KÂMO
PROPERTY GROUP

LE GUIDE RAPIDE
Édition 2026

ACHETER UN BIEN EN ÉGYPTE

L'Égypte vit *son moment.*

Pourquoi l'Égypte, pourquoi maintenant et comment se passe l'achat, en six pages.

10 minutes de lecture | Édition française | Données 2026

Aussi en anglais, allemand, arabe, espagnol et d'autres langues →

Sur votre téléphone ? Lisez-le en ligne sur kamoproperty.com/guides/egypt-quick-guide-fr

L'ÉGYPTE EN QUATRE CHIFFRES

~19 M
Touristes en 2025, un record historique

64,7 Md $
Deux accords de fonds souverains du Golfe sur la côte méditerranéenne

0 %
D'intérêts sur les plans de paiement des promoteurs. Sans banque, sans étude de solvabilité.

8–12 %
Rendements locatifs bruts sur la mer Rouge

Réservez votre appel gratuit de 20 minutes
Scannez le code ou allez sur **go.kamoproperty.com/2026guide**


Soma Bay · mer Rouge

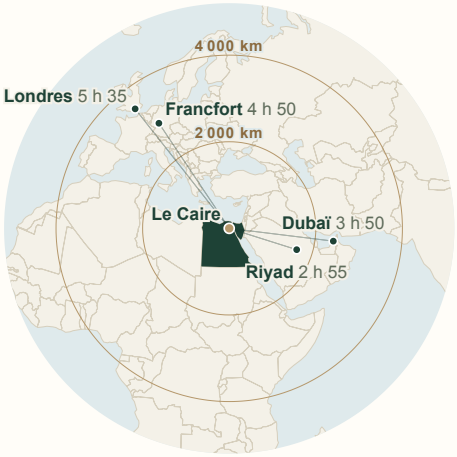

Gizeh · Le Caire


Marassi · Côte Nord

01 POURQUOI L'ÉGYPTE

Au centre *du monde.*

L'Afrique, l'Asie et l'Europe se rejoignent ici. Le Golfe est à deux heures et demie ou quatre heures de vol, la plupart de l'Europe à quatre ou six heures, avec des vols directs vers plus de 100 villes.



Temps de vol direct depuis Le Caire. Les distances de la carte sont de vraies distances orthodromiques.

TRAIN À GRANDE VITESSE, EN PROJET

Première ligne
660 km
Ain Sokhna – Marsa Matruh · mise en service visée en juillet 2027

Le Caire – Marsa Matruh
2 h–2 h 30
jusqu'à 250 km/h · environ 2 000 km sur trois lignes

CAI · AÉROPORT DU CAIRE

110	55	296
destinations	pays	vols par jour

Londres 5 h 35 · Paris 5 h 10 · Francfort 4 h 50 · Dubaï 3 h 50 · Riyad 2 h 55 · New York 11 h 45

Aussi en direct : Rome, Madrid, Amsterdam, Istanbul, Doha, Pékin, Tokyo, Toronto, Los Angeles

HRG · AÉROPORT D'HURGHADA

83	27	84
destinations	pays	vols par jour

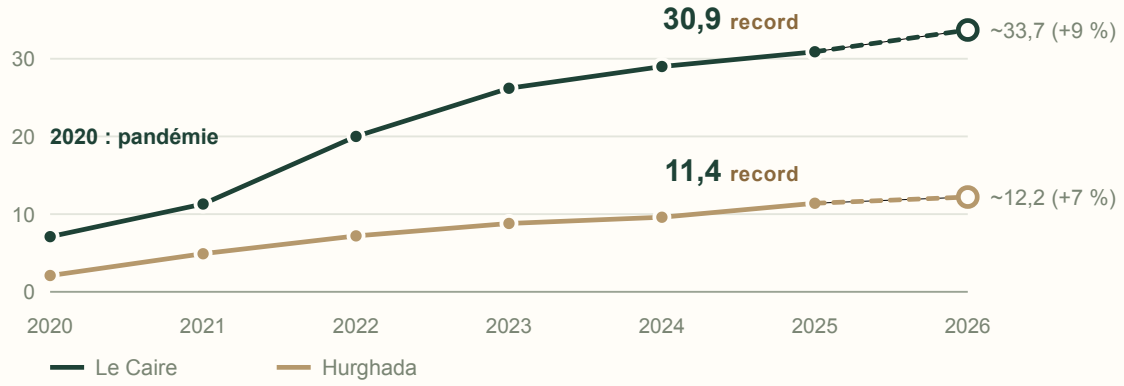
Francfort 5 h 20 · Zurich 5 h 05 · Varsovie 4 h 50 · Manchester 6 h 15

Aussi en direct : Londres Luton, Paris, Vienne, Amsterdam, Bruxelles, Prague, Milan, Riyad, Koweït

Données de lignes AeroCorner, octobre 2026. Les programmes changent selon la saison.

