Royaume du Maroc

Ministère de l'Economie et des Finances

Direction Générale des Impôts

المملكة المغربية

وزارة الاقتصاد والمالية

المديرية العامة للضرائب

# Référentiel des Prix des Transactions Immobilières

# de FKIH BEN SALAH

**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


1. Préambule 3

2. Liste des abréviations 04

3. Lexique 05

4. Territoire, biens concernés et plan d'ensemble de FKIH BEN SALAH 07

4.1 Territoire et biens concernés 07

4.2 Plan d'ensemble de FKIH BEN SALAH 08

5. Mode de recherche 09

6. Référentiel des prix des transactions immobilières de FKIH BEN SALAH 11

7. Cartographie et tableaux des délimitations des Zones 27

8. Contacts utiles 30

# 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 Béni-Mellal , 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

**ATF :** Avec titre foncier

**DGI :** Direction Générale des Impôts

**FBS :** Ville de FKHI BEN SALAH

**FNPI :** Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers

**$m^2$ :** Mètre Carré

**PC :** Prix de la Construction

**PCF :** Prix de la Construction Finie

**PCSF :** Prix de la Construction Semi Finie

**PT :** Prix du Terrain

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

**ST :** Superficie du Terrain

**STF :** Sans titre foncier

**T :** Terrain

**ZI :** Zone Immeuble

**ZM :** Zone Maison

**Zone Rue/Av./Bd :** Rue, Avenue et Boulevard ayant le statut d'une Zone

**ZV :** Zone Villa

**< à R+(i) :** Zonage inférieur à R+(i)

**<= à R+(i) :** Zonage inférieur ou égale à R+(i)

**> à R+(i) :** Zonage supérieur à R+(i)

**>= à R+(i) :** Zonage supérieur ou égale à R+(i)

# 3. Lexique

**Ancien (logement) :** logement ayant été achevé depuis **plus de quinze ans** (> à 15 ans).

**Appartement sécurisé :** appartement situé dans un projet immobilier fermé et sécurisé.

**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 $m^2$ 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 $m^2$ 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 $m^2$ **T x** Superficie Terrain Maison **+** Prix au $m^2$ **C x** Superficie Couverte.

**Prix Terrain =** Prix au $m^2$ Terrain **x** Superficie Terrain**.**

**Prix Villa =** Prix au $m^2$ **T x** Superficie Terrain Villa **+** Prix au $m^2$ **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 sécurisée :** villa située dans un domaine résidentiel fermé et sécurisé.

**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 Région de Beni Mellal - Khénifra

## 4.1 Territoire concerné :

La **Région de Béni Méllal- Khénifra** est l'une des douze régions du Maroc instituées en 2015.

Elle se compose de cinq Provinces :

- Province de **Beni-Mellal** ;
- Province d' **Azilal ;**
- Province de **Fkih Ben Salah ;**
- Province de **Khénifra ;**
- Province de **Khouribga;**

La province de Fkih Ben Salah est une subdivision à dominante rurale de la région de Béni Mellal – Khénifra. Elle a été créée en 2009 – décret no 2-09-319 du 11 juin par démembrement de la province de Béni Méllal . Elle tire son nom de son chef-lieu,Fkih Ben Salah .

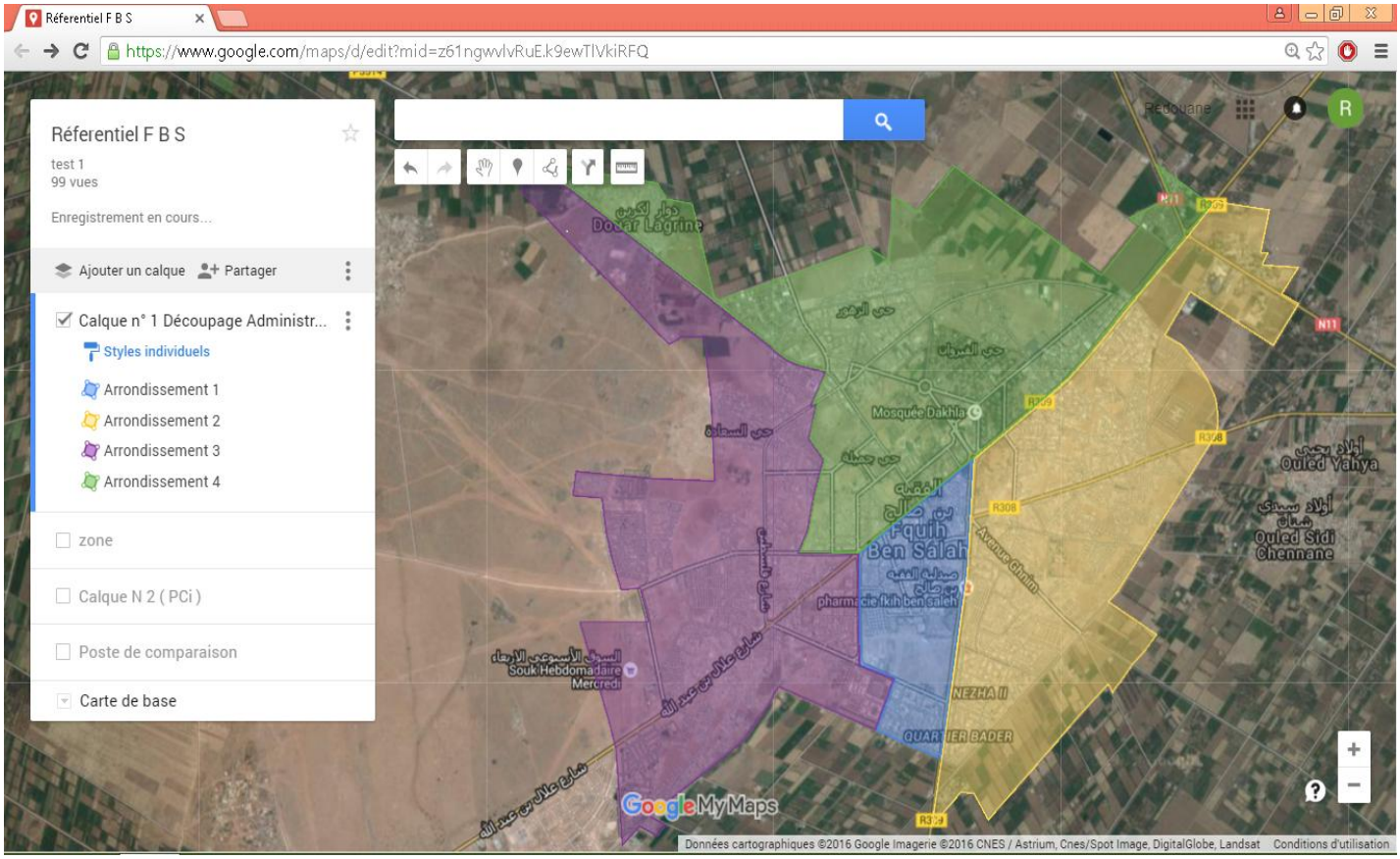
Selon le découpage administratif de juin 2009 , tel qu'il a évolué en octobre 2010, la province de Fkih Ben Salah est composée de 13 communes rurales et 3 communes urbaines (ou municipalités) dont la municipalité de Fkih Ben Salah est le chef-lieu.

