



Référentiel des Prix des Transactions Immobilières de FNIDEQ

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 2017

Sommaire

| | |
|--|----|
| <u>1.</u> Préambule | 02 |
| <u>2.</u> Liste des abréviations | 03 |
| <u>3.</u> Lexique | 05 |
| <u>4.</u> Territoire, biens concernés et plan d'ensemble de la Ville de FNIDEQ | 07 |
| 4.1. Territoire et biens concernés | 07 |
| 4.2. Plan d'ensemble de la ville de FNIDEQ | 09 |
| <u>5.</u> Mode de recherche | 11 |
| <u>6.</u> Référentiel des prix des transactions immobilières de la ville de FNIDEQ | 13 |
| 6.1. Annexe Administrative 1 | 14 |
| 6.2. Annexe Administrative 2 | 16 |
| 6.3. Annexe Administrative 3 | 17 |
| <u>7.</u> Annexes : Cartographie et tableaux des délimitations des Zones | 19 |
| <u>8.</u> Contacts utiles | 23 |

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 représentée par APIT de Tétouan, l'Agence Urbaine de Tétouan, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, l'Ordre des Notaires de Tétouan.

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

ANCFCC : Agence Nationale de la conservation foncière, du Cadastre et de la Cartographie

APIT : Association des promoteurs immobiliers de la Wilaya de Tétouan

AUT : Agence Urbaine de Tétouan

Av. : Avenue

Bd : Boulevard

DGI : Direction Générale des Impôts

DRI : Direction Régionale des Impôts

EP : Equipements Publics

FNPI : Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers

FRPI : Fédération Régionale des Promoteurs Immobiliers

GH : Groupe d'Habitations

Ha : Hectares

Hab. : Habitants

HCP : Haut Commissariat au Plan

Lot : Lotissement

m² : Mètre Carré

PC : Prix de la Construction

PT : Prix du Terrain

QI : Quartier Industriel

Rce : Résidence

Rd-Point : Rond Point

Rte : Route

FNQ : Fnideq

FNQ-ANN 1 : FNIDEQ - Annexe administrative 1

FNQ-ANN 2 : FNIDEQ - Annexe administrative 2

FNQ-ANN 3 : FNIDEQ - Annexe administrative 3

ST : Superficie du Terrain

T : Terrain

TTC : Toutes Taxes Comprises

ZI : Zone Immeuble

ZM : Zone Maison

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

ZV : Zone Villa

$R+(i)$: Rez-de -Chaussée $+(i)$: Nombre d'étages.

$<$ à $R+(i)$: Zonage inférieur à $R+(i)$

\leq à $R+(i)$: Zonage inférieur ou égale à $R+(i)$

$>$ à $R+(i)$: Zonage supérieur à $R+(i)$

\geq 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 sécurisé : appartement situé dans un projet immobilier fermé et sécurisé.

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

Chalet : une résidence au bord de la plage et située dans un complexe sécurisé.

Deuxième ligne : position par rapport à la mer. Un bien est en deuxième ligne, lorsqu' il est en deuxième position par rapport à la mer.

Duplex : un type de bâtiment d'habitation comprenant deux niveaux.

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).

Première ligne : position par rapport à la mer. Un bien est en première ligne, lorsqu' il a un accès direct à la mer.

Prix Appartement = Prix au m² Appartement x (Superficie Appartement + Superficie Parking/ 3 + Superficie Terrasse/ 2).

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 Minima : le prix minima d'un type de bien est le prix moyen de ce type de bien observé au niveau d'une Zone donnée.

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.

Quatrième ligne : position par rapport à la mer. Un bien est en quatrième ligne, lorsqu' il est en quatrième position par rapport à la mer.

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 ou d'une maison : 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).

Troisième ligne : position par rapport à la mer. Un bien est en troisième ligne, lorsqu' il est en troisième position par rapport à la mer.

Villa sécurisée : villa située dans un domaine résidentiel fermé et sécurisé.

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 Ville de M'DIQ

4 - 1. Territoire concerné :

La ville de FNIDEQ fait partie de la région de Tanger –Tétouan– AL Hoceima cette région est l'une des douze régions du Maroc instituées en 2015.

