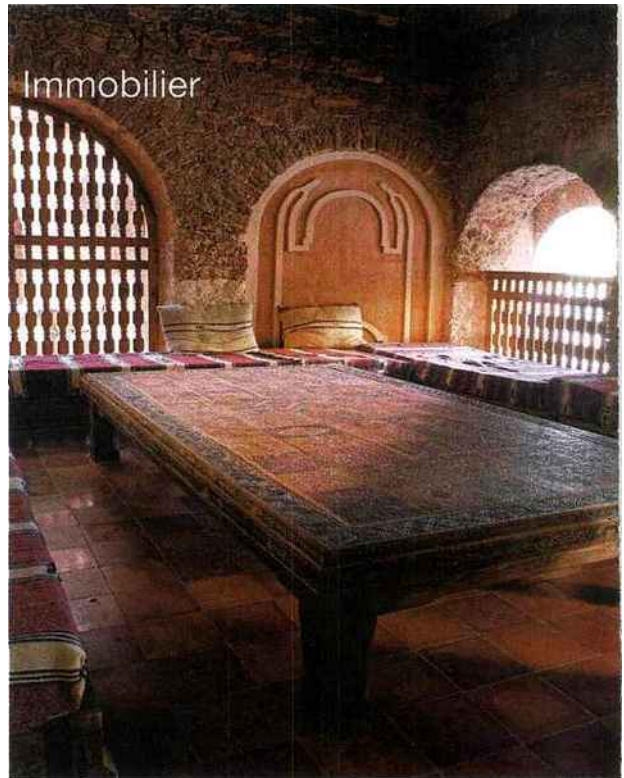


PLACEMENTS SANS FRONTIÈRES



MAROC, l'eldorado des Français

Les raisons, entre autres fiscales, ne manquent pas d'acheter au Maroc. Mais les prix ont augmenté et il faut être plus sélectif.



FOTOLIA

Une villa de 300 m² à Tanger ou un deux-pièces à Paris ? 333 jours de soleil par an ou un hiver humide ? De plus en plus de Français se laissent tenter par un achat immobilier au Maroc, en résidence secondaire ou pour s'y installer. Il faut avouer que le pays a tout pour plaire sur le papier : les

Français y ont un pouvoir d'achat sans commune mesure avec celui de l'Hexagone, sous un climat ensoleillé, avec une population largement francophone, à quelques heures d'avion seulement. En témoigne le succès du **Smapp** Immo, le salon de l'immobilier marocain à Paris, qui a accueilli 40.000 visiteurs début mai. « Nous recevons des

Franco-Marocains et des Français, notamment des cadres supérieurs jeunes, à fort pouvoir d'achat, qui veulent à la fois se faire plaisir et profiter du boom immobilier, mais aussi des retraités attirés par l'incitation fiscale », explique Samir el-Chammah, organisateur du salon. L'attrait du royaume de Mohammed VI ne se limite en effet pas à l'image de carte postale. Le thé à la menthe siroté sur la place Djema'a el-Fna de Marrakech n'aurait sans doute pas tout à fait le même goût pour les 40.000 Français résidents marocains sans la fiscalité favorable qui leur est réservée, en particulier pour les retraités. En effet, à condition de résider plus de 185 jours par an au Maroc, les retraités bénéficient d'une fiscalité très douce sur leur pension, s'ils la font transférer au Maroc sur un compte en dirhams non convertibles, donc à dépenser sur place. Dans ce cas, ils bénéficient d'un abattement de 40 % sur leur retraite, puis d'une réduction de 80 % de l'impôt dû sur le solde. De quoi redonner du pouvoir d'achat à des retraités souffrant de la baisse de leurs revenus au

AVIS D'EXPERT



D R

« L'écart de niveau de vie se réduit peu à peu »

LÉON BARUC, AVOCAT, SPÉCIALISTE DU MAROC

« J'informe mes clients sur les difficultés qu'ils pourraient rencontrer en s'installant au Maroc. Beaucoup d'idées reçues

circulent. Par exemple, ce n'est pas parce que l'on devient résident marocain que l'on ne paie plus d'impôts en France : les revenus fonciers des biens situés dans l'Hexagone continuent en effet à être imposés en France. C'est une donnée à prendre en compte avant de décider de s'installer à Marrakech, Tanger ou Agadir, si l'on reste propriétaire en France.