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

- **Territoire concerné : Municipalité de Fkih Ben Salah .**
- **Types de biens immobiliers concernés :**
  - Appartement, Maison et Villa à usage d'habitation ;
  - Terrain construit de bâtiments destinés à être démolis : ZV, ZI ;
  - Terrain Loti : ZV, ZI .
- **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 **FKIH BEN SALAH :**

## Plan d’ensemble de FKIH BEN SALAH



# 5. Modes de recherche

Actuellement, la recherche s'effectue:

1. 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 ;
2. A partir de la délimitation des zones ;
3. En consultant le bureau d'accueil de la Direction Régionale des Impôts de **Beni-Mellal** et/ou le Centre d'Information Téléphonique au numéro : **05.37.27.37.27.**

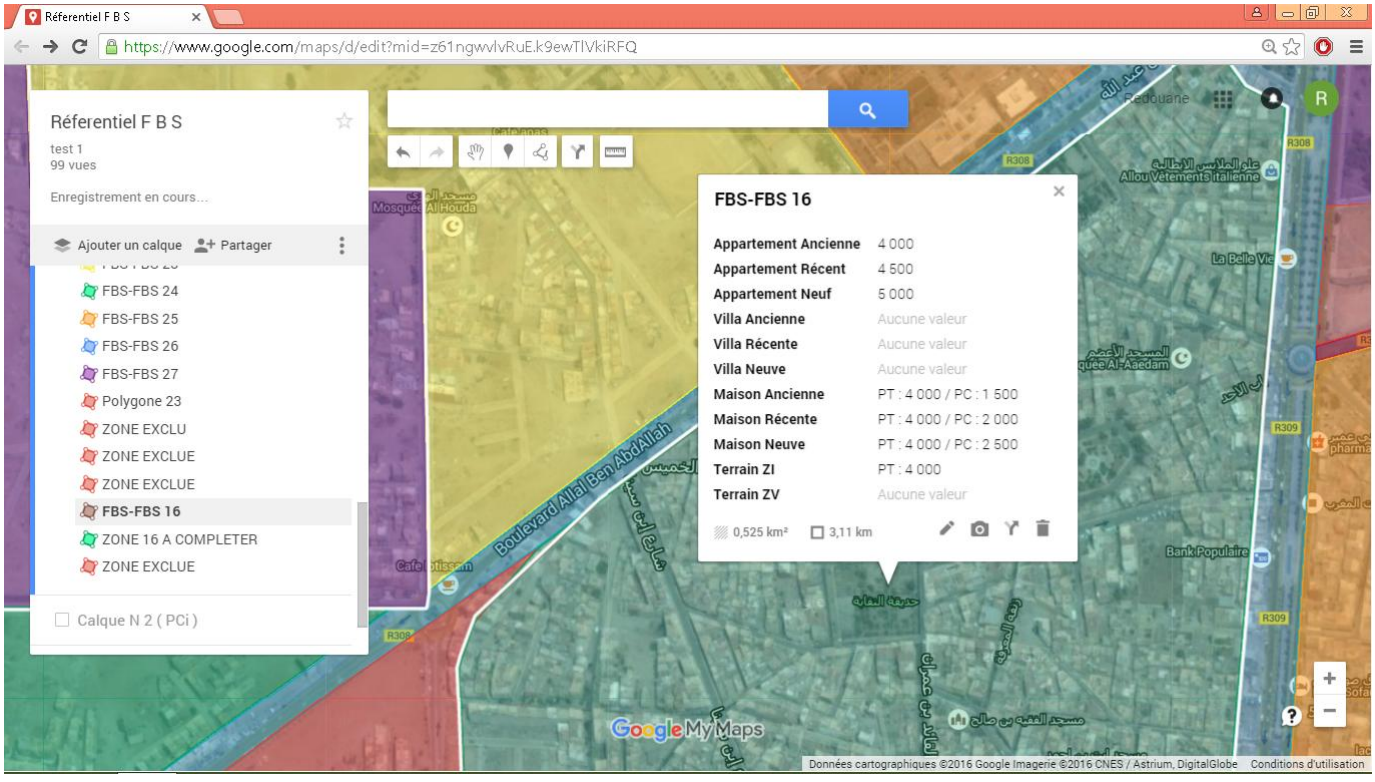
**Précision :**

Lorsque un bien chevauche sur plusieurs zones, le prix à prendre en considération est celui de la zone la plus côté.

**Exemple 1 :**

Soit X une maison se trouvant au centre de l'ancienne médina .

