

Royaume du Maroc



Direction Générale des Impôts



المملكة المغربية  
ⵜⴰ ⵎⴰⵎⴻⵔⴰⵏⵜ ⵏ ⵍⵎⴰⵎⴻⵔⴰⵏ



المديرية العامة للضرائب  
ⵜⴰ ⵎⴰⵎⴻⵔⴰⵏⵜ ⵏ ⵍⵎⴰⵎⴻⵔⴰⵏ ⵏ ⵍⵎⴰⵎⴻⵔⴰⵏ ⵏ ⵍⵎⴰⵎⴻⵔⴰⵏ ⵏ ⵍⵎⴰⵎⴻⵔⴰⵏ

## Référentiel des Prix des Transactions Immobilières D'EL KELAA DES SRAGHNA

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)

Edition *Décembre 2017*

# Sommaire

---

1. Préambule	03
2. Liste des abréviations	04
3. Lexique	05
4. Territoire, biens concernés et plan d'ensemble de la ville de Kelaa des Sraghna	07
4.1. Territoire et biens concernés	07
4.2. Plan d'ensemble de la ville de Kelaa des Sraghna	08
5. Mode de recherche	10
6. Référentiel des prix des transactions immobilières de la ville de Kelaa des Sraghna	12
6.1. Arrondissement 1	13
6.2. Arrondissement 2	14
6.3. Arrondissement 3	15
6.4. Arrondissement 4	17
7. Cartographie et tableaux des délimitations des Zones	19
8. Contacts utiles	24

## 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 d'EL KELAA DES SRAGHNAS, le Ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville 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

KE: KELAA DES SRAGHNA

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

ZI : Zone Immeuble

ZM : Zone Maison

ZV : Zone Villa

## 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 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).

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).

Pour la zone KE-H&N2, il est considéré terrain ZI R+3, tout terrain dont la superficie est supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>

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 ville d'El Kelaa des Sraghna

---

Territoire concerné :

La Région de Marrakech-Safi est l'une des douze régions du Maroc instituées en 2015.

Elle se compose d'une Préfecture et sept Provinces :

- Préfecture de Marrakech ;
- Province de Chichaoua ;
- Province d'Al Haouz ;
- Province d'Essaouira ;
- Province de Rehamna ;
- Province de Safi ;
- Province de Youssoufia.
- Province d'El Kelâa des Sraghna ;

La ville d'EL KELAA DES SRAGHNA englobe quatre arrondissements :

- 1<sup>er</sup> Arrondissement ;
- 2<sup>ème</sup> Arrondissement ;
- 3<sup>ème</sup> Arrondissement ;
- 4<sup>ème</sup> Arrondissement ;

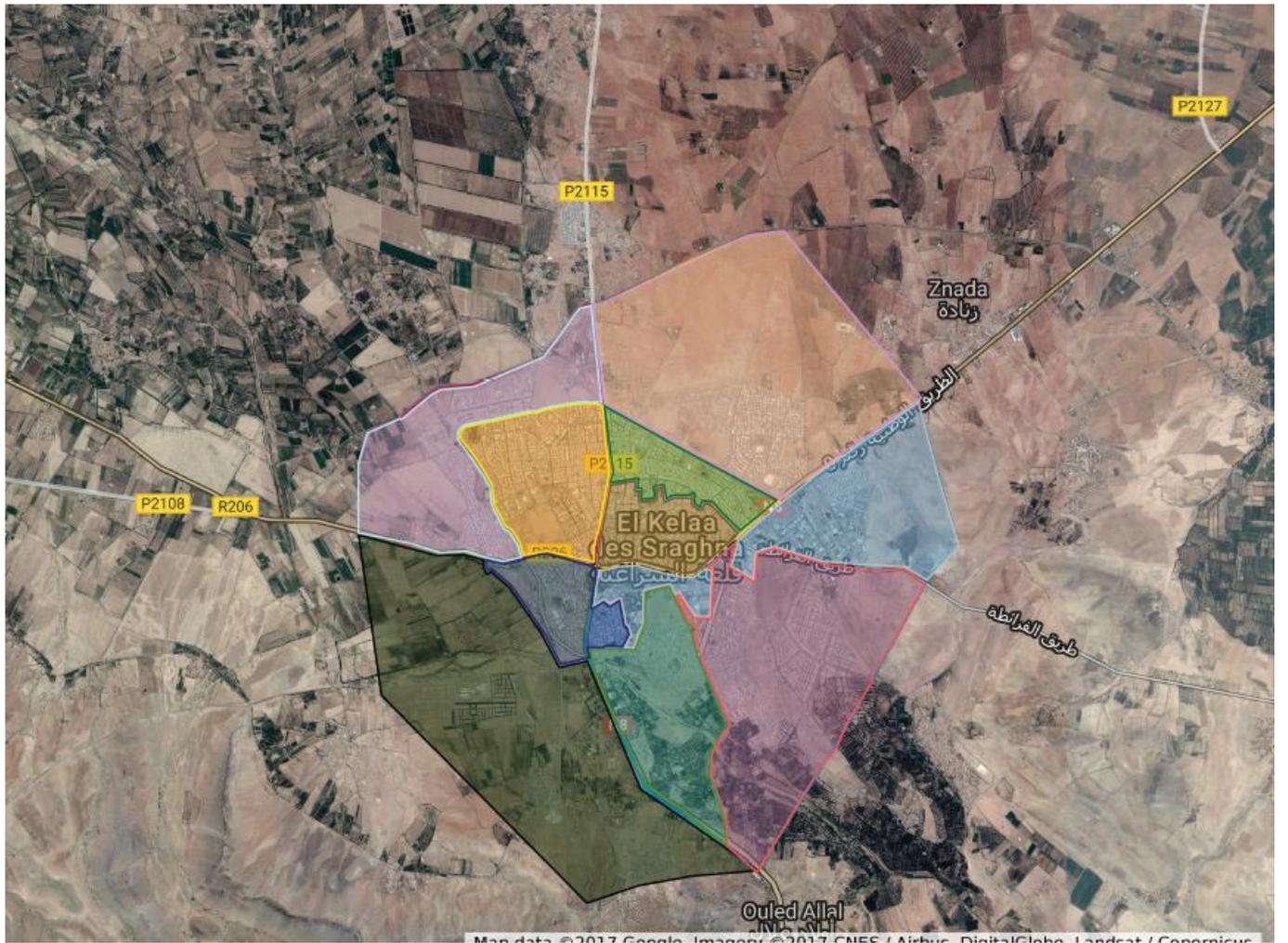
Le territoire géographique et les biens concernés par le présent Référentiel se présentent comme suit :

