



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

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'Azrou	7
4.1. Territoire et biens concernés	7
4.2. Plan d'ensemble de la commune urbaine d'Azrou	8
<u>5.</u> Mode de recherche	10
<u>6.</u> Référentiel des prix des transactions immobilières de la commune Urbaine d'Azrou	13
Arrondissement azrou	13
<u>7.</u> Cartographie et tableaux des délimitations des Zones	21
<u>8.</u> Contacts utiles	33

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

Bd : boulevard

DGI : Direction Générale des Impôts

FNPI : Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers

m² : Mètre Carré

AZ : Azrou

AZ - ARM : AJJELAB ROUTE MIDELT

AZ - MCH : AZROU MCHARMOU

AZ - ZN : AZROU ZONE NORD

AZ - ZNBD : AZROU ZONE NORD BOULEVARD

AZ - BDH2 : AZROU BOULEVARD HASSAN 2

AZ - ZS : AZROU ZONE SUD

AZ - TTN : AZROU TAJ – TIBOUKLALIN – NED

AZ - MAT : AZROU MIMOUZA ATLAS 2

AZ - AH : AZROU ANCIEN AHADAF

AZ - AM : AZROU ANCIENNE MEDINA

AZ - PAM : AZROU PAM

AZ - TJ : AZROU TABADLITE EL JADIDA

AZ - BDRK : AZROU BOULEVARD ROUTE KHENIFRA

AZ - RT : AZROU RETTHA

PC : Prix de la Construction

PT : Prix du Terrain

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

ST : Superficie du Terrain

T : Terrain

ZI : Zone Immeuble

ZM : Zone Maison

ZV : Zone Villa

STF : Sans titre foncier

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.

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 = Prix au m² T x Superficie Terrain Maison + Prix au m² C x Superficie Couverte

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.

Récent (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).

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.

Zone : une zone est un groupe d'adresses où les prix sont relativement homogènes.

4. Territoire, biens concernés et plan d'ensemble de la commune urbaine d'Azrou

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 Taouate
- 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'Azrou, Elle englobe :

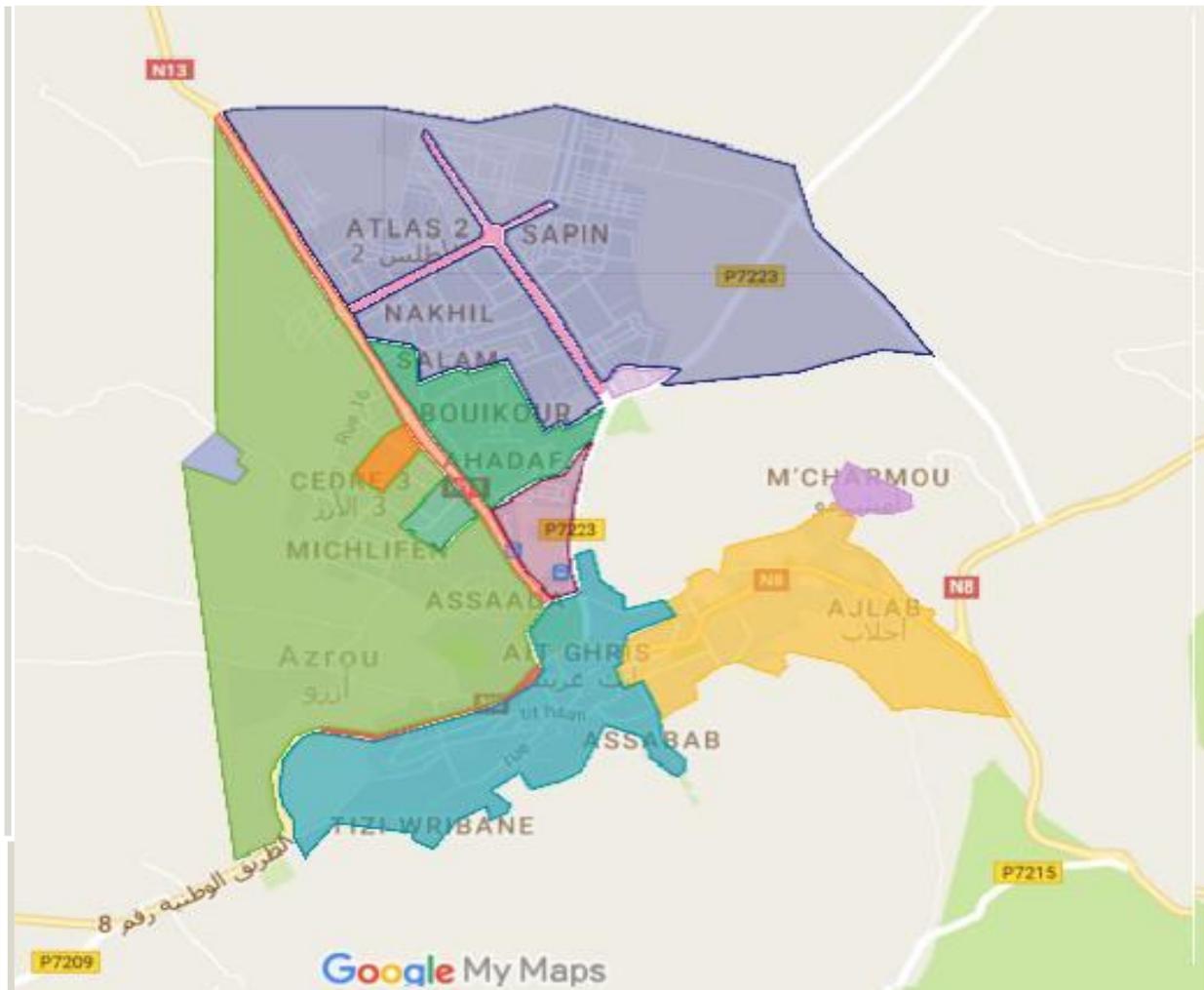
- une Annexe Administrative

- Types de biens immobiliers concernés :
 - Appartement, Maison, Villa.
 - 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'AZROU :

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**.