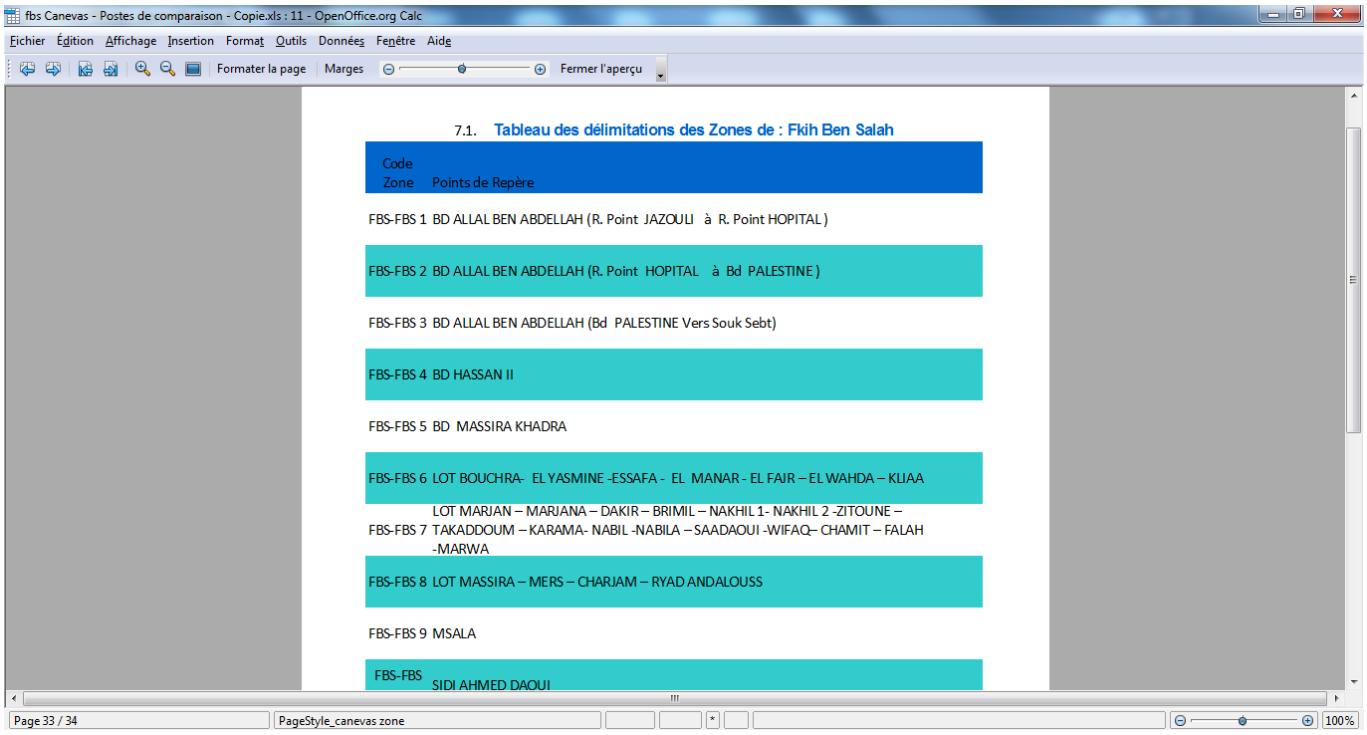
Situer sur la carte et afficher les prix des maisons de cette zone en cliquant dessus.



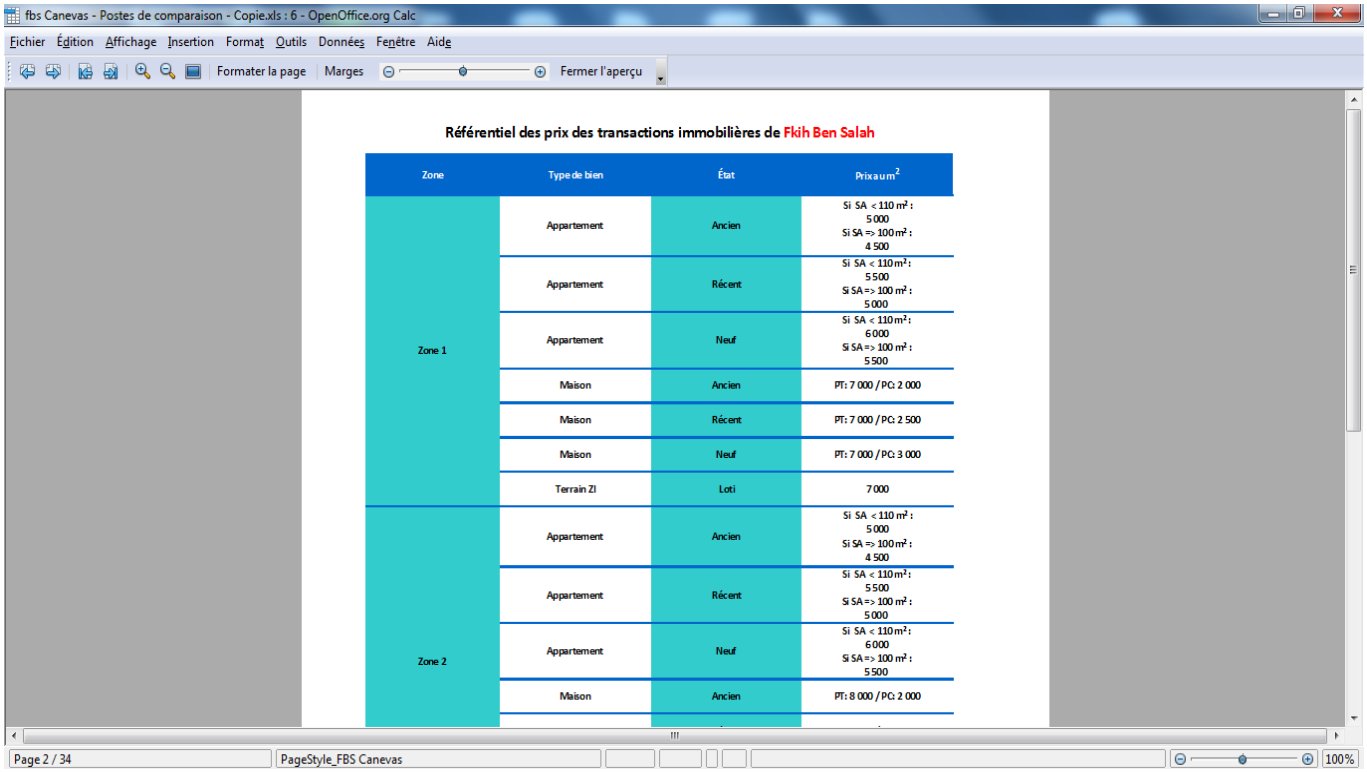
## Exemple 2 :

Soit X un appartement Neuf situé au Allal Ben Abdellah .

Consulter la liste des points de repère de Fkih Ben Salah pour déterminer la Zone




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



## 6. Référentiel des prix des transactions immobilières de **la municipalité de Fkih Ben Salah**

La municipalité de **Fkih Ben Salah** est découpée en **27 Zones** dont la ventilation est comme suit :

| Municipalité | Nombre de Zones | Nombre de Zones Rue/Av./Bd | Nombre total des Zones |
|---|---|---|---|
| **Fkih Ben Salah** | 22 | 5 | **27** |