- Territoire concerné : Ville d'El Kelaa des Sraghna ;
- Types de biens immobiliers concernés :
  - Appartement, Maison 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.

Plan d'ensemble de la ville d'El Kelaa des Sraghna :

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 de Marrakech et/ou le Centre d'Information Téléphonique au numéro : 05.37.27.37.27.

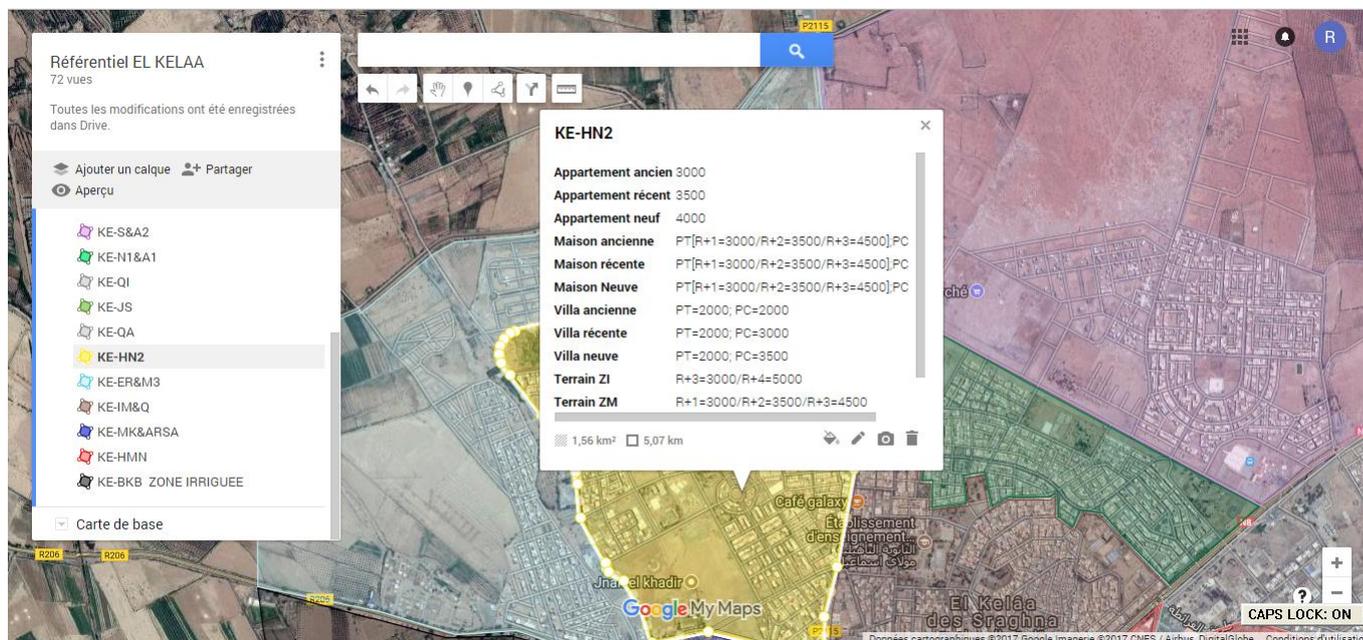
Précision :

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

Exemple 1 :

Soit un appartement X se trouvant dans le quartier NAKHLA 2.

