

# Cherchez-vous un logement ?



Si vous cherchez un logement, sachez qu'il existe un grand choix d'habitations.

Cette partie présente l'offre de logement, les lois et règlements régissant l'habitation, les procédures pour construire ou acheter votre maison, etc.

## ► Offre de logement diversifiée

L'offre de logement au Maroc est diversifiée. Elle vous permet de choisir entre plusieurs types d'habitations : villas, appartements et/ou studios, maisons ...relevant de plusieurs segments :



### **Habitations économiques**

: Elles bénéficient de la haute sollicitude royale, traduite par le nombre important de chantiers lancés à travers tout le Royaume au profit des catégories défavorisées ou à revenu limité.

### **Habitations de moyen standing**

: Le secteur est en pleine expansion. Il offre aux personnes ayant un salaire moyen ou même élevé des opportunités de logement qui leur convient.

### **Habitations de haut standing**

: Elles sont reconnues par la qualité des équipements et aussi des prestations haut de gamme proposées dans les résidences comportant cette catégorie d'habitations.

Le prix des habitations, en achat ou en location, varie en fonction du type, du segment, de la superficie, de la ville et du quartier.

L'Etat a défini une série d'orientations stratégiques pour doubler, à moyen terme, la production des logements, pour satisfaire la demande en matière de logement et encourager l'investissement dans un secteur catalyseur de valeur ajoutée et la restructuration des entreprises publiques opérant dans l'habitat.

Ces orientations stratégiques ont une autre ambition qui est de faciliter l'accès au logement à travers:

- L'allégement des conditions d'octroi de crédit ;
- La mobilisation de ressources à long terme au profit du secteur ;
- La création d'un Fonds National de Solidarité pour le Logement des Salariés ;
- Le renforcement des liens entre les pouvoirs publics et les promoteurs immobiliers dans le cadre de partenariats ;
- La rationalisation de la fiscalité immobilière et son adaptation aux conditions locales en vue de propulser l'investissement dans le secteur de l'habitat.

#### **Envie d'authenticité ? Optez pour un Riad**

Le Riad est la construction traditionnelle marocaine. Ces maisons typiques sont organisées autour d'un patio, sur lequel donnent de nombreux salons et chambres. Le prix d'un Riad dépend de son emplacement, son état, sa taille, des matériaux utilisés et de la décoration.



#### **Besoin de confort et de modernité ? Faites le choix d'une villa ou d'un appartement**

Au Maroc, les programmes immobiliers se multiplient pour répondre à la demande croissante de logements. Vous trouverez une offre de villas et de résidences neuves incluant souvent des prestations haut de gamme (piscine, hammam, jardins et palmeraies, gardiennage, restaurant.. ;).

Il est à noter que l'habitation au Maroc est régie par plusieurs lois et règlements, dont :

- La loi n°18-00 relative à la copropriété ;
- La loi 67-12 sur le contrat de bail.



*Pour plus d'informations concernant les règlements et les lois régissant l'habitation, veuillez consulter : [www.mhu.gov.ma](http://www.mhu.gov.ma)*

## ► Location d'un logement

Le contrat de location au Maroc est régi par la loi 67-12 qui établit les rapports contractuels entre bailleurs et locataires des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, meublés ou non meublés et pour un contrat de location supérieur à 30 jours. Cette loi traite du bail, du dépôt de garantie, des augmentations, de la résiliation, de la salubrité des lieux et des expulsions.



Parmi les dispositions prévues dans le cadre de la loi 67-12 :

- Obligation d'avoir un contrat de bail formulé par écrit.
- Nécessité d'établir un état des lieux au moment de la conclusion du contrat de bail qui doit contenir les noms et prénoms des deux parties, leurs professions, la dénomination et la raison sociale...
- Le prix, sa révision, et son taux de révision, il appartiendra désormais aux parties concernées de les déterminer.
- Réglementation de l'augmentation du loyer qui ne peut s'effectuer que dans un intervalle de temps inférieur à trois années à compter de la date de la transaction.
- Délai de préavis fixé à 2 mois.
- Caution payée par le locataire est fixée à deux mois.
- Droit du locataire d'exiger du propriétaire l'amélioration du local (réseau d'eau, aération, électricité...).

