

Boom immobilier au Maroc

Anne Bodescot

08/05/2008 | Mise à jour : 15:43 |

Du **8 au 11 mai**, au **Parc** des expositions de **Paris** -Nord Villepinte, **le Smap** Immo propose aux Français des idées pour s'offrir des logements de rêve sous le soleil marocain.

Le **salon de l'immobilier marocain** en Europe se déroulera du **8 au 11 mai**, au **Parc** des expositions de **Paris** -Nord Villepinte. Organisée avec le soutien du ministère marocain de l'Habitat, cette cinquième édition **du Smap** Immo réunit plus de 130 exposants venus de toutes les régions du Maroc, avec une offre immobilière très large, pour les acquéreurs en quête d'une résidence secondaire comme pour ceux qui souhaitent s'installer sur place (environ 35 000 Français ont déjà fait ce choix), ou encore pour les investisseurs particuliers. Et pour tous les budgets.

Cette année, un espace particulier, le Pavillon d'excellence, est même réservé aux programmes haut de gamme, pour une clientèle dotée d'un fort pouvoir d'achat, prête à déboursier de 700 000 à quelque 2 millions d'euros pour retrouver la douceur du climat marocain et des services ad hoc (gardiennage.). Un Salon à l'image du boom immobilier que connaît le Maroc et de la diversité de l'offre locale.

Là-bas, les grues sont partout dans les rues, et malgré le dynamisme de la construction, les prix flambent. «C'est un boom, pas une bulle», insiste Ahmed Taoufiq Hejira, le ministre marocain de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'espace. Envolée des prixMais quelques chiffres en disent long. La consommation de ciment est passée de 7,5 millions de tonnes en 2003 à 13 millions fin 2007. Et les prévisions à l'horizon 2012 tablent sur au moins 20 millions de tonnes. Dans un pays où pourtant seuls 20 % de la population se rend dans une banque pour emprunter, les encours du crédit ont plus que doublé. Une frénésie qui n'est pas loin de rappeler l'emballement, il y a quelques années, de l'immobilier en Espagne, toute proche. Un spectre que les autorités s'empressent d'écarter.

«Le Maroc a un déficit de 640 000 logements, auquel il convient de rajouter les logements insalubres à remplacer. Au total, le pays aurait besoin d'un million de nouvelles unités», souligne Ahmed Taoufiq Hejira.

Évaluation du site

Site du quotidien national Le Figaro. Il met en ligne l'intégralité de ses éditions papier ainsi que de nombreuses dépêches d'agences et articles publiés en temps réel.

Cible
Grand Public

Dynamisme* : 122

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

Sans compter la demande nouvelle des ménages qui s'installent et qui sont nombreux dans ce pays où 60 % de la population a moins de trente ans. Cette demande additionnelle est évaluée chaque année de 30 000 à 40 000 logements.

Et l'offre peine à combler ces besoins. «L'an dernier, nous avons construit plus de 120 000 logements. Et c'était la troisième année consécutive que nous dépassions les 100 000 unités», rappelle le ministre. Mais cela ne suffit pas pour l'instant à calmer l'envolée des prix, attisée par la spéculation.

À l'image de ce promoteur de Tanger, à la tête d'un gigantesque ensemble de plus de 1 300 logements, dont de nombreuses villas. La commercialisation n'a toujours pas débuté, alors que les travaux sont sur le point de démarrer. Car son calcul est simple : plus il attend pour vendre et fixer ses prix, plus il vendra cher. Chaque jour qui passe lui rapporte un peu plus ! Et rien ne le presse car il est soutenu par les banques.

Depuis 2004, à Tanger, par exemple, selon les notaires marocains, les prix des terrains ont été multipliés par trois ou quatre, et les logements ont facilement doublé. Les appartements neufs en centre-ville, qui valaient alors autour de 700 € le mètre carré, atteignent aujourd'hui 1 300 ou 1 400 €. Dans les villes les plus recherchées, comme Rabat, Marrakech ou Agadir, le prix moyen avoisine désormais 2 000 € le mètre carré et grimpe même à 2 500 € pour les quartiers les plus huppés. Signe évocateur de cette tension, la pratique des dessous-de-table (le «noir» dans le vocabulaire local) est devenue quasiment incontournable sur le marché. Ils peuvent atteindre jusqu'à 40 % du prix de vente.

Si, malgré cette envolée, les prix marocains semblent toujours attrayants pour les Français, habitués à des tarifs bien plus élevés dans les grandes villes de l'Hexagone, ils sont en revanche de plus en plus difficiles à supporter pour les Marocains eux-mêmes. Les premières victimes sont les ménages les plus modestes. Mais la classe moyenne connaît, elle aussi, aujourd'hui dans ce pays des difficultés croissantes pour se loger.