LUXURIOUS PROPERTIES

Agence Immobilière de Luxe à Marrakech



# INVESTIR À MARRAKECH

## LE GUIDE LUXE & SÉRÉNITÉ

LUXE

PRESTIGE

RAFFINEMENT

SOPHISTICATION

Clés et confidences pour un investissement éclairé dans la Ville Rouge

Edition n° 1

# ÉDITO

Chers lecteurs,

Chez Luxurious Properties Marrakech, nous sommes convaincus qu'un investissement immobilier réussi repose avant tout sur la confiance, la transparence et la proximité. Au-delà des chiffres et des mètres carrés, il y a une histoire, des attentes, parfois des doutes. Et c'est là que nous intervenons, avec une approche humaine et sur-mesure.

Nous savons à quel point il peut être stressant, voire intimidant, d'investir à l'étranger. Marrakech, aussi séduisante soit-elle, soulève des interrogations légitimes : comment être sûr de faire le bon choix ? Peut-on faire confiance aux interlocuteurs sur place ? Quelles sont les véritables règles du jeu ? Ces questions, nous les connaissons par cœur, parce que nos clients nous les posent chaque jour. Et notre rôle, c'est justement d'y répondre avec clarté, honnêteté et disponibilité.

Chez nous, pas de discours préfabriqué. Chaque client est unique, chaque projet est différent, et nous nous adaptons à vos besoins avec sérieux et implication. Notre équipe, dynamique et expérimentée, met tout en œuvre pour vous apporter des solutions concrètes, qu'il s'agisse de sélectionner le bon bien, de vous accompagner dans les démarches juridiques, ou de répondre à toutes vos questions au fil du processus.

Nous ne promettons pas l'impossible. Mais nous nous engageons pleinement à vous guider avec professionnalisme, rigueur et bienveillance. Parce que pour nous, l'immobilier à Marrakech ne se résume pas à une transaction. C'est un engagement humain, une aventure que nous vivons avec vous, pas à votre place.

Bienvenue chez Luxurious Properties Marrakech. Ici, vos projets ont du sens, et notre mission est de leur donner vie, en toute confiance.

**Mustapha EL ALAOUI**
CEO, Fondateur

# TABLE DE MATIÈRES


INTRODUCTION

Marrakech : Le Eldorado de l'Immobilier en Afrique ..... 06
Pourquoi investir à Marrakech ? ..... 07

01 COMPRENDRE LE MARCHÉ IMMOBILIER À MARRAKECH

Vue d'ensemble du marché immobilier ..... 09
Avantages fiscaux et légaux pour les investisseurs ..... 14

02 DÉFINIR SON PROJET D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER À MARRAKECH

Identifier son profil d'investisseur ..... 17
Déterminer son budget et son financement ..... 18
Choisir le type de bien immobilier ..... 19

03 TROUVER LES MEILLEURES OPPORTUNITÉS

Faire une recherche efficace ..... 23
Analyser un bien avant l'achat ..... 24

04 ACHETER SON BIEN IMMOBILIER À MARRAKECH

Acheter son Bien Immobilier à Marrakech ..... 28
Les frais et coûts à prévoir ..... 29
Sécuriser son investissement ..... 31

05 OPTIMISER ET GÉRER SON INVESTISSEMENT

Stratégies de rentabilité ..... 35
Gérer efficacement son bien ..... 36
Revendre son bien avec profit ..... 38

# TABLE DE MATIÈRES

## 06 CONCLUSION


Récapitulatif des points clés ..... 43

Comment Luxurious Properties Marrakech peut vous aider ? ..... 44

Check-list complète pour acheter un bien à Marrakech ..... 46



Mustapha EL ALAOUI
**CEO Luxurious Properties**

# TROUVEZ LE BIEN DE VOS RÊVES !

Votre projet immobilier à Marrakech commence ici. Expertise, confiance et passion au service de votre investissement.

## NOS SERVICES

- Recherche personnalisée de biens
- Conseil en investissement immobilier
- Conseils juridiques et administratives
- Gestion locative

## PRÊT À CONCRÉTISER VOTRE PROJET IMMOBILIER À MARRAKECH ?

CONTACTEZ-NOUS

Cliquez-moi

+212 6 52 38 38 00
luxuriouspropertiesmarrakech.com
luxuriouspropertiesagency@gmail.com

# INTRODUCTION

Bienvenue dans ce guide ultime consacré à l'investissement immobilier à Marrakech, une ville aussi fascinante que prometteuse, où tradition et modernité cohabitent dans une harmonie exceptionnelle.

Que vous soyez un investisseur aguerri cherchant à diversifier votre portefeuille ou un professionnel souhaitant saisir les opportunités émergentes du marché immobilier marocain, ce guide est fait pour vous.

Pourquoi Marrakech ? Imaginez un instant une ville en pleine croissance économique, attirant chaque année des milliers de touristes venus du monde entier, et proposant une qualité de vie qui attire autant les retraités aisés européens que les jeunes entrepreneurs dynamiques. Marrakech est bien plus qu'une destination touristique exotique : elle représente aujourd'hui l'une des villes marocaines les plus dynamiques et rentables en termes d'immobilier.

Mais attention... investir à Marrakech nécessite de bien connaître les spécificités locales.

Les opportunités y sont réelles, mais les pièges aussi ! C'est pourquoi, dans cet e-book, nous vous dévoilerons étape par étape comment identifier les meilleures affaires, naviguer à travers les particularités administratives marocaines et maximiser votre retour sur investissement, tout en évitant les erreurs fréquentes qui peuvent coûter cher aux investisseurs mal préparés.

En tant qu'agence immobilière spécialisée dans l'immobilier de luxe à Marrakech, notre objectif est clair : vous fournir un guide complet, transparent et pratique.

Nous partagerons avec vous non seulement des stratégies éprouvées, mais aussi des conseils issus directement de notre expérience terrain.

Au fil de ces pages, nous couvrirons tout : depuis l'analyse approfondie du marché immobilier local jusqu'à la gestion optimisée de votre bien, en passant par des conseils pratiques sur le financement, la fiscalité, et la sélection du quartier idéal.

À la fin de votre lecture, vous serez non seulement parfaitement équipé pour réussir votre projet d'investissement, mais vous aurez aussi un partenaire fiable à Marrakech pour vous accompagner à chaque étape de votre parcours immobilier.

Alors, prêt à transformer votre projet immobilier en réalité ? Suivez le guide, et bienvenue dans l'aventure marrakchie !

# CE QU'ILS DISENT DE NOUS

**EXCELLENT**

★★★★★

Basée sur **64 avis**

Google

**frederic dubois** — 2025-06-18
★★★★★
Réactif, toujours disponible et d'un grand professionnalisme, Mustapha même à plusieurs milliers de kilomètres met to...
Lire la suite

**Denis Torri** — 2025-06-04
★★★★★
Agence immobilière très sérieuse et professionnelle ! Mustapha est un spécialiste... il nous a accompagné au...
Lire la suite

**Amin Tal** — 2025-05-22
★★★★★
Un service haut de gamme, humain et efficace. L'équipe est réactive, à l'écoute, et maîtrise parfaitement le...
Lire la suite

**Karima Taliousse** — 2025-05-22
★★★★★
Agence très sérieuse sur Marrakech.
Rdv honorés de manière ponctuelle, fichier à jour ,...
Lire la suite

**Maeva Abouo** — 2025-05-14
★★★★★
Merci à Mustapha pour sa disponibilité et sa réactivité.toppp !!

**Naima EL AOUD** — 2025-05-07
★★★★★
On cherchait une villa à vendre sur Marrakech et on a trouvé notre coup de coeur grâce à Maelle et Moustafa, il...
Lire la suite

