

LA

de **WAFWA** IMMOBILIER

LETTRE

Promotion

**Bahia Golf Beach,
un projet de rêve**

[p8]



Finances

**Une loi de
finances riche en
nouvelautés [p7]**

Produits

**Des produits
immobiliers
alternatifs [p10]**



وفا إيموبيلي
Wafa Immobilier

Dossier:

**La crise des subprimes
peut-elle toucher
le Maroc ?**

[p4]



Une ville intégrée à la place du bidonville Carrières centrales à Casa

La commune de Lahraouine, à Casablanca, accueillera une nouvelle ville intégrée, destinée au relogement des habitants du bidonville Carrières centrales (quartier Hay Mohammadi). La décision, rendue publique par le Ministre de l'Intérieur, fait suite à des instructions royales. Aussi Chakib Benmoussa appelle-t-il l'ensemble des intervenants (responsables, élus et citoyens) à mettre en œuvre ce projet dans les plus brefs délais. Dans le cadre du plan d'aménagement urbain de la métropole et en cette période cruciale de résorption programmée des bidonvilles du royaume, Carrières centrales sera transformé en espace vert.

Le maire, Mohamed Sajid, a qualifié la décision de « grande et bonne nouvelle », cette initiative visant à assurer un logement décent aux habitants de Carrières centrales, qui ont – rappelons-le – joué un rôle dans la lutte en faveur de l'Indépendance. Or, il s'agit de l'un des plus grands et plus anciens bidonvilles au Maroc (1914). Le Ministre de l'Habitat, Toufiq Hjira, précise de son côté que ce bidonville, qui s'étale sur 30 hectares, abrite 30 000 habitants.

[20,4]

Le coût total du programme de résorption des bidonvilles, qui concerne 83 villes, est estimé à 20,4 milliards de dirhams, dont 7,4 seront apportés par l'État sous forme de subventions.

Logements sociaux: 150 000 unités par an

Le gouvernement s'est engagé à accélérer la cadence de l'exécution des programmes de construction de logements sociaux pour atteindre 150 000 unités par an. Il procédera également au lancement d'un programme national pour la construction de 50 000 villas économiques, a annoncé le Premier Ministre, Abbas El Fassi. La loi de finances 2008 introduit également un logement « superéconomique » à 140 000 dirhams.

56 000 ha bientôt sur le marché?

Pour mettre du foncier sur le marché, les pouvoirs publics ont déjà mobilisé 6 000 hectares de terrains publics pour les villes nouvelles et ont intégré 50 000 hectares dans les nouveaux documents d'urbanisme.

Dés lors se pose la question de savoir si l'opérateur public Al-Omrane ne pourrait pas faire l'acquisition de terrains privés et les viabiliser pour les construire ou les revendre au privé. Mais ils n'auraient alors pas d'autre choix que d'acheter au prix du marché.

Revue trimestrielle de Wafa Immobilier – n° 29

Directeur de la publication : Nour Eddine Charkani — Conception et rédaction : Média5

éditorial



De beaux jours devant nous

La crise immobilière américaine, qui s'est déjà muée en crise financière, va-t-elle se transformer en une récession mondiale? Va-t-elle affecter notre pays au moment où l'immobilier y connaît un boom sans précédent? Rien n'est moins sûr. L'immobilier chez nous a certes des fondements internationaux, comme les acquisitions de résidences secondaires par les étrangers ou les très importants investissements des pays arabes. Mais il dispose de ressorts propres: une formidable demande intérieure que le déficit de logements et la démographie nourrissent et une dynamique de baisse des taux dans un secteur bancaire sain. Le pays est saisi d'une véritable frénésie immobilière dont on peine à apercevoir les premiers signes de ralentissement. Certes, certains commencent à s'alarmer de la déconnexion des prix des logements avec le pouvoir d'achat des Marocains. Mais la promotion immobilière ne semble pas s'en soucier: elle profite d'une dynamique qui irrigue l'ensemble de l'économie.