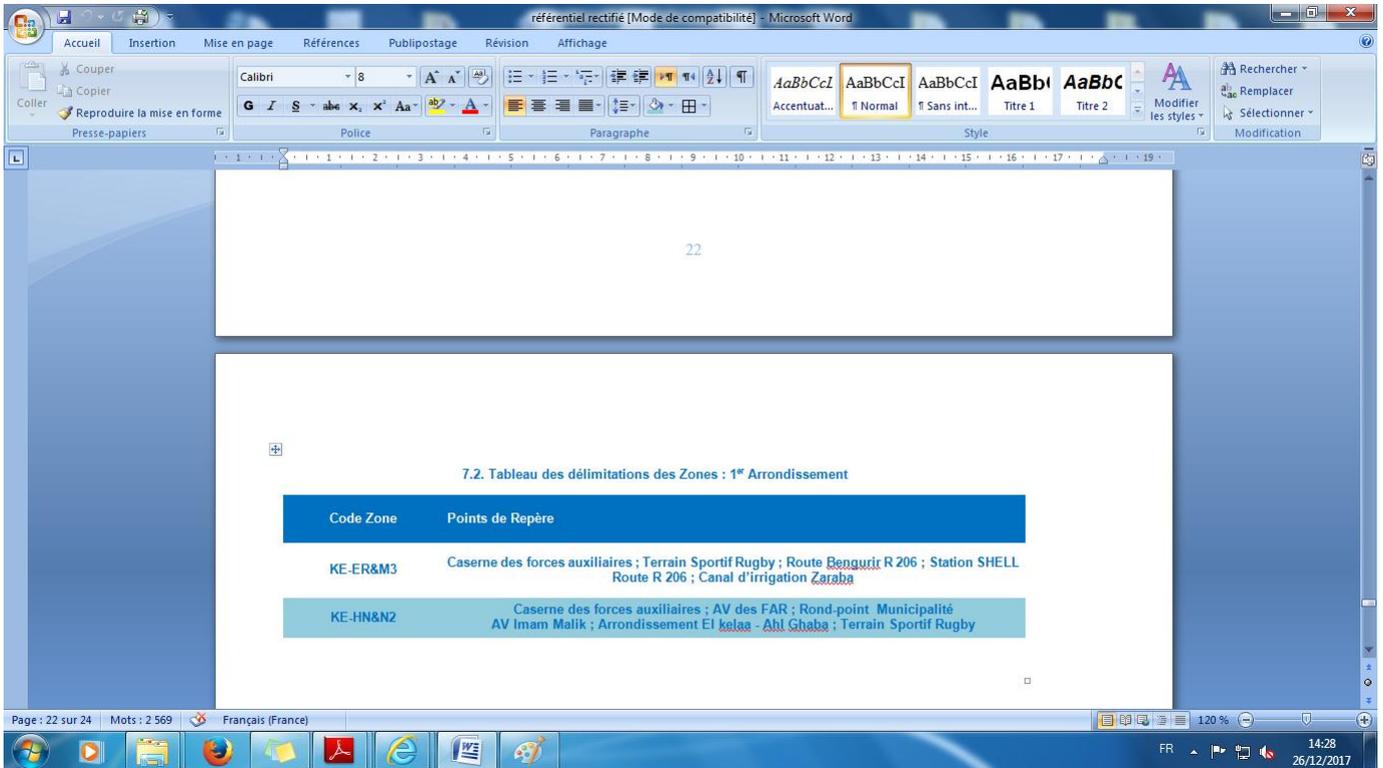
Situer le quartier sur la carte et afficher le prix des appartements dans cette zone en cliquant dessus.



## Exemple 2 :

Soit X un Appartement Récent relevant du 1<sup>er</sup> arrondissement.

- Consulter la liste des points de repères de l'arrondissement pour déterminer la zone :



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

6.1. Référentiel des prix des transactions immobilières du premier Arrondissement

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m <sup>2</sup>	
KE-HN&N2	Villa	Ancienne	PT 2000 /PC : 2000	
	Villa	Récente	PT 2000 /PC : 3000	
	Villa	Neuve	PT 2000 /PC : 3500	
	Appartement	Ancien	3000	
	Appartement	Récent	3500	
	Appartement	Neuf	4000	
	Maison	Ancienne	R+1	PT : 2800 /PC : 1500
			R+2	PT : 3200 /PC : 1500
			R+3	PT : 4400 /PC : 1500
	Maison	Récente	R+1	PT : 2800 /PC : 2000
			R+2	PT : 3200 /PC : 2000
			R+3	PT : 4400 /PC : 2000
	Maison	Neuve	R+1	PT : 2800 /PC : 2500
			R+2	PT : 3200 /PC : 2500
			R+3	PT : 4400 /PC : 2500
Terrain ZI	Loti	R+3	3200	
		R+4	4500	
		R+1	2800	

## Référentiel des prix des transactions immobilières de la ville d'EL KELAA DES SRAGHNAS

---

La ville d'EL KELAA DES SRAGHNAS est découpée en 11 Zones dont la ventilation est comme suit :

Arrondissement	Nombre de Zones	Nombre de Zones Rue/Av./Bd	Nombre total des Zones
Le premier arrondissement	2	0	<b>2</b>
Le deuxième arrondissement	4	0	<b>4</b>
Le troisième arrondissement	3	0	<b>3</b>
Le quatrième arrondissement	2	0	<b>2</b>
Totaux :	11	0	<b>11</b>

