



Référentiel des Prix des Transactions Immobilières d'Errachidia

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

Sommaire

<u>1.</u> Préambule	3
<u>2.</u> Liste des abréviations	4
<u>3.</u> Lexique	5
<u>4.</u> Territoire, biens concernés et plan d'ensemble de la Municipalité d'Errachidia	7
4.1. Territoire et biens concernés	7
4.2. Plan d'ensemble de de la Municipalité d'Errachidia	9
<u>5.</u> Mode de recherche	10
<u>6.</u> Référentiel des prix des transactions immobilières de la Municipalité d'Errachidia	12
<u>7.</u> Cartographie et tableaux des délimitations des Zones	19
<u>8.</u> Contacts utiles	21

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 d'Errachidia, 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

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

Bd : boulevard

DGI : Direction Générale des Impôts

FNPI : Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers

m² : Mètre Carré

Err. : Errachidia

PC : Prix de la Construction

PT : Prix du Terrain

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

ST : Superficie du Terrain

T : Terrain

ZI : Zone Immeuble

ZV : Zone Villa

ZM : Zone Meuble

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 co-propriété.

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 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 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 d'Errachidia

4.1. Territoire concerné ;

Le périmètre de l'intervention de la Direction Régionale des Impôts de Fès couvre les Préfectures et les Provinces suivantes :

- Préfecture de Fès ;
- Préfecture de Meknès ;
- Province d'El Hajeb ;
- Province d'Ifrane ;
- Province de Midelt ;
- Province d'Errachidia ;
- Province de Taza ;
- Province de Sefrou ;
- Province de Taounate ;
- Province de Boulmane ;
- Province de Zouagha Moulay Yacoub.

La Province d'Errachidia englobe (7) Communes Urbaines (Municipalités) / Pachaliks et vingt-Neuf (29) Communes, dont vingt-deux (22) à caractère rurale et sept (7) à caractère urbain :

- Communes Urbaines/Pachaliks: Errachidia
- Communes Rurales: non concernées par le présent référentiel.

