

ORDRE DE SERVICE N° 845

Objet : Bonification du taux d'intérêt pour les Prêts Hypothécaires (OE et TAMCA).

Le présent Ordre de Service a pour objet de définir les nouvelles mesures relatives au prêt hypothécaire et prêt hypothécaire relais pour l'acquisition du logement.

Ces nouvelles mesures qui s'inscrivent dans le cadre de l'encouragement du personnel OE et TAMCA à l'accession à la propriété fixent, par catégorie professionnelle, le nouveau plafond du prêt à prendre en considération ainsi que le taux d'intérêt bonifié et les mesures d'accompagnement y afférents.

I - BENEFICIAIRES

Les agents statutaires, de toutes les catégories professionnelles en activité dans le Groupe OCP peuvent bénéficier, à tout moment et sans demande d'accord de principe préalable, d'une bonification du taux d'intérêt au titre des prêts hypothécaires qu'ils pourraient contracter auprès des organismes bancaires, sous réserve de répondre aux conditions requises suivantes :

- ne pas avoir bénéficié auparavant d'aide en matière d'accession à la propriété sous forme de cession de logement, de prêt hypothécaire ou de bonification du taux d'intérêts y afférent,
- avoir accompli, à la date de la demande, cinq années de services effectifs (continus ou discontinus) au sein du Groupe OCP.

Toutefois, les agents ayant une ancienneté comprise entre 30 et 60 mois, et répondant à la première condition précitée, peuvent prétendre au bénéfice de la bonification du taux d'intérêt, à condition qu'ils s'engagent à :

- servir le Groupe OCP pendant au moins 5 ans à partir de la date de la demande de bonification du taux d'intérêt,
- rembourser, dans le cas où ils quittent le Groupe OCP avant accomplissement des 5 années de services précités, les montants qui leur auront été versés au titre de la prime d'encouragement à l'accès à la propriété, de l'allocation forfaitaire d'installation et de la bonification du taux d'intérêt.

Les agents ayant contracté auprès des organismes bancaires, des prêts hypothécaires, en cours de remboursement, destinés à l'accession à la propriété, peuvent bénéficier également du taux bonifié.

II - USAGE DU PRET

Dans le cadre du financement des prêts hypothécaires assuré par les organismes bancaires conventionnés, ces prêts sont accordés pour des acquisitions et/ou des constructions de logements dans l'ensemble des villes du Maroc.

Le prêt hypothécaire accordé est destiné soit, à l'achat d'un logement construit, soit à l'achat de terrain et/ou à la construction de logement.

.../...



ORDRE DE SERVICE N° 845

**III - MONTANT ET PLAFOND DU PRET DONNANT LIEU A BONIFICATION
DU TAUX D'INTERET :**

✓ Montant

Le montant du prêt, au titre duquel un agent peut bénéficier du taux bonifié, est égal :

- pour le prêt hypothécaire, au montant du prêt accordé par l'organisme bancaire prêteur conventionné,
- pour le prêt hypothécaire relais, au montant du capital restant à sa charge suivant le tableau d'amortissement de l'organisme prêteur et ce, à la date de la demande,

sans pour autant que ce montant, pour les deux types de prêt, puisse excéder le plafond du prêt retenu pour sa catégorie professionnelle.

✓ Plafond :

Le plafond par catégorie professionnelle à prendre en considération pour la bonification du taux d'intérêt est fixé comme suit :

- 750.000 DH pour les TAMCA ;
- 650.000 DH pour les OE/GC ;
- 450.000 DH pour les OE/PC.

IV – BONIFICATION DU TAUX D'INTERET :

La bonification du taux d'intérêt se traduit par la prise en charge par le Groupe OCP, de l'effet du différentiel d'intérêt résultant de la différence entre le montant de l'échéance due à l'organisme bancaire conventionné ayant consenti le prêt hypothécaire et celle découlant de l'application du taux d'intérêt de cet organisme (n%) diminué de trois points et demi (n% - 3,5%), sans pour autant que le taux bonifié résultant soit inférieur à 2%.

V - DUREE DE BONIFICATION DU TAUX D'INTERET :

La durée maximale de bonification du taux est fixée à vingt cinq ans, sans pour autant dépasser la durée d'activité restante de l'agent au sein du Groupe OCP.

La durée ouvrant droit à la bonification du taux d'intérêt est portée à 5 ans, si la durée d'activité restante en est inférieure. Dans ce cas, le montant afférent à la bonification du taux d'intérêt au titre de la période qui s'étale au-delà de la date de mise en pension de l'agent, servira au paiement par anticipation d'une partie du restant dû du prêt hypothécaire.

VI - MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Dans le cadre de l'encouragement à l'accession à la propriété et du soutien de l'agent dans la phase d'engagement et de concrétisation de son "projet logement principal", les deux mesures suivantes sont instaurées au profit du bénéficiaire de la bonification du taux d'intérêt :

- une prime d'encouragement à l'accès à la propriété d'un montant équivalent à 15% du montant du prêt tel que défini au paragraphe III,
- une allocation forfaitaire d'installation d'un montant équivalent à 10% du montant du prêt tel que défini au paragraphe III.

ORDRE DE SERVICE N° 845

Le montant de base pour la détermination des deux mesures précitées ne doit dépasser ni le prix d'acquisition ou de construction du logement ni le plafond du prêt fixé au paragraphe III,

Ces deux mesures sont également accordées à l'agent qui concrétise son projet d'acquisition ou de construction de logement sans recours à la bonification du taux d'intérêt par l'OCP à condition qu'il en formule la demande à la date de concrétisation de son projet logement. La détermination des montants de ces deux mesures tiendra compte du montant du prêt pouvant être accordé par un organisme bancaire et au titre duquel l'agent peut prétendre à une bonification du taux d'intérêt.

L'agent concerné doit renoncer, à l'avenir, à la bonification du taux d'intérêt.

VII - LIBERATION DU LOGEMENT DE FONCTION :

Il est fait obligation à l'agent attributaire d'un logement de fonction non mis en cession, bénéficiaire de la bonification du taux d'intérêt au titre d'un prêt hypothécaire, de libérer le logement de fonction qu'il occupe dès l'entrée en jouissance de son propre logement.

En tout état de cause, la libération du logement de fonction doit intervenir, après la signature du contrat de prêt, au plus tard :

- 6 mois en cas d'acquisition de logement extra OCP ou construit,
- 24 mois en cas de construction de logement,
- 36 mois en cas d'achat d'un terrain OCP.

Pour l'agent ayant bénéficié d'un prêt hypothécaire relais, cette libération doit intervenir, au plus tard quatre mois après sa demande.

VII - CESSATION DU CONTRAT DE TRAVAIL :

En cas de radiation des contrôles pour quel que motif que ce soit, le règlement de l'échéance en faveur de l'organisme bancaire prêteur, devient en totalité à la charge du bénéficiaire du prêt.

IX - DISPOSITIONS DIVERSES :

Ces dispositions annulent et remplacent toutes dispositions antérieures contraires en la matière et notamment celles des Notes de Service n° 451 du 31 décembre 1982 et n° 715 du 13 février 2006, et l'Ordre de Service n° 836 du 13 février 2006.

Casablanca, le 15 mai 2008

pour le Directeur Général
et par délégation,

Le Secrétaire Général,



Mohamed EL KADIRI