

GUIDE CONFIDENTIEL · ÉDITION 2026

Acquérir un bien d'exception au Maroc

Le guide de l'acheteur international :
sécuriser chaque étape, investir avec justesse et faire
fructifier votre patrimoine, en toute discrétion.

Un allié, pas un simple intermédiaire.

Acheter au Maroc lorsqu'on vit à l'étranger soulève les mêmes questions pour chacun : à qui se fier, comment vérifier un titre, quel prix est juste, et comment gérer un bien à distance une fois l'acte signé. Ce guide rassemble ce que nous répétons chaque semaine à nos clients (investisseurs, familles expatriées, résidents secondaires) pour transformer une démarche intimidante en un parcours maîtrisé.

Notre conviction est simple : la valeur d'une acquisition ne se mesure pas seulement au jour de la signature, mais des années plus tard, quand le bien a été bien choisi, bien acheté et bien entretenu. C'est cette exigence de long terme qui guide chacune de nos interventions.

“

Gérer un bien, c'est en prendre soin comme si c'était le nôtre. Le trouver, c'est d'abord protéger celui qui l'achète.

HAYATTE LOUKILI & MORGAN RICHEZ · FONDATEURS

Sommaire

01	Pourquoi le Maroc, aujourd'hui	p.05
02	L'avantage du réseau off-market	p.07
03	Sept étapes pour sécuriser l'achat	p.09
04	Panorama des quatre marchés	p.11
05	Cadre juridique & fiscal de l'acheteur étranger	p.13
06	Faire fructifier votre bien	p.15

ANNEXES

Votre checklist d'acquisition	p.16	L'agence	p.17
Nos services	p.18	À propos	p.19
Les fondateurs	p.20	Témoignages	p.21
Nous contacter	p.22		



CHAPITRE

Pourquoi le Maroc, aujourd'hui

01

Pourquoi le Maroc, aujourd'hui

Stabilité, art de vivre et rendement : le Maroc s'est imposé comme l'une des destinations patrimoniales les plus recherchées de la rive sud de la Méditerranée.

Proximité de l'Europe, fiscalité lisible, coût de la vie maîtrisé et offre architecturale rare, du riad de médina à la villa contemporaine sur golf, nourrissent une demande internationale soutenue. Les biens de prestige, en particulier, résistent aux cycles et conservent leur valeur lorsqu'ils sont correctement sélectionnés.

+7,4 %

Croissance annuelle moyenne de la valeur des biens de prestige sur les marchés premium.

62 %

Des acquisitions haut de gamme conclues hors marché public, via des réseaux privés.

4

Marchés clés couverts : Marrakech, Casablanca, Rabat et Tanger.

Ces dynamiques ne profitent qu'aux acheteurs bien accompagnés. Sans lecture fine du marché local, le risque est double : payer un prix déconnecté de la réalité, ou passer à côté des plus belles opportunités : celles qui ne sont jamais publiées.



CHAPITRE

L'avantage du réseau off-market

02

L'avantage du réseau off-market

Les plus belles propriétés changent souvent de mains sans jamais apparaître sur une annonce. Discretion des vendeurs, fiscalité, protection de la vie privée : les raisons sont nombreuses. Y accéder suppose d'être introduit, pas de chercher.

C'est le cœur de notre métier de chasseur immobilier : un carnet d'adresses tissé sur des années auprès de notaires, promoteurs, gestionnaires de patrimoine et propriétaires, qui nous confient leurs biens en avant-première.

Des exemples concrets

Un riad restauré cédé avant publication à un client de longue date ; une villa négociée 11 % sous le prix d'appel grâce à une lecture précise du marché de quartier.

Ce que cela vous apporte

Un choix élargi, une mise en concurrence évitée, et un temps considérable épargné : vous ne visitez que des biens réellement pertinents pour votre projet.

Notre indépendance est totale : nous ne défendons ni un stock, ni un promoteur. Nous défendons votre intérêt, et lui seul.

CHAPITRE

Sept étapes pour sécuriser votre acquisition

03

Sept étapes pour sécuriser votre acquisition

01 Cadrer le projet

Usage, budget global, horizon de détention et critères non négociables, avant toute visite.

02 Sourcer, y compris hors marché

Activer le réseau privé pour accéder aux biens non publiés et présélectionner l'essentiel.

03 Vérifier le titre foncier

Titre, servitudes, conformité et absence de litige contrôlés auprès de la Conservation foncière.

04 Estimer au juste prix

Comparables de quartier et coûts de remise à niveau pour fixer une offre argumentée.

05 Négocier & sécuriser

Compromis assorti des conditions suspensives protectrices, séquestre chez le notaire.

06 Signer l'acte authentique

Rapatriement des fonds tracé, paiement des droits, remise des clés en toute conformité.

