

# COMMENT investir dans l'immobilier

— au **KENYA** —

à partir de **50 000\$**



# Contents

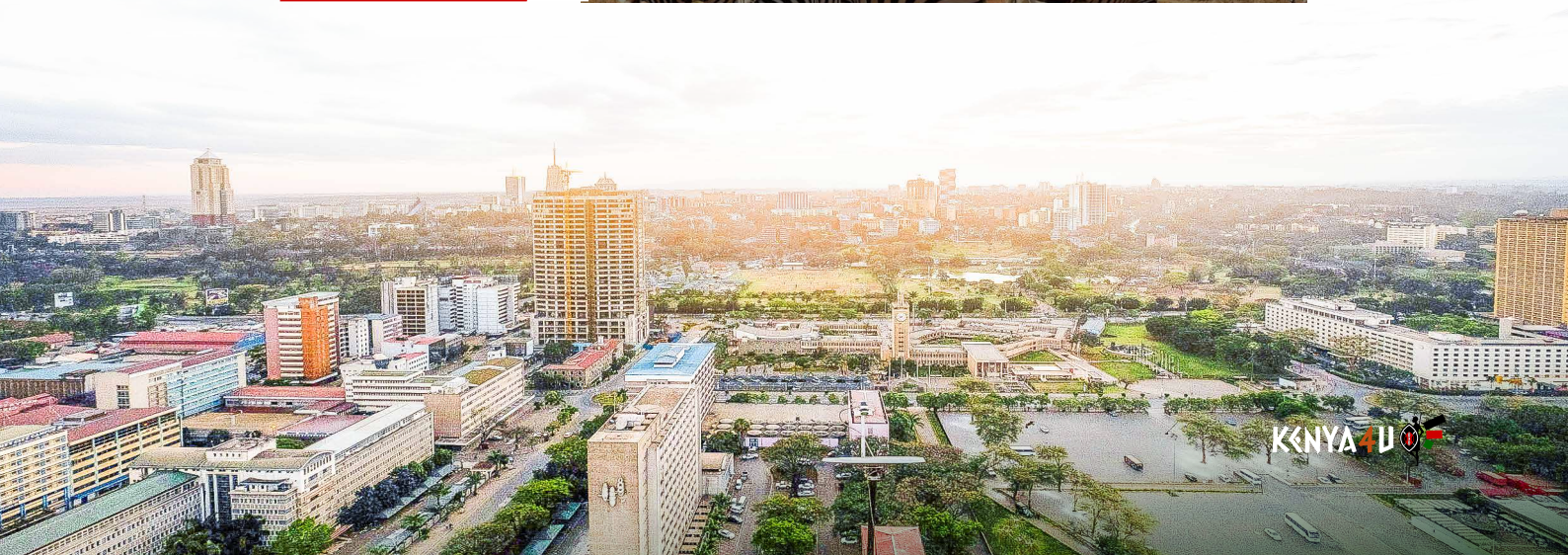
- 1 Pourquoi investir au Kenya ?
- 2 Pourquoi le Kenya attire ?
- 3 De la recherche à la remise des clés
- 4 Budget
- 5 Cas pratique
- 6 Annexes

# Pourquoi investir au Kenya ?

Le Kenya est le poumon économique de l'Afrique de l'Est, une nation de près de **55 millions d'habitants** dont la croissance urbaine et démographique en fait un terrain fertile pour les investisseurs immobiliers. Nairobi, sa capitale, est :



-  Un hub technologique 
-  un siège régional des Nations Unies 
-  Un carrefour logistique et diplomatique majeur sur le continent 
-  Une destination prisée pour les affaires et les expatriés 



Les investisseurs

Les digital nomads

Les diasporas africaines

Les organisations internationales



## Un pays en construction



### **Une demande réelle :**

Des centaines de milliers de Kenyans n'ont toujours pas accès à un logement décent

### **Une politique fiscale favorable :**

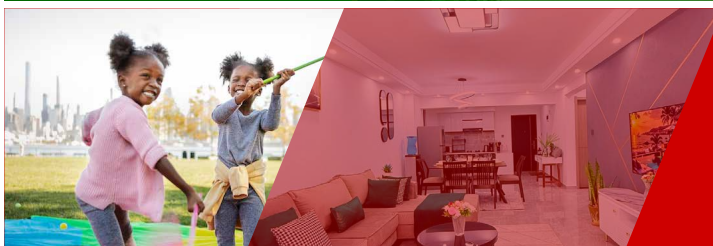
Deduction Allowance for Tenancy (DAT) qui permet aux entreprises d'investir dans la pierre

### **Des développeurs ambitieux qui visent la qualité haut standing :**

Finitions modernes, équipements complets, architecture futuriste

Certains projets rivalisent avec ceux de Dubaï ou Singapour en termes de standing et de services intégrés :

- Conciergerie,
- Piscine,
- Sauna,
- Salle de sport,
- Coworking,
- Restaurant,
- Mini-mart
- Hammam
- Playground...