Nour Eddine Charkani
Président du Directoire de Wafa Immobilier

L'émirati Damac investira 1,2 milliard de dollars au Maroc

L'émirati Damac Properties investira 1,2 milliard de dollars dans des projets immobiliers et touristiques à Marrakech, Agadir et Fès. Le démarrage des chantiers est prévu début 2008 : hôtels, complexes résidentiels et infrastructures de loisirs. Les investissements des Émirats Arabes Unis au Maroc ont atteint plus de 4,8 milliards de dollars, soit le plus important montant investi par un pays arabe. Le géant émirati possède déjà 52 tours dans le monde entier, dont le coût s'élève à environ 15 milliards de dirhams émiratis. Néanmoins, la poursuite des opérations du groupe est étroitement conditionnée par la disponibilité de terrains, une denrée qui se raréfie à l'échelle nationale. Pour la mise en œuvre de son projet au Maroc, Damac Properties devrait d'abord ouvrir trois succursales dans le Royaume dans chacune des villes concernées. Et sur le plan financier, elle devrait puiser dans ses fonds propres et utiliser les acomptes versés via les ventes réalisées sur plan.

Les Coréens construiront à Tamansourt

Al Omrane Marrakech et la société coréenne SMI-Hyundai, filiale du groupe Hyundai – spécialisée dans les grands projets de construction – construiront la première infrastructure de Tamansourt : un centre de sport. Il sera construit sur une superficie de 4575 m² et comprendra une salle couverte, des terrains sportifs à vocation polyvalente. Les Coréens y feront la démonstration de la fiabilité d'un nouveau procédé de construction, Coffor, un système de coffrage structural intégré, destiné à la réalisation d'ouvrages en béton armé. Un procédé qui permet de construire plus vite, moins cher et plus solide... Plus de 10000 logements sont déjà en construction ou en cours de livraison à Tamansourt et plusieurs équipements socio-éducatifs sont déjà achevés et opérationnels. SMI-Hyundai a construit des ouvrages d'envergure en Europe, au Moyen-Orient, Asie, en Afrique, aux États-Unis. Objectif actuel : s'implanter en Afrique du Nord.



Un gigamall à Casablanca ?

Aziz Akhannouch s'apprête à lancer, en association avec le promoteur Emad Eldin Abdalla, un projet de centre commercial (mall) gigantesque, sur la corniche casablancaise, pour un investissement total de deux milliards de dirhams. Pour atteindre les 15 millions de visiteurs par an annoncés, ils

devront convaincre 200 enseignes à investir, au-delà des Zara, Massimo Dutti ou La Senza, que le groupe Akhannouch distribue au Maroc. Ouverture prévue en 2010.

Tinja à Tanger déjà commercialisée

Emaar Maroc vient de lancer la phase de commercialisation de son projet immobilier haut de gamme à Tanger, baptisé Tinja. Ce dernier comprendra 2500 résidences sur 300 hectares. Le centre de vente sur la corniche de Rabat a été officiellement inauguré courant septembre.

Ce projet est développé dans le cadre d'un mémorandum d'entente signé avec l'État et portant sur une valeur de 43,5 milliards de dirhams.

Et fait, c'est sur le côté ouest de la capitale que Saphira verra le jour. D'une valeur de 3,1 milliards de dollars, ce projet, s'étalant le long de plus de 10 kilomètres de corniche, veut devenir un centre de loisirs et de tourisme de Rabat.

Un groupe espagnol pour Oued Fès

C'est un promoteur espagnol, le groupe Marina d'Or, qui a été retenu après appel d'offres pour construire la première tranche du projet Jardins Oued Fès, sur les terrains communaux du champ de course. La commune de Fès n'aura pas eu la main légère : elle touchera l'équivalent de 8200 dirhams le m² pour un terrain de plus d'un hectare. Pour rentabiliser son investissement, le groupe construira des logements haut de gamme, d'une superficie de 102 à 152 m².

[20]

Le promoteur immobilier émirati Emaar, basé à Dubai, s'intéresse également à l'Algérie où il a lancé quatre projets d'une valeur de développement estimée à 20 milliards de dollars.

Crise de l'immobilier: le syndrome à

Quel impact sur le Maroc?



Après les États-Unis et la Grande-Bretagne, c'est au tour de l'Espagne, tout récemment, de s'affoler. Les premières répercussions de la crise immobilière sur le secteur bancaire américain et la chute des cours boursiers à la période estivale ont très rapidement contaminé l'outre Atlantique et plus particulièrement l'Angleterre et l'Espagne.