07 Prendre soin du bien

Mise en gestion, entretien et, si vous le souhaitez, mise en location encadrée.



CHAPITRE

Panorama des quatre marchés

04

Panorama des quatre marchés

Chaque ville a sa grammaire : d'usage, de prix et de fiscalité locale. Voici les repères essentiels pour orienter votre recherche.

Marrakech

RIADS & VILLAS

Marché le plus international. Riads de médina et villas sur la Palmeraie ; forte demande locative saisonnière.

Casablanca

RÉSIDENTIEL PRIME

Capitale économique. Appartements de standing en bord de mer, valeur refuge et liquidité élevée.

Rabat

DIPLOMATIQUE

Ville administrative et verte. Demande stable, clientèle institutionnelle et familiale, faible volatilité.

Tanger

CROISSANCE

Porte de l'Europe. Dynamique portuaire et industrielle, fort potentiel de valorisation à moyen terme.

À retenir : le rendement locatif brut varie sensiblement d'une ville à l'autre. Un même budget n'offre ni le même usage, ni la même liquidité selon le marché visé.

CHAPITRE

Cadre juridique & fiscal de l'acheteur étranger

05

Cadre juridique & fiscal de l'acheteur étranger

La loi marocaine autorise les étrangers à acquérir la quasi-totalité des biens en pleine propriété. Quelques repères permettent d'aborder l'opération sereinement, un notaire les précisera pour votre situation.

■ Pleine propriété ouverte

Seuls les terrains agricoles font l'objet de restrictions ; l'urbain et le résidentiel sont accessibles.

■ Rôle central du notaire

Acte authentique, séquestre des fonds et inscription du titre : la sécurité juridique passe par lui.

■ Frais d'acquisition

Droits d'enregistrement, conservation foncière et honoraires représentent en général de l'ordre de 7 à 10 % du prix.

■ Rapatriement des fonds

Investir en devises depuis l'étranger, en traçant l'apport, ouvre la convertibilité à la revente, un point clé pour l'investisseur.

Note. Ces éléments sont fournis à titre d'information générale et ne constituent pas un conseil juridique ou fiscal. Chaque dossier est validé avec un notaire et, le cas échéant, un conseil fiscal.

CHAPITRE

Faire fructifier votre bien

06

Faire fructifier votre bien

L'acquisition n'est qu'un début. Bien géré, votre bien travaille pour vous et se transmet dans les meilleures conditions.

4 à 7 %

Rendement locatif brut indicatif selon la ville et le format de location.

360°

Gestion complète : location saisonnière ou longue durée, entretien, syndic.

La location saisonnière maximise les revenus sur les marchés touristiques comme Marrakech ; la longue durée offre régularité et faible rotation à Casablanca ou Rabat. Notre pôle gestion pilote l'ensemble (accueil, ménage, maintenance, reporting) pour que la distance ne soit jamais un frein.

“

Notre mission ne se limite pas à trouver une villa : elle consiste à en faire un patrimoine tranquille.

MORGAN & JAMES · PÔLE GESTION

Votre checklist d'acquisition

À garder sous la main avant chaque décision. Nous vérifions chacun de ces points avec vous.

☐ Le projet est cadré : usage, budget global (frais inclus) et horizon définis.

☐ Le titre foncier est vérifié auprès de la Conservation foncière.

☐ Le prix est appuyé sur des comparables de quartier récents.

☐ Le compromis prévoit des conditions suspensives protectrices.

☐ Les fonds sont rapatriés en devises et tracés pour la revente.

☐ Le notaire est mandaté ; séquestre et droits sont provisionnés.

☐ La gestion post-acquisition est organisée (entretien, location).

Morgan & James, votre allié au Maroc

Fondée par Hayatte Loukili et Morgan Richez, Morgan & James accompagne une clientèle internationale et expatriée sur l'ensemble du cycle de vie d'un bien : du sourcing off-market à la gestion quotidienne. Discrétion, indépendance et exigence sont notre signature.



Recherche & transaction

Chasse immobilière, achat et vente de biens de prestige.



Gestion locative

Location saisonnière et longue durée, entretien et reporting.



Investissement neuf

Sélection de programmes et opportunités de valorisation.



Syndic & copropriété

Administration rigoureuse et transparente de vos résidences.

Un interlocuteur unique, du premier rendez-vous à la remise des clés, et bien au-delà.

Nos services

Un accompagnement complet, de la recherche du bien à sa gestion au quotidien : trois pôles pour couvrir chaque dimension de votre projet immobilier au Maroc.