2025 : records historiques dans les deux aéroports.

Le Caire a accueilli près du double de son pic de 2010. Et 2026 repart en avance : Le Caire +9 % en août, les aéroports égyptiens +7 % de janvier à avril.



Passagers aériens par an, en millions

Chiffres annuels de passagers selon la liste Wikipédia des aéroports les plus fréquentés d'Afrique ; Le Caire 2025 selon l'exploitant. Les points en pointillés de 2026 supposent que chaque aéroport garde son rythme de 2026 à ce jour ; ce ne sont pas des prévisions.

02 OÙ ACHETER, ET COMMENT

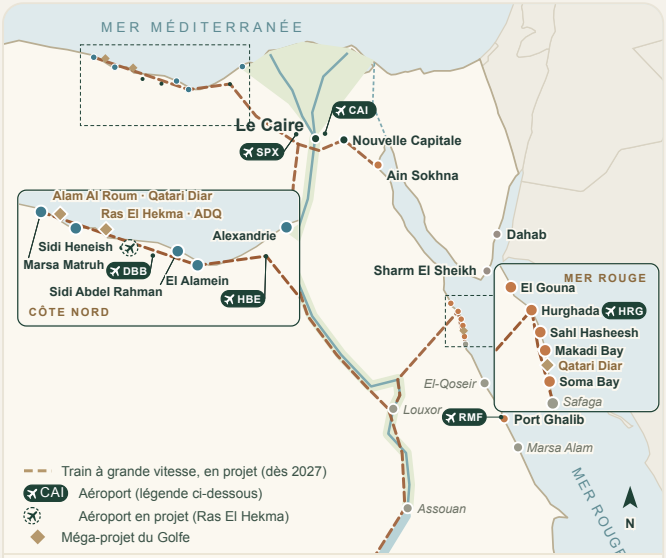
Trois marchés. *Trois façons d'acheter.*

Les acheteurs étrangers peuvent être pleinement propriétaires sur le littoral continental de la mer Rouge, sur la Côte Nord et dans les principaux marchés du Caire.

1 560 Md EGP
Vendus par les 20 premiers promoteurs égyptiens en 2025, environ 29 Md $
The Board Consulting, via Arab Finance · $ à 54 EGP

~10 % par an
Hausse des prix sur le littoral haut de gamme, mer Rouge (est.)
2025 · JLL · données du marché régional

+16 %
Ventes haut de gamme à New Cairo, sur un an
Q2 2025 · JLL



AÉROPORTS CAI Le Caire International · SPX Sphinx International, ouest du Caire · HBE Borg El Arab, Alexandrie · DBB El Alamein · HRG Hurghada · RMF Marsa Alam · aéroport de Ras El Hekma en projet

Grand Caire

Résidences principales et locations longue durée. Locataires toute l'année.

OUEST Sheikh Zayed · New Zayed · 6th of October · New Giza

EST New Cairo (Fifth Settlement) · Nouvelle Capitale · Madinaty · Mostakbal City · Shorouk

Côte Nord

La côte estivale de la Méditerranée, où s'élèvent les méga-projets du Golfe.

À L'OUEST D'ALEXANDRIE
El Alamein et New Alamein · Sidi Abdel Rahman · Ghazala Bay · Dabaa · Fouka · Ras El Hekma · Sidi Heneish · Marsa Matruh

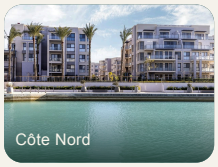
Mer Rouge

Soleil toute l'année, vols internationaux et location saisonnière.

NORD Ain Sokhna · Galala · El Gouna · Hurghada

SUD Sahl Hasheesh · Makadi Bay · Soma Bay · Port Ghalib


Nouvelle Capitale


Côte Nord


Somabay Marina

LE PLUS COURANT

Sur plan

Auprès du promoteur, avec un long plan de paiement.

EMMÉNAGER PLUS TÔT

Revente achevée

Voyez le vrai logement. Louez dès le premier jour.

