



Référentiel des Prix des Transactions Immobilières de la Commune urbaine d'Ifrane

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

Edition 2017

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 commune urbaine d'Ifrane	8
4.1. Territoire et biens concernés	8
4.2. Plan d'ensemble de la commune urbaine d'Ifrane	9
<u>5.</u> Mode de recherche	11
<u>6.</u> Référentiel des prix des transactions immobilières de la commune Urbaine d'Ifrane	13
<u>7.</u> Cartographie et tableaux des délimitations des Zones	19
<u>8.</u> Contacts utiles	26

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'IFRANE, 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

DGI : Direction Générale des Impôts

FNPI : Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers

m² : Mètre Carré

IFR - RH : IFRANE ROUTE EL HAJEB

IFR - BV : IFRANE BELLE VUE

IFR - BA : IFRANE BIR ANZARANE

IFR - SP : IFRANE SALAM -PAM

IFR - TIM : IFRANE TIMADIKKINE

IFR - R : IFRANE RIAD

PC : Prix de la Construction

PT : Prix du Terrain

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

>: à R+(i) : supérieur ou égale à R+(i)

ST : Superficie du Terrain

T : Terrain

ZI : Zone Immeuble

ZM : Zone Maison

ZV : Zone Villa

ZCH : Zone Chalet

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.

Appartement sécurisé : un appartement situé dans un domaine résidentiel fermé et sécurisé

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 : S'il y a ventilation entre PT et PC : Prix au m² **T** x Superficie Terrain Maison + Prix au m² **C** x Superficie Couverte, sinon le « **Prix Maison** » est calculé en multipliant la superficie du terrain fois le prix au mètre carré.

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.

Récemment (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).

Prix Chalet : Prix au m² T x Superficie Terrain Chalet + Prix au m² C x Superficie Couverte.

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.

Chalet sécurisé : chalet situé dans un domaine résidentiel fermé et sécurisé.

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'IFRANE

4.1. Territoire concerné

La **Région de Fès Meknès** est l'une des douze régions du Maroc instituées en 2015. Elle se compose de deux Préfecture et 9 Provinces :

- 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 Préfecture d'Ifrane englobe deux communes urbaines et deux Arrondissements :

- C.U d' Ifrane
- C.U d' Azrou

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

- Territoire concerné :

Commune Urbaine d'Ifrane Elle englobe :

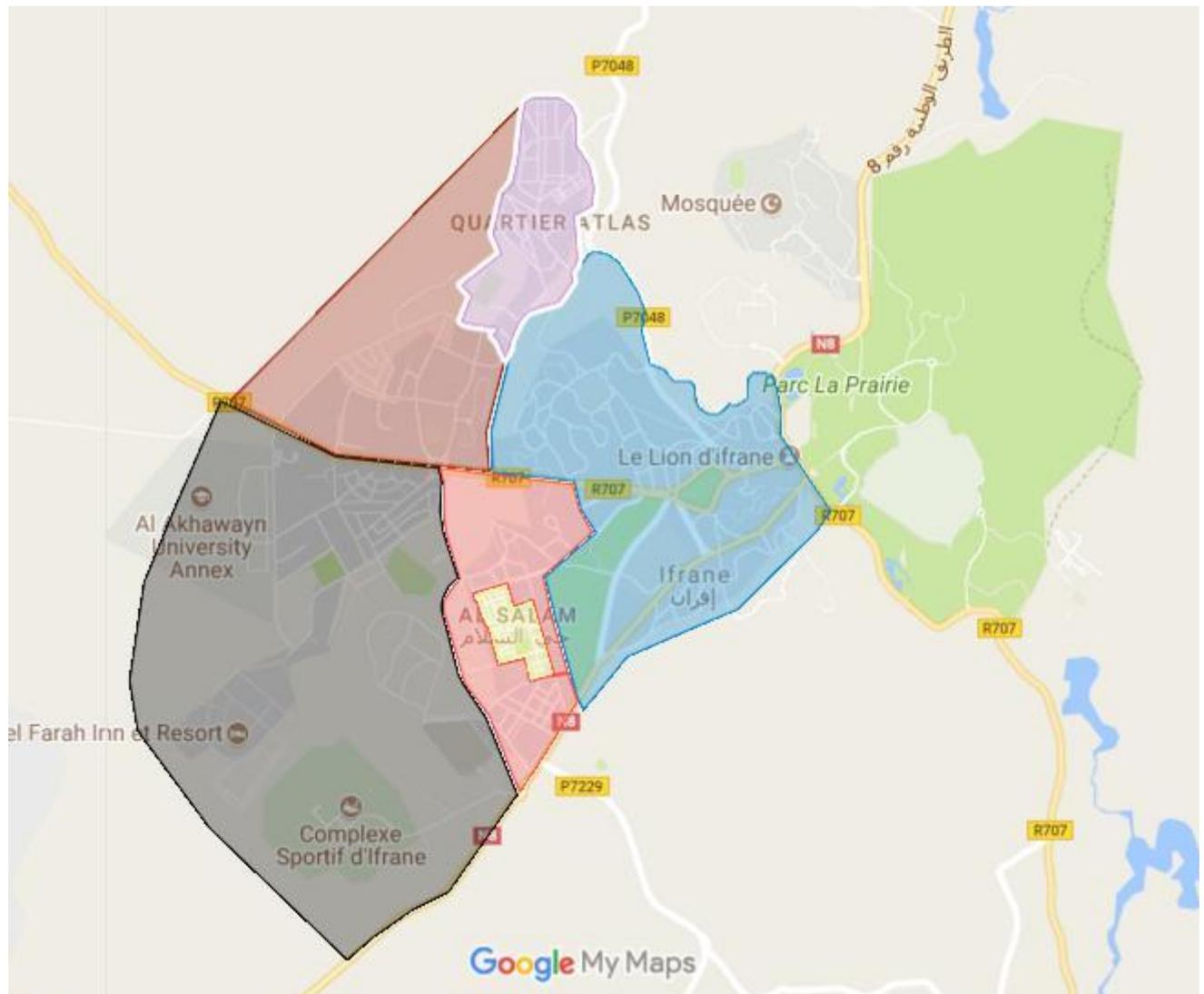
- une Annexe Administrative

- Types de biens immobiliers concernés :
 - Appartement, Maison, Villa et Chalet.
 - Terrain construit de bâtiments destinés à être démolis : ZV, ZI ou ZM.
 - Terrain Loti : ZV, ZI ou ZM.

