

Royaume du Maroc



Direction Générale des Impôts



المملكة المغربية  
+ . XHΛξ† I NE ΨΟξΘ



المديرية العامة للضرائب  
† . C Φ H . † . C . † . † † I ξ O X . † I

## Référentiel des Prix des Transactions Immobilières de la ville d'Ahfir

Les données de ce référentiel sont opposables uniquement  
à la Direction Générale des Impôts

Site Internet : [www.tax.gov.ma](http://www.tax.gov.ma) - Email : [referentiel@tax.gov.ma](mailto:referentiel@tax.gov.ma)

Édition Décembre 2016

## SOMMAIRE

---

<b>1. Préambule</b>	<b>03</b>
<b>2. Liste des abréviations</b>	<b>04</b>
<b>3. Lexique</b>	<b>05</b>
<b>4. Territoire, biens concernés et plan d'ensemble de la ville d'Ahfir</b>	<b>06</b>
4.1. Territoire concerné	06
4.2. Plan d'ensemble de la ville d'Ahfir	08
<b>5. Mode de recherche</b>	<b>09</b>
<b>6. Tableaux des délimitations des Zones</b>	<b>11</b>
<b>7. Référentiel des prix des transactions immobilières de la ville d'Ahfir</b>	<b>12</b>
<b>8. Contacts utiles</b>	<b>14</b>

# 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, l'Agence Urbaine, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, l'Ordre des Notaires et le Conseil Régional des Adouls.

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

**AH** : AHFIR

**DGI** : Direction Générale des Impôts

**FNPI** : Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers

**m<sup>2</sup>** : Mètre Carré

**PC** : Prix de la Construction

**PT** : Prix du Terrain

**ZI** : Zone Immeuble

**ZM** : Zone Maison

**ZV** : Zone Villa

### 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 copropriété**.

**Logement social :** par cette formule, on désigne un appartement dont la superficie couverte est comprise entre 50 et 80 m<sup>2</sup> 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 réalisé 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> T x Superficie Terrain Maison + Prix au m<sup>2</sup> C x Superficie Couverte.

**Prix Terrain** = Prix au m<sup>2</sup> Terrain x Superficie Terrain.

**Prix Villa** = Prix au m<sup>2</sup> T x Superficie Terrain Villa + Prix au m<sup>2</sup> 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 ville d'Ahfir

### 4.1. Territoire concerné :

Ahfir est une ville située au Nord-Est du Maroc, en plein cœur d'une région agricole, sur la frontière Maroco-algérienne, à 20 km de la Méditerranée et à 110 km de la ville de Melilla. Elle est distante des villes d'Oujda et de Berkane respectivement de 37 km et 20 km. Elle relève de la province de Berkane, au sein de la Wilaya d'Oujda.

Sa population - majoritairement rurale - est répartie entre la commune urbaine d'Ahfir (19500 Habitants sur une superficie de 5 Km<sup>2</sup>) et quatre communes rurales groupées en cercle (53600 Habitants sur 650 Km<sup>2</sup>).

Outre sa position de ville frontalière, la ville d'Ahfir se situe sur un axe de passage important entre Oujda et Berkane d'une part, et entre Oujda et Saïdia d'autre part. De plus, la présence de l'aéroport d'Oujda-Angad à 26 km et l'aménagement de la route à double voie ont accru la fréquentation de la ville.

Le découpage administratif et communal de la ville d'Ahfir se présente comme suit :

#### Découpage administratif :

- Pachalik Ahfir
- 2 Caidats
- cercle d'Ahfir (4 caidats)

#### Découpage communal :

Communes Urbaines	Communes Rurales
• Ahfir	• Aghbal
	• Laatamna
	• Madagh
	• Fezouane

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

\* **Territoire concerné** : La Ville d'Ahfir

\* **Types de biens immobiliers concernés** :

o Appartement, Maison et Villa à usage d'habitation

o Terrain Loti : ZM, ZV et ZI.