Securité 24/7  
Groupe électrogène  
Panneaux solaires  
Réserves d'eau  
Ascenceurs  
Caméra de surveillance

# Pourquoi le Kenya attire les investisseurs étrangers ?

**1** Marché dynamique rendements locatifs **jusqu'à 12 % brut**

**2** Légalement ouvert aux non-résidents avec un PIN KRA

**3** Nairobi, hub régional

**6** Appréciation du capital jusqu'à +30 % en 2 à 3 ans dans les bons projets

**NEW!**

**5** Multiplication de projets neufs rivalisant avec **des hôtels**

Opportunités méconnue des **francophones** connecté et sécurisé **4**



## Une demande massive, pas une bulle spéculative

Contrairement à certaines villes africaines où la construction est déconnectée de la demande locale, le Kenya fait face à un déficit structurel de logements. Chaque année, il faudrait construire 250 000 logements pour suivre la croissance urbaine, mais moins de la moitié sont livrés.

Ce déséquilibre structurel soutient durablement la valeur de l'immobilier.

Le marché est alimenté aussi bien par les Kenyans que par les expatriés, les investisseurs de la diaspora, les entreprises étrangères, et les organisations internationales.

Comparatif des prix au m<sup>2</sup>  
(appartements standing équivalent,  
centre-ville ou quartiers prisés)

Ville	Budget éco (€)	Ville
Nairobi (Kenya)	<b>900 – 1500</b>	Très bon rapport qualité/prix, haut standing
Douala (Cameroun)	<b>1200 – 2000</b>	Peu de projets neufs avec amenities
Abidjan (Côte d'Ivoire)	<b>1800 – 2500</b>	Forte spéculation, foncier cher
Dakar (Sénégal)	<b>2000 – 3200</b>	Marché tendu, pénurie foncière
Kinshasa (RDC)	<b>2000 – 3000</b>	Rareté des logements modernes sécurisés
Dubaï (Émirats)	<b>3500 – 6500</b>	Haut de gamme, mais marché ultra-concurrentiel
Paris (France)	<b>9000 – 14000</b>	Hors de prix pour l'investisseur moyen

### Nairobi

reste l'une des capitales les plus abordables pour un produit immobilier haut de gamme avec un fort potentiel de rentabilité locative.



# De la recherche à la remise des clés

S'installer dans un nouveau pays, c'est bien plus que remplir des formulaires. C'est aussi apprendre à comprendre les codes locaux, s'adapter au rythme et surtout créer des liens. Voici quelques clés pour bien vivre ton expatriation digitale au Kenya.

## 1 Définir son objectif

Location meublée courte durée (Airbnb) ou location vide longue durée ?

## 2 Choisir un type de bien adapté

Le T2 est le plus demandé sur Airbnb

## 3 Sélectionner un développeur fiable

ayant déjà livré plusieurs projets

## 4 Étudier le projet

plan, localisation, standing, équipements

## 5 Faire la due diligence

avec un avocat pour s'assurer de la légalité

## 6 Signer le contrat d'achat

## 7 Effectuer les paiements

selon le mode choisi :  
Sur plan : Mensualités sur 2 à 3,5 ans  
Ready to use : Paiement en une fois + budget annexe



# Acheter sur plan

## Aspect

## Sur plan

Paiement

Échelonné sur 24 à 42 mois

Démarrage de rentabilité

Après livraison

Coût global

+10 % de frais annexes à prévoir

Délai

2 à 3,5 ans selon étages et équipements

VS

# Prêt à l'emploi

## Aspect

## Prêt à l'emploi (ready to use)

Paiement

Paiement en une seule fois

Démarrage de rentabilité

Immédiat

Coût global

+15 000 \$ pour ameublement complet

Délai

Logement disponible



Durée de construction  
30 mois en moyenne. Variable  
selon le nombre d'étages,  
le standing et les amenities.

# Que comprend un appartement neuf ?

La majorité des appartements récents incluent déjà à la livraison :

- **Une cuisine américaine (open kitchen)** entièrement équipée (placards, évier, hotte, parfois four ou plaques)
- **Une salle de bain fonctionnelle** : douche moderne, lavabo, meuble de rangement, vasque
- **Une penderie intégrée** dans la chambre

L'investissement complémentaire (**10 000 à 15 000 \$**) couvre :



## Mobilier

(lit, canapé, table, TV, électroménager...)