LE MEILLEUR DES DEUX

Revente avec plan

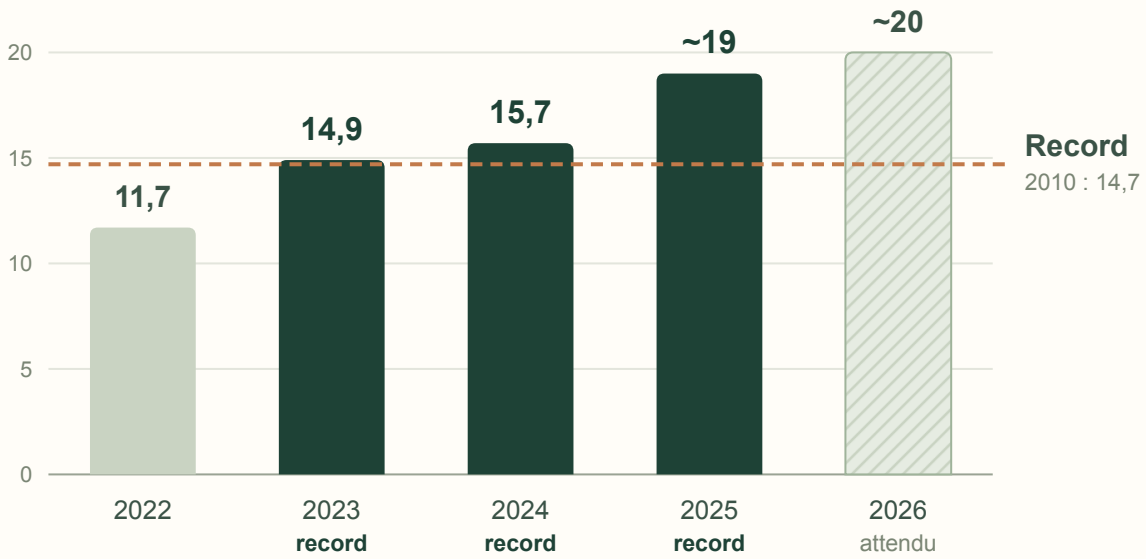
Payez le vendeur, reprenez le plan du promoteur.

Posez-nous la question pendant l'appel : quel secteur et quelle façon d'acheter conviennent à votre budget. Acheter un logement peut aussi ouvrir une voie vers la résidence ; les règles changent, nous confirmons donc la voie actuelle pendant l'appel.

Réserver un appel →

Record *après record.*

Le record touristique de l'Égypte a tenu 13 ans. Depuis 2023, il est battu chaque année, et 2026 est en passe de le battre encore.



Arrivées de touristes, en millions

Record 2010 : Banque centrale d'Égypte. 2022 : CAPMAS. 2023–2025 : ministère du Tourisme et des Antiquités ; State Information Service. Prévision 2026 : ministre du Tourisme (Ahram Online, octobre 2026).

	Janv.	Févr.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Maximale	21°C 70°F	22°C 72°F	25°C 77°F	28°C 82°F	31°C 88°F	33°C 91°F	34°C 93°F	34°C 93°F	32°C 90°F	30°C 86°F	27°C 81°F	23°C 73°F
Mer	23°C 73°F	22°C 72°F	22°C 72°F	23°C 73°F	24°C 75°F	26°C 79°F	27°C 81°F	28°C 82°F	27°C 81°F	27°C 81°F	26°C 79°F	24°C 75°F
Soleil/jour	9h	10h	10h	10h	11h	12h	13h	12h	11h	10h	9h	9h

Hurghada mois par mois : maximale en journée, température de la mer et heures de soleil par jour

Doux tout l'hiver, du soleil chaque jour. C'est pourquoi les visiteurs, et les locataires, viennent toute l'année.

Moyennes mensuelles de long terme du CRU (Université d'East Anglia), du Met Office et de l'Institut météorologique des Pays-Bas, via Weather2Travel.

Température de la mer, chaque mois

22 °C+

22 °C ou plus, toute l'année · Weather2Travel

Soleil, chaque jour de l'année

9 h+

jusqu'à 13 heures en juillet · Weather2Travel

Visiteurs, janvier–août 2026

12,7 M

en hausse d'environ 4 % · Conseil des ministres égyptien

Recettes touristiques attendues en 2026

20 Md $+

contre 16,7 Md $ sur l'exercice 2024/25 · ministre du Tourisme

L'argent du Golfe *construit la côte égyptienne.*

Les fonds souverains du Golfe ne se contentent plus d'observer l'Égypte : ils la construisent. Deux accords à eux seuls valent près de 65 milliards de dollars.