- Types de biens immobiliers exclus :
 - Appartement à usage professionnel ;
 - Villa et Maison à vocation professionnelle ou commerciale ;
 - Logement social ;
 - Logement destiné au recasement des bidonvilles ;
 - Terrain urbain non Loti ;
 - Terrain à usage industriel ;
 - Terrain à usage agricole

4.2. Plan d'ensemble de la commune urbaine d'Ifrane :

Voir page suivante.



5. Modes de recherche

Actuellement, la recherche s'effectue:

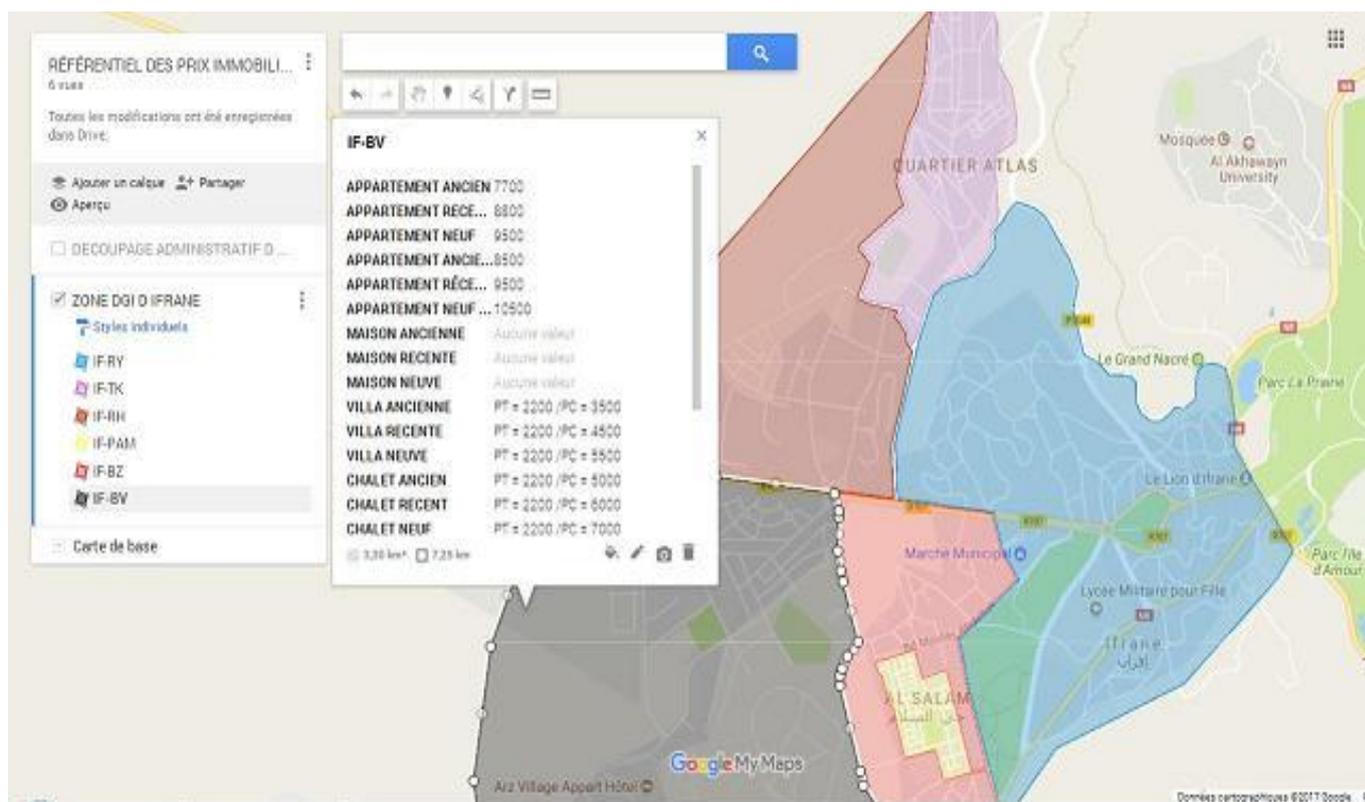
- A travers la consultation sur une carte numérisée mise à la disposition du public au niveau du portail de la DGI, le système situe le bien sur la carte et affiche automatiquement son prix de référence ;
- A partir de la délimitation des zones ;
- En consultant le bureau d'accueil de la Direction Provinciale 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 côtée.

Exemples : voir pages suivantes.

Exemple 1 :



Exemple 2 :

Soit X Appartement Récent relevant de La zone Riyadh.

Consulter la liste des points de repères de la zone pour déterminer le code zone :

Connaissant la zone, on détermine le prix du bien concerné au niveau de la grille de prix correspondante :

Code Zone	Points de repère
IF-RY	QU RIAD, QU CHABAB, AV LALLA MINA, AV HASSAN II, AV ASSIYAHA, AV IBN KHALDOUNE, AV MED 5, Av Marche Verte.

