



## Référentiel des Prix des Transactions Immobilières De Taroudannt

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

## Sommaire

<b>1. Préambule</b>	<b>03</b>
<b>2. Liste des abréviations</b>	<b>04</b>
<b>3. Lexique</b>	<b>05</b>
<b>4. Territoire, biens concernés et plan d'ensemble de commune urbaine de Taroudannt</b>	<b>07</b>
4.1. Territoire et biens concernés	<b>07</b>
4.2. Plan d'ensemble de commune Urbaine de Taroudannt	<b>08</b>
<b>5. Mode de recherche</b>	<b>10</b>
<b>6. Référentiel des prix des transactions immobilières de commune urbaine de Taroudannt</b>	<b>11</b>
6.1. 1 <sup>er</sup> Arrondissement	<b>12</b>
6.2. 2 <sup>ème</sup> Arrondissement	<b>13</b>
6.3. 3 <sup>ème</sup> Arrondissement	<b>14</b>
6.4. 4 <sup>ème</sup> Arrondissement	<b>15</b>
<b>7. Cartographie et tableaux des délimitations des Zones</b>	<b>17</b>
<b>8. Contacts utiles</b>	<b>25</b>

## 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 de Taroudannt, 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.

## Liste des abréviations

---

**ANCFCC** : Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie

**DGI** : Direction Générale des Impôts

**FNPI** : Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers

**m<sup>2</sup>** : Mètre Carré

**TR** : Taroudannt

**TR1** : Taroudannt-1<sup>er</sup> Arrondissement

**TR2** : Taroudannt-2<sup>em</sup> Arrondissement

**TR3** : Taroudannt-3<sup>em</sup> Arrondissement

**TR4** : Taroudannt-4<sup>em</sup> Arrondissement

**PC** : Prix de la Construction

**PCF** : Prix de la Construction Finie

**PCSF** : Prix de la Construction Semi Finie

**PT** : Prix du Terrain

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

**ST** : Superficie du Terrain

**T** : Terrain

**TSGolf** : Terrain Sur Golf

**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)

## 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.

**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 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 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).

**Riad** : maison entièrement fermée sur l'extérieur, qui s'organise autour d'un patio central souvent arboré et doté d'une fontaine.

**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 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.

## **Territoire, biens concernés et plan d'ensemble de la Région de Souss-Massa**

---

### **Territoire concerné :**

La **Région de Souss-Massa** est l'une des douze régions du Maroc instituées en 2015.

Elle se compose d'une Préfecture et sept Provinces :

- Préfecture de d'Agadir ida-outanane ;
- Province de Chtouka-Ait Baha ;
- Province d'Inzegane –Ait Melloul ;
- Province de Taroudannt ;
- Province de Tata ;
- Province de Tiznite

La **Province de Taroudannt** englobe (8) Communes Urbaines, (81) communes Rurales :

- **Commune urbaine : Taroudannt**
- Commune urbaine : Oulad Teima
- Commune urbaine : Oulad Berhil
- Commune urbaine : Aoulouz
- Commune urbaine : Taliouine
- Commune urbaine : Ighrem
- Commune urbaine : El guerdane
- Commune urbaine : Ait laaza

La **commune urbaine de Taroudannt** compte quatre (4) arrondissements urbains :

- 1<sup>er</sup> arrondissement
- 2<sup>em</sup> arrondissement
- 3<sup>em</sup> arrondissement
- 4<sup>em</sup> arrondissement

