



Maroc: les bonnes pistes pour les acheteurs

Riad de charme, bâtisse à restaurer ou villa neuve avec piscine, des offres existent pour tous les budgets.

**JEAN-YVES GUÉRIN
ET JEAN-BERNARD LITZLER**

IMMOBILIER Les Français qui achètent un bien immobilier au Maroc ont l'embarras du choix, la palette des programmes est large et les localisations variées. Cinq étapes pour une première approche.

► AGADIR

La ville connaît actuellement un important développement immobilier avec de nombreux chantiers en cours. Son climat très doux toute l'année séduit de nombreux Européens, notamment les retraités. Râsée à 90 % par un séisme en 1960, elle n'offre pas de logements anciens de charme mais compte sur ses 10 kilomètres de plage et ses trois golfs pour attirer les amateurs de loisirs au grand air. L'excellente desserte aérienne est un atout. Les prix se sont tassés avec la crise et on peut trouver des biens intéressants autour de 1 300 € le mètre carré selon Isabelle Derlon, agent immobilier à Agadir.

À 100 km au sud de la ville, le domaine Diors el Janoub est composé de 19 villas de grand standing. Des maisons entre 200 et 250 m² avec quatre à cinq chambres et une pis-

cine. Le tout pour 400 000 €. Pas si cher compte tenu des prestations.

► ESSAOUIRA

Ville des surfeurs et des amateurs de sports nautiques sur la côte Atlantique, Essaouira dispose d'un riche patrimoine historique. Sa médina a été inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco en 2001 après celles de Fès et Marrakech. On y trouve encore de nombreux riads à restaurer, ainsi que des programmes neufs.

► FÈS

Capitale spirituelle et culturelle du Maroc, Fès dispose encore d'une bonne marge de développement du marché immobilier. Les programmes de construction se multiplient et de nombreux riads se présentent souvent à restaurer. Les amateurs de logements authentiques devraient y trouver leur compte, certains riads à réhabiliter totalement sont vendus à partir de 60 000 €.

► MARRAKECH

La réputation de la ville n'est plus à faire. « Les prix avaient flambé, notamment à Marrakech qui est devenue une destination de stars. Mais avec la crise, ils sont devenus

plus raisonnables », affirme Kawtar Haddioui, notaire à Casablanca. Il est malgré tout difficile d'y trouver des riads rénovés de belle qualité à moins de 2 500 € le mètre carré. Sur le moyen de gamme et les riads à restaurer, en revanche, les prix restent bien plus accessibles, à partir de 700 € le mètre carré.

Le gros de l'offre actuelle est constitué de programmes neufs : villas avec piscine, petites résidences nichées dans les palmeraies, maisons avec piscine individuelle dans un parc avec services... Parmi eux, Shandrina, un ensemble de 200 villas est commercialisé dans la Palmeraie. Des maisons de 104 m² avec une terrasse de 64 m² et une piscine privée pour 169 000 €. Dans ce resort, on trouve aussi un club enfant, un hammam, un spa... « Nous proposons aux propriétaires de louer leur bien quand ils ne l'occupent pas, souligne Jean-Christophe Turet, responsable du développement de Shandrina. Nous tablons sur un taux de remplissage de 60 %. Du coup, les investisseurs peuvent récupérer leur mise en six à sept ans. »

Plus haut de gamme, Dar Lamia propose des villas-riads à partir de 340 000 €. D'ici à fin 2012, Pierre & Vacances devrait aussi ouvrir un



« Oasis Eco Resort », à la manière des Center Parcs européens, à 10 km au sud-ouest de Marrakech.

► **TANGER**

À l'extrémité du détroit de Gibraltar, Tanger est située à quelques encablures de l'Espagne voisine dont elle attire de nombreux ressortissants. Son aura historique et culturelle continue à séduire une clientèle nostalgique de sa grande

période internationale. Jérôme Guérin, responsable de ce secteur pour l'agence Émile Garcin, propose à ses clients des villas des années 1920 et 1930 à des tarifs allant de 500 000 € à 3,5 millions. « *Il y a peu de réserves foncières et les prix n'ont pas encore baissé ici pour l'ancien contrairement à de nombreuses autres villes* », admet-il. Dans le neuf, on trouve selon lui de beaux produits à moins de 1800 €. ■

Dans la ville de Tanger, qui est située à quelques encablures de l'Espagne, l'on peut découvrir des villas des années 1920 et 1930.

PHOTONONSTOP

Ces Français qui ont investi dans des riads

ANNE-SOPHIE CATHALA

LES PRIX au Maroc sont aujourd'hui nettement moins élevés que dans la plupart des pays d'Europe. À Marrakech, Essaouira, Meknès, Fès ou Rabat, depuis dix ans, les Européens, et parmi eux de nombreux Français, ont acheté ces maisons traditionnelles au cœur des villes mais à l'abri des regards, organisées autour d'un patio de style arabo-andalou, avec une fontaine et une végétation soignée.

