



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

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 Décembre 2016

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'Ouïslane	6
4.1. Territoire et biens concernés	6
4.2. Plan d'ensemble de la commune urbaine d'Ouïslane	8
<u>5.</u> Mode de recherche	9
<u>6.</u> Référentiel des prix des transactions immobilières de la commune urbaine d'Ouïslane	10
6.1. Arrondissement AL YASMINE	11
6.2. Arrondissement AL BOUSTANE	14
<u>7.</u> Cartographie et tableaux des délimitations des Zones	19
<u>8.</u> Contacts utiles	23

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 de MEKNES, 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

MW : Meknes Ouislane

MW-YS: Ouislane-Arrondissement Al Yasmine

MW-BS : Ouislane-Arrondissement Al Boustane

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

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 municipalité d'OUISSLANE

4.1. Territoire concerné :

La Région de Fes Meknes est l'une des douze régions du Maroc instituées en 2015.

Elle se compose de deux Préfecture et Provinces :

- Préfecture de Fes
- Préfecture de Meknes
- Province d' El hajeb ;
- Province d' lfrane
- Province de Midelt ;
- Province d Errachidia
- Province Taza
- Province Sefrou
- Province Taounate
- Province de Boulmane
- Province de Zouagha Moulay Yacoub

La Prefecture de Meknes englobe quatre communes urbaines, dix huit Arrondissements, deux Pachalick et seize Communes Rurales :

- C.U de Meknes
- C.U de Ouislane
- C.U de My Idriss
- CU de Boufekrane
- Pachalick EL Mechouar S'tinia
- Pachalick Toulal

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

- Territoire concerné : Commune Urbaine Ouislane

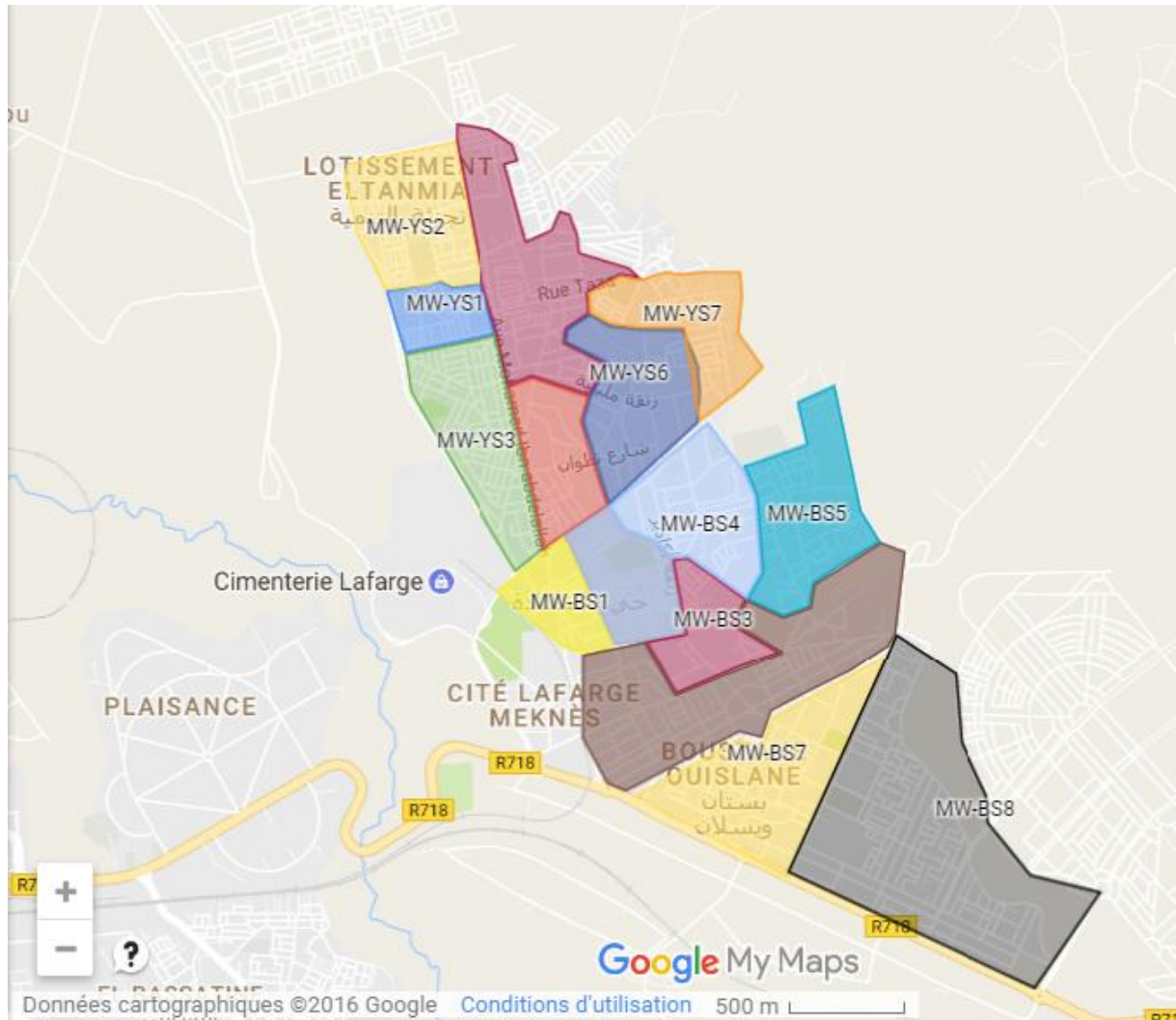
Elle englobe deux Annexes Administratives :

