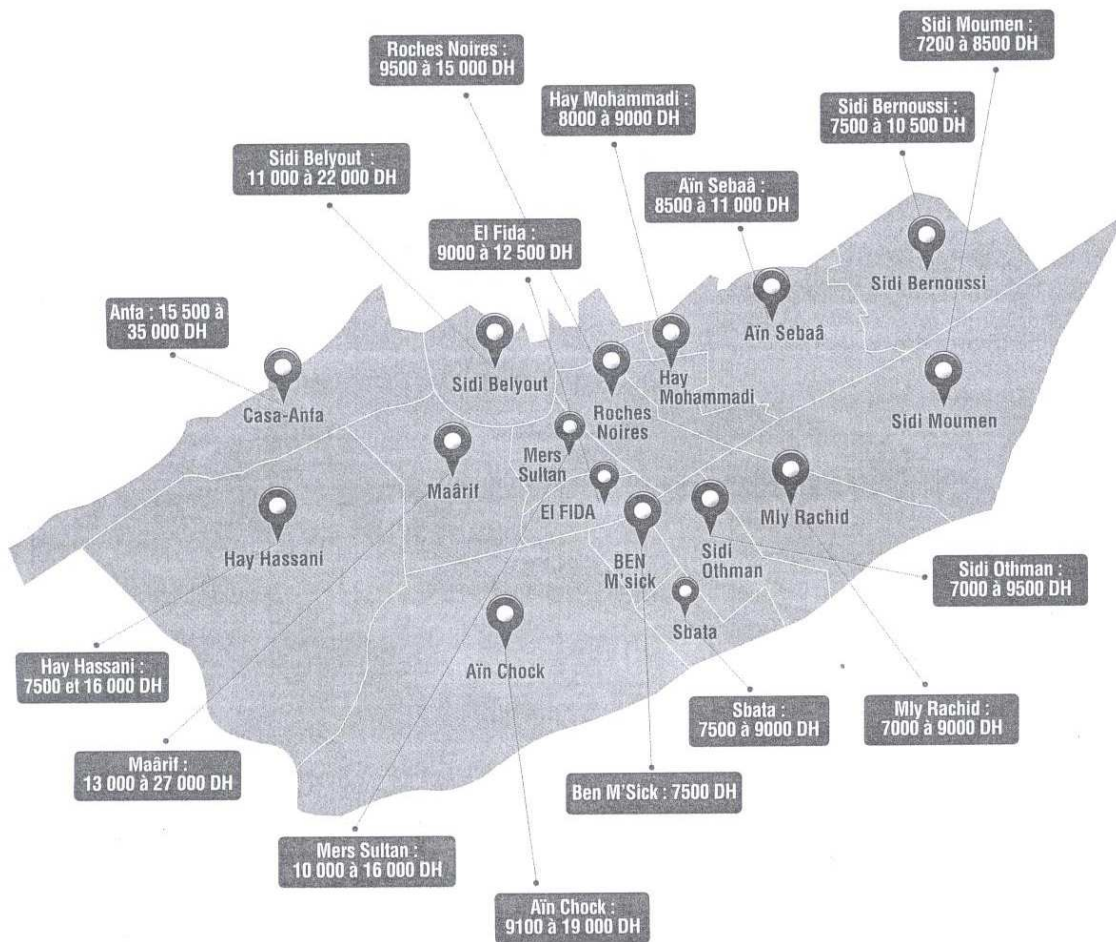


PRIX DES APPARTEMENTS NEUFS À CASABLANCA PAR ARRONDISSEMENT (DH/M²)



SOURCE : RÉFÉRENTIEL DES PRIX DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES DE CASABLANCA, DGI, 2015

L'immobilier à Casablanca Les prix par quartier

● Les ÉCO décrypte le Référentiel des prix des transactions immobilières de Casablanca. Les prix de l'immobilier par quartiers et par type de biens.

Ce Référentiel publié par la Direction générale des impôts (DGI) est un outil qui s'applique à l'ensemble des cessions de biens immobiliers à usage d'habitation (Cf : lesec.ma). C'est une mine d'informations

sur l'état du secteur de l'immobilier à Casablanca. Il confirme certaines tendances et invalide certaines hypothèses sur l'immobilier dans la ville blanche. La DGI précise, d'entrée de jeu, le but de ce document : «Il s'agit de prix moyens retenus pour le cal-

cul des droits et taxes et ne constituent, en aucun cas, une évaluation directe d'un bien immobilier donné». Pour l'administration, «il constitue, à cet effet, une étape importante dans le processus de renforcement des garanties accordées aux ci-

toyens». La DGI annonce que les «données de ce Référentiel feront l'objet d'une actualisation périodique en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier».