6. Référentiel des prix des transactions immobilières de la Commune Urbaine d'Ifrane

La Commune Urbaine d'Ifrane est découpée en 6 Zones dont la ventilation est comme suit :

Arrondissement/Pachalick	Nombre de zone	Nombre de Zones Rue/Av./Bd	Nombre total des Zones
Zone Ifrane	6	0	6

6.1. Référentiel des prix des transactions immobilières de la zone Route El Hajeb.

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
IF-RH	Appartement	Ancien	7500
	Appartement	Récent	8500
	Appartement	Neuf	9000
	Appartement Sécurisé	Ancien	9600
	Appartement Sécurisé	Récent	10000
	Appartement Sécurisé	Neuf	11000
	Villa	Ancienne	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 100/PC : 3 000 SI 500 < ST ≤ 1000 M ² PT : 1 600/PC : 3 000 SI ST > 1000 M ² PT : 1 150/PC : 3 000
	Villa	Récente	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 100/PC : 4 000 SI ST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 1 600/PC : 4 000 SI ST > 1000 M ² PT : 1 150/PC : 4 000
	Villa	Neuve	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 100/PC : 5 000 SI ST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 1 600/PC : 5 000 SI ST > 1000 M ² PT : 1 150/PC : 5 000
	Chalet sécurisé	Ancien	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 100/PC : 5 000 SI ST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 1 600/PC : 5 000 SI ST > 1000 M ² PT : 1 150/PC : 5 000
	Chalet sécurisé	Récent	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 100/PC : 6 000 SI ST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 1 600/PC : 6 000 SI ST > 1000 M ² PT : 1 150/PC : 6 000
	Chalet sécurisé	Neuf	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 100/PC : 7 000 SI ST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 1 600/PC : 7 000 SI ST > 1000 M ² PT : 1 150/PC : 7 000
	TZI	LOTI R+2	≤ 500 M ² : 6000 500 > ≤ 1000 M ² : 5000 > 1000 M ² : 1500
	TZI	Loti R+3	≤ 500 M ² : 6500 500 > ≤ 1000 M ² : 5500 > 1000 M ² : 3500
	TZV	Loti	≤ 500 M ² : 2100 500 > ≤ 1000 M ² : 1600 > 1000 M ² : 1150

6.2. Référentiel des prix des transactions immobilières de la zone Belle vue.

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
IF-BV	Appartement	Ancien	7700
	Appartement	Récent	8800
	Appartement	Neuf	9500
	Appartement Sécurisé	Ancien	8500
	Appartement Sécurisé	Récent	9500
	Appartement Sécurisé	Neuf	10500
	Villa	Ancienne	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 200/PC : 3 500 SI ST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 1 700/PC : 3 500 SI ST > 1000 M ² PT : 1 200/PC : 3 500
	Villa	Récente	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 200/PC : 4 500 SI ST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 1 700/PC : 4 500 SI ST > 1000 M ² PT : 1 200/PC : 4 500
	Villa	Neuve	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 200/PC : 5 500 SI ST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 1 700/PC : 5 500 SI ST > 1000 M ² PT : 1 200/PC : 5 500
	Chalet sécurisé	Ancien	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 200/PC : 5 000 SI ST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 1 700/PC : 5 000 SI ST > 1000 M ² PT : 1 200/PC : 5 000
	Chalet sécurisé	Récent	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 200/PC : 6 000 SI ST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 1 700/PC : 6 000 SI ST > 1000 M ² PT : 1 200/PC : 6 000
	Chalet sécurisé	Neuf	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 200/PC : 7 000 SI ST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 1 700/PC : 7 000 SI ST > 1000 M ² PT : 1 200/PC : 7 000
	TZI	Loti R+2	≤ 500 M ² : 7000 500 > ≤ 1000 M ² : 6000 > 1000 M ² : 2500
	TZI	Loti R+3	≤ 500 M ² : 8000 500 > ≤ 1000 M ² : 7000 > 1000 M ² : 5500
	TZV	Loti	≤ 500 M ² : 2200 500 > ≤ 1000 M ² : 1700 > 1000 M ² : 1200

6.3. Référentiel des prix des transactions immobilières de la zone Bir Anzaran

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
IF-BZ	Appartement	Ancien	7000
	Appartement	Récent	7500
	Appartement	Neuf	8000
	Appartement Sécurisé	Ancien	8800
	Appartement Sécurisé	Récent	9600
	Appartement Sécurisé	Neuf	10500
	Maison	Ancienne	2500
	Maison	Récente	3500
	Maison	Neuve	5000
	Villa	Ancienne	SIST ≤ 500 M ² PT : 2 100/PC : 3 500 SIST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 1 800/PC : 3 500 SIST > 1000 M ² PT : 1 500/PC : 3 500
	Villa	Récente	SIST ≤ 500 M ² PT : 2 100/PC : 5 000 SIST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 1 800/PC : 5 000 SIST > 1000 M ² PT : 1 500/PC : 5 000
	Villa	Neuve	SIST ≤ 500 M ² PT : 2 100/PC : 6 000 SIST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 1 800/PC : 6 000 SIST > 1000 M ² PT : 1 500/PC : 6 000
	Chalet sécurisé	Ancien	SIST ≤ 500 M ² PT : 2 100/PC : 5 500 SIST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 1 800/PC : 5 500 SIST > 1000 M ² PT : 1 500/PC : 5 500
	Chalet sécurisé	Récent	SIST ≤ 500 M ² PT : 2 100/PC : 6 500 SIST 500 > ≤ 1000 m ² PT : 1 800/PC : 6 500 SIST > 1000 M ² PT : 1 500/PC : 6 500
	Chalet sécurisé	Neuf	SIST ≤ 500 M ² PT : 2 100/PC : 7 500 SIST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 1 800/PC : 7 500 SIST > 1000 M ² PT : 1 500/PC : 7 500
	TZI	Loti R+3	≤ 500 M ² : 7000 500 > ≤ 1000 M ² : 5700 > 1000 M ² : 4000
	TZV	Loti	≤ 500 M ² : 2100 500 > ≤ 1000 M ² : 1800 > 1000 M ² : 1500

