

VOTRE GUIDE DE L'ACHAT IMMOBILIER À CASABLANCA





Introduction

Casablanca, la capitale économique du Maroc, est une ville dynamique qui attire de nombreux investisseurs immobiliers.

Que vous soyez à la recherche d'une résidence principale, d'une résidence secondaire ou d'un investissement locatif, **ce guide vous fournira toutes les informations nécessaires pour mener à bien votre projet immobilier dans cette métropole.**

info@achetezaumaroc.com | 0033 7 59 51 22 44

Pourquoi investir à Casablanca ?

Dynamisme économique

Casablanca est le **poumon économique du Maroc**, avec un PIB qui représente plus de 30 % de l'économie nationale. La ville abrite des sièges d'entreprises multinationales et locales, ainsi que des zones industrielles majeures.

Ce **dynamisme favorise la création d'emplois** et la demande de logements, faisant de Casablanca un **marché immobilier attractif**.





Infrastructures modernes

La ville bénéficie d'infrastructures modernes qui facilitent la vie quotidienne :

- **Réseau Routier** : Un réseau d'autoroutes bien développé reliant Casablanca aux principales villes du Maroc.
- **Transports en Commun** : Tramway, bus, et taxis disponibles dans toute la ville.
- **Aéroport Mohammed V** : Le principal aéroport international du Maroc.
- **Port de Casablanca** : L'un des plus grands ports d'Afrique, contribuant au commerce et à l'économie locale.



Demande locative élevée

Avec une population dépassant les **4 millions d'habitants** et une forte urbanisation, Casablanca connaît une **demande locative importante**.

Casablanca, en tant que métropole dynamique et centre économique du Maroc, attire aussi bien les locataires à long terme, tels que les professionnels et les familles, que les voyageurs en quête de locations courte durée via des plateformes comme Airbnb.



Chaque type de location répond à des besoins spécifiques : les quartiers résidentiels calmes sont plus adaptés pour les longues durées, tandis que les zones centrales animées séduisent les visiteurs de passage.

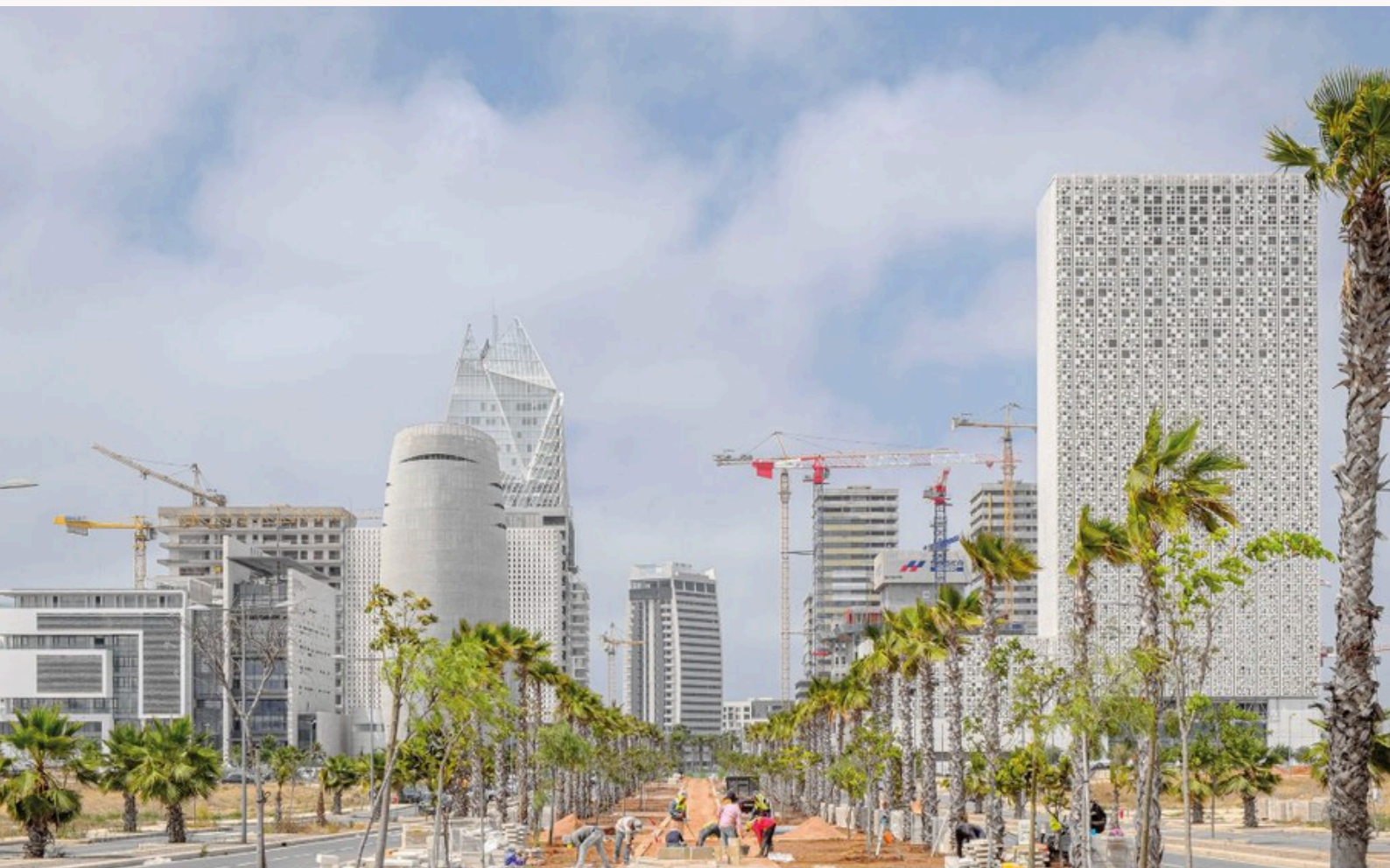
Pour maximiser le potentiel de votre bien, il est essentiel de choisir un environnement adapté à votre projet locatif.