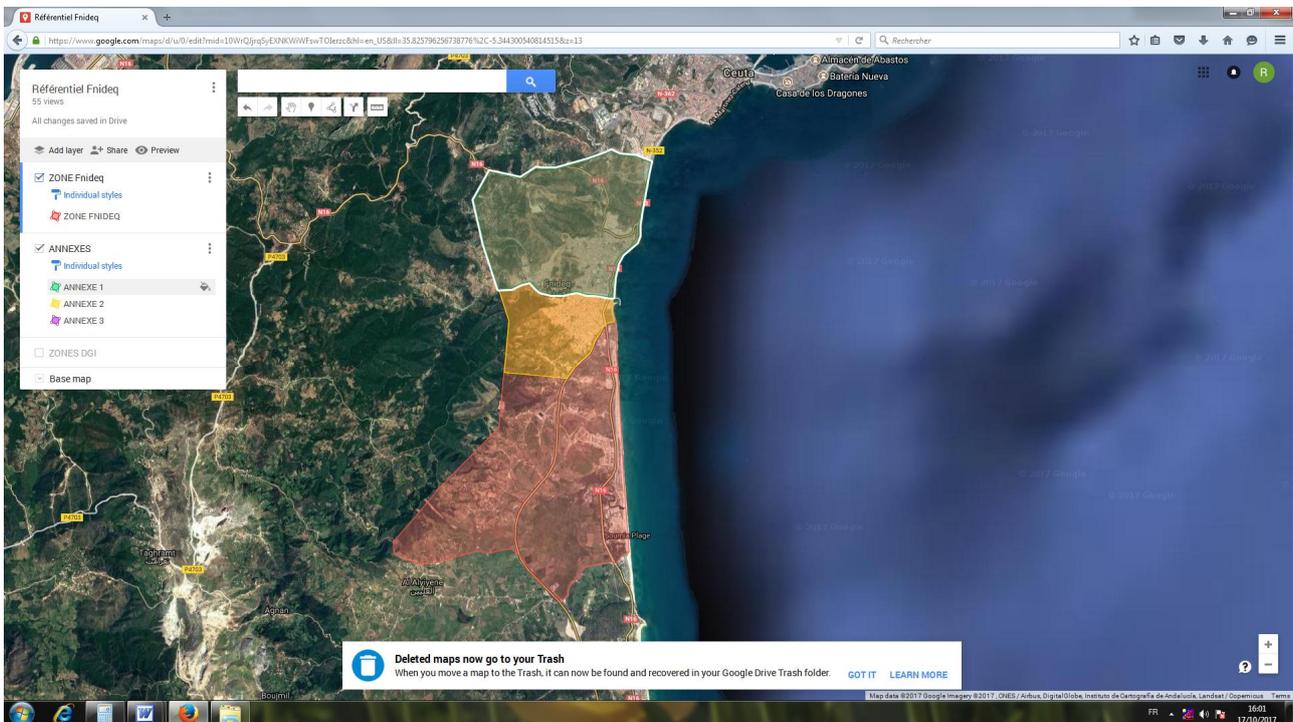
La Direction Provinciale des impôts de Tétouan couvre quatre provinces et une préfecture selon le tableau ci-dessous :

| Province /Préfecture | Municipalités | Communes Rurales |
|----------------------------|---------------|------------------|
| Province de Tétouan | 2 | 20 |
| Province de Chefchaouen | 1 | 27 |
| Préfecture de M'diq-Fnideq | 3 | 2 |
| Province d'Al Hoceima | 5 | 31 |
| Province d'Ouazzane | 1 | 16 |
| Totaux : | 12 | 96 |

La préfecture de M'DIQ-FNIDEQ se compose de Trois Municipalités (Municipalité de M'diq, Municipalité de Martil, et Municipalité de Fnideq) et deux Communes Rurales (Commune rurale Belyounech, et Commune rurale Allienne)

La commune urbaine de FNIDEQ comporte trois annexes administratives :

| Annexes Administratives :de la Commune Urbaine de FNIDEQ |
|--|
| 1 : ANNEXE 1 |
| 2 : ANNEXE 2 |
| 3 : ANNEXE 3 |