## Déco et textiles

(rideaux, tapis, tableaux...)



## Petits équipements

(vaisselle, ustensiles, draps...)



# Budget

## Ce qu'il faut vraiment prévoir

Poste	Prêt à l'emploi (ready to use) 🏠
Prix du bien (T1 ou T2)	35 000 – 80 000 USD
Frais annexes (env. 10 % du prix)	3 500 – 8 000 USD
<i>Frais d'avocat, mutation titre, notaire, raccordements eau/lumière, taxes diverses   Incl. dans les 10 %</i>	
Ameublement + équipements	10 000 – 15 000 USD
Charges mensuelles de copropriété	~70 USD / mois

## Rentabilité estimée

Type de location 🏠	Durée estimée de retour sur investissement ⌚
Meublée courte durée	5 à 6 ans
Vide longue durée	10 ans en moyenne

Les leaders du marché sont majoritairement **chinois, indiens, turcs, somaliens, iraniens ou kényans**

Certains développeurs chinois sont réputés pour :

- Des gammes variées (milieu à haut de gamme)
- Le respect strict des délais de livraison

# Les projets récents : des mini-ressorts urbains

Les constructions neuves rivalisent aujourd'hui avec les hôtels en termes de confort. On y retrouve souvent :

- Piscine
- Salle de sport
- Sauna / hammam
- Restaurant et mini-market
- Espaces de coworking
- Jardin / playground enfants
- Sécurité 24h/24 + conciergerie

Ce standing attire les

- Digital nomads
- Jeunes pros
- Expatriés

## Astuces & conseils pratiques



Privilégier les projets  
en T2 pour maximiser  
les revenus Airbnb



Visiter le bien ou mandater  
un représentant fiable



Toujours consulter  
un **avocat local**  
avant signature



Éviter les  
plateformes pour  
négocier les prix  
directement



Comparer les  
projets livrés du  
même développeur



Investir dans un **design  
moderne & local** booste  
l'attractivité

# CAS PRATIQUE

## Acheter – Meubler – Louer : un exemple concret

**Profil :** investisseur solo basé en France,

achat à distance accompagné par **Kenya4U**

**Projet choisi :** T2 de 56m<sup>2</sup> à **Marina Bay**, Nairobi – livré

**Objectif :** location meublée courte durée (Airbnb)

Étapes	Détails
Prix d'achat	62 000 USD
Frais annexes (10 %)	6 200 USD
Mobilier & équipement	10 000 USD
<b>Total investi</b>	<b>78 200 USD</b>
Revenus mensuels moyen Airbnb	~ 1300 USD
Charges mensuelles	~ 200 USD
Charges (copropriété)	~ 70 USD
Net mensuel après charges	~ 1030 USD



