

Royaume du Maroc



Ministère de l'Economie et des Finances  
Direction Générale des Impôts



المملكة المغربية  
+ . ΧΗΛΞ† Ι ΝΕΨΟΞΘ



وزارة الاقتصاد والمالية  
+ . Ε . Π . Ο † Ι † Λ Ε Θ . Λ : Ξ Ω Ξ  
المديرية العامة للضرائب  
+ . Ε Φ Η . † . Ε . † . † † Ι Ξ Ο Χ . † †

## Référentiel des Prix des Transactions Immobilières de la ville de Saidia

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

Site Internet : [www.tax.gov.ma](http://www.tax.gov.ma) – Email : [referentiel@tax.gov.ma](mailto:referentiel@tax.gov.ma)

Édition DECEMBRE 2017

1. Préambule	03
2. Liste des abréviations	04
3. Lexique	05
4. Territoire, biens concernés et plan d'ensemble de la ville de Saidia	07
4.1. Territoire concerné	07
4.2. Plan d'ensemble de la ville de Saidia	09
5. Mode de recherche	10
6. Tableaux des délimitations des Zones	12
7. Référentiel des prix des transactions immobilières de la ville de Saidia	13
8. Contacts utiles	17

# 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, l'Agence Urbaine, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, l'Ordre des Notaires et le Conseil Régional des Adouls.

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  
API : Association des promoteurs immobiliers  
AU : Agence Urbaine  
Av. : Avenue  
Bd : Boulevard  
DGI : Direction Générale des Impôts  
DRI : Direction Régionale des Impôts  
EP : Équipements 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  
m<sup>2</sup> : Mètre Carré  
PC : Prix de la Construction  
PT : Prix du Terrain  
QI : Quartier Industriel  
Rce : Résidence  
Rd-Point : Rond Point  
Rte : Route  
SD : Saidia  
ST : Superficie du Terrain  
T : Terrain  
TTC : Toutes Taxes Comprises  
ZI : Zone Immeuble  
ZM : Zone Maison 4  
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)  
<= 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.

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

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 m<sup>2</sup> 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 réalisé 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> T x Superficie Terrain Maison + Prix au m<sup>2</sup> C x Superficie Couverte.

Prix Terrain = Prix au m<sup>2</sup> Terrain x Superficie Terrain.

Prix Villa = Prix au m<sup>2</sup> T x Superficie Terrain Villa + Prix au m<sup>2</sup> 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 ville de Saidia

### 4.1. Territoire concerné :

Saidia est une ville située à l'extrême nord-est du royaume, dans la province de Berkane, au bord de la méditerranée, à la frontière marocco-algérienne, faisant partie de la région administrative de l'oriental.

Sa population est estimée à environ 8 720 habitants selon le dernier recensement général de 2014.

Le découpage administratif et communal de la ville d'Ahfir se présente comme suit :

#### Découpage administratif :

- Pachalik de Saidia
- 2 Caïdats

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

\* Territoire concerné : La Ville de Saidia

\* Types de biens immobiliers concernés :

o Appartement, Maison et Villa à usage d'habitation

o Terrain Loti : ZM, ZV et ZI.

\* Types de biens immobiliers exclus :

o Appartement à usage professionnel ;

o Villa et Maison à vocation professionnelle ou commerciale ;

o Logement social ;

o Logement destiné au recasement des bidonvilles ;

o Terrain urbain non Loti ;

o Terrain à usage industriel ;

o Terrain à usage agricole.

## 4.2. Plan d'ensemble de la ville de Saida :



## 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 d'Oujda et/ou le Centre d'Information Téléphonique au numéro : 05.37.27.37.27.