**Guillaume Evéquoz** — 2025-01-31
★★★★★
J'ai eu une expérience exceptionnelle avec cette agence immobilière à Marrakech. Mustafa et Maell...
Lire la suite

**Abdel Moukhal** — 2025-01-13
★★★★★
Had a great service. Moustapha is amazing and will guide you every step of the way in purchasing your drea...
Lire la suite

**Fatima** — 2025-01-12
★★★★★
Une équipe de choc ,on se sent en confiance, de ma part, je me suis senti comme en famille, très professionnelle, ...
Lire la suite



# CHAPITRE 1

## Comprendre le Marché Immobilier à Marrakech

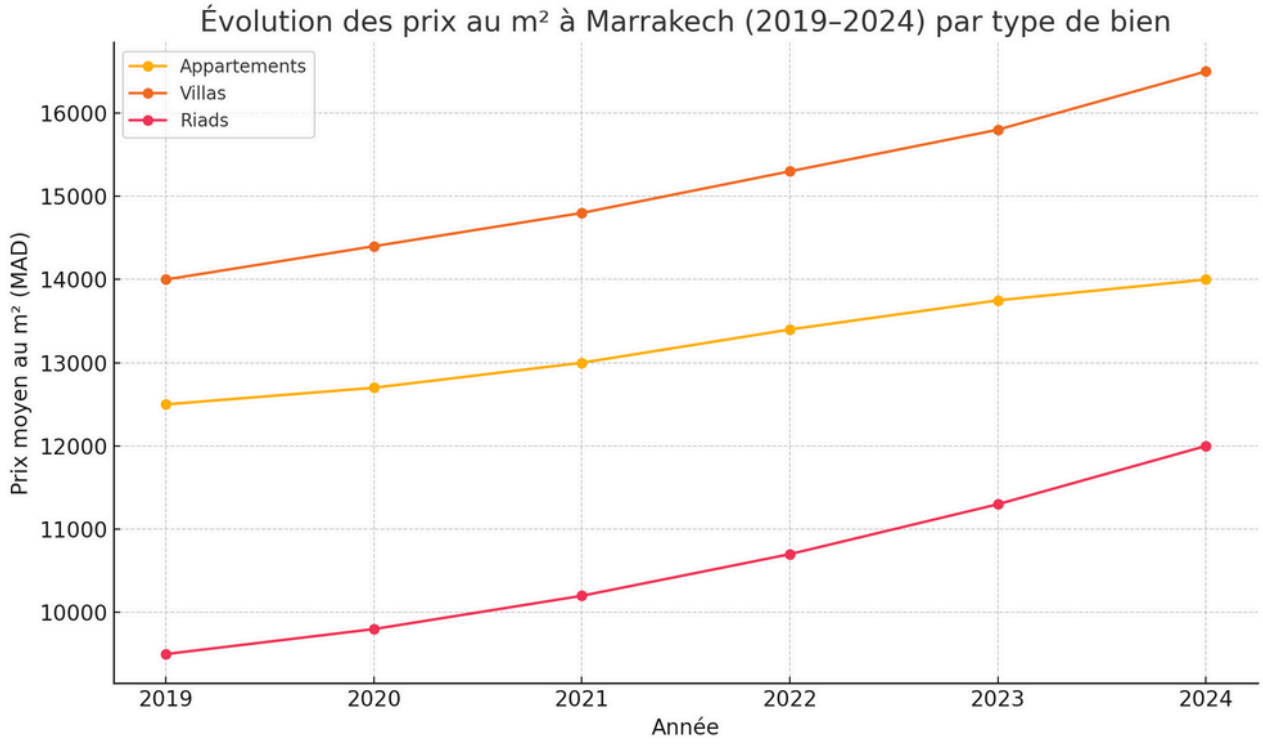
# CHAPITRE 1

## 1. VUE D'ENSEMBLE DU MARCHÉ IMMOBILIER DE LUXE À MARRAKECH

### A. EVOLUTION DES PRIX ET TENDANCES ACTUELLES

Le marché immobilier de Marrakech connaît une croissance continue depuis plusieurs années, attirant des investisseurs du monde entier grâce à sa stabilité et son potentiel de rentabilité élevé. Entre 2019 et 2024, les prix de l'immobilier ont globalement augmenté de 5 à 10%, variant selon les quartiers et les types de biens immobiliers.

Les biens haut de gamme et les propriétés écologiques sont particulièrement en vogue. Ces tendances sont soutenues par une forte demande locale et internationale, attirant notamment des investisseurs européens et du Golfe à la recherche de villas et de Riads de luxe, souvent pour des investissements locatifs saisonniers très rentables.



## B. QUARTIERS LES PLUS PRISÉS ET LEURS SPÉCIFICITÉS

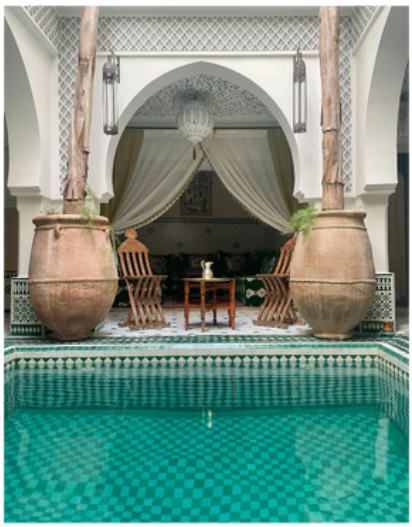
L'attractivité de Marrakech repose en grande partie sur la diversité de ses quartiers, chacun répondant à un type de bien précis et à un profil d'investisseur. Voici une analyse détaillée des zones les plus recherchées en fonction du type de bien immobilier :

**RIADS - L'authenticité de la Médina**

Pour les investisseurs attirés par le charme traditionnel et l'authenticité marocaine, les Riads situés dans la Médina sont une valeur sûre.

- **Localisation :** Cœur historique de Marrakech, la Médina est classée au patrimoine mondial de l'UNESCO.
- **Spécificités :** Architecture traditionnelle, patios intérieurs, terrasses panoramiques, forte demande touristique.
- **Intérêt :** Idéal pour une activité de maison d'hôtes, de location touristique ou de rénovation à fort potentiel.
- **Note :** Nécessite souvent des travaux de mise aux normes et une bonne connaissance du contexte juridique local (zones classées).



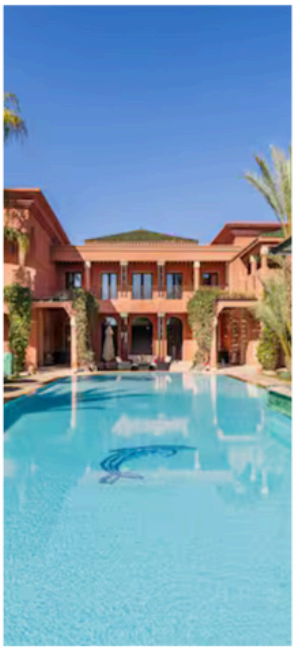
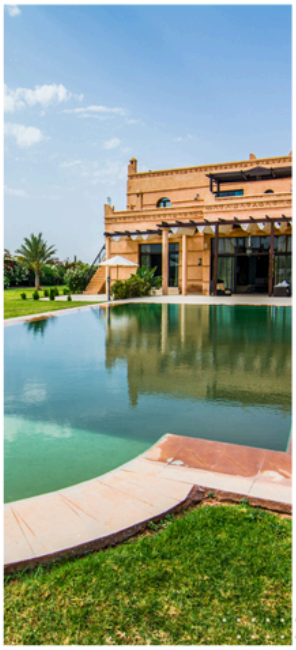


## VILLAS - Calme, luxe et intimité

L'immobilier de luxe à Marrakech s'est largement développé dans les zones périurbaines, en particulier pour les villas avec piscine, jardin et services privés. Voici les zones les plus dynamiques :

- **Golfs d'Amelkis, Al Maaden, Prestigia :** Zones très sécurisées, résidentiels privés, très prisées par les expatriés et investisseurs internationaux. Proches du centre-ville et offrant une vue imprenable sur l'Atlas.
- **Route de Ouarzazate :** Très développée, accès rapide à l'aéroport et aux golfs, nombreux projets de standing.
- **Route de Tahanaout :** Vue panoramique sur les montagnes, atmosphère plus naturelle, bon rapport qualité/prix.
- **Route de l'Ourika** : Populaire pour les résidences secondaires et les maisons de campagne.
- **Route d'Amizmiz :** Montée en gamme, villas avec grands terrains, idéale pour projet haut-de-gamme.
- **Route de Fès :** Plus accessible, encore en développement, avec un fort potentiel de valorisation.
- **Route de Casablanca :** Pratique pour les navettes et la vie entre deux villes, de plus en plus convoitée.



