et des hauts plateaux.

2- Renseignements sur le bien immobilier objet de financement :

Adresse :

Prix d'acquisition du logement ou de construction du logement :DA

3- Structure de financement :

Montant de l'apport personnel :

Autres apports (aide d'accès à la propriété CNL, FNPOS, ...etc.) :

Montant du crédit sollicité :

IV. DECLARATION SUR L'HONNEUR

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

Fait à.....le.....

SIGNATURE DE L'EMPRUNTEUR

**SIGNATURE DU CO-EMPRUNTEUR
OU CAUTION**

******* DOSSIER PROMOTEUR *******

- Registre de commerce
- NIF et NIS
- Négatif d'hypothèque.
- Déclaration d'existence.
- Statuts si (personne morale)
- Contrat fonds de garantie + tous les avenants éventuels.
- Agrément d'exercice de la profession de promoteur immobilier.
- L'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers.
- Etat d'avancement des travaux.
- Permis de construire.
- Acte de propriété du terrain.
- L'EDD
- La conformité

DOSSIER A FOURNIR POUR DOSSIER CREDIT IMMOBILIER

- Une demande de crédit selon le model joint en annexe II
- Une copie de la pièce d'identité
- Une fiche familiale
- Un acte de naissance
- Un certificat de résidence
- Une copie des 02 premières pages du livret épargne pour les épargnants
- Une copie de la carte fiscale pour les entrepreneurs individuels (commerçants, artisans, professionnels)
- Les trois 03 derniers avertissements fiscaux ou tout autres justificatifs de revenu pour les non salariés
- Une attestation de travail récente et les 03 dernières fiches de paie pour les salariés
- Les bilans et comptes résultats des 03 derniers exercices pour les non salariés (commerçants) postulants à un crédit supérieur à 20 millions de dinars.
- Un extrait de rôle de date récente pour les non salarié
- Une autorisation de consultation de la centrale des risques entreprise et ménage CREM
- Copie carte CHIFA
- Historique du compte sur une période de 12 mois
- Cheque barre

IDEM POUR LE CO EMPRUNTEUR

Les justificatifs de revenus présentes par les non-résidents doivent être visés par les services consulaires territorialement compétent de leur lieu de résidence

Cas d'aménagement d'une habitation

- Un devis quantitatif et descriptif du cout de l'aménagement délivre par un bureau d'études technique accrédité par la banque
- Une copie de l'acte de propriété enregistré et publié du bien immobilier objet de l'aménagement
- Original du certificat négatif d'hypothèque du logement datant de moins de 03 mois
- Un rapport d'évaluation du logement délivré par un bureau d'études technique accrédité par la banque

DOSSIER A FOURNIR POUR DOSSIER CREDIT IMMOBILIER

- Une demande de crédit selon le model joint en annexe II
- Une copie de la pièce d'identité
- Une fiche familiale
- Un acte de naissance
- Un certificat de résidence
- Une copie des 02 premières pages du livret épargne pour les épargnants
- Une copie de la carte fiscale pour les entrepreneurs individuels (commerçants, artisans, professionnels)
- Les trois 03 derniers avertissements fiscaux ou tout autres justificatifs de revenu pour les non salariés
- Une attestation de travail récente et les 03 dernières fiches de paie pour les salariés
- Les bilans et comptes résultats des 03 derniers exercices pour les non salariés (commerçants) postulants à un crédit supérieur à 20 millions de dinars.
- Un extrait de rôle de date récente pour les non salarié
- Une autorisation de consultation de la centrale des risques entreprise et ménage CREM
- Copie carte CHIFA
- Cheque barre + historique du compte pour une période 01 année

IDEM POUR LE CO EMPRUNTEUR

- Les justificatifs de revenus présentes par les non-résidents doivent être visés par les services consulaires territorialement compétent de leur lieu de résidence.

Cas auto construction

- Une copie de l'acte de propriété du terrain enregistré et publié ou une copie de certificat de possession enregistré et publié.
- Original du certificat négatif d'hypothèque du terrain datant de moins de 03 mois.
- Une copie du permis de construire en cours de validité
- Un devis quantitatif et descriptif des travaux délivré par un bureau d'études technique accrédité par la banque
- Un rapport d'évaluation des terrains servant d'assiette a la construction délivrée par un bureau d'études technique accrédite par la banque.

