

## Procédure de demande de financement pour les Projets Immobiliers Awqaf

### Table des matières

The table of contents is empty because you aren't using the paragraph styles set to appear in it.





### Création du Fonds

Le Fonds d'investissement des Biens Awqaf - Awqaf Properties Investment Fund (APIF) a été créé en 2001 avec un total de souscriptions s'élevant à 50 millions de dollars US. En décembre 2016, le fonds comptait 14 participants avec un capital versé total de 76,41 millions de dollars US. En outre, la BID a approuvé une ligne de financement d'un montant de 100 millions de dollars US pour financer les projets Waqf conjointement avec l'APIF.

### Objectif du Fonds

Le Fonds a pour objectif d'investir et de développer, conformément aux principes de la charia islamique, des biens immobiliers Awqaf socialement et financièrement viables, dans les pays membres de la BID ainsi que pour les communautés islamiques dans les pays non membres.

Le Fonds participe au financement de nouveaux projets visant la mise en valeur des terres d'Awqaf, ainsi qu'aux projets visant à développer des propriétés Awqaf déjà existantes, dans le but d'améliorer leur valeur ou leurs rendements qui soutiennent finalement les activités caritatives du Waqf. Les secteurs clés comprennent les installations résidentielles, commerciales, de détail et à usage mixte.

Il existe également la possibilité d'acheter un bâtiment existant et de le convertir en une propriété Waqf, sous réserve d'une limitation du financement de la BID jusqu'à 75% du prix d'achat.

### Modalités et conditions du financement de l'APIF

CONDITIONS GÉNÉRALES	
<b>Mode de financement</b>	Leasing / Istisna / Murabaha ou tout autre mode de financement compatible avec la Charia
<b>Valeur du Project</b>	5,0 millions \$ US (minimum)
<b>Durée du financement</b>	La durée maximale est de 15 ans, y compris la période de gestation
<b>Garanties</b>	Dépend de la nature du projet (garantie bancaire, garantie d'entreprise, hypothèque, gage, etc.)
<b>Tarifcation</b>	Entre 5% et 7% par an, au cas par cas.
<b>Monnaie de financement et de remboursement</b>	Dollars US

## Documents requis pour le financement de l'APIF

### **Etape 1: Approbation des documents juridiques et concept de projet**

1. Demande officielle de financement fournissant de brefs détails sur le projet Waqf
2. Copie du certificat d'enregistrement et des statuts du Waqf / organisme de bienfaisance/caritative
3. Copie de l'acte de propriété qui montre que le terrain est au nom du Waqf et / ou d'un organisme de bienfaisance/caritative et est libre de toute charge/obligation
4. Copie de l'acte Waqf / acte de fiducie, le cas échéant
5. Informations détaillées sur l'organisation, y compris l'étendue des activités, des opérations et des investissements
6. Bref profil des administrateurs et de la direction, y compris leurs nationalités
7. États financiers vérifiés des trois dernières années.

### **Etape 2: Phase d'évaluation (après l'approbation du concept)**

1. Étude de faisabilité (voir les directives fournies à la page 3)
2. Copie du permis de construire, s'il est délivré
3. Garantie proposée pour le financement comme garantie bancaire, hypothèque, nantissement, etc.

### **Pratique recommandée:**

1. Dans les pays membres de la BID, la demande de financement doit être approuvée par une lettre de non-objection du bureau du Gouverneur de la BID
2. Dans les pays non membres de la BID, la demande de financement doit être approuvée par une autorité compétente avec une lettre de non-objection

## Directives pour la préparation d'une étude de faisabilité pour le financement de Projets Immobiliers Awqaf

*Note: L'étude de faisabilité sera demandée après l'approbation du concept de projet par la BID.*

### 1. Economie

- **Pays:** Indicateurs économiques de base: PIB et taux de croissance du PIB, taux de chômage, inflation, taux d'escompte de la banque centrale, taux préférentiel des banques commerciales, etc.
- **Projet ville / province:** indicateurs et activités économiques de base.
- **Taux de change:** monnaie locale par rapport au dollar américain (historique et prévu).
- **Fiscalité:** Aperçu des taxes comme l'impôt sur le revenu, la TVA, la retenue à la source, la taxe foncière ou toute autre taxe pertinente à l'investissement immobilier