Contactez-nous à l'adresse info@achetezaumaroc.com pour une étude personnalisée de votre projet.

Les quartiers à connaître

Les quartiers haut de gamme

- **Anfa** : Quartier résidentiel chic offrant des villas luxueuses, des appartements haut de gamme, et des espaces verts.
- **Bouskoura** : Situé en périphérie, ce quartier propose un cadre de vie paisible avec des complexes résidentiels modernes et des parcours de golf.
- **Aïn Diab** : Quartier balnéaire prisé pour ses plages, ses restaurants, et ses résidences secondaires.





Les quartiers de standing

→ **Maarif** : Quartier central et animé, connu pour ses boutiques, ses restaurants, et ses appartements modernes. Idéal pour les jeunes actifs.

→ **Gauthier** : Quartier chic et cosmopolite, très prisé des expatriés et des cadres supérieurs, offrant une vie de quartier agréable avec des cafés et des galeries d'art.

Les Opportunités Émergentes

→ **Hay Hassani** : Un quartier en développement offrant des logements à des prix attractifs, idéal pour les familles.

→ **Sidi Maarouf** : Quartier d'affaires en plein essor, abritant de nombreuses entreprises et offrant des opportunités pour l'investissement locatif.

Les prix du marché

Quartier	Prix moyen au m ² en dirham
Anfa	20 000 – 25 000 MAD
Bouskoura	12 000 – 18 000 MAD
Aïn Diab	18 000 – 30 000 MAD
Maarif	15 000 – 20 000 MAD
Gauthier	18 000 – 22 000 MAD
Hay Hassani	8 000 – 12 000 MAD
Sidi Maarouf	10 000 – 15 000 MAD
Bourgogne	14 000 – 18 000 MAD
Derb Ghallef	9 000 – 13 000 MAD

Les coûts liés à l'achat

Comme partout ailleurs, lors de l'acquisition d'un bien immobilier au Maroc, plusieurs taxes et frais sont à prévoir en plus du prix d'achat du bien. **Il est essentiel de les connaître dès le début du projet d'acquisition afin d'anticiper précisément le budget total lié à l'acquisition.**

Envoyez-nous une demande pour recevoir gratuitement une simulation des différents frais à prévoir pour votre achat immobilier au Maroc : info@achetezaumaroc.com



1. Droit d'enregistrement

Le droit d'enregistrement s'applique à toute transaction immobilière et correspond à **4 % du prix d'acquisition pour les biens immobiliers bâtis**. Des exonérations partielles existent, contactez-nous pour savoir lesquelles.

2. Frais de conservation foncière

Ces frais sont dus pour l'inscription du bien au nom de l'acquéreur auprès de l'Agence nationale de la conservation foncière. Ils s'élèvent à **1 % du prix d'achat, auquel s'ajoute un forfait fixe de 250 MAD** pour les frais administratifs.

3. TVA (Taxe sur la Valeur Ajoutée)

La TVA concerne les biens neufs vendus par un promoteur immobilier. **Son montant est de 20% du prix du bien.**

Les terrains non constructibles, ainsi que les biens anciens ne sont pas soumis à la TVA.

4. Frais de notaire

Les honoraires du notaire sont fixés à environ **1 % HT du prix d'achat**, avec un minimum de 2 500 MAD

Les documents indispensables

Acheter un bien immobilier est une étape importante qui nécessite une préparation rigoureuse. Au Maroc, il est crucial de s'assurer que tous les documents sont en règle pour sécuriser votre transaction.

Découvrez les principaux documents à vérifier et à préparer avant de vous lancer dans l'acquisition de votre futur bien.



Bon à savoir

Rôle du notaire dans la transaction

Le notaire est un acteur clé dans toute transaction immobilière au Maroc. Il s'assure que les documents nécessaires sont conformes en effectuant les démarches suivantes :

- **Vérification des juridiques du bien** : Il confirme l'absence de litiges ou d'hypothèques.
- **Certificat de conformité** : Obligatoire pour les biens neufs ou rénovés.
- **Enregistrement de l'acte de vente** : Le notaire finalise la vente en l'enregistrant auprès des autorités compétentes.