DOSSIER A FOURNIR POUR DOSSIER CREDIT IMMOBILIER

- Une demande de crédit selon le model joint en annexe II
- Une copie de la pièce d'identité
- Une fiche familiale
- Un acte de naissance
- Un certificat de résidence
- Une copie des 02 premières pages du livret épargne pour les épargnants
- Une copie de la carte fiscale pour les entrepreneurs individuels (commerçants, artisans, professionnels)
- Les trois 03 derniers avertissements fiscaux ou tout autres justificatifs de revenu pour les non salariés
- Une attestation de travail récente et les 03 dernières fiches de paie pour les salariés
- Les bilans et comptes résultats des 03 derniers exercices pour les non salariés (commerçants) postulants à un crédit supérieur à 20 millions de dinars.
- Un extrait de rôle de date récente pour les non salarié
- Une autorisation de consultation de la centrale des risques entreprise et ménage CREM
- Copie carte CHIFA.
- Cheque barre.
- Historique du compte pour une durée d'une année.

2-Achat auprès d'un particulier

- Une copie de l'acte de propriété du logement
- Original du certificat négatif d'hypothèque du logement datant de moins de 03 mois
- Une fiche de renseignement d l'opération (model en annexe III dument remplie signée par les deux parties (vendeur et acheteur)
- Un rapport d'évaluation du logement délivré par un bureau d'études technique accrédité par la banque

DOSSIER A FOURNIR POUR DOSSIER CREDIT IMMOBILIER

- Une demande de crédit selon le model joint en annexe II
- **03 copies** de la pièce d'identité.
- **03 copies** fiche familiale.
- **03 copies** acte de naissance.
- **03 copies** certificat de résidence.
- Une copie des 02 premières pages du livret épargne pour les épargnants.
- Une copie de la carte fiscale pour les entrepreneurs individuels (commerçants, artisans, professionnels)
- Les trois 03 derniers avertissements fiscaux ou tout autres justificatifs de revenu pour les non salariés
- **02 copies** Une attestation de travail récente et les 03 dernières fiches de paie pour les salariés.
- Les bilans et comptes résultats des 03 derniers exercices pour les non salariés (commerçants) postulants à un crédit supérieur à 20 millions de dinars.
- Un extrait de rôle de date récente pour les non salarié.
- Une autorisation de consultation de la centrale des risques entreprise et ménage CREM.
- **03 Copies** carte CHIFA.
- **02 copies** Historique du compte sur une période de 12 mois
- Cheque barre.

IDEM POUR LE CO EMPRUNTEUR

Les justificatifs de revenus présentes par les non-résidents doivent être visés par les services consulaires territorialement compétent de leur lieu de résidence

3-Cas de vente sur plans

- Contrat de vente sur plan notarié enregistré et publié établi suivant le modelé en annexe IV
- Attestation de garantie du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière en cours de validité.
- Acte de subrogation au profit de la banque établie suivant modèle en annexe V

اتفاقية قرض عقاري للأفراد

تم إبرام هذه الاتفاقية بموجب احكام القانون رقم 09-23 مؤرخ في 21/06/2023 المتضمن القانون النقدي و المصرفي، قانون رقم 11.02 مؤرخ في 24/12/2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 وكذا شروط البنك السارية المفعول.

ب.و.ج / وكالة تيزي وزو 583

اتفاقية قرض عقاري بنسبة فائدة "مدعمة"

- بين،

البنك الوطني الجزائري، شركة ذات أسهم، ذات رأسمال يقدر بمائة وخمسون مليار دينار جزائري (150.000.000.000,00 دج)، مسجلة في السجل التجاري تحت رقم -16/00، 0012904B00، ر.ت.ج 08 نهج ارنستو "شي غيفارا"، الممثلة في شخص السيد، الكائن مقرها ب الجزائر، 08 نهج ارنستو "شي غيفارا"، الممثلة في شخص السيد، بصفته مدير وكالة تيزي وزو 583 بمقتضى قرار رقم رقم بتاريخ 2023/11/21، والذي يتمتع بكافة الصلاحيات المتعلقة بهذا العقد، والمسمى فيما يلي "البنك"

من جهة،

و:

السيد المولود بتاريخ بس.....، الساكن
.....، ولاية تيزي وزو، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم
المؤرخة في الصادرة عن بلدية ، والمسمى فيما يلي
"المقرض".