### 2. Secteur Awqaf

- Contexte historique du secteur dans le pays
- Statut et structure actuelles
- Lois et réglementations Awqaf applicables
- Lois similaires telles que les lois sur les fondations / ONG

### 3. Marché de l'Immobilier

- Aperçu du secteur et des sous-secteurs: résidentiel, commerce de détail, bureau, stockage / industriel, etc.
- Taille et croissance du secteur (se concentrer sur le sous-secteur du projet s'il est déjà décidé selon le zonage).
- Demande et offre actuelles
- Prévision de la demande / offre au cours des 5 à 10 prochaines années et hypothèses des projections
- Évolution des prix des terrains et des propriétés
- Taux de location et d'occupation pour différents types de bâtiments
- Réglementation du secteur immobilier: règles de propriété et de location, permis de construire, etc.

## 4. Le Projet

- a. **Objectif du Projet:** Justification, concept et objectif du projet
- b. **Terrain et emplacement du projet:**
  - Situation géographique - avantages et inconvénients
  - Règlement de zonage
  - Description du site - superficie, forme et description de toute structure disponible
  - Emplacement - accessibilité (routes et moyens de transport)
  - Évaluation foncière et base d'évaluation
  - Acte foncier, privilèges, charges, prise en main libre ou à bail et conditions de location... etc.
  - Classe de quartier - revenu moyen-supérieur-faible, etc.
  - Commodités disponibles - Transport en commun, services publics (eau, gaz, électricité, lignes téléphoniques, égouts), installations telles que écoles, centres commerciaux, universités, hôtels, hôpitaux, mosquées, etc.
- c. **Pratique d'analyse adaptée:**
  - Envisager trois alternatives et recommander la meilleure utilisation des terres avec justification
  - Fournir des dessins conceptuels pour les plans d'étage et l'élévation pour l'option sélectionnée
- d. **Portée du projet :**
  - Travaux de construction du projet, rénovation de la propriété actuelle ou achat d'une nouvelle propriété
  - Services de conseil (conception, supervision, juridique, .etc.)
  - Frais statutaires liés aux permis de construire et au raccordement aux services publics ou aux coûts de transfert de propriété en cas d'achat de propriété.
- e. **Description du bâtiment:**
  - Travaux de génie civil, équipements électromécaniques et autres
  - Description du (des) bâtiment (s) - nombre d'étages, nombre d'appartements, bureaux, commerces, taille par unité, espaces communs, parkings, aménagements paysagers etc.
  - Surfaces brutes et louables pour chaque composant / bâtiment.
  - Description technique des systèmes de finition et électromécaniques (p. Ex. Chauffage et climatisation, lutte

et alarme incendie, ascenseurs et dispositifs de sécurité, etc.)

**f. Matériaux de construction et offre de main-d'œuvre.**

- Disponibilité.
- Type, sources, qualité et prix
- Coût de construction actuel par m<sup>2</sup> pour différentes classes de finitions, par ex. Logement de luxe, ordinaire, à faible coût, etc.

**g. Construction, Design et Supervision:**

- Disponibilité de consultants (conception et supervision de projet et gestion de projet)
- Disponibilité des entrepreneurs localement et classe d'entrepreneur requise pour le projet
- Capacité du bénéficiaire à gérer le projet et renforcement des mesures de mise en œuvre du projet.

**h. Considérations Environnementales:**

- Évaluation de l'impact environnemental et mesures d'atténuation
- Santé et sécurité des employés, érosion des sols, bruit, élimination des déchets solides, élimination des eaux usées, drainage des eaux pluviales, etc.

