

Acheter à Marrakech

Vous rêvez d'un pied-à-terre à Marrakech ? Il y a dix ans, c'était l'aventure. Aujourd'hui, près de 3 700 Français, séduits par les prix et le climat, en ont acheté un dans la Perle du Sud.

DOSSIER REALISE PAR JEAN ABBIATECI



« Marrakech - Résidence » : la promotion immobilière est en pleine explosion dans la périphérie de la ville impériale. LP/Jean ABBIATECI.

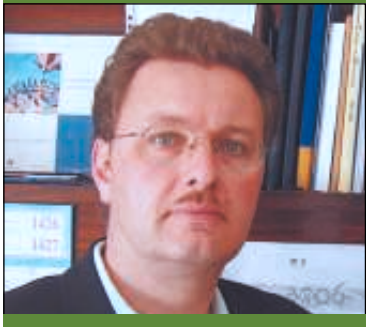
PRATIQUE

► **Choisissez** dès le début le bon intermédiaire. Le plus simple est de passer par un professionnel reconnu, une agence immobilière qui a pignon sur rue. Ne faites pas l'économie d'une visite sur place.

► **Les formalités immobilières** sont assez similaires à celles qui existent en France. Mais il faudra ouvrir un compte en dirhams au Maroc, pour le transfert des sommes nécessaires à l'achat. Les banques marocaines peuvent vous octroyer des prêts.

► **Quelques pièges** sont à éviter. Méfiez-vous des gens qui s'improvisent agents immobiliers, qu'ils soient marocains ou français. Attention également aux biens non titrés, ainsi qu'aux biens dans lesquels de nombreux héritiers sont impliqués. Le notaire marocain vous aidera à vous repérer dans les spécificités du droit local.

L'AVIS DE L'EXPERT



► **Laurent Paul**
ALTERESCO, responsable de Ramses Consulting

DR.

« Avant tout, trouver le bon interlocuteur »

■ « Pour savoir si votre projet d'investissement est cohérent, la première chose à faire est de s'adresser au bon interlocuteur. Or le secteur immobilier au Maroc fait vivre bon nombre de pseudo-professionnels à la moralité douteuse ! Attention à ceux qui vous proposent des riads qui n'en ont que le nom... Aujourd'hui, le marché à Marrakech est saturé. En revanche, le littoral atlantique de Tanger à El Jadida est très intéressant pour un investissement. Ainsi, à Rabat, la vie culturelle est riche et le climat sain. On y trouve même les meilleures cliniques du royaume. Un atout majeur pour les retraités.

« **U**N RIAD au Maroc pour le prix d'un pavillon en France. » Voilà comment M6, en 1999, avec son émission « Capital », avait lancé une véritable ruée immobilière vers Marrakech. Sept ans plus tard, le succès de la ville impériale ne se dément pas. En 2005, 36 000 retraités français étaient résidents dans le Royaume. Pour Patrick Saucet, créateur du site Internet Bleu Maroc, « les destinations ensoleillées traditionnelles des retraités européens (sud de la France, Espagne...) sont devenues chères en termes d'achat immobilier. » Pour ces derniers, la fiscalité au Maroc est avantageuse (abattement spécial d'impôts de 80 %) en cas de transfert total de la pension (il faut y résider au moins six mois par an). Les Marocains installés en France sont nombreux à investir dans un pied-à-terre dans leur pays d'origine.

► OU INVESTIR ?