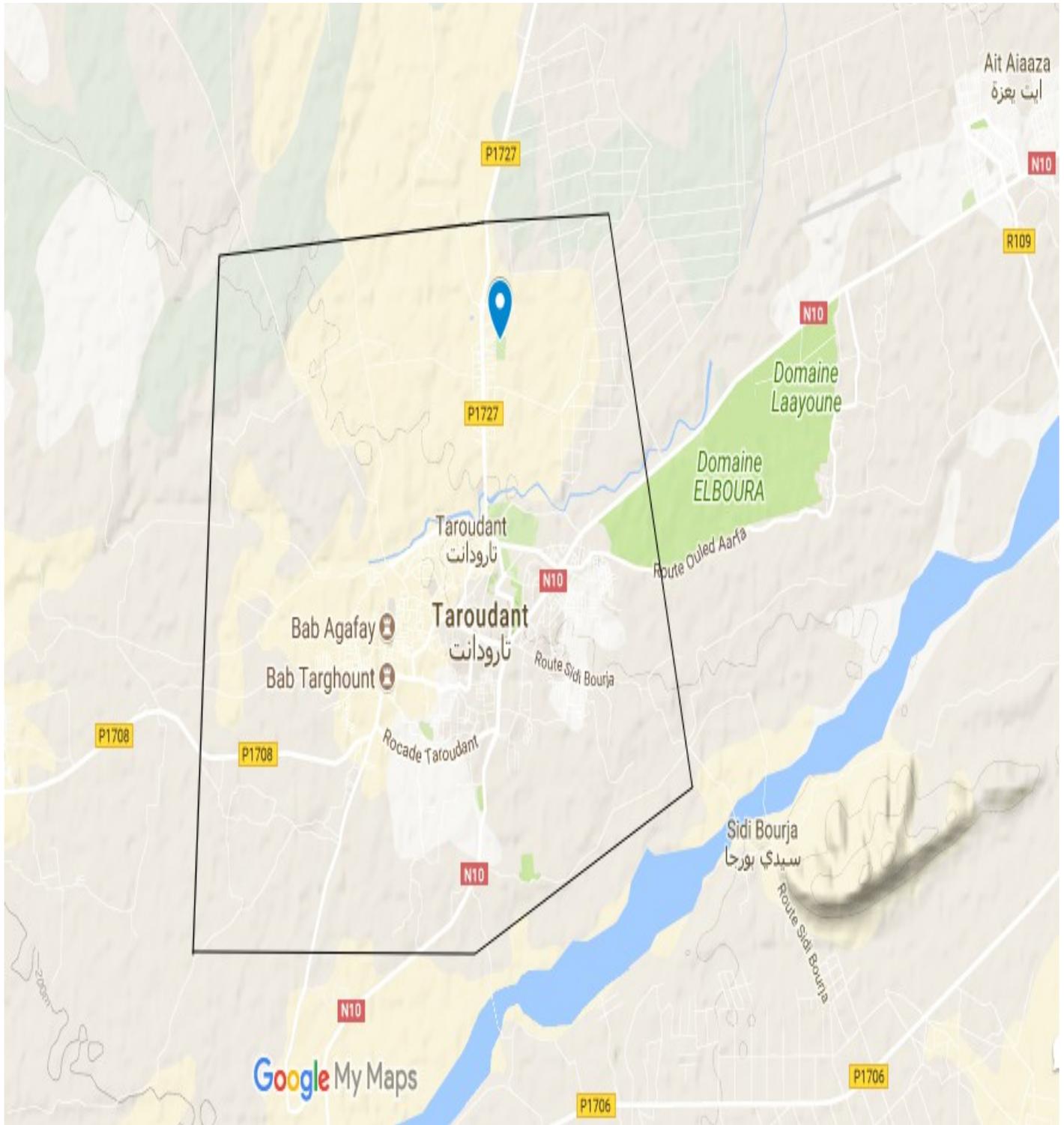
Le **territoire géographique et les biens concernés par le présent Référentiel** se présentent comme suit :

- **Territoire concerné** : Commune urbaine de Taroudannt;
- **Types de biens immobiliers concernés** :
  - Appartement, Maison, Villa et Riad 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.

**Plan d'ensemble de commune Urbaine de Taroudannt :**

Voir page suivante.



## 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' Agadir 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.

## Référentiel des prix des transactions immobilières de la Commune Urbaine de Taroudannt

---

La Commune Urbaine de Taroudannt est découpée en **18 Zones** dont la ventilation est comme suit :

Arrondissement	Nombre de Zones	Nombre de Zones	
		Rue/Av./Bd	Nombre total des Zones
1 <sup>er</sup> Arrondissement	5	2	7
2 <sup>ème</sup> Arrondissement	3	-	3
3 <sup>ème</sup> Arrondissement	2	-	2
4 <sup>ème</sup> Arrondissement	5	1	6
Totaux :	15	3	18

## 6.1. Référentiel des prix des transactions immobilières du 1er Arrondissement

Code Zone	Type de bien	État	Prix au m <sup>2</sup>
TR1	MAISON	ANCIEN	PT : 3500,00DH + PC : 1000,00DH
		RECENT	PT : 3500,00DH + PC : 2000,00DH
		NEUF	PT : 3500,00DH + PC : 2500,00DH
	TNB		PT : 3500,00DH
TR2	MAISON	ANCIEN	PT : 3100,00DH + PC : 1000,00DH
		RECENT	PT : 3100,00DH + PC : 2000,00DH
		NEUF	PT : 3100,00DH + PC : 2500,00DH
	TNB		PT : 3100,00DH
TR3	MAISON	ANCIEN	PT : 3500,00DH + PC : 1000,00DH
		RECENT	PT : 3500,00DH + PC : 2000,00DH
		NEUF	PT : 3500,00DH + PC : 2500,00DH
	TNB		PT : 3500,00DH
TR4	MAISON	ANCIEN	PT : 2900,00DH + PC : 1000,00DH
		RECENT	PT : 2900,00DH + PC : 2500,00DH
		NEUF	PT : 2900,00DH + PC : 3000,00 DH
	TNB		PT : 2900,00DH
TR5	MAISON	ANCIEN	PT : 1500,00DH + PC : 1000,00 DH
		RECENT	PT : 1500,00DH + PC : 1500,00DH
	TNB		PT : 1500,00 DH
TR6	MAISON	ANCIEN	PT : 1500,00DH + PC : 1000,00DH
		RECENT	PT : 1500,00DH + PC : 1500,00DH
	TNB		PT : 1500,00DH
TR7	MAISON	ANCIEN	PT : 1500,00DH + PC : 1000,00DH
		RECENT	PT : 1500,00DH + PC : 1500,00DH
		NEUF	PT : 1500,00DH + PC : 2000,00DH
	TNB		PT : 1500,00DH