Par ailleurs, il faut être conscient que l'attrait du Maroc pour les Français ne durera pas éternellement. D'abord parce que l'écart de niveau de vie se réduit peu à peu. Les salaires marocains augmentent régulièrement, de même que le coût de l'immobilier, même si on est loin des prix français. Le niveau de vie des Français au Maroc se réduit donc peu à peu. De plus, nous ne sommes pas à l'abri d'un changement de réglementation fiscale, pour des raisons politiques par exemple, qui réduirait l'intérêt des Français pour ce pays. »



moment de la cessation d'activité. «Au Maroc, on peut employer un chauffeur ou une aide ménagère pour 250€ par mois», confirme Samir el-Chammah. Un train de vie que ne pourraient pas mener ces personnes en France. Mais l'expatriation ne doit pas être prise à la légère. Se séparer de son entourage, de ses enfants et petits-enfants n'est pas neutre, même pour six mois par an.

S'adapter au pays

Refaire sa vie dans un autre pays nécessite une grande capacité d'adaptation aux us et coutumes locaux, au risque de mauvaises surprises. Sans compter une autre donnée essentielle à tout âge de la vie : l'accès aux soins en cas d'accident ou de maladie. Mieux vaut, en tout cas, prendre son temps avant de se décider, qu'il s'agisse d'acheter une résidence secondaire ou de s'installer pour de bon. Gare, notamment, à certains promoteurs peu scrupuleux qui emmènent des clients potentiels tous frais payés visiter leur nouveau complexe touristique avec signature, le jour du départ, pour l'achat d'un appartement ou d'une villa. ■

Agnès Lambert

200.000

C'est le nombre de Français de plus de 50 ans qui envisagent, dans les dix ans, de profiter de leur retraite au Maroc (source : Sofres/ Notre Temps 2006)

Sécuriser la transaction

Acheter à l'étranger nécessite de connaître les procédures, mais aussi les mœurs locales. Au Maroc, le paiement d'une partie du prix en liquide reste fréquent lorsque l'on achète à un particulier, même si les autorités luttent contre ce procédé. «Le "noir" peut représenter entre 30 et 60% du prix», confirme un spécialiste. La principale précaution à prendre concerne la sécurité de la trans-

Mieux vaut prendre conseil auprès de spécialistes.

action : à la campagne, mais parfois aussi en ville, dans les anciennes médinas, de nombreux biens ne sont pas enregistrés auprès du cadastre. «Je déconseille fortement d'acheter un bien non immatriculé car il existe un vrai risque de contestation», confirme Amin Fayçal Benjelloun, notaire à Casablanca et président de la Chambre nationale des notaires du Maroc. L'acheteur risque de voir un soi-disant ex-proprétaire réclamer son bien. Pas de difficultés sur ce point, en revanche, avec les programmes neufs, systématiquement enregistrés.

Autre précaution indispensable, il faut déclarer l'investissement immobilier, réalisé à partir d'un compte en dirhams convertibles, auprès de l'office des changes marocains. Une procédure permettant, lors de la cession du bien, de rapatrier le produit

de la vente en France. L'acheteur devra aussi régler des frais de notaire de l'ordre de 5%.

Mieux vaut prendre conseil auprès de spécialistes pour éviter les déconvenues fiscales ou administratives. «Nous proposons, via le Crédit du Maroc, d'accompagner nos clients sur place auprès de promoteurs, d'agences immobilières, de notaires ainsi que d'un fiscaliste», souligne Sabine Gaillard, de LCL.

La banque a mis en place une offre en partenariat avec le Crédit du Maroc, filiale du Crédit Agricole. Ce service est facturé 800€.