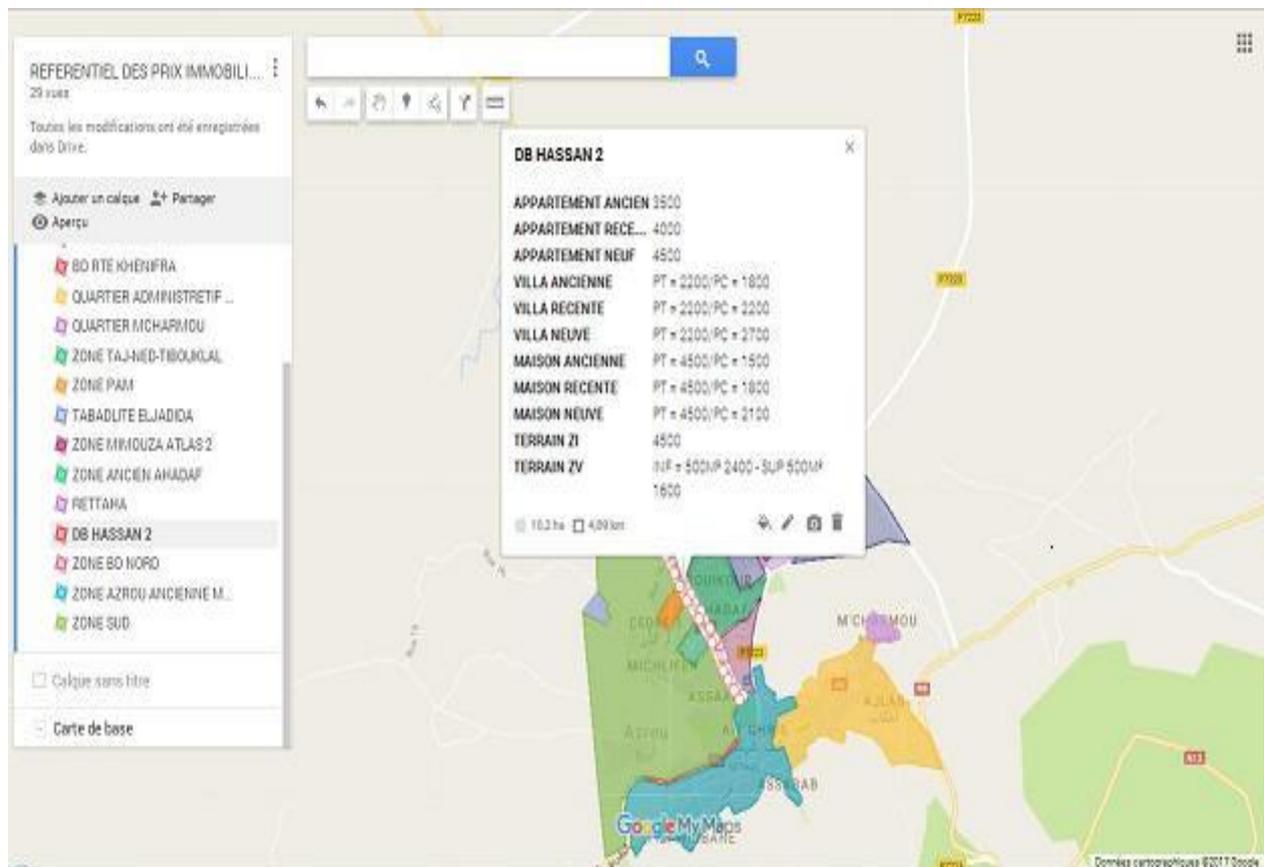
Précision :

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 :

Soit un Appartement X se trouvant sur le boulevard Hassan 2.
Situier la Rue sur la carte et afficher les prix des Appartements de cette Zone en cliquant dessus.



Exemple 2 :

Soit X Appartement Récent relevant de la zone Mimouza.

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

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

7.8 Tableau des délimitations de la Zone Mimouza, Atlas 2.

Code Zone	Points de repère
AZ-MAT	<u>Mimouza</u> , Atlas 2.

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

La Commune Urbaine d'Azrou est découpée en 14 Zones dont la ventilation est comme suit :

Arrondissement/Pachalick	Nombre de zone	Nombre de Zones Rue/Av./Bd	Nombre total des Zones
CU Azrou	11	3	14

Référentiel des prix des transactions immobilières de la Commune Urbaine d'AZROU/zones

6.1. Référentiel des prix des transactions immobilières de la zone Quartier Administratif Ajelab Route Midelt.

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
AZ-ARM	Appartement	Ancien	2 000,00
	Appartement	Récent	2 400,00
	Appartement	Neuf	2 800,00
	Villa	Ancienne	SI ST ≤ 500 M ² PT : 1 500/PC : 2 000 SI ST > 500 M ² PT : 1 000/PC : 2 000
	Villa	Récente	SI ST ≤ 500 M ² PT : 1 500/PC : 2 500 SI ST > 500 M ² PT : 1 000/PC : 2 500
	Villa	Neuve	SI ST ≤ 500 M ² PT : 1 500/PC : 3 000 SI ST > 500 M ² PT : 1 000/PC : 3 000
	Maison	Ancienne	PT : 2 000/PC : 1 300
	Maison	Récente	PT : 2 000/PC : 1 800
	Maison	Neuve	PT : 2 000/PC : 2 300
	TZI	Loti	2 000,00
	TZV	Loti	≤500M ² : 1500 – > 500M ² : 1000

6.2. Référentiel des prix des transactions immobilières de la zone Mcharmou.

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
AZ-MCH	Appartement	Ancien	800,00
	Appartement	Récent	1 100,00
	Appartement	Neuf	1 400,00
	Maison	Ancienne	700,00
	Maison	Récente	900,00
	Maison	Neuve	1 100,00
	TZI	Loti	400,00

6.3. Référentiel des prix des transactions immobilières de la zone Nord

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
AZ-ZN	Appartement	Ancien	3 000,00
	Appartement	Récent	3 500,00
	Appartement	Neuf	4 000,00
	Villa	Ancienne	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 200/PC : 1 500 SI ST > 500 M ² PT : 1 500/PC : 1 500
	Villa	Récente	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 200/PC : 2 000 SI ST > 500 M ² PT : 1 500/PC : 2 000
	Villa	Neuve	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 200/PC : 2 500 SI ST > 500 M ² PT : 1 500/PC : 2 500
	Maison	Ancienne	PT : 4 000/PC : 1 300
	Maison	Récente	PT : 4 000/PC : 1 600
	Maison	Neuve	PT : 4 000/PC : 1 900
	TZI	Loti	SI ST ≤ 200 M ² R+2 : 4000 R+3 : 4300 SI ST > 200 M ² R+2 : 2500 R+3 : 2800
	TZV	Loti	≤ 500M ² : 2 200 – > 500M ² : 1500

6.4. Référentiel des prix des transactions immobilières de la zone Nord Boulevard

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
AZ-ZNBD	Appartement	Ancien	3 700,00
	Appartement	Récent	4 100,00
	Appartement	Neuf	4 500,00
	Maison	Ancienne	PT : 4 500/PC : 1 500
	Maison	Récente	PT : 4 500/PC : 1 800
	Maison	Neuve	PT : 4 500/PC : 2 100
	TZI	Loti	R+2 : 4500 – R+3 : 4800

6.5. Référentiel des prix des transactions immobilières de la zone Boulevard Hassan 2.

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
AZ-BDH2	Appartement	Ancien	3 500,00
	Appartement	Récent	4 000,00
	Appartement	Neuf	4 500,00
	Villa	Ancienne	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 400/PC : 1 800 SI ST > 500 M ² PT : 1 600/PC : 1 800
	Villa	Récente	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 400/PC : 2 200 SI ST > 500 M ² PT : 1 600/PC : 2 200
	Villa	Neuve	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 400/PC : 2 700 SI ST > 500 M ² PT : 1 600/PC : 2 700
	Maison	Ancienne	PT = 4 500/PC = 1 500
	Maison	Récente	PT = 4 500/PC = 1 800
	Maison	Neuve	PT = 4 500/PC = 2 100
	TZI	Loti	4500
	TZV	Loti	≤ 500M ² : 2 400 – > 500M ² : 1600

6.6. Référentiel des prix des transactions immobilières de la zone Sud.

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
AZ-ZS	Appartement	Ancien	2 500,00
	Appartement	Récent	3 500,00
	Appartement	Neuf	4 000,00
	Villa	Ancienne	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 300/PC : 1 500 SI ST > 500 M ² PT : 1 500/PC : 1 500
	Villa	Récente	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 300/PC : 2 000 SI ST > 500 M ² PT : 1 500/PC : 2 000
	Villa	Neuve	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 300/PC : 2 500 SI ST > 500 M ² PT : 1 500/PC : 2 500
	Maison	Ancienne	PT : 4 000/PC : 1 350
	Maison	Récente	PT : 4 000/PC : 1 650
	Maison	Neuve	PT : 4 000/PC : 1 950
	TZI	Loti	SI ST ≤ 200 M ² : 4000 SI ST > 200 M ² : 2500
	TZV	Loti	≤ 500M ² : 2 300 – > 500M ² : 1500