## 6.2. Référentiel des prix des transactions immobilières du 2ème Arrondissement

Code Zone	Type de bien	État	Prix au m <sup>2</sup>
TR8	MAISON	ANCIEN	PT : 3000,00DH + PC : 1000,00DH
		RECENT	PT : 3000,00DH + PC : 2000,00DH
		NEUF	PT : 3000,00DH + PC : 3000,00DH
	TNB		PT : 3000,00DH
TR9	MAISON	ANCIEN	PT : 2000,00DH + PC : 1000,00DH
		RECENT	PT : 2000,00DH + PC : 1500,00DH
		NEUF	PT : 2000,00DH + PC : 2000,00DH
	TNB		PT : 2000,00DH
TR10	MAISON	ANCIEN	PT : 2000,00DH + PC : 1500,00DH
		RECENT	PT : 2000,00DH + PC : 2000,00DH
		NEUF	PT : 2000,00DH + PC : 2500,00DH
	TNB		PT : 2000,00DH

### 6.3. Référentiel des prix des transactions immobilières du 3ème Arrondissement

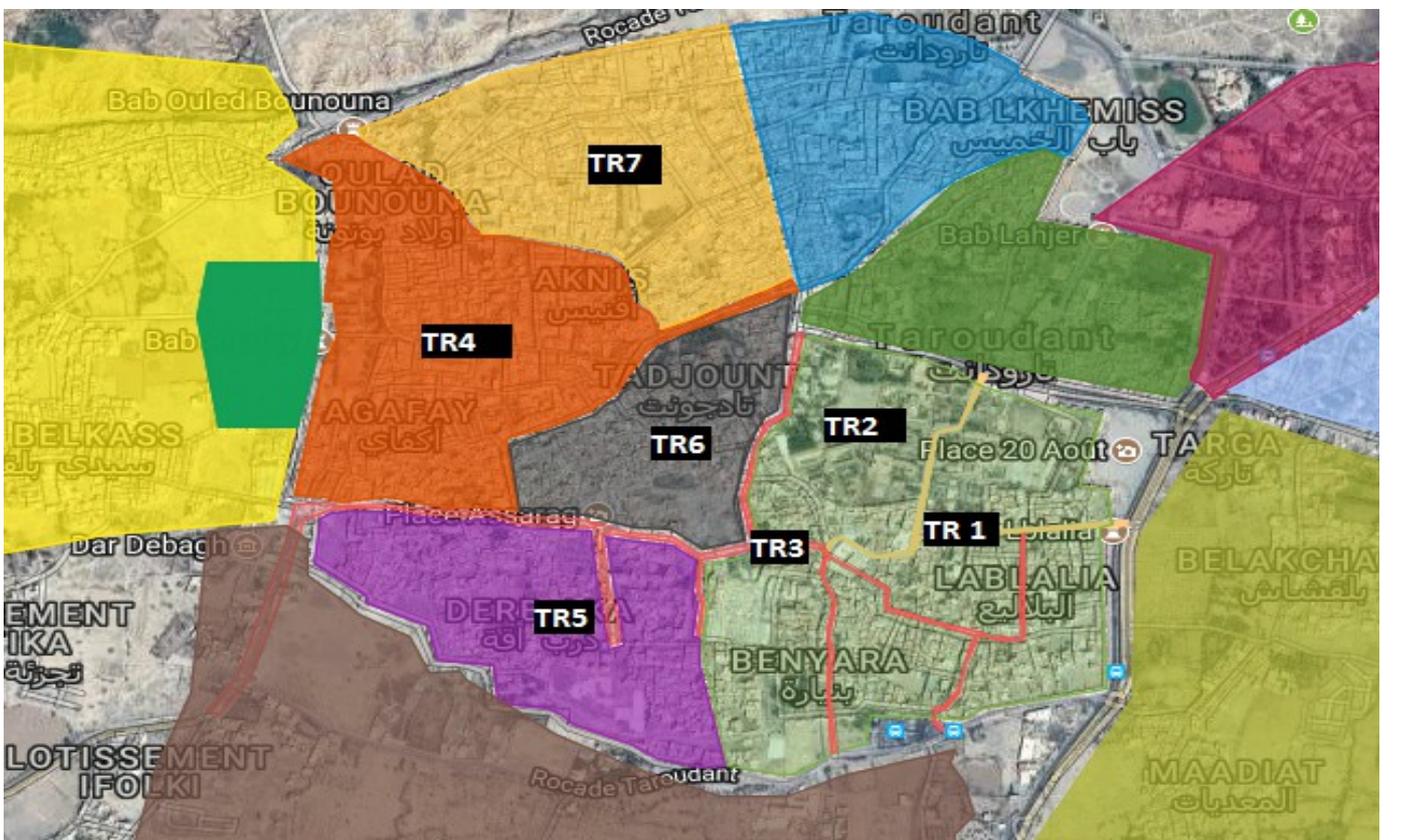
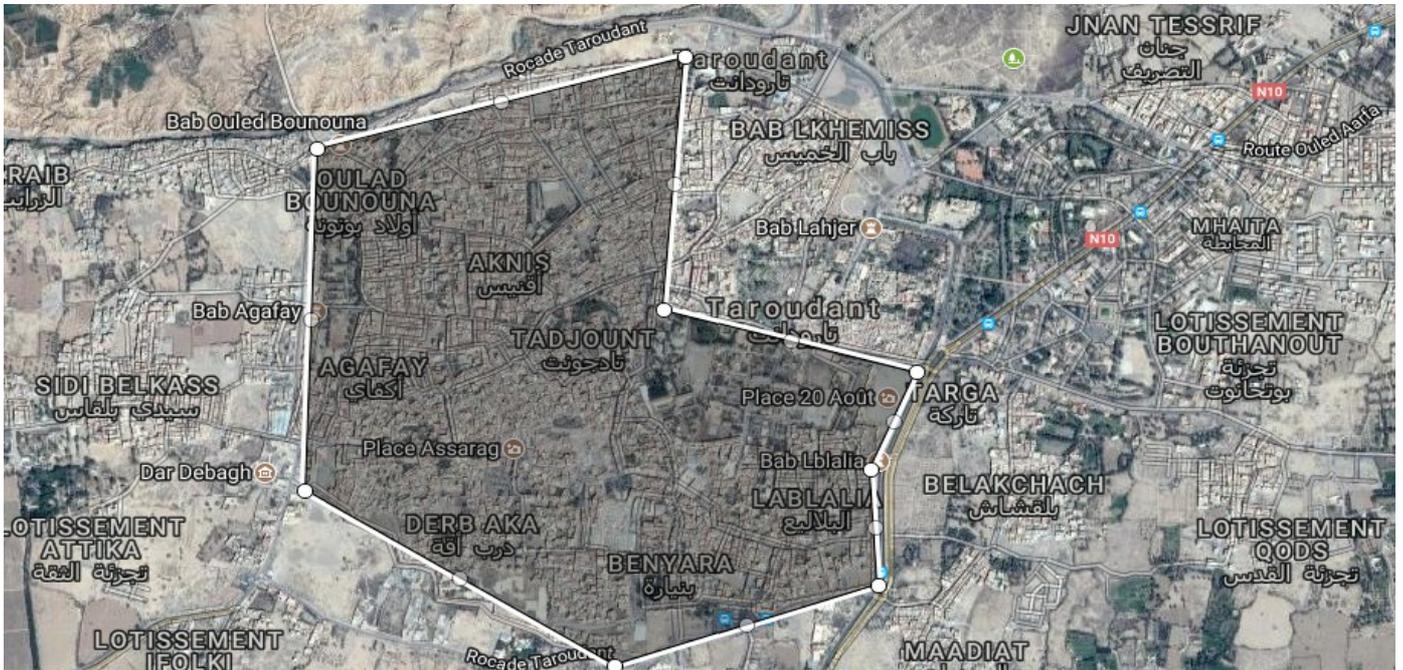
Code Zone	Type de bien	État	Prix au m <sup>2</sup>
TR11	MAISON	ANCIEN	PT : 2500,00DH + PC : 1500,00DH
		RECENT	PT : 2500,00DH + PC : 2000,00DH
		NEUF	PT : 2500,00DH + PC : 2500,00DH
	TNB		PT : 2500,00DH
TR12	MAISON	ANCIEN	PT : 2500,00DH + PC : 2000,00DH
		RECENT	PT : 2500,00DH + PC : 2500,00DH
		NEUF	PT : 2500,00DH + PC : 3000,00DH
	TNB		PT : 2500,00DH