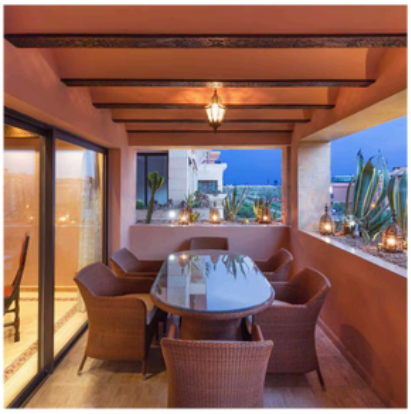
**APPARTEMENTS - Confort urbain et rentabilité locative**

Les appartements sont le choix privilégié pour un investissement plus accessible, adapté au locatif longue durée ou saisonnier. Les quartiers les plus recherchés sont:

- **Guéliz :** Quartier central, très demandé pour la location meublée, proche des commerces et restaurants.
- **Hivernage :** Quartier haut de gamme, hôtels de luxe, idéal pour du premium ou de la résidence secondaire.
- **Majorelle & Semlalia :** En plein essor, recherchés par les jeunes actifs, expatriés et investisseurs locaux.
- **Agdal :** Proche des axes principaux, très apprécié pour son ambiance moderne et ses grandes résidences.
- **Targa :** Quartier familial, calme, idéal pour une location longue durée stable.

Chaque quartier a son identité, ses avantages et son public cible. Un bon investissement commence par le bon emplacement.






## C. RÉGLEMENTATIONS ET CADRE JURIDIQUE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER AU MAROC

L'investissement immobilier au Maroc, notamment à Marrakech, est relativement accessible aux étrangers. Toutefois, certaines réglementations doivent être respectées :

- Les étrangers peuvent acheter librement un bien immobilier résidentiel ou commercial, mais il est nécessaire d'obtenir l'autorisation de l'Office des Changes pour rapatrier les fonds issus de la vente éventuelle du bien à l'étranger.

- L'acquisition d'un bien immobilier doit obligatoirement être réalisée par acte notarié, ce qui garantit une sécurité juridique maximale (service-public.ma).

# 2. AVANTAGES FISCAUX ET LÉGAUX POUR LES INVESTISSEURS AU MAROC

## A. LOIS ET RÉGULATIONS POUR LES ÉTRANGERS

Le Maroc a mis en place une réglementation très avantageuse pour encourager l'investissement étranger :

- Aucun visa ou résidence permanente nécessaire pour acheter un bien immobilier.
- Droit à la propriété garanti par la constitution marocaine, protégeant ainsi les investisseurs étrangers (invest.gov.ma).

## B. TAXES ET IMPÔTS LIÉS À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Il est essentiel de connaître les taxes liées à l'acquisition immobilière pour calculer précisément votre investissement :

- Droits d'enregistrement : Environ 4% du prix d'achat du bien immobilier.
- Frais de notaire : Généralement autour de 1 à 1,5%.
- Taxe sur les profits immobiliers (TPI) : En cas de revente, les plus-values sont imposées à hauteur de 20% du bénéfice réalisé.
- Taxe d'habitation et taxe des services communaux : variables selon les zones et le type de bien, mais généralement peu élevées (tax.gov.ma).

## C. AIDES ET INCITATIONS À L'INVESTISSEMENT

Le gouvernement marocain offre diverses incitations pour encourager l'investissement immobilier, notamment :

- Des exonérations fiscales pour certains projets immobiliers écologiques ou touristiques.
- Des programmes spécifiques facilitant l'accès au crédit immobilier pour les étrangers via des banques partenaires (invest.gov.ma).

Chez Luxurious Properties, nous restons à votre disposition pour vous accompagner à travers toutes ces démarches administratives et fiscales afin de vous permettre de réaliser un investissement serein et rentable à Marrakech.



# CHAPITRE 2

## Définir son projet d'investissement immobilier à Marrakech

# CHAPITRE 2

## 1. IDENTIFIER SON PROFILE INVESTISSEUR

### A. INVESTISSEMENT LOCATIF, RÉSIDENCE SECONDAIRE OU REVENTE ?

Avant de démarrer votre projet immobilier, il est crucial d'identifier clairement votre profil d'investisseur. À Marrakech, trois stratégies principales se dégagent :

- **Investissement locatif :** Idéal pour générer un revenu régulier. À titre d'exemple, la location Airbnb à Marrakech affiche un taux d'occupation moyen variant entre 60% et 80% selon les quartiers et les saisons, permettant ainsi une rentabilité très attractive.

- **Résidence secondaire :** Convient parfaitement aux investisseurs désirant profiter eux-mêmes du bien tout en bénéficiant d'une potentielle valorisation du patrimoine à long terme. Par exemple, de nombreux retraités européens privilégient Marrakech pour sa qualité de vie, investissant dans des villas ou des appartements situés dans des quartiers paisibles comme la Palmeraie ou la Route de l'Ourika.

- **Revente :** Recommandée pour les investisseurs aguerris cherchant des profits rapides en capitalisant sur l'évolution dynamique des prix immobiliers. À Marrakech, certains biens rénovés dans des quartiers prisés comme Guéliz peuvent générer une plus-value de 15 à 25% en quelques années seulement.

### B. COURT TERME VS LONG TERME

Choisir entre une stratégie à court terme ou à long terme dépend de votre objectif financier et de votre capacité à gérer les fluctuations du marché :

- **Court terme :** Particulièrement adapté à la revente rapide après rénovation ou à la location touristique saisonnière, générant des revenus immédiats. Par exemple, les riads rénovés en médina affichent souvent un retour sur investissement rapide grâce à une forte demande touristique.

- **Long terme :** Privilégie la stabilité et la rentabilité progressive grâce à la valorisation naturelle du bien et à des loyers réguliers sur la durée. Par exemple, un appartement loué à long terme dans le quartier Guéliz peut offrir un rendement annuel stable compris entre 5% et 7%.

### C. IMPORTANCE DE L'ACCOMPAGNEMENT PROFESSIONNEL

Quelle que soit votre stratégie, bénéficier de conseils et d'accompagnement par une agence spécialisée telle que Luxurious Properties vous permettra d'affiner votre projet et d'éviter les erreurs coûteuses.

## 2. DÉTERMINER SON BUDGET ET SON FINANCEMENT

### A. FONDS PROPRES VS FINANCEMENT BANCAIRE

Le choix du financement impactera fortement votre rentabilité et vos objectifs:

- **Fonds propres :** Apporte autonomie et rapidité dans les démarches d'acquisition. Toutefois, cela immobilise votre capital.
- **Financement bancaire :** Permet de maximiser l'effet de levier et d'investir sur un bien plus important, mais nécessite de solides garanties et une bonne capacité d'endettement.