6.7. Référentiel des prix des transactions immobilières de la zone Taj , Tibouklal, Ned.

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
AZ-TTN	Appartement	Ancien	2 200,00
	Appartement	Récent	2 700,00
	Appartement	Neuf	3 200,00
	Maison	Ancienne	2 000,00
	Maison	Récente	2 500,00
	Maison	Neuve	3 000,00
	TZI	Loti	2 500,00

6.8. Référentiel des prix des transactions immobilières de la zone Mimouza, Atlas2.

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
AZ-MAT	Appartement	Ancien	3 000,00
	Appartement	Récent	3 500,00
	Appartement	Neuf	4 500,00
	Villa	Ancienne	PT : 2 000/PC : 1 700
	Villa	Récente	PT : 2 000/PC : 2 000
	Villa	Neuve	PT : 2 000/PC : 2 500
	Maison	Ancienne	PT : 4 000/PC : 1 200
	Maison	Récente	PT : 4 000/PC : 1 650
	Maison	Neuve	PT : 4 000/PC : 2 150
	TZI	Loti	4000
	TZV	Loti	2000

6.9. Référentiel des prix des transactions immobilières de la zone Ancien Ahadaf.

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
AZ-AH	Appartement ancien	Ancien	2 000,00
	Appartement récent	Récent	2 400,00
	Appartement neuf	Neuf	3 000,00
	Maison ancienne	Ancienne	1 800,00
	Maison récente	Récente	2 200,00
	Maison neuve	Neuve	2 500,00
	Terrain ZI	Ancienne	2 800,00

6.10. Référentiel des prix des transactions immobilières de la zone Ancienne Medina.

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
AZ-AM	Appartement	Ancien	1 800,00
	Appartement	Récent	2 200,00
	Appartement	Neuf	2 500,00
	Villa	Ancienne	PT = 1 500/PC = 1 800
	Villa	Récente	PT = 1 500/PC = 2 000
	Villa	Neuve	PT = 1 500/PC = 2 500
	Maison	Ancienne	1500
	Maison	Récente	1800
	Maison	Neuve	2200
	TZI	Loti	2000
	TZV	Loti	1500

6.11. Référentiel des prix des transactions immobilières de la zone Pam.

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
AZ-PAM	Appartement ancien	Ancien	2 000,00
	Appartement récent	Récent	2 200,00
	Appartement neuf	Neuf	2 500,00
	Maison ancienne	Ancienne	1 500,00
	Maison récente	Récente	1 700,00
	Maison neuve	Neuve	2 000,00
	Terrain ZI	Loti	2 000,00

6.12. Référentiel des prix des transactions immobilières de la zone Tabadlit El Jadida

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
AZ-TJ	Appartement ancien	Ancien	1 500,00
	Appartement récent	Récent	1 800,00
	Appartement neuf	Neuf	2 000,00
	Maison ancienne	Ancienne	1 100,00
	Maison récente	Récente	1 300,00
	Maison neuve	Neuve	1 500,00
	Terrain ZI	Loti	1 100,00

6.13. Référentiel des prix des transactions immobilières de la zone boulevard route khenifra.

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
AZ-BDRK	Appartement	Ancien	2 000,00
	Appartement	Récent	2 500,00
	Appartement	Neuf	3 500,00
	Villa	Ancienne	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 000/PC : 1 800 SI ST > 500 M ² PT : 1 200/PC : 1 800
	Villa	Récente	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 000/PC : 2 000 SI ST > 500 M ² PT : 1 200/PC : 2 000
	Villa	Neuve	SI ST ≤ 500 M ² PT : 2 000/PC : 2 500 SI ST > 500 M ² PT : 1 200/PC : 2 500
	Maison	Ancienne	PT = 3 000/PC = 1 500
	Maison	Récente	PT = 3 000/PC = 1 800
	Maison	Neuve	PT = 3 000/PC = 2 100
	TZI	Loti	3000
	TZV	Loti	≤ 500M ² 2000 – SUP 500M ² 1200

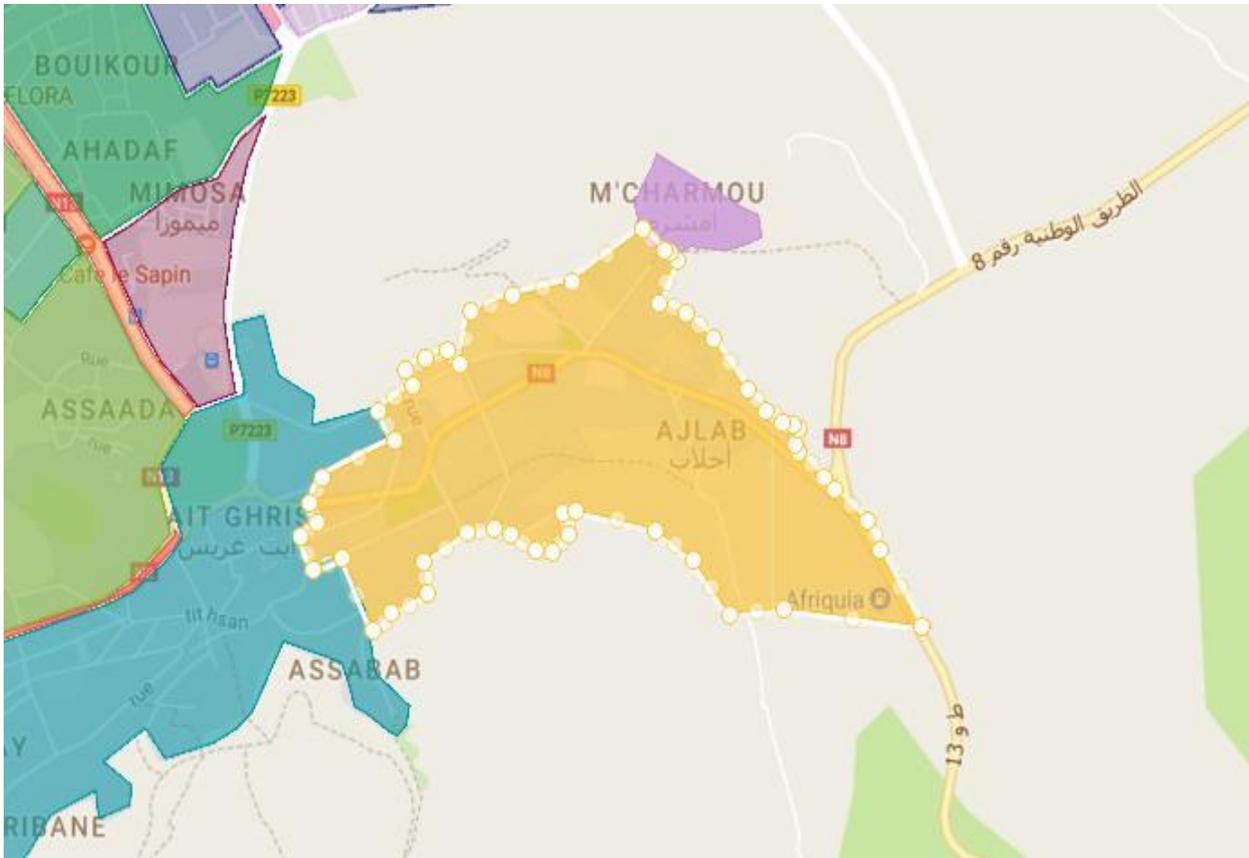
6.14. Référentiel des prix des transactions immobilières de la zone Rettaha.