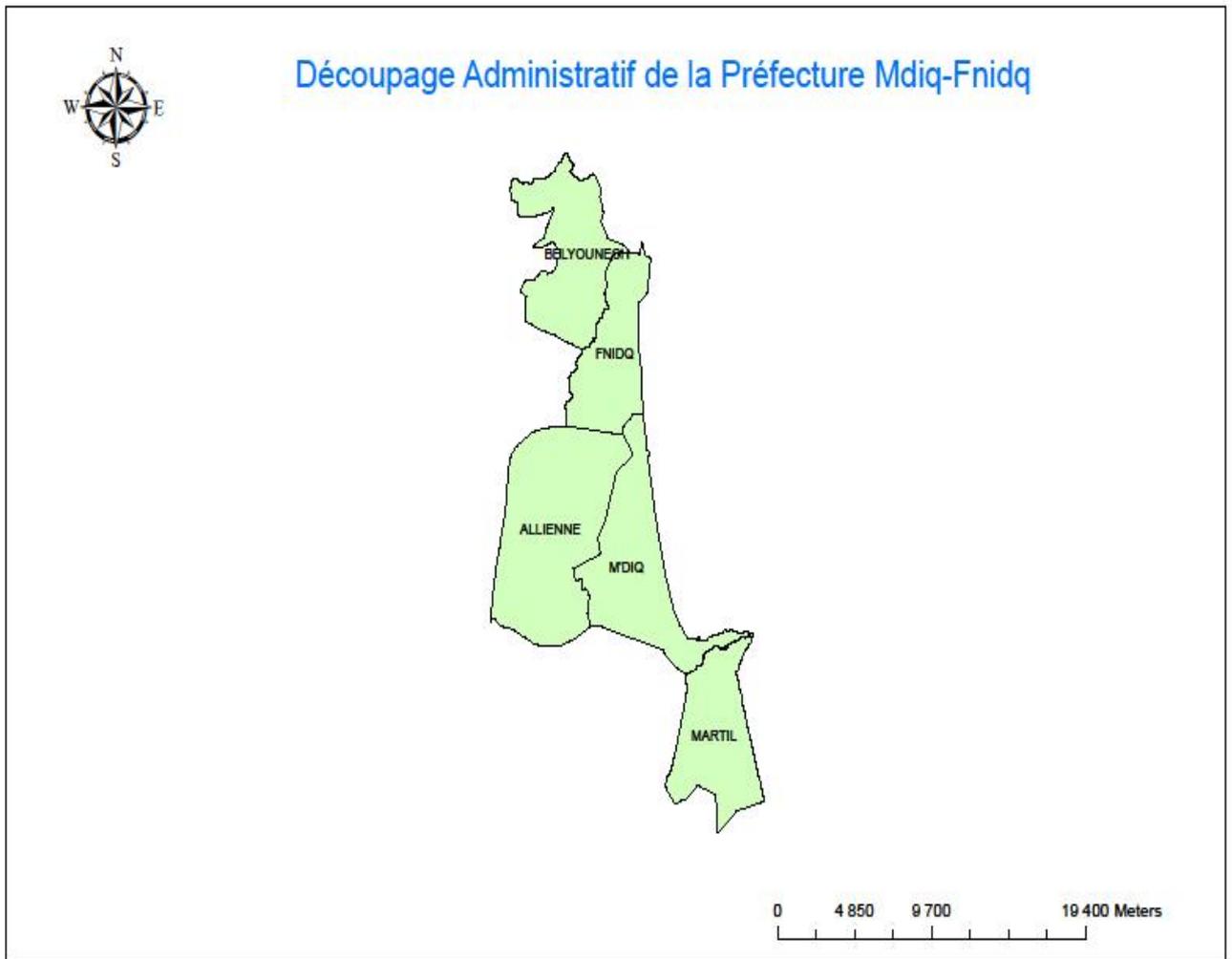
Le territoire géographique et les biens concernés par le présent Référentiel se présentent comme suit:

- Territoire concerné : Commune urbaine de FNIDEQ.

- Types de biens immobiliers concernés :
 - Appartement, Maison, chalet, et Villa à usage d'habitation.
 - Terrain construit de bâtiments destinés à être démolis : ZV, ZI ou ZM.
 - Terrain Loti : 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 urbain non Loti.
 - Terrain à usage industriel.
 - Terrain à usage agricole.

4.2. Plan d'ensemble de la Préfecture de M'DIQ-FNIDEO :



5. Mode de recherche

Actuellement, la recherche s'effectue:

- A partir de la délimitation des zones;
- Recherche effectuée à partir de 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.
- En consultant le bureau d'accueil et de coordination de la RAF de M'DIQ et/ou le centre d'information téléphonique de la DGI au numéro: 05.37.27.37.27.

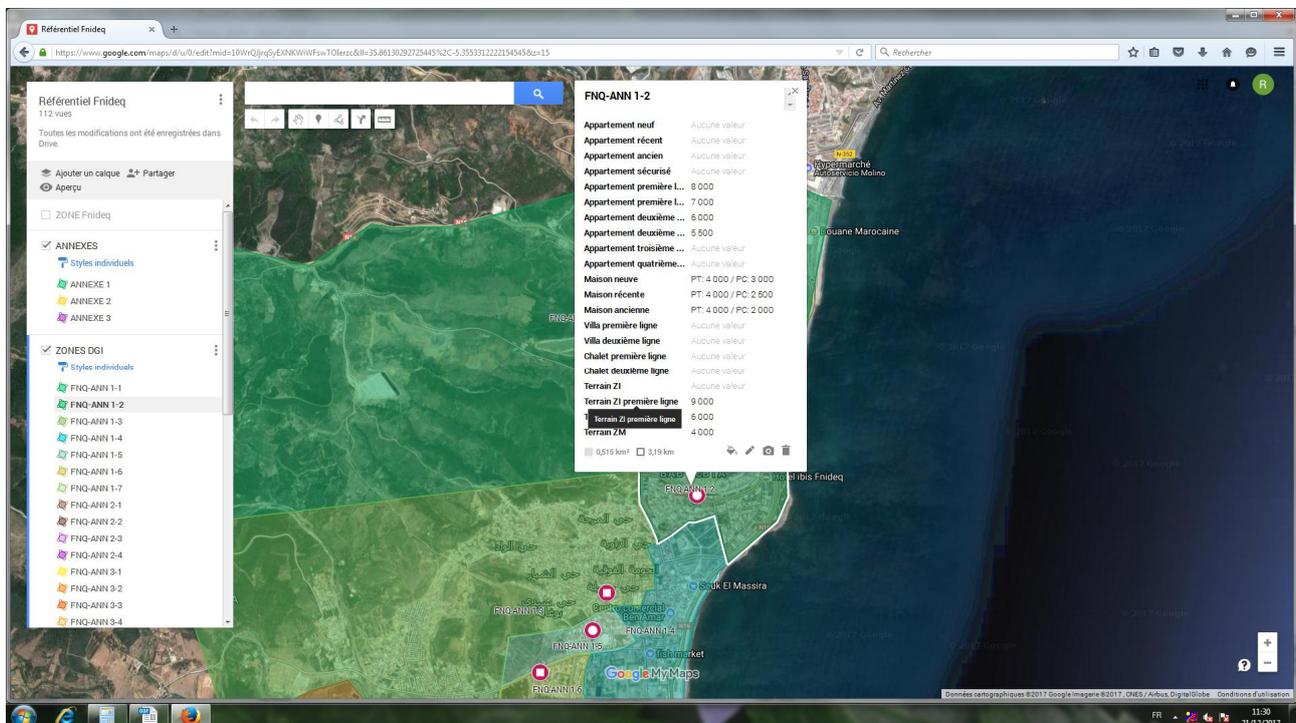
Précision :

