

Un salon pour les Français qui investissent dans l'immobilier au Maroc (AVANT-PAPIER)

Par Véronique BUTTIN

PARIS, 19 mai 2007 (AFP) - Soleil assuré 300 jours par an, prix qui montent en flèche mais encore raisonnables, pays francophone et francophile, fiscalité avantageuse et vols low-costs: le Maroc est devenu la destination à la mode pour acheter un bien immobilier.

Une destination qui connaît un tel succès que le Salon de l'immobilier marocain, le **Smapp** Immo, quadruple sa surface pour sa 4e édition et s'installe sur 12.000 m² au Parc Floral de Paris du 25 au 28 mai.

Au-delà des très riches qui achètent depuis plusieurs années des palais, anciens ou neufs, et de la diaspora marocaine qui garde des liens avec le pays, un nouveau type d'acheteurs sont aujourd'hui intéressés, explique à l'AFP Samir El Chamamah, PDG de Smappgroup.

Ils sont plus jeunes, Français en grande majorité, mais de plus en plus souvent Britanniques, Espagnols et Italiens, sans compter ceux venus des pays du Golfe et qui sont des gros investisseurs dans la construction au Maroc.

Si la réputation de Marrakech et de ses environs n'est plus à faire, de nombreuses autres villes s'ouvrent à l'accueil de résidents étrangers: Rabat, Casablanca, Agadir et Essaouira sur la côte atlantique, mais toujours Tanger, qui n'est plus depuis longtemps la chasse gardée des Anglais, ou Fès à l'intérieur des terres.

La diaspora franco-marocaine, environ 1,2 million de personnes, dont 600.000 à 700.000 naturalisées, a gardé "un lien très fort" avec le Maroc, souligne M. El Chamamah. Elle représente deux tiers des visiteurs du salon.

Les "Français du Maroc" sont des "pré-seniors" qui recherchent une résidence secondaire pouvant devenir une résidence de retraite. Ils ont pour leur acquisition une enveloppe conséquente, autour de 500.000 à 600.000 euros.

Quant aux retraités, avec un revenu mensuel de 3.000 euros en moyenne, ils peuvent vivre beaucoup plus confortablement qu'en France, en raison des prix beaucoup plus faibles, de l'alimentation à l'aide à domicile.

Face à cet afflux, le gouvernement marocain, qui affiche l'ambition de recevoir 10 millions de touristes par an en 2010, met les bouchées doubles. Les chantiers fleurissent dans tout le pays: 13 kilomètres de côtes sont en train d'être aménagées près de la capitale et des villes nouvelles sortent de terre, comme Tamesna près de Rabat et Tamansrout près de Marrakech.

En outre, le Maroc offre de nombreux avantages fiscaux. Pour les résidents étrangers imposables, la législation prévoit l'absence de droits de succession, l'exonération totale de l'impôt sur les plus-values en cas de cession d'un bien immobilier à usage de résidence principale depuis au moins 8 ans ou encore l'exonération de la taxe urbaine pendant cinq ans sur les constructions neuves.

Les retraités français sont particulièrement choyés. S'ils deviennent résidents --en y passant au moins 185 jours par an--, ils bénéficient notamment d'une réduction de 80% du montant de l'impôt au titre de leur retraite, sous réserve de transfert, à titre définitif, d'une partie de cette pension sur un compte au Maroc en dirhams non convertibles.

Le salon présentera des programmes de promoteurs et des propositions d'agences immobilières. Seront aussi présents des banques et des organismes officiels marocains ainsi que des notaires et des avocats pour expliquer les démarches et éviter les mauvaises surprises.

but/jlb/sd