- 1ère Annexe administrative : AL YASMINE
- 2ème Annexe Administrative : AL BOUSTANE

- 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'Ouïslane :

Voir page suivante.



5. Modes de recherche

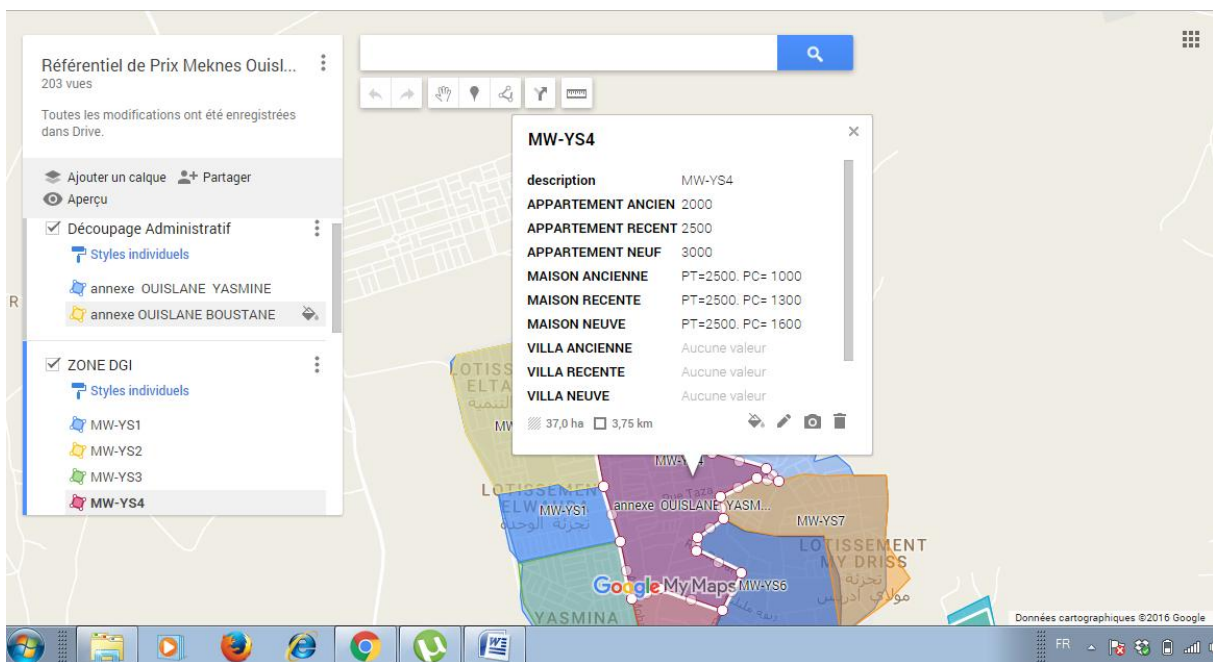
Actuellement, la recherche s'effectue:

- 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 Meknes 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 côté.

Exemple 1 :



Exemple 2 :

Soit X Appartement Récent relevant de l'arrondissement d'Al Yasmine.

Consulter la liste des points de repères de l'arrondissement pour déterminer la zone :

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

Code Zone	Points de Repère
MW-YS1	Lot Al Wahda
MW-YS1	Lot Salama, Lot Tanmiya
MW-YS3	Av Allal ben Abdellah Lot Yasmine, Lot Lafarge "CADEM"
MW-YS4	Hay Amal, Rue Sefrou, Rue Rabat, Rue Ifrane, Rue Taza, Rue Assilah, Rue Fes, Rue Melilla
MW-YS5	Hay Gods, Av Massira, Rue Tanger, Rue Jerada, Rue Sebta, Rue Fes, Rue Melilla,
MW-YS6	Hay Riad Sud, Av Massira, Lot Batouf, Rue Tetouan, Rue Ksar Kebir, Rue Melilla, Rue Assilah, Rue Rabat, Rue Ifrane, Rue Ouazzane, Rue Sebta
MW-YS7	Lot Karam, Lot AL AMal 4, Lot Fellah, Lot Kaoutar, Lot Dakhla, Lot Janoub, Lot Ouislane, Rue Ouazzane, Rue Ifrane

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

La Commune Urbaine d'Ouislane est découpée en 15 Zones dont la ventilation est comme suit :

Arrondissement/Pachalick	Nombre de Zones	Nombre de Zones Rue/Av./Bd	Nombre total des Zones
AL YASMINE	7	0	7
AL BOUSTANE	8	0	8

6.3. Référentiel des prix des transactions immobilières de l'arrondissement AL YASMINE

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
MW-YS1	Appartement	Ancien	2500
	Appartement	Récent	3000
	Appartement	Neuf	3500
	Maison	Ancienne	PT= 2500 PC= 1000
	Maison	Récente	PT= 2500 PC= 1500
	Maison	Neuve	PT= 2500 PC= 1800
	Terrain ZI	Loti	R+2= 2500

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
MW-YS2	Appartement	Ancien	2500
	Appartement	Récent	3000
	Appartement	Neuf	3500
	Maison	Ancienne	PT= 2500 PC= 1100
	Maison	Récente	PT= 2500 PC= 1600
	Maison	Neuve	PT= 2500 PC= 1900
	Terrain ZI	Loti	R+2= 2500

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
MW-YS3	Appartement	Ancien	2800
	Appartement	Récent	3300
	Appartement	Neuf	3800
	Maison	Ancienne	PT= 2700 PC= 1000
	Maison	Récente	PT= 2700 PC= 1500
	Maison	Neuve	PT= 2700 PC= 1800
	Terrain ZI	Loti	R+2= 2700

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
MW-YS4	Appartement	Ancien	2000
	Appartement	Récent	2500
	Appartement	Neuf	3000
	Maison	Ancienne	PT= 2600 PC= 1000
	Maison	Récente	PT= 2600 PC= 1500
	Maison	Neuve	PT= 2600 PC= 1800
	Terrain ZI	Loti	R+2= 2600