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

Exemple 1 : (Recherche sur une carte numérisée) :

Soit un Appartement X se trouvant sur Lot Bab Sebta.

Situer l'avenue sur la carte et afficher les prix des appartements de cette Zone en cliquant dessus.



Exemple 2 : (à partir de la délimitation des zones) :

Soit Y une Maison relevant de l'annexe administrative 1 :

- Consulter la liste des points de repères de l'annexe en question pour déterminer le code Zone ;

7-1-2 Tableau des délimitations des Zones : Annexe Administrative 1

| Code Zones | Points de Repère |
|--------------|--|
| FNQ-ANN 1- 1 | BNI MZALA |
| FNQ-ANN 1- 2 | LOT BAB SEBTA |
| FNQ-ANN 1- 3 | CHBAR –HAY MARIA-HAY ZAOUIA-HAY ELOUED-HAY CHBAR-HAY SIDI BOUGHABA-HAY SABILA-HOUMA FOUKIA |
| FNQ-ANN 1- 4 | MORAKABA |
| FNQ-ANN 1- 5 | LOT MOULAY RACHID |
| FNQ-ANN 1- 6 | LOT AL AMIRA |
| FNQ-ANN 1- 7 | RESIDENCE AL MASSIRA |

- Connaissant le code Zone, on détermine le prix du bien concerné au niveau de la grille de prix correspondante

| | | | |
|-------------|----------------|--------------------------------|---------------------|
| FNQ-ANN 1-2 | Terrain ZI | Loti | 2000 |
| | Terrain ZM | Loti | 1000 |
| | Appartement | Première ligne/rue 28 m Neuf | 8000 |
| | Appartement | Première ligne/rue 28 m Récent | 7000 |
| | Appartement | Deuxième ligne Neuf | 6000 |
| | Appartement | Deuxième ligne Récent | 5500 |
| | Maison | Neuf | PT: 4000 / PC: 3000 |
| | Maison | Récent | PT: 4000 / PC: 2500 |
| | Maison | Ancien | PT: 4000 / PC: 2000 |
| | Terrain ZI | Première ligne/rue 28 m | 9000 |
| Terrain ZI | Deuxième ligne | 6000 | |
| Terrain ZM | Loti | 4000 | |
| FNQ-ANN 1-3 | Appartement | Neuf | 3500 |

6. Référentiel des prix des transactions immobilières de la ville de FNIDEQ

La commune urbaine de FNIDEQ est découpée en 18 zones dont la ventilation est comme suit :

| Annexes Administratives | Nombre de Zones | Nombre de Zones Rue/Av./Bd. | Nombre Total des Zones |
|-------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------|
| ANNEXE 1 | 7 | 0 | 7 |
| ANNEXE 2 | 4 | 0 | 4 |
| ANNEXE 3 | 7 | 0 | 7 |
| Totaux | 18 | 0 | 18 |

Les référentiels des prix relatifs aux différentes annexes administratives sont comme suit :

6-1- Référentiel des prix des transactions immobilières de l'annexe administrative 1 :

| Zone | Type de bien | Etat | Projet de référentiel Prix au m ² |
|-------------|--------------|--------------------------------|--|
| FNQ-ANN 1-1 | Appartement | Neuf | 2300 |
| | Appartement | Récent | 2000 |
| | Appartement | Ancien | 1500 |
| | Maison | Neuf | PT : 1000/ PC : 2000 |
| | Maison | Récent | PT : 1000 / PC : 1500 |
| | Maison | Ancien | PT : 1000/ PC : 1000 |
| | Terrain ZI | Loti | 2000 |
| | Terrain ZM | Loti | 1000 |
| FNQ-ANN 1-2 | Appartement | Première ligne/rue 28 m Neuf | 8000 |
| | Appartement | Première ligne/rue 28 m Récent | 7000 |
| | Appartement | Deuxième ligne Neuf | 6000 |
| | Appartement | Deuxième ligne Récent | 5500 |
| | Maison | Neuf | PT : 4000/ PC : 3000 |
| | Maison | Récent | PT : 4000 /PC : 2500 |
| | Maison | Ancien | PT : 4000 /PC : 2000 |
| | Terrain ZI | Première ligne/rue 28 m | 9000 |
| | Terrain ZI | Deuxième ligne | 6000 |
| | Terrain ZM | Loti | 4000 |
| FNQ-ANN 1-3 | Appartement | Neuf | 3500 |
| | Appartement | Récent | 2500 |
| | Appartement | Ancien | 2000 |
| | Maison | Neuf | PT : 1500 / PC : 2000 |
| | Maison | Récent | PT : 1500 / PC : 1200 |
| | Maison | Ancien | PT : 1500 / PC : 1000 |
| | Terrain ZI | Loti | 3000 |
| | Terrain ZM | Loti | 1500 |