## Référentiel des prix des transactions immobilières de **FKIH BEN SALAH**

| Zone | Type de bien | État | Prix au m² |
|---|---|---|---|
| Zone 1 | Appartement | Ancien | Si SA < 110 m² : 5 000<br>Si SA => 110 m² : 4 500 |
| | Appartement | Récent | Si SA < 110 m² : 5 500<br>Si SA => 110 m² : 5 000 |
| | Appartement | Neuf | Si SA < 110 m² : 6 000<br>Si SA => 110 m² : 5 500 |
| | Maison | Ancien | PT: 7 000 / PC: 2 000 |
| | Maison | Récent | PT: 7 000 / PC: 2 500 |
| | Maison | Neuf | PT: 7 000 / PC: 3 000 |
| | Terrain ZI | Loti | 7 000 |
| Zone 2 | Appartement | Ancien | Si SA < 110 m² : 5 000<br>Si SA => 110 m² : 4 500 |
| | Appartement | Récent | Si SA < 110 m² : 5 500<br>Si SA => 110 m² : 5 000 |
| | Appartement | Neuf | Si SA < 110 m² : 6 000<br>Si SA => 110 m² : 5 500 |
| | Maison | Ancien | PT: 8 000 / PC: 2 000 |
| | Maison | Récent | PT: 8 000 / PC: 2 500 |
| | Maison | Neuf | PT: 8 000 / PC: 3 000 |
| | Terrain ZI | Loti | 8 000 |

| Zone | Type de bien | État | Prix au m² |
|---|---|---|---|
| Zone 3 | Appartement | Ancien | 4 000 |
| | Appartement | Récent | 4 500 |
| | Appartement | Neuf | 5 000 |
| | Maison | Ancien | PT: 5 000 / PC: 2 000 |
| | Maison | Récent | PT: 5 000 / PC: 2 500 |
| | Maison | Neuf | PT: 5 000 / PC: 3 000 |
| | Terrain ZI | Loti | 5 000 |
| Zone 4 | Appartement | Ancien | Si SA < 110 m² : 5 000<br>Si SA => 110 m² : 4 500 |
| | Appartement | Récent | Si SA < 110 m² : 5 500<br>Si SA => 110 m² : 5 000 |
| | Appartement | Neuf | Si SA < 110 m² : 6 000<br>Si SA => 110 m² : 5 500 |
| | Maison | Ancien | PT: 9 000 / PC: 2 000 |
| | Maison | Récent | PT: 9 000 / PC: 2 500 |
| | Maison | Neuf | PT: 9 000 / PC: 3 000 |
| | Terrain ZI | Loti | 9 000 |

| Zone | Type de bien | État | Prix au m² |
|---|---|---|---|
| Zone 5 | Appartement | Ancien | 4 000 |
| | Appartement | Récent | 4 500 |
| | Appartement | Neuf | 5 000 |
| | Maison | Ancien | PT: 5 500 / PC: 2 000 |
| | Maison | Récent | PT: 5 500 / PC: 2 500 |
| | Maison | Neuf | PT: 5 500 / PC: 3 000 |
| | Terrain ZI | Loti | 5 500 |
| Zone 6 | Appartement | Ancien | 3 500 |
| | Appartement | Récent | 4 000 |
| | Appartement | Neuf | 4 500 |
| | Maison | Ancien | Si R+1 :<br>PT: 3 100 / PC: 1 500<br>Si R+2 :<br>PT: 3 500 / PC: 1 500<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 1 500 |
| | Maison | Récent | Si R+1 :<br>PT: 3 100 / PC: 2 000<br>Si R+2 :<br>PT: 3 500 / PC: 2 000<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 2 000 |
| | Maison | Neuf | Si R+1 :<br>PT: 3 100 / PC: 2 500<br>Si R+2 :<br>PT: 3 500 / PC: 2 500<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 2 500 |
| | Terrain ZI | Loti | Si R+1 : 3 100<br>Si R+2 : 3 500<br>Si => R+3 : 4 200 |

| Zone | Type de bien | État | Prix au m² |
|---|---|---|---|
| Zone 7 | Appartement | Ancien | 4 000 |
| | Appartement | Récent | 4 500 |
| | Appartement | Neuf | 5 000 |
| | Maison | Ancien | Si <= R+2 :<br>PT: 3 700 / PC: 1 500<br>Si > R+ 2 :<br>PT: 4 200 /PC: 1 500 |
| | Maison | Récent | Si <= R+2 :<br>PT: 3 700 / PC: 2 000<br>Si > R+ 2 :<br>PT: 4 200 /PC: 2 000 |
| | Maison | Neuf | Si <= R+2 :<br>PT: 3 700 / PC: 2 500<br>Si > R+ 2 :<br>PT: 4 200 /PC: 2 500 |
| | Terrain ZI | Loti | <= R+2 : 3 700<br>> R+ 2 : 4 200 |
| Zone 8 | Appartement | Ancien | 4 000 |
| | Appartement | Récent | 4 500 |
| | Appartement | Neuf | 5 000 |
| | Maison | Ancien | Si R+1 :<br>PT: 3 200 / PC: 1 500<br>Si R+2 :<br>PT: 3 700 / PC: 1 500<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 1 500 |
| | Maison | Récent | Si R+1 :<br>PT: 3 200 / PC: 2 000<br>Si R+2 :<br>PT: 3 700 / PC: 2 000<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 2 000 |
| | Maison | Neuf | Si R+1 :<br>PT: 3 200 / PC: 2 500<br>Si R+2 :<br>PT: 3 700 / PC: 2 500<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 2 500 |
| | Terrain ZI | Loti | R+1 : 3 200<br>R+2 : 3 700<br>=> R+3 : 4 200 |

| Zone | Type de bien | État | Prix au m² |
|---|---|---|---|
| Zone 9 | Appartement | Ancien | 3 500 |
| | Appartement | Récent | 3 900 |
| | Appartement | Neuf | 4 300 |
| | Maison | Ancien | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 1 300<br>Si ATF <= R+2 :<br>PT: 2 600 / PC: 1 300<br>Si ATF > R+ 2 :<br>PT: 4 000 / PC: 1 300 |
| | Maison | Récent | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 1 600<br>Si ATF <= R+2 :<br>PT: 2 600 / PC: 1 600<br>Si ATF > R+ 2 :<br>PT: 4 000 / PC: 1 600 |
| | Maison | Neuf | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 2 300<br>Si ATF <= R+2 :<br>PT: 2 600 / PC: 2 300<br>Si ATF > R+ 2 :<br>PT: 4 000 / PC: 2 300 |
| | Terrain ZI | Loti | Si STF : 1 800<br>Si ATF <= R+2 : 2 600<br>Si ATF > R+ 2 : 4 000 |
| Zone 10 | Appartement | Ancien | 3 500 |
| | Appartement | Récent | 3 900 |
| | Appartement | Neuf | 4 300 |
| | Maison | Ancien | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 1 300<br>Si ATF <= R+2 :<br>PT: 2 600 / PC: 1 300<br>Si ATF > R+ 2 :<br>PT: 4 000 / PC: 1 300 |
| | Maison | Récent | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 1 600<br>Si ATF <= R+2 :<br>PT: 2 600 / PC: 1 600<br>Si ATF > R+ 2 :<br>PT: 4 000 / PC: 1 600 |
| | Maison | Neuf | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 2 300<br>Si ATF <= R+2 :<br>PT: 2 600 / PC: 2 300<br>Si ATF > R+ 2 :<br>PT: 4 000 / PC: 2 300 |
| | Terrain ZI | Loti | Si STF : 1 800<br>Si ATF <= R+2 : 2 600<br>Si ATF > R+ 2 : 4 000 |