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

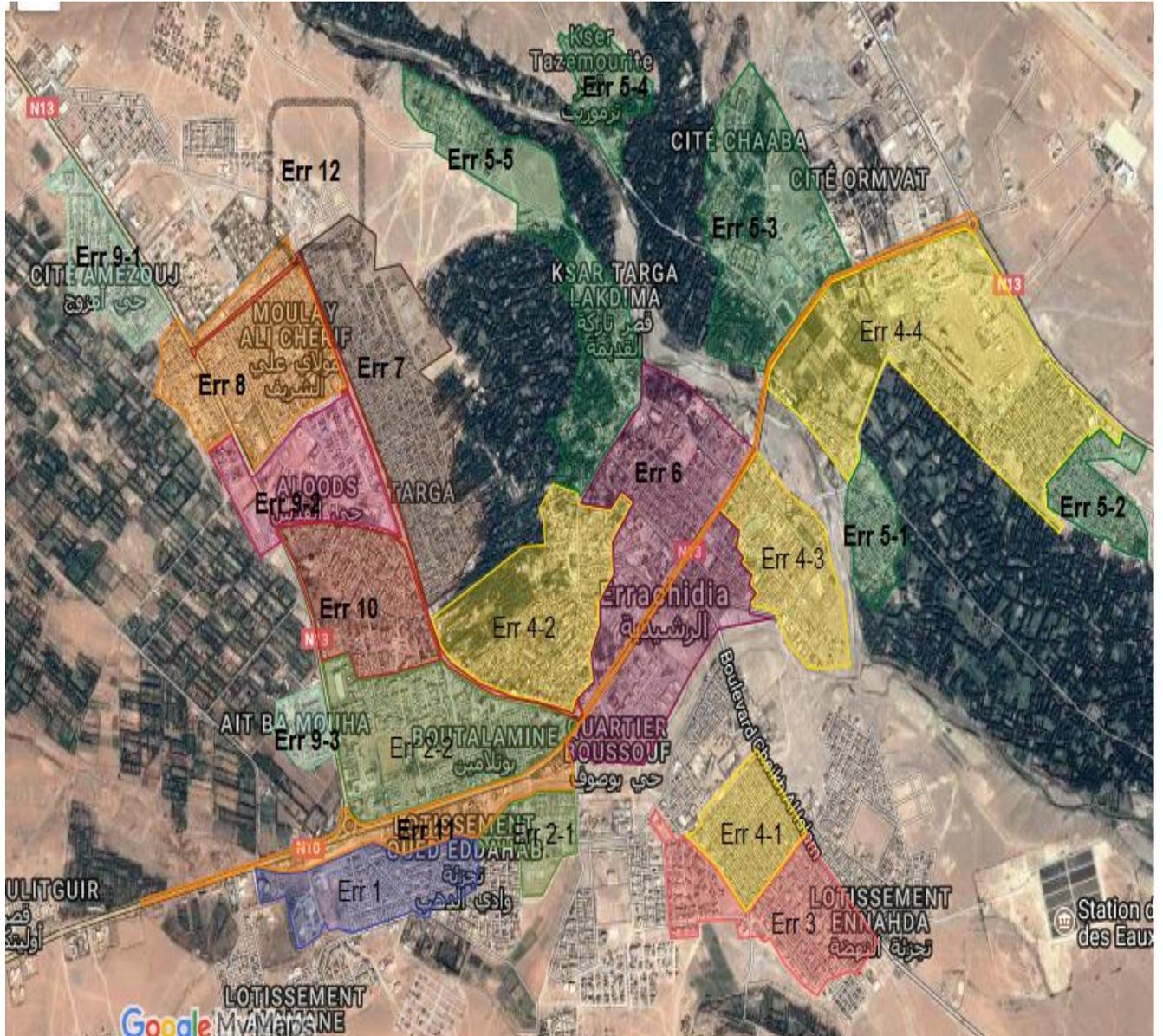
- Territoire concerné: de la Municipalité d'Errachidia
- Types de biens immobiliers concernés :
 - o Appartement, Maison, Villa à usage d'habitation ;
 - o Terrain construit de bâtiments destinés à être démolis : ZV, ZI ou ZM.
 - o Terrain Loti : ZV et ZI

- 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 Municipalité d'Errachidia:

Voir l'image suivante :

➤ PACHALIK D'ERRACHIDIA



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 Provinciale des Impôts de Meknès et/ou le Centre d'Information Téléphonique au numéro : **05.37.27.37.27.**

