

TAHAR MELLOULI

« Le marché de l'immobilier est rentré depuis 2010 dans une phase de mutation »

Entretien avec Tahar Mellouli, Directeur Général de SARI (Société Arabe des Réalisations Immobilières).

SARI EST UN ACTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER, QUELLES SONT VOS RÉALISATIONS ?

Les réalisations de la SARI sont les suivantes :

- **L'Immeuble «Ennour Building»** au Centre Urbain Nord à usage professionnel composé de 20 bureaux abritant entre autres le siège de l'ATL et UNIFACTOR. (Sociétés du Groupe ATB).
- **La Résidence Ennakhl** à Boumhel Ezzahra à usage d'habitation composée de 69 appartements à proximité de «Champion».
- **La Résidence «Rayène»** à la Marsa à proximité de «Carrefour» composée de 56 appartements.
- **La Résidence «Erraoudha I»** à Chotrana composée de 92 appartements et 7 commerces.
- **La Résidence «Erraoudha II»** à Chotrana composée de 58

appartements et 6 commerces.

- **La Résidence «La Quintessence»** sur les hauteurs d'Ennasr, lotissement «El Wifek» composée de 27 logements (villas, duplex et appartements).

★ **Comment se porte le marché de l'immobilier et quelles sont les tendances actuelles ?**

Le marché de l'immobilier est rentré depuis 2010 dans une phase de mutation caractérisée par :

- **Une offre** largement supérieure à la demande actuelle surtout dans le haut standing.
- **Des prix de vente** élevés particulièrement dans le haut standing.
- **Des coûts de production** très élevés pour les promoteurs : terrains, main d'œuvre, matériaux, etc.
- **Des méventes et des stocks** importants.
- **Une situation financière** fragile de certains promoteurs dont les capitaux propres demeurent



SARI contracte avec l'ATB et pour chaque projet réalisé une convention de crédits acquéreurs au profit de ses clients à des conditions avantageuses.

faibles par rapport à leurs besoins accentués par des charges financières élevées.

- **Un environnement externe** peu favorable, en particulier les difficultés administratives : obtention des permis de bâtir, des permis d'occuper, des branchements des divers concessionnaires qui rallonge énormément les délais de remise des clés et par conséquent les encaissements des ventes effectuées.

Compte tenu de cet environnement dans lequel nous sommes, les tendances actuelles vont surtout vers :

- **Les logements économiques** améliorés et les logements sociaux compte tenu des avantages offerts par la loi.
- **L'optimisation des surfaces construites** afin de maintenir le prix de vente des logements à un niveau abordable.
- **Une batterie de mesures** afin de faciliter l'accès au

« La SARI génère de par son activité une synergie de groupe avec l'ATB et l'ATL, ses principaux actionnaires »



► **Tahar MELLOULI**
Directeur
Général de SARI



meublentub

BUREAUX / USINE / SHOWROOM
Z.I La Chargaia 1
Tél. : 71 205 600 - Fax : 71 205 339
Fax : 71 205 300 - 71 205 304
E-mail : commercial@meublentub.com

www.meublentub.com

logement comme le programme «premier logement», la suppression de l'autorisation du gouverneur pour l'achat de biens immobiliers en Tunisie par les Libyens sans compter les demandes répétées formulées par la Chambre syndicale des promoteurs immobiliers pour la réduction de l'autofinancement à 10% pour les acquéreurs, le rallongement de la durée du remboursement sur 30 ans au lieu de 25 ans actuellement, la réduction du taux d'intérêt des crédits immobiliers, etc.

■ **La recapitalisation des sociétés de promotion immobilière** afin de les remettre à niveau compte tenu de l'enveloppe d'investissement que nécessite cette activité.

■ **Une révision des marges bénéficiaires** à même d'assurer un prix de vente moins élevé et de maintenir une rentabilité acceptable.

★ SARI est une filiale du Groupe ATB, pour quelles synergies ?

La société Arabe de Réalisations Immobilières génère de par son activité une synergie de groupe avec l'ATB et l'ATL, ses principaux actionnaires :

a) Au niveau du financement :

■ Concernant l'ATB : En amont, la SARI est totalement financée par l'ATB pour la réalisation de ses projets à des tarifs préférentiels et avec une grande souplesse au niveau des utilisations des crédits octroyés lui permettant d'assurer un cycle de production régulier et de respecter ses délais de livraisons.

■ En aval, la SARI contracte avec l'ATB et pour chaque projet réalisé une convention de

crédits acquéreurs au profit de ses clients à des conditions avantageuses tant sur le plan des modalités d'octroi que celui des taux d'intérêts et des commissions appliquées.

■ Concernant l'ATL : En amont, la SARI finance son matériel de transport par du leasing auprès de l'ATL à des tarifs préférentiels. En aval, l'ATL finance les acquéreurs de locaux professionnels ou de commerces par du leasing à des conditions avantageuses.

b) Au niveau commercial :

Le réseau d'agences ATB apporte un soutien efficace à l'action commerciale de la SARI dans la mesure où l'acquéreur d'un logement auprès de la SARI à travers un crédit bancaire permet au directeur d'agence de vendre son produit de crédit immobilier à son client ou à un prospect qui lui sera recommandé par la SARI.

L'autre atout étant un déblocage rapide du crédit après la signature du contrat de vente du logement.

c) Au niveau technique :

La SARI fait souvent appel à des entreprises de travaux en relation avec l'ATB pour participer aux appels d'offres des différents lots de travaux à réaliser dans le cadre de ses projets, ce qui lui permet une meilleure appréciation pour effectuer ses choix dans l'attribution de ses marchés.

D'autre part, la Banque accorde les financements nécessaires à ces entreprises pour la réalisation de ces marchés.

• Nabil ALLANI

▶ PRINCIPAUX INDICATEURS FINANCIERS DE LA SARI (2015/2016)

Désignation	31/12/2015	31/12/2016 (provisoire)
Total Bilan	18 420	22 717
Capitaux propres	4 554	4 623
Chiffres d'affaires	4 745	3 462
Résultat d'exploitation	885	679
Résultat net	668	334