

# AVIS D'EXPERT

## ACHETER UN BIEN IMMOBILIER

**INVESTIR** Vacances riment souvent avec projet immobilier. Acheter, construire ou louer ne sont toutefois pas des entreprises anodines. Des experts vous conseillent.

Par Léo Huisman et Caroline Boudet

### MAROC: un marché immobilier de plus en plus structuré

**L**e premier conseil de M. El Cham-mah, patron du Salon **Smap** Immo, relève du bon sens. "Bien connaître le pays et la région dans laquelle on souhaite s'établir en s'informant sur le marché. Notamment en commençant par visiter le **Smap Immo**, grand observatoire de la concurrence, qui a lieu tous les ans au mois de mai. Les agences immobilières officiant au Maroc possèdent généralement des sites Internet, il ne faut pas hésiter à les consulter ainsi que les revues spécialisées, type Clefs en main ou la Centrale Immo. Si 80 % des transactions immobilières s'effectuent en dehors du circuit des agences, il est recommandé à un Marocain résidant à l'étranger, s'il vient au Maroc, de s'approcher d'une agence immobilière ayant pignon sur rue, afin de bénéficier des conseils d'un professionnel et de procéder à une recherche de bien de manière transparente et sécurisée. Il peut également s'adresser à la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) pour collecter des renseignements sur les promoteurs de la place, leurs programmes, leur crédibilité."

#### Acheter ou construire ?

Construire sa maison dans son pays d'origine ? Si ce rêve est partagé par de nombreux MRE, il nécessite quelques mises en garde. Selon M. El Cham-mah, "d'une manière générale, il est préférable d'acheter un bien construit. C'est la tendance qui est observée actuellement. En particulier pour ceux qui ne souhaitent pas s'établir toute l'année au Maroc. Pour les autres, il est préférable de louer une année ou deux, le temps de s'habituer aux us et coutumes locales et aux mentalités avant de se lancer dans l'aventure de la construction. Manière également de mieux cerner l'offre immobilière disponible (terrains, sites, etc.) et le coût de la construction. Faire son choix en toute connaissance de cause est à ce prix. Trois questions s'imposent lorsqu'on décide d'acheter ou de construire un bien immobilier : de quel

*budget dispose-t-on ? Que compte-t-on faire du bien acheté ? Quel est l'horizon de placement ?*

Première étape : l'achat d'un terrain. De préférence viabilisé (avec de l'eau, de l'électricité). Le contraire engendre des dépenses qui peuvent "faire mal". Puis le choix d'un architecte. Ce dernier est un maillon essentiel. Juger sa compétence est un élément subjectif qui reste de votre ressort. N'oubliez pas que c'est lui qui dessinera la maison, orientera vos choix et décisions.

Seconde étape : se renseigner auprès de l'agence urbaine pour connaître les réglementations (strictes) de construction. C'est à ce moment seulement que le dialogue entre l'architecte et le client débute. Une fois l'accord conclu, il débouche sur une première esquisse et sur le contrat d'architecture (5 % du coût total de construction en général). Mais sachez que c'est le taux officiel et que tout est négociable.

Vient ensuite le bal des permis : déposer un permis de construire auprès de la municipalité qui permet l'instruction du projet par l'agence urbaine. Cette dernière le valide et le transmet une dernière fois à la municipalité pour obtenir le droit à la construction. Les travaux commencent. Pensez à souscrire des assurances couvrant la période de chantier, puis à faire appel à un ingénieur béton pour garantir la stabilité de la structure. Enfin seulement les travaux débutent. La dernière étape est une vérification de la fin des travaux par la commune qui peut alors délivrer un certificat de conformité.

#### Financement : des solutions multiples

Financer l'achat d'un bien immobilier, c'est d'abord choisir avec discernement la banque auprès de qui le crédit va être souscrit. En matière d'investissement immobilier, les banques marocaines proposent des solutions alléchantes. Toutes ou presque proposent de crédits à hauteur de 100 %, qui peuvent

s'échelonner sur vingt-cinq ans au maximum même si la durée la plus utilisée est quinze ans. Les banques permettent le choix d'un taux fixe ou variable. Et de passer de l'un à l'autre (moyennant des frais supplémentaires) en cours de remboursement. Les MRE sont particulièrement soignés. Toutes les banques disposent de crédits spécialement conçus pour les résidents étrangers. A la Banque populaire, par exemple, le "prêt habitat" peut atteindre 90 % du coût global d'acquisition ou de construction. Il permet des délais de remboursement pouvant aller jusqu'à vingt ans et le choix entre un taux fixe et variable. Chez Attijariwafa Bank, le crédit Miftah propose à peu de choses près les mêmes prestations, mais affiche en plus la possibilité de bénéficier d'un différé de remboursement de trois à douze mois. Le

Cécile Tréal



# AU PAYS

choix de la banque est difficile, il peut être déterminé par les frais annexes (frais de dossiers, TVA, frais d'assurance). Pour les MRE, la première étape consiste à ouvrir un compte au Maroc, convertible en dirhams, duquel sera débité le remboursement du crédit choisi.