من جهة أخرى

إثباتا لما ذكر، اتفق الطرفان على مايلي:

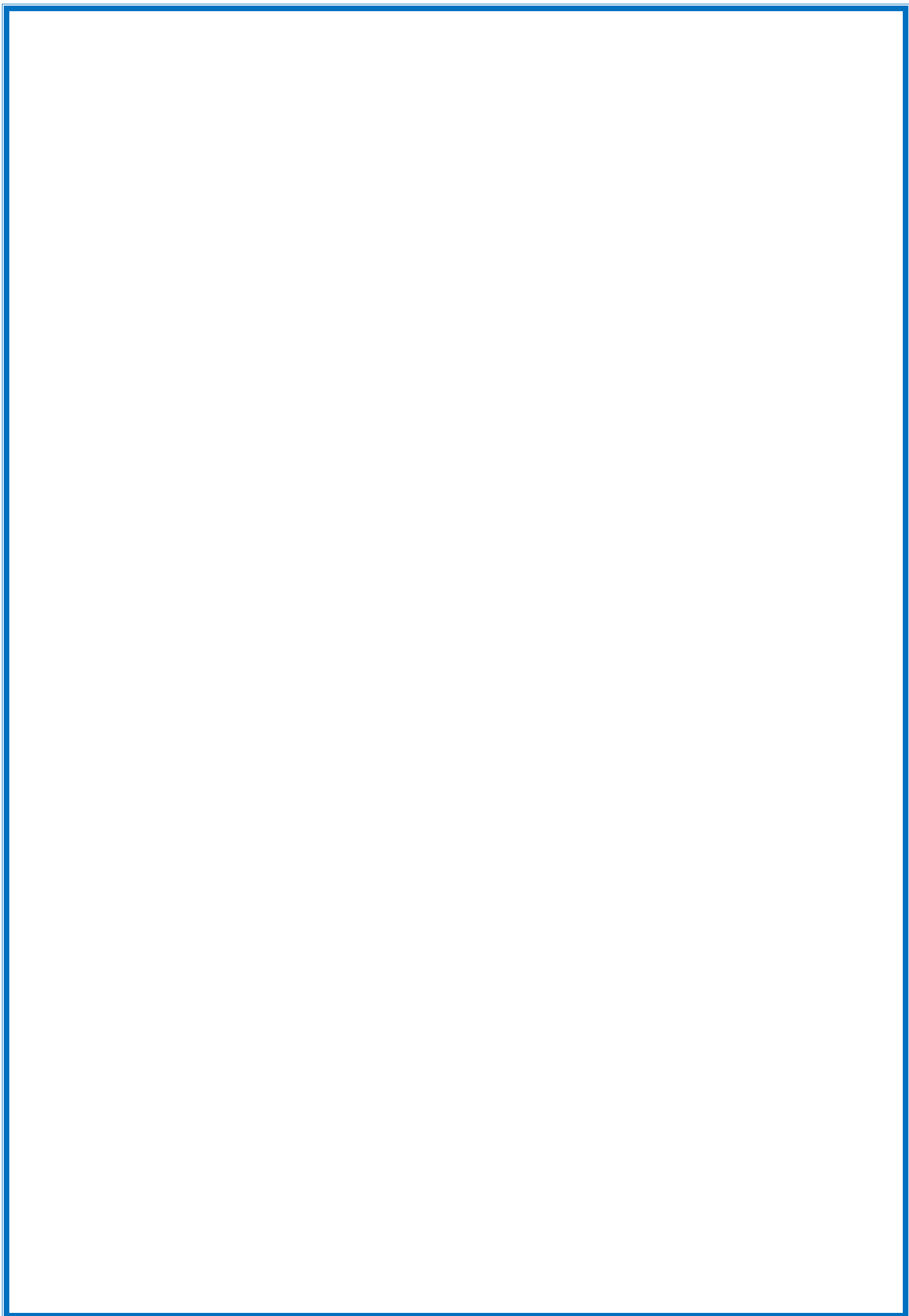
موضوع العقد

يتمحور هذا العقد على تحديد شروط وكيفيات منح القرض العقاري السيد المسمى فيما يلي "مقترض".