#### 6.4. Référentiel des prix des transactions immobilières du 4<sup>ème</sup> Arrondissement

Code Zone	Type de bien	État	Prix au m <sup>2</sup>
TR13	MAISON	RECENT	PT : 4500,00DH + PC : 3000,00DH
		NEUF	PT : 4500,00DH + PC : 3500,00DH
	TNB		PT : 4500,00DH
TR14	MAISON	ANCIEN	PT : 2500,00DH + PC : 2000,00DH
		RECENT	PT : 2500,00DH + PC : 2500,00DH
		NEUF	PT : 2500,00DH + PC : 3000,00DH
	TNB		PT : 2500,00DH
TR15	MAISON	ANCIEN	PT : 5000,00DH + PC : 2500,00DH
		RECENT	PT : 5000,00DH + PC : 3000,00DH
		NEUF	PT : 5000,00DH + PC : 3500,00DH
	TNB		PT : 5000,00DH
TR16	MAISON	RECENT	PT : 4500,00DH + PC : 3500,00DH
		NEUF	PT : 4500,00DH + PC : 4500,00DH
	TNB		PT : 4500,00DH
TR17	MAISON	ANCIEN	PT : 3000,00DH + PC : 3000,00DH
		RECENT	PT : 3000,00DH + PC : 3500,00DH
		NEUF	PT : 3000,00DH + PC : 4000,00DH
	TNB		PT : 3000,00DH
TR18	MAISON	ANCIEN	PT : 2200,00DH + PC : 1000,00DH
		RECENT	PT : 2200,00DH + PC : 2000,00DH
		NEUF	PT : 2200,00DH + PC : 2500,00DH
	TNB		PT : 2200,00DH