### B. OBTENIR UN CRÉDIT IMMOBILIER AU MAROC : DÉMARCHES ET CONDITIONS

Pour les investisseurs étrangers, le crédit immobilier est généralement accessible, mais implique quelques démarches spécifiques :

- Fournir des justificatifs de revenus et de patrimoine, souvent dans votre pays d'origine.
- Avoir une capacité d'endettement inférieure à 40% de vos revenus.
- Obtenir l'accord de principe d'une banque locale ou internationale présente au Maroc.

Luxurious Properties peut vous assister tout au long de ces démarches, facilitant votre accès au financement le plus avantageux.

### C. RENTABILITÉ ET CALCUL DES RENDEMENTS

Calculer précisément la rentabilité de votre investissement est indispensable :

- **Rentabilité brute :** (loyer annuel / prix d'achat) x 100. Par exemple, un appartement acheté à 3 000 000 MAD générant un revenu locatif annuel de 250 000 MAD offre une rentabilité brute de 8%.
- **Rentabilité nette :** inclut les charges (impôts, frais de gestion, entretien), plus réaliste et fiable pour estimer vos profits réels.

## 3. CHOISIR LE TYPE DE BIEN IMMOBILIER

### A. APPARTEMENTS, VILLAS, RIADS OU TERRAINS ?

Le choix dépendra largement de vos objectifs et de votre stratégie :

- **Appartements :** adaptés à l'investissement locatif à long terme, très demandés par les jeunes actifs et expatriés.
- **Villas :** prisées pour la location touristique de luxe ou comme résidence secondaire confortable et prestigieuse.
- **Riads :** appréciés par une clientèle recherchant authenticité et charme traditionnel, parfaits pour les projets de maison d'hôtes.
- **Terrains :** réservés aux investisseurs expérimentés souhaitant construire ou valoriser le bien avant revente.

## B. IMMOBILIER NEUF VS ANCIEN

- **Immobilier neuf :** offre garanties constructeurs, confort moderne et exonérations fiscales potentielles, mais prix souvent plus élevés.
- **Immobilier ancien :** prix attractifs et charme architectural authentique, mais nécessité potentielle de travaux et rénovations coûteuses.

## C. MEUBLÉ VS NON MEUBLÉ

- **Meublé :** permet une rentabilité locative immédiate et souvent plus élevée, idéal pour la location touristique ou courte durée.
- **Non meublé :** donne la liberté d'aménager à votre goût ou de cibler une clientèle cherchant à s'installer durablement.

Luxurious Properties reste à votre écoute pour vous guider à chaque étape, du choix du bien jusqu'à sa gestion quotidienne.



Noureddine KARDOUDI
**Manager Crédit Beit'Okoum**

# BESOIN D'UN COURTIER EN PRÊT IMMOBILIER ?

Crédit Beit'okoum, votre prêt immobilier commence ici. Expertise, réseau et accompagnement au service de votre projet.

## NOS ENGAGEMENTS

- Financements aux meilleures taux
- Conseil et expertise
- Accompagnement personnalisé
- Traitement rapide de dossiers
- Service gratuit (si aucun crédit n'est souscrit)

## ALORS CONTACTEZ-NOUS, ET TRANSFORMEZ VOTRE PROJET EN RÉALITÉ !

CONTACTEZ-NOUS

Cliquez-moi

+212 661 39 37 86
creditbeitokoum.com
nkardoudi@credibeitokoum.com



# CHAPITRE 3

## Trouver les meilleures opportunités à Marrakech

# CHAPITRE 3

## 1. FAIRE UNE RECHERCHE EFFICACE

### A. OÙ CHERCHER LES BONNES OPPORTUNITÉS ?

La clé d'un investissement immobilier réussi réside dans votre capacité à identifier et saisir les meilleures opportunités. À Marrakech, ville à la fois dynamique et complexe, il est essentiel d'adopter une approche structurée et efficace pour optimiser votre recherche.

### B. SITES IMMOBILIERS, AGENCES ET PROMOTEURS

Pour commencer votre recherche efficacement, vous pouvez exploiter différentes plateformes et ressources en ligne spécialisées dans l'immobilier à Marrakech, comme par exemple Mubawab, avito, etc.

Cependant, la quantité d'informations disponibles peut être déroutante. C'est pourquoi il est primordial de collaborer avec une agence reconnue et expérimentée comme Luxurious Properties.

Chez Luxurious Properties, nous mettons à votre disposition notre vaste réseau d'experts locaux comprenant agents immobiliers, promoteurs, notaires et conseillers financiers. Ce réseau privilégié nous permet d'accéder à des biens exclusifs, parfois même avant leur mise sur le marché général. Grâce à notre expertise terrain approfondie, nous vous offrons une analyse pointue des biens disponibles, prenant en compte vos objectifs spécifiques pour vous présenter uniquement les meilleures options correspondant à votre profil investisseur.

### C. RÉSEAUX PROFESSIONNELS ET ÉVÉNEMENTS IMMOBILIERS

Investir efficacement à Marrakech signifie aussi tirer parti des réseaux professionnels et participer aux événements immobiliers locaux.

Ces plateformes sont idéales pour rencontrer d'autres investisseurs, échanger des informations précieuses et découvrir en avant-première les nouvelles tendances du marché.

Dans ce contexte, organiser ou participer à un événement immobilier professionnel à Marrakech peut être une excellente stratégie pour identifier des opportunités rares ou exclusives.

Ces événements favorisent non seulement la création de partenariats mais offrent également une vision actualisée et précise des opportunités disponibles, tout en facilitant le réseautage direct avec des promoteurs, des institutions financières et des experts juridiques spécialisés dans l'immobilier haut de gamme.

Ainsi, en combinant une utilisation stratégique des ressources digitales à un réseau professionnel solide et actif, vous maximisez vos chances de trouver les meilleures opportunités immobilières à Marrakech.

# 2. ANALYSER UN BIEN AVANT L'ACHAT

## A. CRITÈRES ESSENTIELS : LOCALISATION, ÉTAT DU BIEN, POTENTIEL LOCATIF

Analyser correctement un bien immobilier avant de procéder à l'achat est crucial pour garantir un investissement rentable et sécurisé. Voici les principaux critères que nous recommandons d'évaluer rigoureusement :

- **Localisation :** C'est le premier critère déterminant pour le succès de votre investissement. Par exemple, un appartement à Guéliz offrira une excellente rentabilité locative grâce à sa proximité avec les commerces, les restaurants et les bureaux. À l'inverse, une villa à la Palmeraie ou sur la route de l'Ourika attirera davantage une clientèle cherchant tranquillité et luxe.
- **État du bien :** L'état technique et esthétique du bien doit être minutieusement vérifié. Des travaux importants imprévus peuvent rapidement impacter négativement votre rentabilité. Vérifiez soigneusement les installations électriques, sanitaires et la qualité de la construction. Une inspection détaillée réalisée par un expert peut révéler des défauts coûteux à long terme.

- **Potentiel locatif :** Analysez attentivement le potentiel locatif du bien en tenant compte de facteurs tels que la demande dans la zone, les tarifs pratiqués par les biens similaires et les taux d'occupation moyens (par exemple, un taux d'occupation Airbnb situé entre 60 et 80% à Marrakech).
- **Accessibilité et commodités :** Proximité aux transports, aux services publics et aux lieux de loisirs (écoles internationales, hôpitaux privés, terrains de golf, etc.) augmentent significativement l'attractivité et la valeur locative d'un bien.