| Zone | Type de bien | Etat | Projet de référentiel Prix au m ² |
|-------------|--------------|----------------|--|
| FNQ-ANN 1-4 | Appartement | Première ligne | 7000 |
| | Appartement | Deuxième ligne | 5000 |
| | Maison | Neuf | PT : 3500 / PC : 2500 |
| | Maison | Récent | PT : 3500 / PC : 2000 |
| | Maison | Ancien | PT : 3500 / PC : 1500 |
| | Terrain ZI | Première ligne | 9000 |
| | Terrain ZI | Deuxième ligne | 6000 |
| | Terrain ZM | Loti | 3500 |
| FNQ-ANN 1-5 | Appartement | Neuf | 5500 |
| | Appartement | Récent | 4000 |
| | Appartement | Ancien | 3000 |
| | Maison | Neuf | PT : 2500 / PC : 2500 |
| | Maison | Récent | PT : 2500 / PC : 2000 |
| | Maison | Ancien | PT : 2500 / PC : 1500 |
| | Terrain ZI | Loti | 5000 |
| | Terrain ZM | Loti | 2500 |
| FNQ-ANN 1-6 | Appartement | Première ligne | 6000 |
| | Appartement | Deuxième ligne | 5000 |
| | Maison | Neuf | PT : 3500 / PC : 2500 |
| | Maison | Récent | PT : 3500 / PC : 2000 |
| | Maison | Ancien | PT : 3500 / PC : 1500 |
| | Terrain ZI | Première ligne | 5500 |
| | Terrain ZI | Deuxième ligne | 4000 |

| | | | |
|-------------|-------------|----------------|------|
| | Terrain ZM | Loti | 3500 |
| FNQ-ANN 1-7 | Appartement | Première ligne | 8000 |
| | Appartement | Deuxième ligne | 7000 |

6-2- Référentiel des prix des transactions immobilières de l'annexe administrative 2 :

| Zone | Type de bien | Etat | Projet de référentiel Prix au m ² |
|-------------|--------------|--------|--|
| FNO-ANN 2-1 | Appartement | Neuf | 3500 |
| | Appartement | Récent | 2500 |
| | Appartement | Ancien | 2000 |
| | Maison | Neuf | PT : 1500 / PC : 2000 |
| | Maison | Récent | PT : 1500 / PC : 1200 |
| | Maison | Ancien | PT : 1500 / PC : 1000 |
| | Terrain ZI | Loti | 3000 |
| | Terrain ZM | Loti | 1500 |
| FNO-ANN 2-2 | Appartement | Neuf | 5000 |
| | Appartement | Récent | 4500 |
| | Appartement | Ancien | 3000 |
| | Maison | Neuf | PT : 3000/ PC : 2000 |
| | Maison | Récent | PT : 3000/ PC : 1500 |
| | Maison | Ancien | PT : 3000/ PC : 1000 |
| | Terrain ZI | Loti | 4500 |
| | Terrain ZM | Loti | 3000 |
| FNO-ANN 2-3 | Appartement | Neuf | 3500 |
| | Appartement | Récent | 2500 |
| | Appartement | Ancien | 2000 |
| | Maison | Neuf | PT : 1500 / PC : 2000 |
| | Maison | Récent | PT : 1500 / PC : 1200 |
| | Maison | Ancien | PT : 1500 / PC : 1000 |
| | Terrain ZI | Loti | 3000 |

| | | | |
|--|------------|------|------|
| | Terrain ZM | Loti | 1500 |
|--|------------|------|------|