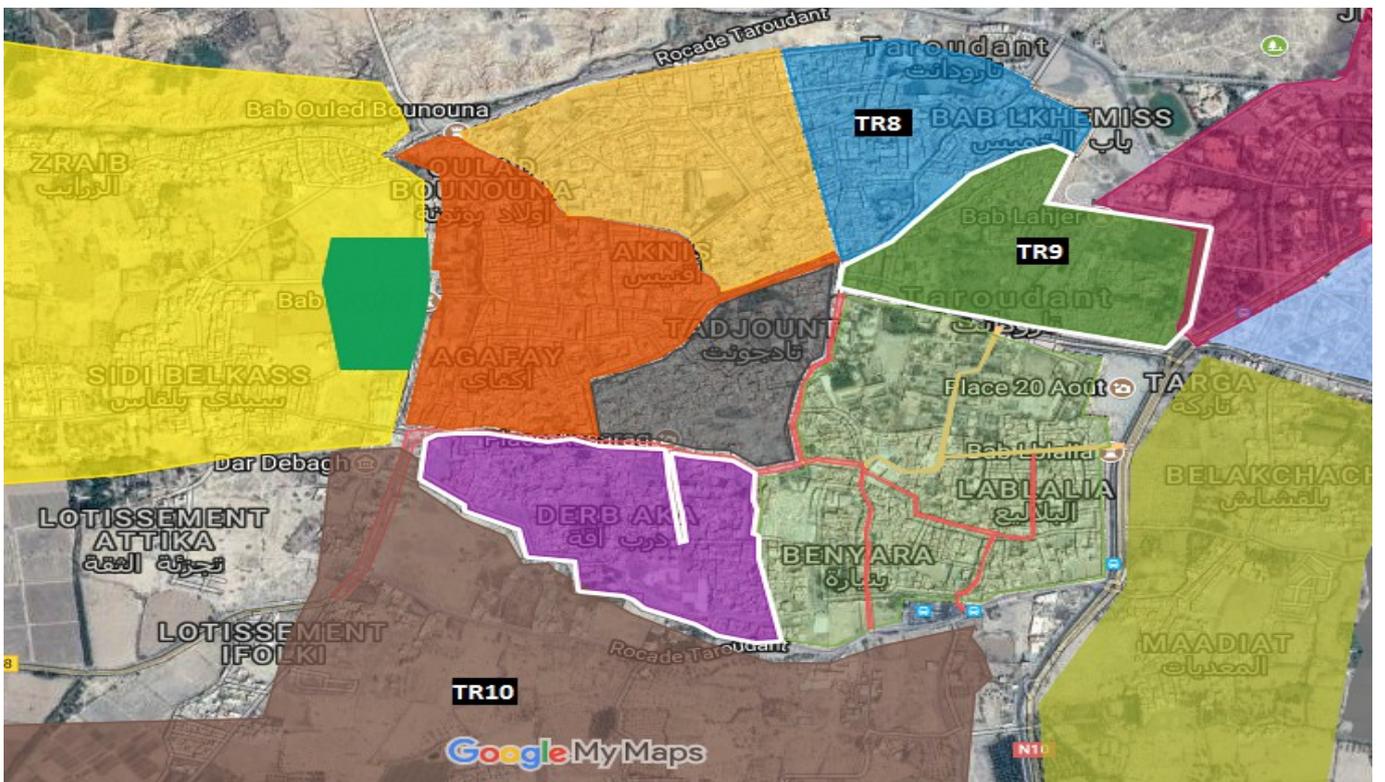
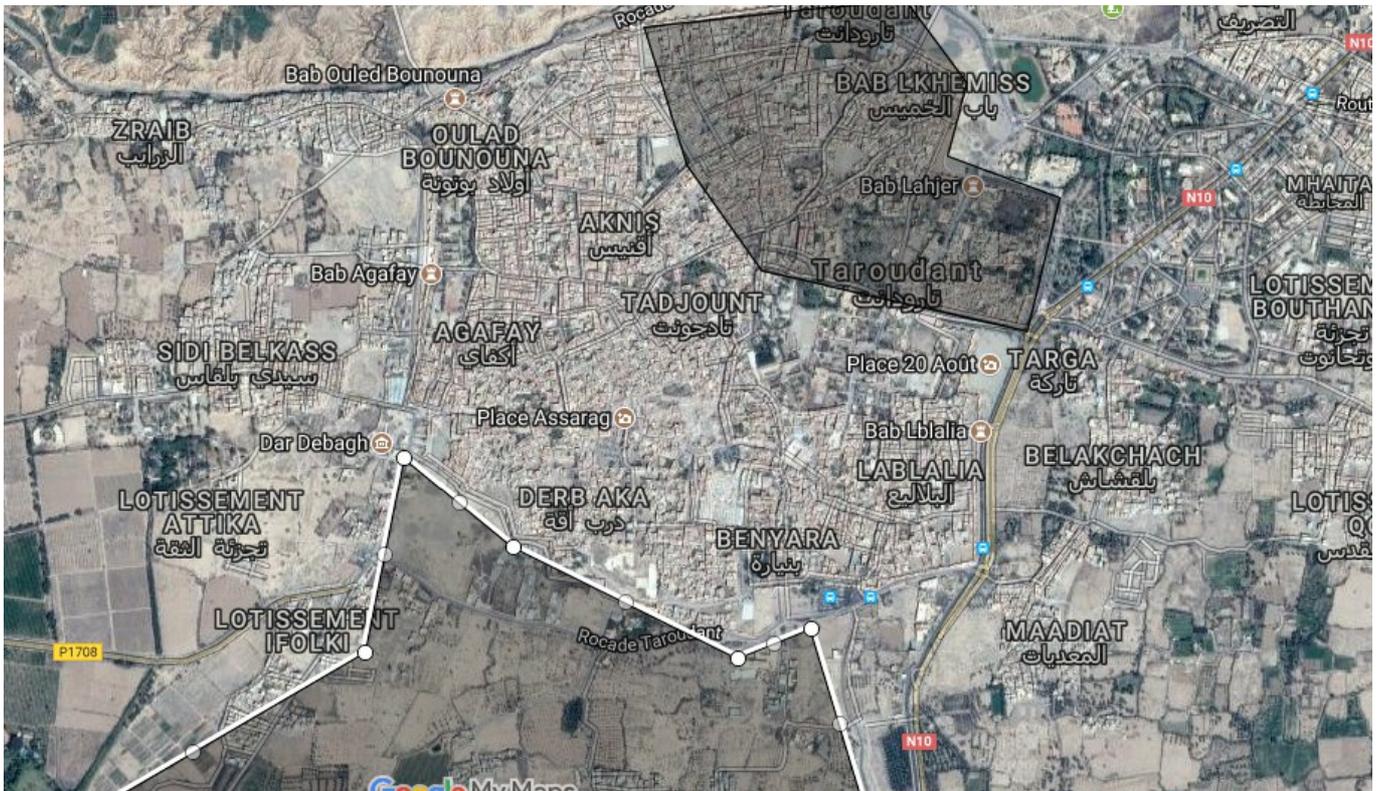
7.1 Cartographie des Zones relevant du 1<sup>er</sup> Arrondissement :