Pour certains analystes, il fallait s'y attendre car jamais la bulle immobilière aux États-Unis n'a été aussi amplifiée entraînant dans son sillage un surendettement des ménages et une surproduction dans l'immobilier. Pour d'autres, il s'agit uniquement d'une correction face à la surabondance des prêts lors de ces dernières années. Qu'en est-il réellement? La mondialisation financière vient-elle de dévoiler ses périls? Jusqu'où ira l'onde de choc?

Les véritables causes

Pour comprendre ce qui s'est passé aux États Unis, puis en Grande-Bretagne, en Espagne, et ce que sont les risques de répercussions sur le Maroc, il est préalablement nécessaire de se pencher sur les

véritables causes et sur les premiers signes avant-coureurs de cette crise.

Crédit abondant et bulle immobilière

Le tristement célèbre « subprime mortgage » américain représente le segment de marché des prêts hypothécaires à risque à taux variables, offerts par les organismes de crédit anglo-saxons aux ménages à faibles revenus et à taux d'endettement élevés.

Depuis ces dernières années, la politique de baisse des taux d'intérêt a permis de dégager des flux de capitaux très importants placés dans l'immobilier au détriment de la Bourse, favorisant ainsi la bulle immobilière.

En conséquence, le marché américain a été surpris par l'apparition de plusieurs signaux forts qui n'ont pas manqué de secouer son économie :

- La hausse des taux directeurs américains de la FED (passés de 1 % en 2004 à 5,25 % actuellement) a pratiquement doublé la mensualité de beaucoup d'emprunteurs
- Des milliers de ménages ayant souscrit des prêts à risque à taux variables se retrouvent actuellement dans une situation de surendettement inextricable
- Le niveau de chômage aux États-Unis n'a jamais été aussi élevé
- L'augmentation brutale des logements mis en ventes et donc la chute du prix de l'immobilier ont placé les emprunteurs dans l'incapacité d'honorer leurs engagements
- L'augmentation du nombre des impayés a rapidement mis en difficulté des établissements de prêts hypothécaires.

Vingt organismes de crédit hypothécaires en difficulté

Très rapidement, vingt organismes de crédits hypothécaires, tel que New Century, sont en difficulté et ne peuvent plus honorer leurs engagements auprès du secteur bancaire. D'autres ont décidé de renoncer à donner des subprimes, entraînant une réduction des prêts et donc de la demande de logement. Un cercle vicieux est né, déclenchant une crise boursière et financière. Selon Christopher Dodd, sénateur américain, « un à trois millions de personnes

[50]

Le courtier Cafpi, en partenariat avec la banque du pays basque espagnol Kutza Bank, propose des prêts sur cinquante ans...

américain

pourraient perdre leur logement ». Cette crise entraîne avec elle des licenciements dans l'immobilier mais également dans le secteur financier (estimé à plus de 21 000). Des effets pervers sur d'autres secteurs et sur la consommation sont inévitables (baisse des ventes d'automobiles de 26 % pour le premier semestre de l'année).

Pour redynamiser les marchés boursiers et financiers, la Réserve fédérale américaine a baissé le 17 août son taux d'escompte. Mais cette mesure est-elle suffisante pour réguler les marchés ? D'autres baisses sont attendues pour détendre le marché.

L'Europe contaminée ?

En août dernier, les investisseurs ont été surpris par l'étendue des dégâts sur la bourse américaine, qui a perdu 10 % mais également sur d'autres bourses étrangères : Londres, Paris, Tokyo, Istanbul, Sao Paulo... Les établissements de crédit américains ont cédé une part non négligeable de leurs créances à des banques européennes. Il est donc fréquent que celles-ci puissent être elles-mêmes détentrices de ces fameuses créances hypothécaires à risque. Ainsi, en Allemagne, IKB, premier organisme de prêts immobiliers, est engagée massivement dans ces crédits risqués. Les autorités monétaires allemandes ont dû injecter 3,5 milliards d'euros pour soutenir cette banque aujourd'hui en difficulté.

En Grande-Bretagne, c'est la Northern Rock, organisme financier spécialisé dans l'immobilier qui fait l'actualité en mettant à nu la vulnérabilité du marché financier britannique.