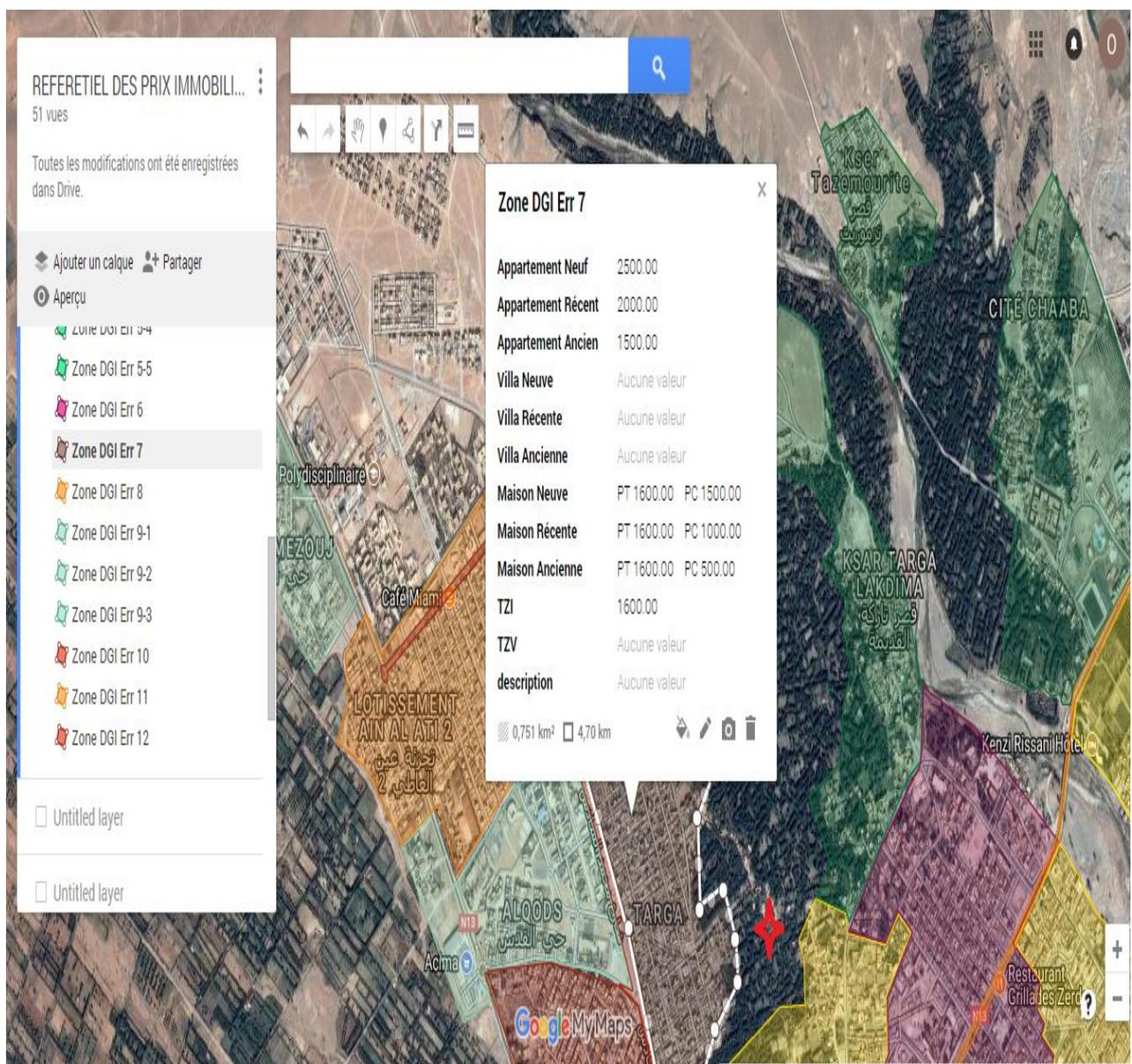
Précision :

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

Exemple :

Soit une maison X se trouvant entre Targua Jdida et Quartier Al Mohit, le point coté est celui le plus proche ;

Situer la maison sur la carte et afficher les prix des maisons appartements de cette zone en cliquant ci-dessus (voir l'image).



REFERETIEL DES PRIX IMMOBILI...
51 vues

Toutes les modifications ont été enregistrées dans Drive.

Ajouter un calque Partager

Aperçu

- Zone DGI Err 3-4
- Zone DGI Err 5-5
- Zone DGI Err 6
- Zone DGI Err 7**
- Zone DGI Err 8
- Zone DGI Err 9-1
- Zone DGI Err 9-2
- Zone DGI Err 9-3
- Zone DGI Err 10
- Zone DGI Err 11
- Zone DGI Err 12

Untitled layer

Untitled layer

Zone DGI Err 7

Appartement Neuf	2500.00
Appartement Récent	2000.00
Appartement Ancien	1500.00
Villa Neuve	Aucune valeur
Villa Récente	Aucune valeur
Villa Ancienne	Aucune valeur
Maison Neuve	PT 1600.00 PC 1500.00
Maison Récente	PT 1600.00 PC 1000.00
Maison Ancienne	PT 1600.00 PC 500.00
TZI	1600.00
TZV	Aucune valeur
description	Aucune valeur

0,751 km² 4,70 km

6. Référentiel des Prix des Transactions Immobilières de la Municipalité d'Errachidia :

La ville d'Errachidia est découpée en Douze Zones, dont chaque zone nommée Zone D.G.I. (d'Err. 1 à l'Err. 12) à savoir que le montant des transactions dans ladite zone est homogène.

Err. 1.