Précisions :

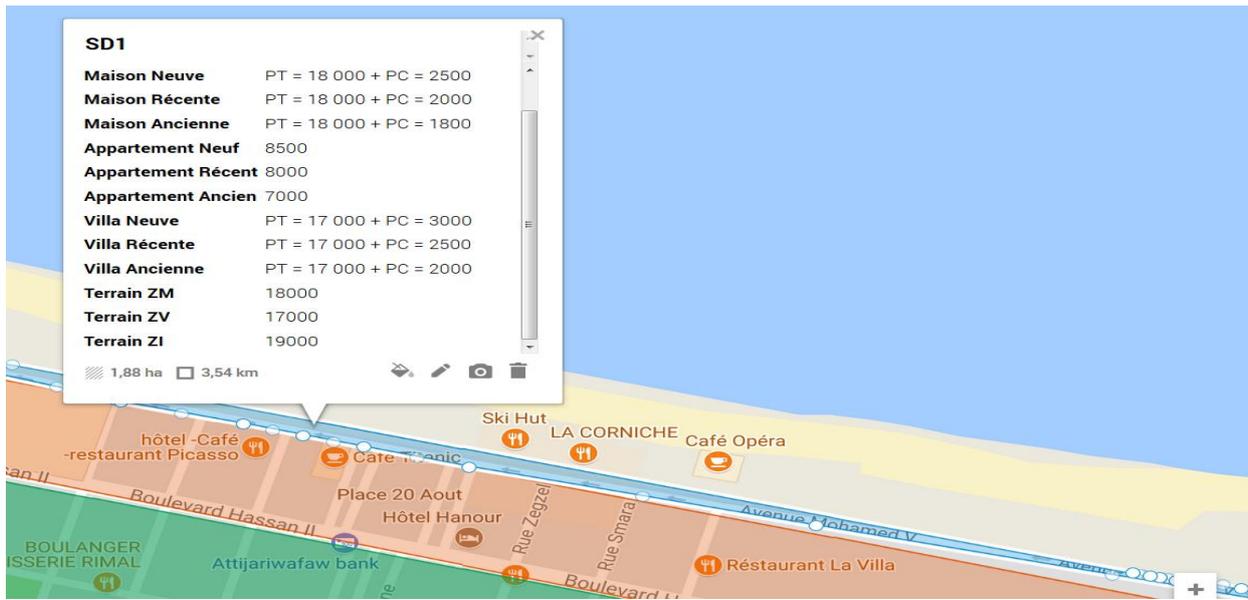
- \* Les prix à retenir pour les biens situés sur les Boulevards qui ne figurent pas sur la liste précitée, sont ceux des Zones dont ils relèvent.;
- \* Lorsque un bien chevauche sur plusieurs Zones, le prix à prendre en considération est celui de la Zone la plus côté.

Exemple : voir la page suivante.

## Exemple:

Soit une villa X se trouvant à Boulevard MED V (Corniche)

Situer le Quartier sur la carte et afficher les prix des Villas de cette Zone en cliquant dessus.