### 7.1 Tableau des délimitations des Zones du 1<sup>er</sup> Arrondissement

Code Zone	Points de Repère
TR1	AV Mokhtar soussi - Av Prince héritier
TR2	Blaliaa - Bab zorgane - BENYARA - BD Al mostakbal
TR3	BD Mohamed V - BD Al Qods - BD Bir Anzaran - BD Al Mansour Dahbi - Sidi Hssayne - Talmaklat - Derb hchich
TR4	BD 20 Aout - Jnan Benkirane - Agafay - Aqnis - Loitissement Chad Belwahed -Al Bssatine
TR5	Derb yahya Outaleb - Derb jdid - Elmellah - Ahfir - Av Les ALMoravides - Derb Aqqa - Av Brahim Roudani
TR6	Derb gssima - Borj oumenssour - Toudjent - Derb indlass - Derb El Guezzara - Rahba laQdima
TR7	Derb Zemmala - Derb Chrif - Old Bounouna - Hay Hassany

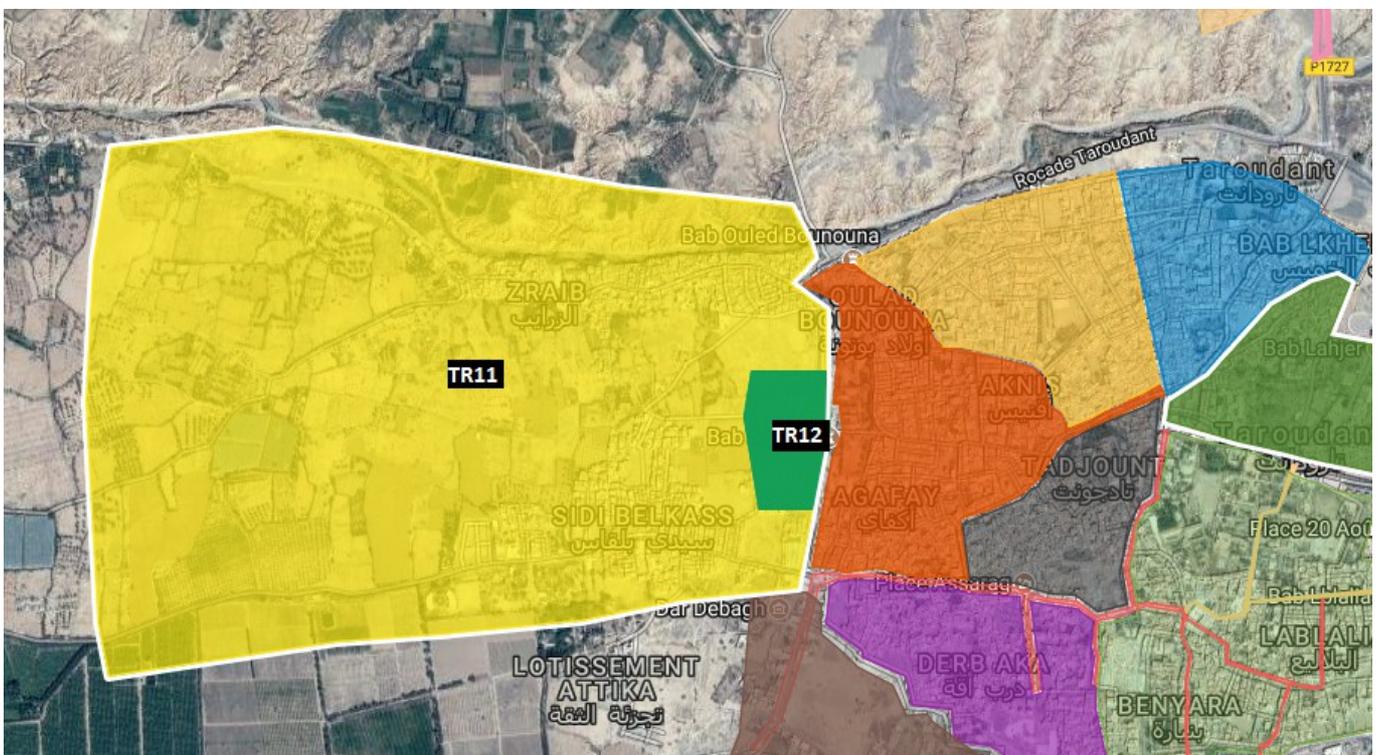
7.2 Cartographie des Zones relevant du 2eme Arrondissement :