\* **Types de biens immobiliers exclus** :

o Appartement à usage professionnel ;

o Villa et Maison à vocation professionnelle ou commerciale ;

o Logement social ;

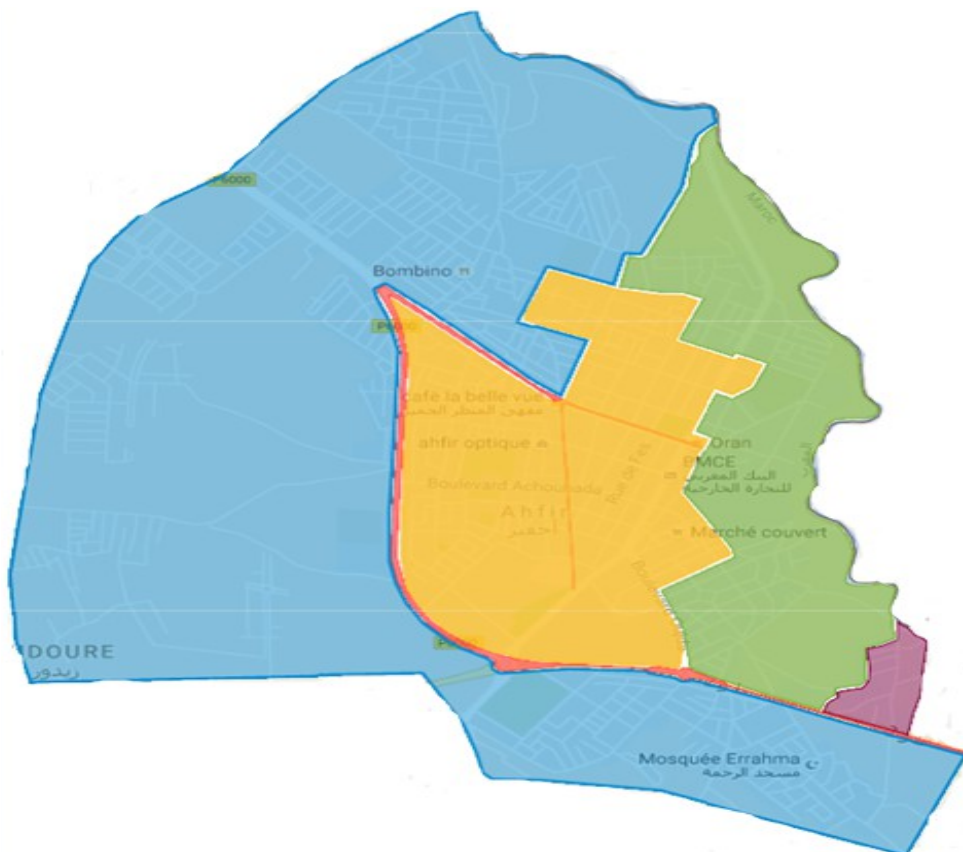
o Logement destiné au recasement des bidonvilles ;

o Terrain urbain non Loti ;

o Terrain à usage industriel ;

o Terrain à usage agricole.

#### 4.2. Plan d'ensemble de la ville d'Ahfir :





## 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 Régionale des Impôts d'Oujda et/ou le Centre d'Information Téléphonique au numéro : **05.37.27.37.27**.