## 6. Tableau des délimitations des Zones:

Code Zone	Points de Repère
SD 1 (1ère ligne)	BD MED V.
SD2 (Entre la 1ère et la 2ème ligne comprise)	RUE BIR ANZARANE- BD SMARA-RUE ZEGZEL-RUE 20 AOUT-RUE ANOUAL-RUE ZERKTOUNI-RUE ALLAL BEN ABDELLAH-BD LAAYOUNE-BD DAKHLA-RUE LALLA MERYEM-RUE BAHR-RUE JAOUHARA-RUE CHATIE-LOTS OUIFAK-BD HASSAN II.
SD3 (Entre la 2ème non comprise et la 5ème ligne comprise)	RUE BIR ANZARANE- BD SMARA-RUE ZEGZEL-BD BIR ANZARANE- RUE ZERKTOUNI-RUE ALLAL BEN ABDELLAH-BD LAAYOUNE-BD DAKHLA-RUE BARID-RUE TAFOUGHALT-RUE TARIK BNOU ZIAD-RUE PALESTINE-RUE LALLA MERYEM-BD SIDI MOHAMED-BD MOULAY ABDELLAH-BD YAACOUB AL MANSOUR.
SD4	LOTS BOUABDELLAH LEILA-LOTS ANGAD-LOTS ERAC-LOTS FRANCO-LOTS TALHAOUI ET BOULOUIZ-LOTS BOULOUIZ (ROUTE OUJDA)-LOTS HERITIERS BOUCHIKHI.
SD5	LOTS WAHDA-LOTS WAHDA EXT-LOTS L'HABITAT.
SD6	LOTS BALI-LOTS JDAINI-LOTS SAFAE-LOTS IKHAE-DOUAR OULAD ABDELMOUMEN-LOTS SAID RAHMANI-LOTS FATIMA-LOTS CHERIF MED-LOTS BOULOUIZ (OULAD ABDELMOUMEN)-LOTS MOULOUYA-LOTS REDA SAIDIA-LOTS BENMESSAOUD-LOTS AJ DECOR-LOTS RIMAL.
SD7	LOTS TRIFA I-LOTS TRIFA II-LOTS HOUAR- LOTS AMAL-LOTS DERRAK-LOTS BOULOUIZ.
SD8	LOTS QUAITI-LOTS RAMDANI-LOTS OUJIDI-LOTS RAHMANI-LOTS BOULOUIZ-LOTS ISTIAF- LOTS SCI ISTIAF-AMICALE AMAL-AMICALE NAHDA-LOTS BOUKARABILA-LOTS HAJ TAOUFIK-LOTS AZZAOUI-LOTS DUNES DE SAIDIA-LOTS FRANCO-LOTS BOULOUIZ SANAË-LOTS BENMESSAOUD KHADIJA.
SD9	LOTS BENSALAH MED HASSAN-LOTS CHATIE-LOTS LOTS ANGAD-LOTS DMINE-LOTS SCI DMINE-LOTS SALIMA-LOTS YAACOUBI ALI-LOTS DAR AL OUROUD-LOTS AMICALE NAHDA2- LOTS MOUSTAKBAL.
SD10	LOTS IRFANE-LOTS JNANE SAHEL-LOTS BOUSTANE AL ANDALOUS-LOTS ATTADAMOUNE-LOTS ASSOCIATION MAGHREB ARABI-LOTS ASSOCIATION SALAM-LOTS NAKHIL-LOTS SNOUSSI MOSTAPHA-LOTS RIAD MOULOUYA.
SD11	SOGATOUR-BASSATINES-LOTS ANOUAR.
SD12(NSTS 1)	V1-V2-AP1-RT1-RT2-RT3-RT6.
SD13 (NSTS 2)	V3-V4-V5-V6-V7-AP7-AP10-AP14-AP15-RIAD-RT4-RT5-RT7-RT8-LOTS CHOUROUK.
SD14 (NSTS 3)	AP2-AP3-AP4-AP5-AP6-AP8-AP9-AP11-AP12-AP13-AP16.

