

# GAIZA

CABINET DE STRUCTURATION ET D'ARBITRAGE PATRIMONIAL

MARRAKECH & ESSAOUIRA

## PERSPECTIVES 2026

Investir dans les médinas de Marrakech et d'Essaouira

# G

# INTRODUCTION

---

Au cours des deux dernières décennies, les médinas de Marrakech et d'Essaouira ont connu une transformation progressive de leur marché immobilier.

La restauration de nombreuses maisons traditionnelles, associée au développement de l'hospitalité de caractère, a contribué à révéler le potentiel patrimonial et économique de ces actifs.

Aujourd'hui, les riads situés dans les médinas historiques attirent des profils d'investisseurs variés : entrepreneurs indépendants, investisseurs européens, opérateurs hospitality et parfois des investisseurs patrimoniaux recherchant des actifs atypiques.

Cependant, ce marché reste marqué par des spécificités importantes : une forte hétérogénéité des actifs, des informations parfois fragmentées et une grande diversité de projets.

Dans ce contexte, une lecture stratégique devient essentielle pour comprendre les dynamiques du marché et identifier les opportunités les plus cohérentes.



# MÉTHODOLOGIE

---

Cette analyse repose sur une lecture qualitative et quantitative du marché des actifs patrimoniaux situés dans les médinas de Marrakech et d'Essaouira.

Les observations présentées dans ce rapport résultent de la combinaison de plusieurs sources d'information.

## Observation du marché

Analyse des dynamiques du marché des riads et des projets patrimoniaux dans les médinas de Marrakech et d'Essaouira, incluant :

- évolution des projets d'hospitalité
- typologies d'actifs observées
- positionnement des établissements hospitality.

## Données de marché

Les estimations de prix et de performance d'exploitation reposent sur l'observation de transactions, de projets en cours et d'indicateurs disponibles dans le secteur de l'hospitalité patrimoniale.

Ces données doivent être interprétées comme des ordres de grandeur illustrant les dynamiques du marché.

## Analyse stratégique

L'interprétation des dynamiques présentées dans ce rapport s'appuie sur l'expérience et l'observation du marché des actifs patrimoniaux en médina.

Cette lecture vise à identifier les facteurs qui influencent la création de valeur dans les projets liés aux riads et à l'hospitalité de caractère.



# G

## CONTEXTE DU MARCHÉ

---

La médina de Marrakech constitue aujourd'hui l'un des marchés patrimoniaux les plus singuliers du paysage immobilier marocain.

Au début des années 2000, l'intérêt croissant pour la restauration des maisons traditionnelles a conduit à la transformation de nombreux riads en maisons d'hôtes.

Cette dynamique a accompagné le développement touristique de la ville et a progressivement contribué à structurer un marché spécifique : celui de l'hospitalité patrimoniale.

Dans le même temps, la médina d'Essaouira a suivi une trajectoire différente, caractérisée par un marché plus discret mais souvent plus stable.

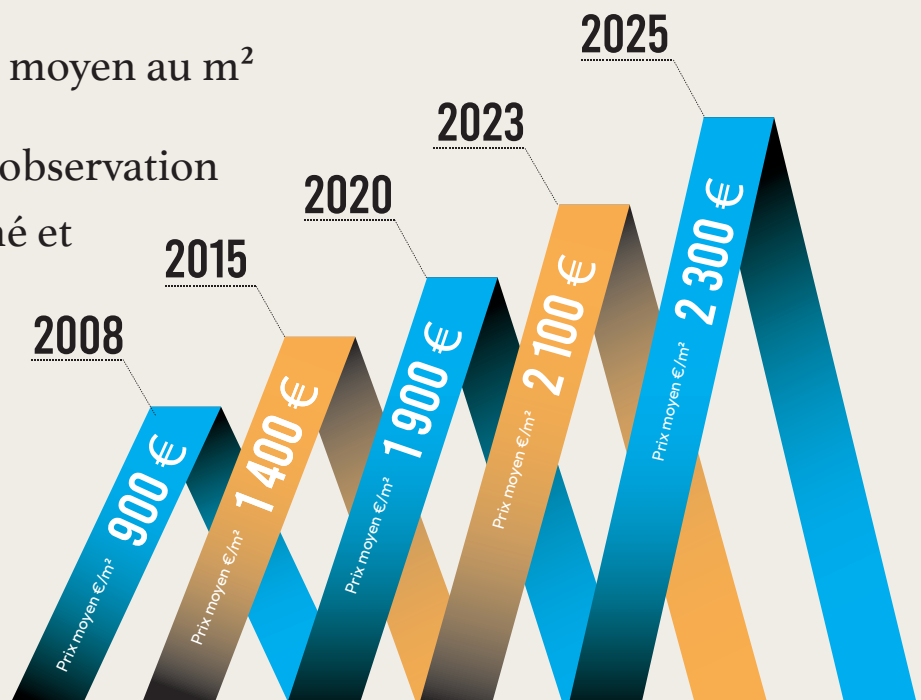
L'attractivité de ces deux villes repose sur plusieurs facteurs :

- richesse architecturale du patrimoine
- attractivité touristique internationale
- rareté des actifs historiques.