تعريف المصطلحات المستعملة

في هذه الاتفاقية، تنطبق التعاريف التالية:

- ✓ "البنك": البنك الوطني الجزائري
- ✓ "المقترض": المدين الرئيسي
- ✓ "مقترض-شريك": شريك المدين، قد يكون الزوج، فرد آخر من العائلة أو أي شخص آخر (أقارب بنسب مباشرة، الأصول، الفروع أو غيرهم).
- ✓ « CNL » الصندوق الوطني للسكن.
- ✓ الاتفاقية: اتفاقية القرض العقاري هذه.
- ✓ "الملحق": عقد معزول يحدد فيه كل تعديل يتم على هذه الاتفاقية.
- ✓ "القرض": الأموال التي يضعها البنك تحت تصرف المقترض قصد تمويل مشروعه العقاري.
- ✓ "نسبة الفائدة المدعمة" نسبة فائدة ثابتة حددت عند منح القرض، وقد تكون 1% أو 3% حسب قيمة المسكن ودخل المقترض والمقترض-الشريك.
- ✓ "وجهة القرض": الاستعمال المتفق عليه للأموال التي يضعها البنك تحت تصرف المقترض، وفقا للشروط التي تحددها بنود هذه الاتفاقية.
- ✓ "تاريخ الأثر": التاريخ الذي يستطيع فيه المقترض استعمال أموال القرض طبقا لأحكام هذه الاتفاقية.
- ✓ "مدة سريان المفعول": هي المدة الممتدة بين تاريخ تسجيل الاتفاقية والتاريخ الذي تدخل فيه حيز التنفيذ.
- ✓ "القسط": جزء من القرض يصب للقروض القابلة للتعبئة جزئيا.
- ✓ "تاريخ تحديد استعمال القرض": تاريخ تحديد صب القسط الأخير من القرض.
- ✓ "فترة الإعفاء من التسديد": الفترة التي لا يدفع فيها المقترض سوى الفوائد على الأقساط المعبئة ومنحة التأمين، في هذه الحالة، تبدأ من الاستعمال الأول للقرض.
- ✓ "الفوائد المؤقتة": الفوائد المستحقة خلال فترة الإعفاء من التسديد.
- ✓ "فترة التسديد": الفترة الممتدة بين تاريخ تسديد القسط الأول إلى غاية تاريخ تسديد القسط الأخير والتي تم تحديدها للتسديد الكلي للقرض.
- ✓ "الدين": رأس المال المتبقي المتوجب دفعه، الفوائد، فوائد ناجمة عن التأخير، العمولات ومصاريف أخرى.



- توقيع وتسجيل هذه الاتفاقية.
- يقوم المقترض بفتح حساب شيك.
- توقيع المقترض تصريح للاقتطاع المباشر من الحساب.
- تقديم وثيقة تثبت المساهمة الأولية في حال شراء مسكن.
- اكتتاب بوليصات التأمين المختلفة (التأمين على الوفاة- و العجز التام، الإفلاس وغيرها)
- اكتتاب الزوج المقترض-الشريك لبوليصة التأمين على الوفاة- والعجز التام.
- تسديد مبلغ يعادل ثمانية عشر (18) مرة منحة التأمين في حال المنحة الشهرية.

لا يجب أن يتجاوز تاريخ استعمال القرض فترة الإعفاء المحددة في المادة 02.1 أعلاه.

المادة 09.1: كيفيات تسديد القرض

يسدد "المقترض" القرض شهريا، عن طريق الاقتطاع المباشر من حساب الشيك الخاص به تحت رقمالذي تم فتحه باسم المقترض، أو الحساب المرفق الذي تم فتحه باسم المقترض، لدى الوكالة البنكية بتيزي وزو 583 بمبلغ ثابت يقدر بـ **917.04** 29 دج يمثل المبلغ الأساسي وذلك طبقا لجدول التسديد الذي يعد جزءا من هذه الاتفاقية. يتم تمويل حساب الشيك بالراتب الشهري للمقترض (توطين الراتب)، عن طريق الاقتطاع أو عن طريق دفعات تتم نقدا لدى شبك وكالته البنكية أو أي وكالة بنكية أخرى.

المادة 10.1: يسدد "المقترض" القرض في تاريخ الاستحقاق المحدد، وفي حال كان تاريخ الاستحقاق يوم عطلة يتم الدفع في اليوم الذي يسبقه.

المادة 11.1: التسديد المسبق للقرض

يملك "المقترض" فرصة التسديد المسبق للقرض كله أو جزء منه. في حالة التسديد الجزئي، يمكن لـ "المقترض" الاختيار بين تخفيض قيمة القرض الأساسي أو مدة القرض، وفي الحالتين يكون لهما إعادة جدولة التسديد. في حالة التسديد الكلي للقرض، يتم احتساب تعويض بقيمة 4% من القرض الأساسي المتبقي المستحق يسدده المقترض.

