

À L'ÉTRANGER

Le Maroc connaît un boom immobilier

Le Salon de l'immobilier marocain, qui se tiendra du 8 au 11 mai à Paris, permet à ce pays de présenter son offre de logements. L'objectif est de convaincre les acheteurs potentiels français et marocains résidant en Europe d'investir dans le royaume alaouite.

La 5^e édition du Salon de l'immobilier marocain se déroulera du 8 au 11 mai au Parc des Expositions de Paris-Nord - Villepinte. Ce **SMAP** Immo, qui avait accueilli 35.000 visiteurs en mai 2006 puis 41.000 en mai 2007 dont 30 % de Français, attend une nouvelle augmentation de sa fréquentation. Organisé avec le soutien du ministère marocain de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'espace, ce rendez-vous qui, au départ, s'adressait presque exclusivement à la diaspora marocaine, a vu au fil des ans sa notoriété s'étendre aux publics français, européen et maghrébin, candidats à l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire au Maroc. Promoteurs, agents immobiliers, banquiers, notaires présenteront aux visiteurs la palette des programmes en cours et les opportunités de placement pour toutes les bourses, renseignements pratiques à la clef. Cette année, la région Tanger-Tétouan est à l'honneur. Au total, 130 exposants venus de l'ensemble des régions détailleront les « bonnes raisons » d'investir dans le royaume alaouite.

Samir El Chamamah, l'organi-

sateur de ce Salon, fait valoir des prix compétitifs – au moins deux fois moins élevés que ceux pratiqués en Europe – sur un marché immobilier en pleine expansion et annonce, à côté d'offres résidentielles traditionnelles, l'ouverture d'un pavillon Excellence où seront exposés les produits les plus haut de gamme commercialisés au Maroc.

Nouveaux sites touristiques

Les Français qui rêvent de profiter du soleil et de la plage à trois heures d'avion de Paris sont nombreux. Les plus bobos ont déjà acquis des riads à Marrakech, Fès ou Tanger. Pour l'exotisme et le charme car ce placement n'est pas rentable alors que les dizaines de milliers de logements neufs en cours de construction au Maroc peuvent se révéler un bon investissement. Et qu'on fait tout pour séduire les acquéreurs étrangers. Le pays, qui connaît un fort développement touristique et un réel boom immobilier, s'est, clamant haut et fort veiller à ne pas reproduire une Costa del Sol, tout de même engagé dans la promotion de cinq « resorts » sur la côte atlantique et sur la Méditerranée et a mis en place des conventions fiscales pour finir de convaincre les hésitants.

Les appartements sont vendus entre 1.800 et 2.000 euros le mètre carré en moyenne, auxquels s'ajoutent 5 % de frais d'enregistrement. Les prix des biens en chantier dans les nouveaux complexes côtiers sont plus élevés. Tétouan côté plage coûte entre 2.500 et 3.000 euros dans le neuf comme

dans l'ancien et se loue, en juillet et en août, entre 100 et 500 euros par jour.

Les promoteurs, des entreprises espagnoles et du golfe Persique – Bahrein, Qatar, Emirats arabes unis, Koweït – pour la plupart, proposent aujourd'hui des villas de grand luxe sur la côte tangéroise ou des palais dans la palmeraie de Marrakech à plus de 5 millions d'euros.

Le programme Al Houara, lancé par la société du Qatar Diar, à 15 kilomètres de Tanger, cherche acquéreurs pour les 1.200 villas qu'il développe sur un site de 300 hectares. Les surfaces s'échelonnent entre 500 et 735 mètres carrés, les prix fluctuent entre 2 et 4 millions d'euros au bord du golfe pour dépasser, à 100 mètres de la plage, 10 millions d'euros.

La plus grande partie de la production se révèle très abordable mais il faut se méfier des « dessous de table », allant jusqu'à 40 % du montant du prix de vente, très fréquemment réclamés par les vendeurs, y compris sur des biens neufs.

Les 650 notaires du pays, dont les prérogatives sont calquées sur celles de leurs confrères français, conseillent, bien sûr, de les refuser. Ils affirment compter sur le civisme et l'honnêteté des acquéreurs pour éradiquer, d'ici à quatre ou cinq ans, une pratique répandue qui ternit sensiblement l'image du secteur. Comme en France, ils recommandent de consulter les documents d'urbanisme avant d'acheter et pour sécuriser leur investissement.

A. C.



La société du Qatar Diar vient de démarrer les travaux de construction de villas de grand luxe à 15 kilomètres de Tanger.

Tanger, la quatrième ville du Royaume

Offre résidentielle. Invitée d'honneur de ce Salon, la région de Tanger-Tétouan est sortie d'un long engourdissement. Tanger est, plus que jamais, la porte sur l'Europe, accueillant d'importants investissements. Son grand projet est le nouveau port : Tanger Med qui créera, affirme Jelloul Samsseme, le directeur du centre régional d'investissement, un million d'emplois d'ici à 2025. La seule implantation de Renault Nissan sur 300 hectares, évaluée à 1 milliard d'euros, géné-

ra 6.000 emplois. Il aime à rappeler que 100.000 navires traversent le détroit chaque année et que, déjà, le chômage en milieu urbain, évalué à 15 % dans le pays, est descendu à 10 % à Tanger avec l'émergence de nouvelles zones économiques. Ce regain d'activités dope la construction. Quelque 30.800 logements ont été mis en chantier en 2007 dans la ville, tandis que, dans la région, plus de 15.000 résidences touristiques attendent des acheteurs.

Avantages fiscaux

Investissement. Les démarches des acquéreurs étrangers sont facilitées par des guichets uniques que sont les centres régionaux d'investissement, installés dans chacune des 16 régions du royaume. Quelque 35.000 Français vivent au Maroc, dont une part chaque année croissante de retraités, aujourd'hui estimés à 5.000. Ceux qui choisissent de vivre six mois de l'année au Maroc et qui y perçoivent leur pension peuvent bénéficier d'un abattement de 80 % sur le montant de leur impôt sur le revenu. Les « purs » investisseurs ont la faculté de rapatrier le capital issu d'une cession immobilière (jusqu'à 200.000 euros) après s'être acquitté, au Maroc, d'un impôt sur la plus-value s'élevant à 20 %, sauf à détenir leur résidence depuis plus de huit ans. Ils ne seront pas imposés à nouveau en France.

Comme le marché locatif est quasi inexistant, la plupart des résidences achetées par des étrangers sont vides dix mois sur douze. Une loi devrait être votée avant la fin de l'année créant le statut de « résidence de tourisme », afin de développer le nombre de « lits » touris-

tiques et attirer de nouveaux investisseurs. Dans ces complexes gérés par des professionnels qu'il faudra former, les propriétaires pourront jouir de leur logement pendant quelques semaines chaque année. Mis en location en leur absence, leur bien leur garantira un revenu annuel. *« Il n'y a pas de difficultés, ni de risque à investir au Maroc, explique, maître Sadoq, notaire à Fès. A condition de prendre les mêmes précautions qu'en France ou dans n'importe quel autre pays. Ce qui est surprenant, c'est que les acquéreurs, peut-être parce qu'ils sont en vacances, se montrent parfois beaucoup plus légers. »*

La prudence s'impose notamment sur les biens non immatriculés au cadastre, ce qui est le cas de 90 % des maisons de la médina de Fès et d'autres villes historiques. Plutôt que de voir surgir un hypothétique propriétaire réclamant son bien, mieux vaut prendre son mal en patience et entamer une procédure d'enregistrement. Cette démarche dure six à huit mois mais garantit un vrai titre de propriété et protège de toute réclamation à venir.