## B. VISITE ET INSPECTION : PIÈGES À ÉVITER

Lors de la visite d'un bien, certains pièges peuvent être évités avec une attention particulière :

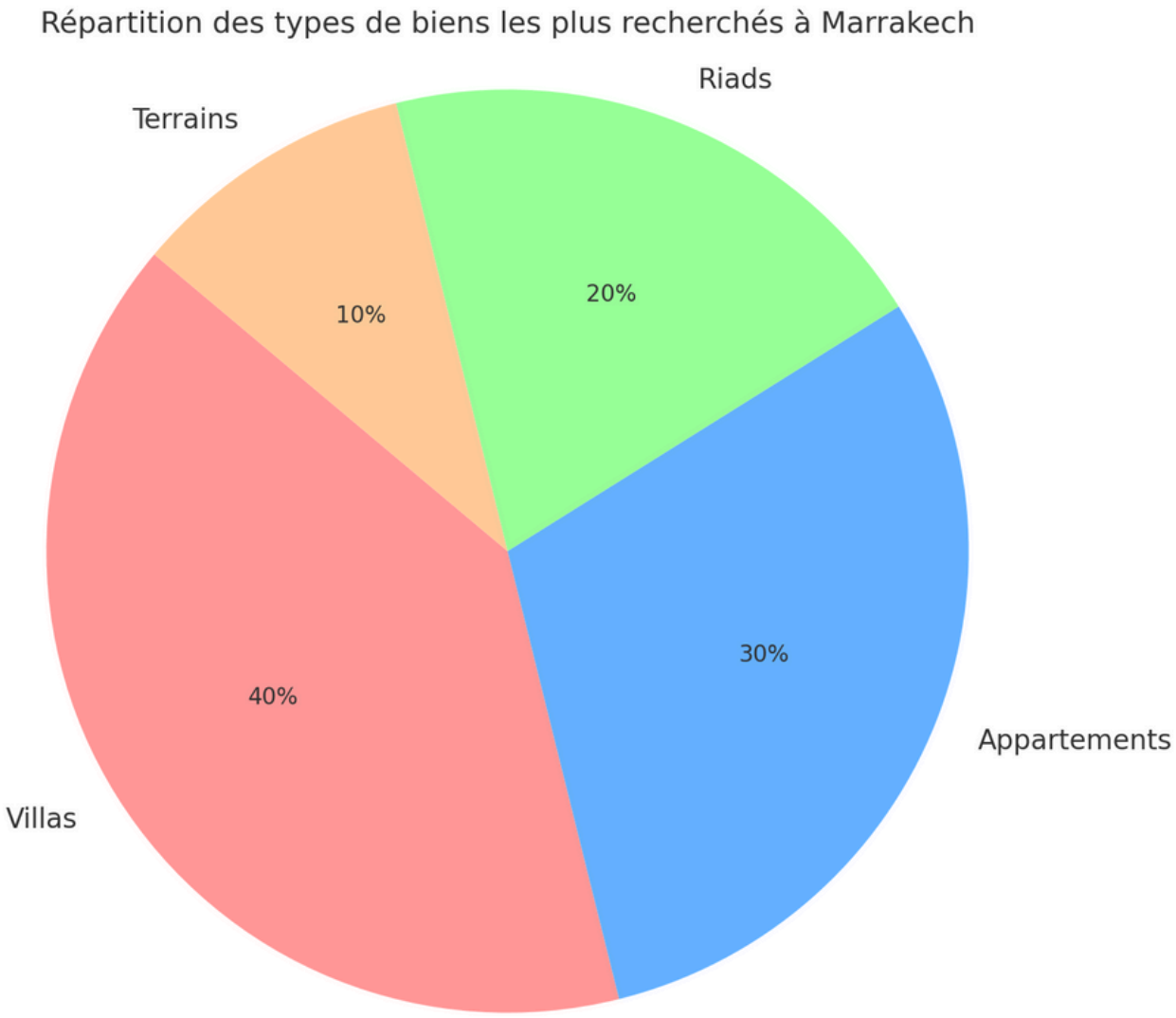
- **Vérifier les documents juridiques :** Assurez-vous que les titres de propriété soient parfaitement clairs et exempts de litiges ou charges dissimulées.
- **Attention aux rénovations superficielles :** Ne vous laissez pas tromper par des rénovations superficielles qui cachent des problèmes structurels majeurs comme l'humidité ou la fragilité des fondations.
- **Environnement immédiat :** Observez l'environnement direct du bien (voisinage, bruit, projets de construction à venir), qui pourrait affecter négativement la qualité de vie et la valeur future du bien.

## C. ESTIMER LA VALEUR RÉELLE DU BIEN

Évaluer précisément la valeur réelle d'un bien est essentiel. Plusieurs approches sont possibles :

- **Analyse comparative du marché :** Comparez le bien avec des transactions récentes similaires dans le même secteur. Ceci permet d'avoir une idée réaliste du prix au $m^2$.
- **Expertise professionnelle :** Faites appel à un expert immobilier indépendant qui fournira une estimation objective fondée sur des critères techniques précis.
- **Rentabilité locative projetée :** Calculez la rentabilité nette potentielle en intégrant les loyers prévus, les charges et les taxes pour une vision complète et réaliste.

Chez Luxurious Properties, nous vous accompagnons tout au long de cette phase cruciale avec une analyse approfondie, transparente et professionnelle afin d'assurer que votre investissement soit non seulement judicieux, mais également hautement rentable.





# CHAPITRE 4

## Acheter son bien immobilier à Marrakech

# CHAPITRE 4

## 1. PROCESSUS D'ACHAT ÉTAPE PAR ÉTAPE

Acheter un bien immobilier à Marrakech est un processus structuré, encadré par des démarches juridiques précises qui garantissent la sécurité et la transparence de votre investissement. Voici les étapes essentielles à suivre pour une acquisition réussie et sans surprises.

### A. SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE

La première étape importante après avoir trouvé le bien idéal est la signature du compromis de vente, appelé également « promesse de vente ». Ce document constitue un engagement mutuel entre l'acheteur et le vendeur, fixant clairement les conditions de la vente, notamment :

- Le prix convenu et les modalités de paiement.
- Les délais et conditions suspensives (comme l'obtention d'un crédit immobilier ou l'absence de servitudes cachées).
- Les pénalités éventuelles en cas de rétractation injustifiée de l'une des parties.

À cette étape, vous devrez généralement verser un acompte représentant entre 5% à 10% du prix total du bien, montant qui sera sécurisé chez le notaire jusqu'à la finalisation de la vente.

### B. VÉRIFICATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

Une fois le compromis signé, une période de vérifications approfondies s'ouvre. Cette phase est cruciale pour sécuriser juridiquement votre achat immobilier. Les vérifications effectuées concernent notamment :

- **La vérification du titre de propriété :** s'assurer qu'il n'y a pas de litige ou de droits de tiers sur le bien.
- **Les autorisations administratives et urbanistiques :** vérifier que le bien est conforme aux règles d'urbanisme locales et qu'il possède toutes les autorisations nécessaires.

- **L'état hypothécaire du bien :** confirmer l'absence d'hypothèques ou de dettes grevant le bien.

Chez Luxurious Properties, nous collaborons étroitement avec des notaires et des experts juridiques expérimentés à Marrakech pour effectuer ces contrôles rigoureux, garantissant ainsi une sécurité totale pour votre investissement.

### C. SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE CHEZ LE NOTAIRE

La signature de l'acte définitif chez le notaire constitue la dernière étape du processus d'achat. Cette signature officialise définitivement le transfert de propriété. Lors de cette étape finale :

- Le notaire lit intégralement l'acte devant les parties, pour s'assurer que chaque clause est bien comprise et acceptée.
- Vous devez régler les frais notariés et les taxes associées (détails dans la section suivante)
- Le solde du prix de vente est versé au vendeur, libérant ainsi définitivement la propriété.

Une fois l'acte signé, vous recevez votre copie officielle ainsi que le certificat de propriété authentique émis par l'administration marocaine.

