

## En couverture

## Marrakech plébiscité

*Tout a commencé par une émission de M6 dévoilant les charmes de l'ancienne capitale des Almoravides accessibles « au prix d'un deux-pièces à Paris ». Dix ans après, l'immobilier de la ville a flambé.*

**L**e concierge nous ouvre la porte du toit, encombré d'antennes paraboliques. De là, la vue est imprenable sur l'avenue Mohammed-V, qui relie le quartier du Guéliz à la médina. Tout au bout, on aperçoit le minaret de la Koutoubia, l'emblème de la ville. Juste en bas, un grand trou entouré de palissades. Il y a trois ans s'y trouvait encore le marché central, « un bijou de l'architecture coloniale », selon un commerçant du quartier. Les touristes venaient y acheter des poteries, et les habitués de Marrakech, comme Jean-René Fourtou, président de Vivendi, s'y lançaient leurs invitations entre

deux étals de viande ou de fruits et légumes. Malgré les protestations unanimes, tout a été démolí. Des panneaux annoncent la construction d'un complexe commercial. Baptisé Carré Eden, il devrait ouvrir ses portes fin 2009. Le nom du promoteur est à lui seul un symbole du nouveau luxe de Marrakech : Simon-Xavier Guerrand-Hermès, vice-président de la célèbre maison du faubourg Saint-Honoré et propriétaire d'un des plus beaux riads (palais) de la ville. La disparition du marché central n'est qu'un des dégâts collatéraux du séisme immobilier qui secoue l'ancienne capitale des Almoravi-



Marrakech, la « perle du Sud », est la quatrième ville du Maroc, mais la première destination touristique du pays.

des. « Dans le quartier du Guéliz, une villa tombe chaque jour », constate un riverain. A la place des jardins luxuriants s'élèvent des immeubles de cinq étages, le maximum autorisé à Marrakech. Leurs appartements sont achetés par des bourgeois de Rabat ou de Casablanca à la recherche d'un pied-à-terre. La clientèle européenne et celle des « MRE », les Marocains résidant à l'étranger (la moitié sont en France), entretiennent aussi la fièvre, comme le montre le succès du Salon de l'immobilier marocain à Paris (lire l'encadré page 66).