6.4. Référentiel des prix des transactions immobilières de la zone Timadikin

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
IF-TK	Appartement	Ancien	2850
	Appartement	Récent	3000
	Appartement	Neuf	3500
	Maison	Ancien	2350
	Maison	Récent	2800
	Maison	Neuf	3200
	Villa	Ancienne	SIST ≤ 500 M ² PT : 1 100/PC : 1 500 SIST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 900/PC : 1 500 SIST > 1000 M ² PT : 650/PC : 1 500
	Villa	Récente	SIST ≤ 500 M ² PT : 1 100/PC : 2 500 SIST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 900/PC : 2 500 SIST > 1000 M ² PT : 650/PC : 2 500
	Villa	Neuve	SIST ≤ 500 M ² PT : 1 100/PC : 3 500 SIST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 900/PC : 3 500 SIST > 1000 M ² PT : 650/PC : 3 500
	TZI	R+2	≤ 500 M ² : 2850 500 > ≤ 1000 M ² : 1900 > 1000 M ² : 1200
	TZI	Loti R+3	≤ 500 M ² : 3000 500 > ≤ 1000 M ² : 2500 > 1000 M ² : 2000
	TZV	Loti	≤ 500 M ² : 1100 500 > ≤ 1000 M ² : 900 > 1000 M ² : 650

6.5. Référentiel des prix des transactions immobilières de la zone Riyad

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
IF-RY	Appartement	Ancien	8500
	Appartement	Récent	10600
	Appartement	Neuf	12000
	Villa	Ancienne	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 700/PC : 2 000 SI ST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 2 300/PC : 2 000 SI ST > 1000 M ² PT : 2 000/PC : 2 000
	Villa	Récente	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 700/PC : 6 000 SI ST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 2 300/PC : 6 000 SI ST > 1000 M ² PT : 2 000/PC : 6 000
	Villa	Neuve	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 700/PC : 7 500 SI ST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 2 300/PC : 7 500 SI ST > 1000 M ² PT : 2 000/PC : 7 500
	Chalet sécurisé	Ancien	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 700/PC : 2 500 SI ST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 2 300/PC : 2 500 SI ST > 1000 M ² PT : 2 000/PC : 2 500
	Chalet sécurisé	Récent	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 700/PC : 6 500 SI ST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 2 300/PC : 6 500 SI ST > 1000 M ² PT : 2 000/PC : 6 500
	Chalet sécurisé	Neuf	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 700/PC : 8 000 SI ST 500 > ≤ 1000 M ² PT : 2 300/PC : 8 000 SI ST > 1000 M ² PT : 2 000/PC : 8 000
	TZI	Loti	≤ 500 M ² : 10000 500 > ≤ 1000 M ² : 8500 > 1000 M ² : 6000
	TZV	Loti	≤ 500 M ² : 2700 500 > ≤ 1000 M ² : 2300 > 1000 M ² : 2000

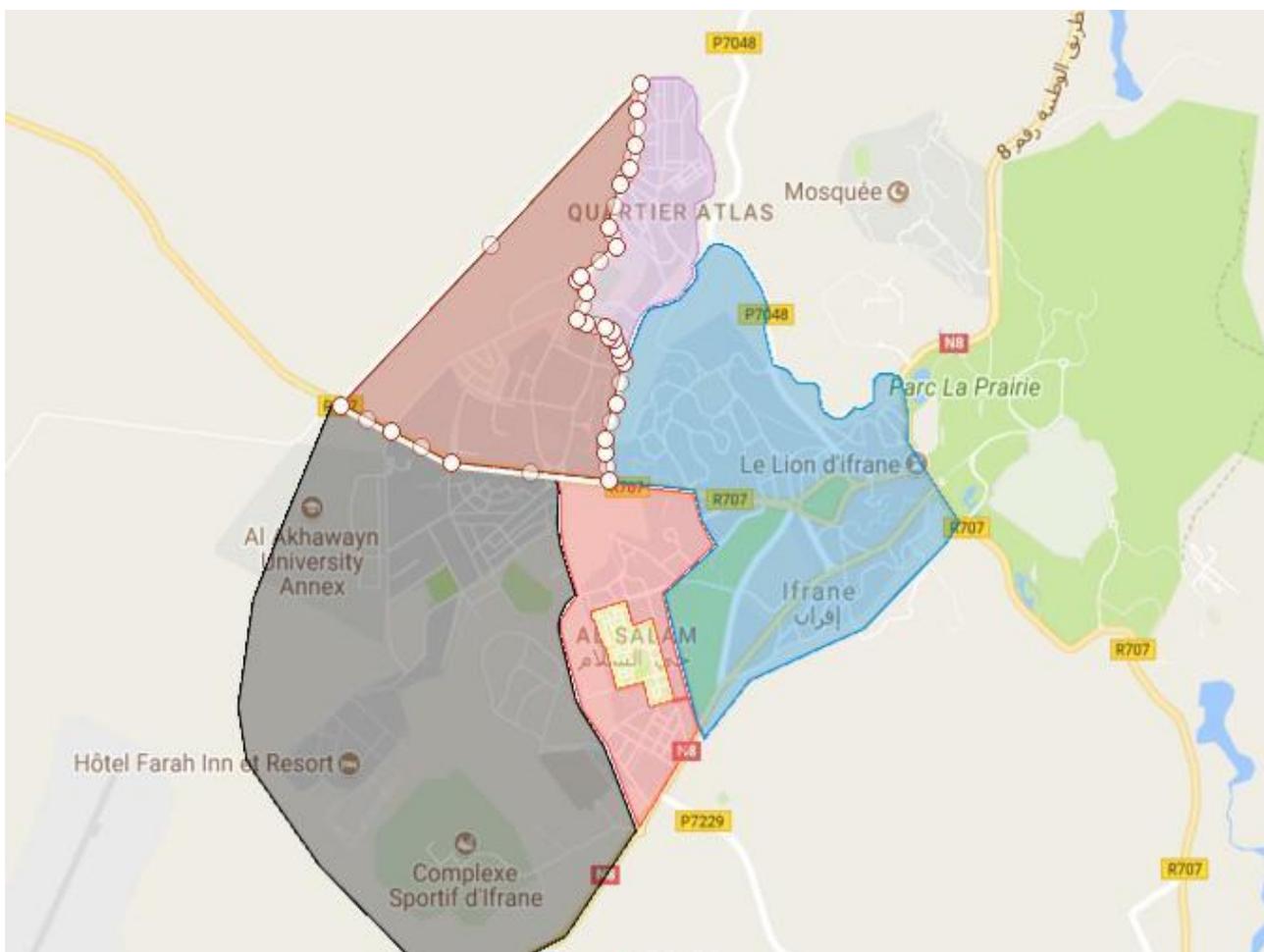
6.6. Référentiel des prix des transactions immobilières de la zone Pam Salam