## 7. Référentiel des prix des transactions immobilières de la ville de Saidia

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m <sup>2</sup>
SD1	Maison	Neuf	PT = 18 000 + PC = 2500
	Maison	Récent	PT = 18 000 + PC = 2000
	Maison	Ancien	PT = 18 000 + PC = 1800
	Appartement	Neuf	8 500
	Appartement	Récent	8 000
	Appartement	Ancien	7 000
	Villa	Neuf	PT = 17 000 + PC = 3000
	Villa	Récent	PT = 17 000 + PC = 2500
	Villa	Ancien	PT = 17 000 + PC = 2000
	Terrain ZM	Loti	18 000
	Terrain ZV	Loti	17 000
	Terrain ZI	Loti	19 000
SD2	Maison	Neuf	PT = 14 000 + PC = 2 500
	Maison	Récent	PT = 14 000 + PC = 2 000
	Maison	Ancien	PT = 14 000 + PC = 1 800
	Appartement	Neuf	7 000
	Appartement	Récent	6 500
	Appartement	Ancien	5 000
	Villa	Neuf	PT = 13 000 + PC = 3 000
	Villa	Récent	PT = 13 000 + PC = 2 500
	Villa	Ancien	PT = 13 000 + PC = 2 000
	Terrain ZM	Loti	14 000
	Terrain ZV	Loti	13 000
	Terrain ZI	Loti	15 000
SD3	Maison	Neuf	PT = 9 000 + PC = 2 500
	Maison	Récent	PT = 9 000 + PC = 2 000
	Maison	Ancien	PT = 9 000 + PC = 1 800
	Appartement	Neuf	6 500
	Appartement	Récent	6 000
	Appartement	Ancien	4 500
	Villa	Neuf	PT = 8 000 + PC = 3 000
	Villa	Récent	PT = 8 000 + PC = 2 500
	Villa	Ancien	PT = 8 000 + PC = 2 000
	Terrain ZM	Loti	9 000
	Terrain ZV	Loti	8 000
	Terrain ZI	Loti	10 000

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m <sup>2</sup>
SD4	Maison	Neuf	PT = 4 000 + PC = 2 500
	Maison	Récent	PT = 4 000 + PC = 2 000
	Maison	Ancien	PT = 4 000 + PC = 1 800
	Appartement	Neuf	6000
	Appartement	Récent	5500
	Appartement	Ancien	4000
	Villa	Neuf	PT = 3 500 + PC = 3 000
	Villa	Récent	PT = 3 500 + PC = 2 500
	Villa	Ancien	PT = 3 500 + PC = 2 000
	Terrain ZM	Loti	4 000
	Terrain ZV	Loti	3 500
	Terrain ZI	Loti	4 500
SD5	Maison	Neuf	PT = 2 500 + PC = 2 500
	Maison	Récent	PT = 2 500 + PC = 2 000
	Maison	Ancien	PT = 2 500 + PC = 1 300
	Appartement	Neuf	6 500
	Appartement	Récent	6 000
	Appartement	Ancien	4 500
	Villa	Neuf	PT = 2 000 + PC = 3 000
	Villa	Récent	PT = 2 000 + PC = 2 500
	Villa	Ancien	PT = 2 000 + PC = 1 800
	Terrain ZM	Loti	2 500
	Terrain ZV	Loti	2 000
	Terrain ZI	Loti	3 000
SD6	Maison	Neuf	PT = 3 500 + PC = 2 500
	Maison	Récent	PT = 3 500 + PC = 2 000
	Maison	Ancien	PT = 3 500 + PC = 1 800
	Appartement	Neuf	5 500
	Appartement	Récent	5 000
	Appartement	Ancien	3 500
	Villa	Neuf	PT = 3 000 + PC = 3 000
	Villa	Récent	PT = 3 000 + PC = 2 500
	Villa	Ancien	PT = 3 000 + PC = 2 000
	Terrain ZM	Loti	3 500
	Terrain ZV	Loti	3 000
	Terrain ZI	Loti	4 000