**i. Coût du projet :**

- Ventilation par article des estimations de coûts en équivalent local et en dollars américains (travaux de construction, travaux électromécaniques, conseil, mobilier, imprévus, etc.)
- Coût de construction par mètre carré
- Base d'estimation des coûts et provision pour imprévus
- Comparaison des coûts avec d'autres projets récents / en cours

**j. Plan de Financement:**

- Détails des fonds disponibles auprès du sponsor / bénéficiaire
- Détails des fonds engagés par le sponsor / bénéficiaire
- Montant de financement demandé
- Écart de financement existant, le cas échéant

**k. Implémentation:**

- Calendrier de mise en œuvre du projet, y compris le développement et la planification, la conception, le permis de construire, l'approvisionnement, la construction et la supervision
- Méthode d'approvisionnement proposée: appel d'offres international ou appel d'offres national basé sur la disponibilité d'entrepreneurs et de consultants appropriés

**l. Gestion immobilière après la construction :**

• **Disponibilité** de sociétés spécialisées dans la gestion immobilière

- Brefs termes de référence (TDR) pour la société de gestion immobilière (administration et marketing, maintenance, sécurité, nettoyage, assurance annuelle, services publics, etc.)
- Structure de gestion immobilière proposée
- Disponibilité d'entreprises de maintenance spécialisées / ou maintenance en interne

## 5. Le Sponsor

- Mandat conformément à la Constitution / Statuts
- Statut juridique
- Structure organisationnelle
- Personnel de gestion clé et ses antécédents
- Performance opérationnelle (activités existantes en détail)
- Performance financière au cours des 3 dernières années (budget annuel, états des profits et pertes, bilans, etc.)
- Sources de financement et principaux sponsors

## 6. Justification du Projet

### Justification Sociale

Les causes sociales devant être servies par le projet, par ex. lutte contre la pauvreté, éducation, santé, etc.

### Justification du marché

- Comblent un déficit d'approvisionnement pour les espaces commerciaux (bureaux, magasins, commerces, centres commerciaux, etc.) ou résidentiels (appartements meublés ou résidentiels).
- Stratégie marketing: concurrence, prix, part de marché, canaux de commercialisation, etc.
- L'impact du projet sur la zone, etc.

### Justification Financière

Hypothèses de base sous-tendant les projections financières du projet.

1. Tarifs de location
2. Durée des accords de location et taux d'augmentation des loyers
3. Taux d'occupation estimés sur une période de 20 ans

Remarque: veuillez comparer les taux de location et d'occupation pour des bâtiments similaires au projet proposé dans la zone du projet.

4. Taux d'amortissement.

5. **Fiscalité:** Calcul de toutes les taxes applicables au projet telles que l'impôt sur le revenu, la taxe foncière, la TVA, la retenue à la source, etc.

6. Dépenses opérationnelles: ventilation des frais d'administration. et marketing, gestion immobilière, entretien, sécurité, nettoyage, services publics, assurance, etc.
7. Frais de service (si des frais de service sont perçus auprès des locataires pour couvrir une partie des coûts d'exploitation)

#### Calculs du Cash-Flow

- État des revenus / dépenses et des flux de trésorerie projetés pour 20 ans d'exploitation, compte tenu des taux de change actuels et prévus. Tous les montants doivent être mentionnés en monnaie locale ainsi qu'en équivalent dollar américain
- Indicateurs financiers par ex. Taux de rendement interne (TRI), ratio de couverture de la dette, valeur actuelle nette, ratio de fonds propres de la dette, etc.
- Analyse de sensibilité sous différents scénarios:
  1. Baisse de 10% du résultat net
  2. Augmentation du coût du projet de 10%
  3. Une combinaison de (a) et (b) ci-dessus.

### 7. Analyse des risques

Risques potentiels et moyens, le cas échéant, pour les atténuer, par exemple

- Risques de conception et de construction
- Risques sectoriels et commerciaux
- Risque de dépassement des coûts
- Risque de dépassement de temps
- Risques d'exploitation et de gestion
- Risques de change
- Règlement / risque sur les transferts d'argent, y compris le remboursement des versements à la BID, c'est-à-dire le rapatriement des fonds (principal et marge de profit), y compris la retenue à la source

### 8. Conclusion et Recommandations

- Viabilité financière du projet
- Justification du financement

• **Recommandations**

**Annexes**

- Carte montrant l'emplacement du projet
- Photographie du site
- Copie du titre de propriété du terrain
- Copie de l'acte Waqf / acte de fiducie le cas échéant
- Conception et dessins préliminaires
- Organigramme du bénéficiaire
- Calendrier d'implémentation
- Deux évaluations foncières (ou évaluation foncière en cas d'achat de propriété) par des évaluateurs qualifiés indépendants.