

## Les résidences secondaires Conseils pour un achat averti

*Tanger, Marrakech, Essaouira, pour ne citer que les plus en vue, sont des villes où l'investissement dans l'immobilier de résidences secondaires connaît une progression exponentielle. Quelles sont les conditions pour réaliser un bon placement ? les pièges à éviter ? Est-ce un bon créneau pour ceux qui prévoient d'en tirer des revenus locatifs ? Avantages et risques inhérents à ce type d'investissement. Bref, face à la « fièvre » qui s'est saisie d'une certaine frange de la population marocaine et de certains étrangers pour l'acquisition d'une résidence secondaire au Maroc, nous devons de vous en dire un peu plus sur le sujet. Pour ce faire, Laurence Vernet, DG de Vernet Immobilier nous fait un tour d'horizon complet de la question.*

22

Par Laurence Vernet

L'été est passé et nombre d'investisseurs réfléchissent à l'idée d'acquérir une résidence secondaire au Maroc. Balnéaire, villes impériales, campagne... les options sont nombreuses et les offres durant l'été se multiplient !

Comment choisir sa résidence secondaire parmi cette offre multiple et variée, où s'affichent des slogans publicitaires qui promettent monts et merveilles ?

En tant que professionnelle consciente de ce qu'est le devoir de conseil, nous sommes à l'écoute de nos clients et cherchons tous les jours à rendre le marché plus lisible ; aussi voici quelques conseils à suivre pour sécuriser vos investissements :

### Les règles prudentielles

Le premier conseil pour que votre investissement soit un bon placement est de rester lucide en gardant absolument tous ses réflexes prudentiels que le soleil et la gentillesse ambiante balaient parfois un peu top vite :

- Passer de préférence par un agent immobilier connu et reconnu qui vous permettra d'appréhender rapidement le marché et qui vous dirigera dans les procédures à suivre
- éviter de vous engager sur un bien dont vous n'avez pas une vue claire (visite dans le détail, cahier des charges précis de la résidence et du bien, environnement du projet...)
- renseignez vous sur la renommée du promoteur et sur ce qu'il a déjà réalisé



- ne prenez pas en compte pour prendre votre décision les promesses orales que vous n'avez pas vérifiées ou qui ne sont pas écrites
- passez toujours par un notaire afin d'avoir des explications claires et neutres d'une part, et d'autre par afin de sécuriser la transaction
- si vous êtes étranger, faites transiter vos fonds par un compte en dirhams convertibles et une fois l'investissement réalisé, envoyez un rapport d'investissement à l'office des changes avec les justificatifs d'investissement en devises

Le second conseil est dans l'analyse de ce que vous attendez de ce placement au regard de l'offre qui vous est proposée. Le bien à identifier vous convient-il vraiment ?

- Encore une fois l'agent immobilier connu et reconnu pourra vous écouter et vous proposer des biens véritablement adaptés à vos besoins en fonction de sa connaissance du marché national et local.
- Mettez en perspective votre investissement à court, moyen et long terme (évolution du bâtiment dans le temps, évolution de votre situation, usage, facilité à revendre, rendement net escompté, plus value latente espérée...)
- Assurez vous, si vous souhaitez louer votre bien, des conditions réelles de location qu'offre le marché et faites le calcul du rendement net escompté : prenez en compte le risque d'absence de locataire, le risque d'impayé, les travaux, l'imposition, les frais de gestion et d'intermédiation...
- Méfiez-vous des ventes commercialement couplées à une gestion locative où la société de gestion n'existe pas ou n'a potentiellement pas la maîtrise du métier. Si on vous assure une garantie, demandez ce qu'elle couvre contractuellement et comment elle est assurée.

### Après le coup de cœur, il faut rentabiliser...

L'investissement dans une résidence secondaire est souvent un coup de cœur et, tous ces conseils ne seront peut-être pas toujours suivis. Dans la réalité des faits, c'est souvent le cas et, en général, ça se passe relativement ainsi, surtout lorsque le marché est aussi porteur qu'aujourd'hui.

Néanmoins, quant il s'agit d'investissement locatif en résidence secondaire, l'approche d'acquisition est d'autant plus différente qu'elle s'inscrit uniquement dans le rapport rendement locatif net/plus value latente escomptée/sécurité et liquidité de l'investissement.

La pertinence du montage juridico-financier et l'efficacité de la gestion locative sont alors primordiales.

Les options sont multiples : acquisition en personne physique ou morale, achat en fonds propres ou à travers l'endettement bancaire national ou international, location par vos propres moyens ou par l'entremise d'un agent immobilier, mise en gestion locative dans une ou plusieurs sociétés de gestion, location à l'année en nu ou en meublé, location saisonnière en meublé...

Chaque choix a ses avantages et ses inconvénients et, in fine, le rendement net peut varier considérablement avec des conséquences comptables, fiscales, financières, juridiques et commerciales.



Au Maroc, c'est souvent en matière de gestion locative où le problème se pose. Peu de sociétés de gestion assurent de manière professionnelle cette mission et, souvent absents et trop confiants, les propriétaires ont du mal à mettre en place le contrôle nécessaire en chaque chose.

Aussi, informez-vous, restez vigilants et choisissez bien vos interlocuteurs !