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
AZ-RT	Appartement ancien	Ancien	1 800,00
	Appartement récent	Récent	2 200,00
	Appartement neuf	Neuf	2 600,00
	Maison ancienne	Ancienne	1 500,00
	Maison récente	Récente	1 900,00
	Maison neuve	Neuve	2 300,00
	Terrain ZI	Loti	2 500,00



7. Cartographie et tableaux des délimitations des Zones

7.1 Cartographie et délimitations de la Zone Quartier Administratif Ajellab Route Midelt



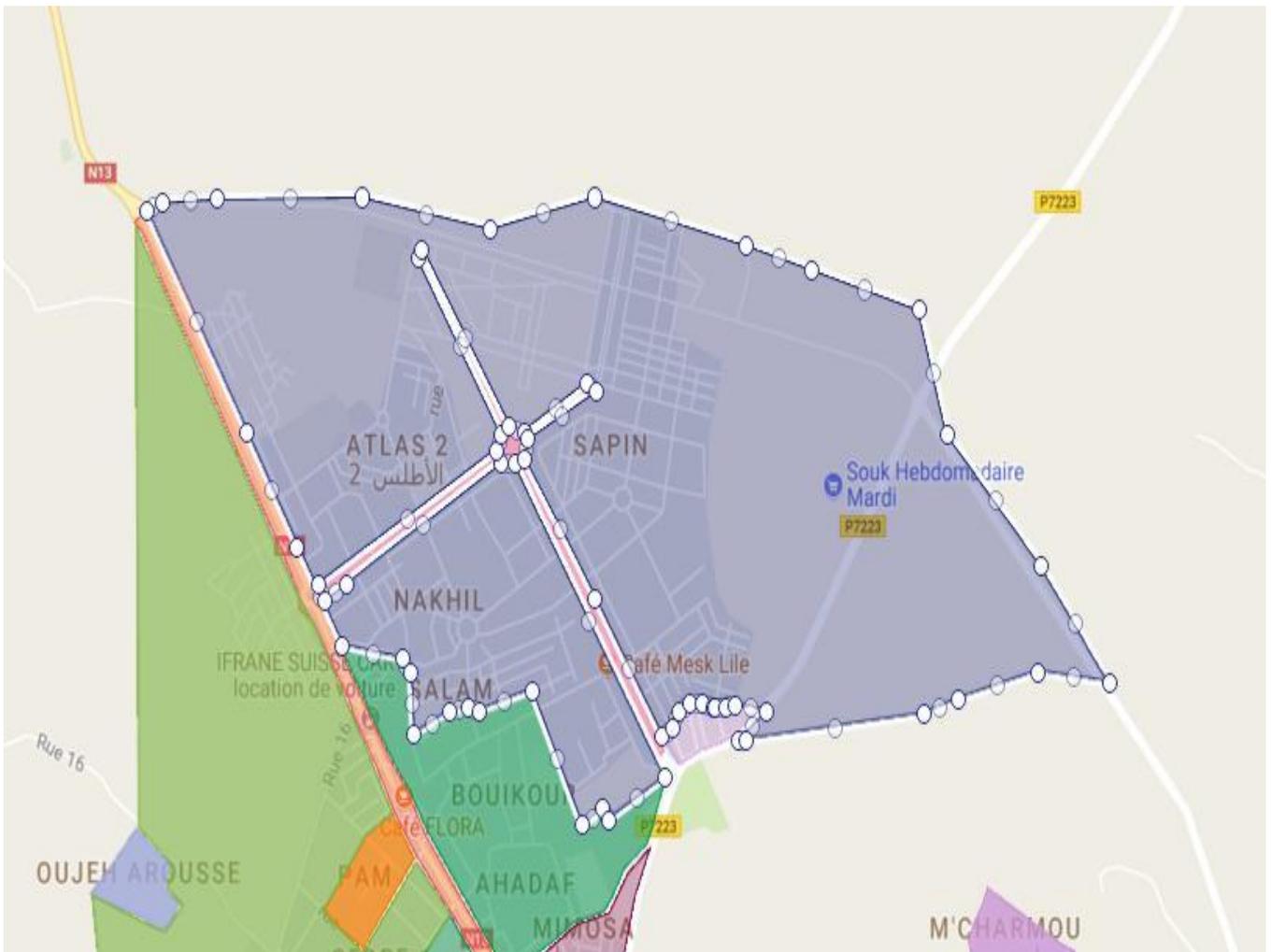
Code Zone	Points de repère
AZ-ARM	Quartier administratif. Ajelab. Route Midelt.

7.2 Cartographie et délimitations de la Zone Quartier Administratif Ajellab Route Midelt



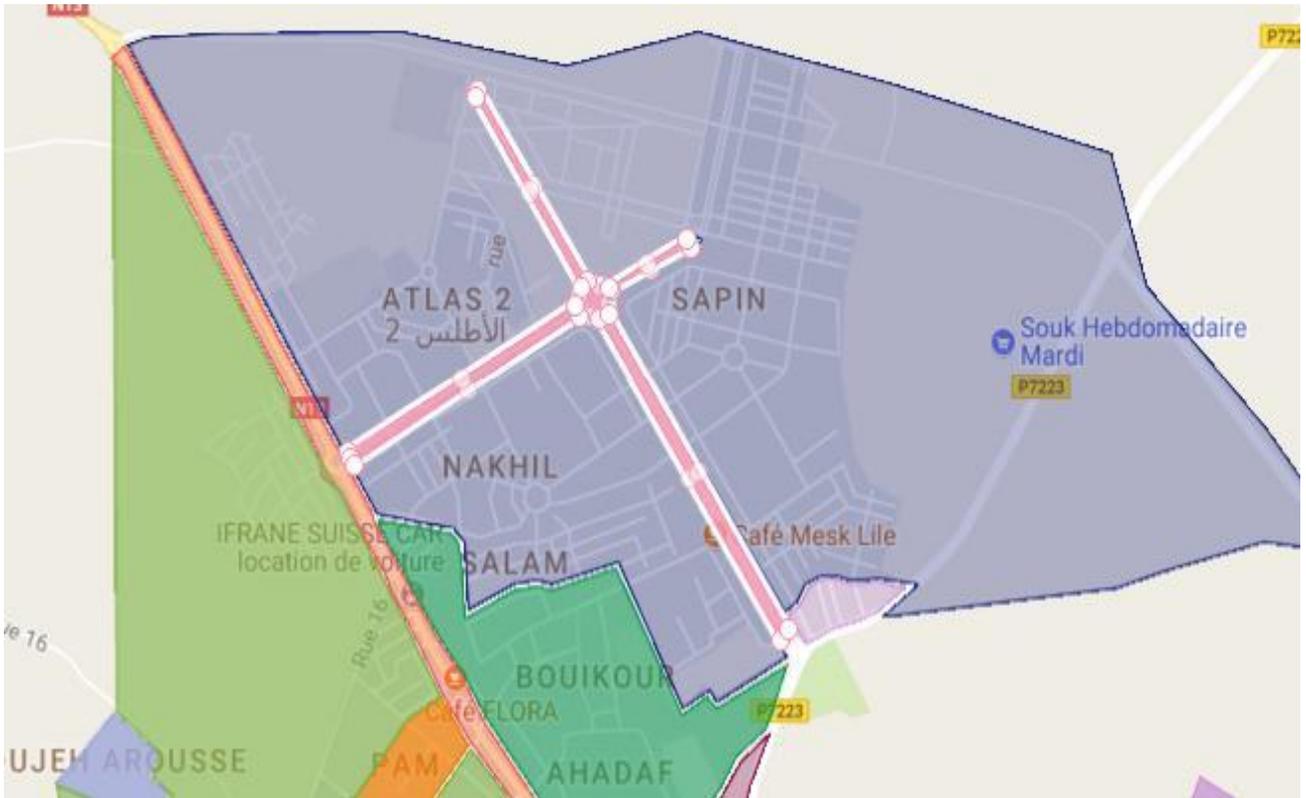
Code Zone	Points de repère
AZ-MCH	Quartier Mcharmou