## ► Construction et achat d'un logement

### ✓ Achat

Acheter un bien immobilier n'est pas une tâche facile. N'hésitez donc pas à solliciter des professionnels comme votre banquier ou un agent immobilier.

Pour financer votre logement vous pouvez vous adresser à différents établissements bancaires.

## *Prenez le temps de découvrir la région...*

Il est indispensable de passer du temps sur place avant tout achat immobilier. Vous n'achetez pas seulement un logement : vous optez pour une ville, un quartier, qui vont devenir votre cadre de vie lors de vos séjours.

Posez-vous les questions suivantes :

L'environnement vous convient-il ? Pouvez-vous vous adapter à son rythme et à son style (bruit, passage, éloignement du centre...)? Les équipements et les infrastructures sont-ils adaptés à vos besoins ?



## *Apprenez à connaître le marché*

N'hésitez pas à multiplier les visites pour vous faire une idée sur les prix. Visitez plusieurs biens pour les apprécier à leur juste valeur et pour les comparer. Cela vous évitera de mauvaises surprises.



## *Procurez-vous le titre de propriété avant la signature du compromis de vente*

Il est impératif d'obtenir le titre de propriété auprès de la Conservation Foncière et de le faire traduire le cas échéant. Certains biens non titrés, dits « *melkia* », sont régis par le droit musulman et ne sont pas encore inscrits à la Conservation Foncière. Les vérifications sont impératives, car le bien peut appartenir, par suite de successions, à de nombreux héritiers.



## *Signez le contrat de vente auprès d'un notaire*

Veillez à signer votre contrat chez un notaire. Vérifiez auprès des administrations compétentes que le contrat de vente a été établi en bonne et due forme.



## Impôts et frais

Toute transaction immobilière, au Maroc, s'accompagne du règlement d'impôts et de frais divers :

- Droits d'enregistrement<sup>9</sup> lors d'une acquisition d'un bien immobilier. Cet impôt s'applique sur la valeur totale du bien déclaré au niveau du contrat, TVA comprise ;
- Taxe notariale est un droit dû à l'occasion de la rédaction des actes notariés et perçue pour le compte du Trésor ;
- Frais de conservation foncière ;
- Mise à jour des constructions à la Conservation Foncière (si nécessaire) ;
- Honoraires du notaire ;
- Frais divers (timbres, etc.) ;
- Honoraires d'agence immobilière (dans le cas où l'achat se fait par l'intermédiaire d'une agence).



### ✓ Construction

Pour que vous puissiez entamer les travaux de construction, une demande de construction ainsi qu'un ensemble de documents doivent être adressés à la commune dont dépend votre projet.

Cette demande est examinée par une commission spécialisée qui décide de l'acceptation et de la délivrance d'une autorisation de construire.

Cette commission a toute la latitude de refuser votre demande, de l'accepter, ou de l'accepter sous réserves. Dans ce cas vous devriez vous conformer aux remarques émises par la commission concernant votre demande pour la redéposer et obtenir l'autorisation de construction.

---

<sup>9</sup>CGI- Version 2014

Lorsque les travaux de construction sont achevés, vous devez le déclarer et adresser une demande d'autorisation d'habitation au service des plans de la commune ou de l'arrondissement. Cette autorisation est délivrée après vérification de la conformité des travaux de construction.