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
MW-YS5	Appartement	Ancien	2000
	Appartement	Récent	2500
	Appartement	Neuf	3000
	Maison	Ancienne	PT= 2700 PC= 1000
	Maison	Récente	PT= 2700 PC= 1500
	Maison	Neuve	PT= 2700 PC= 1800
	Terrain ZI	Loti	R+2= 2700

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
MW-YS6	Appartement	Ancien	2000
	Appartement	Récent	2500
	Appartement	Neuf	3000
	Maison	Ancienne	PT= 2500 PC= 1200
	Maison	Récente	PT= 2500 PC= 1500
	Maison	Neuve	PT= 2500 PC= 1800
	Terrain ZI	Loti	R+2= 2500

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
MW-YS7	Appartement	Ancien	2000
	Appartement	Récent	2400
	Appartement	Neuf	2800
	Maison	Ancienne	PT= 2500 PC= 950
	Maison	Récente	PT= 2500 PC= 1300
	Maison	Neuve	PT= 2500 PC= 1600
	Terrain ZI	Loti	R+2= 2500

6.3. Référentiel des prix des transactions immobilières de l'Arrondissement AL BOUSTANE

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
MW-BS1	Appartement	Ancien	2000
	Appartement	Récent	2500
	Appartement	Neuf	3000
	Maison	Ancienne	PT= 2500 PC= 1200
	Maison	Récente	PT= 2500 PC= 1700
	Maison	Neuve	PT= 2500 PC= 2000
	Terrain ZI	Loti	R+2= 2500 >= R+3= 3500
MW-BS2	Appartement	Ancien	2000
	Appartement	Récent	2500
	Appartement	Neuf	3200
	Maison	Ancienne	PT= 2700 PC= 1000
	Maison	Récente	PT= 2700 PC= 1500
	Maison	Neuve	PT= 2700 PC= 1800
	Terrain ZI	Loti	R+2= 2700 >=R+3 = 3500

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
MW-BS3	Appartement	Ancien	2200
	Appartement	Récent	2800
	Appartement	Neuf	3200
	Maison	Ancienne	PT= 2500 PC= 1000
	Maison	Récente	PT= 2500 PC= 1500
	Maison	Neuve	PT= 2500 PC= 1800
	Terrain ZI	Loti	R+2= 2500 R+3= 3500 R+4= 4500

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
MW-BS4	Appartement	Ancien	2000
	Appartement	Récent	2500
	Appartement	Neuf	3000
	Maison	Ancienne	PT= 2700 PC= 1100
	Maison	Récente	PT= 2700 PC= 1600
	Maison	Neuve	PT= 2700 PC= 1900
	Terrain ZI	Loti	R+2= 2700 >= R+3= 3700 R+4= 4700

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
MW-BS5	Appartement	Ancien	2000
	Appartement	Récent	2500
	Appartement	Neuf	3000
	Maison	Ancienne	PT= 2500 PC= 1000
	Maison	Récente	PT= 2500 PC= 1300
	Maison	Neuve	PT= 2500 PC= 1600
	Terrain ZI	Loti	R+2= 2500 > R+3= 3500 R+4= 4500

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
MW-BS6	Appartement	Ancien	2400
	Appartement	Récent	2800
	Appartement	Neuf	3500
	Maison	Ancienne	PT= 2500 PC= 1500
	Maison	Récente	PT= 2500 PC= 2000
	Maison	Neuve	PT= 2500 PC= 2500
	Villa	Ancien	PT= 2000 PC= 2500
	Villa	Récent	PT= 2000 PC= 3000
	Villa	Neuf	PT= 2000 PC= 3500
	Terrain ZI	Loti	R+2= 2500 > R+3= 3500 R+4= 4500
	Terrain ZV	Loti	2000