7.3 Cartographie et délimitation de la Zone Nord



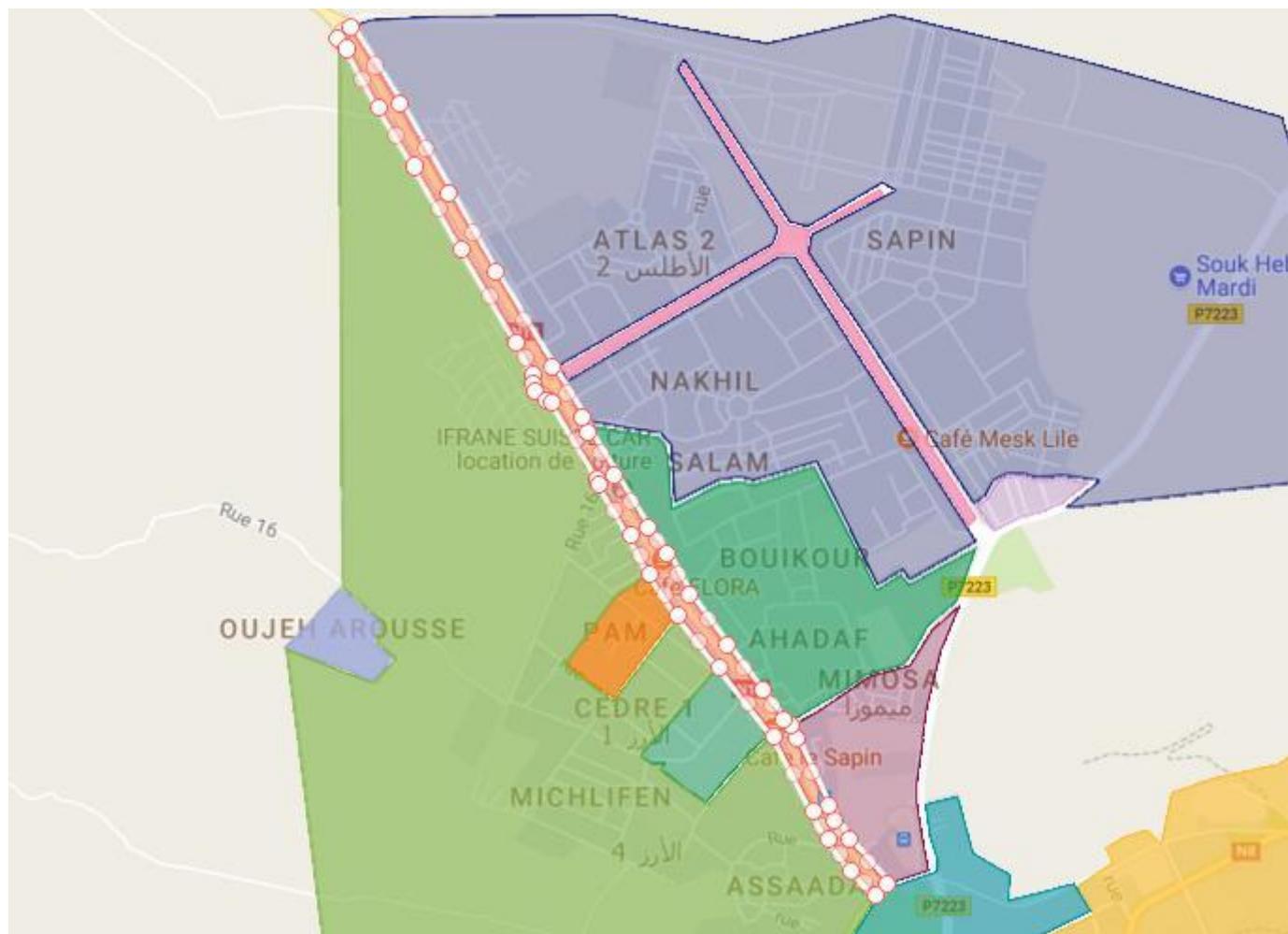
Code Zone	Points de repère
AZ-ZN	Lot Ain Aghbal, Hay Salam, Soukaina, EL hassania, Nakhil, Farah, Sanawbar, Atlas, Maimadi, Laamim, Belghiti,

7.4 Cartographie et délimitation de la Zone Boulevard Nord



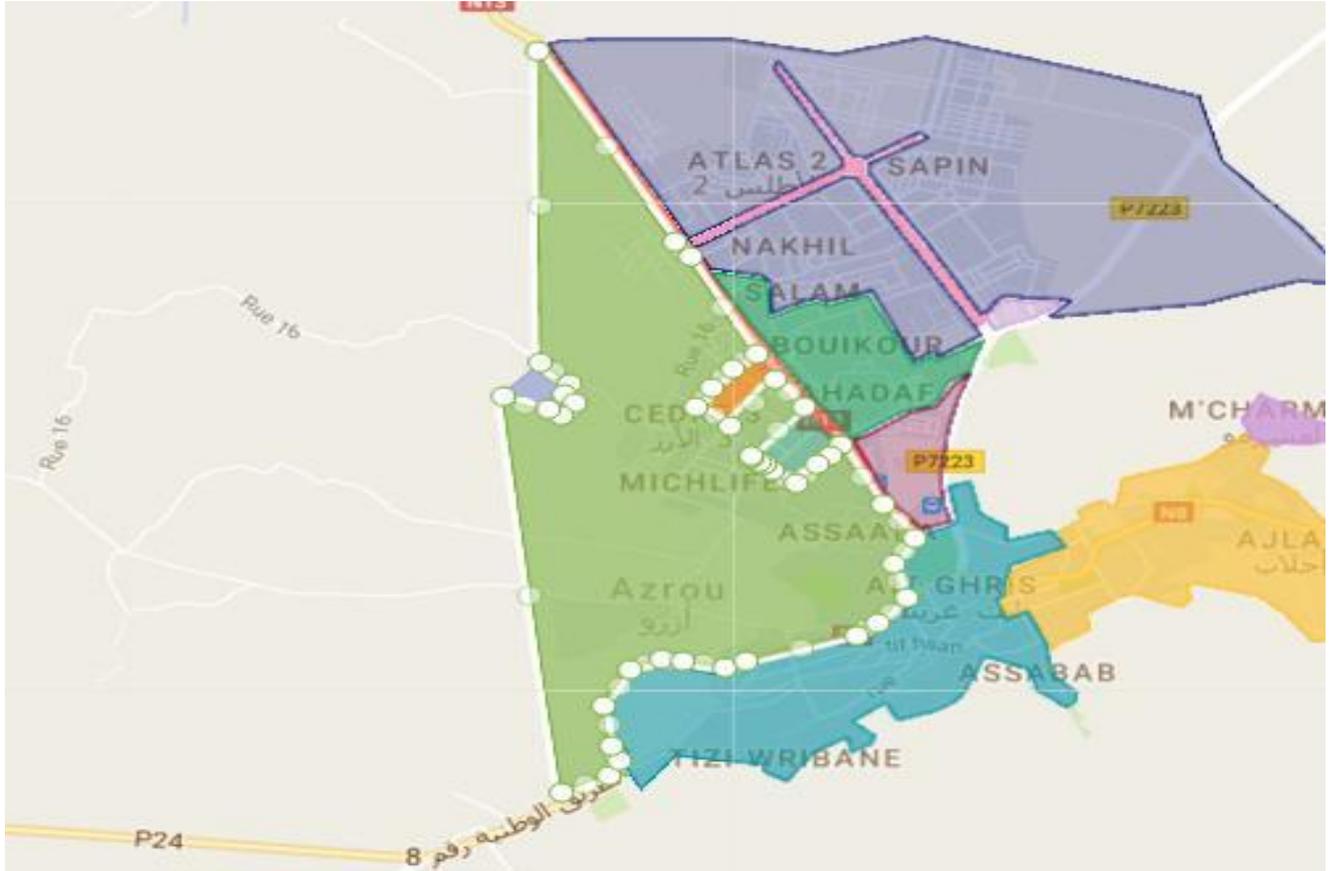
Code Zone	Points de repère
AZ-ZNBD	double voie Ain Aghbal, Double voie Nakhil