Ruée des épargnants aux guichets de Northern Rock

Son portefeuille de créances immobilières est estimé à 100 milliards de livres. Craignant pour leurs épargnes, des milliers de clients se sont rués sur les guichets de cette banque pour retirer leur argent. Malgré l'appel au calme des autorités financières britanniques, insistant sur la solvabilité de la Northern Rock, les clients continuent à solder leurs comptes. Pas moins de 3 milliards de livres ont été retirés en quelques jours, soit 8 % des dépôts. L'action de la banque a quant à elle chuté de 30 % le 18 septembre

[60%]

Le talon d'Achille des ménages américains n'est pas tant la Bourse, qui ne représente que 20 % de l'enrichissement de ces ménages depuis les années 1980, que l'immobilier. Les reventes d'habitations individuelles constituent 60 % de cet enrichissement, artificiellement soutenu par tout un ensemble de politiques gouvernementales, de fait extrêmement interventionnistes.



pour atteindre — 60 % !

France et Espagne touchées

En France, BNP Paribas, se sentant menacée par la crise américaine, a ouvert le bal en suspendant ses fonds d'investissements sur le segment subprime. Aussitôt, son titre a perdu 3,41 % à la Bourse de Paris. D'autres organismes financiers français ont également été touchés, notamment Oddo, Axa. L'Espagne vient d'annoncer ses premiers déboires. En effet, la Bourse de la péninsule ibérique a subi à la mi-septembre des baisses significatives de ses principales valeurs immobilières : Colonial (-12,62 %), Montebalito (- 12,2 %), Fadesa (- 11,06 %), Sacyr Vallehermoso (- 8,15 %)... Simples corrections ou prémices d'une crise annoncée ?

Bulle immobilière en Espagne

Rappelons que l'Espagne est l'exemple même de la bulle immobilière caractérisée par un marché largement tributaire des prêts et du niveau d'endettement des ménages. Or ce dernier, semble-t-il, a atteint des niveaux records avec une progression de 18,5 % sur un an et 832 milliards d'euros ! Des chiffres à donner des frissons. De plus, incités par les taux d'intérêts bas et par la spéculation, les Espagnols ont édifié



À Bénidorm (photo), comme partout en Espagne, l'immobilier est en crise, alors qu'il était l'un des moteurs du miracle économique de la péninsule.



plus de 700 000 logements en 2004. Conséquence : surproduction et chute des prix de l'immobilier (de 20 % à Barcelone). La crise dans ce pays sera particulièrement pernicieuse.

Pour apaiser les tensions sur le marché européen, la Banque centrale européenne a dû injecter en août dernier 94,8 milliards d'Euros dans la zone euro.

Quel impact sur le Maroc ?

Spéculation, hausse vertigineuse des prix, programmes immobiliers colossaux, investissements étrangers, baisses des taux, envolée des encours crédits immobiliers... Depuis le début de l'année, le boom du secteur de l'immobilier marocain a fait couler beaucoup d'encre.

Cette accélération soudaine de l'activité immobilière (logement et financement) au Maroc peut légitimer certaines inquiétudes. Cependant, il faut préciser que le pays a certaines spécificités qui, à court et moyen terme, semblent le préserver de cette crise :

- ▶ Le déficit en logements au pays demeure très important (plus d'un million d'unités) et en dépit des efforts inlassables de l'État et du privé, la production est largement en deçà des besoins exprimés
- ▶ Le niveau d'endettement des ménages reste souvent inférieur à 50 % de leur revenu et les banques rechignent à dépasser cette limite
- ▶ De plus, les crédits à échéances progressives susceptibles d'aggraver l'endettement, sont rarement utilisés par les établissements de crédit marocains
- ▶ Les taux d'intérêt variables sont indexés sur les

[100]

Pour apaiser les tensions sur le marché européen, la Banque centrale européenne a dû injecter en août dernier 94,8 milliards d'euros dans la zone euro. Une goutte d'eau face aux masses financières en circulation.

