

21/05/10

Immobilier : au Maroc, le luxe redevient abordable

La crise a fait baisser les prix. Ils ont chuté de 25 % à Marrakech et de 30 % à Tanger. Le moment est propice pour investir. A condition d'être sûr de son choix de vie ! De nombreux riads sont actuellement mis en vente par des retraités. Ils les avaient achetés il y a vingt ans, mais, désormais, ils se sentent trop âgés pour y séjourner régulièrement.

AMarrakech, « les valeurs ont chuté d'au moins 25 % », admet Séverine de Freycinet, responsable de l'agence locale Emile Garcin. Dans la médina, un riad rénové se vend la plupart du temps entre 200.000 et 600.000 euros avec des surfaces habitables variant entre 100 et 300 mètres carrés et plus, sans compter les patios, plus ou moins grands selon le prestige de l'habitat. Ainsi, un riad complètement rénové, développant 200 mètres carrés, s'est récemment négocié à 370.000 euros. Un autre, plus luxueux, avec cinq chambres, 360 mètres carrés de patio central, un petit riad attenant, a trouvé preneur à 860.000 euros.

Les acquéreurs n'ont d'ailleurs que l'embaras du choix. Louis B. Eudes est président de Délocalia, une société de conseil à destination de ceux qui investissent à l'étranger, et notamment au Maroc, en Tunisie, à l'île Maurice et en Thaïlande. Selon lui, « il y aurait actuellement 350 riads à vendre à Marrakech, qui ont été achetés il y a dix, quinze ou vingt ans par des retraités. Ils les exploitent, par exemple en maisons d'hôte, mais ils se rendent compte que cela coûte trop cher ». Et de poursuivre : « La vraie difficulté est le rapatriement des devises. »

Côté villas, les valeurs ont aussi subi des réajustements à Marrakech. A l'extérieur de la ville, une villa de 200 à 400 mètres carrés avec piscine s'affiche généralement entre 300.000 et 700.000 euros. A peine le prix d'une petite maison en lotissement sur la Côte d'Azur. Même chose dans la Palmeraie, qui offre en outre des maisons d'un luxe incroyable. Comme cette maison construite sur 10 hectares et déployant 1.188 mètres carrés habitables et une piscine hollywoodienne dans un jardin luxuriant. Ces maisons de luxe, plutôt destinées à des rois du pétrole qu'à des seniors en quête de qualité de vie, ont cependant plus de difficultés à se vendre que les années passées.

Clientèle étrangère raréfiée

Évaluation du site

Le site du quotidien économique national Les Échos diffuse de nombreux articles, couvrant ainsi l'ensemble de l'actualité économique-financière française et internationale.

Cible
Spécialisée

Dynamisme* :535

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

Echaudés par la récente crise qui a touché Dubaï, les investisseurs semblent hésitants à placer leur argent au Maroc. « La demande fonctionne tout de même mieux que l'année dernière, mais les ventes sont très longues à se concrétiser car les acheteurs veulent être rassurés sur tous les plans », souligne Séverine de Freycinet. Le ralentissement du marché est également perceptible à Tanger, Agadir, Essaouira ou encore Casablanca.

« Le marché n'est pas uniforme et présente des disparités importantes d'un secteur à l'autre », indique Jean Dauré, responsable de plusieurs agences immobilières, notamment dans la région de Tanger où, après Tanger Med, des chantiers comme Tanger Med 2 vont doper l'économie locale (construction d'une ligne TGV, construction d'une usine Renault, nouveau port de plaisance en projet, construction massive dans les villes satellites.). Des travaux pharaoniques qui ont toutefois subi le contrecoup de la crise. « Le marché a été très clairement touché par la crise en Europe, reconnaît ce même responsable, les investisseurs marocains ont ralenti leur activité tant sur le moyen que sur le haut de gamme. Dans le neuf, les prix n'ont pas véritablement chuté, sauf sur le haut de gamme, où certains excès ont été corrigés. Des baisses de 30 % et plus ne sont pas une exception. En revanche, le bas standing voit ses prix grimper au niveau du moyen standing, qui, lui-même, tend à se hisser au niveau du haut standing. »

Pour l'heure, la clientèle étrangère se fait plus rare. Quelques retraités continuent d'acheter, de même que certains cadres de grandes entreprises mutés au Maroc ou des acquéreurs fortunés qui délaissent Marrakech au profit de Tanger, ses prix étant plus attractifs. « Depuis deux mois, la clientèle espagnole, très présente ici, semble de retour, indique Jérôme Guérin, responsable à Tanger de l'agence Emile Garcin. Les conditions climatiques n'ont pas non plus été favorables au marché car nous avons quasiment eu cinq mois de pluie ininterrompue. » Dans l'ancien, les vendeurs qui se placent sur le haut de gamme restent gourmands et il est difficile de les raisonner, d'autant qu'ils ne sont pas forcément pressés, s'agissant d'un marché de résidences secondaires. « J'essaie de rentrer des mandats plus en phase avec la demande des acquéreurs, précise Jérôme Guérin, notamment des maisons en plein centre-ville autour de 700.000 euros. » « La vraie demande porte sur le logement social ou l'appartement avec trois chambres, balcon et garage, entre 50.000 et 60.000 euros, le tout bien situé en centre-ville, chose qui n'existe pas ou plus du tout », note encore Jean Dauré.

Le phénomène de baisse des prix et de recul des ventes s'observe aussi, bien sûr, à Agadir et à Essaouira où les vendeurs semblent revenir à la raison, explique Samir Bebmzkhoulouf, le président de Century 21 Maroc. Là, beaucoup de retraités français ont élu domicile, ne serait-ce que quelques mois dans l'année. « Sur le haut de gamme, les prix ne reflètent pas toujours la réalité car les dessous de table sont fréquents, même chez les grands promoteurs », note Louis B. Eudes. Il faut fuir ce type de pratique, surtout pour un logement vendu sur plan. Quant à Casablanca, la ville croule sous les projets. « Tout se passe à Casablanca, lance cet agent immobilier. Le Grand Casablanca représente quelque 4 millions d'habitants et, à 50 kilomètres à la ronde, de nombreux projets - complexes touristiques notamment - vont transformer la région.

COLETTE SABARLY

Diaporama : Dix biens de charme au Maroc

La 7e édition du **Salon** de l' **immobilier marocain** s'ouvre aujourd'hui à la portede Versailles à Paris, jusqu'au 24 mai (de 10 heures à 20 heures, entrée gratuite).