Il faut dire que ces petits paradis restent accessibles à partir de

90 000 € pour 100 m² au minimum. Certains se négocient à 75 000 €, à rénover. Neufs, climatisés, gardés, des « néoriads » sont proposés à 164 000 €. Mais, parce qu'ils restent rares, dans l'ancien, les plus luxueux grimpent à 300 000, 500 000, voire plus de 900 000 € pour 700 m² à Marrakech.

Des chambres d'hôtes en vogue

Originaires de Cahors, Fanny et Bernard se sont posés dans le Sud, dans la vallée du Draa, en 2004. Ils ont investi dans une belle maison et

2 500 m² de terrain, pour leur projet de chambres d'hôtes, à Agdz, petite ville entre Ouarzazate et Zagora. Les sept chambres et deux suites affichent presque toujours complet.

Même succès pour Michel et Collette, depuis 2001, dans leur casbah du village berbère de Tamdaght. Après avoir tenu plusieurs restaurants en Avignon et un hôtel à Anduze, ils s'y sont offert des ruines et les ont restaurées. « Les salaires du personnel sont moins élevés qu'en France, avec un smic hôtelier à 200 € environ, mais rentabiliser un investissement avec des chambres d'hôtes

ne s'improvise pas », préviennent-ils toutefois.

Les chambres d'hôtes, Roger Delorme, retraité parisien, y est pourtant venu par hasard. Il allait jouer au golf à Marrakech, jusqu'au jour où il y a racheté un riad, comme résidence secondaire, dans un quartier chic de la Médina. Il y vit six mois par an. Des hôtes l'occupent en son absence. « Déjà restauré par une Française, il était à vendre, il y a plus de dix ans, 1,6 million de francs (244 000 € environ), et on m'a conseillé de garder son statut de chambre d'hôtes. » ■



Des maisons traditionnelles organisées autour d'un patio de style arabo-andalou, avec une fontaine et une végétation soignée.

ALAMY

Des prix attractifs à moins de trois heures d'avion

PROPOS RECUEILLIS PAR
J.-Y. G.

RENCONTRE avec Samir El Cham-mah, président du **Smap** Immo, le salon de l'immobilier du Maroc.

LE FIGARO. - Quels sont les atouts du Maroc pour les Français qui veulent y investir ?
SAMIR EL CHAMMAH. - C'est une destination à moins de trois heures d'avion, avec un billet aller-retour qui peut coûter moins de 200 euros et une population francophone qui a une vraie tradition d'accueil. Compte tenu de ces éléments, nous ciblons deux populations : les Français et les membres de la diaspora franco-marocaine.

Est-il beaucoup moins cher d'acheter un logement au Maroc qu'en France ?
Au Maroc, l'immobilier est de quatre à cinq fois moins cher qu'en France. Les visiteurs du Smap Immo le constateront. Emaar, Kerzner et Orascom qui sont exposants proposent des villas de très haut de gamme entre 800 000 euros et un million d'euros. C'est meilleur marché qu'une villa équivalente à Saint-Jean-Cap-Ferrat. En plus, la vie est moins chère au Maroc. Par exemple, une domestique qui travaille à temps plein est rémunérée 250 euros par mois.

Y a-t-il aussi des produits plus accessibles ?
Sur le salon, on peut devenir propriétaire d'un logement économique de 40 à 50 m² à partir de 30 000 euros. Ceux qui ont



Samir El Cham-mah, président du Smap Immo. DR

250 000 ou 300 000 euros à investir peuvent se payer une villa très confortable dans un domaine sécurisé.

Quel service le visiteur peut-il escompter en venant au Smap ?
Beaucoup de banques sont présentes sur le salon. La SGMB, filiale de la Société générale ; la BMCI, filiale de la BNP ; le CIH, filiale des caisses d'épargne ; les banques Chaabi et Attijariwafa Bank. Ces établissements proposent d'établir avec vous un plan de financement. Il y aura aussi des notaires au courant des subtilités du droit marocain. Ils pourront répondre à toutes les interrogations. Par exemple, comment les Français installés au Maroc peuvent-ils rapatrier leurs avoirs en France. Des conférences avec des notaires sont également prévues sur des thématiques variées. L'une d'entre elles porte par exemple sur la transmission d'un patrimoine immobilier acquis au Maroc. Une autre traitera de la meilleure façon de préparer l'achat d'une résidence au Maroc. ■

Rendez-vous porte de Versailles

■ Le Salon de l'immobilier marocain est ouvert depuis ce matin et durant quatre jours, à la porte de Versailles, à Paris. Il présentera aussi bien des riads traditionnels que des programmes de constructions neuves.