

5 BONNES CHOSES A SAVOIR



LE REFERENTIEL IMMOBILIER

Le Maroc a fait un grand pas en avant en publiant son Référentiel des prix des transactions immobilières. Ce référentiel a d'abord vu le jour à Casablanca comme ville pilote le 27 Janvier 2015 et a ensuite été décliné pour 21 différentes villes du Royaume.

1

OBJECTIFS & FINALITE

Il s'agit d'un guide d'une grande valeur qui est venu rompre avec toutes les pratiques frauduleuses, notamment le fameux « Noir » qui mine le secteur.

Sa finalité est annoncée dans le corps même du document, « il vise à tenir le citoyen informé sur le secteur au même titre que l'administration elle-même ».

Il est utile de rappeler que les prix affichés « ne constituent en aucun cas une évaluation directe d'un bien immobilier donné », il s'agit de « prix moyens retenus pour le calcul des droits et taxes ».

2

OU LE TROUVER ?

La DGI a innové dans les moyens de consulter ses référentiels par trois voies différentes :

- Consulter une carte géographique numérisée au niveau du portail de la DGI
- Se renseigner à travers les publications de la DGI à partir de la délimitation des zones
- Consulter le bureau d'accueil de la Direction régionale des impôts de la ville concernée et/ ou le Centre d'information téléphonique

3

COMMENT LIRE LE REFERENTIEL ?

Les prix de l'immobilier y sont classés par quartier et par type de bien, selon des codes fixés dans un lexique bien déterminé pour chaque zone.

Pour connaître le prix, il faut consulter la liste des adresses classées par ordre alphabétique dans le référentiel qui indique la zone correspondante. Au cas où l'adresse ne figure pas sur la liste, on peut utiliser l'arrondissement dont relève la situation du bien afin de consulter la liste des points de repère de l'arrondissement pour déterminer la zone.

Connaissant la zone, on peut facilement s'informer du prix du bien concerné au niveau de la grille de prix correspondante.

4

QUELS TYPES DE BIEN ?

Ce document offre une grille des prix pour tout type de biens immobiliers (appartements, maisons, villas à usage d'habitation ainsi que les terrains lotis) au mètre carré dans tous les arrondissements d'une ville donnée.

Des critères de différenciations ont été intégrés pour affiner les prix de ces types de biens :

- Age de l'immeuble : ancien, récent ou neuf
- Terrain : zone immeuble ou zone villa
- Villa sécurisée ou non
- ...

Ce référentiel ne prend pas en compte le marché des bureaux, commerces, entrepôts, usines et tout type de biens professionnels.

5

CAS PRATIQUE

Je souhaite vendre mon appartement situé Rue d'Alger à Gauthier, dans un immeuble ancien datant d'une vingtaine d'années.

En cherchant sur la carte publiée par la DGI, mon bien est situé dans la zone CC-SB15 (CASA CENTRE – SIDI BELYOUT I2) ce qui correspond à un prix de 10.000 DHS / M2 selon le référentiel de Casablanca.