

Analyse de rentabilité réelle

Appartement 48 m² · zone Beauséjour, Casablanca · relevé du 27 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 48 m², une chambre, salon, cuisine séparée et salle de bain, au 3ème étage avec ascenseur, dans une résidence calme. Bon état, place de garage, concierge, climatisation, cuisine équipée.

Prix affiché : **700 000 DH, soit ~14 600 DH/m².**

Prix de revient total : **~804 000 DH** (frais de notaire et ameublement inclus, hors honoraires d'accompagnement).

L'annonce à première vue

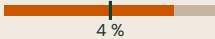
Le quartier affiche **9,5 % de rentabilité brute** en moyenne (**422 annonces** analysées). Ce chiffre est incomplet : il ignore vos frais d'acquisition et le loyer réaliste pour ce bien.

En intégrant les deux, le rendement brut de ce bien ressort à **9,0 %**, 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 **~804 000 DH**.

À crédit, avec un apport de 20 %, le cash total à sortir tous frais inclus (hors frais bancaires) est d'environ **244 000 DH**.

	Loyer / mois	Charges, impôts et vacance / an	Rentabilité nette après impôts
Loyer réaliste	6 000 DH	20 600 DH	6,4 % 

* Source : 422 annonces de location analysées sur ce secteur, relevé du 27/08/2026. 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.

Mon avis sur cet investissement

À 6,4 % net, ce bien passe mon filtre d'investisseur (fixé à 4 %). Toutefois, l'impact de votre financement bancaire et de votre fiscalité personnelle peut annuler cette marge. Ce résultat théorique nécessite d'être stress-testé sur votre situation exacte.

L'annonce présente le bien comme meublé et équipé, sans préciser si le mobilier est inclus dans la vente : à confirmer avant tout engagement.

Prochaine étape : sécuriser cette performance

Le rendement calculé ne prend en compte ni votre financement ni votre fiscalité personnelle, et ces deux éléments pèsent réellement sur le résultat final.

Avant tout engagement, il est impératif de modéliser l'opération sur votre situation exacte, et de vérifier comment elle se comporte avec un loyer bas et une vacance plus longue.

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 27/08/2026), 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.