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err. 1	Lotissement OUED DAHAB	Appartement Neuf	2 500,00			
		Appartement Récent	2 000,00			
		Appartement Ancien	1 500,00			
		Villa Neuve	PT	1 200,00	PC	3 000,00
		Villa Récente	PT	1 200,00	PC	2 500,00
		Villa Ancienne	PT	1 200,00	PC	2 000,00
		Maison Neuve	PT	2 000,00	PC	2 000,00
		Maison Récente	PT	2 000,00	PC	1 500,00
		Maison Ancienne	PT	2 000,00	PC	1 000,00
		Terrain Z I	2 000,00			
		Terrain Z V	1 200,00			

Err. 2

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err. 2-1	Quartier Militaire	Appartement Neuf	2 500,00			
		Appartement Récent	2 000,00			
		Appartement Ancien	1 500,00			
		Villa Neuve	PT	1 000,00	PC	3 000,00
		Villa Récente	PT	1 000,00	PC	2 500,00
		Villa Ancienne	PT	1 000,00	PC	2 000,00
		Maison Neuve	PT	2 000,00	PC	2 500,00
		Maison Récente	PT	2 000,00	PC	2 000,00
		Maison Ancienne	PT	2 000,00	PC	1 500,00
		Terrain Z I	2 000,00			
		Terrain Z V	1 000,00			

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err. 2-2	Boutalamine Lakdim	Appartement Neuf	2 500,00			
		Appartement Récent	2 000,00			
		Appartement Ancien	1 500,00			
		Villa Neuve	PT	1 000,00	PC	3 000,00
		Villa Récente	PT	1 000,00	PC	2 500,00
		Villa Ancienne	PT	1 000,00	PC	2 000,00
		Maison Neuve	PT	2 000,00	PC	2 500,00
		Maison Récente	PT	2 000,00	PC	2 000,00
		Maison Ancienne	PT	2 000,00	PC	1 500,00
		Terrain Z I	2 000,00			
		Terrain Z V	1 000,00			

Err. 3

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err. 3	Lotissement Al Oued Lahmar Lotissement Ain El Atti 1	Appartement Neuf	3 000,00			
		Appartement Récent	2 500,00			
		Appartement Ancien	2 000,00			
		Maison Neuve	PT	2 000,00	PC	2 000,00
		Maison Récente	PT	2 000,00	PC	1 500,00
		Maison Ancienne	PT	2 000,00	PC	1 000,00
		Terrain Z I	2 000,00			

Err. 4

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err. 4-1	Quartier Al Massira	Appartement Neuf	2 000,00			
		Appartement Récent	1 500,00			
		Appartement Ancien	1 000,00			
		Maison Neuve	PT	1 300,00	PC	1 800,00
		Maison Récente	PT	1 300,00	PC	1 300,00
		Maison Ancienne	PT	1 300,00	PC	800,00
		Terrain ZI	1 300,00			

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err. 4-2	Quartier Al Mouhit	Appartement Neuf	2 000,00			
		Appartement Récent	1 500,00			
		Appartement Ancien	1 000,00			
		Maison Neuve	PT	1 300,00	PC	1 800,00
		Maison Récente	PT	1 300,00	PC	1 300,00
		Maison Ancienne	PT	1 300,00	PC	800,00
		Terrain ZI	1 300,00			

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err. 4-3	Quartier L'Habita	Appartement Neuf	2 000,00			
		Appartement Récent	1 500,00			
		Appartement Ancien	1 000,00			
		Maison Neuve	PT	1 300,00	PC	1 800,00
		Maison Récente	PT	1 300,00	PC	1 300,00
		Maison Ancienne	PT	1 300,00	PC	800,00
		Terrain ZI	1 300,00			

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err. 4-4	Labiada Oulad El Haj Jdid Logement Militaire	Appartement Neuf	2 000,00			
		Appartement Récent	1 500,00			
		Appartement Ancien	1 000,00			
		Maison Neuve	PT	1 300,00	PC	1 800,00
		Maison Récente	PT	1 300,00	PC	1 300,00
		Maison Ancienne	PT	1 300,00	PC	800,00
		Terrain ZI	1 300,00			