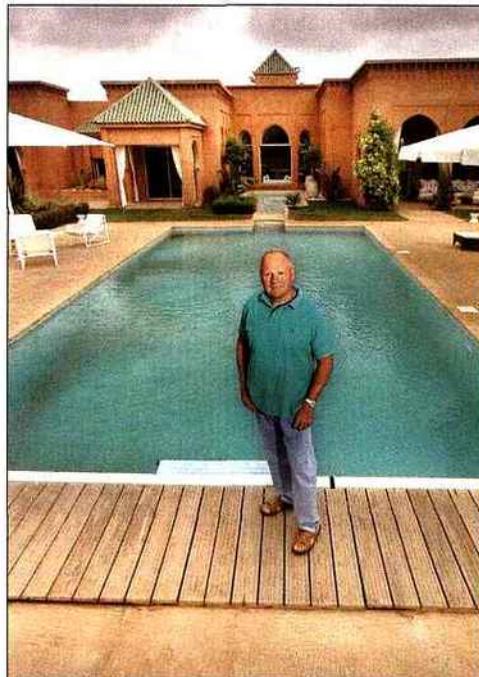
## Programmes par dizaines

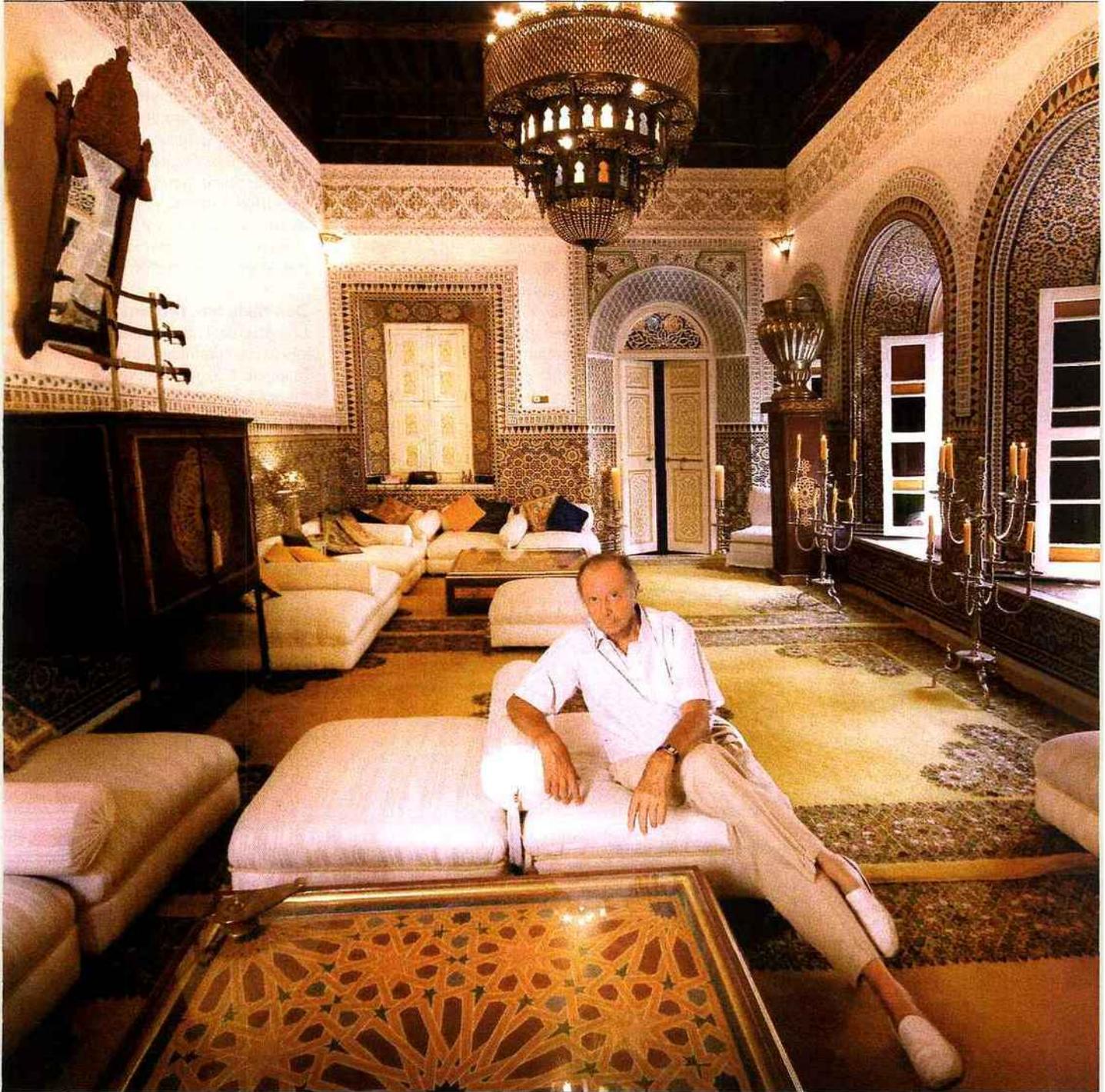
Jusqu'à 20 kilomètres du centre, on voit fleurir des lotissements aux noms évocateurs : les Portes de Marrakech ou les Rivières de l'Atlas. En 2012, lorsque le Douja Golf Resort sera ouvert, on y trouvera un hôtel cinq étoiles, un parcours de dix-huit trous, des appartements et des riads, en réalité de belles villas avec patio. Aux Parcs de l'Agdal, une vingtaine de villas et une soixantaine d'appartements sont déjà presque tous vendus à des Marocains et à des Européens, souvent retraités, à des prix compris entre 160 000 et 1,2 million d'euros. Et, à Dar Lamia, sur la route de Casablanca, 46 riads, d'une superficie allant de 240 à 543 mètres carrés, trouvent preneur entre 300 000 et 600 000 euros.

Des programmes comme ceux-là, il y en a des dizaines. Sur le papier, ils se ressemblent tous : « sécurisés », avec vue sur l'Atlas, promettant à la fois le confort européen et le charme de l'architecture arabo-andalouse, avec ses zelliges, les ►►►

## Une villa hors les murs

*Jean Ferrand, cadre dirigeant à la retraite, vit neuf mois par an au Maroc. Il est propriétaire d'une magnifique maison située dans le domaine encore inachevé de Ksour Jenna, à 20 kilomètres de Marrakech. Son prix : 1,2 million d'euros pour 700 mètres carrés sur 1 hectare.*





## ***Un riad dans la médina***

*Jean-Pierre Munier est un précurseur. Ce retraité de 72 ans a acheté ce riad de 439 mètres carrés en 1983 pour moins de 200000 francs (54000 euros en valeur actualisée). Après l'avoir restauré et avoir refait la plomberie et l'électricité, il le met aujourd'hui en vente à 450000 euros pour s'installer dans une maison qu'il a fait construire sur 1 hectare, à 15 kilomètres de la ville. Là aussi, il a réalisé une bonne affaire : le prix de son terrain, acheté il y a neuf ans, a été multiplié par dix.*

## En couverture

►►► fameux carrelages marocains, et son *tadelakt*, le revêtement mural traditionnel à base de chaux, supposé embellir en vieillissant. « Au moins 5 000 villas devraient être livrées dans les deux prochaines années, 200 immeubles sont en construction, et 4 à 6 nouveaux golfs prévus dans les deux ans qui viennent », assure Yves Menuteau, patron de l'Immobilier de Marrakech, agence partenaire du groupe Mercure France, spécialiste des belles demeures.