Bons du Trésor et principalement sur les maturités à 10/15 ans dont les variations sont restreintes. De plus, Bank al-Maghrib prescrit aux banques des marges minimum les incitant ainsi à davantage de vigilance

- ▶ Certains prêts à taux variables ont même été « capés », qui ne peuvent baisser ou augmenter de + ou - 2 points d'une année sur l'autre. Avec la faculté de revenir au taux fixe pour limiter les dégâts
- ▶ Les taux d'intérêt sont à un niveau très attractifs
- ▶ Certains crédits à risques (Fogarim) bénéficient de la garantie de l'État à laquelle il faut ajouter l'hypothèque
- ▶ L'intérêt sans équivoque des investisseurs étrangers pour le pays est une réalité démontrée chaque jour et qui peut jouer un rôle moteur de développement
- ▶ Wafa Immobilier, seul établissement spécialisé dans le financement de l'immobilier, ne peut se sentir exposé, car il bénéficie du soutien plus que confortable de la part de sa maison mère, Attijariwafa bank. En effet, les encours crédits immobiliers sont portés par cette banque, et donc les risques entièrement supportés par elle.

Hormis toute réaction subjective ou émotionnelle du marché boursier, le secteur de l'immobilier a encore de beaux jours devant lui, à condition cependant de viser des segments de marché à fort potentiel, d'offrir des produits en adéquation avec la demande et de faire preuve d'un grand professionnalisme.

Jamal Lakhiry,
Directeur Marketing et Communication
de Wafa Immobilier

Loi de finances 2008

Beaucoup de propositions pour le logement

Le retour sur l'article 19 a focalisé l'attention sur la loi de finances 2008. Elle comporte aussi des dispositions favorables.

Suppression de l'exonération fiscale sur l'IS

La loi de finances, qui prévoyait dans un premier temps la suppression totale de l'article 19 de la loi de finances de 1999-2000, a finalement opté pour une réduction de moitié. L'IS sera réduit à 15 % en 2008, puis sera au taux normal de 30 % en 2009. L'exonération en matière de TVA et de droit d'enregistrement est maintenue.

Réduction du plafond de logements sociaux

Dans le même cadre, il est proposé de réduire de 2500 à 1500 le nombre des logements sociaux à bâtir dans le cadre de conventions conclues avec l'État à compter du 1^{er} janvier 2008.

Exonération du profit foncier résultant de la première cession d'un logement social

Pour une meilleure application de l'exonération du profit réalisé à l'occasion de la cession des locaux à usage exclusif d'habitation dont la superficie couverte et le prix de cession n'excèdent pas, respectivement, 100 m² et 200000 dirhams, il est proposé d'accorder cette exonération aux logements occupés à titre d'habitation principale depuis au moins quatre (4) ans au jour de ladite cession.

Nouveau logement à 140000 dirhams

La loi de finances prévoit le lancement d'un programme d'habitat social portant sur la réalisation de logements à faible valeur immobilière totale et de lots d'habitat économique. Elle propose l'exonération fiscale totale, un apport de foncier public, une viabilisation aux prix coûtants. Les logements devront avoir une superficie de 50 m², être carrelés, avoir deux portes (entrée et toilettes), et avoir une étanchéité. Pour les promoteurs intéressés, ils devront construire au moins 500 logements en milieu urbain ou 100 en milieu rural. Ce programme pourrait concerner 15 millions de personnes.

Prêt héréditaire sur 50 ans

La loi de finances propose d'accorder un prêt

[15%]

Complètement exonérés depuis 2000, les bénéficiaires des promoteurs immobiliers seront taxés à 15 %, soit la moitié du taux normal, passé de 35 à 30 %.

héréditaire, consenti à une personne mais qui peut être récupéré par ses héritiers. Avec une durée de 50 ans, son objectif est de baisser les mensualités à un niveau de 500 dirhams. Ce prêt serait garanti par l'État via le Fogarim, et pourrait être ouvert aux banques.

Villes sans bidonvilles

La loi de finances poursuit le lancement du programme « Villes Sans Bidonvilles » (VSB) en vue de résorber l'ensemble des bidonvilles identifiés dans 70 villes et communes urbaines au profit de 212000 ménages.

Ville nouvelle de Tamansourt

Ce projet, dont le démarrage a été donné en décembre 2004, s'étend sur une superficie de 1200 ha. Il a pour principaux objectifs de produire une offre de 58000 logements afin de contribuer à pallier le déficit d'habitat, répondre aux besoins futurs et garantir une offre de prévention en logements sociaux. L'approche retenue pour la réalisation de cette ville s'articule autour de la réalisation par la holding Al Omrane, qui a pris la suite de l'Érac-Tensift, des travaux hors site et de la viabilisation primaire. Le coût total est de 2,3 milliards de dirhams, et la mise à la disposition de promoteurs privés d'îlots varie entre 10 et 24 ha pour contribuer à l'accroissement de l'offre en logements sociaux. Le coût total du projet est estimé à 24,5 milliards de dirhams et sa capacité d'accueil se chiffre à 300000 habitants.

