

Royaume du Maroc



Direction Générale des Impôts



المملكة المغربية
ⵜⴰ ⵎⴰⵎⴻⵔⴰⵏⵜ ⵏ ⵍⵎⴰⵎⴻⵔⴰⵏⵜ



المديرية العامة للضرائب
ⵜⴰ ⵎⴰⵎⴻⵔⴰⵏⵜ ⵏ ⵍⵎⴰⵎⴻⵔⴰⵏⵜ ⵏ ⵍⵎⴰⵎⴻⵔⴰⵏⵜ ⵏ ⵍⵎⴰⵎⴻⵔⴰⵏⵜ

Référentiel des Prix des Transactions Immobilières de DRIOUCH

Les données de ce référentiel sont opposables uniquement
à la Direction Générale des Impôts

Site Internet : www.tax.gov.ma – **Email :** referentiel@tax.gov.ma

Edition Décembre 2016

Sommaire

<u>1.</u> Préambule	03
<u>2.</u> Liste des abréviations	04
<u>3.</u> Lexique	05
<u>4.</u> Territoire, biens concernés et plan d'ensemble de DRIOUCH	07
4.1. Territoire et biens concernés	07
4.2. Plan d'ensemble de DRIOUCH	08
<u>5.</u> Mode de recherche	09
<u>6.</u> Référentiel des prix des transactions immobilières de DRIOUCH	12
<u>7.</u> Cartographie et tableaux des délimitations des Zones	38
<u>8.</u> Contacts utiles	51

1. Préambule

Dans une démarche de transparence de l'action de l'Administration et de rationalisation de son pouvoir d'appréciation, le présent manuel assure la publication des prix de référence retenus par l'Administration pour les besoins de calcul des droits et taxes.

Il s'applique à l'ensemble des cessions de biens immobiliers à usage d'habitation.

Il permet aux citoyens, dans un souci d'amélioration du climat de confiance, de disposer du même niveau d'information que l'Administration.

Pour se rapprocher le plus de la réalité du marché, les données de ce référentiel sont le résultat d'un travail de consultation et de concertation entre la Direction Générale des Impôts, l'Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie, la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers, la Banque Centrale du Maroc (Bank Al Maghrib), l'Agence Urbaine de Nador, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire et l'Ordre des Notaires.

Il s'agit de prix moyens retenus pour le calcul des droits et taxes et ne constituent en aucun cas une évaluation directe d'un bien immobilier donné.

Il constitue à cet effet une étape importante dans le processus de renforcement des garanties accordées aux citoyens.

Les données de ce référentiel feront l'objet d'une actualisation périodique en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier.

2. Liste des abréviations

DGI : Direction Générale des Impôts

FNPI : Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers

m² : Mètre Carré

DR: DRIOUCH

PC : Prix de la Construction

PT : Prix du Terrain

R+(i) : Rez-de-chaussée + (i) : Nombre d'étages

Sup : Superficie

T : Terrain

ZI : Zone Immeuble

ZM : Zone Maison

Zone Rue/Av./Bd : Rue, Avenue et Boulevard ayant le statut d'une Zone

ZV : Zone Villa

< à R+(i) : Zonage inférieur à R+(i)

<= à R+(i) : Zonage inférieur ou égale à R+(i)

> à R+(i) : Zonage supérieur à R+(i)

>= à R+(i) : Zonage supérieur ou égale à R+(i)

3. Lexique

Ancien (logement) : logement ayant été achevé depuis **plus de quinze ans** (> à 15 ans).

Appartement : un appartement est une unité d'habitation, comportant un certain nombre de pièces et située dans un immeuble collectif généralement dans une ville.

Immeuble : dans le langage courant, le mot "immeuble" désigne un bâtiment urbain de plusieurs étages, à usage d'habitation ou professionnel, **en copropriété**.

Logement social : par cette formule, on désigne un appartement dont la superficie couverte est comprise entre 50 et 80 m² et le prix de vente n'excède pas 250.000 dirhams, hors taxe sur la valeur ajoutée.

Loti (terrain) : un terrain loti signifie un terrain situé dans un lotissement (voir lotissement).

Lotissement : un lotissement est constitué par un ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues généralement séparément après que le lotisseur ait réalisés des voies d'accès, des espaces collectifs et des travaux de viabilité et les raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux de télécommunication.

Maison : une maison est un bâtiment destiné à être la demeure d'une famille, voire de plusieurs, et qui **n'est pas** un immeuble **en copropriété**.

Neuf (logement) : logement achevé **depuis six ans au plus** (<= à 6 ans).

Prix de la Construction (PC) : par prix de la construction, on entend le prix du mètre carré couvert.