المادة 12.1: عقوبات التأخر في التسديد

في حال دفع المبلغ المستحق على رأس مال، الفوائد أو مبلغ آخر بموجب هذه الاتفاقية بعد تاريخ الاستحقاق المحدد، يترتب عن ذلك فوائد تأخير إلى غاية يوم التسديد الفعلي. تحتسب هذه الفوائد على أساس النسبة المطبقة على المكشوف حسب شروط البنك المعمول بها مع زيادة تقدر ب واحد بالمئة (01) ٪ سنويا.

المادة 13.1: عدم الالتزام بجدول التسديد قد يؤدي إلى خسارة النسبة المدعمة للفائدة المذكورة في المادة 06.1 أعلاه.

من غير المرجح أن يتنازل البنك عن حق من حقوقه لم يمارسه أو مارسه جزئيا أو متأخرا. الممارسة الجزئية لمرة واحدة لهذا الحق لا تستبعد أي حق آخر له بموجب هذه الاتفاقية. تعد الحقوق الناجمة عن هذه الاتفاقية تراكمية ولا يتم استبعادها فيما يتعلق بأي حق أو طعن ينص عليه القانون.

المادة 4: الأحكام النهائية

المادة 01.4: الإجراءات القانونية

لا يمكن تحقيق القرض موضوع هذه الاتفاقية فعليا إلا بعد إكمال إجراءات التسجيل وتلك المتعلقة بنسخ ونشر كافة الضمانات الممنوحة لفائدة البنك كما يجب.

المادة 02.4: تسجيل ودفع الرسوم والضرائب

تخضع هذه الاتفاقية لإجراءات التسجيل طبقا للنظام المعمول به. يتحمل "المقترض" الرسوم والضرائب أيا كانت طبيعتها بموجب النصوص التشريعية والتنظيمية وكذا المصاريف المترتبة عن تنفيذ هذه الاتفاقية أو التي تنتج عنها.

المادة 03.4: الإخطار وتعيين المسكن

ما لم ينص خلاف ذلك صراحة في هذه الاتفاقية، أي إخطار مرسل أو مستلم من الطرفين يعتبر مبلغا إذا تم كتابيا للعناوين التالية:

للبنك: مفترق الطرف 20 أفريل عمارة كسي المدينة الجديدة تيزي وزو
للمقترض:، ولاية تيزي وزو.

المادة 04.4: تسوية النزاعات

أي نزاع عند ترجمة أو تنفيذ هذه الاتفاقية يتم تسويته وديا، وفي حال ما تعذر ذلك، يتم نقله إلى المحكمة المختصة إقليميا.

المادة 05.4: مدة سريان مفعول الاتفاقية

مدة سريان مفعول هذه الاتفاقية هي ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ تسجيلها. ويمكن تمديد هذه الفترة مرة واحدة.

المادة 06.4: تعديل الاتفاقية

أي تعديل لهذه الاتفاقية يجب أن يكون موضوع سند ملحق موقع من الأطراف المتعاقدة.

المادة 07.4: انتهاء الاتفاقية

عند تسديد القرض الممنوح كليا بما فيه المبلغ الأساسي، العمولات والفوائد المستحقة والواجبة جراء القرض المستعمل، تنتهي هذه الاتفاقية على الفور وتنتهي كافة الالتزامات المترتبة عنها.

المادة 08.4: تاريخ سريان المفعول
يتم إصدار أربع (04) نسخ أصلية من هذه الاتفاقية حيث تمنح واحدة منها إلى مفتشية الضرائب المختصة إقليمياً، ويسري مفعولها ابتداء من تاريخ توقيعها وتسجيلها.

توقيع الطرفين المتعاقدين:

عن "البنك"

"المقترض"

حرر في تيزي وزو ، بتاريخ 2024/05/12

"SIMULATION CREDIT IMMOBILIER"

Nom de l'emprunteur
Prénom de l'emprunteur
Date de naissance :	11/06/1985
Revenu de l'emprunteur :	90 000,00 DA
Bénéficiaire epargnant BNA :	- Non Epargnant
Coût du logement :	12 000 000,00 DA
Apport personnel :	0 DA
Durée maximum du crédit :	430 mois

