

Analyse de rentabilité réelle

Appartement 119 m² à rénover · zone Gauthier, Casablanca · relevé du 25 août 2026

Ma méthode d'évaluation

Ma matrice d'analyse intègre les données de marché réelles et les coûts cachés que subit le propriétaire (charges d'exploitation, vacance locative, fiscalité non-résident) pour passer d'une promesse de rentabilité théorique à la rentabilité nette d'investisseur.

Le détail des variables de ce modèle est réservé à mes clients sous mandat.

Le bien étudié

Appartement de 119 m², 3 chambres dont une suite parentale, 2 salles de bains, au 3e et dernier étage d'un immeuble avec ascenseur. Construction de plus de 20 ans, état annoncé avec travaux à prévoir.

Prix affiché : **1 990 000 DH, soit ~16 700 DH/m².**

Prix de revient total : **~2 268 200 DH** (frais de notaire et ameublement inclus, hors honoraires d'accompagnement).

L'annonce à première vue

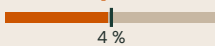
Le quartier affiche **7,5 % de rentabilité brute** en moyenne (**1 765 annonces** analysées). Ce chiffre est incomplet : il ignore vos frais d'acquisition et le loyer réaliste pour ce bien.

En intégrant les deux, le rendement brut de ce bien ressort à **5,7 %**, avant déduction des charges d'exploitation, des impôts locaux et sur les revenus locatifs au Maroc.

Cash sorti et rendement net réel

En achat comptant, le cash à sortir est le prix de revient total, soit **~2 268 200 DH.**

À crédit, avec un apport de 20 %, le cash total à sortir tous frais inclus (hors frais bancaires) est d'environ **676 000 DH.**

	Loyer / mois	Charges, impôts et vacance / an	Rentabilité nette après impôts
Loyer réaliste	10 700 DH	41 000 DH	3,9 % 

* Source : 1 765 annonces de location analysées sur ce secteur, relevé du 25/08/2026. Ce loyer est un niveau central issu d'annonces réelles du quartier, pas un plancher : il varie avec l'état du bien et son emplacement exact.

L'annonce indique des travaux à prévoir, non compris dans ce prix de revient. Un budget de travaux de 595 000 DH ramène la rentabilité moyenne à 3,1 %.

Mon avis sur cet investissement

À 3,9 % net, ce bien ne passe pas mon filtre d'investisseur exigeant (fixé à 4 %). Au prix affiché, c'est un achat de « confort » qui mobilise votre capital sans dégager une performance adéquate. Une restructuration de l'opération est nécessaire.

À noter également : la place de parking est annoncée non titrée.

Comment rendre ce projet viable ?

Pour atteindre la rentabilité cible, cette opération exige une restructuration précise. Il faut activer plusieurs leviers : le prix, la stratégie de financement, le mode d'exploitation et la fiscalité.

À défaut, il faudra pivoter vers des alternatives plus performantes.

C'est l'objet de l'étude personnalisée. → [Prendre rendez-vous](#)



Youssef Tlemçani · Accompagnement à l'achat pour les MRE · www.yousseftlemcani.com

Avertissement légal : loyers et prix issus de données d'annonces réelles agrégées (relevé du 25/08/2026), non de baux signés · frais d'acquisition et charges estimés, à confirmer sur votre propre projet · l'impôt sur le revenu foncier dépend de votre situation et de la présence d'autres revenus imposables au Maroc. Analyse indicative : ni conseil fiscal, ni conseil en investissement personnalisé. Document non contractuel : les simulations chiffrées ne constituent ni une promesse ni une garantie de rendement futur, et l'éditeur décline toute responsabilité civile, fiscale ou financière quant aux conséquences d'une décision d'investissement prise sur leur base. Toujours consulter un avocat, fiscaliste et notaire avant toute décision.