Par ailleurs, les clients peuvent contracter un crédit en France auprès de LCL s'ils peuvent nantir un bien en France. Sinon, le Crédit du Maroc peut proposer un crédit, à condition que le client présente un apport de 30%. «En général, nos clients d'origine marocaine, ou marocains résidant en France, préfèrent cette solution, indépendamment des taux proposés, en particulier s'ils n'ont pas de garantie en France», ajoute Sabine Gaillard. Car les taux de crédit immobilier marocains sont plus élevés qu'en France, environ 6% actuellement. D'une façon plus générale, la plupart des grandes banques françaises sont implantées au Maroc. ■



FOTOLIA

Des prix en hausse partout

L'intérêt de plus en plus fort pour le Maroc fait sortir, comme par magie, de nombreux programmes du sable blanc. Ryads, terrasses solarium, intérieurs luxueux, vue sur l'Atlas ou l'océan Atlantique : les promoteurs savent prendre leurs clients par les sentiments. Marrakech connaît ainsi un succès phénoménal. Résultat, les prix s'envolent, éloignant du centre-ville les Marocains qui ne trouvent plus à se loger. « Les prix ont progressé de 20% l'an dernier. Le haut de gamme se négocie aux environs de 30.000 dh/m², c'est-à-dire 2.600€/m² », précise Samir el-Chammah, l'organisateur du Smap Immo. Les promoteurs proposent des complexes touristiques aux portes de la ville. Les dix villas des Jardins d'Asma ont ainsi rapidement trouvé preneur à 600.000€ chacune, pour 400 m² et une piscine individuelle, face à l'Atlas.

Luxueuses enclaves

Nouveauté, le Groupe Alain Crenn réalise sa première opération au Maroc, à quinze minutes du centre de Marrakech, pour une première livraison de villas à partir de l'été 2008. Cette réalisation, le Samanah Country Club, comprendra au total 585 villas, à horizon 2011, construi-



Marrakech voit ses prix s'envoler, alors qu'Agadir, sur la côte sud, reste raisonnable.



ESPAGNE



PHOTOS : FOTOLIA

tes autour d'un golf de grand standing. Là encore, les prix sont élevés : entre 375.000€ et 2 millions d'euros selon le type de villa. « La moitié des acheteurs sont des Marocains. Parmi les autres nationalités, nous avons surtout des Français, mais aussi des Anglais, des Suisses ou des Belges. Le Samanah Country Club ne sera pas un ghetto pour Français », rassure Alain

Crenn, le président du directoire du groupe. Car nombre de programmes ressemblent à de luxueuses enclaves françaises avec supermarché, magasin de meubles et restaurants au sein même du domaine, sécurisé 24 heures sur 24.

Plus au sud, Agadir, sur la côte Atlantique, affiche des prix plus raisonnables. A 100 kilomètres au sud de la ville, Club Evasion commercialise 220 villas de deux chambres vendues entre 176.000 et 240.000€. « Nous avons déjà vendu 120 villas, principalement à des retraités souhaitant vivre une grande partie de l'année au Maroc », indique Dalila Siar, négociatrice chez Saint-Nazaire Immobilier, en charge de la commercialisation du programme en France.

On notera l'intérêt croissant pour Tanger, porté par son développement économique. Le haut de gamme trouve preneur à 1.300€/m² (15.000 dirhams). Là encore, les programmes neufs sortent de terre un peu partout. ■



Si loin, si proche. Trois heures d'avion suffisent, de Paris, pour aller se perdre dans les souks marocains. Les principales compagnies aériennes desservent sans escale Marrakech, Casablanca ou Tanger, de Paris. La compagnie à bas coûts de Royal Air Maroc, Atlas Blue, permet de rallier Marrakech ou Tanger pour moins de 150€, taxes incluses, en dehors des périodes chargées de l'été. Du

MAROC PRATIQUE

côté de la province, Easy Jet affiche des prix aux environs de 130€ pour des allers-retours Lyon-Marrakech. Ces tarifs raisonnables permettent aux propriétaires d'une résidence secondaire au Maroc de faire de courts séjours fréquents, s'ils sont prévus à l'avance. Les moins pressés peuvent traverser la Méditerranée en bateau : les ferries relient Sète à Tanger en 36 heures, ou Algésiras, au sud de l'Espagne, à Tanger en 2 h 30. Vous pourrez changer vos euros contre des dirhams en entrant au Maroc (1€ = 11 dirhams).