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
IF-PAM	Appartement	Ancien	2600
	Appartement	Récent	3500
	Appartement	Neuf	3700
	Maison	Ancien	2400
	Maison	Récent	3200
	Maison	Neuf	3400



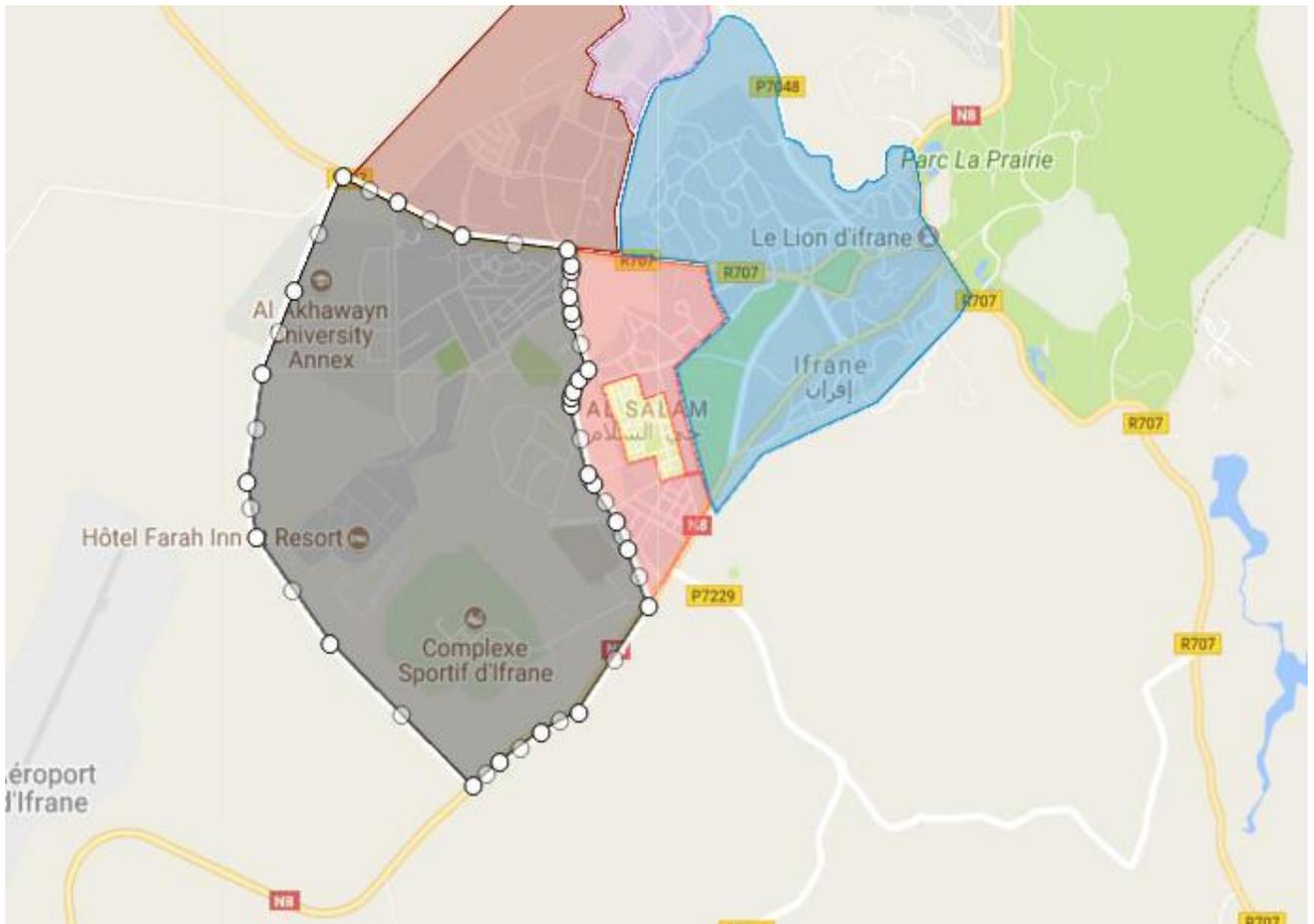
7. Cartographie et tableaux des délimitations des Zones