Autres villes nouvelles

D'autres villes nouvelles sont programmées :

- Lakhyayta, située à Soualem, Province de Settat (1,325 ha et devant abriter 300000 habitants);
- Mellousa, située à 15 km à l'Est de Tanger, destinée à abriter 30000 habitants dans une première phase,
- Tagadirt, située à 6 km d'Agadir devant abriter 250000 habitants;
- Zénata, située à Ain-Harrouda, s'étalant sur une superficie de 1,860 ha et destinée à abriter 500000 habitants;
- le pôle urbain de Badis, près d'Al-Hoceïma, portant sur une superficie de 49 ha et devant abriter 20000 habitants.

Bahia Golf Beach

Un projet résidentiel à Bouznika



C'est un nouveau projet phare pour la région de Bouznika : Bahia Golf Beach. Il occupera une superficie de 530 hectares ! L'investissement est mené par Orientis Invest, une filiale commune à l'Onapar, société immobilière du groupe Ona, et à Emaar, une autre société d'expérience dans le secteur, originaire de Dubaï.

Situation exceptionnelle

Idéalement situé à mi-chemin entre les deux grandes villes du royaume, Casablanca et Rabat, avec un accès aisé par l'autoroute et la route côtière,

[530 ha]

Telle est la superficie que requiert le projet

le projet Bahia Golf Beach prendra place sur une longue bande côtière de deux kilomètres entre les deux plages Essanouabar (ex-David et Dahomey).

Logements construits ou terrains

La commercialisation se fera sous deux formes. Des logements seront construits et livrés clés en mains : appartements de haut standing, bungalows pieds dans l'eau, hôtels de luxe et villas majestueuses. Mais des lots de terrain seront également disponibles pour ceux qui veulent réaliser leurs propres projets immobiliers.



Un tiers de la superficie sera consacré aux espaces verts.



La nature y sera préservée, puisqu'un tiers de la superficie sera consacré à des espaces verts et à un golf, faisant de ce grand projet de 530 hectares une oasis de verdure où les résidents pourront s'adonner au jogging ou à la marche tous les jours. Les infrastructures sportives y seront particulièrement soignées et nombreuses: centre sportif et de détente, courts de tennis, golf 18 trous, club équestre... Deux plages artificielles seront même créées pour offrir d'autres possibilités de baignade aux résidents. Enfin, des boutiques et des magasins seront

intégrés sur place, pour éviter aux résidents d'avoir à se déplacer pour leurs courses.

[5 ans]

C'est la durée prévisionnelle de la concrétisation du projet

Première livraison en 2009

Le projet sera réalisé sur deux phases de construction. La première phase commencera du côté de Dahomey. Des appartements, une plage privée et des piscines seront créés. Le coup d'envoi a été donné fin septembre.

Le projet s'achèvera à la fin de l'année 2013. Le futur complexe résidentiel nécessitera six années de travaux.

Interview avec Nour Eddine Charkani

Trois nouvelles formules de financement

Le Groupe Attijariwafa bank a lancé trois nouvelles formules de financement adaptées pour répondre à des besoins que le crédit classique ne couvre pas.

En quoi consistent les nouvelles formules de financement alternatif et dans quelle mesure pensez-vous que cette offre pourrait davantage développer votre production ?

Tout d'abord, il faut rappeler que cette nouvelle offre se décline en trois formules distinctes, à savoir: Ijara, Moucharaka et Mourabaha.

La première, Ijara, permet tout simplement au client de disposer d'un bien meuble ou immeuble sous forme locative (Ijara Tachghilia) avec possibilité de l'acquérir au terme du contrat de location et d'en devenir propriétaire. On parle alors d'« Ijara wa Iqtina ».

La seconde, Moucharaka, permet à un organisme de financement de prendre une participation dans le capital de sociétés de capitaux nouvelles ou déjà existantes. Un contrat de partenariat sur une période limitée permettant à un investisseur de recourir à une nouvelle formule de financement spécifique.