### Précisions :

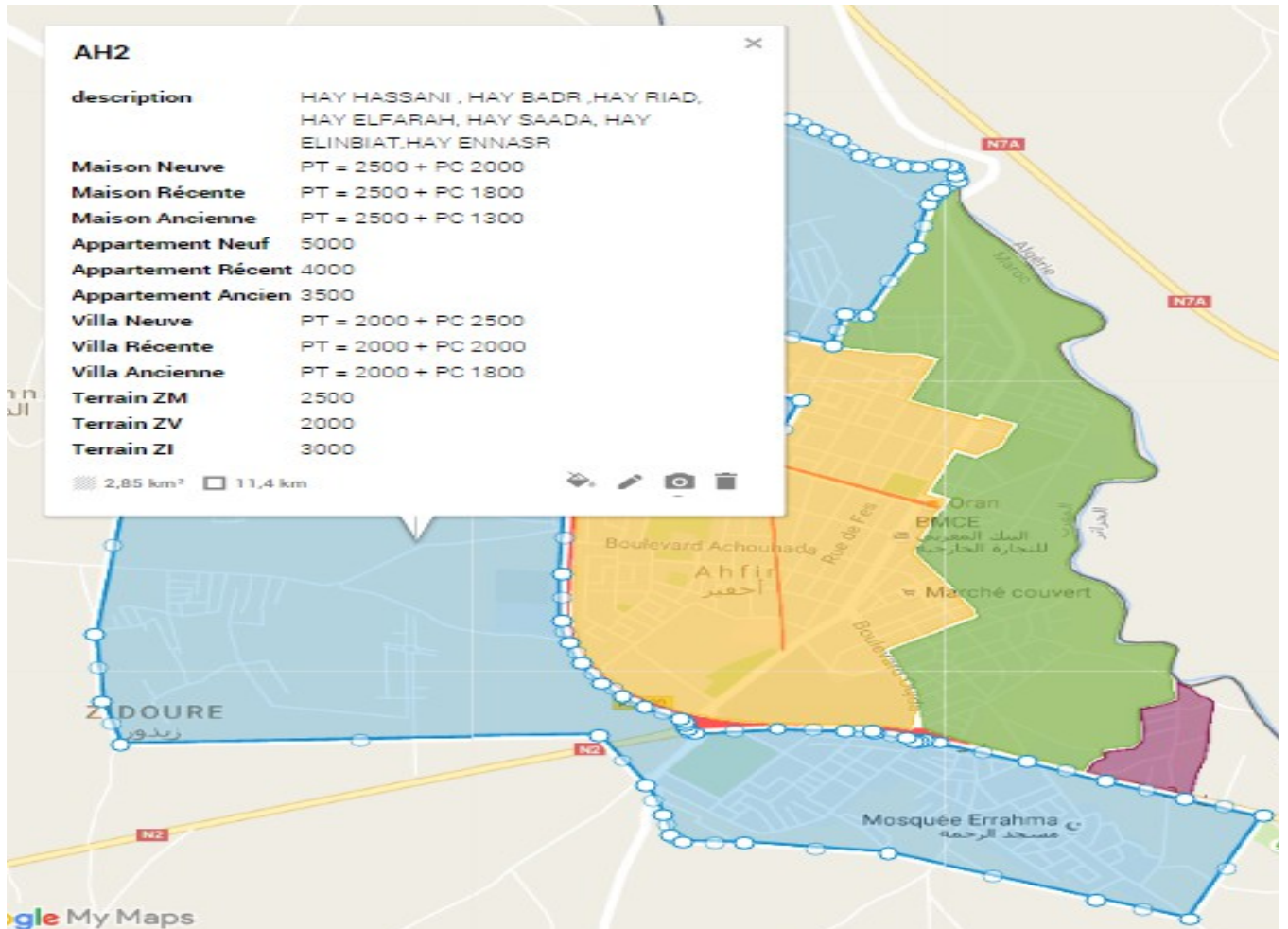
- \* Les prix à retenir pour les biens situés sur les Boulevards qui ne figurent pas sur la liste précitée, sont ceux des Zones dont ils relèvent.;
- \* Lorsque un bien chevauche sur plusieurs Zones, le prix à prendre en considération est celui de la Zone la plus côté.

**Exemple : voir la page suivante.**

## Exemple :

Soit une villa X se trouvant à Quartier RIAD

Situer le Quartier sur la carte et afficher les prix des Villas de cette Zone en cliquant dessus.



