



SMAP Group ©

Le Maroc : nouvel eldorado de l'immobilier ?

De nombreux Français, notamment ceux issus de la diaspora et les retraités, décident chaque année d'investir au Maroc. Pourquoi font-ils ce choix ? L'opération est-elle vraiment toujours aussi intéressante ? Un point avec l'organisateur du Salon de l'immobilier marocain, qui vient de fermer ses portes à Paris-Porte de Versailles.

A lire aussi

Immobilier

Une propriété vendue à 233 millions de dollars en Chine

Foncia condamine, Afflelou conserve son slogan «clair net»

Maroc

Daniel, 59 ans, est à un tournant de sa vie : dans quelques mois, il va partir s'installer au Maroc, le pays natal de sa femme. "Cela fait longtemps que l'on avait ce projet en tête, mais j'attendais d'avoir arrêté de travailler pour le concrétiser", confie-t-il. Comme lui, ils sont chaque année en France de plus en plus nombreux - retraités, cadre supérieur, chef d'entreprise... - à investir au Maroc "Certains veulent acquérir ou construire un logement secondaire, précise Samir El Chammah, président de SMAP Group, organisateur du salon de l'immobilier marocain à Paris. D'autres envisagent un achat en vue de leur retraite ou souhaitent faire un investissement de rapport, d'autres, enfin, recherchent un placement financier pour leurs clients".

Il faut dire que le pays offre un cadre de vie particulièrement agréable : soleil toute l'année, diversité et beauté des paysages, niveau de vie moins élevé qu'en France, population locale extrêmement accueillante. Sans oublier qu'il existe depuis longtemps une proximité culturelle, linguistique et géographique entre la France et le Maroc. "Lorsqu'un Français vient vivre au Maroc, commente Samir El Chammah, il bénéficie d'un grand dépaysement tout en gardant tous ses repères, notamment celui de la langue".

Une offre "attractive et diversifiée"

Si la question du cadre de vie est importante aux yeux des investisseurs français, l'attrait financier de l'opération rentre également en ligne de compte. Car, s'ils sont aussi nombreux à vouloir s'installer au Maroc, c'est aussi et surtout parce que le marché immobilier marocain est sans conteste plus attractif qu'en France. "L'offre immobilière y est plus intéressante du point de vue de son prix et de sa diversité, confirme Samir El Chammah. Au niveau prix, poursuit-il, elle est trois à cinq fois moins cher comparativement à celle de la France. Elle démarre aujourd'hui à 25 000 euros pour un logement social et peut dépasser le million d'euros, voire plus, pour un bien de prestige. L'offre est, par ailleurs, encore plus diversifiée car elle est composée, en outre d'un large éventail d'appartements, de maisons pavillonnaires, de Resorts, de villas comme en France, mais aussi de ryads en médina, par exemple, et de biens d'exception dans des régions pittoresques propres au Maroc". Une attractivité dont s'est rapidement rendu compte Daniel. "J'ai repéré des maisons à des prix très abordables dans les alentours de Casablanca ainsi que de très beaux appartements à dix kilomètres de Marrakech pour seulement 58.000 €", indique-t-il. Des observations confirmées par Samir El Chammah. "La ville de Marrakech, comme celle de Tanger d'ailleurs, présentent en effet de bonnes opportunités à saisir en ce moment dans la mesure où l'on observe une pause du marché depuis deux ans".

Marrakech, Rabat, Casablanca. Autant de villes où il peut être intéressant d'investir dans la mesure où elles sont en pleine mutation. Casablanca, par exemple, bénéficie d'un nouveau plan d'aménagement urbain qui devrait profondément modifier sa physionomie au cours des prochaines décennies. Au programme : embellissement de la médina, création d'une marina, mise en circulation d'un tramway. De même pour Marrakech où 1.600 projets immobiliers devraient voir le jour d'ici à 5 ans.



SMAP Group ↵



RG ©

Le Maroc : nouvel eldorado de l'immobilier ?

Fiscalité avantageuse

Mais qui dit investissement au Maroc, dit également avantages fiscaux. Des conventions en faveur des investisseurs étrangers ont en effet été conclues avec de nombreux pays, dont la France. Grâce à elles, les résidents étrangers imposables au Maroc peuvent ainsi éviter la double imposition, bénéficier d'une exonération de la taxe urbaine pendant cinq ans sur les constructions neuves ou, encore, d'une exonération des revenus locatifs les trois premières années pour un achat dans un programme neuf. Pour couronner le tout, ils n'ont pas à payer l'impôt sur la fortune, ni les droits de succession, qui n'existent pas au Maroc.

Un dispositif qui se révèle d'ailleurs encore plus avantageux pour les retraités. *"Les retraités français qui choisissent d'être domicile plus de 183 jours par an au Maroc bénéficient d'abattements fiscaux allant jusqu'à 80% sur leur pension de retraite transférée au Maroc, précise Samir El Chammah. Ainsi, au titre de la convention de non-double imposition en vigueur entre la France et la Maroc, ils ne paieront pas l'impôt en France, mais seulement au Maroc"* Roger Delorme, 72 ans, fait partie des heureux privilégiés. C'est en partie grâce à ce système qu'il a pu, il y a dix ans, acheter un ryad de 400 m² habitables situé en plein cœur de la médina de Marrakech, y aménager des chambres d'hôtes et qu'il arrive aujourd'hui à l'entretenir. Un choix qu'il n'a, depuis, jamais regretté. *"Pour rien au monde je ne retournerai habiter en France"*.



SMAP ©

Le salon de l'Immobilier marocain en trois questions

Maison à part : Pourquoi organiser en France un tel événement ?

Samir El Chammah, président de SMAP Group. Le Smap Immo a été créé en 2004 pour répondre à une demande, à un besoin récurrent, émanant des Français et de la diaspora Franco-Marocaine résidant en France, désireux acheter un bien au Maroc.

MAP : Quelle est la vocation de ce salon ?

S. El C : L'objectif du Smap Immo est de présenter sur une grande plate-forme l'offre immobilière la plus complète, disponible ou en projet au Maroc, dans une fourchette de prix la plus large possible. C'est aussi de constituer un grand rendez-vous, un pont de l'amitié entre la diaspora marocaine et les Français, autour d'un idéal commun : posséder un bien au Maroc.

MAP : Quel genre d'informations les visiteurs ont-ils pu y trouver ?

S. El C : Outre la possibilité d'accéder à l'offre immobilière directement auprès des promoteurs, ils ont pu bénéficier de conseils financiers pour des crédits par les banquiers présents, de consultations juridiques gratuites par les notaires et également assister à un riche programme de conférences pour les informer sur les modalités d'un investissement immobilier au Maroc et l'environnement législatif en vigueur.

C. Chahı (21/05/2010)