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
MW-BS7	Appartement	Ancien	2500
	Appartement	Récent	3000
	Appartement	Neuf	3500
	Maison	Ancienne	PT= 2500 PC= 1200
	Maison	Récente	PT= 2500 PC= 1600
	Maison	Neuve	PT= 2500 PC= 2000
	Villa	Ancien	PT= 2000 PC= 2500
	Villa	Récent	PT= 2000 PC= 3000
	Villa	Neuf	PT= 2000 PC= 3500
	Terrain ZI	Loti	R+2= 2500 >= R+3= 4000
	Terrain ZV	Loti	2000

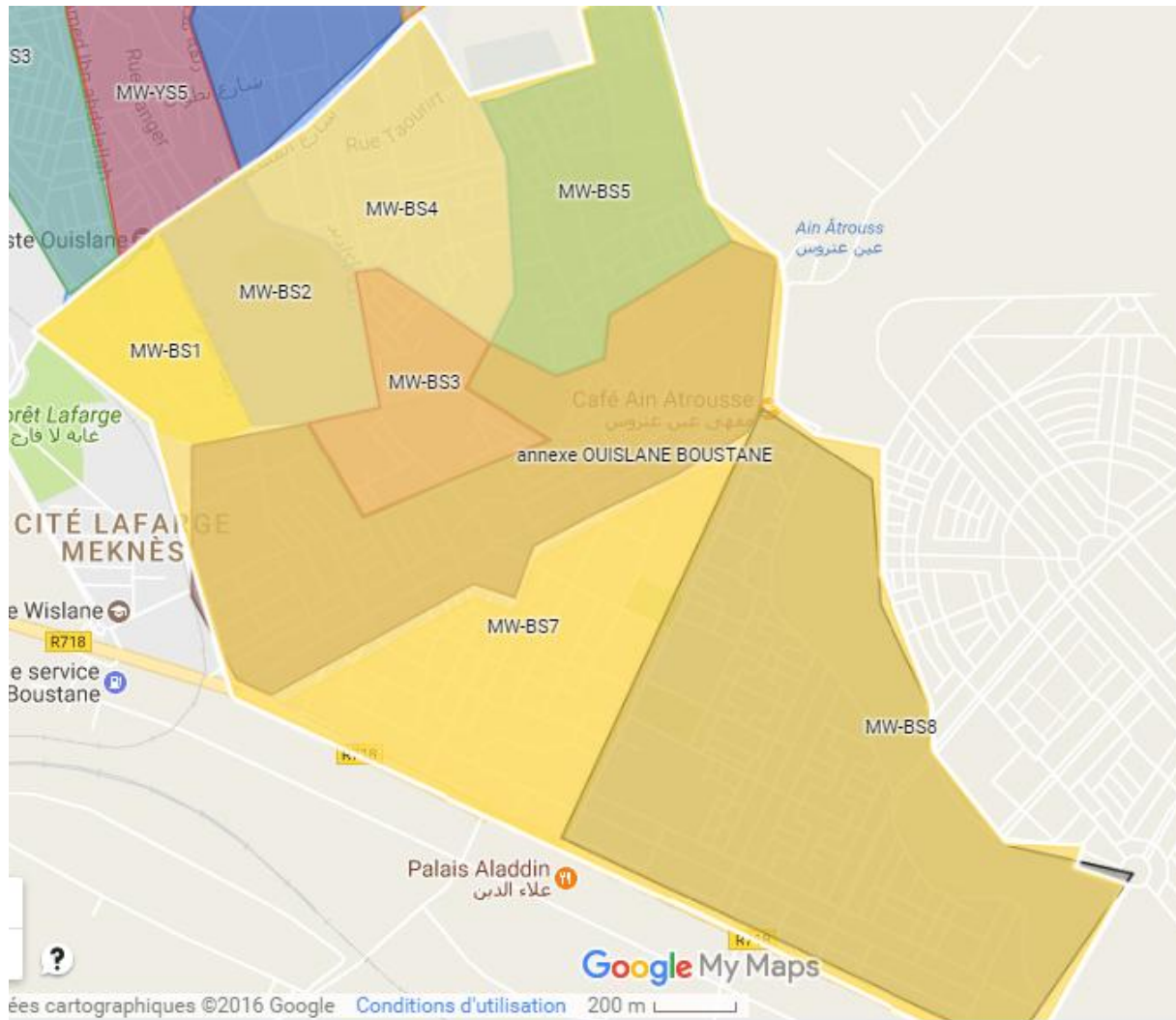
Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
MW-BS8	Appartement	Ancien	3000
	Appartement	Récent	3500
	Appartement	Neuf	4000
	Maison	Ancienne	PT= 3000 PC= 1500
	Maison	Récente	PT= 3000 PC= 2000
	Maison	Neuve	PT= 3000 PC= 2500
	Villa	Ancien	PT= 2500 PC= 2500
	Villa	Récent	PT= 2500 PC= 3000
	Villa	Neuf	PT= 2500 PC= 3500
	Terrain ZI	Loti	R+2= 3000 > =R+3= 4500
	Terrain ZV	Loti	2500