Réduire le «noir»

Ce guide est le résultat d'un travail de consultation et de concertation entre la DGI, l'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie, la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), Bank Al-Maghrib, l'Agence urbaine de Casablanca, le ministère de l'Urbanisme et de l'aménagement du territoire et l'Ordre des notaires. Youssef Benmansour, président de la FNPI, espère que ce guide sera revu chaque six mois. «Ce Référentiel réduira fortement la pratique du noir dans le secteur de l'immobilier», affirme-t-il. Même son de cloche du côté d'Ahmed Amine Touhami Ouazzani, président du Conseil national de l'Ordre des notaires du Maroc (CNNM) : «Cet instrument va limiter la pratique du noir dans l'immobilier. On peut estimer cette réduction à 80% des transactions immobilières. C'est un premier pas vers la fin du noir». Pour la profession notariale, «le Référentiel est un moyen pour mieux conseiller nos clients pour qu'ils évitent tout redressement fiscal. Les notaires insisteront auprès de leurs clients pour déclarer le prix réel et surtout ne pas déclarer à un prix inférieur à celui inscrit sur le Référentiel», recommande Touhami Ouazzani, président du Conseil national de l'Ordre des notaires du Maroc. Et d'ajouter : «C'est une réconciliation entre l'administration fiscale et le citoyen. Depuis des années, le citoyen a perdu confiance dans l'administration et vice-versa».

Casablanca en 256 zones

Le Référentiel a réparti Casablanca en quatre parties, Casa Est comprenant les préfectures des Arrondissements de Ben M'Sick, Mouly Rachid et la province de Médiouna. Casa Nord compte trois arrondissements : Aïn Sebaâ, Hay Mohammadi et Sidi Bernoussi. Casa Sud se compose pour sa part de trois arrondissements : Aïn Chock, Hay Hassani et la province de

Nouaceur. Enfin, Casa Centre se divise en cinq arrondissements : Al Fida, Anfa, Maârif, Mers Sultan et Sidi Belyout. La première version du Référentiel ne comporte pas encore de données sur la ville de Mohammedia. Ces données seront diffusées prochainement. Les prix de dix catégories de biens immobiliers ont été recensés dans ce Référentiel en 257 zones de prix homogènes. Grâce à ce zoning, le guide de la DGI classe les prix des appartements et des villas (ancien, récent et neuf, sécurisé), des terrains dédiés aux zones immeuble, zones villa ou zones industriels. Dans le cas des appartements neufs, les prix à Casablanca démarre à partir de 7.000 DH/m² à Sidi Othman jusqu'à 35.000 DH à Anfa (voir carte). Casa Est connaît les prix au m² les plus bas. Ainsi à Ben M'Sick, le prix est de 7.500 DH, à Moulay Rachid 7.000 à 9.000 DH, Sbata entre 7.500 et 9.000 DH. Si dans

bas. L'appartement neuf à Errahma est à 7.000 DH/m². Le terrain pour la zone immeuble varie entre 3.000 et 6.000 DH. À Lissasfa, le prix de l'appartement neuf est de 7.500 DH. Le terrain pour la zone immeuble connaît des prix plus élevés que Errahma avec 9.000 DH/m². Ce nouveau barème des prix peut être contesté par un client lors d'un redressement fiscal. «En

cas de redressement, le client peut faire un recours auprès de la commission régionale de la DGI ou nationale. En dernier recours, il peut faire appel au tribunal administratif», conseille Touhami Ouazzani, président du Conseil national de l'Ordre des notaires du Maroc.

PAR **SALAHEDDINE LEMAIZI**
s.lemazi@leseco.ma

Selon la DGI, l'argus de l'immobilier sera mis à jour, chaque année.

cette zone de la ville, les prix sont homogènes, dans d'autres zones la différence va du simple au double. Le cas le plus significatif est celui de l'arrondissement d'Anfa. Les prix commencent à 15.000 DH pour atteindre 35.000 DH dans d'autres quartiers de cette zone. Au Maârif, la même tendance est observée, le prix du m² passe de 13.000 à 27.000 DH. Bien sûr, ces différences sont mentionnées en détail par rapport à chaque zone au sein de ces arrondissements.

Dans la banlieue chic

Le guide présente également la situation des prix dans les nouvelles zones urbaines de Casablanca (Mediouna et Nouacer). Dans le cas de la province de Médiouna, la demande en logement est importante. Elle constitue un des derniers refuges pour la clientèle du logement social et le moyen standing. À Mediouna, le prix de l'appartement neuf est entre 7.000 et 7.500 DH/m². Les terrains des zones immeuble destinées au R+3 entre 7.000 et 10.000 DH/m². Nouacer est dédiée à des villas sécurisées dans le cadre de projet immobilier, les villas et les zones villa et les appartements sécurisés. Pour les villas sécurisées neuves, le prix est fixé par la DGI à 15.000 DH/m², les villas à 9.000 DH/m² et les appartements sécurisés neuves à 16.000 DH/m². Enfin pour les zones villa le prix est de 5.500 DH/m².

Dans les cités dortoirs

Les banlieues de recasements des bidonvilles (Errahma, Lissasfa, etc...) connaissent des prix