7.1 Cartographie et délimitation de la Zone Route El Hajeb



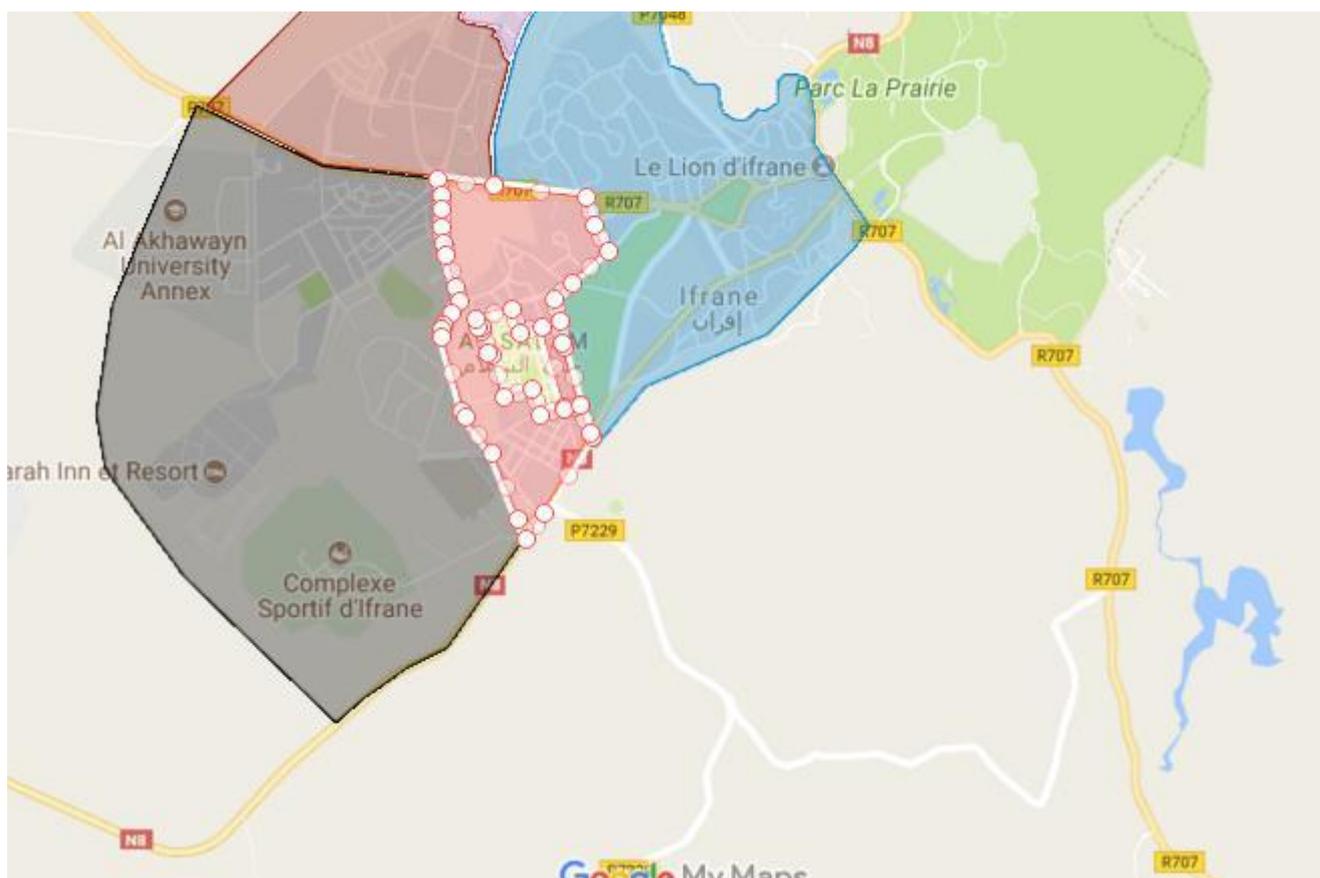
Code Zone	Points de repère
IF-RH	RUE AIN VITEL, AV IBN KHALDOUNE, AV MED 5 A DROITE VERS ELHAJEB LIMITE PERIMETRE URBAIN, SOUK, ARZ, RES IFRANE, ONE.

