

# Analyse de rentabilité locative

Casablanca · appartement familial d'environ 150 m<sup>2</sup> · septembre 2026  
Exemple anonymisé · Dossier client sous mandat

## Ce que cet appartement rapporte vraiment

Achat comptant et location nue longue durée, au prix affiché et après une négociation de 10 %. Le loyer et les coûts sont les mêmes dans les deux cas : seul le prix change. Montants en dirhams. Ces chiffres mesurent uniquement le revenu locatif, année après année. La plus-value éventuelle à la revente est à part.

|                                                            | Au prix affiché | Négocié à -10 % |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Prix d'achat                                               | 2 600 000       | 2 340 000       |
| Total investi<br>prix + notaire et enregistrement          | 2 808 000       | 2 527 200       |
| Loyer mensuel                                              | 12 000          | 12 000          |
| Coûts, impôts et vacance, par mois                         | - 3 390         | - 3 390         |
| Ce qui vous reste par mois                                 | 8 610           | 8 610           |
| Rentabilité locative brute<br>loyer ÷ total investi        | 5,1 %           | 5,7 %           |
| Rentabilité locative nette<br>ce qui reste ÷ total investi | 3,7 %           | 4,1 %           |

## Vos coûts mensuels

|                                                          |       |
|----------------------------------------------------------|-------|
| Taxe de services communaux (10,5 % des loyers encaissés) | 1 210 |
| Impôt sur le revenu foncier                              | 570   |
| Vacance et relocation (lissées)                          | 1 000 |
| Charges de copropriété (syndic)                          | 400   |
| Assurance habitation                                     | 210   |
| Total par mois                                           | 3 390 |

## Hypothèses

- Notaire et enregistrement : 8 % du prix
- Aucuns travaux nécessaires
- Loyer : 12 000 par mois en location nue, estimation d'agence fondée sur ses baux signés
- Un mois vide tous les deux ans, entre deux locataires
- Un mois de loyer d'honoraires d'agence pour trouver un nouveau locataire
- Impôt calculé sans autre revenu imposable au Maroc
- Non inclus : mes honoraires d'accompagnement, un gestionnaire payé au mois, toute hausse du loyer ou de la valeur de l'appartement, les effets de change



Youssef Tlemçani · Accompagnement à l'achat pour les MRE · [www.yousseftlemcani.com](http://www.yousseftlemcani.com)