64,7 Md $
au total

Investissement souverain du Golfe sur la côte méditerranéenne égyptienne, deux accords
Ras El Hekma : accord Émirats–Égypte, février 2024. Alam Al Roum : Conseil des ministres égyptien ; lancement des travaux en août 2026 (Daily News Egypt).

	2024	2025, record historique	
Transferts de la diaspora	29,6 Md $	41,5 Md $	+40,5 %
Touristes	15,7 M	~19 M	+21 %
Passagers, aéroport d'Hurghada	9,6 M	11,4 M	+19 %
Passagers, aéroport du Caire	29,0 M	30,9 M	+7 %

2025 : quatre records historiques, chacun par rapport à 2024
Banque centrale d'Égypte (transferts : 29,6 Md $ en 2024 et 41,5 Md $ en 2025, février 2026) ; State Information Service et ministère du Tourisme (15,7 M en 2024, ~19 M en 2025) ; chiffres des aéroports comme en page 01 (Le Caire : IDSC).

Investissement direct étranger, 2024
46,6 Md $
porté par Ras El Hekma · CNUCED

Prévision de croissance, 2026
4,6 %
relevée en juillet · FMI

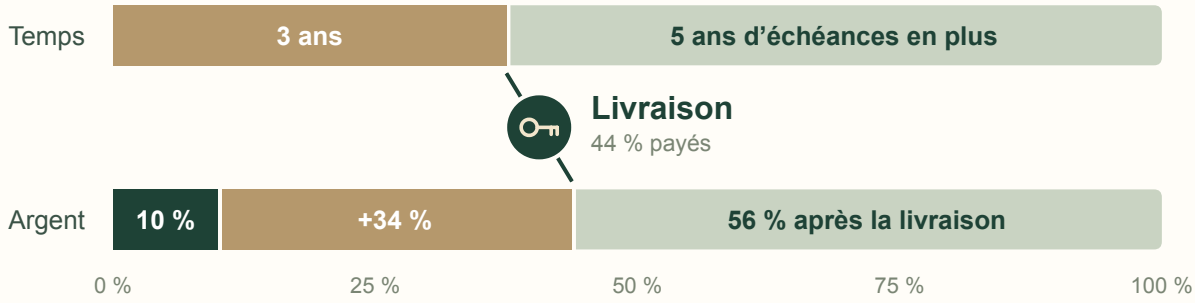
Pourquoi il est encore tôt

- Records de visiteurs, d'aéroports et d'investissement étranger
- Une monnaie qui rend l'entrée moins chère pour les acheteurs étrangers
- De nouvelles villes côtières bâties avec de l'argent souverain
- Des plans promoteurs qui permettent d'acheter avant la livraison

Posez-nous la question pendant l'appel : quels projets sont les plus proches de là où va cet argent. Réserver un appel →

0 % d'intérêt. *Sans banque. Sans étude de solvabilité.*

En Égypte, ce sont les promoteurs qui financent l'achat. C'est l'un des plus grands atouts de ce marché, et la plupart des acheteurs internationaux n'ont jamais rien vu de tel.



Exemple : 10 % d'apport, puis des échéances trimestrielles égales sur 8 ans, avec livraison la 3e année.

UN LOGEMENT À 12 M EGP (222 200 $) AVEC CE PLAN, EN DOLLARS

Prix du logement	Apport	Chaque trimestre	Soit environ
222 200 $	22 200 $	6 250 $	2 080 $
12 M EGP	10 %	32 échéances, 0 % d'intérêt affiché	par mois

Exemple à 54 EGP pour un dollar. Les échéances sont fixées en EGP : si la livre baisse, chacune vous coûte moins de dollars. Ce n'est pas une offre.

ENSUITE, LAISSEZ LE LOYER AIDER : les logements de la mer Rouge ont affiché des rendements locatifs bruts de 8–12 % (2025, JLL · données du marché régional). Comme l'essentiel du plan reste à payer à la livraison, le loyer peut couvrir une bonne part des échéances de chaque année.

Location saisonnière
Courts séjours via un gestionnaire local. Toute l'année sur la mer Rouge, l'été sur la Côte Nord.

Location longue durée
Baux annuels, revenus plus stables. Surtout dans le Grand Caire.