La troisième, Mourabaha, est un contrat par lequel un établissement de crédit acquiert, à la demande d'un client, un bien immobilier à usage d'habitation principale ou professionnel en vue de le lui revendre moyennant une marge bénéficiaire convenue d'avance. Le règlement par le client se fera en un ou plusieurs versements à une date ultérieure. Wafa Immobilier est directement concernée par ce dernier produit, car un nombre important mais difficilement quantifiable de clients potentiels est à la recherche de produits de financement alternatifs. On peut d'ores et déjà considérer que ce produit d'appel ne manquera pas de booster la production car, comme semblent le confirmer les nombreuses demandes d'information, le marché potentiel est impatient de recourir à ce financement.

Par ailleurs, n'oublions pas que les crédits immobiliers classiques ne concernent que 20 % des transactions immobilières au Maroc. Pourquoi alors 80 % du marché échappent-ils aux établissements de crédit ?

S'agissant d'un financement visant un marché potentiel non négligeable, pourrait-on s'attendre à d'autres augmentations des prix de



Nour Eddine Charkani, président de Wafa Immobilier, est convaincu que les produits alternatifs correspondent à une attente insatisfaite du marché.

l'immobilier au Maroc ?

Les augmentations des prix de l'immobilier lors de ces trois dernières années ont été principalement la résultante d'une demande nationale et étrangère très importante et d'un véritable déficit du foncier qui a véritablement exacerbé les promoteurs. Un besoin en logements qui dépasse le million d'unités ne peut que susciter une telle euphorie des prix. Cependant, il est vrai que certaines places – Marrakech en l'occurrence – reflètent plutôt une spéculation patente accentuée par un foncier de plus en plus cher et par une demande étrangère plutôt gourmande.

Pour remédier à ce phénomène spéculatif et réguler les prix, des efforts inlassables de la part de l'État permettent de disposer à l'avenir d'un foncier plus conséquent.

Le lancement de ces produits a-t-il la mise en place de process spécifiques ?

Wafa immobilier, en sa qualité de société spécialisée dans le financement de l'immobilier et dans l'attente du feu vert des autorités monétaires, se sont préparées depuis déjà plusieurs mois pour lancer cette offre

[80%]

des transactions immobilières au Maroc ne sont pas adossées à un crédit immobilier.

ent alternatif pour le marché

dans les meilleures conditions de compétitivité, de souplesse et de transparence. En effet, depuis la formulation de l'offre en passant par sa communication, son mode opératoire et la gestion des demandes, tout est fin prêt pour faciliter l'accès d'une large frange de la population à ce type de financement.

Quelle sera selon vous la formule la plus sollicitée ?

Comme rappelé dans la première question, il n'y a pas de formule plus intéressante que l'autre. Tout dépend du besoin du client : location de bien meubles, projet d'investissement ou d'extension, acquisition de logement ou de locaux professionnels... Cette gamme de produits permet donc de répondre à ces différentes attentes. Les produits alternatifs sont institués afin de répondre à une évidente demande spécifique – marocaine et étrangère –, mais difficilement jaugeable, car il est encore très tôt pour faire des estimations. Seuls les futurs reportings périodiques de Bank al-Maghrib recueillis auprès de toutes les banques pourront, à l'avenir, nous permettre d'effectuer des analyses et des extrapolations. Par rapport aux autres formules de prêt, les produits alternatifs permettront à notre Groupe de proposer des produits innovants et de consolider son positionnement en tant que leader sur le marché du financement de l'immobilier.

Peut-on d'ores et déjà considérer que ces produits seront plus chers que les formules classiques ?

Par rapport aux crédits classiques, cette offre est proposée moyennant une marge définie au départ par le contrat. Dans le cas de Mourabaha, la marge bénéficiaire est déterminée par rapport au prix d'acquisition, aux frais de la première transaction, aux primes d'assurances, au taux de rendement, déduction faite – le cas échéant – de l'autofinancement. Ce qui rend la comparaison difficile car les principes de calcul des mensualités sont différents. En cas de surcoût, pour y remédier, les clients pourront par exemple augmenter leur autofinancement. Car ne l'oublions pas, une grande majorité de cette frange de population ciblée procédait habituellement à l'autofinancement intégral.