*Pour plus d'informations concernant les procédures administratives relatives aux travaux de construction, veuillez vous référer aux rubriques « Comment procéder si ... » et « Logement & Foncier » sur le site web : [www.service-public.ma](http://www.service-public.ma)*



Afin de garantir une intégration des immigrés et des réfugiés installés au Maroc, des mesures ont été prises sur proposition du Ministère des Marocains Résidant à l'Étranger et des Affaires de la Migration et du Ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville, vous permettant de bénéficier, aux mêmes conditions que les citoyens Marocains, des programmes immobiliers subventionnés par l'État. Ces mesures ont été adoptées par la loi de finances au titre de l'année 2015. Il s'agit du :

- **Logement à faible valeur immobilière (140.000 DH) réservé à une catégorie ayant un revenu ne dépassant pas le double du « SMIG » ;**
- **Logement social, avec un prix de vente ne dépassant pas 250.000 DH, hors taxe sur la valeur ajoutée ;**
- **Logement destiné à la classe moyenne pour les personnes dont le revenu mensuel net d'impôt ne dépasse pas 20.000 DH.**

Par ailleurs, les étrangers installés au Maroc auront également le droit de bénéficier des produits de garantie offerts par le Fonds «DAMANE ASSAKANE» ayant pour objet de garantir les crédits accordés par les établissements de crédit aux populations cibles.

### Ce que vous devez **RETENIR**

Il est vivement conseillé d'effectuer un repérage afin de vous renseigner sur les pratiques locales, les quartiers et leurs alentours, le loyer (ou prix d'achat) moyen selon l'emplacement, les écoles et / ou les crèches qui sont proches ...

Pour vous aider, de nombreuses agences immobilières ou sites Internet à vocation immobilière proposent leurs services.

## ✓ Impôts liés à l'habitation

Des impôts et taxes sont liés à l'habitation et diffèrent selon deux cas :

### *Cas de terrains bâtis*

- La taxe d'habitation, dite aussi taxe urbaine (TU)<sup>10</sup> : Elle s'applique aux immeubles bâtis et aux constructions de toute nature, occupés en totalité ou en partie par leurs propriétaires à titre d'habitation principale ou secondaire, ou mis gratuitement à la disposition de leur conjoint, ascendants ou descendants à titre d'habitation. Le barème de la taxe d'habitation se compose de quatre tranches de valeur locative annuelle. Cette valeur locative est fixée d'après la moyenne des loyers pratiqués pour les habitations similaires situées dans le même quartier. La valeur locative est révisée tous les cinq (5) ans par une augmentation de 2%.
- La taxe des services communaux (TSC)<sup>11</sup> : Il s'agit d'une taxe locale applicable aux immeubles quel que soit leur destination. Cette taxe est établie annuellement sur la base de la valeur locative (VL annuelle).

Concernant les redevables de ces taxes, le principe de droit commun s'applique. Le rôle de l'impôt est émis au nom du propriétaire. Théoriquement, c'est donc lui le redevable légal. Mais en réalité, ce n'est pas toujours le cas, tout dépend du contrat qui lie les deux parties.

*Pour les terrains nus, il faut s'acquitter de deux taxes :*



---

<sup>10</sup> Loi n° 47 -06 dont la promulgation a été portée par le Dahir 1-07-195 du 19 kaada 1428 (30 novembre 2007)

<sup>11</sup> Loi n° 47 -06 dont la promulgation a été portée par le Dahir 1-07-195 du 19 kaada 1428 (30 novembre 2007)

- La taxe sur les terrains non bâtis (variable selon la commune) et qui n'est applicable que sur les lots situés à l'intérieur des périmètres urbains ;
- La Taxe des Services Communaux TSC.



*Pour plus d'informations concernant les impôts et taxes à payer sur vos opérations immobilières, veuillez consulter le site de l'Agence de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie : [www.ancfcc.gov.ma](http://www.ancfcc.gov.ma) , le site de la Trésorerie générale du Royaume : [www.tgr.gov.ma](http://www.tgr.gov.ma) et le site du Ministère de l'Economie et des Finances : [www.finances.gov.ma](http://www.finances.gov.ma)*