

# «Passer par un agent immobilier est plus sécurisant»

L'agent immobilier a pour mission d'orienter le client mais aussi de garantir la transparence. Laurence Vernet, du cabinet Vernet immobilier, nous apporte quelques éclaircissements.

■ La Vie éco : Les Marocains sont-ils nombreux à passer par les agences immobilières pour louer et acheter ?

Laurence Vernet : Oui, de plus en plus. Nos clients quand ils nous rencontrent nous disent souvent qu'ils ont visité des dizaines de biens sans jamais avoir été compris dans leur démarche. Ils sont souvent écœurés du manque de professionnalisme et d'écoute des semsaras (intermédiaires) malgré leur expérience du terrain. Ils sont généralement surpris qu'on ne les emmène jamais en visite au premier entretien mais apprécient la démarche et restent fidèles dans le temps. Nos clients nationaux sont souvent les plus expressifs quant à la qualité de nos services. Il est nécessaire d'informer et de communiquer sur notre profession afin que les gens se rendent compte qu'il est toujours moins cher, plus rapide et plus sécurisant de passer par un vrai professionnel. L'agent immobilier structuré et formé doit être reconnu comme tel sans distinction de nationalité quant à sa clientèle.

■ Qu'en est-il pour les Européens qui souhaitent s'installer au Maroc ?

Je pense qu'on ne devrait pas distinguer nos clients par rapport à leur nationalité mais il est vrai que les Européens passent souvent par des agents immobiliers bien que les taxis, hôtels, rencontres locales... n'hésitent pas à les mettre en relation avec des semsaras « amis » qui les baladent en leur donnant des informations souvent erronées. Je suis souvent stupéfaite quand je vois des étrangers perdre leurs réflexes prudents de base quand ils arrivent au Maroc sous couvert de pseudo-amitiés qui finissent généralement toutes mal avec le temps.

■ Possédez-vous des chiffres sur la part que représentent les agences immobilières dans le processus des ventes et locations ?

Non, malheureusement, la profession n'est toujours pas réglementée et nous ne sommes pas regroupés en association professionnelle représentative. Il est donc difficile d'avoir des chiffres. Je pense, pour ma part, que l'intermédiation en affaires immobilières est extrêmement important

«Chaque agence doit prendre conscien ce de la nécessité de se structurer et de se professionnaliser», Laurence Vernet.



te mais que la part des agents immobiliers structurés doit être relativement faible. Ceci me semble grave car cela voudrait dire que la majorité des investissements au Maroc passe à travers un filtre de mauvaise qualité, ce qui influe sur le nombre et la qualité de ces investissements.

■ Quelles mesures préconisez-vous pour organiser et professionnaliser le métier d'agent immobilier au Maroc ?

Je pense que l'organisation et la professionnalisation des agents immobiliers au Maroc passent par trois points essentiels. Premièrement, il faut qu'il y ait une volonté politique d'aider à la structuration et à la professionnalisation de ce métier comme vecteur d'investissement rationnel et durable. Deuxième point, chaque professionnel doit prendre conscience de la nécessité de se structurer et de se professionnaliser. Enfin, il faut informer l'opinion publique et les promoteurs du rôle et des services qu'offre un agent immobilier professionnel. Sans ces trois points, qui, à mon avis, doivent prendre corps de façon simultanée, il n'y aura pas d'organisation et de professionnalisation possible. Il n'y aura pas non plus de commercialisation nationale et internationale réussie. Tout ne viendra pas de la réglementation tant attendue de la profession. Il faut absolument que mes confrères prennent conscience de leur rôle et de leur mission et des risques qu'ils encourent dans l'avenir s'ils ne réagissent pas maintenant. Il faut qu'ils se forment, qu'ils se structurent mieux et qu'ils communiquent sur leurs compétences.

■ Comment jugez-vous la situation actuelle du marché de l'immobilier au Maroc ?

L'immobilier est un pilier de l'économie nationale. C'est également un facteur de stabilité sociale majeure. Les effets induits de

la situation des marchés de l'immobilier (le pluriel est plus adapté à la situation) sont donc à étudier de près afin de mettre en œuvre la politique la plus adaptée pour le développement durable.

Actuellement, pour répondre à la question, les marchés de l'immobilier sont relativement prospères, a contrario des marchés des valeurs mobilières qu'on essaie de « faire prendre » avec beaucoup de difficultés au vu de la masse et des mouvements de capitaux.

Je pense qu'il y a un gros travail à mener sur ce secteur qui a la confiance des gens et qui sert un peu d'assurance chômage, retraite... pour une large population des moins favorisés au plus nantis.

Si les marchés de l'immobilier se portent globalement bien, il n'en demeure pas moins que la rationalité n'est pas toujours de mise. Une saine rationalisation et un nivellement vers le haut des professionnels du secteur vont certainement avoir lieu dans les prochaines années.

■ Qu'en est-il de Casablanca et Marrakech, villes où vos agences sont installées ?

Ces deux villes sont très différentes par leur histoire, leur structure et l'ambiance qu'elles dégagent. Je pense que Casablanca est à l'aube d'une crise immobilière latente liée au manque de foncier et à l'absence de la hausse du pouvoir d'achat des consommateurs.

L'absence de vision globale de l'aménagement de la ville est également un frein au développement urbain harmonieux. Usagers et professionnels attendent beaucoup des travaux en cours sur ce plan-là. L'immobilier à Casablanca est classable en plusieurs grands secteurs -habitation haut de gamme, moyen standing et social, locaux commerciaux, bureaux, locaux industriels...- dont le comportement est régi par des règles différentes qu'il faut analyser dans le détail pour appréhender correctement la situation. Marrakech qui a connu un boom en matière d'immobilier me semble moins en situation de crise latente contrairement à ce que l'on entend depuis des années au Maroc. En effet, Marrakech draine une clientèle nationale et internationale variée dont les sources ne sont pas taries. Nous ne sommes donc pas pour l'instant en situation de bulle immobilière. Néanmoins la encore la rationalisation du marché par le professionnalisme est en cours. Une autre limite au développement immobilier de Marrakech : la vérité de la ville, son charme et son équilibre à ne pas rompre ■

*Casablanca est à l'aube d'une crise immobilière latente liée au manque de foncier et à l'absence du pouvoir d'achat des consommateurs.*