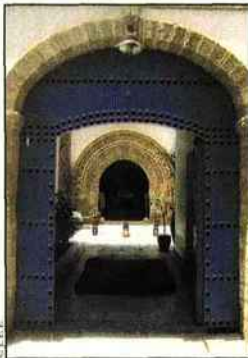


Si proche Maroc
Si proche Maroc

Le royaume chérifien est en proie à une frénésie constructive, non seulement pour loger sa population, dont les besoins se font pressants, mais aussi à des fins économiques et en particulier touristiques. Profitant d'offres et de conditions avantageuses, les étrangers, notamment retraités, représentent une clientèle de choix.

Immobilier Un nouvel eldorado



Les prix de l'immobilier flambent en France ? Pour le prix d'un appartement hexagonal, payez-vous plutôt une villa avec piscine, personnel et tout le mobilier compris, jusqu'aux petites cuillères, le tout sous le soleil et généralement à proximité de la mer, dans un pays réputé pour son hospitalité et sa douceur de vivre, le Maroc... C'est en tout

cas ce que vendent les promoteurs officiant là-bas, qui viennent désormais démarcher jusqu'ici dans l'Hexagone. Chaque année et depuis 4 ans, ceux-ci organisent en effet, avec le soutien du ministère marocain du logement et de l'urbanisme, un salon à Paris, le **Salon** de l'immobilier marocain en Europe (sic), afin de faire miroiter leurs propositions souvent faramineuses comparées au marché français.

Lors du dernier Smap Immo, en mai dernier, dans la

capitale, il était ainsi possible de découvrir, voire acheter sans même se rendre là-bas, appartements, villas, riads ou résidences de standing dans de futurs complexes touristiques en cours de construction ou à venir de l'autre côté de la Méditerranée. À des prix défiant toute concurrence, soutiennent les promoteurs du salon, « environ moitié moins cher qu'en Europe ». Le panel est en outre fort diversifié, tant les projets fourmillent du nord au sud du royaume : de Tan-

ger, à l'extrême nord, porte d'entrée sur l'Europe et vice-versa où, dans le sillage du nouveau complexe portuaire en construction sur la côte méditerranéenne, la ville du détroit, candidate à l'exposition universelle de 2012, est en chantier pour répondre à la demande générée par cette nouvelle infrastructure, jusqu'à Agadir, au sud, depuis longtemps prisée par les investisseurs étrangers où plus d'une cinquantaine de projets résidentiels et touristiques ont été par exemple validés en une seule année et où doit être bâtie à proximité une nouvelle station balnéaire. Les autres grandes villes du pays n'échappent pas non plus au phénomène.

Fièvre immobilière

À commencer par Marrakech, 1re destination touristique et « royaume » des people et jet-setteurs du monde entier pour lesquels il est de bon ton désormais d'y posséder ou un

Une fiscalité avantageuse

Dans le domaine de l'immobilier, le Maroc a mis en place des conditions avantageuses pour les acheteurs étrangers. La législation prévoit notamment pour les investisseurs non-résidents des garanties de transferts hors Maroc de leurs produits et plus-values en cas de cession, et des conventions fiscales ont été passées, notamment avec la France, pour éviter une double imposition. Quant à ceux qui décident d'y résider, ils bénéficient d'une batterie d'exonérations, plus, pour tous, différents autres avantages. Il existe même un statut fiscal spécifiquement étudié pour les retraités français avec abattement et réduction à la clé.





plissage futur, par exemple, des 750 chambres à terme du Casa City Center, complexe que le groupe français est en train d'achever dans cette ville à proximité du port pour 700 MDH. L'ensemble comprend un Sofitel, dont l'ouverture est programmée pour l'an prochain, ainsi qu'un Novotel et un Ibis dans deux immeubles jumeaux ultramodernes de 17 et 14 étages d'ores et déjà terminés, sans oublier les indispensables services annexes, restaurants, bars, salles de réunions (dont une de 1.000 m²), spa et consorts. « Habitue à nos enseignes qu'elle aime retrouver dans le monde entier, la clientèle française, qu'elle soit d'affaires ou autre, y suffira », parie Marc Thépot. Les Français, en raison des liens existant entre les deux pays mais aussi à cause de la proximité du Maroc, représentent en effet le plus important contingent de visiteurs étrangers du royaume alaouite, le



riad, cet habitat traditionnel organisé d'un patio que les étrangers restaurent à grands frais dans la médina, ou une villa dans la palmeraie. À titre d'exemple, dans cette région, le montant des investissements autorisés pour le seul secteur du tourisme a atteint 29 milliards de DH (environ 2,9 MdE) l'an dernier. Capitale politique, Rabat donne le ton avec notamment 13 km de côtes à aménager (illustrations ci-dessous et ci-contre). Même Casablanca, le poumon économique du pays, pourtant pas franchement connu pour être une cité touristique mais plutôt une grande métropole polluée et embouteillée, multiplie les projets et réalisations : complexes résidentiels au bord de l'eau (photo ci-dessous), centre d'affaires Casa City Center porté par le groupe français Accor en plein cœur de la ville, réhabilitation de l'ancienne médina, création d'une marina...

