



 **Riad SAPHIR**

 **TRIQ BABA ALI - Médina de Marrakech**

# Projet SAPHIR – Rapport Complet

---

## **Résumé**

Situé dans le quartier de Triq Baba Ali, à seulement 8 minutes de la Medersa Ben Youssef, le Projet SAPHIR est un riad titré à rénover avec un fort potentiel pour devenir un riad privé de standing. Avec 83m<sup>2</sup> au sol et 180m<sup>2</sup> habitables, il peut accueillir jusqu'à 4 chambres avec salle de bain, un salon ouvert sur patio, un bassin et un rooftop aménageable.

## **Caractéristiques principales**

Surface au sol : 83m<sup>2</sup>

Surface construite : 180m<sup>2</sup>

Terrasse aménageable : Oui

## **Aménagement potentiel après rénovation**

Nombre de chambres potentielles avec salle de bain : 4 chambres

Salon ouvert sur patio : Oui

Cuisine : Oui

Bassin ou piscine dans le patio : Possible

Cagibi ou chambre du personnel : Possible

Rooftop aménageable : Oui

## **État & Travaux**

État actuel : À rénover

Type de projet visé : Riad privé

## **Localisation & Accessibilité**

Distance de Ben Youssef : 8 minutes à pied

Dépôt de voiture : Devant la porte

## Usage & Potentiel

Usage recommandé : Riad privatif

Revenus locatifs estimés : 2.200 DH / jour

## Données Financières

Éléments	Montants
Prix d'achat	1,550,000 DH
Frais de notaire (7%)	108,500 DH
Frais d'agence (3%)	46,500 DH
<b>Coût Total d'Acquisition</b>	<b>1,705,000 DH</b>
Coût des travaux	625,000 DH
<b>Coût Clé en main</b>	<b>2,330,000 DH</b>
Valeur Marché 2025	3,800,000 DH
<b>Marge brute potentielle</b>	<b>1,470,000 DH (63.09%)</b>
CA Mensuel brut	46,200 DH
Charges Conciergerie (30%)	13,860 DH
Revenus Net mensuels	32,340 DH
<b>Rendement Annuel Net (x11)</b>	<b>355,740 DH (15.27%)</b>