RESULTAT DE LA SIMULATION

Prix du logement après augmentation du prix:	12 000 000,00 DA
Apport perso supplémentaire à verser en cas de révision :	0 DA
Montant du crédit accordé par la banque :	12 000 000,00
Taux de l'apport personnel du client :	0,00 %
Dont un différé de remboursement de (Mois) :	36 mois
Taux d'intérêt :	1,00 %
Prime d'assurance décès Mensuelle :	4128 DA
Prime SGCI en TTC :	142800 soit : 142 800,00 + 0
Montant de la commission gestion en (DA) :	71 400,00 DA
Montant de la mensualité du crédit :	35 742,55 DA
Mensualité TOTALE en (DA) :	39 870,55 DA
Etat final de la demande de crédit :	Demande Acceptée

TVA 19 %

Ceci n'est qu'une simulation et ne peut être considérée comme un accord de financement. Les paramètres de calcul peuvent être revus entre le moment de la simulation et celui de la formalisation du dossier de crédit.

☰ Parametres-Tarif

12 000 000.00

36 Ans

Infos-Emprunteur: Calendrier

-- Sans Co-Emprunteur

(index.html)	Formule	Mensualité	Montant Global de la prime à Payer
	Prime Unique		706 800,00 DA
	Prime Unique Financée		748 430,52 DA
	Prime Mensuelle	4 128,00 DA	

Documents Medicaux
Demande d adhesion AR
Demande d adhesion FR
Voir le Tarif
Retour

Table de matière :

Table de matière :

Introduction générale : Erreur ! Signet non défini.

Introduction :3

Section 01 : généralité sur la finance islamique4

1. Historique de la finance islamique.4

1.1. Développement de la finance islamique :9

1.2. Les grandes dates de finance islamique :9

1.3. Les instruments de la finance islamique :10

1.3.1. Les opérations commerciales :11

1.1.1.1. AL-MOURABAHA :11

1.3.1.3. AL-IJARA11

1.3.1.3. AL- SALAM12

1.3.1.4. AL-ISTISNAA12

1.3.2. Les modes de financement de type participatif :12

1.3.2.1. AL-MOUDHARABA :12

1.3.3.1. AL-MOUCHARAKA :13

1.3.3.1. AL MOUZARAA14

1.3.3. Les instruments des institutions non bancaires :15

1.3.3.1. Les sukuks :15

1.3.3.2. L'assurance takaful :15

2. Les sources de la finance islamique :16

A. Les sources principales :16

B. Les ressources secondaires :16

3. La Définition de la finance islamique :17

3.1. Islam :18

3.2. Charia :18

3.3. Economie :19

3.4. Economie islamique :19

4. Les principes de la finance islamique :20

Section 02 : L'application de la finance islamique en Algérie selon le règlement 18-02. 20-02, 20-03.22

1. Les avantages de la nouvelle réglementation :24

2. Les limites et les attentes :25

A. Composante assurance islamique :25

B. Le marché financier :26

Section 03 : Le développement de la finance islamique en Algérie {depuis 1991 jusqu'à 2022}.27

a) Origine et début (1991 – 2000) :28

b) Les années 1990 débuts et incertitudes :28

c) Les années 1990 fin premier progrès :28

d) Début de la législation :29

1) Introduction de produits islamiques (2001-2010) :29

a) Présentation du produit de l'islam :29

b) Élargissement de l'offre :29

c) L'amélioration du cadre réglementaire :29

d) Sensibilisation et formation :29

e) Alliances internationales :29

2) Développement modéré (2011-2015) :30

a) Renforcement des actions antérieures :30

Table de matière

b)	Une amélioration de la réglementation :	30
c)	Partenariats internationaux :	30
d)	Sensibilisation du public :	30
e)	Croissance modérée du marché :	30
3)	Réforme du cadre réglementaire (2016-2022) :	30
a)	L'amélioration du cadre réglementaire :	30
b)	Expansion de l'offre de produits :	31
c)	Partenariats internationaux :	31
d)	Sensibilisation du public :	31
e)	Croissance modérée du marché :	31
Conclusion :		35
Introduction :		38
Section 01 : Généralité sur la banque, le crédit immobilier et la finance conventionnelle :		39
1. Notion générale sur la banque :		39
A.	Définition de la banque :	39
B.	Rôle de la banque :	40
•	Assistance financière :	40
a)	Collecte des dépôts (ressources) :	41
b)	La distribution de crédit :	41
•	Etablissement de monnaie :	41
•	Gestion des risques :	41
•	Facilitation de transaction :	42
•	Support à la politique monétaire :	42
•	Mobilisation de l'épargne :	42
•	Financement de l'investissement :	42
•	Stabilité financière :	42
•	Services financiers diversifiés :	42
•	Promotion de l'inclusion :	43
C.	Typologie des banques :	43
a)	Banque centrale (banque d'Algérie) :	43
b)	Banque universelle :	43
c)	Banque primaire :	43
d)	Les banques islamiques :	44
1. Notion générale sur le crédit		45
A.	Définition de crédit :	45
B.	Différent type de crédit :	45
a)	Les crédits d'exploitations :	45
✓	Les crédits par caisse :	46
❖	Les crédits d'exploitations globaux :	46
•	La découverte :	46
•	Crédit de compagne :	46
•	Crédit relais :	46
1)	Les crédits d'exploitation spécifiques :	46
•	Avance sur marchandises :	47
•	Avance sur facture administratives :	47
•	L'escompte :	47
•	L'affacturage :	47
2)	Les crédits par signature :	47
•	L'aval :	48
•	L'acceptation :	48