| Zone | Type de bien | État | Prix au m² |
|---|---|---|---|
| Zone 11 | Appartement | Ancien | 3 500 |
| | Appartement | Récent | 4 000 |
| | Appartement | Neuf | 4 500 |
| | Maison | Ancien | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 1 400<br>Si ATF R+1 :<br>PT: 2 200 / PC: 1 400<br>Si ATF R+2 :<br>PT: 2 500 / PC: 1 400<br>Si ATF => R+3 :<br>PT: 4 000 / PC: 1 400 |
| | Maison | Récent | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 1 900<br>Si ATF R+1 :<br>PT: 2 200 / PC: 1 900<br>Si ATF R+2 :<br>PT: 2 500 / PC: 1 900<br>Si ATF => R+3 :<br>PT: 4 000 / PC: 1 900 |
| | Maison | Neuf | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 2 400<br>Si ATF R+1 :<br>PT: 2 200 / PC: 2 400<br>Si ATF R+2 :<br>PT: 2 500 / PC: 2 400<br>Si ATF => R+3 :<br>PT: 4 000 / PC: 2 400 |
| | Terrain ZI | Loti | STF : 1 800<br>ATF R+1 : 2 200<br>ATF R+2 : 2 500<br>ATF => R+ 3 : 4 000 |
| Zone 12 | Appartement | Ancien | 3 500 |
| | Appartement | Récent | 4 000 |
| | Appartement | Neuf | 4 500 |
| | Maison | Ancien | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 1 400<br>Si ATF :<br>PT: 2 700 / PC: 1 400 |
| | Maison | Récent | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 1 900<br>Si ATF :<br>PT: 2 700 / PC: 1 900 |
| | Maison | Neuf | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 2 400<br>Si ATF :<br>PT: 2 700 / PC: 2 400 |
| | Terrain ZI | Loti | STF : 1 800<br>ATF : 2 700 |

| Zone | Type de bien | État | Prix au m² |
|---|---|---|---|
| Zone 13 | Appartement | Ancien | 3 500 |
| | Appartement | Récent | 3 900 |
| | Appartement | Neuf | 4 300 |
| | Maison | Ancien | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 1 300<br>Si ATF :<br>PT: 2 600 / PC: 1 300 |
| | Maison | Récent | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 1 600<br>Si ATF :<br>PT: 2 600 / PC: 1 600 |
| | Maison | Neuf | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 2 300<br>Si ATF :<br>PT: 2 600 / PC: 2 300 |
| | Terrain ZI | Loti | STF : 1 800<br>ATF : 2 600 |
| Zone 14 | Appartement | Ancien | Si SA < 110 m² :<br>4 000<br>Si SA => 110 m² :<br>3 500 |
| | Appartement | Récent | Si SA < 110 m² :<br>4 500<br>Si SA => 110 m² :<br>4 000 |
| | Appartement | Neuf | Si SA < 110 m² :<br>5 000<br>Si SA => 110 m² :<br>4 500 |
| | Maison | Ancien | Si R+1 :<br>PT: 2 800 / PC: 1 500<br>Si R+2 :<br>PT: 3 000 / PC: 1 500<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 1 500 |
| | Maison | Récent | Si R+1 :<br>PT: 2 800 / PC: 2 000<br>Si R+2 :<br>PT: 3 000 / PC: 2 000<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 2 000 |
| | Maison | Neuf | Si R+1 :<br>PT: 2 800 / PC: 2 500<br>Si R+2 :<br>PT: 3 000 / PC: 2 500<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 2 500 |
| | Terrain ZI | Loti | R+1 : 2 800<br>R+2 : 3 000<br>=> R+3 : 4 200 |

| Zone | Type de bien | État | Prix au m² |
|---|---|---|---|
| Zone 15 | Appartement | Ancien | Si SA < 110 m² : 4 000<br>Si SA => 110 m² : 3 500 |
| | Appartement | Récent | Si SA < 110 m² : 4 500<br>Si SA => 110 m² : 4 000 |
| | Appartement | Neuf | Si SA < 110 m² : 5 000<br>Si SA => 110 m² : 4 500 |
| | Maison | Ancien | Si R+1 :<br>PT: 2 800 / PC: 1 500<br>Si R+2 :<br>PT: 3 000 / PC: 1 500<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 1 500 |
| | Maison | Récent | Si R+1 :<br>PT: 2 800 / PC: 2 000<br>Si R+2 :<br>PT: 3 000 / PC: 2 000<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 2 000 |
| | Maison | Neuf | Si R+1 :<br>PT: 2 800 / PC: 2 500<br>Si R+2 :<br>PT: 3 000 / PC: 2 500<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 2 500 |
| | Terrain ZI | Loti | R+1 : 2 800<br>R+2 : 3 000<br>=> R+3 : 4 200 |
| Zone 16 | Appartement | Ancien | 3 500 |
| | Appartement | Récent | 4 000 |
| | Appartement | Neuf | 4 500 |
| | Maison | Ancien | PT : 4 000 / PC : 1 500 |
| | Maison | Récent | PT : 4 000 / PC : 2 000 |
| | Maison | Neuf | PT : 4 000 / PC : 2 500 |
| | Terrain ZI | Loti | PT : 4 000 |