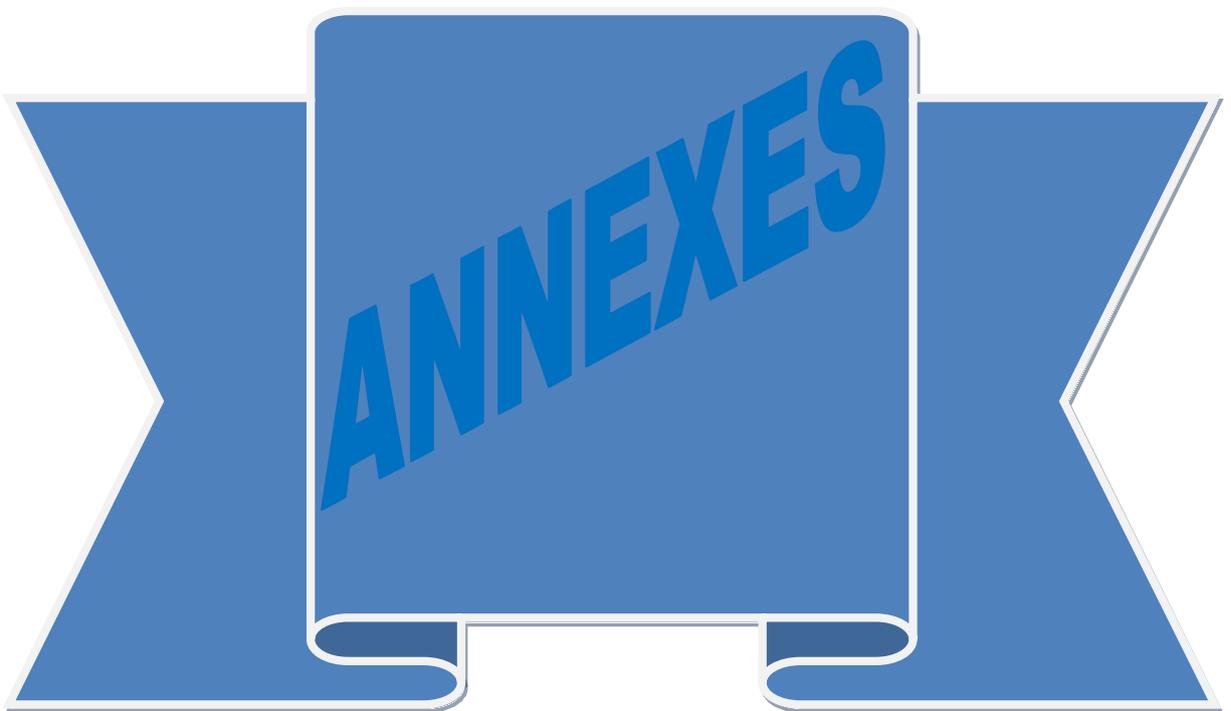
| Zone | Type de bien | Etat | Projet de référentiel Prix au m ² |
|-------------|--------------|--------|--|
| FNO-ANN 2-4 | Appartement | Neuf | 2300 |
| | Appartement | Récent | 2000 |
| | Appartement | Ancien | 1000 |
| | Maison | Neuf | PT : 750 / PC : 2000 |
| | Maison | Récent | PT : 750 / PC : 1200 |
| | Maison | Ancien | PT : 750 / PC : 1000 |
| | Terrain ZI | Loti | 1500 |
| | Terrain ZM | Loti | 750 |

6-3- Référentiel des prix des transactions immobilières de l'annexe administrative 3 :

| Zone | Type de bien | Etat | Projet de référentiel Prix au m ² |
|-------------|--------------|-----------------|--|
| FNQ-ANN 3-1 | Chalet | Première ligne | PT : 4000/ PC : 5500 |
| | Chalet | Deuxième ligne | PT : 3000/ PC : 5000 |
| FNQ-ANN 3-2 | Maison | Neuf | PT : 1200/ PC : 2 000 |
| | Maison | Récent | PT : 1200/ PC : 1 500 |
| | Maison | Ancien | PT : 1200/ PC : 1 000 |
| | Terrain ZM | Loti | 1200 |
| FNQ-ANN 3-3 | VILLA | Première ligne | PT : 3500/ PC : 8500 |
| | VILLA | Deuxième ligne | PT : 2500/ PC : 6500 |
| | Appartement | Première ligne | 8500 |
| | Appartement | Deuxième ligne | 7500 |
| FNQ-ANN 3-4 | VILLA | Première ligne | PT : 5000/ PC : 6000 |
| | VILLA | Deuxième ligne | PT : 4000/ PC : 5000 |
| | Appartement | Sécurisé | 10000 |
| FNQ-ANN 3-5 | VILLA | Première ligne | PT : 5000/ PC : 6000 |
| | VILLA | Deuxième ligne | PT : 3500/ PC : 5000 |
| | Appartement | Troisième ligne | 10000 |
| | Appartement | Quatrième ligne | 9000 |
| FNQ-ANN 3-6 | VILLA | Première ligne | PT : 5000/ PC : 6500 |

| | | | |
|-------------|-------------|-----------------|----------------------|
| | VILLA | Deuxième ligne | PT : 4000/ PC : 5500 |
| | Appartement | Sécurisé | 10000 |
| FNQ-ANN 3-7 | VILLA | Première ligne | PT : 5000/ PC : 6500 |
| | Appartement | Deuxième ligne | 10000 |
| | Appartement | Troisième ligne | 9000 |

7. Annexes



7-1-1 Cartographie des Zones relevant de l'Annexe administrative 1 :