7.5 Cartographie et délimitation de la Zone Boulevard Hassan 2



Code Zone	Points de repère
AZ-ARM	Boulevard Hassan 2.

7.6 Cartographie et délimitation de la Zone Sud



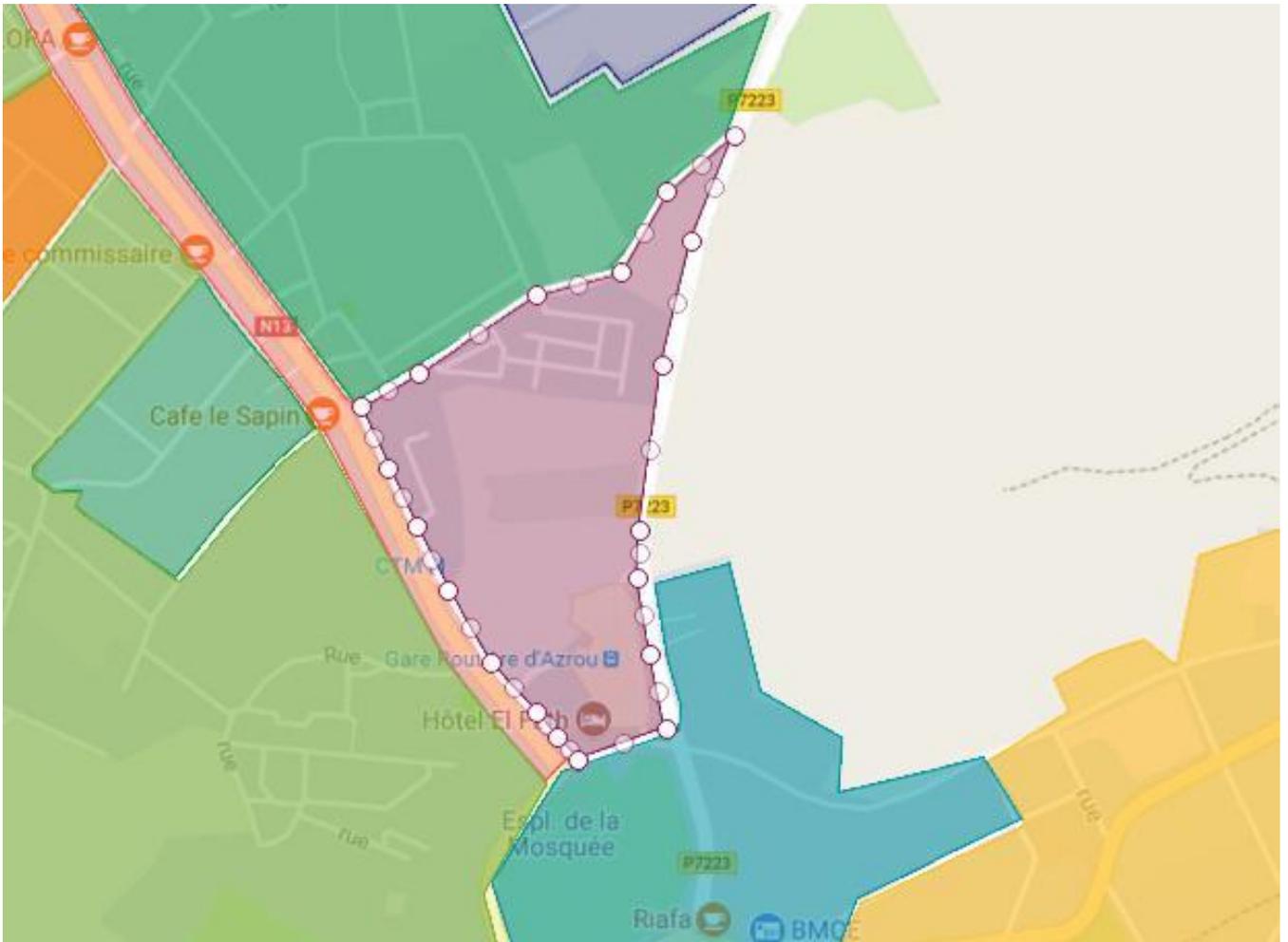
Code Zone	Points de repère
AZ-ZS	Lot Adam, Souhair, Arz, Michlifen, Tarik, Saada

