



ATLASIA

Marrakech, nouvelle capitale du luxe et de l'investissement

Portée par une croissance touristique de +15 %, une stabilité économique durable et de grands projets urbains (TGV, extension de l'aéroport Ménara, nouveau Morocco Mall), Marrakech s'impose comme le marché immobilier le plus attractif d'Afrique du Nord.






L'ouverture de nouvelles lignes aériennes directes renforce encore la connexion de la ville aux grands centres internationaux.

Une conciergerie de luxe intégrée assure une gestion clé-en-main :

location saisonnière, accueil, entretien, maintenance et optimisation du rendement.

Une solution idéale pour les investisseurs recherchant performance et tranquillité.

Indicateur — Données (2025)

	Taux d'occupation moyen (location saisonnière premium)	60% à 65%
	Durée moyenne de séjour	4 à 6 nuits
	Rentabilité moyenne (Ourika)	8 à 12 %
	Hausse du prix du m ² (3 ans)	15% à 22%
	Climat d'investissement	Stable & sécurisé



Marrakech combine aujourd'hui rendement, sécurité et prestige, un triptyque rare sur le marché méditerranéen.













Le projet Atlasia

Situé sur la Route de l'Ourika, le Domaine Atlasia se compose de 8 villas individuelles haut de gamme, nichées dans un environnement paisible à 15 min du centre-ville.

Conçu par l'architecte Said El Malouli, le projet allie matériaux nobles, volumes généreux et ouverture sur l'Atlas.

Atlasia, c'est un luxe discret, maîtrisé et intelligent, au service du confort, de la rentabilité et de la sérénité.

Caractéristiques principales :

 Domaine privé, sécurisé et gardé 24 h/24	 Terrain : 1 000 à 1 130 m ²	 5 à 6 chambres / 5 à 6 salles de bain	 Piscine privée	 Parking & jardin paysager
 Salle de sport commune	 Superficie : 380 à 590 m ² habitables	 Terrasses : 154 m ²	 Prix : à partir de 980 000 €	 Livraison : 18 mois après le lancement des travaux

Un projet exclusif où chaque villa conjugue design, fonctionnalité et sérénité.





Garantie & sérénité

Domaine Atlasia propose un accompagnement complet : suivi notarial, sécurité juridique, suivi des travaux, livraison et mise en exploitation.

L'objectif est d'offrir à l'investisseur une acquisition simple, transparente et sécurisée.

Pack mobilier & décoration (sur mesure)

Pour une expérience totalement clé en main, un pack mobilier & décoration premium est disponible sur demande.

Aménagement intérieur, sélection des matériaux, décoration, luminaires, textiles et équipement complet : chaque villa peut être livrée prête à vivre ou prête à louer, selon vos préférences.

Une signature élégante, pensée pour une clientèle internationale exigeante.



THE C – Concierge Marrakech

Votre temps, notre priorité

Domaine Atlasia s'associe à THE C, conciergerie premium à Marrakech, afin d'offrir aux propriétaires une gestion complète et sur mesure, conforme aux standards français du service privé.

Discrétion, excellence et sérénité : tout est pensé pour garantir une exploitation optimale de votre villa, sans aucune contrainte.

Nos valeurs

Excellence • Personnalisation • Confidentialité • Réactivité

Prestations incluses :

Optimisation de la rentabilité
(visibilité, tarification, taux d'occupation)

Valorisation du bien
(shooting photo pro, création & diffusion des annonces)

Gestion locative & conciergerie
(sélection des hôtes, accueil sur mesure, service hôtelier 24/7)

Intendance & personnel qualifié
(ménage, piscine, jardin, maintenance)

Reporting régulier & suivi de performance

Frais de gestion : 30 % du chiffre d'affaires locatif

L'investisseur bénéficie d'un revenu passif, sans aucune contrainte opérationnelle.

Votre villa, notre savoir-faire.



Analyse de rentabilité (Base réaliste Location saisonnière)

Prix moyen par nuit :
900 €

Taux d'occupation annuel :
62 % (226 nuits/ an)

Chiffre d'affaires brut :
203 400 €

Gestion THE C (30 %)
-61 020 €

Entretien / charges
-10000 €

Revenu net estimé
≈ 132 000 € / an

Rendement net
≈ 9 à 11 %

Scénarios d'investissement

Scénario	Prix/ nuit	Taux occupation	CA brut/ an	Revenu net	Rendement net
Prudent	800 €	55 %	160 800 €	≈ 102 500 €	≈ 7 à 9 %
Réaliste	900 €	62 %	203 400 €	≈ 132 000 €	≈ 9 à 11 %
Optimiste	1050 €	65 %	248 850 €	≈ 162 000 €	≈ 11 à 13 %