Vendre avant la livraison
Cédez votre contrat, avec l'accord du promoteur.

Vendre après la livraison
Un logement achevé et loué se vend plus facilement.

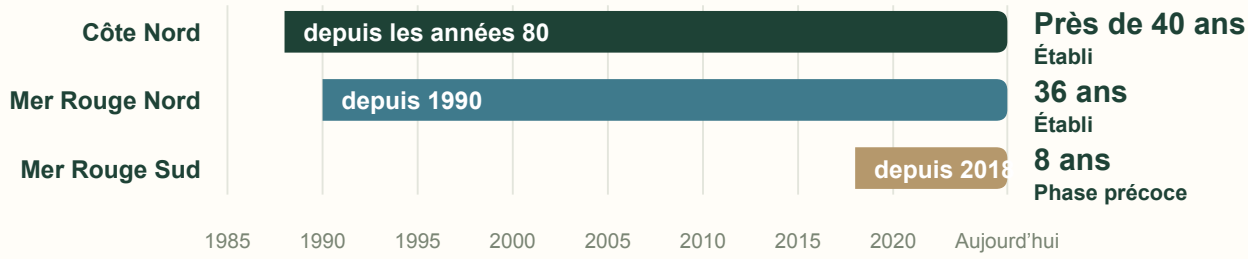
Bien choisir
Les surfaces demandées et les projets achevés se revendent le plus vite.

Posez-nous la question pendant l'appel : le prix comptant face au prix avec plan, votre calendrier de paiement dans votre devise et des loyers réalistes pour votre sélection.

Réserver un appel →

Deux mers, *deux façons de vivre.*

DEPUIS COMBIEN DE TEMPS CHAQUE MARCHÉ SE CONSTRUIT



ÉTABLI

Côte Nord

Éprouvé : de grands noms, une revente active et un été très animé. SouthMed à lui seul a vendu 520 Md EGP, environ 9,6 Md $.

IDÉAL POUR	Une maison d'été à forte demande saisonnière
2 CHAMBRES DÈS	**~226 000 $** au total, avec un plan sur 8 ans

Fin des années 1980	Marina El Alamein Station publique, après les premiers complexes du Sahel	CONSTRUIT PAR L'ÉTAT
2007	Marassi Emaar Misr lance sa station à Sidi Abdel Rahman	EMAAR MISR
2014	Almaza Bay Travco ouvre Sidi Heneish avec son village de vacances	travcoproperties.
2018	New Alamein City La ville de l'État ouverte toute l'année : tours en bord de mer, une marina et des universités	CONSTRUIT PAR L'ÉTAT
2021	Silversands La résidence lagunaire d'Ora Developers	ORA
2024	Ras El Hekma Ville nouvelle de 35 Md $ avec ADQ d'Abou Dabi ; quartiers signés Modon et Palm Hills	MODON / PALM HILLS DEVELOPMENTS
2024	SouthMed La méga-ville de TMG ; plus de 60 Md EGP (environ 1,1 Md $) réservés en 12 heures, selon la presse	TMG
2025	Wadi Yemm Modon lance le premier des 17 quartiers de Ras El Hekma	MODON
2025	Alam Al Roum La ville de Qatari Diar à 29,7 Md $	QATARI DIAR
Juin 2026	Nobu North Coast Hôtel et résidences à Ogami, de SODIC	SODIC / NOBU
Juil. 2026	Nammos Ras El Hekma Modon amène en Égypte la station, le village et les résidences Nammos	NAMMOS

ÉTABLI DEPUIS 1990

Mer Rouge Nord

Éprouvé : une vraie ville, vivante toute l'année.

IDÉAL POUR	Vivre toute l'année et louer
2 CHAMBRES DÈS	**~202 000 $** au total, avec un plan sur 8 ans

1990	El Gouna Orascom fonde une ville balnéaire complète au nord d'Hurghada	ORASCOM DEVELOPMENT

PHASE PRÉCOCE

Mer Rouge Sud

Plus jeune : les grands noms arrivent maintenant, les acheteurs entrent donc plus tôt.

