

GUIDE DE L'INVESTISSEUR ÉTRANGER AU MAROC

Investir dans un riad à Marrakech — 6 chapitres pour réussir

Sommaire

Ch.	Titre	Contenu
1	Pourquoi Marrakech ?	3 questions
2	Le cadre juridique	4 questions
3	Le processus d'achat	4 questions
4	Budget et frais	4 questions
5	Fiscalité et structure	3 questions
6	Gestion locative et rendement	3 questions

Chapitre 1 — Pourquoi Marrakech ?

1.1 Quel est le profil de l'investisseur étranger qui réussit à Marrakech ?

Il n'existe pas de profil unique — mais il y a un dénominateur commun : la vision long terme et la confiance.

Pour les investisseurs en pré-retraite, un riad à Marrakech constitue une stratégie idéale : les revenus locatifs générés viennent compléter significativement des pensions européennes souvent insuffisantes.

Pour les retraités, l'équation est encore plus favorable : revenus stables, fiscalité plus souple qu'en Europe, et surtout aucun impôt sur les successions.

Pour les MRE, c'est préserver notre patrimoine culturel et architectural collectif.

La vraie question n'est pas « pourquoi investir à Marrakech » — mais bien pourquoi ne pas le faire ?

1.2 Quel type de bien recommandez-vous — riad, appartement ou villa ?

Les riads, sans hésitation. Et pas seulement pour des raisons financières — pour la passion qu'ils inspirent.

Un riad dans la médina est un bien unique : architecture centenaire, patio central, atmosphère incomparable. C'est ce que les voyageurs du monde entier viennent chercher — et que nul hôtel standardisé ne peut reproduire.

Le marché de la location courte durée récompense l'authenticité — et la médina en est le sanctuaire.

1.3 Quels quartiers de la médina recommandez-vous, et pourquoi ?

La règle d'or : être à 10 minutes à pied de la place Jemaa el-Fna. Proximité, accessibilité, attractivité touristique : tout découle de là.

Les quartiers à fort potentiel : Kennaria, Derb Dabachi, Riad Zitoune, Mouassine, Ben Saleh, Mellah, Ferblantiers, Bab Doukkala, Semmarin.

La médina regorge de riads endormis, d'héritages en déshérence. C'est exactement là qu'intervient Miraj Management.

Chapitre 2 — Le cadre juridique

2.1 Un étranger peut-il acheter librement au Maroc ?

Un étranger peut acheter librement au Maroc, sans aucune restriction. Son acquisition est juridiquement protégée par des mécanismes stricts.

Pour un bien Melkia, l'acte ne peut être conclu qu'après dépôt de la réquisition d'immatriculation. Pour un bien titré, le notaire prend en charge l'intégralité de la sécurisation. Aucun écart n'est toléré.

2.2 Melkia ou titre foncier — lequel choisir ?

Du point de vue de la rentabilité, le bien Melkia est la meilleure option. Prix d'acquisition inférieur — et à chaque étape (immatriculation, rénovation, exploitation), la valeur monte.

La médina est une véritable mine d'or — à condition d'être bien entouré.

2.3 Quel est le rôle du notaire et de l'Adoul ?

Les deux protègent l'acheteur. Le notaire intervient sur les biens titrés. Pour un bien Melkia, même le notaire doit faire intervenir un Adoul — autant s'adresser directement à lui dès le départ.

L'Adoul est le seul habilité à conduire une transaction Melkia jusqu'à son terme.

2.4 Qu'est-ce que la réquisition d'immatriculation ?

Tout commence par Al Istimrar (« la continuité ») : l'Adoul remonte l'historique du bien, comptabilise les héritiers et obtient leur accord.

Une fois validé, la réquisition est déposée. Un bien avec réquisition est considéré comme titré à 95 %. La loi interdit toute vente à un étranger sans réquisition minimum.

Chapitre 3 — Le processus d'achat

3.1 Quelles étapes et quels documents préparer ?

Documents : pièce d'identité, origine des fonds (demandée par la banque), livret de famille pour un couple.

Étapes : visite + contre-visites → explorer le quartier → faire l'offre directement avec le propriétaire → formaliser vite → notaire ou Adoul immédiatement.

3.2 Le compromis de vente ressemble-t-il au compromis français ?

Oui — même mécanisme adapté au droit local. Délai de rétractation, dépôt de garantie, clauses suspensives : tout est négociable directement avec le vendeur.

3.3 Combien de temps dure une transaction ?

1 à 2 mois pour un bien titré. Plus long pour un bien Melkia selon le nombre de démarches de l'Adoul (héritiers, réquisition). Un professionnel expérimenté accélère tout.

