

## L'immobilier attire les investisseurs étrangers au Maroc

12/03/2008

L'étude sur les investissements directs étrangers dans l'immobilier au Maroc, diligentée fin 2007, conjointement par le ministère de l'Habitat, la Direction des Investissements et le ministère des Finances, est en cours de finalisation. S'étalant sur la période 2003-2006, elle concerne la totalité des projets immobiliers qui ont été initiés par, ou en collaboration avec, des entreprises ou des personnes physiques de nationalité étrangère.

Premier constat, près de 90% des entrées de ces investissements se font sous forme d'apports en capital. «Les financements intragroupes étrangers demeurent modestes», souligne le document. Durant cette période, la croissance de ce type d'investissements a été en moyenne de 18%. Sur ces quatre années, le secteur a attiré près de 11% de la totalité des investissements étrangers. «Cette croissance se caractérise, et c'est notable, par la vigueur du secteur immobilier et sa régularité contrairement à l'irrégularité observée globalement et dans certains autres secteurs», précise le rapport préliminaire de cette étude. En tête de liste des pays de provenance, l'Espagne, dont les principaux groupes immobiliers, à savoir Fadesa, Mixta et Marinador, sont présents au Maroc. Les Ibériques préfèrent s'installer dans le nord du pays, en plus de la ville nouvelle de Tamesna. Les Français arrivent en seconde position avec une prédilection pour Marrakech, Essaouira ou encore Fès. Arrivent ensuite certains pays arabes tels les Emirats arabes unis, l'Arabie Saoudite ou encore le Koweït. Présents depuis longtemps au Maroc, ces pays orientent ces dernières années, de manière croissante et forte, une partie de leurs investissements à l'international sur le royaume et visent les deux secteurs immobilier et touristique. Le taux de croissance annuel moyen sur la période 2003 et 2006 des quatre principaux investisseurs arabes s'établit à 541%.

Cette croissance soutenue durant ces quatre années risque cependant d'être freinée par trois problèmes ayant trait au cadre juridique, gouvernemental et fiscal dans lequel évoluent ces investissements immobiliers. La première raison a trait à la fiscalité du secteur, jugée «instable et déconcertante». Certaines mesures fiscales, selon les résultats de l'étude, mettent l'investisseur professionnel dans un certain désarroi à l'égard du système fiscal. «Les pouvoirs publics procèdent à des réformes structurelles espacées d'une dizaine d'années (parfois moins) tout en introduisant des modifications et amendements des textes fiscaux régissant le secteur pratiquement annuellement lors des lois de finances annuelles». L'exemple du fameux article 19 est donné, instaurant en 2000 une exonération fiscale pour les producteurs de logements sociaux, il a été modifié dans la loi de finances 2008 sans qu'il n'ait «eu le temps de produire ses effets». Le deuxième frein à l'investissement étranger immobilier se rapporte à la multiplicité des acteurs gouvernementaux et administratifs, dont l'action est loin d'être coordonnée. Enfin, l'arsenal juridique en place ne satisfait pas ces investisseurs. En attendant le projet de Code de l'Urbanisme, qui se trouve actuellement au Secrétariat général du gouvernement, et le projet de loi 04-04, enterrée au Parlement depuis quatre ans, les lois actuelles sur l'urbanisme datent de 1992. Même celles qui ont été publiées entre 2000 et 2003 (copropriété, VEFA...) ont besoin de modification. Près de 900.000 logements inoccupés !

En 2006, le Maroc comptait 6,4 millions de logements dont près des 2/3 en milieu urbain. L'essentiel de ce stock de logements urbains consiste en des maisons dites marocaines (R+1 et R+2) sans jardin. Elles représentent à elles seules 69 %. Elles sont suivies par les logements collectifs en appartements à raison de 16 %. Mais sur la période, les Marocains ont montré une attirance pour ce dernier type de logement en copropriété. Pour ce qui est des villas, elles ne représentent que 3,6 % du parc, soit près de 150.000 unités. Le chiffre qui fâche se rapporte à la résorption des foyers d'habitat insalubre. Malgré la mise en place du programme «Villes sans bidonvilles», le nombre de baraques et autres logements indécents a augmenté entre 2003 et 2006. Durant cette dernière année, ces logements insalubres dépassaient les 460.000 unités,



représentant 11% du parc logement total, contre 423.000 trois années plus tôt. Il est également à remarquer que 14% du stock de logements disponibles (soit 896.000 unités) à été recense comme non occupé

Pour ce qui est de la demande, elle est jugée forte et variée. Les besoins s'établissent à quelque 90.000 logements additionnels par an depuis dix ans. A ceci s'ajou-tent les besoins de couverture du déficit enregistré et qui est de l'or-dre de 1,1 million de logements. Mais depuis 2003, et jusqu'en 2007, la tendance s'est inversée. Le Maroc couvre en moyenne ses besoins en logements résultant de la croissance des ménages et comble une partie de son déficit à raison de 20.000 à 25.000 lo-gements par an en moyenne.

Fadoua Ghannam

Source: Le Soir Echos

<http://www.yabiladi.com/article.php?cat=economie&id=1575>