## 6.1. Référentiel des prix des transactions immobilières du premier Arrondissement

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m <sup>2</sup>	
<b>KE-H&amp;N2</b>	Villa	Ancienne	<b>PT 2000 / PC : 2000</b>	
	Villa	Récente	<b>PT 2000: /PC : 3000</b>	
	Villa	Neuve	<b>PT 2000 / PC : 3500</b>	
	Appartement	Ancien	<b>3000</b>	
	Appartement	Récent	<b>3500</b>	
	Appartement	Neuf	<b>4000</b>	
	Maison	Ancienne	R+1	<b>PT : 2800 /PC : 1500</b>
			R+2	<b>PT : 3200 /PC : 1500</b>
			R+3	<b>PT : 4400 /PC : 1500</b>
	Maison	Récente	R+1	<b>PT : 2800 /PC : 2000</b>
			R+2	<b>PT : 3200 /PC : 2000</b>
			R+3	<b>PT : 4400 /PC : 2000</b>
	Maison	Neuve	R+1	<b>PT : 2800 /PC : 2500</b>
			R+2	<b>PT : 3200 /PC : 2500</b>
			R+3	<b>PT : 4400 /PC : 2500</b>
	Terrain ZI	Loti	R+3	<b>3200</b>
R+4			<b>4500</b>	
Terrain ZM	Loti	R+1	<b>2800</b>	
		R+2	<b>3200</b>	
		R+3	<b>4400</b>	
Terrain ZV	Loti		<b>2000</b>	
<b>KE-ER&amp;M3</b>	Villa	Récente	<b>PT : 1800 / PC : 2500</b>	
	Villa	Neuve	<b>PT : 1800 / PC : 3000</b>	
	Appartement	Neuf	<b>3500</b>	
	Maison	Récente	R+2 HABITAT	<b>PT : 2000 /PC : 2000</b>
			R+2 COM	<b>PT : 2800 /PC : 2000</b>
	Maison	Neuve	R+2 HABITAT	<b>PT : 2000 /PC : 2500</b>
			R+2 COM	<b>PT : 2800 /PC : 2500</b>
	Terrain ZI	Loti	R+3	<b>2900</b>
			R+4	<b>3800</b>
	Terrain ZM	Loti	R+2 HABITAT	<b>2000</b>
R+2 COM			<b>2800</b>	
Terrain ZV	Loti		<b>1800</b>	

## 6.2. Référentiel des prix des transactions immobilières du deuxième Arrondissement

Zone	Type de bien	Etat		Prix au m2
KE-M1N&H	Villa	Ancienne		PT : 2000 /PC : 2000
	Villa	Récente		PT : 2000 /PC : 2500
	Villa	Neuve		PT : 2000 /PC : 3000
	Maison	Ancienne	R+1	PT : 2000 /PC : 1500
			R+2	PT : 2300 /PC : 1500
	Maison	Récente	R+1	PT : 2000 /PC : 2000
			R+2	PT : 2300 /PC : 2000
	Maison	Neuve	R+1	PT : 2000 /PC : 2500
			R+2	PT : 2300 /PC : 2500
	Terrain ZI	Loti	R+3	2600
R+4			3500	
Terrain ZM	Loti	R+1	2000	
		R+2	2300	
Terrain ZV	Loti		2000	
KE-J&S	Maison	Ancienne	R+1	PT : 1000 /PC : 1300
			R+2	PT : 1500 /PC : 1300
	Maison	Récente	R+1	PT : 1000 /PC : 1800
			R+2	PT : 1500 /PC : 1800
	Maison	Neuve	R+1	PT : 1000 /PC : 2000
			R+2	PT : 1500 /PC : 2000
	Terrain ZM	Loti	R+1	1000
R+2			1500	

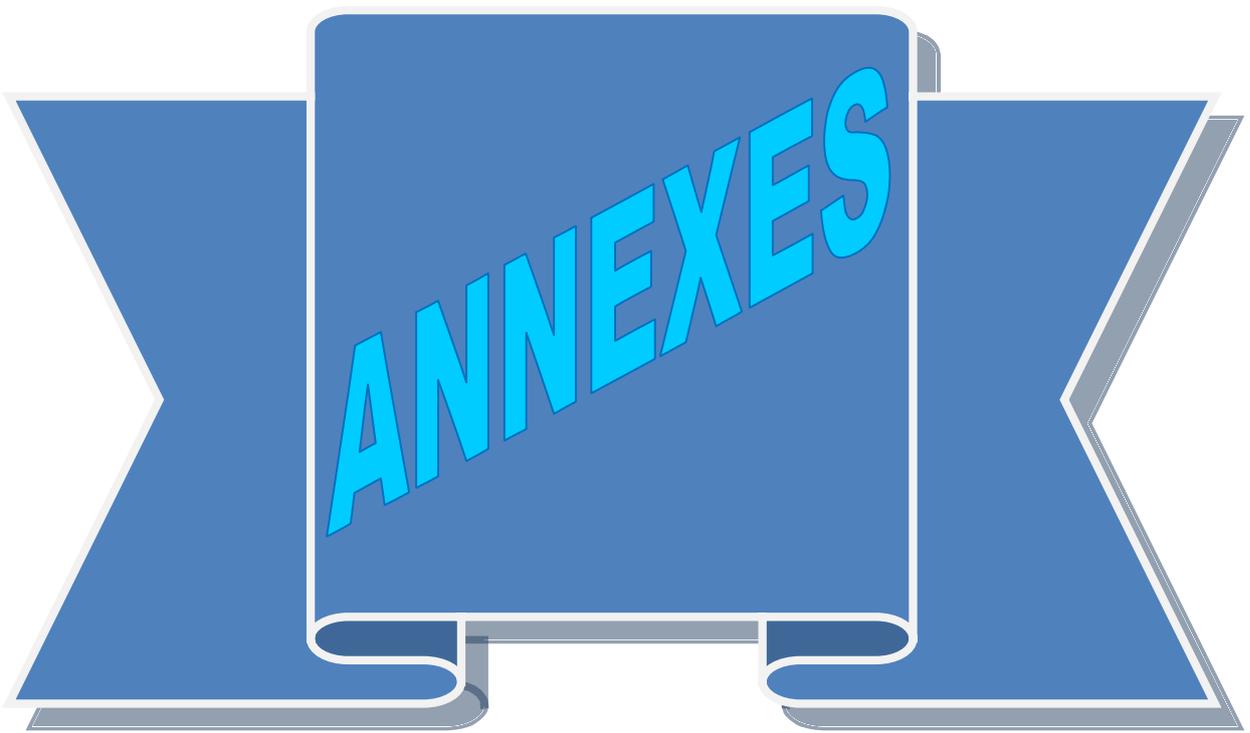
### 6.3. Référentiel des prix des transactions immobilières du troisième Arrondissement