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m <sup>2</sup>
SD7	Maison	Neuf	PT = 3 000 + PC = 2 500
	Maison	Récent	PT = 3 000 + PC = 2 000
	Maison	Ancien	PT = 3 000 + PC = 1 800
	Appartement	Neuf	5 000
	Appartement	Récent	4 500
	Appartement	Ancien	3 000
	Villa	Neuf	PT = 2 500 + PC = 3 000
	Villa	Récent	PT = 2 500 + PC = 2 500
	Villa	Ancien	PT = 2 500 + PC = 2 000
	Terrain ZM	Loti	3 000
	Terrain ZV	Loti	2 500
	Terrain ZI	Loti	3 500
SD8	Maison	Neuf	PT = 4 500 + PC = 2 500
	Maison	Récent	PT = 4 500 + PC = 2 000
	Maison	Ancien	PT = 4 500 + PC = 1 800
	Appartement	Neuf	6 000
	Appartement	Récent	5 500
	Appartement	Ancien	5 000
	Villa	Neuf	PT = 4 000 + PC = 3 000
	Villa	Récent	PT = 4 000 + PC = 2 500
	Villa	Ancien	PT = 4 000 + PC = 1 800
	Terrain ZM	Loti	4 500
	Terrain ZV	Loti	4 000
	Terrain ZI	Loti	5 000
SD9	Maison	Neuf	PT = 4 000 + PC = 2 500
	Maison	Récent	PT = 4 000 + PC = 2 000
	Maison	Ancien	PT = 4 000 + PC = 1 800
	Appartement	Neuf	5 500
	Appartement	Récent	5 000
	Appartement	Ancien	3 500
	Villa	Neuf	PT = 3 500 + PC = 3 000
	Villa	Récent	PT = 3 500 + PC = 2 500
	Villa	Ancien	PT = 3 500 + PC = 2 000
	Terrain ZM	Loti	4 000
	Terrain ZV	Loti	3 500
	Terrain ZI	Loti	4 500

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m <sup>2</sup>
SD10	Maison	Neuf	PT = 2 500 + PC = 2 500
	Maison	Récent	PT = 2 500 + PC = 2 000
	Maison	Ancien	PT = 2 500 + PC = 1 800
	Appartement	Neuf	4 500
	Appartement	Récent	4 000
	Appartement	Ancien	3 000
	Villa	Neuf	PT = 2 000 + PC = 3 000
	Villa	Récent	PT = 2 000 + PC = 2 500
	Villa	Ancien	PT = 2 000 + PC = 2 000
	Terrain ZM	Loti	2 500
	Terrain ZV	Loti	2 000
	Terrain ZI	Loti	3 000
SD11	Maison	Neuf	PT = 5 000 + PC = 2 500
	Maison	Récent	PT = 5 000 + PC = 2 000
	Maison	Ancien	PT = 5 000 + PC = 1 800
	Appartement	Neuf	6 000
	Appartement	Récent	5 500
	Appartement	Ancien	5 000
	Villa	Neuf	PT = 4 500 + PC = 3 000
	Villa	Récent	PT = 4 500 + PC = 2 500
	Villa	Ancien	PT = 4 500 + PC = 1 800
	Terrain ZM	Loti	5 000
	Terrain ZV	Loti	4 500
	Terrain ZI	Loti	5 500

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m <sup>2</sup>
SD12	Appartement	Neuf	8 000
	Appartement	Récent	7 500
	Appartement	Ancien	7 000
	Villa	Neuf	PT = 2 000 + PC = 3 000
	Villa	Récent	PT = 2 000 + PC = 2 500
	Villa	Ancien	PT = 2 000 + PC = 2 000
	Terrain ZV	Loti	2 000
SD13	Maison	Neuf	PT = 2 000 + PC = 2 500
	Maison	Récent	PT = 2 000 + PC = 2 000
	Maison	Ancien	PT = 2 000 + PC = 1 800
	Appartement	Neuf	7 500
	Appartement	Récent	7 000
	Appartement	Ancien	6 500
	Villa	Neuf	PT = 1 500 + PC = 3 000
	Villa	Récent	PT = 1 500 + PC = 2 500
	Villa	Ancien	PT = 1 500 + PC = 2 000
Terrain ZV	Loti	1500	
SD14	Appartement	Neuf	7 000
	Appartement	Récent	6 500
	Appartement	Ancien	6 000

## 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 d'Oujda	Bd Derfoufi Immeuble des Impôts	0536-68-41-85
Agence Urbaine d'Oujda	Bd Mohammed V	0536-68-04-13
Wilaya de la Région de l'Oriental	Bd Hassan II	0536-68-29-01 0536-68-29-02
ANCFCC de Berkane	Bd Prince Héritier Hay Hassani Berkane	0536-61-31-77
Municipalite de Saidiar	BD Moulay Rachid Saidia	0536-62-51-67