| Zone | Type de bien | État | Prix au m² |
|---|---|---|---|
| Zone 17 | Appartement | Ancien | 3 500 |
| | Appartement | Récent | 4 000 |
| | Appartement | Neuf | 5 000 |
| | Maison | Ancien | Si R+1 :<br>PT: 3 000 / PC: 1 500<br>Si R+2 :<br>PT: 3 500 / PC: 1 500<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 1 500 |
| | Maison | Récent | Si R+1 :<br>PT: 3 000 / PC: 2 000<br>Si R+2 :<br>PT: 3 500 / PC: 2 000<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 2 000 |
| | Maison | Neuf | Si R+1 :<br>PT: 3 000 / PC: 2 500<br>Si R+2 :<br>PT: 3 500 / PC: 2 500<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 2 500 |
| | Terrain ZI | Loti | R+1 : 3 000<br>R+2 : 3 500<br>=> R+3 : 4 200 |
| Zone 18 | Appartement | Ancien | 3 500 |
| | Appartement | Récent | 3 900 |
| | Appartement | Neuf | 4 300 |
| | Maison | Ancien | Si STF :<br>PT: 1 700 / PC: 1 300<br>Si ATF R+1 :<br>PT: 2 200 / PC: 1 300<br>Si ATF R+2 :<br>PT: 2 500 / PC: 1 300<br>Si ATF => R+3 :<br>PT: 4 000 / PC: 1 300 |
| | Maison | Récent | Si STF :<br>PT: 1 700 / PC: 1 600<br>Si ATF R+1 :<br>PT: 2 200 / PC: 1 600<br>Si ATF R+2 :<br>PT: 2 500 / PC: 1 600<br>Si ATF => R+3 :<br>PT: 4 000 / PC: 1 600 |
| | Maison | Neuf | Si STF :<br>PT: 1 700 / PC: 2 300<br>Si ATF R+1 :<br>PT: 2 200 / PC: 2 300<br>Si ATF R+2 :<br>PT: 2 500 / PC: 2 300<br>Si ATF => R+3 :<br>PT: 4 000 / PC: 2 300 |
| | Terrain ZI | Loti | STF : 1 700<br>ATF R+1 : 2 200<br>ATF R+2 : 2 500<br>ATF => R+ 3 : 4 000 |

| Zone | Type de bien | État | Prix au m² |
|---|---|---|---|
| Zone 19 | Appartement | Ancien | 3 500 |
| | Appartement | Récent | 3 900 |
| | Appartement | Neuf | 4 300 |
| | Maison | Ancien | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 1 300<br>Si ATF R+1 :<br>PT: 2 200 / PC: 1 300<br>Si ATF R+2 :<br>PT: 2 500 / PC: 1 300<br>Si ATF => R+3 :<br>PT: 4 000 / PC: 1 300 |
| | Maison | Récent | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 1 600<br>Si ATF R+1 :<br>PT: 2 200 / PC: 1 600<br>Si ATF R+2 :<br>PT: 2 500 / PC: 1 600<br>Si ATF => R+3 :<br>PT: 4 000 / PC: 1 600 |
| | Maison | Neuf | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 2 300<br>Si ATF R+1 :<br>PT: 2 200 / PC: 2 300<br>Si ATF R+2 :<br>PT: 2 500 / PC: 2 300<br>Si ATF => R+3 :<br>PT: 4 000 / PC: 2 300 |
| | Terrain ZI | Loti | STF : 1 800<br>ATF R+1 : 2 200<br>ATF R+2 : 2 500<br>ATF = > R+ 3 : 4 000 |
| Zone 20 | Appartement | Ancien | 3 500 |
| | Appartement | Récent | 3 900 |
| | Appartement | Neuf | 4 300 |
| | Maison | Ancien | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 1 400<br>Si ATF R+1 :<br>PT: 2 000 / PC: 1 400<br>Si ATF R+2 :<br>PT: 2 400 / PC: 1 400<br>Si ATF => R+3 :<br>PT: 4 000 / PC: 1 400 |
| | Maison | Récent | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 1 700<br>Si ATF R+1 :<br>PT: 2 000 / PC: 1 700<br>Si ATF R+2 :<br>PT: 2 400 / PC: 1 700<br>Si ATF => R+3 :<br>PT: 4 000 / PC: 1 700 |
| | Maison | Neuf | Si STF :<br>PT: 1 800 / PC: 2 300<br>Si ATF R+1 :<br>PT: 2 000 / PC: 2 300<br>Si ATF R+2 :<br>PT: 2 400 / PC: 2 300<br>Si ATF => R+3 :<br>PT: 4 000 / PC: 2 300 |
| | Terrain ZI | Loti | STF : 1 800<br>ATF R+1 : 2 000<br>ATF R+2 : 2 400<br>ATF = > R+ 3 : 4 000 |

| Zone | Type de bien | État | Prix au $m^2$ |
|---|---|---|---|
| Zone 21 | Appartement | Ancien | 3 500 |
| | Appartement | Récent | 4 000 |
| | Appartement | Neuf | 4 500 |
| | Maison | Ancien | Si R+1 :<br>PT: 2 400 / PC: 1 400<br>Si R+2 :<br>PT: 3 100 / PC: 1 400<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 1 400 |
| | Maison | Récent | Si R+1 :<br>PT: 2 400 / PC: 1 700<br>Si R+2 :<br>PT: 3 100 / PC: 1 700<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 1 700 |
| | Maison | Neuf | Si R+1 :<br>PT: 2 400 / PC: 2 300<br>Si R+2 :<br>PT: 3 100 / PC: 2 300<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 2 300 |
| | Terrain ZI | Loti | R+1 : 2 400<br>R+2 : 3 100<br>=> R+3 : 4 200 |
| Zone 22 | Appartement | Ancien | 3 500 |
| | Appartement | Récent | 4 000 |
| | Appartement | Neuf | 5 000 |
| | Maison | Ancien | Si R+1 :<br>PT: 3 000 / PC: 1 500<br>Si R+2 :<br>PT: 3 500 / PC: 1 500<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 1 500 |
| | Maison | Récent | Si R+1 :<br>PT: 3 000 / PC: 2 000<br>Si R+2 :<br>PT: 3 500 / PC: 2 000<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 2 000 |
| | Maison | Neuf | Si R+1 :<br>PT: 3 000 / PC: 2 500<br>Si R+2 :<br>PT: 3 500 / PC: 2 500<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 2 500 |
| | Terrain ZI | Loti | R+1 : 3 000<br>R+2 : 3 500<br>=> R+3 : 4 200 |