En étant accompagné par Luxurious Properties, vous bénéficiez non seulement de conseils avisés à chaque étape du processus, mais aussi d'une assistance personnalisée pour toutes les démarches administratives, juridiques et financières. Notre expertise assure une acquisition sereine, efficace et sécurisée de votre bien immobilier à Marrakech.

## 2. LES FRAIS ET COÛTS À PRÉVOIR

Lors d'un investissement immobilier à Marrakech, il est essentiel d'anticiper tous les frais potentiels, y compris ceux souvent négligés ou sous-estimés. Voici les principaux coûts cachés à considérer :

### A. FRAIS DE NOTAIRE, TAXES, COMMISSIONS D'AGENCE

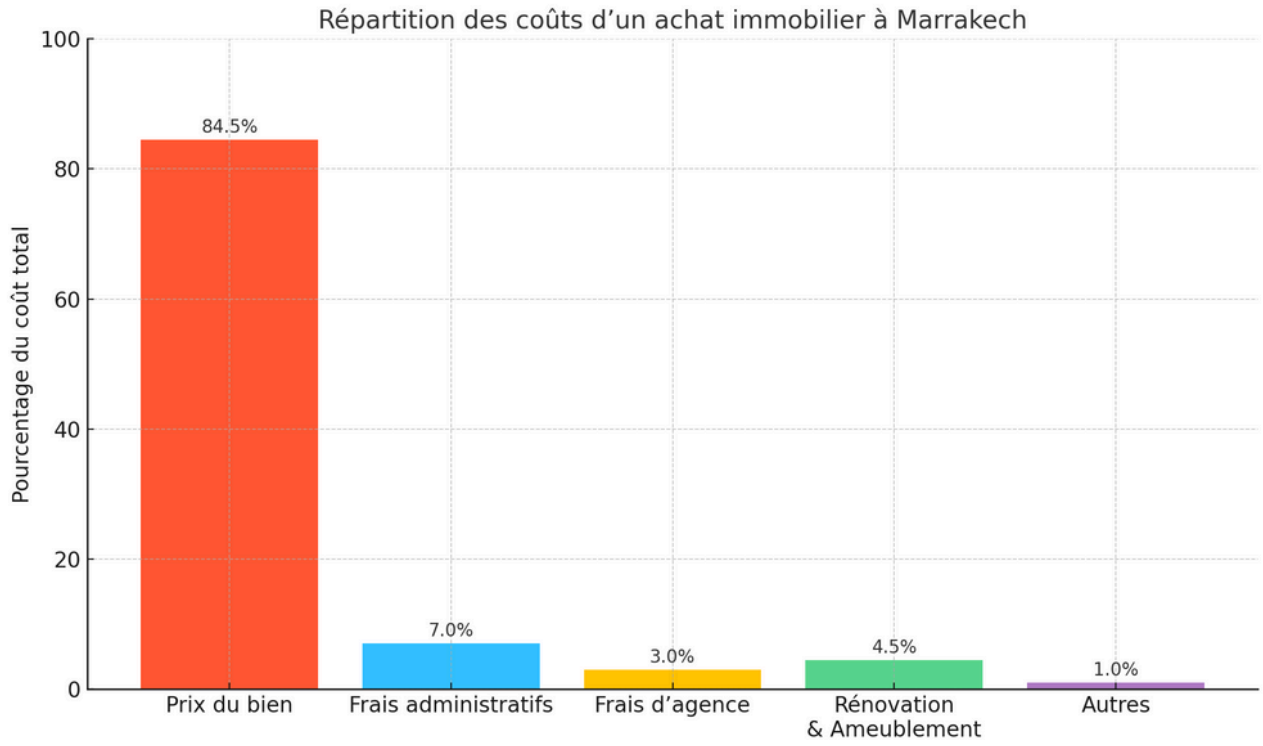
- **Frais de notaire :** Comme indiqué précédemment, ils représentent en moyenne entre 1% et 1,5% du prix total du bien.

- **Droits d'enregistrement et frais de publicité foncière :** Totalisent environ 5,5% du prix d'achat (4% pour l'enregistrement et 1,5% pour la publicité foncière).
- **Commissions d'agence immobilière :** Généralement de 2% à 5% du prix de vente, selon les accords établis.
- **Honoraires divers (expertises, formalités administratives) :** généralement autour de 0,5% à 1% du prix d'achat.

## B. COÛT DES RÉNOVATIONS ET AMEUBLEMENT ÉVENTUELS

Selon l'état du bien acquis, vous pourriez être amené à effectuer des rénovations ou à prévoir un ameublement complet :

- **Rénovations :** Le coût moyen des rénovations peut varier considérablement. Par exemple, pour un appartement ancien à rénover entièrement, les coûts peuvent osciller entre 5 000 MAD et 10 000 MAD par mètre carré, en fonction du niveau de finition et des matériaux choisis.
- **Ameublement :** Pour une villa ou un appartement destiné à la location touristique ou résidentielle, prévoir entre 50 000 MAD et 200 000 MAD selon la taille, le standing recherché et la qualité du mobilier choisi.



En anticipant ces coûts dès le début, vous évitez les mauvaises surprises financières et vous garantissez un investissement serein et rentable. Luxurious Properties vous accompagne à chaque étape pour établir un budget précis et réaliste, intégrant tous ces éléments essentiels à votre investissement immobilier.

# 3. SÉCURISER SON INVESTISSEMENT

## A. IMPORTANCE DE L'ACCOMPAGNEMENT PAR UN EXPERT LOCAL

Investir à Marrakech, c'est aussi s'immerger dans un marché qui possède ses spécificités administratives, juridiques et culturelles. Pour éviter toute erreur coûteuse, l'accompagnement par un expert local est indispensable.

Chez Luxurious Properties, nous offrons un suivi personnalisé et une expertise de terrain qui vous assurent de prendre des décisions éclairées à chaque étape. Notre connaissance des quartiers, des tendances de prix et de la législation locale vous protège contre les mauvaises surprises.

## B. CONTRATS ET DOCUMENTS LÉGAUX À VÉRIFIER

La sécurité juridique de votre acquisition repose sur la solidité des documents contractuels. Voici ceux qu'il faut impérativement contrôler avec l'aide d'un notaire :

- **Le titre de propriété :** doit être clair, actualisé et enregistré au nom du vendeur.
- **Les autorisations de construire** ou certificats de conformité pour les biens neufs ou rénovés.
- **Les plans cadastraux et documents d'urbanisme :** afin de vérifier les limites exactes du bien.
- **Le compromis et l'acte de vente :** doivent être rédigés avec précision pour éviter toute ambiguïté.

Un avocat spécialisé ou le notaire peut également effectuer une vérification préalable des antécédents du bien (charges, hypothèques, litiges en cours).

WD
DESIGN
style of morocco

Ouarda NOUMI
Gérante Art by Warda

# DÉCOREZ VOTRE FUTURE MAISON !

Donnez vie à vos espaces avec goût, élégance et personnalité. À Marrakech, le raffinement rencontre la fonctionnalité pour sublimer votre villa, votre Riad ou votre appartement.

## NOS SERVICES

- Conception et aménagement sur mesure
- Optimisation des volumes et de la lumière
- Création d'ambiances marocaines, modernes ou fusion
- Accompagnement décoration pour projets neufs ou rénovés

## ENVIE D'UNE DÉCORATION INTÉRIEURE QUI VOUS RESSEMBLE ?

CONTACTEZ-NOUS

Cliquez-moi

+212 6 17 01 28 72
Ouardanoumi@gmail.com
194-197 Rue Mohamed El Bakkal, Guéliz



# CHAPITRE 5

## Optimiser et gérer son investissement immobilier

# CHAPITRE 5

## 1. STRATÉGIES DE RENTABILITÉ

### A. LOCATION COURTE DURÉE (AIRBNB, BOOKING) VS LOCATION LONGUE DURÉE

#### LOCATION COURTE DURÉE

Ce modèle s'adresse principalement aux biens bien situés dans des zones touristiques comme Guéliz, Hivernage, la Médina ou les alentours du Golf d'Amelkis. Il permet de maximiser la rentabilité en appliquant des tarifs journaliers plus élevés. Quelques chiffres à connaître :

- **Taux d'occupation moyen des logements Airbnb à Marrakech :** entre 60% et 80% selon la saison.
- **Prix moyen par nuit pour un appartement de standing :** entre 500 et 1 200 MAD, selon l'emplacement et les prestations.
- **Rentabilité brute possible :** 8% à 12% par an pour les biens bien gérés et bien notés.