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m2	
KE-N1&A1	Appartement	Ancien	3000	
	Appartement	Récent	3500	
	Appartement	Neuf	4000	
	Maison	Ancienne	R+1	PT : 2800 /PC : 1500
			R+2	PT : 3200 /PC : 1500
			R+3	PT : 4400 /PC : 1500
	Maison	Récente	R+1	PT : 2800 /PC : 2000
			R+2	PT : 3200 /PC : 2000
			R+3	PT : 4400 /PC : 2000
	Maison	Neuve	R+1	PT : 2800 /PC : 2500
			R+2	PT : 3200 /PC : 2500
R+3			PT : 4400 /PC : 2500	
Terrain ZM	Loti	R+1	2800	
		R+2	3200	
		R+3	4400	
Terrain ZI	<b>Loti</b>	R+4	4500	
KE-IM&Q	Maison	Ancienne	R+1	PT : 2500 /PC : 1500
			R+2	PT : 3000 /PC : 1500
			R+3	PT : 4000 /PC : 1500
	Maison	Récente	R+1	PT : 2500 /PC : 2000
			R+2	PT : 3000 /PC : 2000
			R+3	PT : 4000 /PC : 2000
	Maison	Neuve	R+1	PT : 2500 /PC : 2500
			R+2	PT : 3000 /PC : 2500
			R+3	PT : 4000 /PC : 2500
	Terrain ZM	Loti	R+1	2500
R+2			3000	
R+3			4000	

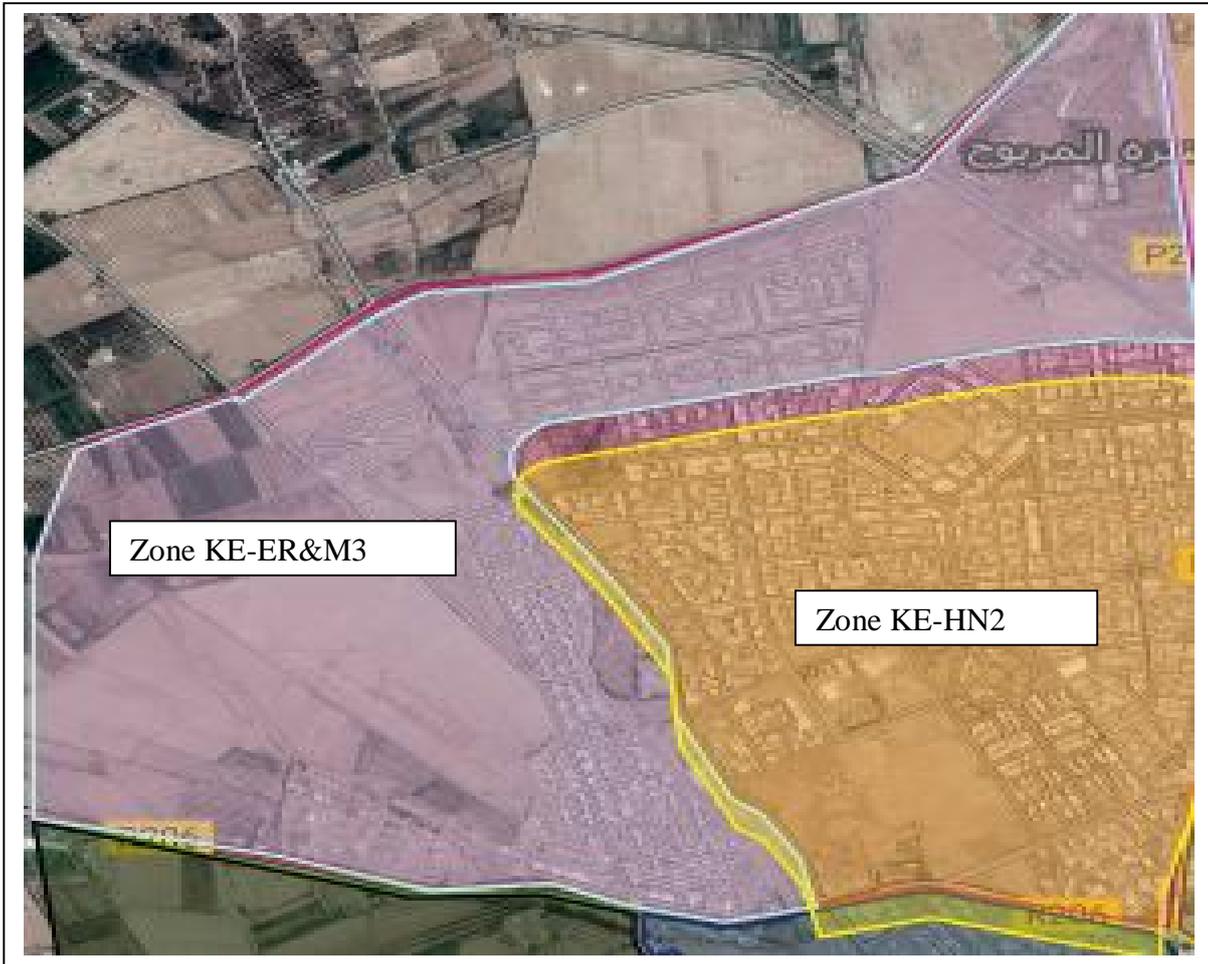
Zone	Type de bien	Etat		Prix au m2
KE-S&A2	Villa	Ancienne		PT : 1600 /PC : 2000
	Villa	Récente		PT : 1600 /PC : 2500
	Villa	Neuve		PT : 1600 /PC : 3000
	Maison	Ancienne	R+1	PT : 2200 /PC : 1500
			R+2 COM	PT : 3200 /PC : 1500
			R+2 HABITAT	PT : 2600 /PC : 1500
	Maison	Récente	R+1	PT : 2200 /PC : 2000
			R+2 COM	PT : 3200 /PC : 2000
			R+2 HABITAT	PT : 2600 /PC : 2000
	Maison	Neuve	R+1	PT : 2200 /PC : 2500
			R+2 COM	PT : 3200 /PC : 2500
			R+2 HABITAT	PT : 2600 /PC : 2500
	Terrain ZI	Loti	R+3	3000
			R+4	3500
Terrain ZM	Loti	R+1	2200	
		R+2 COM	3200	
		R+2 HABITAT	2600	
Terrain ZV	Loti		1600	

