

L'hebdomadaire LA VIE éco vient de publier une enquête sur les taux et les durées des crédits pratiqués par les établissements bancaires marocains concernant le crédit immobilier.

Nous vous livrons ici un aperçu des grandes tendances en matière de crédit immobilier.

Le manque de liquidité qui caractérise depuis plus de deux ans le secteur bancaire marocain a fait croire à nombre d'observateurs que les conditions de financement allaient inmanquablement devenir plus serrées, avec par exemple des taux d'intérêt plus élevés, des durées de remboursement moins longues ou des examens de dossiers plus fermes.

Dans ce contexte, les établissements bancaires font tout pour séduire les clients et en attirer le maximum.

Le taux d'intérêt

A commencer par le taux d'intérêt qui n'a pas connu de hausse depuis son plus bas niveau atteint en 2007 et qui est toujours de 5,07% hors taxe et variable pour les durées supérieures à 7 ans.

Actuellement, les banques accordent presque systématiquement ce minima à tous les demandeurs de crédit. Cela dit, certaines d'entre elles peuvent fixer un taux plus élevé, par exemple 5,50% hors taxe, à un client dont le profil n'est pas des meilleurs.

Même avec cela, les taux dépassent rarement les 6%. Pour le taux fixe, il s'élève pour sa part à 5,82% chez la majorité des banques. Il peut dépasser toutefois les 6% chez certains établissements, toujours selon le profil du client.

Hormis ces taux standards, il existe des taux spécifiques que les banques accordent aux clients travaillant au sein d'entreprises conventionnées ou dans le cadre de certains projets immobiliers (Tanger Resort, Bouskoura Golf City...) qui peuvent atteindre des niveaux intéressants. (...)

La quotité de financement

Pour ce qui est de la quotité de financement, si l'on n'accorde plus de 125%, ce qui servait auparavant à financer la partie payée au noir, les banques accordent actuellement des crédits couvrant jusqu'à 110% du prix du bien (Banque Populaire, BMCE Bank, CIH ...).

Ce niveau sert à financer en plus du prix de l'immeuble les frais liés à l'enregistrement, à la conservation, à l'hypothèque et les honoraires du notaire, en plus des frais de l'assurance décès-invalidité. La partie du prix payée au noir peut quant à elle être financée par un crédit à part, comme le fait par exemple la BMCI qui accorde en plus du crédit logement un prêt complémentaire correspondant à un maximum de 20% du prix déclaré et ce, à un taux plus avantageux que celui du crédit à la consommation classique (8,50%) sur une durée qui peut atteindre 8 ans.

La capacité d'endettement

Concernant la capacité d'endettement, rien n'a changé et les établissements bancaires respectent toujours le niveau de 45% des revenus. Certaines banques appliquent même un niveau plus serré, 40%, et n'acceptent de passer à 45% que sur accord du comité de crédit. D'autres peuvent par contre aller jusqu'à 50% si les revenus mensuels dépassent les 20 000 DH.

La durée du crédit

Enfin, pour ce qui est de la durée du crédit, quasiment toutes les banques vont jusqu'à 25 ans pour les prêts à long terme. Seule la BMCI continue de proposer des formules à 30 ou 40 ans.

A noter que les crédits peuvent désormais courir jusqu'à l'âge de 70 ans, c'est-à-dire qu'un client de 45 ans par exemple peut toujours prendre un prêt sur 25 ans vu que son assurance décès le couvre jusqu'au terme du crédit. Enfin, toutes les formules de prêt au logement peuvent être assorties d'une période de différé de paiement qui peut atteindre 12 mois chez certains établissements.