



**MAROC**

# La vraie vie de pacha ?

**UN RIAD À MARRAKECH OU UN BALCON SUR LE MELLAH D'ESSAOUIRA ? POURQUOI PAS. À CONDITION DE GARDER LES YEUX (VRAIMENT) OUVERTS POUR LIMITER LES RISQUES.**

**Q**ui n'a jamais rêvé de suivre les pas de Saint-Laurent pour s'offrir un joli riad dans la palmeraie de Marrakech sur fond d'Atlas enneigé ? D'évidence, le Maroc fait encore rêver nombre de happy boomers. Mais, selon la rumeur, d'autres auraient tourné la page. Trop de menaces latentes, trop d'incertitudes. Et donc trop de risques à la revente. Telle cette villa des beaux quartiers de Casablanca, revendue récemment - après trois ans d'effort - 30 % moins cher que son prix d'achat de 2003.

Cas isolé ou réalité ? Rencontres lors du récent salon de l'immobilier marocain de Paris (SMAP), les professionnels dégagent leurs statistiques. Selon eux, après avoir stagné en 2014, les ventes et les prix sont repartis à la hausse + 3 % sur douze mois à fin juin 2015. Meilleures ventes : les appartements récents construits dans les nouveaux quartiers résidentiels des grandes villes marocaines. A Marrakech, si le quartier Majorelle cher au couple Berge-St Laurent baisse (-2,5 %), Amelkis (+1,6 %), Gueliz (+7,8 %) ou l'Agdal (+8,3 %) cartonnent. Mêmes tendances à Fes ou Naryss : progression de 8,9 % tandis que le centre-ville recule de 4,9 %.

Reste à savoir qui achète ce type de bien

qu'on imagine mal être la tasse de thé (à la menthe) des bobos hexagonaux, encore nombreux dans le royaume cherifien. Et la surprise ! Depuis 2014, les Allemands et surtout les Qatariens commencent à s'intéresser au pays. Avec, dans leurs bagages, de fortes exigences sur les matériaux de construction innovants, la qualité de l'environnement et l'accès permanent à des équipements de loisirs. Le tout, à prix ultra-négociés !

Si toutefois l'idée d'acheter un riad vous tient vraiment à cœur, il existe encore de jolies

opportunités, à condition d'abandonner l'idée de la ruine de charme à réhabiliter complètement en vous appuyant sur de petits artisans locaux. Ça, c'était avant !

La plupart des biens sont déjà renoués - souvent luxueusement. « Les riads à vendre à Marrakech sont pour la plupart situés au cœur de la medina, derrière les remparts » constate Marco Cataldi, de Royaume Immobilier. « Mais il reste quelques produits rares en centre-ville ou dans les quartiers limitrophes » tempère Kevin Gormand, président-fondateur de



259 742 €

www.mubawab.com

**Entre Agadir et Taroudant > Village résidentiel de Dyar Shems: Villas de 175 m<sup>2</sup> (3 chambres, 2 sdb), jardin et piscine privative dans condominium de 241 villas bâties dans une orangerie de 28 hectares - piscine de 300 m<sup>2</sup> + loisirs et services divers en copropriété - atelier, bibliothèque, superette, restaurant, bar, tennis, golf, billard, potager, spa et fitness**



◀ Le riad Chbanate, un joyau du XVIII<sup>e</sup> siècle. Sur la côte atlantique du Maroc, ce superbe riad était la demeure du Caïd d'Essaouira. Situé à proximité immédiate des remparts et de la plage, il est devenu résidence de luxe.

## Des précautions (très) utiles

**Droit traditionnel, procédures particulières, subtilités orientales... Ne faites rien sans aide !**

- 1. Le vendeur est-il le vendeur ?** Usurpation d'identité ou incapacité d'exercice du vendeur sont à vérifier.
- 2. Mauvaise foi et vices cachés.** Facile, pour le vendeur, de taire une information essentielle relative au bien à acquérir.
- 3. Nature du bien.** Les tromperies sont nombreuses sur le métrage, les matériaux utilisés, ou les fausses informations sur l'état de l'objet.
- 4. À vendeur, vendeur et demi.** Le bien peut faire objet d'une vente multiple (plusieurs acheteurs à la fois).
- 5. Le titre de propriété.** Pour ne pas se tromper, un bien immatriculé ou en cours d'immatriculation est soumis au Dahir 12/1913 du 2 juin 1915. Les biens titrés sont des biens clairement définis, inscrits au Cadastre et à la Conservation Foncière, au nom du propriétaire. C'est un titre juridique moderne, définitif et inattaquable.
- 6. Pour faire des travaux ou construire.** Travaillez exclusivement sur factures, et respectez les finesses administratives, de manière à bénéficier de la garantie de re-transfert en devises lors de la revente.
- 7. Découvrez des frais exotiques :** frais d'occupation du domaine public (parfois), taxe aux sapeurs pompiers, coûts de branchement de l'eau et de l'électricité, enregistrement de la construction auprès de l'agence urbaine...

Mubawab, le 1<sup>er</sup> site immobilier marocain. Côté prix, comptez 1 100 €/ m<sup>2</sup> (Fès) à 1 850 (Marrakech), et même 1 900 (Essaouira) avec des « bonus/malus » découlant de l'emplacement (proximité du port à Essaouira), de la superficie, de l'état du bien (meublé ou non), ainsi que des extensions : terrasses ou terrain planté d'orangers ou d'oliviers.

Seconde possibilité : l'achat dans le neuf. Le pays reste peu cher, ensoleillé et à deux heures d'avion de Paris. Cette proximité fait s'épanouir un nombre croissant de villages de retraités regroupant « à l'américaine » plusieurs dizaines de villas (70 à 200 m<sup>2</sup>) autour de services et d'espaces de loisirs implantés dans un parc sécurisé. Les ventes sur plan commencent à éclore dans de bonnes conditions mais avec un régime sensiblement différent du nôtre.

Troisième option : l'achat d'un terrain à construire. Attention danger, compte tenu de la nature juridique des biens marocains, très éloignée de notre code Napoléon. Terrain classé « Melkia » ou terrain « Guiche » ? Le premier n'est pas encore cadastré. Le second - offert à l'origine par le Sultan à ses soldats méritants - reste légalement la propriété de l'État, et ne peut donc pas être vendu : seulement loué. Pour tous les autres, il faudra vérifier qu'ils sont titrés : inscrits au cadastre, avec un propriétaire clairement identifié. Pas question non plus d'investir si vous n'avez pas rapatrié le prix d'achat sur un compte en banque en dirhams. Avec un avantage de taille : si vous décidez d'y résider fiscalement, vos pensions de retraite bénéficient d'une réduction de 80 % du montant de votre impôt. Autant dire que le parcours du combattant risque d'être passablement délicat, surtout en VO.

Ultime solution : la location à l'année. Là encore, depuis un an, le marché connaît une progression continue, boosté par la demande de happy boomers qui souhaitent jouir des beautés du Maroc et réduire leur IR sans immobiliser leur capital, ni devoir exfiltrer (difficilement) lesdits capitaux en cas de revente. S'offrir à Agadir une villa de 3 chambres tout confort de 400 m<sup>2</sup> pour le prix d'un (petit) 60 m<sup>2</sup> à Courbevoie (92) c'est encore possible. Mais ça se mérite...

**Isabelle Martin-Anderson**