Du fait de l'explosion du marché de l'immobilier au Maroc, les taux d'intérêt sont historiquement bas: 14 % en 1995, moins de 6 % aujourd'hui.

## Où s'adresser ?

- Siège Attijariwafa Bank Europe  
170, bd Haussmann 75008 Paris  
Tél. : 0 1 53 75 75 00
- Lyon : 217, avenue Félix-Faure 69003  
Tél. : 04 72 34 52 63
- Marseille : 35, allée Léon-Gambetta 13001  
Tél. : 04 91 84 43 85
- Banque Populaire Chaabi du Maroc
- Asnières : 4 bis, boulevard Voltaire 92600  
Tél. : 01 47 93 28 18
- Paris : 177, avenue de Clichy 75 017  
Tél. : 01 42 29 13 11

## TUNISIE: des prix qui font rêver

**T**rente-cinq mille euros pour une villa de 160 m<sup>2</sup> à Djerba: le coût de l'immobilier en Tunisie, même dans les zones touristiques, laisse rêveur à côté des prix pratiqués en France. Les demandes immobilières y sont en constante augmentation ces dernières années, et ce pour des prix trois à quatre fois inférieurs à la France. De quoi donner envie d'acheter au pays.

### Les démarches

Pour tout achat ou location, tournez-vous directement vers les agences immobilières tunisiennes, dont les annonces sont notamment disponibles sur Internet, car aucune agence étrangère ne peut gérer d'immobilier en Tunisie.

Pour les Tunisiens résidant à l'étranger, les démarches à faire sont classiques: compromis de vente, visite chez le notaire, etc.

Quant aux étrangers, chacun peut acquérir un bien immobilier en Tunisie, à condition d'établir un dossier pour obtenir l'autorisation du gouverneur de la région où se trouve ce bien.

En France, plusieurs agences de conseil – à ne pas confondre avec des agences immobilières – vous accompagneront dans votre projet d'achat ou de location. Un service qui peut s'avérer très utile pour ceux qui connaissent peu la Tunisie.

Concernant la location, la signature d'un contrat en bonne et due forme, enregistré à la municipalité, est une garantie indispensable

pour ne pas avoir de mauvaise surprise.

### Le financement

Une fois la demeure de vos rêves dénichée, reste à financer votre achat. Les taux d'intérêt pratiqués par les banques tunisiennes sont proches de ceux proposés en France. En revanche, certaines banques telles que UTB (Union tunisienne de banque), par exemple, proposent des produits spécifiques pour les Tunisiens résidant en France. Là encore, les prêts immobiliers sont disponibles à des taux voisins de ceux des banques hexagonales.

### Pour les étrangers

Aucun visa n'est exigé pour les ressortissants français se rendant en Tunisie à titre touristique. Cependant, le passeport en cours de validité est obligatoire. La durée de votre séjour touristique ne peut excéder trois mois. Au-delà de cette durée, vous devrez demander une autorisation de séjour ou de travail auprès du ministère tunisien de l'Intérieur. Soyez prévoyants, cette démarche doit être engagée préalablement à votre arrivée.

Autre solution: séjourner trois mois, venir un temps en France, puis repartir pour trois mois...

### Où s'adresser ?

- Union tunisienne de banques:  
01 53 45 30 30 (à Paris)
- Société tunisienne de banque:  
00 216 71 340 477 (à Tunis)
- [www.tunisie-immo-conseil.com](http://www.tunisie-immo-conseil.com)

## ALGÉRIE: les tarifs ont beaucoup augmenté en 2006

**P**remier pas: trouver la maison ou l'appartement idéal. Pour ceux qui n'ont pas d'idée précise ou connaissent mal le pays, il suffit de consulter les annonces des agences immobilières algériennes, nombreuses sur Internet. Tapez simplement "achat immobilier Algérie" sur votre moteur de recherche, et de nombreux sites vous aideront dans votre recherche. Les prix, notamment autour d'Alger, ont connu une flambée ces derniers mois, liée notamment à une grande différence entre l'offre et la demande, selon les chiffres de la Fédération nationale des agences immobilières. A titre d'exemple, comptez 7 millions de dinars (75 000 euros) pour un F3 dans et autour de la capitale. Pour

financer votre achat, il existe des solutions spécifiques pour les Algériens résidant à l'étranger. Si vous avez la nationalité algérienne, un revenu régulier en Europe, ainsi qu'un apport personnel de 10 % de la somme totale, des établissements financiers comme Cnep Banque vous proposent des crédits allant jusqu'à trente ans, à des taux d'intérêts allant de 5 à 7 % selon les variations du marché et votre épargne personnelle. ■

### Où s'adresser ?

- Cnep Banque [www.cnepbanque.dz](http://www.cnepbanque.dz).  
Tél. : 00 213 21 71 33 95 (Alger)
- Banque d'Algérie [www.bank-of-algeria.dz](http://www.bank-of-algeria.dz)  
Tél. : 00 213 21 23 00 23 (Alger)