Au cours des quinze dernières années, la valorisation des riads dans les zones les plus recherchées de la médina a connu une progression significative.

Évolution estimée du prix moyen au m<sup>2</sup>

Estimations fondées sur l'observation des dynamiques de marché et des transactions patrimoniales observées dans les médinas de Marrakech.



Cette progression reste toutefois très hétérogène.

La valorisation d'un riad dépend fortement de plusieurs éléments :

- la localisation précise dans la médina
- la qualité architecturale du bâtiment
- l'état structurel
- le potentiel d'exploitation.

Deux actifs situés à quelques rues de distance peuvent présenter des trajectoires de valorisation très différentes.



## L'HOSPITALITE' PATRIMONIALE

---

L'hospitalité de caractère constitue aujourd'hui l'un des moteurs principaux de transformation des riads.

Contrairement à l'hôtellerie traditionnelle, les maisons d'hôtes situées dans la médina offrent une expérience plus intime, souvent liée à l'architecture et à l'histoire du lieu.

Les voyageurs internationaux recherchent de plus en plus :

- des lieux authentiques
- des expériences locales
- des établissements de petite capacité.

Cette évolution explique l'attrait croissant pour les riads transformés en établissements hospitality.

Taux d'occupation estimé

MARRAKECH : Moyenne annuelle : 70 à 75 %

ESSAOUIRA : Moyenne annuelle : 60 à 65 %

Ces niveaux d'occupation peuvent varier fortement selon le positionnement et la qualité de l'établissement.





# TYPOLOGIES D'ACTIFS PATRIMONIAUX

Les actifs patrimoniaux situés dans les médinas peuvent être regroupés en trois grandes catégories.

## RIADS RÉSIDENTIELS

Maisons traditionnelles destinées à un usage privé ou à une résidence secondaire.

## RIADS HOSPITALITY

Maisons transformées en maisons d'hôtes ou en boutique hôtels.

## PROJETS HYBRIDES

Actifs combinant résidence privée et activité d'accueil.

Répartition estimée



Estimations fondées sur l'observation des projets patrimoniaux et des dynamiques d'exploitation observées dans les médinas de Marrakech et d'Essaouira.

# G

# RISQUES ET SPÉCIFICITÉS DU MARCHÉ

---

Malgré son attractivité, le marché des riads reste caractérisé par une forte asymétrie d'information.

Les transactions sont souvent discrètes et les références de prix peuvent être difficiles à comparer.

Plusieurs facteurs peuvent également influencer la viabilité d'un projet :

- contraintes réglementaires
- coûts de restauration
- complexité de l'exploitation.

Ces éléments expliquent pourquoi une analyse approfondie est généralement nécessaire avant toute décision d'investissement.

# G

# OPPORTUNITÉS

---

Malgré ces contraintes, les médinas de Marrakech et d'Essaouira continuent d'offrir des opportunités intéressantes pour les investisseurs capables d'adopter une vision de long terme.

Les actifs patrimoniaux les plus solides sont souvent ceux qui réunissent :

- une architecture remarquable
- une localisation cohérente
- un projet d'exploitation structuré.

Dans ce contexte, l'hospitalité de caractère apparaît comme l'un des segments les plus dynamiques.



# G

# LECTURE STRATÉGIQUE

---

Investir dans un riad ne consiste pas simplement à acquérir un bien immobilier.

Il s'agit d'identifier un projet capable de révéler le potentiel architectural et économique du lieu.

La création de valeur repose généralement sur l'articulation de plusieurs dimensions :

- patrimoine
- exploitation
- stratégie d'investissement.



# NOTES ET RÉFÉRENCES

---

Les analyses présentées dans ce rapport s'appuient sur plusieurs sources d'information et observations de marché.

## DONNÉES TOURISTIQUES

Indicateurs de fréquentation touristique et dynamiques du secteur de l'hospitalité au Maroc.

Sources publiques incluant notamment :

- Observatoire du Tourisme du Maroc
- Office National Marocain du Tourisme.

## MARCHÉ DE L'HOSPITALITÉ PATRIMONIALE

Observations relatives au développement des maisons d'hôtes et établissements hospitality situés dans les médinas de Marrakech et d'Essaouira.

## OBSERVATIONS DE MARCHÉ

Analyse qualitative du marché des riads, incluant l'observation de projets de restauration, de transformations en établissements hospitality et de transactions patrimoniales.

## ANALYSE GAIZA

Lecture stratégique fondée sur l'expérience terrain et l'observation continue des dynamiques patrimoniales dans les médinas marocaines.

G

## À PROPOS DE GAIZA

---

*GAIZA est un cabinet  
spécialisé dans la  
structuration et l'arbitrage  
d'actifs patrimoniaux au  
Maroc.*

*Le cabinet intervient  
notamment dans les projets  
liés aux riads, aux maisons  
patrimoniales et aux actifs  
d'hospitalité de caractère.*

Chaque projet  
mérite plus qu'une  
opportunité.