✓ Document que l'acquéreur doit préparer.

- Carte d'identité ou passeport en cours de validité ;
- Relevés bancaires ou justificatifs de financement ;
- Procès-verbal de mariage (le cas échéant) : Si vous êtes marié(e), selon le régime matrimonial, ce document peut être requis pour les démarches.

✓ Documents concernant le bien immobilier

Le bien que vous envisagez d'acheter doit être en conformité juridique pour que la transaction soit valable et éviter les mauvaises surprises par la suite. Voici les pièces à vérifier :

- Titre foncier ;
- Relevé hypothécaire récent ;
- Plan cadastral ;
- Attestation de non-opposition ;
- Permis d'habiter ;
- Autorisation de construire ;
- Rapport technique pour évaluer l'état général du bien.

✓ Documents contractuels nécessaires à la transaction.

Pour formaliser la vente, plusieurs contrats et certificats sont essentiels :

- Promesse de vente ou compromis de vente
- Acte de vente authentique
- Attestation de paiement des taxes
- Preuves de paiement des charges (copropriété)

Faites-vous accompagner pour un achat réussi

L'achat immobilier au Maroc est une démarche qui nécessite rigueur et prudence. En préparant et en vérifiant tous les documents requis, vous vous assurez une transaction sereine et conforme à la loi.

Faire appel à des professionnels, comme un notaire ou un **chasseur immobilier**, peut grandement **faciliter ce processus** et vous éviter bien des désagréments.

Vous avez un projet d'achat immobilier au Maroc ? **Notre service Achetez au Maroc vous accompagne à chaque étape**, de la recherche du bien idéal à l'acquisition finale.

Contactez-nous pour plus d'informations :
info@achetezaumaroc.com



Les erreurs à éviter

L'achat immobilier au Maroc peut être une expérience enrichissante, mais il est essentiel d'éviter certaines erreurs courantes qui pourraient transformer cette aventure en un véritable casse-tête.

Voici les pièges les plus fréquents et comment les éviter :

1. Négliger les vérifications juridiques

De nombreux acheteurs tombent dans le piège de ne pas vérifier les documents juridiques du bien. Assurez-vous que le titre foncier est clair et que le bien n'est pas grevé d'hypothèques ou de litiges. Collaborer avec un notaire compétent est indispensable pour une transaction sécurisée.

2. Sous-estimer les coûts annexes

Le prix d'achat n'est pas le seul coût à prévoir. Les frais de notaire, d'enregistrement, les taxes et éventuellement les frais d'agence immobilière peuvent représenter jusqu'à 10 % du prix du bien. Préparez un budget complet pour éviter les mauvaises surprises avant de vous engager.



3. Ignorer les spécificités locales

Chaque ville et chaque quartier au Maroc ont leurs propres particularités. Il est essentiel de bien s'informer sur l'emplacement, la proximité des commodités et la dynamique du marché local avant de vous engager.

4. Se précipiter sans étude de marché

Certaines offres peuvent paraître alléchantes, mais il est crucial de comparer les prix et de visiter plusieurs biens. Un achat impulsif peut conduire à des regrets, surtout si le bien nécessite des travaux coûteux ou ne correspond pas à vos besoins réels.

5. Ne pas faire appel à des professionnels

Faire appel à des experts comme un chasseur immobilier, un notaire ou un avocat vous permettra de sécuriser votre achat. Ces professionnels peuvent détecter des irrégularités et vous accompagner tout au long du processus.

Besoin d'accompagnement pour votre achat au Maroc ? **Achetez au Maroc est là pour vous guider pas à pas**, de la recherche à l'acquisition.

Conclusion

Casablanca, en tant que cœur économique du Maroc, offre de **nombreuses opportunités** pour l'investissement immobilier. Que ce soit pour une résidence principale, un investissement locatif ou un achat professionnel, la ville séduit par son dynamisme, ses infrastructures modernes et **son marché diversifié**.

Cependant, **il est essentiel de bien définir vos priorités et votre budget** avant d'entreprendre un projet immobilier. Les quartiers comme Maarif et Racine, avec leurs emplacements stratégiques, conviennent aux investisseurs recherchant un **rendement élevé**.

En revanche, des zones émergentes telles que Bouskoura ou Dar Bouazza offrent des **options plus abordables**, tout en promettant une **croissance intéressante** à moyen terme.

Casablanca est une destination idéale pour un achat immobilier, mais une analyse minutieuse des besoins, ainsi qu'un **accompagnement** par des professionnels, est **fortement recommandé** pour optimiser votre investissement.

Un projet d'achat immobilier à Casablanca ?

Notre équipe de chasseurs immobiliers francophones vous **accompagne à chaque étape de la recherche à la signature de l'acte authentique d'achat, contactez-nous dès à présent :**

✉ info@achetezaumaroc.com

☎ 0033 7 59 51 22 44