#### 6.4. Référentiel des prix des transactions immobilières du Quatrième Arrondissement

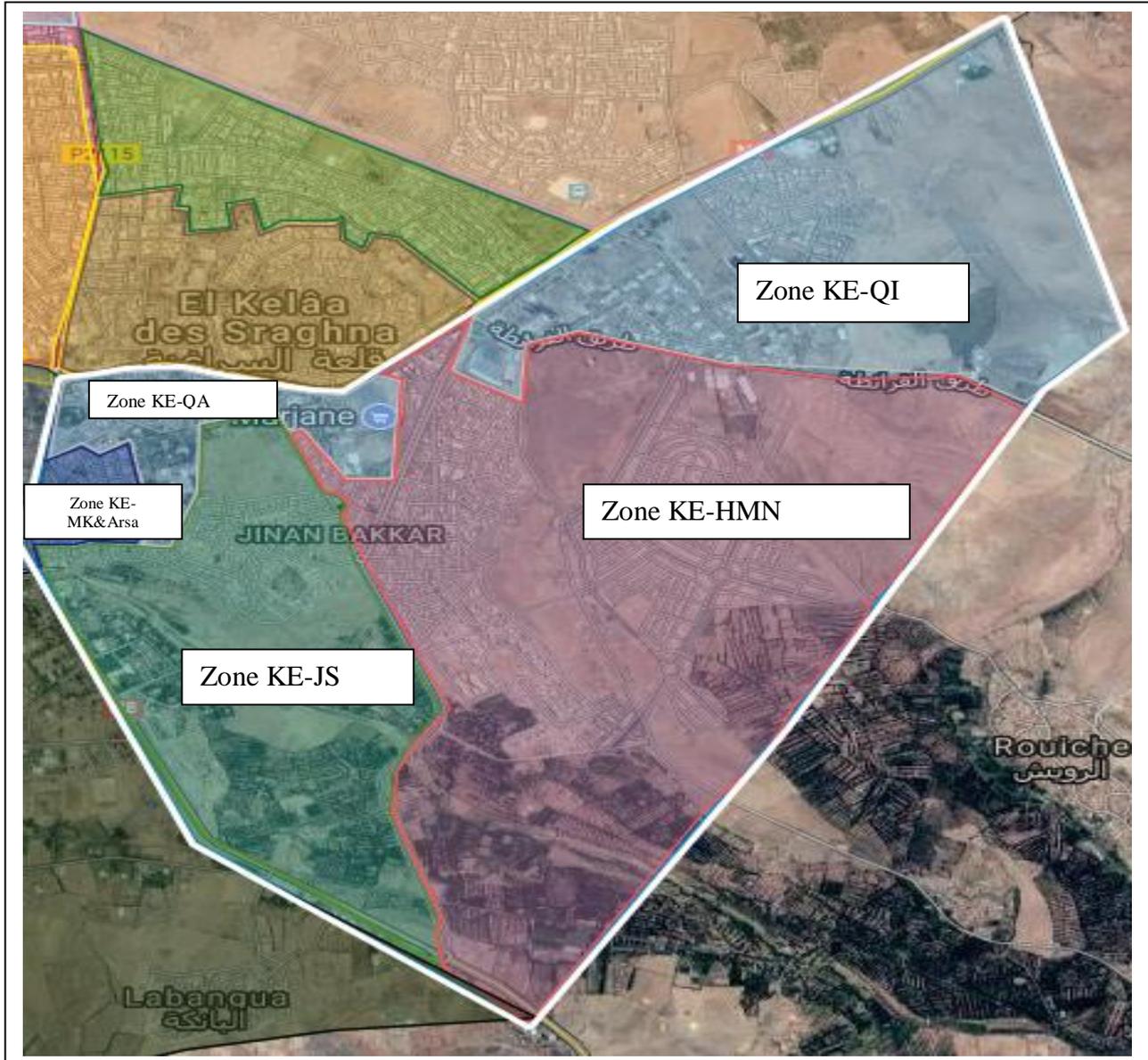
Zone	Type de bien	Etat		Prix au m2
KE-MK&ARSA	Appartement	Ancien		3500
	Appartement	Récent		4000
	Appartement	Neuf		5000
	Maison	Ancienne	R+1	PT : 3000 /PC : 1300
			R+2	PT : 4000 /PC : 1300
	Maison	Récente	R+1	PT : 3000 /PC : 2000
			R+2	PT : 4000 /PC : 2000
	Maison	Neuve	R+1	PT : 3000 /PC : 2500
			R+2	PT : 4000 /PC : 2500
	Terrain ZI	Loti	R+3	3500
R+4			5000	
Terrain ZM	Loti	R+1	3000	
		R+2	4000	
KE- BKB				<b>Zone en cours de lotissement</b>