Rien que du point de vue hôtelier, le Comité régional du tourisme de la région de Casablanca a prévu que le nombre de chambres actuellement de 4.100 pour 46 établissements passe à 10.000 pour 100 hôtels

à l'horizon 2012. Sur l'ensemble du territoire, l'objectif est de tripler la capacité hôtelière d'ici 2010. Une augmentation spectaculaire qui ne trouble pas Marc Thépot, le patron d'Accor Maroc, quant au rem-



« premier marché émetteur » dans le jargon professionnel du secteur touristique, et d'ailleurs, selon Marc Thépot, le développement d'Accor au Maroc où il est devenu le premier opérateur et investisseur hôtelier est une autre garantie de ce point de vue. Les organisateurs du salon de l'immobilier marocain à Paris partagent cette confiance : « C'est en France, soutiennent-ils, que la demande immobilière pour le Maroc est aujourd'hui la plus forte et les Français sont de plus en plus nombreux à y investir ou à s'y installer. C'était déjà leur destination de vacances à l'étranger favorite, c'est devenu aujourd'hui le pays étranger qui arrive en tête pour leurs résidences secondaires ou permanentes ».

Exils dorés

Non sans raison, outre des prix moindres, les pouvoirs publics ont mis en



© J.P.P.

UNE OFFRE PACKAGÉE BINATIONALE

Depuis septembre, la Caisse d'épargne Provence-Alpes-Corse (Cepac) propose avec un partenaire marocain, le Crédit immobilier et hôtelier (CIH)*, deux offres bancaires transfrontalières. La première est destinée en particulier aux Marocains résidant en France, mais aussi à tout client souhaitant réaliser un investissement immobilier au Maroc. Offre « packagée », elle propose en plus du crédit de financement en euros ou en dirhams, et d'une garantie hypothécaire ou d'un cautionnement, une sélection de programmes immobiliers de qualité à acquérir, présentée par des promoteurs marocains, dont notamment le groupe Alliances, maître d'ouvrage de la future nouvelle station balnéaire de Mogador (lire p. 33.), et labellisée par une filiale du Crédit Foncier (groupe Caisse d'Épargne). Opérationnelle depuis juillet et gratuite, la seconde offre binationale proposée par les deux établissements permet un transfert de fonds jusqu'à 12.500 E de compte à compte entre les deux pays. Ces deux offres qui doivent être progressivement étendues aux autres caisses d'épargne s'inscrivent dans le cadre d'un partenariat conclu entre le CIH et le groupe Caisse d'épargne. Ce dernier détient en effet, à travers la Financière Océor, son pôle de banque commerciale à l'international et à l'outre-mer, une participation stratégique au sein du capital de son partenaire marocain aux côtés de la Caisse de dépôt et de Gestion du Maroc.

* Banque historiquement spécialisée dans le financement de l'immobilier et l'hôtellerie, le CIH, banque des promoteurs immobiliers, est aussi un partenaire incontournable des pouvoirs publics en matière de financement du logement. Disposant de 112 agences, il se positionne désormais en banque généraliste.

place une fiscalité particulièrement avantageuse (lire encadré p. 26).

Résultat, on estime que des milliers nos compatriotes ont gagné ces derniers temps la région de Marrakech ou d'autres pour y vivre plus ou moins temporairement. Et les Français ne sont pas les seuls. Concédée et commercialisée par un groupe espagnol, la nouvelle station balnéaire de Saïdia, sur la Méditerranée, à côté d'Oujda, la première des 6 nouvelles stations inscrites au plan national Azur à avoir

ouvert ses portes, annonce ainsi avoir tout vendu de sa première phase (des centaines de logements, villas et hôtels), qui a commencé à être occupée l'été dernier.

Le filon n'est pas prêt à s'épuiser. Priorité du pays fixée par Mohammed VI, l'objectif de développement s'appuie sur un ambitieux plan touristique décrété pareillement priorité nationale et visant à accueillir 10 millions de touristes à l'horizon 2010. Baptisé Azur, ce plan stratégique porte initialement sur 6 nouvelles stations balnéaires à bâtir de toutes pièces en Méditerranée (en l'occurrence Saïdia) et surtout sur l'Atlantique (lire plus loin), auxquelles se sont ajoutés depuis de nouveaux sites en projet, sur la côte mais aussi en montagne. Que ces six stations aient toutes trouvé preneur – elles ont toutes été concédées à des opérateurs étrangers (français, belges, néerlandais, saoudiens...) selon la formule du partenariat public-privé et de la concession retenue – a ouvert l'appétit à d'autres au détriment souvent, ainsi que le dénoncent les écologistes, de l'environnement et d'espaces naturels jusqu'à présent préservés, mais aujourd'hui menacés par la transformation du paysage sous la pression immobilière et touristique. « Le pays est livré aux promoteurs », accusent certains. La fièvre qui s'est emparée du Maroc en la matière, ne semble en tout cas pas prête de tomber.

Jean Philippe Pierrat



Le Casa City Center construit par Accor à Casablanca.

© J.P.P.