Table de matière

• Les cautionnements :.....	48
3) Les crédits d'investissement :.....	48
• <i>Le crédit-bail(leasing)</i> :.....	48
C. Caractéristique de crédit :.....	49
a) La confiance :.....	49
a) Le temps :.....	49
b) La rémunération :.....	49
D. Rôle du crédit :.....	49
2. Notion générale sur la finance conventionnelle :.....	50
A. Définition :.....	50
B. Caractéristique de la finance conventionnelle :.....	50
a) Objectif de Maximisation du Profit :.....	50
1) Marchés Financiers :.....	50
2) Instruments Financiers :.....	50
3) Réglementation et Supervision :.....	50
4) Banques et Institutions Financières :.....	50
5) Théories Financières :.....	50
6) Prêts et Emprunts :.....	50
7) Assurance et Gestion des Risques :.....	51
C. Produits généraux :.....	51
1) Pour particulier :.....	51
Section 02 : Le crédit immobilier	51
A. Définition du crédit immobilier :.....	52
B. Caractéristique des crédits immobiliers :.....	52
1) La durée :.....	52
2) Le taux d'intérêt :.....	52
• Le taux d'intérêt fixe :.....	52
• Le taux d'intérêt révisable :.....	52
3) Le différé :.....	53
• Le différé total :.....	53
• Le différé d'amortissement :.....	53
4) Les intérêts intercalaires :.....	53
5) Le remboursement par anticipation :.....	53
C. Différent type de crédit immobilier :.....	53
1) Les crédits à l'accession :.....	54
❖ Achats d'un logement vente sur plan :.....	54
❖ Prêt immobilier pour jeunes :.....	54
❖ Cession entre particulier :.....	54
❖ Achat d'un logement promotionnel :.....	55
❖ Achat d'un logement social participatif (LSP) :.....	55
❖ Achat d'un logement location-vente :.....	55
❖ Achat d'un terrain à bâtir :.....	55
D. Les crédits à la construction :.....	55
❖ Crédit de construction en coopérative immobilière :.....	55
❖ Crédit construction d'une habitation individuelle :.....	56
❖ Crédit extension d'une habitation sur élévation :.....	56
❖ Crédit d'aménagement d'une habitation :.....	56
E. Application d'instrument islamique de crédit immobilier :.....	56
❖ Al mourabaha :.....	56
❖ Al ijara :.....	57
Section 03 : les risques et les garanties liées au crédit	57

Table de matière

A. Définition du risque bancaire :	58
B. Gestion des risques :	58
i. Gestion des risques de banque islamique :	58
1) Les risques génériques :	58
a) Risque de crédit :	58
b) Risques de marché :	58
c) Risques de liquidité :	58
d) Risques opérationnels :	58
2) Les risques spécifiques :	58
a) Risque du taux de rendement :	58
b) Risque commercial transféré :	58
c) Risque de placement en actions :	59
3) Les modes de couverture des risques bancaires islamiques :	59
a) Réglementation et contrôle des banques islamiques :	59
b) Le respect des normes de suffisance du capital :	59
c) La pondération des risques :	59
ii. Gestion de risques de banque conventionnelle :	60
a) Risque de marché :	60
b) Risque de liquidité :	60
c) Risque opérationnel :	60
d) Augmentation et contrôle de banque conventionnelle :	60
e) Le respect des normes de suffisance du capital :	60
f) La pondération des risques :	60
C. Définition de la garantie bancaire :	61
D. Typologie de la garantie :	61
a) Le cautionnement personnel :	61
b) La caution solidaire :	62
c) Le cautionnement par un organisme de caution :	62
d) Le nantissement :	63
Conclusion :	63
Introduction	64
Section 01 : Présentation de l'établissement d'accueil	65
A. Historique de la BNA :	65
B. Les missions de la BNA :	65
C. Les objectifs de la BNA :	66
D. Organisation de la BNA :	66
E. Présentation de l'agence d'accueil (BNA agence N°583 de TIZI OUZOU)	67
1. Front office :	67
a) Chargés de la clientèle particulier et entreprise :	68
b) Guichet payeur/caisse :	68
c) Accueil /orientation :	68
2. Back office :	68
a) Le service engagement (gestion des litiges et événement) :	68
b) Le service commerce extérieur :	68
c) La cellule juridique et contentieuse :	68
d) Le contrôleur permanent :	68
e) La section administrative :	68
Section 02 : Traitement d'un dossier crédit immobilier par deux formules.	70