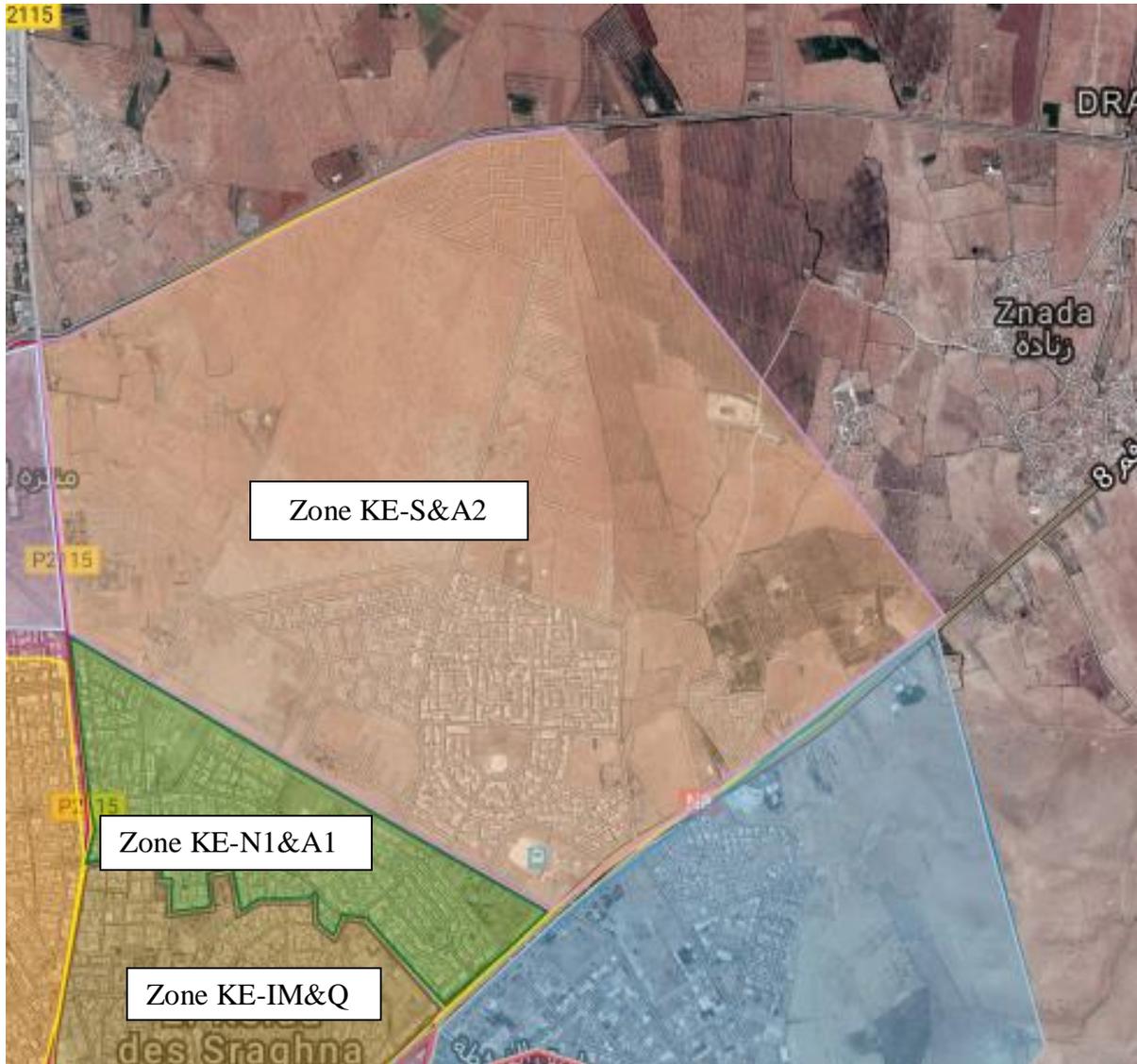
7.1 Cartographie des Zones relevant du 1<sup>er</sup> Arrondissement