### Villes-satellites

Les projets touristique-immobiliers se multiplient. Fin 2008 s'ouvrira un complexe Fouquet's Barrière, comprenant un hôtel de luxe et une trentaine de « riads de prestige ». De même, le groupe Pierre & Vacances s'est implanté pour la toute première fois au Maroc, et prévoit d'ouvrir plus de 4 000 lits à Marrakech à l'ho-

rizon 2013. Au boom touristique s'ajoute une pléthore de projets de logements économiques. Des villes-satellites ont surgi, destinées à reloger les Marocains qui n'ont plus les moyens de vivre en centre-ville. La ville nouvelle de Tamansourt ambitionne d'accueillir pas moins de 200 000 habitants avant 2015. « Ici, en six mois, vous pouvez revenir dans un quartier que vous connaissez et ne plus rien reconnaître », assure Ludovic Petit, décorateur français installé depuis une douzaine d'années. « C'est devenu comme Marbella dans les années 1970, résume Mustapha Zine, notaire. Nous sommes à un tournant : pour la première fois, il y aura beaucoup plus d'offres que de demandes. » Ahmed Taoufiq Hejira, le ministre marocain de l'Habitat, a beau certifier que « c'est un boom, pas une bulle », à Marrakech, le temps de la spéculation semble bien révolu.

Après ceux de la médina, les prix se sont envolés dans tout Marrakech. Et ceux des terrains ont crû dans des proportions encore plus spectaculaires.

« On vendra plus mais moins cher : il faut que les promoteurs se mettent cela dans la tête », assure Karim el-Achak, un des architectes de la ville les plus demandés. Ce que confirme Yves Menuteau : « Déjà, certains appartements du Guéliz sont en baisse. Seuls les beaux riads anciens continueront à grimper, à condition qu'ils aient été parfaitement restaurés. Pour le reste, les clients se montrent désormais beaucoup plus difficiles. »

### Des riads aux terrains

Les prix de l'immobilier ne pouvaient pas continuer à flamber indéfiniment. A Marrakech, tout a commencé par une émission de M6, diffusée en 1998. Le magazine *Capital* faisait découvrir aux Français les riads de la médina, des palais des Mille et Une Nuits acquis « au prix d'un deux-pièces à Paris ». Jusqu'alors, les belles demeures étaient réservées aux initiés, comme Bernard-Henri Lévy, propriétaire du palais Getty racheté à Alain Delon, ou bien Pierre Bergé et Yves Saint Laurent, possesseurs depuis quarante ans d'une sublime villa jouxtant le jardin Majorelle. En quelques mois, ils ont été des milliers d'autres à débarquer. Ils n'ont pas à le regretter : en moins de dix ans, les prix des riads ont été multipliés par dix. « Ceux qui en ont acheté un en 2000 pour 70 000 euros, et ont dépensé à peu près autant pour sa restauration, le revendent 700 000 aujourd'hui », estime un commerçant de la médina. La plupart des Français ont d'ailleurs déjà revendu pour acheter une villa à l'extérieur : les offres étaient trop belles. »

Après ceux de la médina, les prix se sont envolés dans tout Marrakech. « En deux ans, dans le quartier du Guéliz, le prix du mètre carré pour un appartement a doublé, passant de 800 à 1 500-1 700 euros. Et dans les quartiers les plus chics, comme la Palmeraie, où il n'y a quasiment plus de biens disponibles, il n'y a pas de limite », constate Jean-Luc Saadia, agent immobilier. Les prix des terrains ont crû encore plus spectaculairement. « En 2000, on achetait 1 hectare dans la Palmeraie pour 50 000 euros : il vaut de 700 000 à 800 000 aujourd'hui ! », signale Yves Menuteau. Jean- ►►►

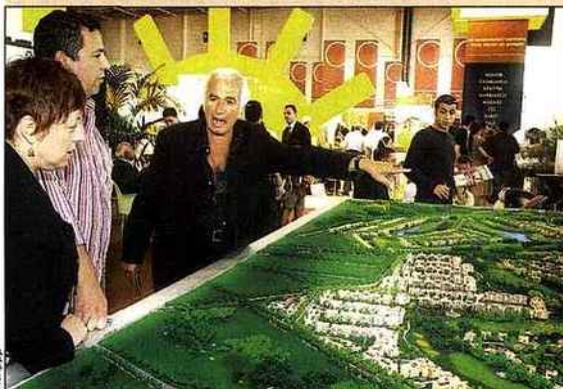
## Acheter au Maroc, mode d'emploi

La chaleur, ces jours-là, était digne du sud marocain, et le pont de cinq jours, plutôt tentant. La 5<sup>e</sup> édition du Smap Immo, à Villepinte, a néanmoins été un succès, accueillant du 8 au 11 mai plus de 40 000 visiteurs : des Marocains envisageant de retourner au pays, des trentenaires à la recherche d'une résidence secondaire, des retraités attirés par les avantages fiscaux. Les conférences consacrées aux pièges de l'achat d'une résidence faisaient salle comble. Premier danger : acheter un terrain