Prix du Terrain (PT) : par prix du terrain, on entend le prix du terrain au mètre carré.

Prix Maison = Prix au m² **T** x Superficie Terrain Maison + Prix au m² **C** x Superficie Couverte.

Prix Terrain = Prix au m² Terrain x Superficie Terrain.

Prix Villa = Prix au m² **T** x Superficie Terrain Villa + Prix au m² **C** x Superficie Couverte.

Récent (logement) : logement achevé **depuis plus de six ans au moins et quinze ans au plus** (> à 6 ans et <= à 15 ans) + **logement ancien** achevé suite à rénovation **depuis six ans au plus** (<= à 6 ans).

Terrain ZI : est considéré comme terrain zone immeuble tout terrain destiné à la construction d'un immeuble collectif : terrain nu, terrain construit de bâtiments destinés à être démolis (cas de zone villa convertie en zone immeuble par exemple).

Terrain ZM : est considéré comme terrain zone maison tout terrain destiné à la construction d'une maison : terrain nu, terrain construit de bâtiments destinés à être démolis (cas de maison vétuste par exemple).

Terrain ZV : est considéré comme terrain zone villa tout terrain destiné à la construction d'une villa : terrain nu, terrain construit de bâtiments destinés à être démolis (cas de villa vétuste par exemple).

Villa : une villa est une maison avec jardin.

Zone : une zone est un groupe d'adresses où les prix sont relativement homogènes.

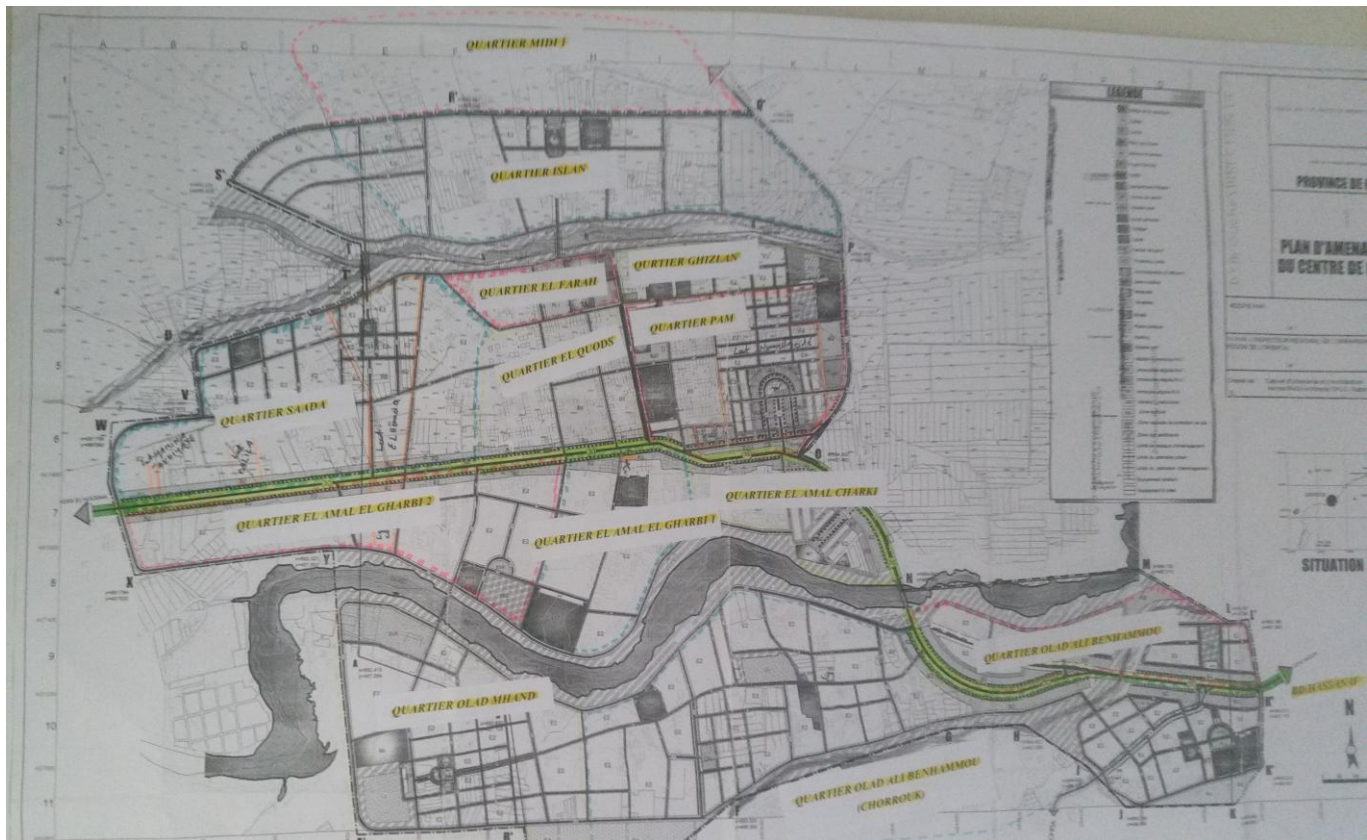
4. Territoire, biens concernés et plan d'ensemble de la municipalité de DRIOUCH