Marrakech, c'est un peu le nouveau Saint-Tropez, avec son lot de « people ». « La ville est au cœur de la mode internationale comme l'était la Costa Del Sol dans les années 1980-1990 ou la Côte d'Azur dans les années 1970 », expliquait Adil Bouhaja, président de l'Association des lotisseurs et des promoteurs immobiliers de Marrakech. En 2004, la libéralisation du marché aérien a ouvert de nouvelles perspectives, avec l'arrivée de compagnies à bas prix (à partir de 300 euros pour un aller-retour hors saison, trois heures de vol depuis Paris). Seulement voilà, les prix de l'immobilier ont triplé. Si ceux-ci restent très en deçà des standards européens, n'espérez pas non plus faire des affaires en or. D'autres villes peuvent être plus intéressantes. Essaouira, très prisée des Français, devrait voir ses prix progresser rapidement. Le littoral atlantique a de plus

en plus la cote, avec la construction pour 2010 de cinq nouvelles stations balnéaires. Même une ville comme Tanger, qui a longtemps souffert d'une réputation sulfureuse, est redevenue attractive.

► RIADS : SOYEZ VIGILANTS !



La médina de Marrakech compterait 700 riads rénovés, dont 60 % appartiennent à des Français. Des opportunités existent néanmoins. « Il faut compter de 150 000 à plus d'un million d'euros », précise Patrick Decaillet, le directeur de l'agence locale de Casa-Marrakech Immobilier. « Méfiez-vous des annonces trop alléchantes, comme ce « riad à rénover » à 40 000 euros. Attention : un « riad » est une grande demeure avec un jardin. A ne pas confondre avec un « dar », qui est une simple maison de médina. Quant au terme « à rénover », ce sont parfois les fondations mêmes du bâti-

ment qui sont à refaire. A noter que, en raison de la demande, il n'est pas toujours facile de trouver des artisans.

► NEUF : EN PLEIN BOOM

L'appartement reste le bien le plus recherché. Le prix du mètre carré s'échelonne de 1 000 à 1 500 euros. Pour un 100 m² dans le centre-ville, comptez au minimum 100 000 euros. Sur le neuf, « on peut trouver des offres de 35 000 euros jusqu'à plus de 500 000 euros », explique Samir El Chammah, le directeur du Salon de l'immobilier marocain (voir encadré). A Marrakech, la construction s'étend au-delà des frontières de la ville. La route de l'Ourika, à une quinzaine de kilomètres au sud de la médina, semble être le nouvel eldorado immobilier, avec la multiplication de résidences de moyen et haut standing (voir notre tableau). Guéliz, la ville nouvelle, reste également très prisée. ■

Quatre programmes au banc d'essai

	Promoteur	Description	Localisation	Fourchette de prix	Le plus 
Le Domaine Amal	BF Invest	22 villas de 245 à 390 m ² dans un site privilégié de 11 ha	Au sud de la ville, sur la route de l'Ourika, à 10 km du centre-ville	De 400 000 à 550 000 €	Villa accessible aux personnes à mobilité réduite
Les Terrasses de Majorelle	Marrakech Connexion	12 grands appartements dans une résidence de luxe	A Guéliz, près du jardin Majorelle	A partir de 1 200 € le mètre carré	Le quartier est très « européen », plus au calme que la médina
Les Parcs de l'Agdal	Eden Développement	18 villas, 58 dars (grands appartements), 80 dourias (appartements-jardins)	Dans le sud de la ville, près des jardins de l'Agdal et des golfs de l'Atlas	A partir de 198 000 € pour les dourias, de 407 000 € pour les dars, de 734 380 € pour les villas	De grands jardins et un bel aménagement paysager
Samanah Country Club	Groupe Alain Crenn	144 appartements de grands luxe, 410 villas	A 8 kilomètres de l'aéroport et à 14 kilomètres de la Place Jemâa El Fna	De 356 000 € à 220 000 € pour les villas	Un golf signé Nicklaus Design 

UN SALON POUR S'INFORMER

► **Du 25 au 28 mai**, le Smap Immo 2006, salon de l'immobilier marocain, tiendra sa troisième édition à Montreuil. Les principaux groupes immobiliers et banques du Maroc seront présents. Et plusieurs tables rondes auront lieu en présence d'experts. A l'honneur cette année : la célèbre ville de Marrakech. Renseignements : sur le site www.smapimmo.fr