TRANSACTIONS

Vente de biens de prestige
Location longue durée
Location saisonnière
Programmes neufs

GESTION

Administration de biens
Syndic de copropriété
Conciergerie & saisonnier
Immobilier off-market
Chasseur immobilier
Club investisseurs
Partenariat promoteurs

CONSEILS

Relocalisation expat & MRE
Courtier en crédit immobilier
Aide juridique & administrative
Estimation & frais de notaire
Architecture d'intérieur & déco

À QUI NOUS NOUS ADRESSONS

Familles fortunées (HNW & UHNW), diplomates et ambassades, Marocains résidant à l'étranger, entrepreneurs, entreprises internationales, promoteurs et investisseurs. Nos experts vous conseillent en arabe, français et anglais.

L'excellence immobilière au Maroc

Morgan & James Immobilier est un réseau d'agences de luxe spécialisé dans la vente, la location, la gestion et l'investissement de biens haut de gamme. Notre siège est à Rabat, avec des agences à Casablanca, Marrakech et Tanger : une couverture nationale et une expertise locale au plus près de votre projet.

UN SAVOIR-FAIRE À 360°

01 Évaluation précise

De la valeur réelle des biens, ancrée dans le marché local.

02 Stratégie marketing ciblée

Pour toucher les bons profils, au Maroc comme à l'international.

03 Négociation rigoureuse

Pour défendre vos intérêts à chaque étape de l'opération.

04 Sécurisation juridique

Grâce à notre réseau de notaires et d'avocats de confiance.

NOS AGENCES

Rabat SIÈGE

170, Avenue Mohamed VI, Souissi, 10010 Rabat

Casablanca

Rue des Arènes 1, Mâarif, 20000 Casablanca

Marrakech

1 rue Haroun Errachid, Hivernage, 40000 Marrakech

Tanger

Rte Californie, 90000 Tanger

Hayatte Loukili & Morgan Richez

« L'immobilier n'est pas une simple transaction. C'est l'histoire d'un lieu, d'un projet de vie, d'un investissement patrimonial. »



Hayatte Loukili

CO-FONDATRICE

Forte d'un parcours en gestion d'actifs au sein d'un fonds d'investissement à Londres, puis dans la stratégie immobilière en France, elle a développé chez Morgan & James une expertise pointue du conseil aux investisseurs et aux particuliers en quête de biens haut de gamme au Maroc.

Vision. Placer la confiance et la transparence au cœur de chaque transaction.

Signature. Une approche humaine qui fait de chaque projet une relation durable.



Morgan Richez

CO-FONDATEUR

Dirigeant expérimenté aux États-Unis, au Royaume-Uni, en France et aux Émirats, notamment au sein du groupe international Morgan & Mallet, leader de l'hospitality haut de gamme, il apporte une vision moderne, internationale et digitale au marché immobilier marocain.

Vision. Moderniser l'immobilier au Maroc par l'innovation et un service d'excellence.

Signature. Le sens du détail et l'anticipation, pour garder une longueur d'avance.

En réunissant leurs compétences complémentaires, ils ont donné naissance à un réseau national présent à Rabat, Casablanca, Marrakech et Tanger, qui incarne l'équilibre entre rigueur professionnelle et proximité avec les clients.

Témoignages

“

Nous avons vendu notre villa à Hay Riad en trois mois seulement. Leur réseau d'acheteurs sérieux et leur accompagnement discret ont fait toute la différence.

MME L. · RABAT

“

Nous cherchions une location meublée à Rabat, proche des ambassades. L'agence nous a trouvé l'appartement parfait en moins de deux semaines.

FAMILLE D. · EXPATRIÉS

“

L'équipe gère la location de mon appartement sans que j'aie à me soucier de quoi que ce soit. Encaissement des loyers, suivi des réparations, tout est fluide.

M. A. · INVESTISSEUR

“

En tant qu'investisseuse, j'ai reçu des conseils avisés pour l'achat d'une villa dans la Palmeraie. Une vraie expertise sur les quartiers en développement.

MME R. · DUBAÏ

Faites estimer votre bien, gratuitement et en toute confidentialité. ESTIMATION OFFERTE

— PARLONS DE VOTRE PROJET

Votre prochaine acquisition commence par une conversation.

Confiez-nous vos critères. Nous reviendrons vers vous avec une première sélection de biens, dont certains ne seront jamais publiés ailleurs.

RABAT · SIÈGE

170, Avenue Mohamed VI, Souissi, 10010
Rabat

+212 6 32 62 58 72

CASABLANCA

Rue des Arènes 1, Mâarif, 20000
Casablanca

+212 6 64 56 29 44

MARRAKECH

1 rue Haroun Errachid, Hivernage, 40000
Marrakech

+212 6 32 62 58 72

TANGER

Rte Californie, 90000 Tanger

+212 6 64 56 29 44

contact@morganjames.ma

[FACEBOOK](#) · [INSTAGRAM](#) · [LINKEDIN](#) · [YOUTUBE](#)

PRENDRE RENDEZ-VOUS