4.1. Territoire et biens concernés

Le territoire géographique et les biens concernés par le présent Référentiel se présentent comme suit :

- **Territoire concerné : municipalité de DRIOUCH ;**
- **Types de biens immobiliers concernés :**
 - Appartement, Maison, Villa à usage d'habitation ;
 - Terrain construit de bâtiments destinés à être démolis : ZV, ZI ou ZM ;
 - Terrain : ZV, ZI ou ZM.
- **Types de biens immobiliers exclus :**
 - Appartement à usage professionnel ;
 - Villa et Maison à vocation professionnelle ou commerciale ;
 - Logement social ;
 - Logement destiné au recasement des bidonvilles ;
 - Terrain à usage industriel ;
 - Terrain à usage agricole.

4-2: Plan d'ensemble de la municipalité de DRIOUCH



5. Modes de recherche

Actuellement, la recherche s'effectue:

- A travers la consultation sur une carte numérisée mise à la disposition du public au niveau du portail de la DGI, le système situe le bien sur la carte et affiche automatiquement son prix de référence ;
- A partir de la délimitation des zones ;
- En consultant le bureau d'accueil de la Direction Régionale des Impôts de Nador et/ou le Centre d'Information Téléphonique au numéro : **05.37.27.37.27**.

Précision :

Lorsque un bien chevauche sur plusieurs zones, le prix à prendre en considération est celui de la zone la plus côté.

Exemple 1 :

Soit un terrain X se trouvant sur le boulevard de la marche verte

Situer le boulevard sur la carte et afficher le prix des terrains dans cette zone en cliquant dessus.

referentiel DRIOUCH
57 vues
Toutes les modifications ont été enregistrées dans Drive.

Ajouter un calque Partager

☒ Découpage administratif
Styles individuels
Découpage administratif

☒ Découpage DGI
Styles individuels

- DR-SAA
- DR-CTR**
- DR-FAR
- DR-AMA
- DR-MD1
- DR-CRK
- bd hassan 2 CENTRE
- BD HASSAN 2 ENTREE

☒ Postes de comparaisons
Styles individuels

DR-CTR

TERRAIN	3500
MAISON ANCIENNE	PT 3500 PC 1700
MAISON RECENTE	PT 3500 PC 1900
MAISON NEUVE	PT 3500 PC 2100
APPARTEMENT ANCIEN	Aucune valeur
APPARTEMENT RECENT	Aucune valeur
APPARTEMENT NEUF	Aucune valeur

47,0 ha 2,95 km

Exemple 2 :

7.2. Tableau des délimitations de la zone DR-SAA

Code Zone	Points de Repère
DR-SAA	- BD HASSAN II - BD YBT - MOSQUEE MARCHÉ VERTE - TERRAIN AGRICOLE

Connaissant la zone, on détermine le prix du bien concerné au niveau de la grille de prix correspondante

6. Référentiel des prix des transactions immobilières de DRIOUCH

La municipalité de DRIOUCH est découpée en **10 Zones** dont la ventilation est comme suit :

Annexe Administratif	Nombre de Zones	Nombre de Zones Rue/Av./Bd	Nombre total des Zones
MUNICIPALITE DE DRIOUCH	7	3	10

6.1. Référentiel des prix des transactions immobilières

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
DR-SAA	Terrain		2600
	Maison	Ancienne	PT 2600 PC 1600
	Maison	Récente	PT 2600 PC 1800
	Maison	Neuve	PT 2600 PC 2000
DR-CTR	Terrain		3500
	Maison	Ancienne	PT 3500 PC 1700
	Maison	Récente	PT 3500 PC 1900
	Maison	Neuve	PT 3500 PC 2100
DR-FAR	Terrain		1200
	Maison	Ancienne	PT 1200 PC 1200
	Maison	Récente	PT 1200 PC 1400
	Maison	Neuve	PT 1200 PC 1600
DR-AMA	Terrain		3000
	Maison	Ancienne	PT 3000 PC 1600
	Maison	Récente	PT 3000 PC 1800
	Maison	Neuve	PT 3000 PC 2000
DR-MD1	Terrain		600
	Maison	Ancienne	PT 600 PC 1100
	Maison	Récente	PT 600 PC 1300
	Maison	Neuve	PT 600 PC 1500
DR-CRK	Terrain		700
	Maison	Ancienne	PT 700 PC 1100
	Maison	Récente	PT 700 PC 1300