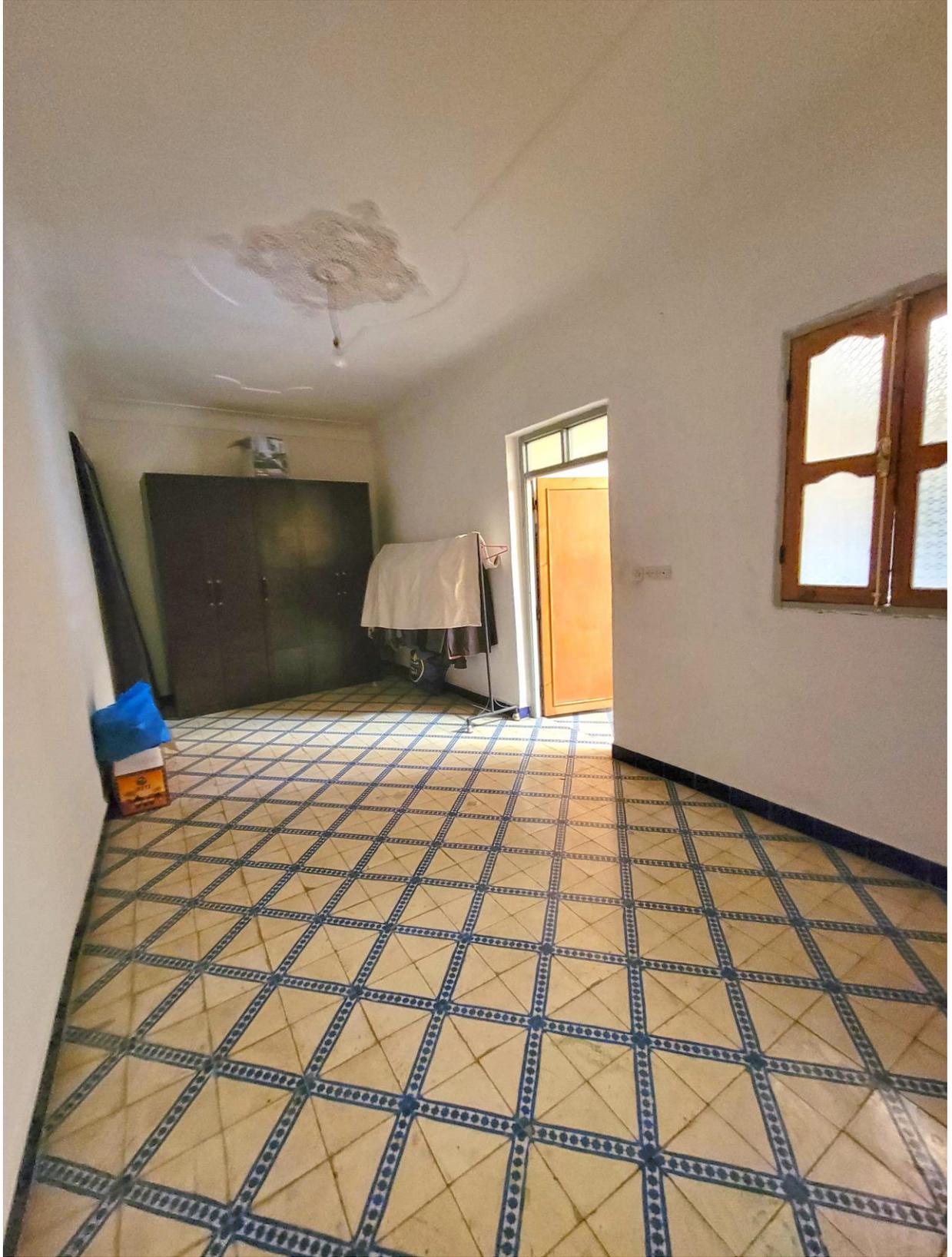
## Contact commercial

- IDRISSE Reda
- +212 619 751 577 (WhatsApp disponible)
- reda@mon-riad.ma
- Agence : MAXIMMO











## Télécharger le Guide Ultime



MAXIMMO IMMOBILIER | MON-RIAD.MA

### Revêtement au sol

- Type : Carrelage céramique zellige
- Motif : Géométrique traditionnel (fond blanc avec petits motifs verts)

### Portes

- Grande porte double en bois massif avec forme arquée et vitres (visible au fond)
- Portes secondaires en bois sculpté massif (portes latérales)

### Fenêtres

- Fenêtres traditionnelles avec volets en bois visibles au-dessus des portes
- Petites fenêtres à vitrail coloré (dans l'encadrement au-dessus de la grande porte principale)

### Aménagement extérieur

- Bassin central (piscine) :
  - Bassin maçonné traditionnel avec revêtement en zellige vert à motif mosaïque
  - Très typique des riads pour l'effet rafraîchissant et décoratif

### Décoration & Végétation

- Grandes jarres traditionnelles avec palmiers dattiers en pot
- Tables & chaises en fer forgé = bois, avec **ustoup** de petit-déjeuner (style maison d'hôtes)

### Moulures et architecture

- Arches marocaines imposantes avec moulures en plâtre sculpté au-dessus de la porte principale
- Encadrement mural travaillé (stuc décoratif et plâtre blanc)

MAXIMMO IMMOBILIER | MON-RIAD.MA



MAXIMMO IMMOBILIER | MON-RIAD.MA

Pour mieux comprendre les possibilités de rénovation et vous inspirer de projets réussis, téléchargez notre guide exclusif contenant des exemples détaillés de riads rénovés, avec plans, photos avant/.

 **Contactez Nous sur Whatsapp pour le télécharger en [clicquant ici.](#)**

 **Contact commercial**

- [+212 619 751 577](https://wa.me/33212619751577) (WhatsApp disponible)
- [support@mon-riad.ma](mailto:support@mon-riad.ma)
- Agence : MAXIMMO

MONRIAD