« non titré », c'est-à-dire non inscrit au cadastre. Le risque est alors grand de voir le prétendu vendeur contesté par des membres de sa famille, et la procédure pour obtenir le fameux « titre » dure... de cinq à sept ans ! Même « titré », un terrain doit ensuite obtenir la VNA (« vocation non agricole ») : là aussi, la procédure (de deux à huit mois) est plutôt complexe. En achetant sur plan, vous éviterez ces complications, mais vous vous exposerez à d'autres pièges. Les promoteurs peuvent disparaître avec les avances, ou vous livrer des

logements non conformes à ce qui était prévu au départ. Sans parler des retards, qui peuvent atteindre plusieurs mois. Pour éviter les mauvaises surprises, exigez un contrat préliminaire de vente conçu par un notaire et respectant les dispositions de la loi sur la Vefa (« vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement »). Enfin, au-delà des subtilités juridiques, l'achat d'une résidence au Maroc requiert une certaine souplesse d'esprit. Pour accélérer les procédures, mieux vaut ne pas être allergique à la pratique du *bakchich*. De même, comme sur la Côte d'Azur, il faut souvent accepter le principe du « noir », en moyenne 15 à 20% du montant de la transaction. Enfin, mieux vaut prévoir une certaine marge pour satisfaire les exigences du vendeur. La spéculation est telle que nombre de transactions peuvent être annulées, même au dernier moment. ■

Smap Immo, à Villepinte, en mai. Acheter sur plan évite bien des complications, mais pas toutes...





## Une maison d'hôte à Marrakech

*Ils sont nombreux à avoir investi ici au début des années 2000. Après deux ans de travaux, Elsa Bauza, Espagnole, originaire des Baléares, a transformé sa demeure en maison d'hôte et y loue toute l'année quatre chambres de 90 à 150 euros la nuit. Elle a dessiné son mobilier, réalisé par des artisans locaux sur les conseils d'un ami décorateur, Ludovic Petit.*

►►► Pierre Munier en sait quelque chose. Il y a neuf ans, ce retraité de 72 ans a acheté un terrain de 1 hectare à 15 kilomètres de la ville pour 40 000 euros – il en vaut dix fois plus aujourd'hui. Problème : en construisant sa maison, il pensait y être tranquille. « Dans moins de cinq ans, je serai en ville », prédit-il.

### Art de vivre certain

En dépit de la rumeur permanente des travaux et de son urbanisme contestable, Marrakech est toujours pourvue d'attraits. « Les gens s'y achètent un art de vivre, observe Suzanne Serma, présidente d'Europro Partners Immobilier. On y trou-

ve du personnel de maison pour pas cher. Le climat est excellent pour les personnes atteintes de problèmes respiratoires. Et le savoir-faire des artisans permet à chacun d'avoir le décor de ses rêves. »

Ce rêve, comme beaucoup de retraités, Jean Ferrand, ancien dirigeant d'une société informatique, l'a enfin réalisé. Sa maison « andalouse » de 700 mètres carrés sur un terrain de 1 hectare, il l'a achetée sur plan en 2005 et s'y est installé dès février 2007. Pourtant, le lotissement auquel elle appartient, commercialisé par Mandarin Group, est loin d'être terminé. Mais c'est avec un grand sourire que le propriétaire nous

Jardinier, cuisinière, femme de ménage, ce sont « les charmes de la vie coloniale » pour Jean Ferrand.

montre ses zelliges, son tadelakt impeccable et les tableaux « sur mesure » qu'un peintre local a réalisés pour lui. Et puis il y a le confort que lui procurent le jardinier, la cuisinière, la femme de ménage, « les charmes de la vie coloniale », dit-il avec candeur. Certain, en plus, d'avoir fait une affaire. Sa villa, vendue aujourd'hui 1,2 million d'euros, il l'a achetée « beaucoup moins ». Et elle ne risque pas de perdre de sa valeur. Juste en face, devant les montagnes de l'Atlas, à la place des champs où labourent encore des paysans, un golf devrait bientôt être aménagé.

**Bertrand Fraysse**  
(envoyé spécial à Marrakech)