DR-AMA 2

Maison	Neuve	PT 700 PC 1500
Terrain		2200
Maison	Ancienne	PT 2200 PC 1600
Maison	Récente	PT 2200 PC 1800
Maison	Neuve	PT 2200 PC 2000

6.2. Référentiel des prix des transactions immobilières des Grands Boulevards de DRIOUCH

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
DR-BD HASSAN II ENTREE	Terrain		4000
	Maison	Ancienne	PT 4000 PC 1600
	Maison	Récente	PT 4000 PC 1800
	Maison	Neuve	PT 4000 PC 2000
DR-BD HASSAN II CENTRE	Terrain		6500
	Maison	Ancienne	PT 6500 PC 1600
	Maison	Récente	PT 6500 PC 1800
	Maison	Neuve	PT 6500 PC 2000
DR-BD HASSAN II SORTIE	Terrain		3000
	Maison	Ancienne	PT 3000 PC 1600
	Maison	Récente	PT 3000 PC 1800
	Maison	Neuve	PT 3000 PC 2000

7. Annexes



7.1 Cartographie de la zone DR-SAA



7.2. Tableau des délimitations de la zone DR-SAA

Code Zone	Points de Repère
DR-SAA	- BD HASSAN II - BD YBT - MOSQUEE MARCHE VERTE - TERRAIN AGRICOLE

7.3. Cartographie de la zone DR-CTR



7.4. Tableau des délimitations de la zone DR-CTR

Code Zone	Points de Repère
DR-CTR	- BD YBT - RTE BEN TAIB - BD HASSAN II - MOSQUEE LA MARCHÉ VERTE

7.5. Cartographie de la Zones DR-FAR



7.6. Tableau des délimitations de la Zones DR-FAR

Code Zone	Points de Repère
DR-FAR	- BD YBT - TERRAIN AGRICOLE - RTE BEN TAIB - QT MIDI 1

