

VOTRE GUIDE DE L'ACHAT IMMOBILIER À MARRAKECH



Introduction

Marrakech, ville ocre du Maroc, attire de **nombreux investisseurs** et acheteurs immobiliers grâce à son climat ensoleillé, son **cadre de vie unique** et son dynamisme touristique. Que vous souhaitiez acquérir une **résidence principale, secondaire ou un bien pour un investissement locatif**, ce guide vous fournira toutes les **informations essentielles** pour réussir votre **projet immobilier à Marrakech**.

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

Pourquoi investir à Marrakech ?

Dynamisme économique

Marrakech est l'une des **destinations les plus prisées** du Maroc, attirant chaque année **des millions de touristes**. Son secteur immobilier bénéficie ainsi d'une **demande constante**, en particulier pour les biens locatifs saisonniers.

La ville connaît également une **croissance économique soutenue** grâce aux investissements dans le tourisme, l'hôtellerie et les infrastructures. De nombreuses entreprises internationales s'y installent, renforçant ainsi **l'attractivité du marché immobilier**.

Le développement de nouveaux pôles économiques et zones franches contribue également à diversifier les opportunités d'investissement.



Infrastructures modernes

La ville dispose d'un aéroport international, d'un réseau routier performant et de nombreuses commodités modernes :

- **Réseau Routier** : Marrakech est bien reliée aux principales villes du Maroc via un réseau routier moderne, notamment l'autoroute A7 qui la connecte à Casablanca et Agadir.
- **Transports en Commun** : La ville dispose d'un réseau de bus, de taxis et de services de transport privé facilitant les déplacements.
- **Aéroport Marrakech-Menara** : Un des aéroports internationaux les plus fréquentés du pays, accueillant de nombreux vols nationaux et internationaux.



Opportunités d'Investissement Locatif

Avec l'essor des locations saisonnières via Airbnb et des résidences de luxe, investir à Marrakech peut offrir des rendements locatifs intéressants.

- **Demande touristique élevée :** Marrakech attire des millions de visiteurs chaque année, garantissant un fort potentiel pour la location saisonnière.
- **Rentabilité locative intéressante :** Les biens situés dans des quartiers prisés comme la Médina ou l'Hivernage offrent des rendements locatifs attractifs.
- **Marché en croissance :** La demande pour les appartements et riads à rénover permet d'accéder à des opportunités d'investissement abordables avec une forte valorisation.
- **Développement des résidences sécurisées :** L'essor des résidences avec services (piscine, sécurité, conciergerie) attire une clientèle haut de gamme.
- **Facilité de gestion locative :** De nombreuses agences spécialisées offrent des services clé en main pour gérer les emplacements à courte et longue durée.

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

Les quartiers à connaître

Les quartiers haut de gamme

- **Hivernage** : Quartier chic et résidentiel, connu pour ses hôtels de luxe, restaurants raffinés et appartements prestigieux.
- **Guéliz** : Quartier moderne avec des boutiques de luxe, des galeries d'art et des immeubles haut de gamme.
- **Palmeraie** : Zone résidentielle exclusive offrant des villas luxueuses entourées de vastes espaces verts et de palmiers.





Les quartiers de standing

→ **Agdal** : Quartier attractif avec des résidences récentes et des commerces de proximité, idéal pour les familles.

→ **Targa** : Secteur résidentiel calme, apprécié pour ses villas modernes et son cadre de vie familiale.

→ **Route de l'Ourika** : Zone en plein développement, offrant des villas spacieuses et des projets immobiliers récents.

Les Opportunités Émergentes

→ **Médina** : Idéale pour un investissement locatif touristique, avec ses riads typiques et son fort attrait touristique.

→ **Sidi Ghanem** : Zone en plein essor, abritant de nombreux ateliers d'artistes et des espaces commerciaux en développement.

→ **Chrifia** : Quartier en pleine expansion, offrant des prix plus accessibles et un bon potentiel de valorisation.

Les prix du marché

Quartier	Prix moyen au m ² en dirham
Guéliz	15 000 – 20 000 MAD
Hivernage	18 000 – 25 000 MAD
Médina	10 000 – 18 000 MAD
Palmeraie	20 000 – 30 000 MAD
Agdal	14 000 – 18 000 MAD
Targa	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

Marrakech, avec son attrait touristique et son cadre de vie agréable, constitue une **excellente opportunité** d'investissement immobilier.

Que vous recherchiez un bien pour y habiter ou pour investir, la ville offre un **large éventail de possibilités** adaptées à différents budgets et stratégies.

Les quartiers comme **Guéliz et Hivernage** sont idéaux pour ceux qui privilégient un cadre de vie moderne et dynamique, tandis que la **Médina et la Palmeraie** attirent les amateurs d'authenticité et de tranquillité.

Toutefois, avant d'investir, il est **primordial d'analyser** vos besoins, votre budget et de bien vous entourer pour garantir la réussite de votre projet.

Faire appel à **des professionnels** vous permettra d'éviter les pièges et d'optimiser votre investissement.

Un projet d'achat immobilier à Marrakech ?

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