7.2 Cartographie et délimitation de la Zone Belle Vue



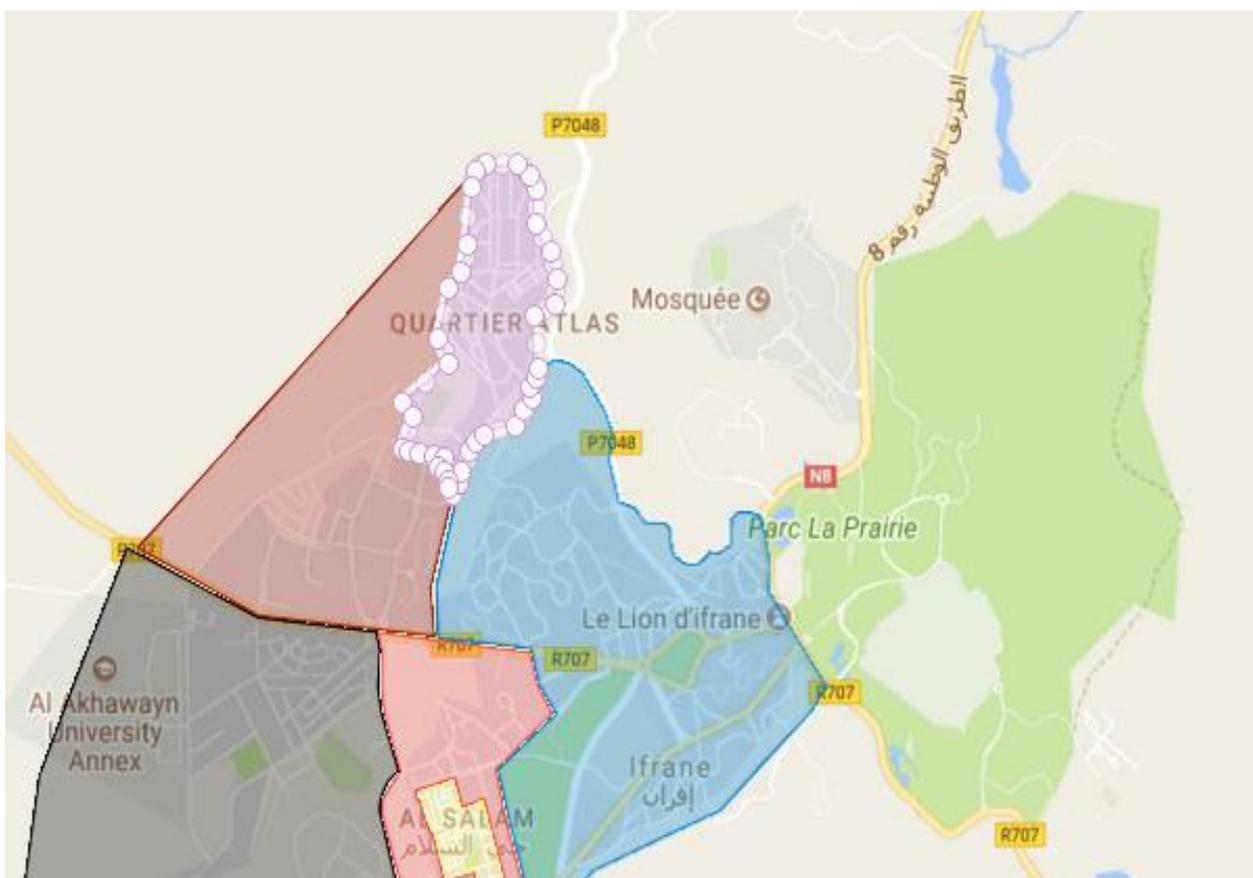
Code Zone	Points de repère
IF-BV	AMADDIL, ARZ VILLAG, FARAHI IN , ANNEXE AL AKHAWAYN, TAGANTE, JARDIN D 'IFRANE, , AV MED 5 A GAUCHE VERS EL HAJEB , AV ENTRE RTE AZROU ET RTE LHAJEB, LIMITE PERIMETRE URBAIN.

7.3 Cartographie et délimitation de la Zone Bir Anzaran



Code Zone	Points de repère
IF-BZ	BIR ANZARANE, LA GAZELLE, SLAOUI, MICHLIFEN, HABRI AV MED 5 A GAUCHE VERS EL HAJEB RUE RIJAL LMATAFIE, AV MY ABDELLAH, AV ENTRE RTE AZROU ET RTE LHAJEB, ARZ 2.

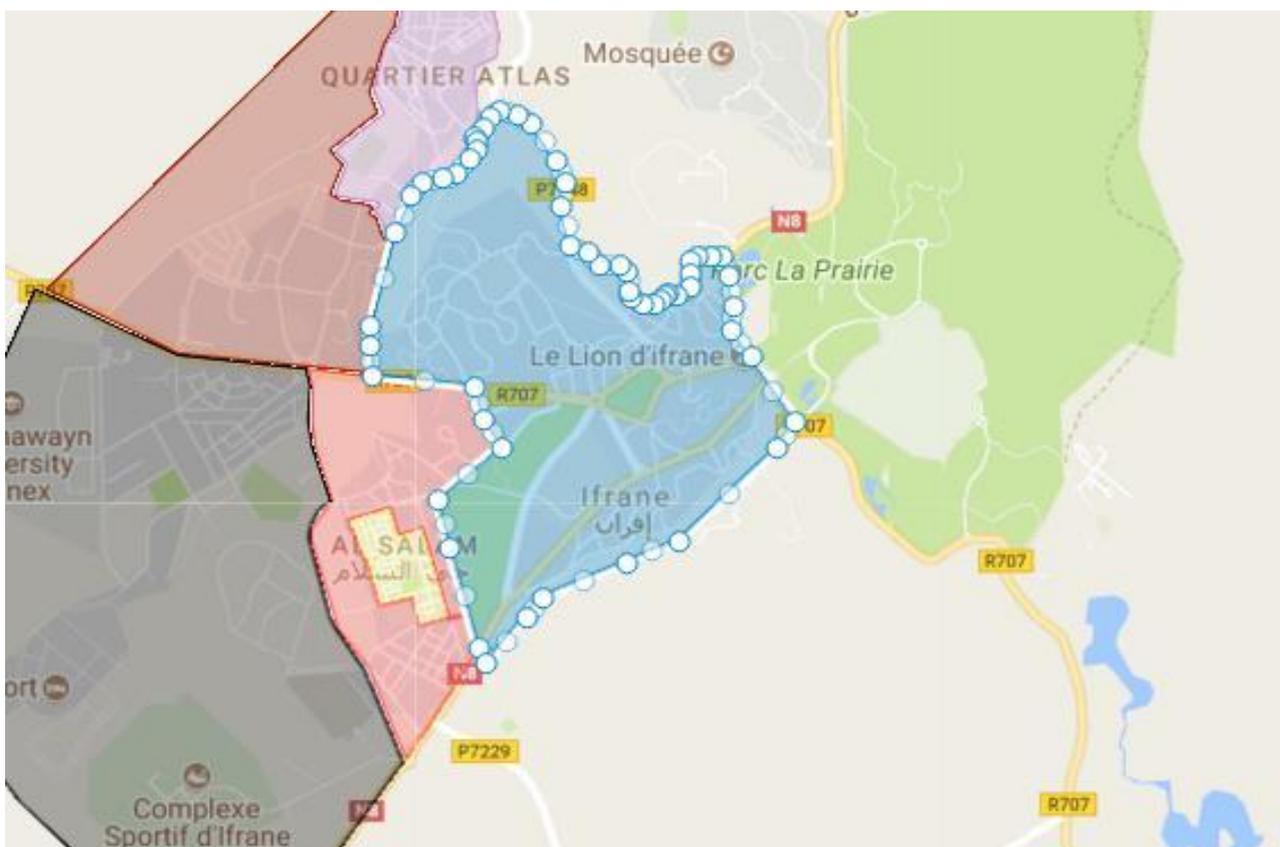
7.4 Cartographie et délimitation de la Zone Timadikin