Cependant, les modèles de contrats ont été arrêtés par Bank al-Maghrib, ce qui, en soi, est un gage de



La communication sur les produits alternatifs a été réalisée par Attijariwafa bank.

confiance. Ainsi, en préambule le contrat Mourabaha stipule : « comme étant un contrat par lequel un établissement acquiert, à la demande d'un client, un bien meuble ou immeuble en vue de lui revendre moyennant une marge bénéficiaire convenue d'avance ».

Qu'en est-il des aspects fiscaux ?

Au niveau fiscal, étant

donné qu'il s'agit d'une opération nécessitant une revente consécutive à une acquisition réalisée par la banque, des charges fiscales viennent se greffer au coût de l'opération. En effet, dans un premier temps la banque achète le bien immobilier puis le revend immédiatement au client. Ce qui donne lieu au paiement des taxes habituelles d'enregistrement, de conservation, de taxe notariale, d'hypothèque. Quant à la TPI, elle doit en principe faire l'objet d'une décision d'exonération de la part de la direction des Impôts – sachant que les organismes de crédit sont assujettis à l'IS. S'agissant des garanties, après acquisition du bien par la banque et avant qu'il ne soit mis à disposition du client, la banque est en droit de procéder à l'inscription de l'hypothèque. C'est après ce moment – et seulement après – que la mutation de la propriété du bien au profit du client pourra se faire. Une assurance décès/invalidité, accompagnée d'une assurance multirisque habitation, est également requise.

Quelles sont les principales conditions d'éligibilité liées au produit Mourabaha, puisque c'est l'offre qui intéresse Wafa Immobilier ?

Mourabaha s'adresse aux particuliers et aux professionnels à la recherche de nouvelles solutions de financement pour acquérir un bien immobilier à usage d'habitation ou professionnel, âgés de 18 ans minimum et de 70 ans maximum à la dernière échéance. Le financement peut aller jusqu'à 100 % avec une capacité de remboursement à hauteur de 40 % du revenu net. La durée peut atteindre 25 ans maximum.

Quatre nouvelles agences

Dans la région Centre et sur l'axe Casa-Rabat

Casablanca Roudani



Cette nouvelle agence de Wafa immobilier sur le boulevard Roudani bénéficie d'un emplacement de premier choix, en plein centre-ville. L'architecture des locaux s'inspire du cachet marocain.

Les deux personnes qui y sont affectées couvriront les quartiers Palmier, Maârif, Massira-el-Khadra, où les prix ont fortement progressé.

Angle boulevard Roudani et rue Daoud-Tahiri – Mâarif.
Tél. : 022-98-55-90.

Fès Principale

L'avenue des FAR est l'une des avenues les plus grandes et fréquentées de la ville. L'agence dispose d'un emplacement stratégique à proximité des quartiers les plus cotés de la ville, tels qu'Allal-Benabdallah et le champ de course.

Les prix grimpent: ils sont passés de 8000 à 10000 dirhams le mètre carré en un an et continuent de monter.

L'agence démarrera avec une seule personne, en attendant de consolider l'équipe.

4, avenue des FAR – 1^{er} étage.

Tél. : 035-64-01-18.

Fax : 035-93-10-64.

Meknès FAR



L'avenue des FAR ville nouvelle se trouve au centre de Meknès, qui connaît une expansion immobilière considérable. L'offre est très variée avec des appartements de 120 à 170 m², des immeubles R + 7 ou R + 10.

Avenue des FAR – résidence Ibn-Khaldoun.

Tél. : 035-40-15-5 juillet 1926. Fax : 035-40-15-29

Témara

L'agence se trouve sur la grande avenue Hassan-II de Témara. L'équipe de trois personnes couvrira l'axe Témara/Harhoura, considéré comme l'une des zones les plus prometteuses de la région Rabat/Salé. Les demandes d'achat augmentent chaque jour, et l'offre immobilière à Témara et Harhoura est très diverse, ce qui permettra à toutes les classes sociales de trouver le logement qui les intéressent le plus.

Avenue Hassan-II – résidence Attawhid.

Tél. : 037-74-03-81/82, 037-74-07-91.

Fax : 037-74 04-11.