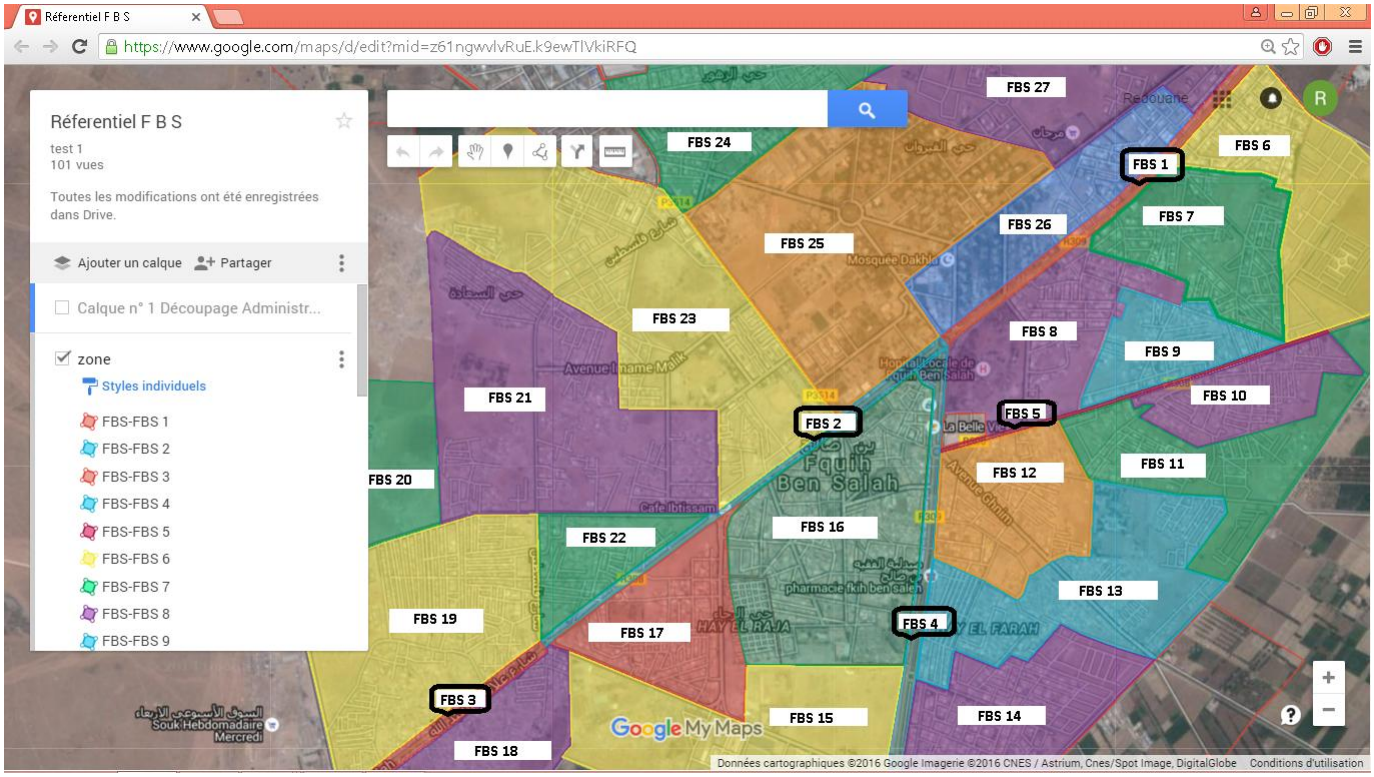
| Zone | Type de bien | État | Prix au m² |
|---|---|---|---|
| Zone 23 | Appartement | Ancien | 4 000 |
| | Appartement | Récent | 4 500 |
| | Appartement | Neuf | 5 000 |
| | Maison | Ancien | Si R+1 :<br>PT: 2 200 / PC: 1 500<br>Si R+2 :<br>PT: 2 600 / PC: 1 500<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 000 / PC: 1 500 |
| | Maison | Récent | Si R+1 :<br>PT: 2 200 / PC: 1 900<br>Si R+2 :<br>PT: 2 600 / PC: 1 900<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 000 / PC: 1 900 |
| | Maison | Neuf | Si R+1 :<br>PT: 2 200 / PC: 2 400<br>Si R+2 :<br>PT: 2 600 / PC: 2 400<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 000 / PC: 2 400 |
| | Terrain ZI | Loti | R+1 : 2 200<br>R+2 : 2 600<br>=> R+3 : 4 000 |
| Zone 24 | Appartement | Ancien | 3 500 |
| | Appartement | Récent | 3 900 |
| | Appartement | Neuf | 4 300 |
| | Villa | Ancien | Si ST < 300 m² :<br>PT: 1 800 / PC: 2 000<br>Si ST => 300 m² :<br>PT: 1 600 / PC: 2 000 |
| | Villa | Récent | Si ST < 300 m² :<br>PT: 1 800 / PC: 2 500<br>Si ST => 300 m² :<br>PT: 1 600 / PC: 2 500 |
| | Villa | Neuf | Si ST < 300 m² :<br>PT: 1 800 / PC: 3 000<br>Si ST => 300 m² :<br>PT: 1 600 / PC: 3 000 |
| | Maison | Ancien | Si R+1 :<br>PT: 3 300 / PC: 1 500<br>Si R+2 :<br>PT: 3 600 / PC: 1 500<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 1 500 |
| | Maison | Récent | Si R+1 :<br>PT: 3 300 / PC: 2 000<br>Si R+2 :<br>PT: 3 600 / PC: 2 000<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 2 000 |
| | Maison | Neuf | Si R+1 :<br>PT: 3 300 / PC: 2 500<br>Si R+2 :<br>PT: 3 600 / PC: 2 500<br>Si => R+3 :<br>PT: 4 200 / PC: 2 500 |
| | Terrain ZI | Loti | R+1 : 3 300<br>R+2 : 3 600<br>=> R+3 : 4 200 |
| | Terrain ZV | Loti | Si ST < 300 m² : 1 800<br>Si ST => 300 m² : 1 600 |

| Zone | Type de bien | État | Prix au m² |
|---|---|---|---|
| Zone 25 | Appartement | Ancien | Si SA < 110 m² : 4 500<br>Si SA => 110 m² : 4 000 |
| | Appartement | Récent | Si SA < 110 m² : 5 000<br>Si SA => 110 m² : 4 500 |
| | Appartement | Neuf | Si SA < 110 m² : 5 500<br>Si SA => 110 m² : 5 000 |
| | Villa | Ancien | PT: 2 000 / PC: 2 500 |
| | Villa | Récent | PT: 2 000 / PC: 3 000 |
| | Villa | Neuf | PT: 2 000 / PC: 3 500 |
| | Maison | Ancien | Si <= R+2 :<br>PT: 3 800 / PC: 1 500<br>Si > R+ 2 :<br>PT: 4 200 /PC: 1 500 |
| | Maison | Récent | Si <= R+2 :<br>PT: 3800 / PC: 2 000<br>Si > R+ 2 :<br>PT: 4 200 /PC: 2 000 |
| | Maison | Neuf | Si <= R+2 :<br>PT: 3 800 / PC: 2 500<br>Si > R+ 2 :<br>PT: 4 200 /PC: 2 500 |
| | Terrain ZI | Loti | <= R+2 : 3 800<br>> R+ 2 : 4 200 |
| | Terrain ZV | Loti | 2 000 |
| Zone 26 | Appartement | Ancien | Si SA < 110 m² : 5 000<br>Si SA => 110 m² : 4 500 |
| | Appartement | Récent | Si SA < 110 m² : 5 500<br>Si SA => 110 m² : 5 000 |
| | Appartement | Neuf | Si SA < 110 m² : 6 000<br>Si SA => 110 m² : 5 500 |
| | Villa | Ancien | PT: 2 000 / PC: 2 500 |
| | Villa | Récent | PT: 2 000 / PC: 3 000 |
| | Villa | Neuf | PT: 2 000 / PC: 3 500 |
| | Maison | Ancien | PT: 4 500 / PC: 1 500 |
| | Maison | Récent | PT: 4 500 / PC: 2 000 |
| | Maison | Neuf | PT: 4 500 / PC: 2 500 |
| | Terrain ZI | Loti | Si ST < 400 m² : 4 500<br>Si ST => 400 m² : 2 600 |
| | Terrain ZV | Loti | 2 000 |

