

L'ACTUALITÉ DE VOTRE ARGENT

# IMMOBILIER : LES SOLUTIONS POUR ACHETER AU MAROC

**AVOIR UN RIAD** comme résidence secondaire séduit de plus en plus de Français, notamment les seniors. Revue de détail de la marche à suivre.

PAR DIANE LACAZE

Le Maroc, nouvel eldorado de l'immobilier ? « Pays de l'hospitalité, de la douceur de vivre, où la vie est moins chère », voilà de quoi convaincre ! C'est, en tous cas, l'avis de Samir El Chammah, président du Salon de l'immobilier marocain à Paris (SMAP) qui se tiendra à la Porte de Versailles du 21 au 24 mai et qui devrait attirer près de 50.000 visiteurs : « Au Maroc, chacun trouve son intérêt. Rien que financièrement. Nous avons comparé le prix d'une villa sur la Côte d'Azur à un bien identique dans une région équivalente du Maroc comme Agadir ou Tanger : il ressort 4 à 5 fois moins cher. » Les 40.000 résidents permanents français, dont bon nombre de retraités, et les 1.000 couples qui s'installent chaque année dans ce pays en sont sûrement persuadés.

Mais est-il encore temps d'investir ? « Le moment est idéal », répond Samir El Chammah. Les prix ont certes flambé jusqu'en 2007-2008. Mais, bien que le Maroc n'ait pas été directement



touché par la crise financière, le haut de gamme a souffert de la désertion de la clientèle européenne. Les promoteurs ont donc corrigé les prix dans les destinations de luxe telles que Marrakech. De fait, aujourd'hui, les prix sont très abordables et ne devraient pas s'envoler dans les cinq prochaines années.

## ■ DÉMARCHES COMPARABLES

Mais si le Maroc connaît un tel attrait aux yeux des Français, c'est aussi parce que les démarches pour y devenir propriétaire sont comparables à celles pratiquées en France.

La première étape est, évidemment, la recherche du bien. Promoteurs et agents immobiliers (dont la commission est deux fois plus faible qu'en France...) couvrent la quasi-totalité du territoire marocain : l'investisseur n'a que l'embarras du choix. Néanmoins, quelques villes gardent les faveurs des Français : Marrakech, Agadir, Casablanca

et Tanger. Une fois le bien choisi, il est souvent plus avantageux de contracter un emprunt au Maroc plutôt que dans l'hexagone. Pour cela, il faut ouvrir un compte en devises ou en dirhams convertibles auprès d'une banque marocaine. Ce compte permettra le transfert de l'apport financier depuis l'étranger vers le Maroc, et autorisera le rapatriement des fonds en cas de revente. Si vous avez les fonds pour acheter sans emprunt, le transfert doit être effectué auprès de l'Office des changes ou par virement vers le compte marocain. Mais le financement auprès d'une banque marocaine peut être avantageux car les établissements exigent un faible apport minimal.

Enfin, comme en France, le passage chez le notaire est obligatoire car tout achat immobilier doit être immatriculé. Entre les honoraires, les droits d'enregistrement et frais divers, comptez environ 4,5% à 7,5% du prix du bien, plus 200 euros. ■