

ÉVÉNEMENT

Immobilier

L'argus des prix lancé à Marrakech et Fès

• Un référentiel qui intervient dans un contexte de fortes corrections

• Des révisions des prix à la baisse jusqu'à 50% à Marrakech

APRÈS Casablanca, la Direction générale des impôts (DGI) vient de rendre public le référentiel des prix des transactions immobilières de Marrakech et Fès (voir aussi notre édition du 6 juillet 2015). «Dans un souci d'amélioration du climat de confiance, ce manuel permet aux citoyens de disposer du même niveau d'informations que l'administration», explique-t-on auprès de la DGI. Une sorte d'argus qui donne des indicateurs précis et qui a le mérite de mettre de l'ordre dans une activité marquée par les spéculations et les marges bénéficiaires disproportionnées. Ce dispositif de la DGI vient aussi clarifier les relations entre le fisc et les acquéreurs.

Les données de ce référentiel sont le résultat d'un travail de consultations et de concertations entre la DGI, l'Agence nationale de conservation foncière, du cadastre et de la cartographie, la Fédération des promoteurs immobiliers (FNPI),

les Agences urbaines de Marrakech et Fès, le ministère de l'Habitat et de la Politique de la ville ou encore l'Ordre des notaires. Grosso modo, «il s'agit de prix moyens retenus pour le calcul des droits et taxes. Ces indices ne constituent en aucun cas une évaluation directe d'un bien immobilier donné», tient-on à préciser au niveau de la DGI. A Marrakech, le référentiel concerne le territoire de la préfecture de Marrakech (exception faite des communes rurales) qui englobe 5 arrondissements (Guéliz, Ménara, Sidi Youssef Ben Ali, Médina, Annakhil) ou encore le Pachalick Al Méchouar Kasbah. Parmi les biens concernés, figurent appartements, maisons, villas, riads à usage d'habitation, terrains construits de bâtiments destinés à être démolis ou encore des terrains lotis. En revanche, les appartements, villas et maisons à usage professionnel ou commercial, les logements sociaux, les logements destinés au recasement des bidonvilles ou encore les terrains urbains non lotis, à usage industriel et agricole sont exclus de l'argus. Du côté de la capitale spirituelle, le présent référentiel couvre, dans un premier temps, la préfecture de Fès qui compte 6 arrondissements (Mérinides, Jnane Lward, Agdal, Fès Médina, Zouagha et Fès Saiss) et la municipalité de Mechouar Fès Jdid. La Direction régionale des impôts (DRI) a inclus dans ce référentiel les appartements, maisons et villas à usage d'habitation, les terrains

comportant des constructions destinées à être démolies, les terrains urbains lotis (sur un axe principal supérieur ou égal à 15m et sur un axe secondaire inférieur à 15m). S'y ajoutent les terrains à usage industriel, les locaux commerciaux non

lotis. Le timing de ces deux référentiels coïncide avec un repli des ventes dans ces deux villes. En effet de fortes corrections des prix sont opérées en ce moment à Marrakech et Fès. Des révisions à la baisse qui vont jusqu'à 40, voire 50%

Indice des prix à Guéliz

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ² /DH
Guéliz	Villa	Ancien	PT: 5.000/PC: 3.000
	Villa	Récent	PT: 5.000/PC: 4.000
	Villa	Neuf	PT: 5.000/PC: 5.000
	Appartement sécurisé	Récent	12.000
	Appartement	Ancien	7.000
	Appartement	Récent	9.000
	Appartement	Neuf	10.000

Source: DGI

Les derniers indicateurs de la DGI sur les prix de l'immobilier ont le mérite de mettre de l'ordre dans une activité très opaque et marquée par la spéculation. Ils viennent aussi clarifier les relations entre l'acquéreur et le fisc

exploités ou encore les logements destinés au recasement des bidonvilles. La DRI a exclu de ce référentiel les appartements, villas et maisons exploités à usage professionnel ou commercial, les locaux exploités à usage professionnel ou commercial, les logements sociaux, les terrains à usage agricole hors périmètre urbain ou encore les terrains urbains non

exploités ou encore les logements destinés au recasement des bidonvilles. La DRI a exclu de ce référentiel les appartements, villas et maisons exploités à usage professionnel ou commercial, les locaux exploités à usage professionnel ou commercial, les logements sociaux, les terrains à usage agricole hors périmètre urbain ou encore les terrains urbains non dans le haut standing. Reste à savoir si cet argus de la DGI sera en mesure de refléter les changements qui surviennent sur le terrain. Le premier référentiel a, rappelons-le, été publié pour la première fois en janvier dernier à Casablanca. Ce dispositif pilote a pour objectif premier de servir de base de calcul des droits et taxes afférents aux opérations immobilières. Un document qui a pour mérite de limiter le pouvoir discrétionnaire de l'agent de la DGI, mais son impact sur le marché de l'immobilier n'en reste pas moins imprévisible. En effet, d'une part, les propriétaires restent très frileux quant à l'idée de vendre et de se faire redresser. De l'autre, les futurs acquéreurs cherchent à négocier sur la base des prix mentionnés dans le référentiel.

Une situation qui fait que les propriétaires particuliers comme professionnels hésitent à vendre par peur d'être lésés. Au niveau de Casablanca, les prix peuvent varier dans un même quartier, voire dans le même immeuble, selon plusieurs paramètres (état du bien, étage, ensoleillement, parking...). Autre grief, le flou sur la méthodologie adoptée et le manque de transparence sur les critères retenus dans la fixation des prix. L'objectif sous-jacent de cet argus reste de lutter contre le phénomène de sous-déclaration des prix de ventes (le fameux noir). □

A. At

Pour réagir à cet article:
courrier@leconomiste.com