## 6. Tableau des délimitations des zones :

---

Code Zone	Points de Repère
AH1	ROUTE NATIONALE N° 2, BD MOULAY ABDELLAH, BD SAIDIA, BD HASSAN II
AH2	HAY BADR – HAY HASSANI – HAY RIAD- HAY FARAH- HAY SAADA- HAY INBIATH- HAY NASR
AH3	CENTRE VILLE- HAY OUED DAHAB- HAY AWATIF- HAY MOHAMMADI- HAY MASSIRA
AH4	HAY MESSAOUD- CITE ADMINISTRATIVE- HAY ANAS- HAY QODS- HAY WIFAQ
AH5	HAY LABGHADA

## 7. Référentiel des prix des transactions immobilières de la ville d'Ahfir

---

La ville d'Ahfir est découpée en 5 Zones dont la ventilation est la suivante :

Commune	Nombre de Zones	Nombre de Zones Rue/Av./Bd	Nombre total des Zones
Ahfir	4	1	5

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m <sup>2</sup>
AH1	Maison	Neuf	PT = 3000 + PC = 2500
	Maison	Récent	PT = 3000 + PC = 2200
	Maison	Ancien	PT = 3000 + PC = 1300
	Appartement	Neuf	5500
	Appartement	Récent	4500
	Appartement	Ancien	4000
	Villa	Neuf	PT = 2800 + PC = 2500
	Villa	Récent	PT = 2800 + PC = 2200
	Villa	Ancien	PT = 2800 + PC = 1800
	Terrain ZM	Loti	3000
	Terrain ZV	Loti	2800
	Terrain ZI	Loti	3500
AH2	Maison	Neuf	PT = 2500 + PC = 2000
	Maison	Récent	PT = 2500 + PC = 1800
	Maison	Ancien	PT = 2500 + PC = 1300
	Appartement	Neuf	5000
	Appartement	Récent	4000
	Appartement	Ancien	3500
	Villa	Neuf	PT = 2000 + PC = 2500
	Villa	Récent	PT = 2000 + PC = 2000
	Villa	Ancien	PT = 2000 + PC = 1800
	Terrain ZM	Loti	2500
	Terrain ZV	Loti	2000
	Terrain ZI	Loti	3000
AH3	Maison	Neuf	PT = 2000 + PC = 2000
	Maison	Récent	PT = 2000 + PC = 1500
	Maison	Ancien	PT = 2000 + PC = 1000
	Appartement	Neuf	4500
	Appartement	Récent	3500
	Appartement	Ancien	3000
	Villa	Neuf	PT = 1800 + PC = 2500
	Villa	Récent	PT = 1800 + PC = 1800
	Villa	Ancien	PT = 1800 + PC = 1500
	Terrain ZM	Loti	2000
	Terrain ZV	Loti	1800
	Terrain ZI	Loti	2800

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m <sup>2</sup>
AH4	Maison	Neuf	PT = 1800 + PC = 1800
	Maison	Récent	PT = 1800 + PC = 1300
	Maison	Ancien	PT = 1800 + PC = 1100
	Appartement	Neuf	4000
	Appartement	Récent	3000
	Appartement	Ancien	2800
	Villa	Neuf	PT = 1500 + PC = 2000
	Villa	Récent	PT = 1500 + PC = 1500
	Villa	Ancien	PT = 1500 + PC = 1300
	Terrain ZM	Loti	1800
	Terrain ZV	Loti	1500
	Terrain ZI	Loti	2000
AH5	Maison	Neuf	PT = 700 + PC = 1300
	Maison	Récent	PT = 700 + PC = 1000
	Maison	Ancien	PT = 700 + PC = 800
	Terrain ZM	Loti	700

## 8. Contacts utiles

---

Désignation	Adresse	Tél/Email
Centre d'Information DGI	Haj Ahmed Cherkaoui Agdal Rabat	0537-27-37-27 referentiel@tax.gov.ma
Bureau d'Accueil de la Direction Régionale des Impôts d'Oujda	Bd Derfoufi Immeuble des Impôts	0536-68-41-85
Agence Urbaine d'Oujda	Bd Mohammed V	0536-68-04-13
Wilaya de la Région de l'Oriental	Bd Hassan II	0536-68-29-01 0536-68-29-02
ANCFCC de Berkane	Bd Prince Héritier Hay Hassani Berkane	0536-61-31-77
Commune Urbaine d'Ahfir	Rue Marrakech AHFIR	0536-62-97-10