Les plateformes comme Airbnb, Booking ou Abritel offrent une grande visibilité, mais exigent une gestion rigoureuse (nettoyage, check-in, maintenance, communication clients, etc.). Pour cela, Luxurious Properties propose des services de gestion locative haut de gamme clé-en-main.

#### LOCATION LONGUE DURÉE

Elle s'adresse davantage à une clientèle locale, expatriée ou professionnelle. Cette option garantit des revenus plus stables et une gestion simplifiée, sans les contraintes de la location saisonnière.

- **Durée moyenne d'un contrat :** 1 an renouvelable.
- **Rendement net attendu :** entre 4% et 7%.
- Idéale pour les quartiers comme Agdal, Semlalia, ou les zones périurbaines récentes.

Cette stratégie est souvent recommandée aux investisseurs souhaitant une gestion plus passive, ou prévoyant une revente à moyen terme.

### B. RENTABILITÉ ET RETOUR SUR INVESTISSEMENT

Le retour sur investissement (ROI) dépend de plusieurs facteurs clés :

- Prix d'acquisition du bien et coûts annexes (frais, travaux, ameublement).
- Stratégie de location choisie, qui détermine les revenus mensuels.
- Taux d'occupation réel et constance des revenus.

Il est essentiel de toujours calculer :

- **La rentabilité brute :** (Revenus locatifs annuels / Prix d'achat total) x 100
- **La rentabilité nette :** en retirant tous les frais (taxes, charges, entretien, gestion, impôts).

**Exemple :** Un appartement acheté 1 200 000 MAD, générant 100 000 MAD de revenus locatifs nets par an, offre un rendement net de 8,3%.

Chez Luxurious Properties, nous accompagnons nos clients dans l'analyse précise de la rentabilité de chaque bien, en tenant compte des données réelles du terrain et des tendances économiques locales, afin d'optimiser votre retour sur investissement à court, moyen et long terme.

## 2. GÉRER EFFICACEMENT SON BIEN

Une fois votre bien acquis, il est essentiel de garantir une gestion rigoureuse et optimisée afin de préserver sa valeur, générer des revenus durables et maintenir un haut niveau de satisfaction des locataires.

## A. GÉRER SOI-MÊME VS PASSER PAR UNE AGENCE IMMOBILIÈRE

### GÉRER SOI-MÊME

Cette option offre un meilleur contrôle et permet d'économiser sur les frais de gestion, mais elle exige du temps, de la disponibilité sur place et une bonne connaissance des aspects administratifs, fiscaux et juridiques. Vous devrez gérer personnellement :

- La recherche et le suivi des locataires
- L'encaissement des loyers et la gestion des dépôts de garantie
- L'entretien courant et les éventuels travaux
- Les litiges ou impayés

### PASSER PAR UNE AGENCE

En déléguant la gestion à une agence comme Luxurious Properties, vous bénéficiez d'un accompagnement professionnel incluant :

- La mise en location (photos, rédaction d'annonces, publication sur les plateformes)
- Le suivi administratif et comptable
- La gestion technique (maintenance, dépannage, rénovation)
- La gestion locative complète (encaissement des loyers, gestion des retards ou litiges)

## 2.2. MAINTENANCE, CHARGES ET FISCALITÉS

Un bien immobilier bien entretenu augmente sa valeur dans le temps et fidélise les bons locataires. Il est donc crucial d'anticiper :

- **Les charges courantes :** syndic, eau, électricité, sécurité, entretien des parties communes.
- **Les travaux d'entretien réguliers :** peinture, plomberie, climatisation, électroménager.
- **Les rénovations plus importantes :** à planifier tous les 5 à 10 ans pour conserver l'attractivité du bien.

Côté fiscalité, les revenus locatifs sont soumis à l'impôt sur le revenu au Maroc. Il existe cependant un abattement de 40% sur les loyers perçus pour les baux longue durée. Les revenus doivent être déclarés annuellement auprès de l'administration fiscale marocaine.

### 2.3. EVITER LES IMPAYÉS ET GÉRER LES LITIGES

Pour prévenir les impayés, il est recommandé de :

- Sélectionner rigoureusement les locataires (revenus stables, garanties, références)
- Demander un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer
- Établir un contrat de bail solide et conforme à la législation marocaine

En cas de litige, la procédure de médiation est généralement à privilégier dans un premier temps. Si nécessaire, une procédure judiciaire peut être engagée. Travailler avec une agence expérimentée permet de limiter fortement ce type de situation, grâce à une gestion rigoureuse en amont.

Avec Luxurious Properties, vous avez l'assurance d'une gestion fluide, professionnelle et personnalisée de votre bien, quelle que soit la stratégie choisie.

## 3. REVENDRE SON BIEN AVEC PROFIT

Vendre son bien immobilier peut être une étape tout aussi stratégique que l'achat initial. Une bonne anticipation et une préparation rigoureuse peuvent faire la différence entre une simple vente et une véritable opération à forte valeur ajoutée.

### A. QUAND ET COMMENT VENDRE AU BON PRIX ?

Le timing est clé. Il est conseillé de suivre l'évolution du marché local et d'identifier les périodes de forte demande. À Marrakech, les saisons touristiques ou les périodes précédant les grands projets d'aménagement urbain sont souvent favorables.

Pour vendre au bon prix :

- **Faites estimer le bien par un professionnel local** qui connaît les prix au m² du quartier et l'évolution récente du marché.
- **Valorisez le bien :** rafraîchir la peinture, moderniser les équipements, soigner la présentation sont des leviers simples mais puissants.
- **Rédigez une annonce percutante** et utilisez des visuels professionnels. Luxurious Properties se charge de cette étape avec expertise.

### B. STRATÉGIES POUR MAXIMISER LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Voici quelques actions concrètes pour tirer le meilleur profit à la revente :

- **Investir dans des quartiers en développement :** les zones comme la Route de l'Ourika, la Route de Fès ou encore les environs du Golf Royal offrent de belles perspectives d'évolution.
- **Rénover stratégiquement :** une salle de bain ou une cuisine moderne peuvent justifier une hausse significative du prix de vente.
- **Meubler avec goût :** un bien prêt à vivre peut séduire les expatriés ou investisseurs étrangers.

Chez Luxurious Properties, nous accompagnons nos clients dans la préparation à la revente avec une analyse personnalisée, une mise en valeur du bien et un ciblage précis des acheteurs potentiels.

## 3.3. LA TAXE SUR LES PROFITS IMMOBILIERS (TPI)

La revente d'un bien immobilier au Maroc est soumise à la TPI – Taxe sur les Profits Immobiliers. Elle s'applique sur la plus-value réalisée, c'est-à-dire :

**Plus-value = Prix de revente - (Prix d'achat + frais justifiés + amortissements éventuels)**

Le taux d'imposition est de 20% sur la plus-value nette. Toutefois, des exonérations existent, notamment :

- Si le bien est votre résidence principale depuis au moins 6 ans, vous êtes exonéré de la TPI.
- Si la plus-value est inférieure à 140 000 MAD, elle n'est pas imposable.
- Certains réinvestissements dans l'immobilier peuvent également réduire l'assiette imposable.