7.7 Cartographie et délimitation de la Zone Taj, Tibouklal, Ned



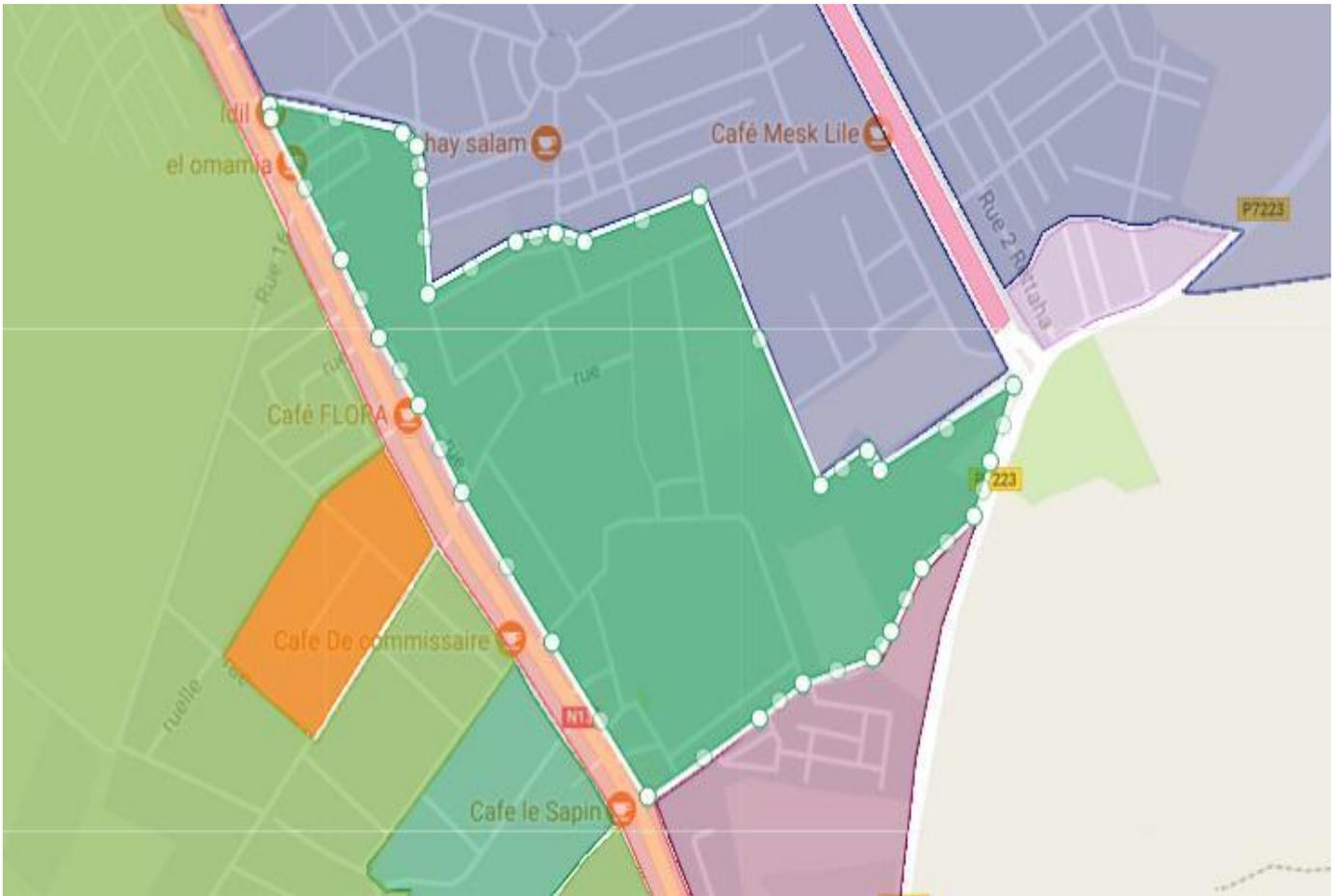
Code Zone	Points de repère
AZ-TTN	Taj, Tibouklal, Ned.

7.8 Cartographie et délimitation de la Zone Mimouza, Atlas 2



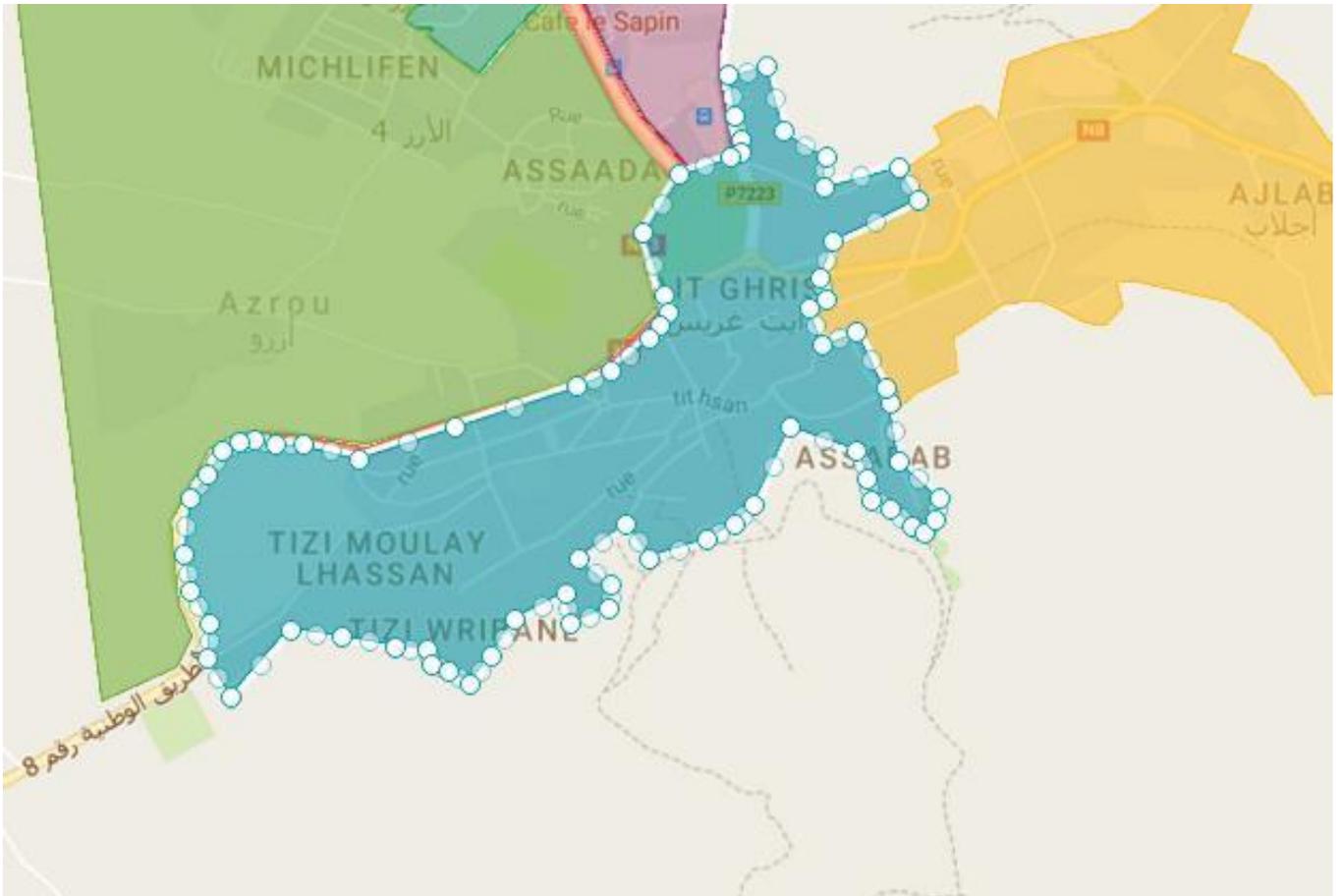
Code Zone	Points de repère
AZ-MAT	Mimouza, Atlas 2.