IDÉAL POUR	Le soleil toute l'année et entrer tôt
2 CHAMBRES DÈS	**~170 000 $** au total, avec un plan sur 8 ans

2018	Makadi Heights Orascom Development lance une ville nouvelle à Makadi	ORASCOM DEVELOPMENT
2023	Almaza Bay Ras Soma Travco amène au sud sa marque de la Côte Nord	travcoproperties.
2023–24	Résidences de Somabay La station commence à lancer ses quartiers résidentiels	SOMABAY
2025	Marassi Red Sea Emaar Misr amène Marassi à Ras Abu Soma	EMAAR MISR
2026	Qatari Diar Red Sea Attribution foncière conclue pour un site de 29 millions de m² entre Makadi Bay et Soma Bay	QATARI DIAR
Aujourd'hui	Shams Soma MARAKEZ arrive sur la mer Rouge, au sein de Somabay	MARAKEZ

Prix des 2 chambres : total le plus bas sur un plan promoteur de 8 ans, octobre 2026 (données KÂMO, portails immobiliers), à 54 EGP pour un dollar ; le comptant est en général moins cher.
Ventes de SouthMed : Daily News Egypt, août 2026.

07 VOTRE PROCHAINE ÉTAPE

Parlez aux personnes *derrière* KÂMO.

Un appel gratuit et confidentiel de 20 minutes, par téléphone ou en visio, sans engagement. Nous conseillons les acheteurs internationaux et les Égyptiens de l'étranger, et nous sommes de votre côté de la table.

Chacun de nous a fait un choix comme celui que vous envisagez. Nous conseillons par expérience, pas avec une brochure.



Mohamed Elbassyouni
COFONDATEUR

Charlotte, NC → Dubaï → Égypte

Dix ans comme agent immobilier agréé en Caroline du Nord, puis des années de vente et de conseil à Dubaï et Abou Dabi. Aujourd'hui, il travaille entre la Côte Nord, Le Caire et Dubaï, et visite les lancements avant ses clients.



Khaled Haridi
COFONDATEUR

Washington, DC → Mexique → mer Rouge

Diplômé de GWU et ancien ingénieur de la NASA, il a parcouru le monde et vécu en Espagne et au Mexique avant de choisir la mer Rouge pour sa famille. Il a lui-même acheté à Makadi Heights et à Somabay.



Larissa Pagan
CONSEILLÈRE IMMOBILIÈRE

Rép. dominicaine → Allemagne → Égypte

Élevée entre les cultures dominicaine et allemande, elle a dirigé des opérations pour des multinationales en Allemagne. Aujourd'hui, elle fait avancer promoteurs, vendeurs et formalités pour vous, en allemand, en espagnol ou en anglais.



Mido Elgabri
CONSEILLER IMMOBILIER

New York ⇄ Égypte

Une carrière dans les services financiers entre les États-Unis et le Moyen-Orient, et il fait toujours la navette entre les deux. Il apporte à la conversation l'esprit new-yorkais : direct, rapide et franc sur les chiffres.

NOUS AVONS VÉCU ET TRAVAILLÉ À

Charlotte, NC · New York · Washington, DC · Allemagne · Espagne · Mexique · Dubaï · Le Caire · Mer Rouge

Le regard de l'étranger
Des carrières aux États-Unis, en Allemagne, à Dubaï et au Caire ; des foyers en Espagne, au Mexique et sur la mer Rouge. Nous conseillons des acheteurs qui font le même choix.

Quatre langues
Anglais, arabe, allemand et espagnol, dans l'équipe.

Sur le terrain
Au Caire, sur la mer Rouge et entre Dubaï et la Côte Nord.

De votre côté
Sur plan : le promoteur nous rémunère. Revente : généralement 2 % d'honoraires acheteur, convenus par écrit.

1 **Votre projet**
Objectif, budget, devise et calendrier.

2 **Ce qui vous convient**
Le marché et la façon d'acheter qui vous correspondent.

3 **Vos chiffres**
Coût total, plan et loyer probable, dans votre devise.

4 **Vos prochaines étapes**
Ce qu'il faut vérifier, et dans quel ordre.

Scannez pour réserver votre appel gratuit de 20 minutes

go.kamoproperty.com/2026guide · WhatsApp +20 122 684 7598 · hello@kamoproperty.com

Chiffres 2026, issus des sources citées à chaque page. Les exemples de plan et de loyer sont des illustrations, ni des offres ni des rendements promis. Information générale, et non un conseil juridique, fiscal ou en investissement. Détail : kamoproperty.com/guides/egypt-investor-guide. Photos : Soma Bay vue du ciel et la Nouvelle Capitale, Wikimedia Commons ; pyramides de Gizeh et lagon de la Côte Nord, fournies par KÂMO ; Marassi, Emaar Misr ; Somabay Marina, Aquaman Somabay.