Err. 5

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err. 5-1	Quartier Essahb	Appartement Neuf	1 200,00			
		Appartement Récent	1 000,00			
		Appartement Ancien	800,00			
		Maison Neuve	PT	650,00	PC	900,00
		Maison Récente	PT	650,00	PC	700,00
		Maison Ancienne	PT	650,00	PC	500,00
		Terrain Z I	650,00			

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err.5-2	Quartier Oulad Al Haj Lakdim	Appartement Neuf	1 200,00			
		Appartement Récent	1 000,00			
		Appartement Ancien	800,00			
		Maison Neuve	PT	650,00	PC	900,00
		Maison Récente	PT	650,00	PC	700,00
		Maison Ancienne	PT	650,00	PC	500,00
		Terrain Z I	650,00			

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err.5-3	Quartier Chaaba Quartier Touchka	Appartement Neuf	1 200,00			
		Appartement Récent	1 000,00			
		Appartement Ancien	800,00			
		Maison Neuve	PT	650,00	PC	900,00
		Maison Récente	PT	650,00	PC	700,00
		Maison Ancienne	PT	650,00	PC	500,00
		Terrain Z I	650,00			

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err.5-4	Ksar Tazamourite	Appartement Neuf	1 200,00			
		Appartement Récent	1 000,00			
		Appartement Ancien	800,00			
		Maison Neuve	PT	650,00	PC	900,00
		Maison Récente	PT	650,00	PC	700,00
		Maison Ancienne	PT	650,00	PC	500,00
		Terrain Z I	650,00			

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err.5-5	Ksar Targua Ksar Azemour Lakdim	Appartement Neuf	1 200,00			
		Appartement Récent	1 000,00			
		Appartement Ancien	800,00			
		Maison Neuve	PT	650,00	PC	900,00
		Maison Récente	PT	650,00	PC	700,00
		Maison Ancienne	PT	650,00	PC	500,00
		Terrain Z I	650,00			

Err. 6

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err. 6	Quartier Militaire Coté de Sijilmassa Annexe Souk Oued Lahmar Centre Errachidia	Appartement Neuf	5 000,00			
		Appartement Récent	4 500,00			
		Appartement Ancien	4 000,00			
		Villa Neuve	PT	1 300,00	PC	3 000,00
		Villa Récente	PT	1 300,00	PC	2 500,00
		Villa Ancienne	PT	1 300,00	PC	2 000,00
		Maison Neuve	PT	3 500,00	PC	2 500,00
		Maison Récente	PT	3 500,00	PC	2 000,00
		Maison Ancienne	PT	3 500,00	PC	1 500,00
		Terrain Z I	3 500,00			
		Terrain Z V	1 300,00			

Err. 7

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err. 7	Quartier Targua Jdida Quartier Azemour Jdid	Appartement Neuf	2 500,00			
		Appartement Récent	2 000,00			
		Appartement Ancien	1 500,00			
		Maison Neuve	PT	1 600,00	PC	1 500,00
		Maison Récente	PT	1 600,00	PC	1 000,00
		Maison Ancienne	PT	1 600,00	PC	500,00
		Terrain Z I	1 600,00			

Err. 8

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err. 8	Lotissement Ain Atti 2 Lotissement Extension Ain Atti 2 Lotissement Mly Ali Cherif	Appartement Neuf	3 500,00			
		Appartement Récent	3 000,00			
		Appartement Ancien	2 500,00			
		Villa Neuve	PT	1 500,00	PC	3 000,00
		Villa Récente	PT	1 500,00	PC	2 500,00
		Villa Ancienne	PT	1 500,00	PC	2 000,00
		Maison Neuve	PT	2 500,00	PC	2 000,00
		Maison Récente	PT	2 500,00	PC	1 500,00
		Maison Ancienne	PT	2 500,00	PC	1 000,00
		Terrain Z I	2 500,00			
		Terrain Z V	1 500,00			

Err. 9

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err. 9-1	Cité Amezouj	Appartement Neuf	1 500,00			
		Appartement Récent	1 300,00			
		Appartement Ancien	1 000,00			
		Maison Neuve	PT	1 200,00	PC	1 800,00
		Maison Récente	PT	1 200,00	PC	1 300,00
		Maison Ancienne	PT	1 200,00	PC	800,00
		Terrain Z I	1 200,00			