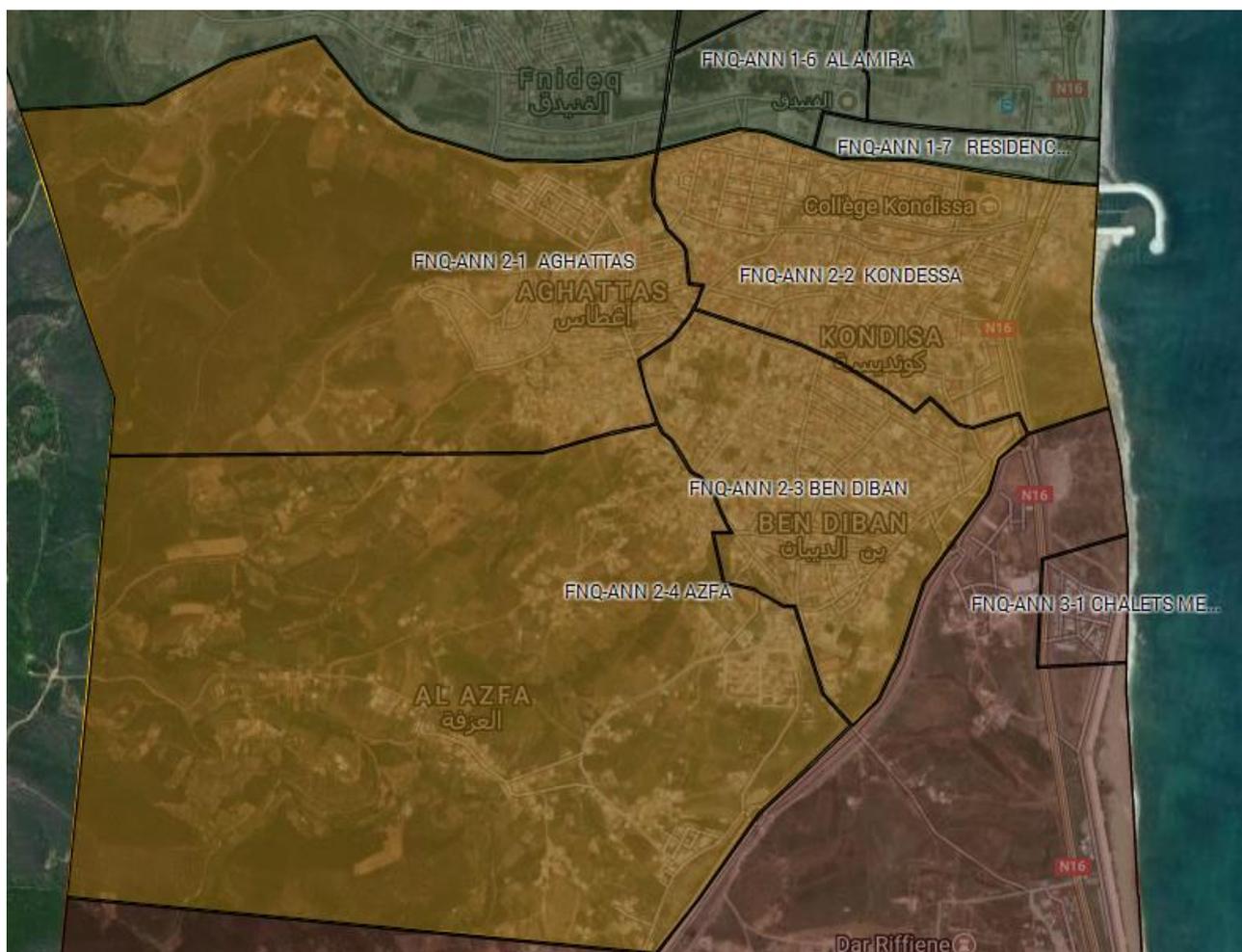
Plan d'ensemble du Zoning : l'Annexe administrative 1



7-1-2 Tableau des délimitations des Zones : Annexe Administrative 1

| Code Zones | Points de Repère |
|--------------|--|
| FNQ-ANN 1- 1 | BNI MZALA |
| FNQ-ANN 1- 2 | LOT BAB SEBTA |
| FNQ-ANN 1- 3 | CHBAR –HAY MARJA-HAY ZAOUIA-HAY ELOUED-HAY CHBAR-HAY SIDI BOUGHABA-HAY SABILA-HOUMA FOUKIA |
| FNQ-ANN 1- 4 | MORAKABA |
| FNQ-ANN 1- 5 | LOT MOULAY RACHID |
| FNQ-ANN 1- 6 | LOT AL AMIRA |
| FNQ-ANN 1- 7 | RESIDENCE AL MASSIRA |