Il est donc essentiel d'anticiper cette fiscalité dès l'acquisition et de conserver soigneusement tous les justificatifs de travaux ou dépenses pour optimiser votre situation à la revente.

Nos experts chez Luxurious Properties vous assistent également dans l'estimation de la TPI et dans toutes les démarches administratives liées à la cession du bien.

Noureddine NOUHI
Notaire

# VOTRE NOTAIRE DE CONFIANCE À MARRAKECH

Sécurisez votre achat immobilier à Marrakech en suivant les bonnes procédures et dans le respect des règles de l'art.

## NOS SERVICES

- Vérification de la légalité des titres de propriété
- Rédaction et signature des compromis de vente
- Règlement des formalités administratives et fiscales
- Accompagnement pour les non-résidents
- Conservation de l'acte authentique

## UN PROJET RÉUSSI COMMENCE PAR UN ACTE CLAIR ! SIGNEZ AVEC CONFIANCE !

CONTACTEZ-NOUS

Cliquez-moi

(+212) 06 52 38 38 00 / 05 24 42 21 01
maitrenouhinoureddine@gmail.com
Koutoubia Center. Angle Bd Zerktouni &
Rue Med El Beqal. 2ème étage N°10. Guéliz



# CHAPITRE 6

Conclusion

# CHAPITRE 6

## 1. RÉCAPITULATIF DES POINTS CLÉS

Investir dans l'immobilier à Marrakech est une décision stratégique qui peut offrir des rendements attractifs, une diversification patrimoniale intelligente, et un cadre de vie exceptionnel. Pour réussir votre projet, voici les étapes clés que nous avons abordées ensemble dans cet e-book :

- Comprendre le fonctionnement du marché immobilier à Marrakech et ses dynamiques actuelles.
- Définir un projet d'investissement clair, cohérent avec vos objectifs et votre profil.
- Rechercher et analyser des opportunités rentables avec rigueur.
- Maîtriser les étapes juridiques, administratives et fiscales de l'achat immobilier au Maroc.
- Gérer son bien de manière professionnelle pour optimiser sa rentabilité.

Savoir revendre au bon moment, avec les bons outils, pour maximiser votre plus-value.

**Il est temps d'agir, prenez les devants et lancez-vous !**

Maintenant que vous avez en main toutes les clés pour investir avec confiance à Marrakech, il est temps de transformer l'intention en action. Trop d'investisseurs restent bloqués à l'étape de la réflexion, par peur de l'inconnu ou par manque d'accompagnement.

Ne laissez pas les opportunités vous passer sous le nez. Le marché immobilier de Marrakech évolue rapidement, et chaque année offre son lot de nouvelles occasions à saisir.

# 2. COMMENT LUXURIOUS PROPERTIES PEUT VOUS AIDER ?

Chez Luxurious Properties Marrakech (LPM), nous faisons bien plus que de vendre des biens. Nous construisons des projets d'investissement solides, personnalisés, et durables.

Voici ce que nous mettons à votre disposition :

- **Un accompagnement complet de A à Z :** analyse du profil investisseur, sélection des biens, négociation, notariat, fiscalité, mise en location, gestion locative.
- **Un réseau local puissant de partenaires de confiance :** notaires, architectes, banques, artisans, experts-comptables.
- **Des opportunités exclusives** accessibles avant même leur mise sur le marché.
- **Une équipe réactive**, multilingue, et spécialisée dans l'investissement immobilier à Marrakech.

**Contactez-nous** dès aujourd'hui pour nous parler de votre projet. Ensemble, faisons de votre investissement à Marrakech une réussite concrète et pérenne.

Luxurious Properties Marrakech – L'immobilier de caractère. L'expertise en plus.



LUXURIOUS PROPERTIES
MARRAKECH

# LA TEAM

Ce sont ces talents qui rendent possible l'excellence de nos services immobiliers à Marrakech. Grâce à eux, vos projets les plus ambitieux prennent vie… et avec style !



Mustapha
**CEO**



Ghizlane
**Consultant Immobilier**



Maëlle
**Consultant Immobilier**



Abdel
**Webmaster**



Elisa
**Community Manager**

# BONUS

## CHECKLIST COMPLÈTE POUR ACHETER UN BIEN À MARRAKECH

Voici une check-list pratique et complète pour vous accompagner à chaque étape de votre projet d'investissement immobilier à Marrakech. Cette liste reprend tous les éléments abordés dans cet e-book, dans l'ordre logique à suivre.

### ✅ DÉFINIR SON PROJET D'INVESTISSEMENT

- ☐ Clarifier ses objectifs : rentabilité, plus-value, résidence secondaire ?
- ☐ Choisir entre location courte ou longue durée
- ☐ Identifier son profil d'investisseur (court vs long terme)
- ☐ Évaluer sa capacité financière

### ✅ DÉTERMINER SON BUDGET

- ☐ Estimer les fonds propres disponibles
- ☐ Explorer les options de financement bancaire (local ou international)
- ☐ Inclure les frais annexes : notaire, taxes, rénovation, ameublement

### ✅ RECHERCHER LES BONNES OPPORTUNITÉS

- ☐ Travailler avec une agence locale experte (Luxurious Properties)
- ☐ Participer à des événements immobiliers professionnels
- ☐ Consulter les biens disponibles en avant-première via le réseau LPM

### ✅ ANALYSER CHAQUE BIEN EN DÉTAIL

- ☐ Étudier la localisation et l'environnement du bien
- ☐ Évaluer l'état général et les coûts de rénovation éventuels
- ☐ Vérifier le potentiel locatif et les loyers moyens
- ☐ Estimer la rentabilité brute et nette

## ✅ EFFECTUER LES VÉRIFICATIONS JURIDIQUES

- ☐ S'assurer que le titre de propriété est clair
- ☐ Vérifier les autorisations de construire ou de rénover
- ☐ Contrôler l'état hypothécaire du bien

## ✅ PROCÉDER À L'ACHAT

- ☐ Signer le compromis de vente (avec clause suspensive si nécessaire)
- ☐ Régler l'acompte chez le notaire
- ☐ Finaliser l'acte de vente (lecture, signature, versement du solde)
- ☐ Obtenir le certificat de propriété

## ✅ PRÉVOIR LES FRAIS ANNEXES

- ☐ Droits d'enregistrement : 4%
- ☐ Frais de notaire : 1% à 1,5%
- ☐ Frais de conservation foncière : 1,5%
- ☐ Honoraires divers : jusqu'à 1%
- ☐ Frais d'agence : 2% à 5%
- ☐ Travaux, ameublement, entretien

## ✅ GÉRER EFFICACEMENT SON BIEN

- ☐ Choisir entre gestion personnelle ou par agence
- ☐ Anticiper les charges, la maintenance et les assurances
- ☐ Déclarer les revenus locatifs et connaître l'abattement fiscal (40%)

## ✅ REVENDRE AU BON MOMENT

- ☐ Surveiller les tendances du marché
- ☐ Préparer le bien pour la revente (valorisation, rénovation légère)
- ☐ Estimer et optimiser la plus-value immobilière

## ✅ ANTICIPER LA FISCALITÉ SUR LA REVENTE

- ☐ Calculer la Taxe sur les Profits Immobiliers (TPI - 20%)
- ☐ Préparer les justificatifs de frais pour réduire l'assiette imposable
- ☐ Vérifier les conditions d'exonération (résidence principale, montant)

**Astuce :** Imprimez cette check-list et cochez chaque étape au fur et à mesure de l'avancement de votre projet. Et surtout, n'oubliez pas : Luxurious Properties Marrakech est là pour vous accompagner à chaque phase.




Création & édition
www.popcourse.online