

Royaume du Maroc



RÉFÉRENTIEL DES PRIX DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES DE CASABLANCA



Abdellatif ZAGHNOUN
Directeur Général des Impôts

Ministère de l'Economie et des Finances, 26 janvier 2015

PLAN



1- Pourquoi ce projet?

2- En quoi consiste-t-il?

3- Les objectifs du projet

4- Démarche adoptée pour l'élaboration du référentiel

5- Présentation du référentiel de Casablanca

1. Pourquoi ce projet?

Recommandations des assises de la fiscalité:

Vers une relation de partenariat et de confiance avec le contribuable

Mise en œuvre de la vision stratégique 2012-2017 de la DGI

Amélioration de la relation avec le contribuable

Encadrement du pouvoir d'appréciation de l'Administration

2. En quoi consiste-t-il?

1- Elaborer et publier un référentiel des prix servant de base pour le calcul des droits et taxes

2- Actualiser périodiquement les prix en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier

3. Les objectifs du projet

1- Permettre aux citoyens, dans un souci de transparence, de disposer du même niveau d'information que l'Administration

2- Consolider le principe de l'équité fiscale à travers, notamment, l'uniformisation des traitements en matière de révision des prix


3. Démarche adoptée:

1. Consultation des principaux partenaires concernés par la problématique des prix de l'immobilier:

- L'Agence Nationale de La Conservation Foncière du Cadastre et de La Cartographie
- La Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers
- Bank Al Maghrib
- L'Agence Urbaine de Casablanca
- L'Inspection de L'Urbanisme de Casablanca
- L'Ordre des Notaires

3. Démarche adoptée:

2. Elaboration d'un modèle de grille retraçant les informations du référentiel



3. Elaboration d'un projet de découpage en zones observant une cohérence du niveau des prix

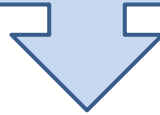


4. Détermination des prix des différents biens par zone



3. Démarche adoptée:

5. Rapprochement des zones et des prix DGI avec ceux de l'ANCFCC et de de la FNPI



6. Elaboration de la version finale du référentiel de Casablanca

5. Référentiel de Casablanca

- **Territoire et biens concernés**
- **Découpage des zones**
- **Structure du document**
- **Mode de recherche**
- **Diffusion du référentiel**

5. Référentiel de Casablanca

Territoire et biens concernés

Territoire concerné :

- Préfecture de **Casablanca**
- Province de **Nouaceur**
- Province de **Médiouna**

5. Référentiel de Casablanca

Territoire et biens concernés

Types de biens immobiliers :

- Appartement
- Villa
- Maison
- Terrain zone Immeuble
- Terrain zone Villa

5. Référentiel de Casablanca

Découpage des zones

Bloc	Préfecture/Province	Préfecture d'Arrondissements/Municipalité	Arrondissement	Nombre de zones
Casa Centre (CC)	2 Préfectures d'Arrondissements de la Préfecture de Casablanca	Casa-Anfa	Sidi Belyout (SB)	23
			Anfa (AN)	16
			Maârif (MA)	30
		Derb Sultan-Al Fida	Mers Sultan (MS)	10
			Al Fida (AF)	9
Total CC				88
Casa Nord (CN)	2 Préfectures d'Arrondissements de la Préfecture de Casablanca	Ain Sebaâ Hay Mohammadi	Roches Noires (RN)	13
			Hay Mohammadi (HM)	9
			Ain Sebaâ (AS)	12
		Sidi Bernoussi	Sidi Bernoussi (SB)	14
			Sidi Moumen (SM)	10
Total CN				58
Casa Sud (CS)	2 Préfectures d'Arrondissement de la Préfecture de Casablanca	Ain Chock	Ain Chock (AC)	36
		Hay Hassani	Hay Hassani (HH)	34
		Dar Bouazza	-	10
	Bouskoura	-		
	Nouaceur	-		
Total CS				80
Casa Est (CE)	2 Préfectures d'Arrondissements de la Préfecture de Casablanca	Ben M'Sick	Ben M'Sick (BM)	2
			Sbata (SB)	6
		Mly Rachid	Mly Rachid (MR)	9
			Sidi Othman (SO)	6
	Province de Médiouna (PM)	Tit Mellil	-	8
		Lahraouiyyine	-	
Médiouna		-		
Total CE				31
Total global				257