7.9 Cartographie et délimitation de la Zone Ancien Ahadaf



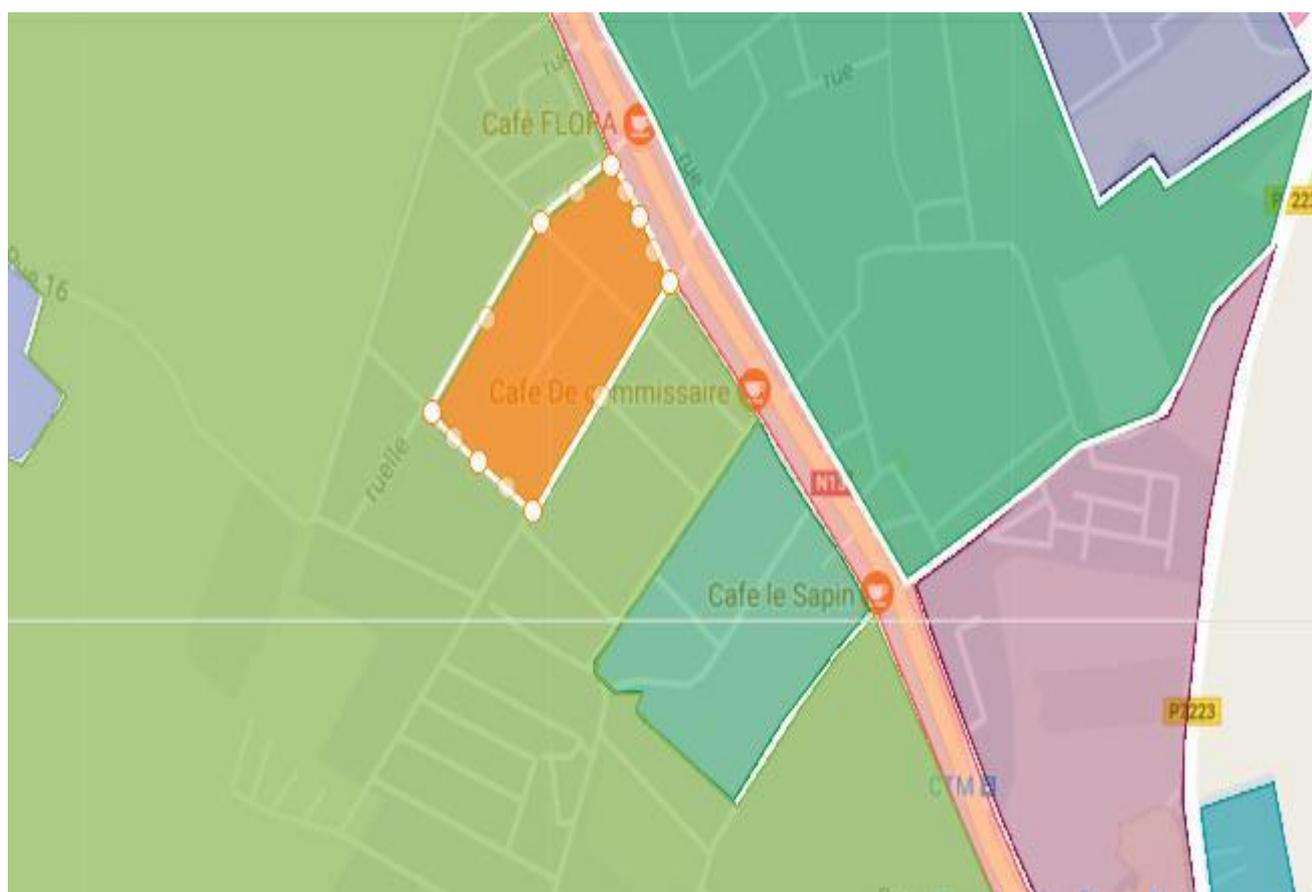
Code Zone	Points de repère
AZ-AH	Quartier Ahadaf, Bouykour, Masouda, Najah.

7.10 Cartographie et délimitation de la Zone Ancienne Medina



Code Zone	Points de repère
AZ-ANM	Hay mohamadi, Souika, Sabab, El ouarda, Kechla, Tit Hsen, Tizi Sidi Assou

7.11 Cartographie et délimitation de la Zone Pam



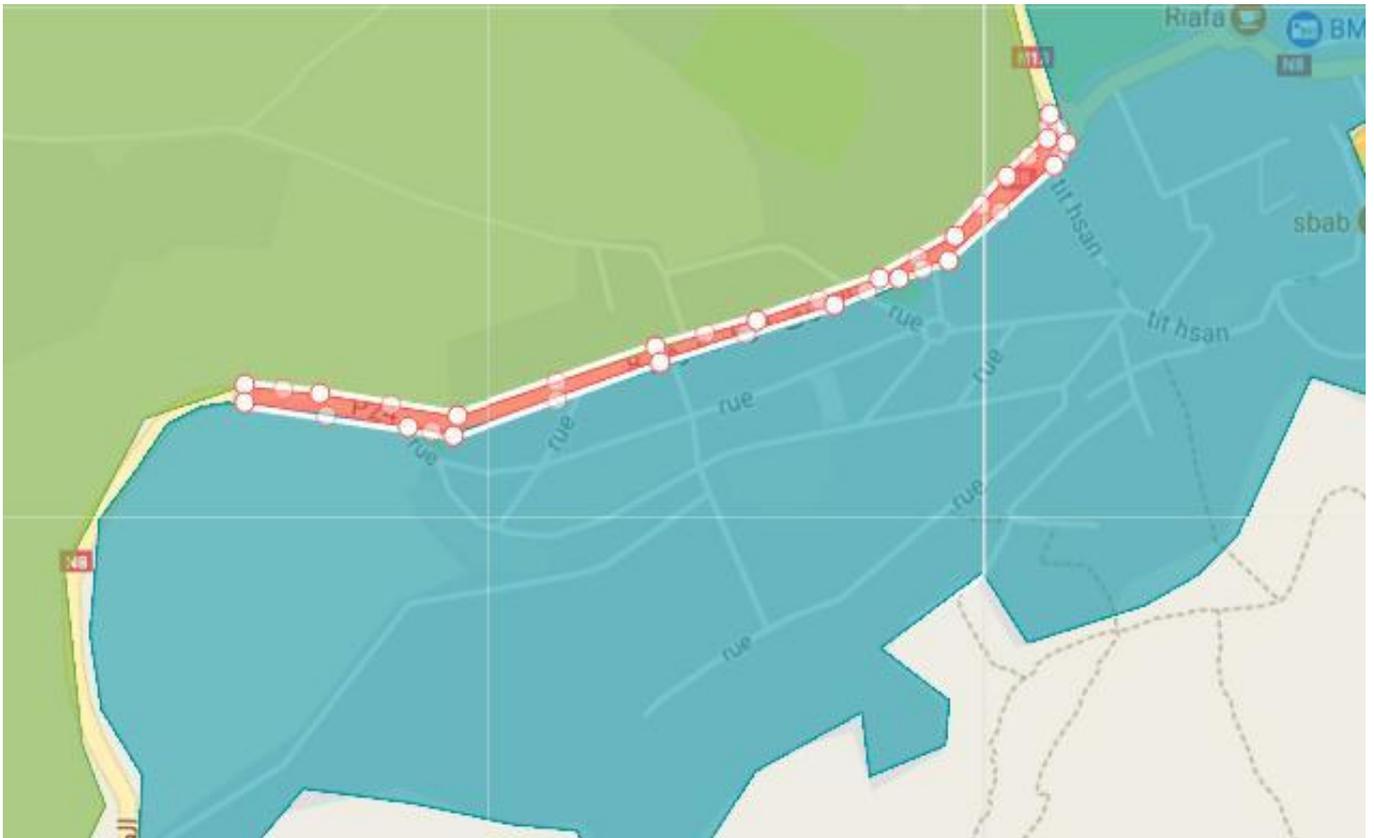
Code Zone	Points de repère
AZ-PAM	Quartier Pam.

7.12 Cartographie et délimitation de la Zone Tabadlite El Jadida



Code Zone	Points de repère
AZ-TJ	Quartier Tabadlite El Jadiad.

7.13 Cartographie et délimitation de la Zone Boulevard Route Khenifra



Code Zone	Points de repère
AZ-BDRK	Boulevard Route Khenifra.

7.14 Cartographie et délimitation de la Zone Rettaha



Code Zone	Points de repère
AZ-RT	Quartier Rettaha.

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