Plan d'ensemble du Zoning : Annexe Administrative 2

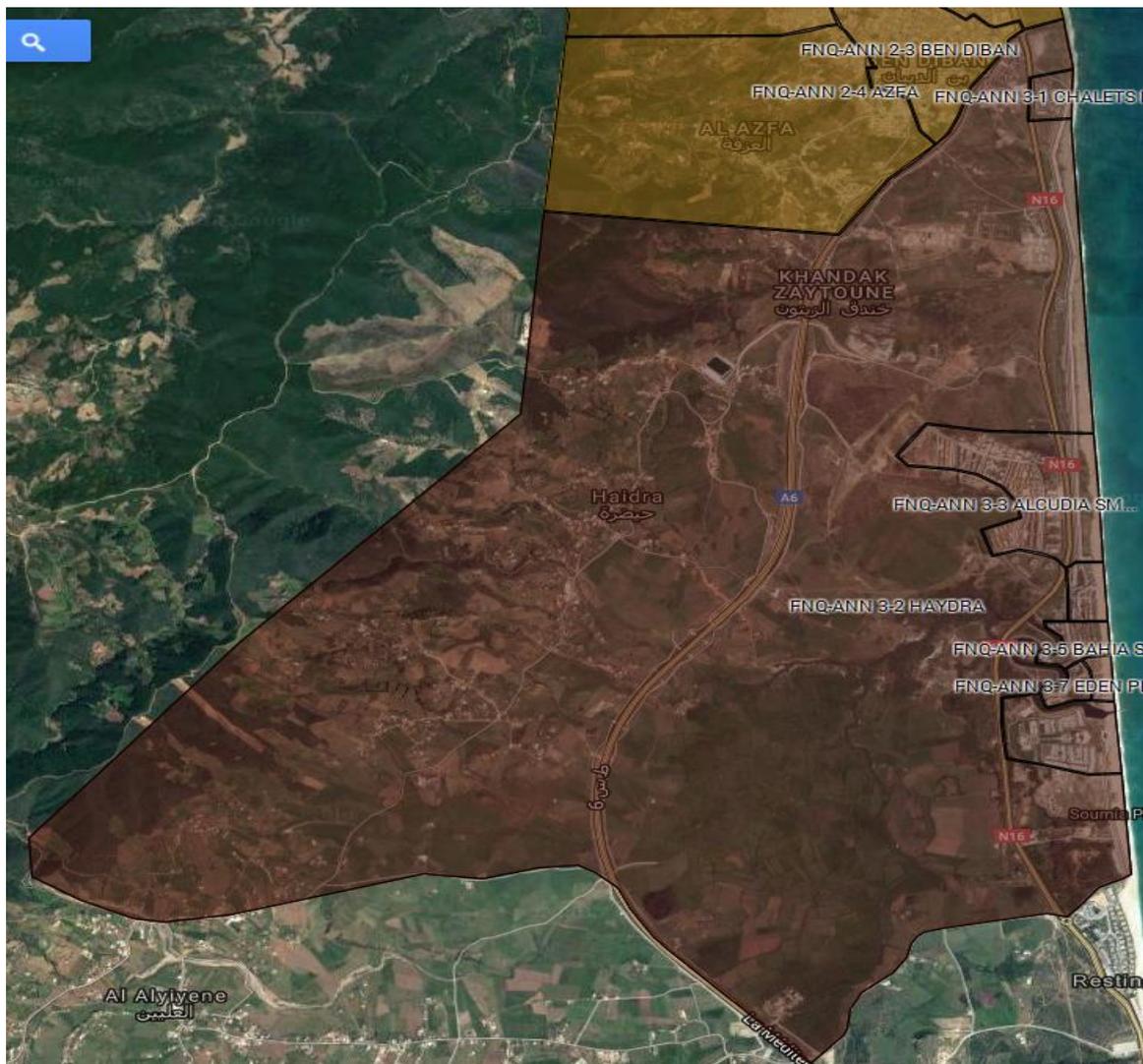


7.2.2 Tableau des délimitations des Zones : Annexe Administrative 2

| Code Zones | Points de Repère |
|--------------|------------------|
| FNQ-ANN 2- 1 | AGHATAS |
| FNQ-ANN 2- 2 | KONDESSA |
| FNQ-ANN 2- 3 | BEN DIBAN |
| FNQ-ANN 2- 4 | AZFA |

7-3-1 Cartographie des Zones relevant de l'annexe administrative 3

Plan d'ensemble du Zoning : Annexe Administrative 3



7.3.2 Tableau des délimitations des Zones : Annexe Administrative 3

| Code Zones | Points de Repère |
|--------------|------------------|
| FNO-ANN 3- 1 | CHALETs MED |
| FNO-ANN 3- 2 | HAYDRA |
| FNO-ANN 3- 3 | ALCUDIA SMIR |
| FNO-ANN 3- 4 | AL AMINE |
| FNO-ANN 3- 5 | BAHIA SMIR |
| FNO-ANN 3- 6 | SOUMEYA PLAGE |
| FNO-ANN 3- 7 | EDEN PLAGE |

9. Contacts Utiles

| Désignation | Adresse | Tél/Fax/Email |
|--|--|--|
| Bureau d'Accueil de la RAF M'DIQ | Av CASABLANCA N° 130 M'DIQ | 0 5 39 97 59 82 / 0 5 39 66 37 69 |
| Centre d'information DGI | Av Haj Ahmed Cherkaoui Agdal Rabat | 05 37 27 37 27 Referentiel@tax.gov.ma |
| l'Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie de M'DIQ | Av Oujda Lotiss Sidi Dkour M'diq | 0539663673 / 0660102871 |
| Agence Urbain de Tétouan | Av Des F.A.R Résidence Florence Tétouan | 05 39 99 21 68 / 05 39 99 21 76 |
| Délégation Haut commissariat au plan de Tétouan | Angle Av Med V et Av Mauritania Tétouan | 05 39 97 06 98 / 05 39 94 03 64 |