7.4 Tableau des délimitations de la Zone Timadikin.

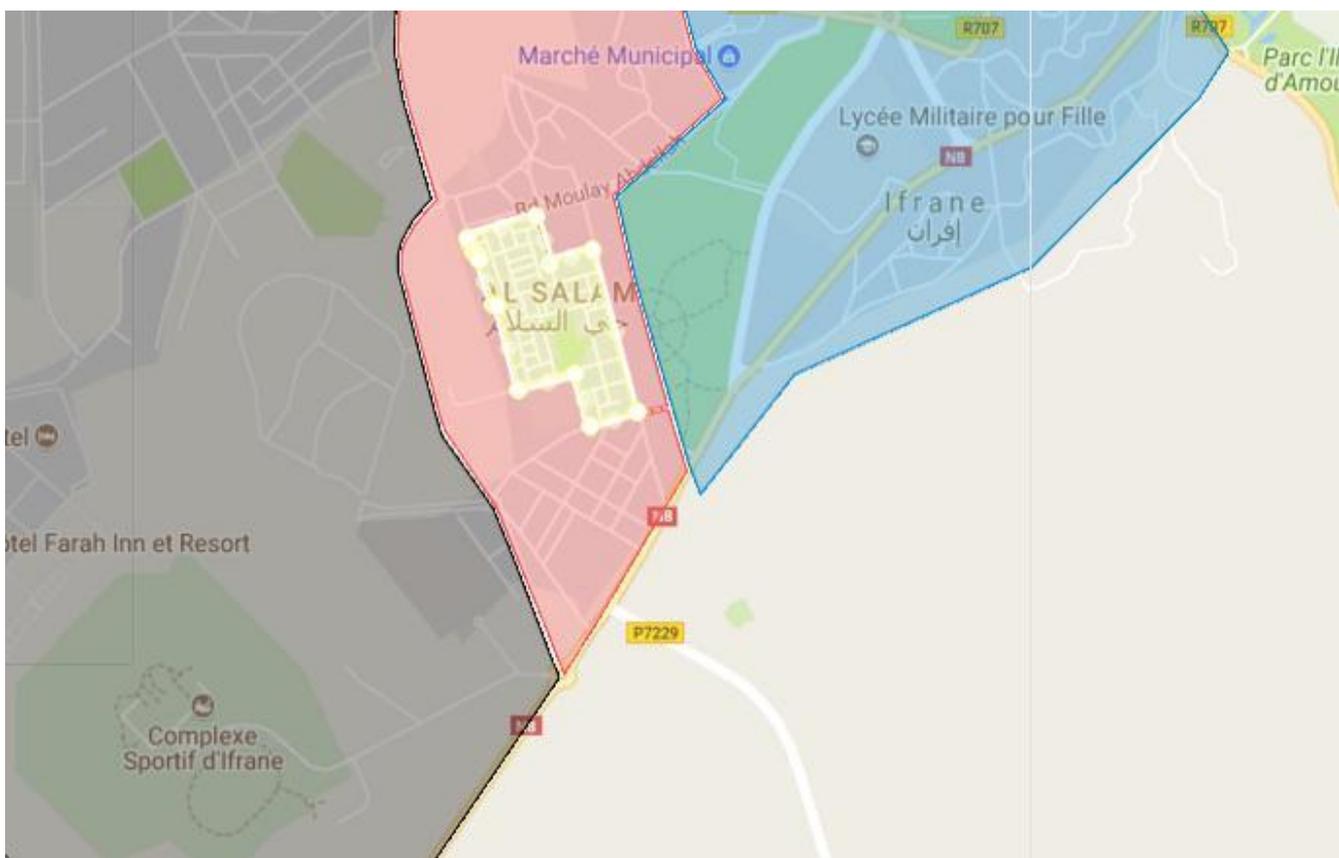
Code Zone	Points de repère
IF-TK	QU TIMADIKINE

7.5 Cartographie et délimitation de la Zone Riyad



Code Zone	Points de repère
IF-RY	QU RIAD, QU CHABAB, AV LALLA MINA, AV HASSAN II, AV ASSIYAHA, AV IBN KHALDOUNE, AV MED 5, Av Marche Verte.

7.6 Cartographie et délimitation de la Zones PAM



Code Zone	Points de repère
IF-PAM	Quartier Salam.

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 Azrou	B.P 69 Azrou	05-35-56-21-49