**IL MÉRITE UNE  
STRUCTURATION.**

[www.gaizaoffice.com](http://www.gaizaoffice.com)

Investir dans la médina  
demande plus qu'un capital.  
Cela exige méthode,  
discipline et vision.

**Hassan Alaoui**  
Founder & CEO  
[contact@gaizaoffice.com](mailto:contact@gaizaoffice.com)

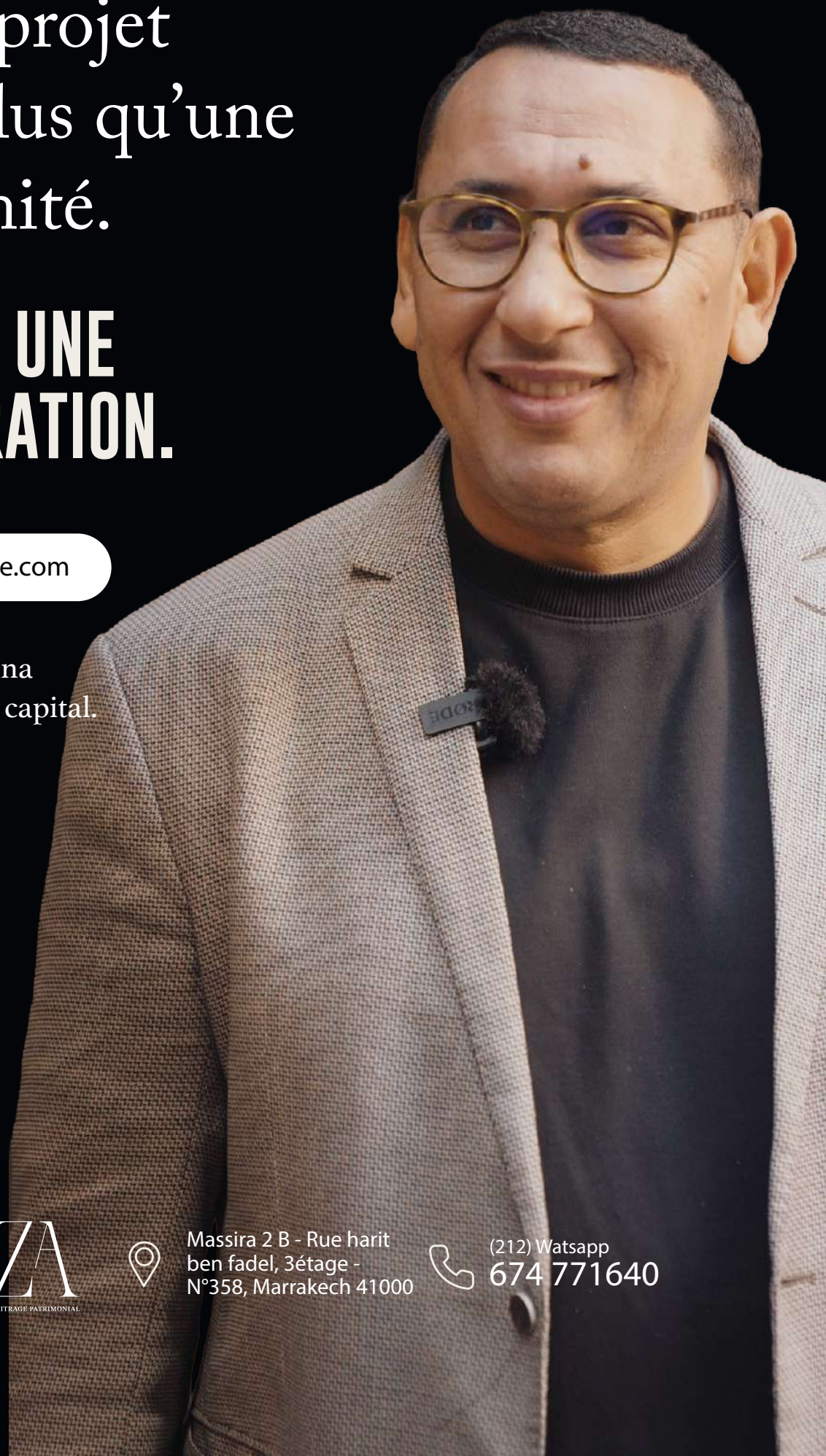
**GAIZA**  
CABINET DE STRUCTURATION ET D'ARBITRAGE PATRIMONIAL



Massira 2 B - Rue harit  
ben fadel, 3étage -  
N°358, Marrakech 41000



(212) Whatsapp  
**674 771640**



# GAIZA

CABINET DE STRUCTURATION ET D'ARBITRAGE PATRIMONIAL

MARRAKECH & ESSAOUIRA

[WWW.GAIZAOFFICE.COM](http://WWW.GAIZAOFFICE.COM)