Table de matière

A. Traitement d'un dossier de crédit immobilier	70
1. Identification du client	70
2. Constitution du dossier ;	71
3. Traitement du dossier de demande du crédit.....	71
a) Le calcul du droit au prêt :.....	72
1) La durée de remboursement.....	72
2) Le calcul de la capacité de remboursement.....	72
iii. Le montant du crédit :	72
iv. Les intérêts intercalaires :	Erreur ! Signet non défini.
v. L'échéance :.....	73
vi. La prime d'assurance.....	73
vii. Décision d'octroi de crédit.....	73
4. Traitement d'un dossier de crédit immobilier MOURABAHA IMMOBILIER.....	74
1) Disposition générale :	74
a) Critères d'éligibilité au financement « AI-MOURABAHA immobilier »	75
b) Conditions d'un octroi du financement :	75
c) Modalités de traitements des dossiers et conditions de mise en place de « LaMourabaha Immobilier »	76
i. Accueil du client et traitement de sa demande	76
a) Formalités de mise en place du financement.....	77
ii. Réalisation du financement "Mourabaha Immobilier "	77
a) Achat du bien immobilier par la banque.....	77
1. Vente du bien par la banque.....	77
2. Déblocage de financement et mobilisation des fonds.....	78
iii. Modalités de paiement de « LaMourabaha Immobilier »	78
b) Dispositions finales	79

Section 03 : La différence entre le crédit conventionnel et la Mourabaha immobilière

80

A. Introduction :	80
B. Crédit conventionnel :	80
1) Taux d'intérêt :	80
2) Risque de crédit :	80
3) Flexibilité des termes :	80
1. Mourabaha immobilière :	81
a. Structure de contrat :	81
b. Absence d'intérêt :	81
c. Transparence :	81
3. Comparaison entre les deux produits :	82

Conclusion générale :

Erreur ! Signet non défini.

Les annexes :

Erreur ! Signet non défini.

Résumé

Résumé ;

Mon mémoire vise à analyser de manière approfondie les similitudes et les distinctions entre deux produits bancaires, à savoir : les produits bancaires classiques (connus sous le nom de produits bancaires traditionnels) et les produits bancaires de la finance islamique (connus sous le nom de produits bancaires complémentaires).

Dans cette optique, j'ai réalisé une analyse approfondie afin de clarifier leurs mécanismes de fonctionnement, et ainsi effectuer une étude comparative des perspectives de développement des deux systèmes. Selon mes résultats, la finance islamique possède les mêmes rôles que la finance traditionnelle, cependant les deux types de financement proposent des produits et des services distincts.

Ainsi, étant un pays de traditions musulmanes, la religion joue un rôle essentiel dans la diffusion des produits financiers islamiques.

Mots clé : Finance islamique _ finance conventionnelle _ Banque national d'Algérie _ Crédit immobilier _ Mourabaha immobilier

My dissertation aims to comprehensively analyse the similarities and distinctions between two banking products, namely: conventional banking products (known as traditional banking products) and Islamic finance banking products (known as traditional banking products). complementary banking).

With this in mind, I carried out an in-depth analysis in order to clarify their operating mechanisms, and thus carry out a comparative study of the development prospects of the two systems. According to my results, Islamic finance has the same roles as traditional finance, however the two types of financing offer distinct products and services.

Thus, being a country of Muslim traditions, religion plays an essential role in the dissemination of Islamic financial product

Key word: Islamic finance _ conventional banking _ Real estate loan _ Murabaha real estate