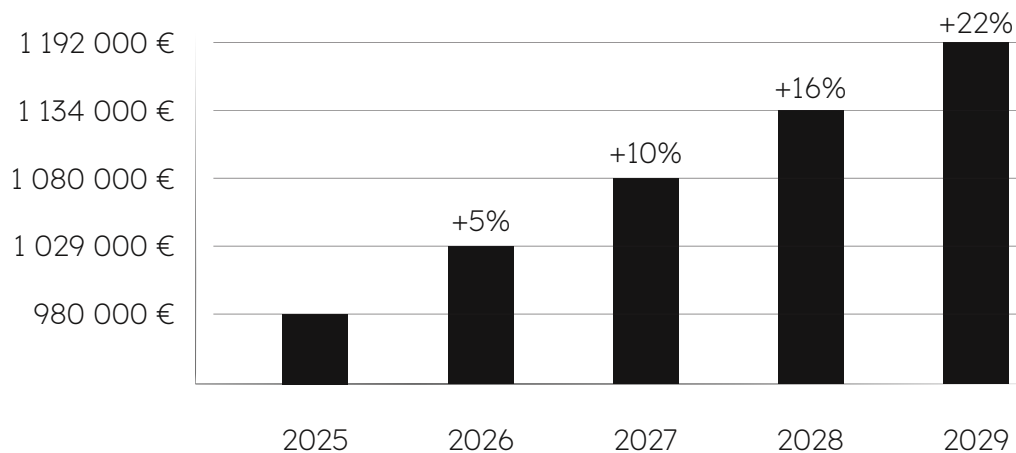
Même dans le scénario prudent, le projet reste hautement rentable, avec un bien valorisable et revendable facilement.



Valorisation & revente

Les villas haut de gamme de la Route de l'Ourika ont connu une hausse moyenne de +25 % sur 5 ans.

Soutenue par un développement urbain ambitieux et l'arrivée du TGV, la dynamique immobilière de Marrakech promet une croissance continue des valeurs foncières.



Plus-value estimée sur 5 ans : \approx +212 000 €

Un investisseur peut viser une plus-value de +200 000 € sur 5 ans, indépendamment des revenus locatifs



Fiscalité & cadre légal

Le Maroc offre un environnement fiscal et juridique attractif pour les investisseurs étrangers, avec un cadre clair et sécurisé.

Achat :

- Les étrangers peuvent acheter librement en leur nom ou via une société marocaine.
 - Acte notarié et inscription au titre foncier (Conservation Foncière).
- Les frais d'acquisition (enregistrement, notaire, conservation foncière) représentent généralement 6 à 8 % du prix d'achat.

Fiscalité locative :

- Les revenus locatifs sont imposables au Maroc, même pour un non-résident.
 - Un abattement forfaitaire de 40 % est appliqué sur les revenus bruts.
- Le revenu imposable est ensuite soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (jusqu'à 38 %).
- En cas d'acquisition via une société marocaine, les bénéficiaires sont soumis à l'IS (20 %) selon les conditions en vigueur.

Revente :

- La plus-value immobilière est imposée à 20 % sur la plus-value nette.
 - Minimum d'imposition : 3 % du prix de vente.
- Exonération possible selon certaines conditions (résidence principale, durée de détention ou seuil légal).

Conventions fiscales :

- Le Maroc dispose de nombreuses conventions fiscales internationales (France, Espagne, Belgique, Canada, etc.) permettant d'éviter la double imposition.
- L'impôt payé au Maroc peut être pris en compte dans le pays de résidence fiscale.

Transfert des fonds :

- Les investisseurs étrangers peuvent rapatrier librement loyers et produit de revente (capital + plus-value), sous réserve d'une acquisition effectuée en devises via un compte en dirhams convertibles.

Taxes annuelles :

- Taxe d'habitation et taxe des services communaux : dues chaque année, selon la valeur locative du bien.

Marrakech combine sécurité juridique, fiscalité attractive et liberté totale d'investissement.

Contexte économique & stabilité

Le Maroc est reconnu comme l'un des pays les plus stables du continent africain.

- Croissance PIB 2024 : +4,2 %
 - Inflation maîtrisée
 - Monnaie (dirham) arrimée à l'euro : fluctuations limitées
- Investissements étrangers en hausse constante (+30 % en 3 ans)

Un cadre macroéconomique qui rassure les investisseurs et soutient durablement la valeur des actifs immobiliers

Les avantages investisseurs



Conciergerie premium
intégrée & gestion
locative complète



Vue sur l'Atlas



Résidence sécurisée,
haut de gamme et
confidentielle



Potentiel de
rentabilité attractif
(8 à 12 %)



Valorisation
patrimoniale à long terme
(+15 % à +22 % sur 5 ans)



Possibilité de revente
facilitée sur un
marché dynamique





DOMAINE ATLASIA



+33 6 70 09 00 64

www.domaineatlasia.com

contact@domaineatlasia.com

Route de l'Ourika, quartier Tassoultante



EN PARTENARIAT EXCLUSIF
AVEC LA CONCIERGERIE THE C



DOMAINE ATLASIA

+33 6 70 09 00 64

www.domaineatlasia.com

contact@domaineatlasia.com

Route de l'Ourika, quartier Tassoultante