5. Référentiel de Casablanca

Zone	Type de bien	Etat	Prix
CC-SB18	Appartement	Ancien	10 000
	Appartement	Récent	14 000
	Appartement	Neuf	18 000
	Terrain ZI	Loti	<= à R+5 : 25 000 > à R+5 : 30 000

5. Référentiel de Casablanca

Modes de recherche

Actuellement, la recherche s'effectue:

- A partir d'une adresse
- A partir de la délimitation des zones
- En consultant le **Centre d'information**

Téléphonique au numéro **05.37.27.37.27**

ou à l'adresse dédiée **referentiel@tax.gov.ma**

ou bien en consultant **les bureaux d'accueil DGI**
de Casablanca

5. Référentiel de Casablanca

A partir d'une adresse

Mosquée	Hassan II	CC-SB19	
Av.	Hassan II	CC-SB2	-
Rd-Point	Hassan II	CC-MA27	CC-MA28
Projet	Hassan II	CN-HM8	
Rue	Hassan Kourit ex Sergent Emile Gimenez	CN-AS2	
Av.	Hassan Seghir	CC-SB10	CC-SB11
Av.	Hassan Souktani	CC-SB17	
Rue	Hassan Ziati = Charam Achaykn	CC-MA27	
Rue	Hassane (Hay El Hana)	CS-HH3	CS-HH4
Derb	Hassania 1 (Ben M'Sik)	CE-BM1	
Derb	Hassania 2 (Ben M'Sik)	CE-BM1	
Derb	Hassania 3 (Ben M'Sik)	CE-BM1	
Rue	Hattine	CN-SM10	
Rue du	Haut Bailly = Ezaitoune	CC-MS4	
Bd	Hayfa	CS-AC9	

5. Référentiel de Casablanca

Zone	Type de bien	Etat	Prix
CC-SB17	Appartement	Ancien	14 000
	Appartement	Récent	18 500
	Appartement	Neuf	22 000
	Terrain ZI	Loti	< à R+5 : 30.000 >= à R+5 : 40.000

5. Référentiel de Casablanca

A partir de la délimitation des zones

9.2. Cartographie des zones relevant des Préfectures des Arrondissements de Ain Sebaâ Hay Mohammadi et de Sidi Bernoussi

9.2.2.1 - Contenus des Zones : Arrondissement Roches Noires

Code Zone	Points de Repère
CN-RN1	Av. Pasteur
CN-RN2	Bd Ambassadeur Ben Aicha
CN-RN3	Bd Mohammed V
CN-RN4	Hay Roches Noires
CN-RN5	Belvédère Ouest délimité par Bd Emile Zola
CN-RN6	Hay Palestine (Belvédère Est délimité par Bd Emile Zola), Hay La Gare, Quartier Bahmad
CN-RN7	Belvédère Sud délimité par Rue Ifni, Bd Ibn Tachfine et Rte des Ouled Ziane
CN-RN8	Triangle délimité par la voie de Chemin de Fer, Rue des Oudaya et Bd Ibn Tachfine : Centrale Laitière et voisinage, Rce Mawada, Rce Al Abrar, Hay Chadia, Rce Venise
CN-RN9	Quadruple délimité par Rue Sergent Med Moussaoui, Bd Ibn Tachfine, Les Cimetières et Rte des Ouled Ziane : Ain Borja, Cité Oualed Ziane, Lot Laâyoune, Rce Yassine (angle Rte des Ouled Ziane et Bd Hassan Alaoui), Hay Amine, Hay Souarat, Hay Arsalane, Rce Assalam, Rce Smail, Rce Amane, Rce Salam (FAR), Quartier les Camps

5. Référentiel de Casablanca

A partir de la délimitation des zones

CN-RN7	Appartement	Ancien	9 000
	Appartement	Récent	11 000
	Appartement	Neuf	12 000
	Terrain ZI	Loti	19 000

5. Référentiel de Casablanca

Contenu du référentiel à publier sur le site Internet de la DGI
www.tax.gov.ma

- ❑ Préambule
- ❑ Liste des abréviations
- ❑ Lexique
- ❑ Périmètre et biens concernés
- ❑ Grille des prix par zone et par type de bien
- ❑ Cartographie des zones
- ❑ Tableau de correspondance adresse/code zone
- ❑ Tableau des délimitations des zones
- ❑ Contacts utiles

5. Référentiel de Casablanca

Mode d'accès et de recherche numérisé

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.

**Je vous remercie
de votre attention**