7.2 Cartographie des Zones relevant du 2ème Arrondissement



### 7.3 Cartographie des Zones relevant du 3ème Arrondissement



7.4 Cartographie des Zones relevant du 4ème Arrondissement

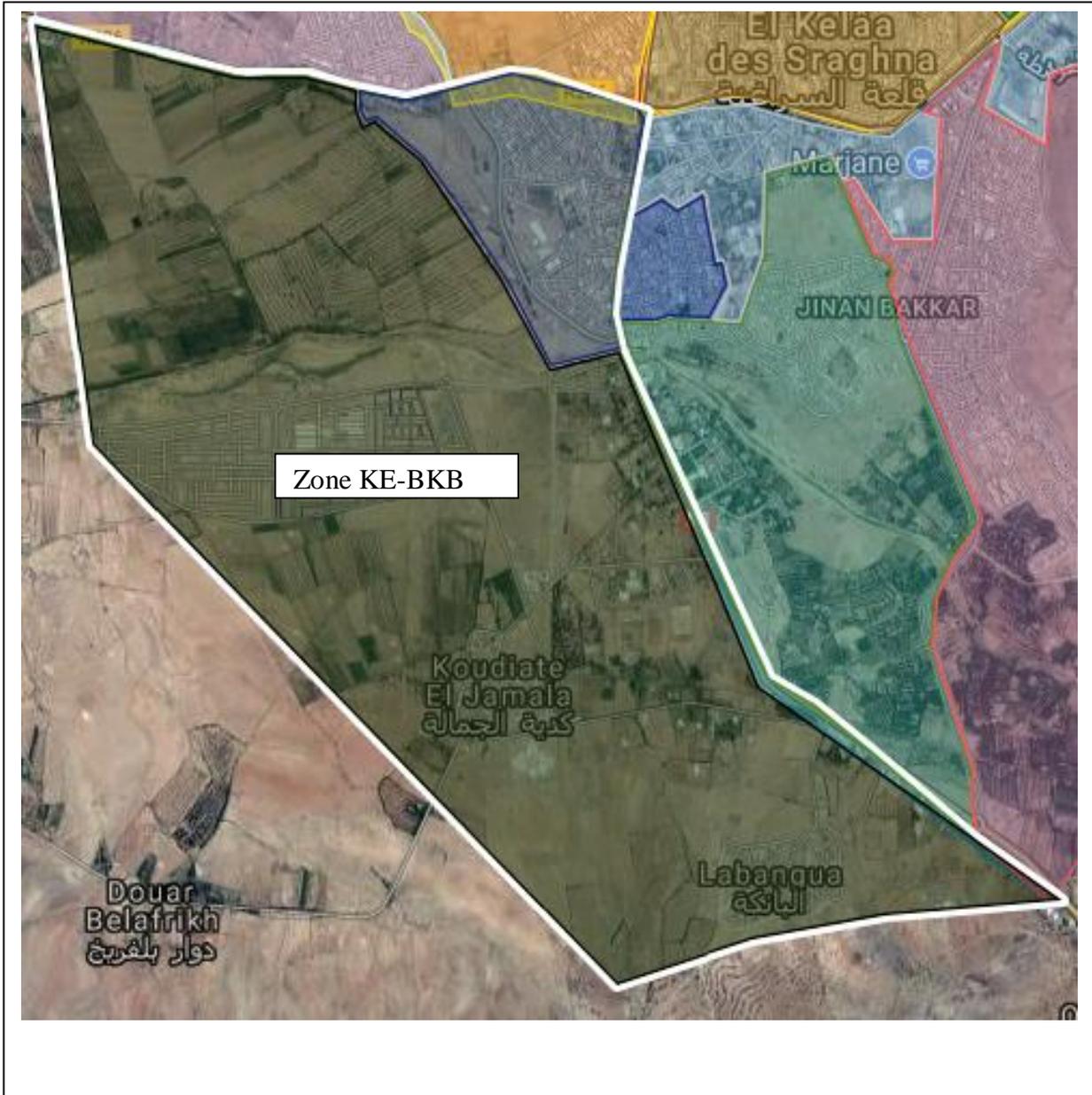


Tableau des délimitations des Zones : 1<sup>er</sup> Arrondissement

Code Zone	Points de Repère
KE-ER&M3	Caserne des forces auxiliaires ; Terrain Sportif Rugby ; Route Bengurir R 206 ; Station SHELL Route R 206 ; Canal d'irrigation Zaraba
KE-HN&N2	Caserne des forces auxiliaires ; AV des FAR ; Rond-point Municipalité AV Imam Malik ; Arrondissement El kelaa - Ahl Ghaba ; Terrain Sportif Rugby

Tableau des délimitations des Zones : 2<sup>ème</sup> Arrondissement

Code Zone	Points de Repère
KE-M1N&H	Rond point café Marjana ; Marjan Route Nationale N° 8 ; La rocade urbaine Marrakech-Beni Mellal ; Route provincial Lafreita ; Station Afriquia Route Marrakech
KE-J&S	La rocade urbaine Marrakech-Beni Mellal ; Jnane Labyad ; CHP Essalama Maison de la culture / Porte Souiguia ; Av Mohamed V

Tableau des délimitations des Zones : 3<sup>ème</sup> Arrondissement

Code Zone	Points de Repère
KE-S&A2	Caserne des forces auxiliaires ; Gare routière ; Ferme héritiers Benchlikha Route nationale N°8 ; Canal d'irrigation Zaraba ; Station PETROM route Old Bougrine
KE-N1&A1	Caserne des forces auxiliaires ; Gare routière ; Route nationale N° 8 ; Rond-point maison des vieux ; Ecole Imlil ; AV Errahali El Farouki ; AV des FAR
KE-IM&Q	AV des FAR ; Rond-point Municipalité ; AV Youssef Ibn Tachfine ; Rond point café Marjana ; Rond-point maison des vieux ; Ecole Imlil ; AV Errahali El Farouki

Tableau des délimitations des Zones : 4<sup>ème</sup> Arrondissement

Code Zone	Points de Repère
KE-MK&AR	La rocade urbaine Marrakech-Benguerir, AV Imam Malik, Rond-point Municipalité, Av Mohamed V ; Rue Adala ; Maison de la culture / Porte Souiguia
KE-KBK	Route régional R206 ; Labanga ; Koudiat Jemmala ; AV Med V ; Route Nationale N°8 vers Marrakech

## 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 Marrakech	Route de Souihla Targa Avenue Allal Fassi	0524-49-05-07 0524-49-13-71
Recette de l'Administration Fiscale EL KELAA DES SRAGHNA	Nouveau Quartier Administratif EL KELAA DES SRAGHNA	0524-41-21-92/93