3.4 Peut-on acheter à distance depuis l'Europe ?

Techniquement oui via procuration — mais nous le déconseillons. Rentrer pour la première fois dans son riad acquis, sentir l'air de la médina, se dire « nous sommes ici chez nous » : c'est une expérience impossible à déléguer. Marrakech a une âme particulière.

Chapitre 4 — Budget et frais

4.1 Quels sont tous les frais en plus du prix d'achat ?

Frais d'agence : 2,5 à 5 %

Notaire + enregistrement : 8 % (bien titré)

Adoul : 10 à 12 % (bien Melkia)

Total à prévoir : entre 10,5 % et 17 % selon le type de bien.

4.2 Les frais d'agence — qui les paie ?

Partagés à parts égales : 2,5 % acheteur + 2,5 % vendeur. Tout se négocie au Maroc — les Semsar (agents sans statut officiel) acceptent souvent de baisser. En inter-agence, chacun paie son intermédiaire.

4.3 Comment est estimé le budget travaux ?

Vision d'abord : quel standing ? Quelle image ? Miraj travaille avec vous, mobilise son architecte partenaire, produit plans et 3D si demandés. Ensuite : devis et mise en concurrence. Suivi via Miraj Hub (photos, étapes, budget).

4.4 Existe-t-il des aides à la rénovation ?

Le programme Go Siyaha peut couvrir jusqu'à 30 % des travaux. Mécanisme long avec conditions strictes (nombre de chambres, normes, engagements). Miraj vous aide à évaluer l'éligibilité.

Chapitre 5 — Fiscalité et structure

5.1 Un investisseur étranger est-il imposé deux fois ?

Non. La convention fiscale France-Maroc (1970) prévient la double imposition : les revenus fonciers de source marocaine sont imposés uniquement au Maroc, avec crédit d'impôt en France. Conventions similaires avec la Belgique et l'Espagne.

Pour les résidents canadiens, une convention Canada-Maroc similaire prévient également la double imposition sur les revenus immobiliers.

5.2 Quelle structure est optimale — nom propre ou SARL ?

En nom propre : RF avec abattement 40 %, barème IR progressif, amortissements non déductibles, plus-value 20 % PFL, exonération après 10 ans.

Via SARL (recommandée) : IS à 20 %, toutes charges déductibles dont amortissement sur 20 ans, dividendes à 10 %.

La SARL s'impose pour tout projet sérieux.

5.3 Comment rapatrier ses revenus locatifs ?

Règle d'or : transitez par une banque marocaine pour le transfert des fonds investis. Demandez systématiquement une attestation de provenance de fonds — la banque est légalement tenue de vous la fournir pendant 10 ans.

Ce document vous permet ensuite de rapatrier librement vos revenus locatifs, bénéfices ou produit de revente vers votre pays de résidence.

Chapitre 6 — Gestion locative et rendement

6.1 Comment fonctionne la gestion locative Miraj ?

Contrat séparé du contrat d'accompagnement. Formule sur mesure : transfert aéroport, gouvernante quotidienne (petits-déjeuners, chambres, entretien), femme de ménage en renfort entre séjours.

Commission : discutée au cas par cas (marché : 18 à 20 %).

6.2 Exemple chiffré de rendement ?

Riad Zarzour, Ben Saleh, Médina de Marrakech :

- Tarif nuitée : 3 500 MAD
- Occupation : 75 %
- Revenu brut : 958 000 MAD
- Frais (10 %) : – 95 800 MAD
- Revenu net : 862 000 MAD
- Coût de revient : 3 200 000 MAD
- Rendement net : \approx 27 %

6.3 Que se passe-t-il à la revente ?

Une exploitation professionnelle crée un fonds de commerce adossé au riad. Valeur de l'investissement au minimum doublée entre acquisition et revente.

Miraj accompagne : définition du prix, mise en valeur, diffusion, présentation aux acquéreurs, sécurisation jusqu'à l'acte final.

VOTRE INVESTISSEMENT, NOTRE ENGAGEMENT

✓ Sourcing exclusif	Riads sélectionnés selon critères stricts de rentabilité et localisation
✓ Accompagnement juridique	Titrage, Adoul, notaire — chaque étape sécurisée
✓ Suivi chantier digital	Photos horodatées, étapes en temps réel via Miraj Hub
✓ Gestion locative	Gouvernante, ménage, reporting financier mensuel
✓ Reporting transparent	Tableau de bord financier accessible 24h/24

www.miraj-hub.com