7.1. Tableau des délimitations des Zones : Arrondissement AL YASMINE

Code Zone	Points de Repère
MW-YS1	Lot Al Wahda
MW-YS1	Lot Salama, Lot Tanmiya
MW-YS3	Av Allal ben Abdellah Lot Yasmine, Lot Lafarge "CADEM"
MW-YS4	Hay Amal, Rue Sefrou, Rue Rabat, Rue Ifrane, Rue Taza, Rue Assilah, Rue Fes, Rue Melilia
MW-YS5	Hay Qods, Av Massira, Rue Tanger, Rue Jerada, Rue Sebta, Rue Fes, Rue Melilia,
MW-YS6	Hay Riad Sud, Av Massira, Lot Batoul, Rue Tetouan, Rue Ksar Kebir, Rue Melilia, Rue Assilah, Rue Rabat, Rue Ifrane, Rue Ouazzane, Rue Sebta
MW-YS7	Hay Riad Nord, Lot Karam, Lot AL AMal 4, Lot Fellah, Lot Kaoutar, Lot Dakhla, Lot Janoub, Lot Ouislane, Lot My Driss, Rue Ouazzane, Rue Ifrane

7.1 Cartographie des Zones relevant de l'arrondissement AL BOUSTANE



7.2. Tableau des délimitations des Zones : Arrondissement AL BOUSTANE

Code Zone	Points de Repère
MW-BS1	HAY SAADA , Bd Massira, Bd Allal Ben Abdellah, Av Abdelkrim Khattabi, Rue Casablanca, Rue Temara, Rue Mohammadia,
MW-BS2	HAY IZDIHAR, Bd Massira, Av Abdelkrim Khattabi, Rue Sebta, Rue Mohammadia, Rue agadir,
MW-BS3	HAY SALAM SUD, Bd Massira, Av Abdelkrim Khattabi, Rue Assilah, Rue Nador, , Rue Taourirt, Rue Mohammadia,
MW-BS4	HAY SALAM NORD, Av Zerektouni, Lot Baddou, Rue Larache, Rue agadir, Rue Bir Anzarane, Rue Mohammadia
MW-BS5	HAY NASR, V ZEREKTOUNI, RUE LARACHE, RUE SAFI, LOT ANOUAR, LOT HERROU, LOT HAMZA,
MW-BS6	RIAD OUISLANE NORD, Lot Riad Ouislane 1, Bd Hassan 2
MW-BS7	RIAD OUISLANE SUD, Lot Riad Ouislane 1 Tranche A,B et C
MW-BS8	RIAD OUISLANE 2, Lot Riad Ouislane 2, Route de FES

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 Provinciale des Impôts de Meknes	Bd Idris II	0535523740
Agence Urbaine de Meknes	Rue Pasteur	0535510310
Prefecture de Meknes	Place la Wilaya	0535404107
Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie Meknes	Bd Idris II	0535521063
Municipalité d'Ouïslane	Av MASSIRA OUISLANE	0535548160