## 7.2 Tableau des délimitations des Zones 2<sup>ème</sup> Arrondissement

Code Zone	Points de Repère
TR8	Tafellagt - Bab El khmiss - Av Bab Lakhmiss
TR9	Derb Laafou - Sidi Laarabi - La Kasbah
TR10	Bab Tarhgount - Hors Bab Targhout - Regue Achbar - Dar Mbarek Oussalem - Jnan Lemra

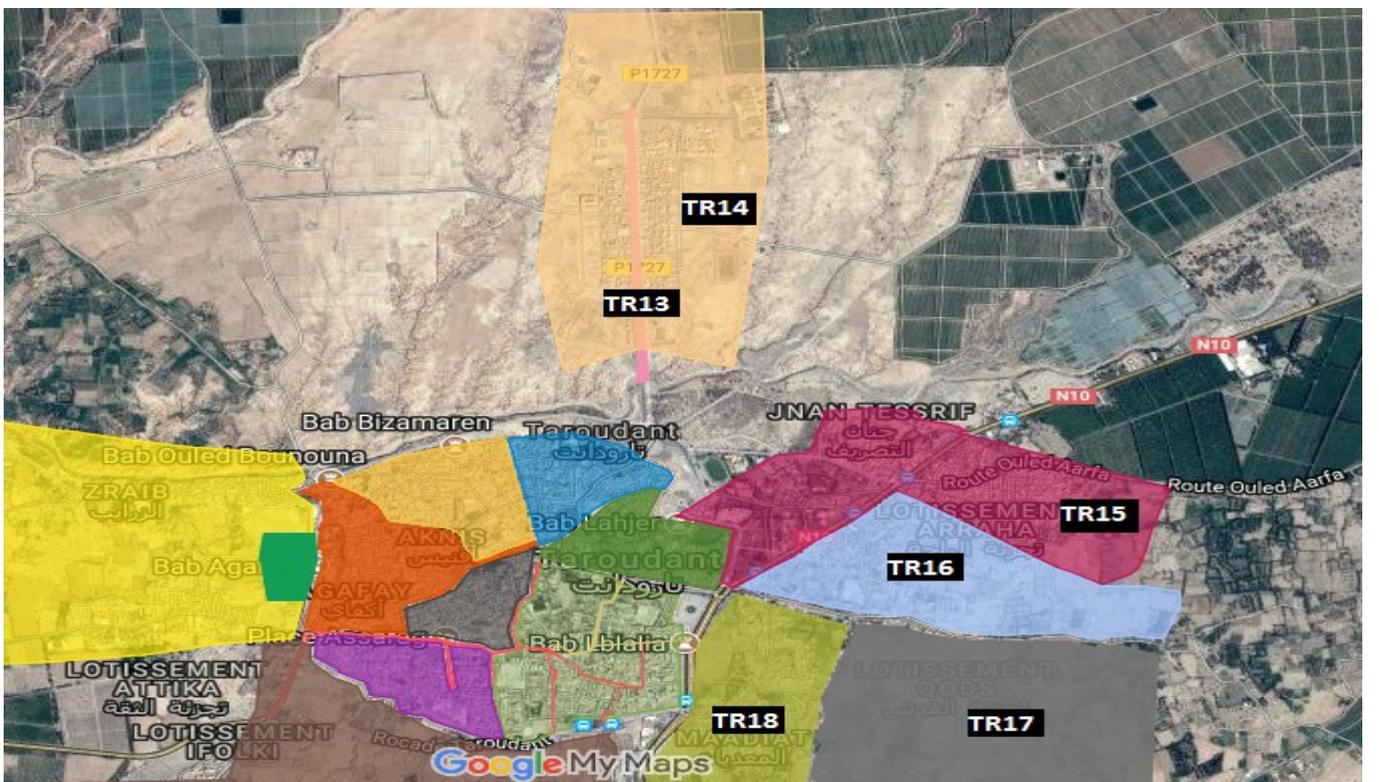
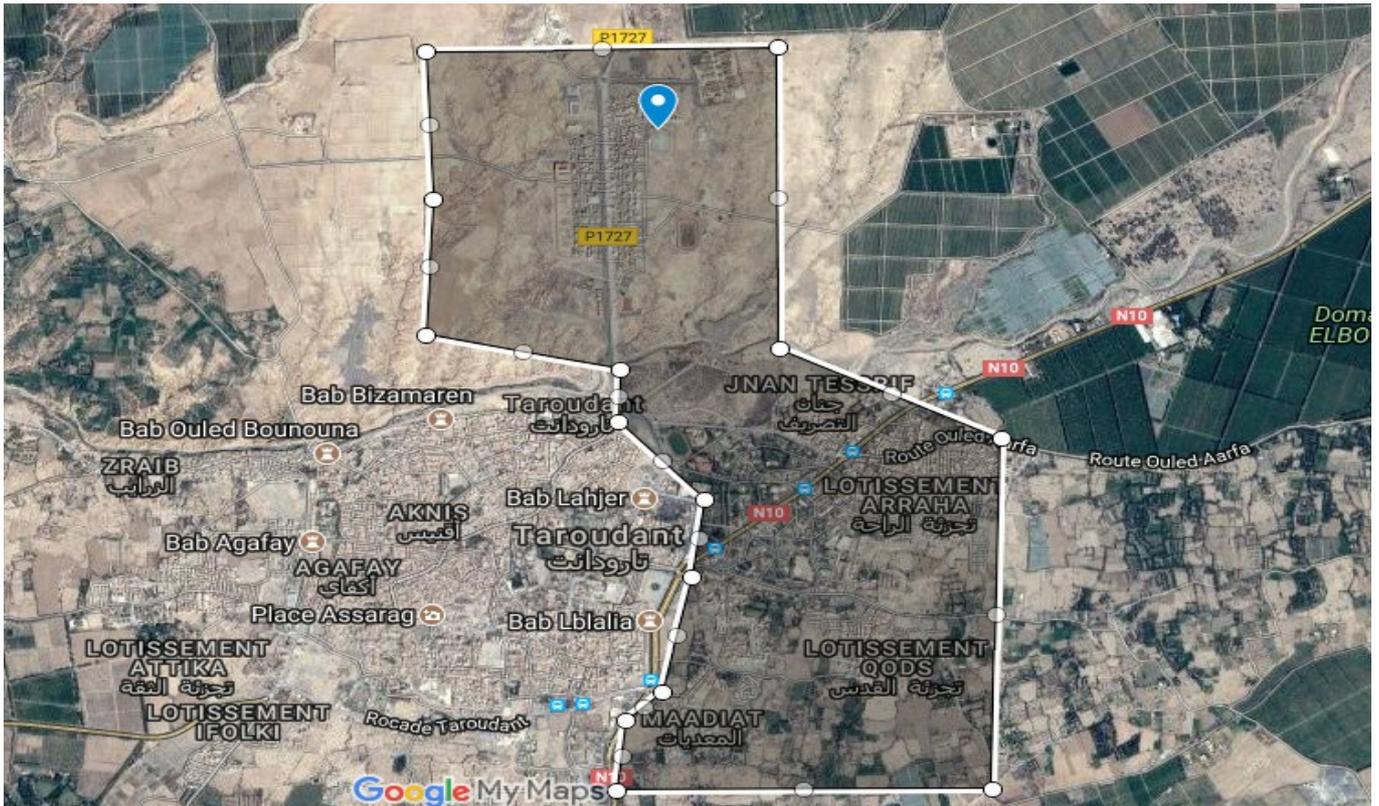
7.3 Cartographie des Zones relevant du 3<sup>ème</sup> Arrondissement :



### 7.3 Tableau des délimitations des Zones 3<sup>ème</sup> Arrondissement

Code Zone	Points de Repère
TR11	Derb chef Aziz - Sidi Belkass - Boulevard Sidi Belkas vers El Hosen - Zraib Old Bounouna
TR12	Lotissement Bendaadaa ( Old Bounouna )

7.4 Cartographie des Zones relevant du 4<sup>ème</sup> Arrondissement :



#### 7.4 Tableau des délimitations des Zones 4<sup>ème</sup> Arrondissement

Code Zone	Points de Repère
TR13	BD Al Atlas Al Kabir (Lastah)
TR14	Hay Mohammady - Lotissement Najah - lotissement attadamoun
TR15	Lot Bouhdoud ( jnan tesrif ) - lot Al Jaouhari - lot ait azizou - BD Hassan 2 - Lot Essaada - lot Roudana - lot soussia - Lot oubou 1 - Lot oubou2
TR16	lot bouykidou - lot bouyferna - lot bouthanout - el marjan 1 - lot anassi - lot kaoukab - lot oisis
TR17	lot al amal - lot al aman - lot al mansour dahbi - lot afnan - lot tamzdawt - lot al qods
TR18	Maadiat - Belakchach

## 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'Agadir	Avenue Hassan I Cité Dakhla Agadir	0528-23-30-50