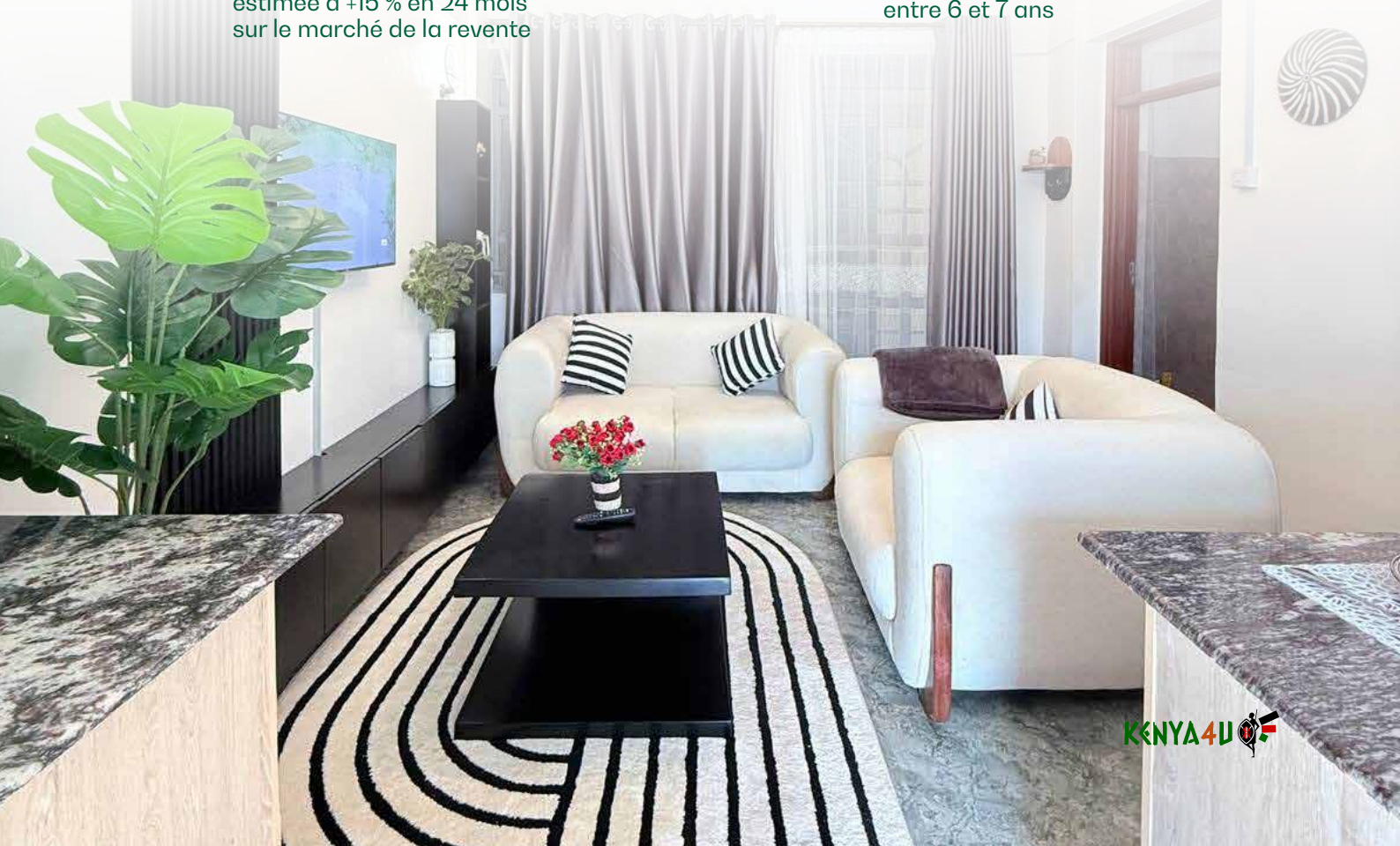
### Valorisation du bien

estimée à +15 % en 24 mois  
sur le marché de la revente



### Durée estimée de retour sur investissement

entre 6 et 7 ans



# CAS PRATIQUE 2

## Acheter sur plan – Revendre à la livraison : un exemple concret

**Profil :** T2 de 56m<sup>2</sup> à Westland, Nairobi –

acheté en pré-lancement, revendu à la livraison

**Projet choisi :** T2 de 56m<sup>2</sup> à **Westland**, Nairobi – livré

**Objectif :** Réaliser une plus-value à la revente

Étapes	Détails
Prix d'achat	62 000 USD
Frais annexes (10 %)	6 200 USD
<b>Total investi</b>	<b>68 200 USD</b>
Prix de revente à la livraison	85 000 USD
Plus-value nette estimée	~ 16 800 USD



### Bon à Savoir

Pour les investisseurs qui prévoient de revendre le bien à la livraison, il est possible d'opter pour une cession de contrat de réservation (également appelée cession de droits). Cela permet de transférer le contrat d'achat au nouvel acquéreur avant l'immatriculation du titre, et d'éviter les frais de mutation et d'enregistrement qui seraient sinon payés deux fois. Le nouveau propriétaire est alors directement inscrit comme titulaire du bien auprès du promoteur.



# ANNEXES

Projet	Développeur	Lieu	Statut	Points forts
<b>Symphonie</b>	VAAL Real Estate	Kilimani	Livraison 2026	Haut standing, bonne rentabilité Airbnb
<b>Grosvenor</b>	Pinecrest View	Westlands	Livraison 2026	Quartier premium, proche hub business
<b>Oak Breeze</b>	Vendome Realty	Kilimani	Livraison 2025	1BR & 2BR bien positionnés
<b>Marble West</b>	GNA Real Estate	Westlands	Sur plan	Résidence moderne avec piscine et coworking
<b>Diplomat</b>	Kings Developers	Nairobi West	En construction	Prix accessible, bon potentiel locatif
<b>Batians View</b>	Superior Homes	Lavington	Livré	Résidentiel calme, idéal long terme
<b>Unity Homes</b>	Unity Investments	Tatu City	En plusieurs phases	Projet à long terme, cadre verdoyant
<b>Mi Vida</b>	Mi Vida Homes	Garden City	Phase 2 lancée	Idéal pour familles ou location mixte
<b>Fanaka</b>	Fanaka Real Estate	Ruiru, Kamulu	Livré ou sur plan	Prix abordable, idéal petit budget
<b>Rama Towers</b>	Rama Homes	South B	Livré ou sur plan	Bon rendement locatif, accès rapide au CBD