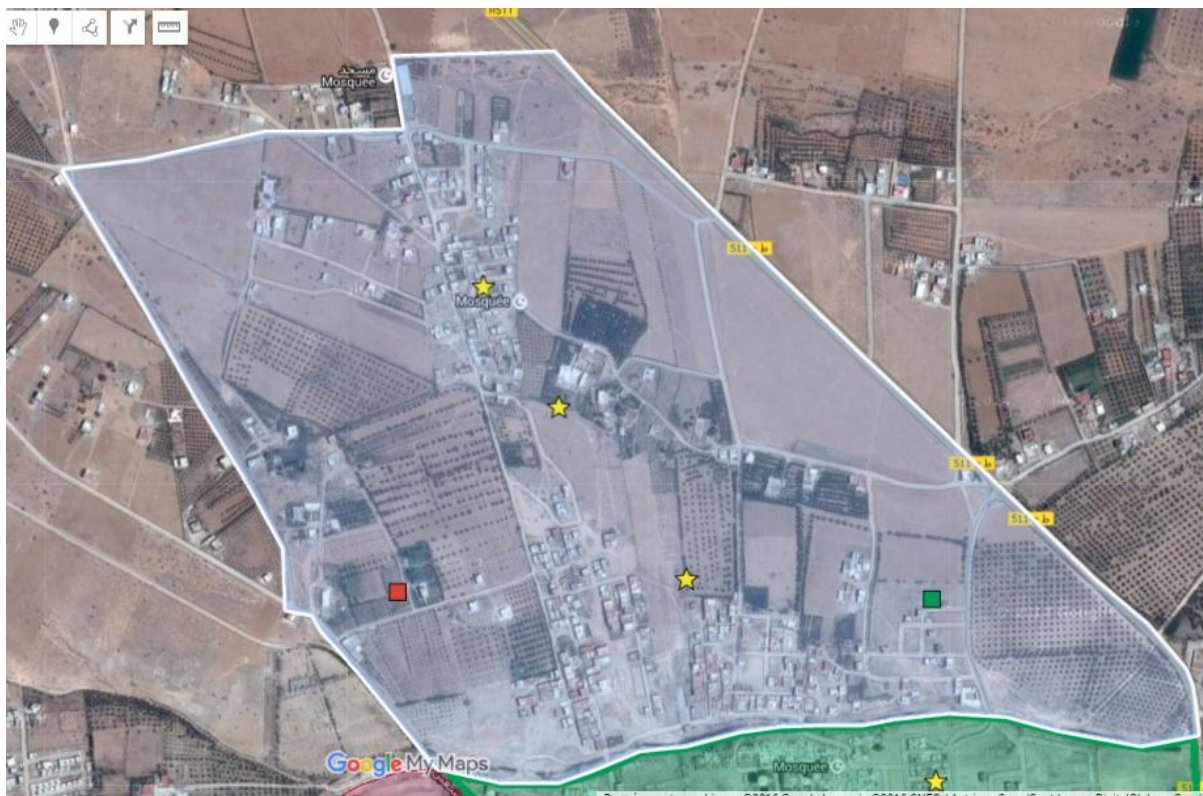
7.7. Cartographie de la zone DR-AMA



7.8. Tableau des délimitations de la zone DR-AMA

Code Zone	Points de Repère
DR-AMA	- BD HASSAN II - OUED KERT - QRT EL AMAL AL GHARBI 2

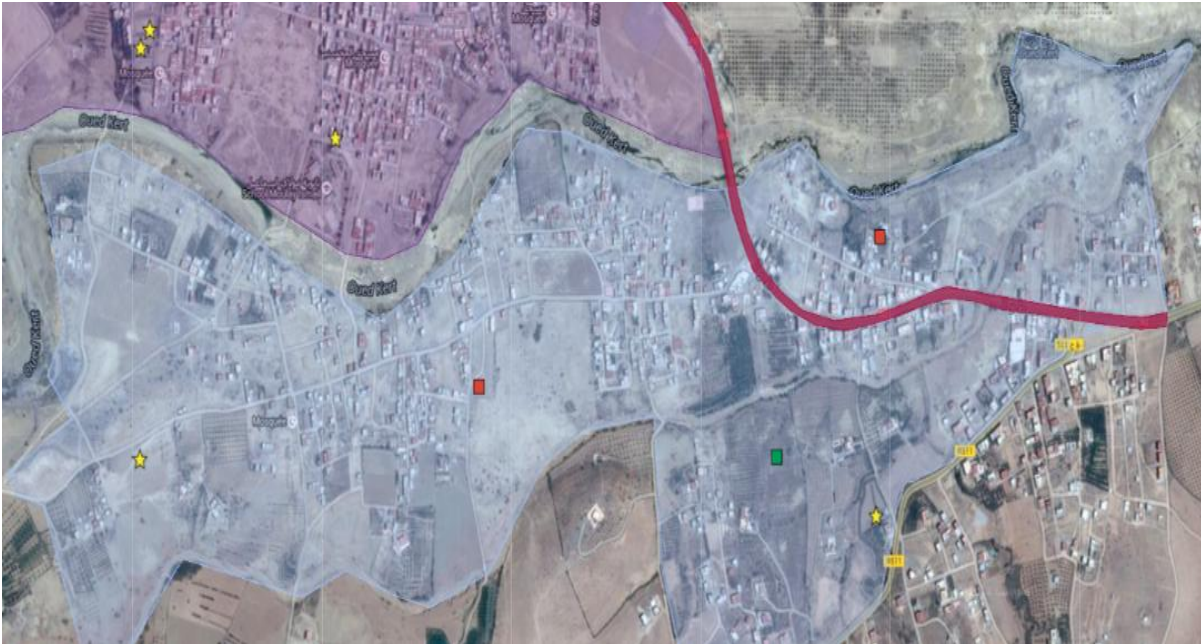
7.9. Cartographie de la zone DR-MD1



7.10. Tableau des délimitations de la zone DR-MD1

Code Zone	Points de Repère
DR-MD1	- RTE BEN TAIB - TERRAIN AGRICOLE - QT FARAH

7.11. Cartographie de la zone DR-CRK



7.12. Tableau des délimitations de la zone DR-CRK

Code Zone	Points de Repère
DR-CRK	- OUED KERT - TERRAIN AGRICOLE - ROUTE AIN ZOHRA

7.11. Cartographie de la zone DR-AMA 2



7.12. Tableau des délimitations de la zone DR-AMA 2

Code Zone	Points de Repère
DR-AMA 2	- BD HASSAN II - TERRAIN AGRICOLE - OUED KERT

8. Contacts utiles

Désignation	Adresse	Tél/Email
Centre d'Information DGI	Haj Ahmed Cherkaoui Agdal Rabat	0537-27-37-27 referentiel@tax.gov.ma
Bureau d'Accueil de la Direction Régionale des Impôts de NADOR	RTE ZEGANGAN NADOR	0536-60-60-47