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err. 9-2	Ksar Inghbi Quartier Al Koudsse	Appartement Neuf	1 500,00			
		Appartement Récent	1 300,00			
		Appartement Ancien	1 000,00			
		Maison Neuve	PT	1 200,00	PC	1 800,00
		Maison Récente	PT	1 200,00	PC	1 300,00
		Maison Ancienne	PT	1 200,00	PC	800,00
		Terrain Z I	1 200,00			

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err. 9-3	Ksar Ait Ba Moha	Appartement Neuf	1 500,00			
		Appartement Récent	1 300,00			
		Appartement Ancien	1 000,00			
		Maison Neuve	PT	1 200,00	PC	1 800,00
		Maison Récente	PT	1 200,00	PC	1 300,00
		Maison Ancienne	PT	1 200,00	PC	800,00
		Terrain Z I	1 200,00			

Err. 10

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err. 10	Boutalamine Zone Villa	Villa Neuve	PT	1 200,00	PC	3 000,00
		Villa Récente	PT	1 200,00	PC	2 500,00
		Villa Ancienne	PT	1 200,00	PC	2 000,00
		Terrain Z V	1 200,00			

Err. 11

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err. 11	Bd Mly Ali Cherif Av Al Massira	Appartement Neuf	6 000,00			
		Appartement Récent	5 500,00			
		Appartement Ancien	5 000,00			
		Maison Neuve	PT	6 000,00	PC	3 000,00
		Maison Récente	PT	6 000,00	PC	2 500,00
		Maison Ancienne	PT	6 000,00	PC	2 000,00
		Terrain Z I	6 000,00			

Err. 12

ZONES	Détail de Zone	Type de bien	Prix au m ²			
Err. 12	Avenue Mohamed VI	Appartement Neuf	5 500,00			
		Appartement Récent	5 000,00			
		Appartement Ancien	4 500,00			
		Maison Neuve	PT	5 000,00	PC	3 000,00
		Maison Récente	PT	5 000,00	PC	2 500,00
		Maison Ancienne	PT	5 000,00	PC	2 000,00
		Terrain Z I	5 000,00			

7. Tableau des délimitations des Zones

(Municipalité d'Errachidia)

Code Zone	Points de repère
Err. 1	Lotissement Oued Eddahab
Err. 2	Quartier Militaire Boutalamine Lakdim
Err. 3	Lotissement Al Oued Lahmar Lotissement Ain Atti 1
Err. 4	Quartier Al Massira Quartier Al Mouhit Quartier L'Habita Labiada Oulad El Haj Jdid Logement Militaire
Err. 5	Quartier Essahb Quartier Oulad Al Lhaj Lakdim Quartier Chaaba Ksar Touchka Ksar Tazamourite Ksar Targua Ksar Azemour Lakdim
Err. 6	Quartier Militaire Coté Sijilmassa Annexe Souk Oued Lahmar Centre Errachidia
Err. 7	Quartier Targua Jdida Quartier Azemour Jdid
Err. 8	Lotissement Ain Atti 2 Lotissement Extension Ain Atti 2 Lotissement Mly Ali Cherif
Err. 9	Cité Amezouj Ksar Inaghbi Quartier Al Koudsse Ksar Ait Ba Moha

Err. 10	Boutalamine Zone Villa
Err. 11	Bd Mly Ali Cherif Av Mly Al Massira
Err. 12	Avenue Mohamed VI

8. Contacts utiles

Désignation	Adresse	Tél/Email
Centre d'Information DGI	Bd Haj Ahmed Cherkaoui Agdal Rabat	05-37-27-37-27 referentiel@tax.gov.ma
Direction régionale de Fès	Rue Mohamed El Kaghat FES	05-35-93-20-40
Direction provinciale de Meknès	Bd Idriss II Meknès	05-35-52-37-40
Recette de l'Administration Fiscale Errachidia	B.P 10 Errachidia	05-35-57-21-17 05-35-57-37-28