## À qui s'adresse ce guide ?

Ce guide s'adresse à tous ceux qui souhaitent investir dans un pays dynamique et en pleine transformation :

**1 Familles**  
qui veulent offrir un patrimoine à leurs enfants

**2 Diaspora africaine**  
souhaitant sécuriser ou diversifier ses actifs

**3 Retraités**  
en quête d'un lieu de vie serein ou à revenu complémentaire

**4 Francophones**  
à la recherche d'un nouveau marché rentable

**5 Digital Nomads**  
ou entrepreneurs souhaitant un pied-à-terre à rentabiliser

# Lexique de l'immobilier au Kenya (à connaître)

**KRA PIN** : Numéro fiscal obligatoire pour acheter un bien

**Leasehold** : Droit d'usage du terrain (souvent 99 ans)

**Freehold** : Pleine propriété du terrain (rare pour les étrangers)

**Due diligence** : Vérification juridique avant achat

**MOU** : Memorandum of Understanding, premier accord signé

**Title Deed** : Titre de propriété officiel transféré après paiement complet



## Détails administratifs pour acheter

Voici les éléments nécessaires à l'acquisition d'un bien au Kenya :

**Passeport valide**

**KRA PIN** (à obtenir sur (<https://kra.go.ke>) ou via ton avocat



**Preuve de fonds / contrat d'achat**

Signature du **MOU** puis du **Sales Agreement**

Paiement du **Stamp Duty** (4 %) et des frais de mutation

Enregistrement du **titre de propriété** à ton nom (2–3 mois)

## Délais moyens :

**KRA PIN** : 1 jour

**Mutation du titre** : 2 à 3 mois après le dernier paiement

# Comparatif de rentabilité locative par quartier (2025) - T2 (Appartement d'une chambre)

Quartier	Type de location	Loyer moyen (USD)	Taux d'occupation	ROI estimé
Westland	Meublé Airbnb	70-90/nuit	70-80 %	12-20 %
Kilimani	Meublé Airbnb	50-75/nuit	65-75 %	8-10 %
Nairobi West	Non meublé	400/mois	90 %	7-10 %
Ruaka	Non meublé	300/mois	80 %	7-10 %

Les T2 bien situés restent les plus demandés sur Airbnb.

## Liens utiles et ressources pratiques

eCitizen Kenya (services administratifs) <https://ecitizen.go.ke>

Kenya Revenue Authority – KRA PIN <https://kra.go.ke>

National Land Commission <https://landcommission.go.ke>

Comptables et avocats certifiés partenaires de Kenya4U **sur demande**

Chaînes à suivre : [@kenya4u](#) YouTube, Instagram, Tiktok

## Témoignages d'investisseurs accompagnés



*J'ai acheté à distance avec Anaïse. En 8 mois, mon appartement était meublé, loué, et j'atteignais 7 % de rentabilité.*



*Le standing m'a bluffé. J'ai revendu avec +25 % de plus-value en 3 ans, bien au-dessus de mes espérances.*

## Risques et pièges à éviter



Ne jamais acheter sans vérification légale par un avocat

Éviter les projets sans antécédents de livraison

Attention aux offres trop belles pour être vraies ou non documentées

**Ne pas négliger les charges cachées** : Syndic, raccordements, taxes locales

Ne pas acheter un terrain sans vérifier l'authenticité du Titre Foncier



## Accompagnement personnalisé par Kenya4U

Vous souhaitez investir en toute sérénité ?  
Kenya4U vous accompagne à chaque étape

Le meilleur moment pour investir dans l'immobilier, c'était il y a 10 ans. Le deuxième meilleur moment... c'est maintenant!  
Tu as lu le guide. Tu as les infos. Maintenant, il ne manque plus qu'un peu de courage (et un acompte) pour te lancer

# Guide Pratique de l'Investissement Immobilier au Kenya

---

Par **Anaïse TCHIENDA**  
Fondatrice de Kenya4U



## Contacts

Anaïse – Kenya4U  
WhatsApp : +254 796 48 48 10  
Email : [anaise@kenya4u.com](mailto:anaise@kenya4u.com)  
Réseaux : Instagram / TikTok / LinkedIn : @Kenya4U