

## Investir au Maroc ?



Galliel & Associés

Villa de standing à 20 minutes de Tanger.

Le Salon de l'immobilier marocain à Paris vient d'ouvrir ses portes au Parc des Expositions de Paris-Nord - Villepinte (1) et il devrait encore afficher des records d'affluence. Mais quelles sont les motivations des acquéreurs ? Aux yeux des retraités, la fiscalité joue certes un rôle important, d'autant que le pays ne lésine pas sur les moyens pour attirer la clientèle : abattement d'impôt sur le revenu pouvant atteindre 80 % dès lors que la pension de retraite est versée sur un compte marocain, exonération des revenus locatifs les trois premières années et abattement de 40 % les années suivantes pour les investisseurs, exonération totale de l'impôt sur les plus-values de cession de la résidence principale au-delà de huit ans, absence de droits de succession...

Pourtant il n'y a pas que les retraités à considérer le Maroc comme un eldorado. Les candidats à la résidence secondaire aussi. Pour 750.000 euros, on peut s'offrir une villa de luxe de 600 m<sup>2</sup> habitables et 5.000 m<sup>2</sup> de parc en lisière du golf de Marrakech. Et l'éloignement n'est pas vécu comme un handicap. Les compagnies low cost ont investi le territoire. Les promoteurs font également du charme aux investisseurs. « Au Maroc, l'investissement locatif est en plein essor, explique Dounia Blanc, responsable de la société Dari Conseil. Les promoteurs marocains prennent modèle sur le système français en proposant des biens en complexe touristique avec, à la clé, une possibilité d'occupation personnelle. » Un mécanisme qui ressemble étrangement à l'investissement en résidence de tourisme à la française. « Un appartement de 100.000 euros meublé dans une résidence de standing avec de nombreux services hôteliers et des équipements hors pair (piscine, club house, hammam, sauna, tennis, golf...) peut générer 7.000 euros de revenus locatifs sans

*impôt pendant trois ans, soit 7 % nets par an* », poursuit cette conseillère en investissement. Sans oublier l'occupation personnelle, fixée le plus souvent à une ou deux semaines par an. La formule fait fureur. Comme en France, l'investisseur confie la location de son bien à une société gestionnaire, créée pour l'occasion par le promoteur ou spécialiste de la gestion hôtelière, qui garantit la rentabilité locative en contrepartie de la signature d'un bail, dont la durée varie d'un contrat à l'autre entre trois ans et neuf ans selon le gestionnaire. « Côté remplissage, pas trop de souci à se faire, le roi du Maroc a clairement exprimé son désir d'accueillir 10 millions de touristes en 2010 et il fait tout pour y parvenir. »

Résultat, les projets continuent de fleurir, rivalisant d'équipements et de services. A Marrakech, « cent cinquante-neuf nouveaux projets ont reçu un avis favorable, pour une capacité additionnelle de plus de 22.500 lits », indiquent les organisateurs du Smap immo. « A Marrakech, il ne reste cependant plus grand-chose d'abordable, même dans l'ancien, les prix ont rejoint ceux de l'Hexagone, mais pas encore ceux de Paris », précise-t-on chez Dari Conseil. En revanche, à Tanger, avec un budget de 150.000 euros à 200.000 euros, on peut investir dans un appartement de haut standing de 80 à 100 mètres carrés. D'ailleurs, Tanger fait désormais l'objet de toutes les attentions. Le groupe Ad-

doha y prévoit la construction d'une marina, d'hôtels haut de gamme, de centres commerciaux et de 2.000 logements... Les premières villas, dont les prix varient entre 3,5 et 5,5 millions de dirhams (2), seront livrées en 2010. A comparer avec le prix d'un appartement moyen de gamme qui se négocie 10.000 dirhams le mètre carré, soit 870 euros le mètre carré et ceux de haut standing autour de 15.000 dirhams, soit autour de 1.300 euros. Reste

que sur la Corniche ou dans le centre, les programmes neufs s'affichent désormais autour de 20.000 dirhams le mètre carré. D'autres complexes touristiques sont en projet sur la « Costa del Sol » marocaine et à Tétouan, mais aussi à Fès, Casablanca, Agadir... Attention, les exonérations fiscales ne concernent que le neuf.

Quant aux critères d'investissement, ils restent les mêmes qu'en France. L'emplacement du bien doit être la priorité. Il ne faut pas non plus céder à une pratique courante au Maroc : le dessous de table. L'investisseur pourrait le regretter au moment de la vente. « L'Etat marocain garantit la sortie du capital investi y compris la plus-value, à condition de pouvoir prouver le prix payé au départ », précise encore Dounia Blanc. En outre, mieux vaut s'entourer des conseils d'un avocat et ne jamais signer un document non traduit dans la langue de l'acquéreur. Le conseil vaut d'autant plus pour l'ancien où les biens ont un inconvénient majeur : les titres de propriété ne sont pas toujours bien établis. Un problème qui se pose pour les riads souvent passés aux mains de nombreux héritiers.

C. SA.

(1) Salon de l'immobilier marocain à Paris, du 8 au 11 mai 2008 à Paris-Nord - Villepinte (10 heures à 19 heures), entrée gratuite.

(2) 1 euro vaut 11 dirhams.