| Zone | Type de bien | État | Prix au m² |
|---|---|---|---|
| Zone 27 | Villa | Ancien | Si ST < 300 m² :<br>PT: 1 800 / PC: 2 500<br>Si ST => 300 m² :<br>PT: 1 600 / PC: 2 500 |
| | Villa | Récent | Si ST < 300 m² :<br>PT: 1 800 / PC: 3 000<br>Si ST => 300 m² :<br>PT: 1 600 / PC: 3 000 |
| | Villa | Neuf | Si ST < 300 m² :<br>PT: 1 800 / PC: 3 500<br>Si ST => 300 m² :<br>PT: 1 600 / PC: 3 500 |
| | Terrain ZV | Loti | Si ST < 300 m² : 1 800<br>Si ST => 300 m² : 1 600 |

# 7. Annexes

# 7 Cartographie des Zones relevant de la ville de Fkih BEN Salah



## 7.1. Tableau des délimitations des Zones de : FKIH BEN SALAH

| Code Zone | Points de Repère |
|---|---|
| FBS-FBS 1 | BD ALLAL BEN ABDELLAH (R. Point JAZOULI à R. Point HOPITAL ) |
| FBS-FBS 2 | BD ALLAL BEN ABDELLAH (R. Point HOPITAL à Bd PALESTINE ) |
| FBS-FBS 3 | BD ALLAL BEN ABDELLAH (Bd PALESTINE à Lotissement SALAM ) |
| FBS-FBS 4 | BD HASSAN II |
| FBS-FBS 5 | BD MASSIRA KHADRA |
| FBS-FBS 6 | LOT BOUCHRA- EL YASMINE -ESSAFA - EL MANAR - EL FAJR – EL WAHDA – KLIAA |
| FBS-FBS 7 | LOT MARJAN – MARJANA – DAKIR – BRIMIL – NAKHIL 1- NAKHIL 2 -ZITOUNE – TAKADDOUM – KARAMA- NABIL -NABILA – SAADAOUI -WIFAQ– CHAMIT – FALAH -MARWA |
| FBS-FBS 8 | LOT MASSIRA – RYAD ANDALOUSS – CHARJAM |
| FBS-FBS 9 | MSALA |
| FBS-FBS 10 | SIDI AHMED DAOUI |
| FBS-FBS 11 | LOT SKANDAR 1,2,3,4 – EL QODS- EL AAHD - EL BAYT EL JAMIL - HAFIDA – SIHAM – EL ATLAS - |
| FBS-FBS 12 | LAKOUACEM LEJDAD – LAKOUACEM LEKDAM – LOT 2 MARS – EL AKHAOUINE |
| FBS-FBS 13 | HAY FARAH ( OULED HDIDOU – HAFIR )-LARMOUD |
| FBS-FBS 14 | NEZHA 2 – EL MAJD – BADR – LOT RYAD AHMED – KHALED- |

| Code Zone | Points de Repère |
|---|---|
| FBS-FBS 15 | NEZHA 1 – QT DOHA |
| FBS-FBS 16 | AIT BOUGRINE – AIT SI ALI – AIT SI AHMED – BAB HAD -BAB TLALT-BAB KHMISS - RUE BENI MELLAL – R. TADLA- R. KHOURIBGA -R.BEN AMRANE – R. BEN SINA- R. NAJARINE – R. AATARINE -HAY RAJA … |
| FBS-FBS 17 | BD DES F.A.R – LOT FARIDA – YASSINE – AALEM – TOUIJINE-BAHIA – AIT BELHSAN – N HAILA – RBAH |
| FBS-FBS 18 | OULED SIDI CHENANE BLOC 4 - EL FATH ( CHNIWLA )-CLUB MAJD- LOT FATH 1 et 2 – WASIM et WALID – YATIME– KAWTAR |
| FBS-FBS 19 | OULED SIDI CHENANE BLOC 1 -2-3-AIT HBIBI-LOT ENNOUR – ESSALAMA 2 |
| FBS-FBS 20 | IZZA KHAITI – LOT MOUNIRI 1 et 2 – OUMNIA – BADII – FAJR – RAJI |
| FBS-FBS 21 | AIT BEN SAID – LOT RYAD SALAM– ZAHIRIA–HAFIDI– SBAII– IMAM MALIK– HAY MABROUKA– HAY SAADA ( DR CHMANDAR ) |
| FBS-FBS 22 | IBTISSAM – EL FATH – NOUINOU – AMANE – SAFWA |
| FBS-FBS 23 | AIT THAMI – AIT SI ALI –HAY JAMILA - LOT YAQINI – MAMOUNIA - NASSR – CHAMS – DOHA – ABDA – RAMADAN 1 – RAMADAN 2 – WIFAQ (saada) – KHEIR 1- KHEIR 2- RAIHANA |
| FBS-FBS 24 | LOT GHIZLANE – ZOHOUR – ZOHOUR EXTENSION - LOT BENI AMIR |
| FBS-FBS 25 | QT ADMINISTRATIF( ZONE VILLA ) |
| FBS-FBS 26 | QT ADMINISTRATIF ( ZONE IMMEUBLE )-LOT JAWHARA -IFRANE - |
| FBS-FBS 27 | LOT YASMINE – PISCINE – FATH – EL KHANSAA – AIDA – DAMIA |

# 8. Contacts utiles

| Désignation | Adresse | Tél/Email |
|---|---|---|
| Centre d'Information DGI | Haj Ahmed Cherkaoui Agdal Rabat | 0537-27-37-27<br>referentiel@tax.gov.ma |
| Bureau d'Accueil de la Direction Régionale des Impôts de Beni-Mellal | Av Beyrout quartier Administratif Beni Mellal | 0523-48-24-62 |
| Bureau de contrôle de Beni-Mellal | quartier Administratif Beni Mellal | 0523-48-29-79 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |