

Tout sur **Le logement**

Acheter un terrain
Acheter une maison
Permis de construction
Institutions de financement
Facilités offertes par la NHDC



Avant-Propos

Le logement est un sujet qui touche de près tous les Mauriciens. En fait, le droit au logement est un droit universel reconnu pour chaque individu.

Cette publication vise à renseigner les personnes sur les différentes démarches liées à l'acquisition/ construction d'un logement et les informer des facilités disponibles à travers les institutions spécialisées.

Nous remercions la *Mauritius Housing Company Ltd* et la *National Housing Development Company* de leur collaboration.

La Rédaction

Une publication du Government Information Service, Bureau du Premier ministre

Achat de terrain

La transaction doit se faire impérativement devant notaire.

Avant l'acquisition

- Voir le titre de propriété.
Celui-ci donnera les renseignements quant à :
 - *Le vrai propriétaire du terrain*
 - *La superficie du terrain*
 - *Le bornage du terrain, c'est-à-dire la limite séparative d'un terrain avec le terrain ou propriété voisin/e. Les bornes sont des marqueurs visibles qui indiquent les lignes de séparation de deux propriétés.*
(En l'absence de bornage du terrain, un arpenteur pourra vérifier la superficie exacte du terrain.)
- Vérifier que le terrain soit de type résidentiel
- Vérifier la nature du terrain :
sol marécageux ou pierreux



- Vérifier les différentes installations disponibles quant à l'électricité, l'eau, la décharge des eaux usées
En cas d'absence de ces services, s'enquérir des possibilités et des frais d'installation.

L'acquéreur potentiel peut, s'il le souhaite:

- Faire évaluer le terrain par un évaluateur pour en connaître la valeur réelle
- Vérifier auprès du *Registrar General* le nom du propriétaire actuel du terrain ou la possibilité d'une hypothèque contractée sur le terrain par le propriétaire

Permis de construction

Avant de commencer les travaux de construction, il est impératif d'avoir un permis de construction – le *Building and Land Use Permit* (BLP).

Le BLP est un document émis par la municipalité ou le conseil de district, selon que le terrain se trouve sous la juridiction de la municipalité ou du conseil de district. Il doit être affiché avant et jusqu'à l'achèvement des travaux de construction.

Pour obtenir ce document, il est conseillé de prendre contact avec le département de planification de la municipalité ou du conseil de district, en se munissant de sa carte d'identité. Ces autorités indiqueront, selon le type de bâtiment à être construit, le formulaire adéquat, les documents nécessaires tels que le titre de propriété, les types et nombre de plans requis, les autorisations nécessaires à obtenir auprès de la *Central Water Authority*, du *Central Electricity Board*, ou de la *Wastewater Management Authority*.





Pour toutes ces démarches, le demandeur devra se munir des documents suivants:

- *Titre de propriété et procès-verbal d'arpentage*
- *Plan du site et plan d'emplacement*
- *Dessins du plan architectural et structurel*
- *Acte de naissance et carte d'identité du demandeur*

Acquérir une maison déjà construite

La transaction doit se faire impérativement devant notaire.

Avant l'acquisition

- Avant d'acheter une propriété, il est impératif de voir le titre de propriété.
Celui-ci donnera les renseignements quant à:
 - *Le vrai propriétaire du terrain*
 - *La superficie du terrain*
- Vérifier l'état de la propriété et de ses équipements ainsi que des installations disponibles quant à l'électricité, l'eau, la décharge des eaux usées ou autres services
- Se renseigner sur les droits que les services publics dont le CEB, la CWA, ou le gouvernement ainsi que les voisins détiennent sur le terrain tels que les droits de passage et de non constructibilité, passage de fils électriques ou de canalisations, entre autres

Il est possible de vérifier auprès du *Registrar General* le nom du propriétaire actuel du terrain ou l'existence éventuelle d'une hypothèque contractée sur le terrain par le propriétaire.

Institutions de financement

Mauritius Housing Company

Banques et assurances

Différentes institutions proposent des produits et services variés au public pour la construction ou la rénovation de leur maison. Les plus en vue sont la *Mauritius Housing Company*, les banques et les compagnies d'assurance.





Mauritius Housing Company Ltd

La *Mauritius Housing Company* (MHC) *Ltd*, avec plus de 47 années d'expérience dans le domaine du logement, offre une panoplie de prêts logement, services épargne, dépôt à terme ainsi que des services d'architecture, techniques, juridiques et d'assurances. Tandis que son bureau principal est basé à Port Louis, la MHC a élargi son réseau pour mieux servir le public, avec des succursales à Curepipe, Centre de Flacq, Goodlands, Bambous, Rodrigues et un bureau de service clientèle situé à Triolet.

La MHC offre ainsi soutien financier et conseil pour notamment:

- Les travaux de construction, d'extension, de rénovation et de réparation de maisons de même que pour l'achèvement des travaux de construction d'une maison
- L'achat d'une maison, d'un appartement, d'un terrain résidentiel ou d'un bungalow
- La construction ou l'achat d'une deuxième maison
- Le refinancement d'un prêt contracté auprès d'institutions financières autres que la MHC au cours de la construction ou l'achat d'une maison
- La construction de locaux mixtes (Résidentiel et commercial)
- Les développements fonciers

Les documents à présenter

Les documents à présenter pour toute demande d'emprunt auprès de la MHC sont les suivants:

- Acte de naissance et carte d'identité nationale de l'emprunteur et du conjoint et/ou des usufruitiers/garants/ceux ayant des droits dans la propriété
- Certificat de mariage
- Titre de propriété
- Plan d'arpentage du terrain
- Plan de situation du terrain
- 2 copies du plan du bâtiment à construire (uniquement sur papier A3 ou A4)
- Fiches de paie et relevés de compte bancaire pour les six mois précédant la demande d'emprunt
- Ceux travaillant à leur propre compte (*self-employed*) devront soumettre leur permis d'opération en sus des relevés de compte bancaire
- Le dernier relevé du compte PEL



Les frais

Il est à noter que lors d'une demande d'emprunt, le client devra encourir certains frais notamment :

- Des frais d'application variant de Rs 500 à Rs 1 000
- Des frais de dossier équivalant à 1 % du montant emprunté, variant entre Rs 2 500 et Rs 25 000
- Des frais de Rs 350 pour l'examen médical
- Des frais de Rs 200 pour une police d'assurance
- Des frais de service mensuels de Rs 50
- 0,5% de la valeur du montant emprunté pour la préparation des sûretés fixes



MHC - Les prêts logement

1. Le Home Loan Plus

- Le taux d'intérêt du prêt est à partir de 7,5% par an (attaché au *repo rate*).
- Le plan de maison est offert sous certaines conditions
- La période de remboursement du prêt peut s'étendre sur 35 ans
- La MHC peut financer jusqu'à 100% du projet

2. Le Home Loan Extra

- Le taux d'intérêt est à partir de 7,25% par an (attaché au *repo rate*)
- La période de remboursement du prêt logement peut s'étendre sur 20 ans
- La MHC peut financer jusqu'à 100% du projet
- Le plan de maison est offert sous certaines conditions

3. Le Government Sponsored Loan pour les familles à faible revenu

- Les revenus mensuels du couple ne doivent pas dépasser les Rs 10 000
- Le demandeur doit être détenteur d'un compte PEL et doit avoir effectué des versements pendant 12 mois consécutifs précédant la soumission de demande de prêt
- La superficie totale de la maison ne doit pas dépasser les 110 m²
- Le montant maximum accordé est de Rs 325 000
- Les clients bénéficient d'une subvention de 20% du montant global de l'emprunt, mais ne dépassant pas Rs 33 000
- Le taux d'intérêt du prêt est à partir de 6,5% par an pour les premiers cinq ans, 8% pour les cinq années suivantes et de 10 % pour les années restantes
- La période de remboursement du prêt peut s'étendre sur 25 ans
- Le remboursement mensuel ne devra pas dépasser 33% du revenu mensuel

4. Le plan Complet ou Lacaze

- Ce plan est spécialement conçu pour aider à compléter les travaux de construction.
- Le taux d'intérêt est à partir de 7,25% (attaché au *repo rate*).
- Les frais administratifs et formalités légales sont à tarif réduit
- Le montant du prêt peut atteindre un plafond de Rs 250 000

5. Le Fast loan

- C'est un prêt sans hypothèque
- La période de remboursement du prêt peut s'étendre sur 10 ans
- Le montant du prêt peut atteindre un plafond de Rs 400 000
- Déboursement rapide

6. Le Dream Home Express Loan

- C'est un prêt sans hypothèque conçu spécialement pour le confort et l'embellissement de la maison
- La période de remboursement du prêt peut s'étendre sur trois ans

7. Le Mixed Construction Loan

- Prêt pour financer la construction de locaux mixtes (Résidentiel et commercial)
- Idéal pour les petites et moyennes entreprises et les *self-employed*

8. Le Prêt pour Promoteurs Immobiliers

- Financement pour complexe résidentiel et commercial
- Financement pour développements fonciers

9. Le compte Plan Epargne Logement comme garantie pour un prêt logement

- Le montant du prêt logement peut aller jusqu'à 90% de la somme disponible sur le compte PEL
- Le taux d'intérêt est de 2% supérieur à celui perçu sur le compte PEL. Toutefois ce taux d'intérêt ne peut être inférieur à celui appliqué aux prêts logements *Home Loan Plus*
- L'accès pour des retraits sur le compte PEL est gelé jusqu'au remboursement total du prêt

10. Le dépôt à terme - (HDC - Housing Deposit Certificate) comme garantie pour un prêt logement

- Le montant du prêt peut aller jusqu'à 90% de la somme déposée sur le compte
- Le taux d'intérêt est de 2% supérieur à celui payé sur les dépôts. Toutefois ce taux d'intérêt ne peut être inférieur à celui appliqué pour les prêts logements *Home Loan Plus*
- Le remboursement devra être effectué avant l'échéance du dépôt

Les Services Plus de la MHC

- Architecte pour planifier, concevoir et réaliser vos plans de maison
- Plan personnalisé et plans types disponibles
- Plan de maison gratuit (*soumis à conditions - voir plus bas*)
- Service conseil et suivi régulier par les techniciens de la MHC
- Assurances vie et maison
- Formalité légale prise en charge par la MHC
- Les produits de la MHC sont aussi disponibles sur son site web www.mhc.mu

Critères pour plan de maison gratuit

- Pour bénéficier d'un plan de maison gratuit, le montant du prêt doit être à partir de Rs 300 000
- Applicable uniquement pour une première construction
- Le plan de maison ne doit pas dépasser les 120m²

Banques et Assurances

Les Banques

Les banques commerciales proposent différents types de prêt. Pour bénéficier de ces services ou produits, les demandeurs, munis de leur pièce d'identité, peuvent se rendre auprès de ces banques pour de plus amples renseignements.

Compagnies d'assurance

Certaines compagnies d'assurance offrent aussi à leurs clients des prêts logement qui couvrent l'achat de terrain, de maison ou d'appartement, les travaux de construction, de rénovation ou d'extension de la maison et parfois même le refinancement d'un prêt contracté auprès d'une autre institution financière. Ces produits sont généralement réservés à ceux ayant souscrit une police d'assurance vie auprès de ces compagnies. Les modalités de remboursement s'effectuent soit à la maturité de la police d'assurance ou par mensualités comprenant l'intérêt et le capital.

Les différentes facilités offertes par la NHDC



La *National Housing Development Company* offre différents plans de logement destinés principalement aux familles dont les revenus mensuels se situent dans la fourchette de Rs 7 500 à Rs 16 000.

Pour bénéficier d'un terrain, d'un logement ou autres plans de logement de la NHDC :

- Le demandeur ou son conjoint ne doit pas être déjà propriétaire d'une maison ou d'un terrain
- Il faut effectuer un dépôt minimum du prix de vente

Les documents requis

- *Le formulaire de demande dûment rempli*
- *Acte de naissance*
- *Carte d'identité nationale*
- *La fiche de paie la plus récente*
- *Le dernier relevé du compte bancaire ou du compte PEL*
- *Dans les cas où la personne serait mariée : certificat de mariage, et carte d'identité nationale, fiche de paie la plus récente, dernier relevé du compte bancaire du conjoint*

- *Pour les divorcés : attestation de divorce*
- *Pour les veufs ou veuves : acte de décès du conjoint décédé*

Des unités de logement type Firinga ou autres

La NHDC requiert un dépôt d'au moins 20% du montant de la vente au moment de l'achat de l'unité de logement. Ensuite, les demandeurs ont un délai de 15 à 25 ans, selon la fourchette des salaires, pour s'acquitter des frais de paiement pour l'unité de logement.

Pour les logements de type Firinga, le taux d'intérêt s'élève à 6,5 % par an.

Pour les familles dont les revenus ne dépassent pas Rs 7 500 par mois, le paiement s'effectue sur 20 ans à un taux d'intérêt de 6,5 % pendant les premiers cinq ans, 8% les cinq années suivantes, et 10 % pour les années restantes.

Pour les familles avec des revenus de plus de Rs 7 500 et jusqu'à Rs 10 000 par mois, le paiement s'effectue sur 20 ans à un taux d'intérêt de 10 % pendant les premiers cinq ans, 12% les cinq années suivantes, et 14 % pour les années restantes.

Pour les familles dont les revenus sont de plus de Rs 10 000 par mois, le paiement s'effectue sur 25 ans à un taux d'intérêt de 13 % pendant les premiers cinq ans et 14% pour les années restantes.

Projets pour les familles à revenu moyen

La NHDC réoriente son action en vue de proposer des projets d'appartements destinés à la classe moyenne également. La vente est réservée aux personnes qui ne sont pas déjà propriétaires d'un bien immobilier.

Morcellement des terres de l'Etat pour des projets de logement

La NHDC propose des sites viabilisés de 50 toises ou 200 m² avec eau et électricité. Les bénéficiaires sont appelés à passer un accord de bail (*Lease Agreement*) avec le ministère du Logement et des Terres et payer le frais de mise-en-règle.

Les critères d'éligibilité

Les demandeurs:

1. ne doivent pas posséder une maison (NHDC, CHA ou autres)
 2. ne doivent pas posséder une portion de terrain résidentiel ou une portion de terrain résidentiel de l'État
 3. n'ont jamais bénéficié d'un emprunt de la MHC subventionné par le gouvernement
 4. n'ont jamais bénéficié d'une subvention du gouvernement pour couler la dalle ou pour l'achat des matériaux de construction
- *Après avoir signé l'accord de bail, les bénéficiaires auront un délai de six mois pour commencer les travaux de construction. Les travaux ne devront pas durer plus de 18 mois.*
 - *Les demandeurs devront prendre contact avec la MHC ou leur banque respective pour le financement des travaux de construction.*
 - *Des plans prototypes de la maison peuvent être délivrés gratuitement par le ministère. Dans les cas où les demandeurs souhaitent utiliser leurs propres plans, ceux-ci doivent être approuvés par le ministère du Logement et des Terres avant le début des travaux de construction.*

Aide du gouvernement pour la dalle et les matériaux de construction

Les subventions suivantes sont prévues à travers la NHDC:

- Don de Rs 60 000 du gouvernement pour couler la dalle pour des familles dont les revenus mensuels ne dépassent pas Rs 8 500
- Don de Rs 60 000 du gouvernement pour couler la dalle d'une deuxième maison, (extension verticale) pour des familles dont les revenus mensuels ne dépassent pas Rs 8 500
- Don de Rs 60 000 du gouvernement pour l'achat des matériaux de construction pour une superficie de 100m² pour des familles dont les revenus mensuels ne dépassent pas Rs 5 000
- Don de Rs 40 000 du gouvernement pour l'achat des matériaux de construction pour une superficie de 50m² pour des familles dont les revenus mensuels ne dépassent pas Rs 5 000



Conception et Impression
Imprimerie du Gouvernement

Une publication du Government Information Service, Bureau du Premier Ministre
Décembre 2011