



Référentiel des Prix des Transactions Immobilières de FES

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 Juillet 2015

Sommaire

<u>1.</u> Préambule	04
----------------------------	-----------

<u>2.</u> Liste des abréviations	05
-----------------------------------------	-----------

<u>3.</u> Lexique	07
--------------------------	-----------

<u>4.</u> Territoire, biens concernés et plan d'ensemble de la préfecture de FES	09
-----------------------------------------------------------------------------------------	-----------

4.1. Territoire concerné	09
4.2. Type de biens immobiliers concernés	10
4.3. Type de biens immobiliers exclus	10
4.4. Plan d'ensemble de la Préfecture de Fès	11

<u>5.</u> Mode de recherche	12
------------------------------------	-----------

<u>6.</u> Référentiel des prix des transactions immobilières de la Préfecture de Fès	13
---------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

6.1. Référentiel des prix des transactions immobilières de l'arrondissement FES MECHOUAR	14
6.2. Référentiel des prix des transactions immobilières de l'arrondissement DE FES AGDAL	17

6.3.	Référentiel des prix des transactions immobilières de l'arrondissement FES SAISS	33
6.4.	Référentiel des prix des transactions immobilières de l'arrondissement FES MEDINA	39
6.5.	Référentiel des prix des transactions immobilières de l'arrondissement FES JNANE LWARD	43
6.6.	Référentiel des prix des transactions immobilières de l'arrondissement FES ZOUAGHA	45
6.7.	Référentiel des prix des transactions immobilières de l'arrondissement FES MERINIDES	49

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 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 Fès, 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

DRI : Direction Régionale Des Impôts

Z : Zone

FS-MD : Fès Medina

FS-AG : Fès Agdal

FS-SA : Fès Saïs

FS-ZW : Fès Zouagha

FS-MR : Fès Mérinides

FS-JW : Fès Jnane Lward

FS-FJ : Fès Jdid Lmechouar

Axe principale : Axe de plus de 15 M de largeur

Axe Secondaire : Axe de moins de 15 M de largeur

Av. : Avenue

Bd : Boulevard

C : Construction

FRPI : Fédération Régionale des Promoteurs Immobiliers

Lot : Lotissement

m² : Mètre Carré

PC : Prix de la Construction

PT : Prix du Terrain

QI : Quartier Industriel

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

Rce : Résidence

Rd-Point : Rond Point

Rte : Route

ST : Superficie du Terrain

T : Terrain

TTC : Toutes Taxes Comprises

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

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.

Etablissement à usage industriel : Etablissement industriel **avec des mûrs libres** (*dans lequel aucun fonds de commerce n'est exploité*).

Immeuble : dans le langage courant, le mot "immeuble" désigne un bâtiment urbain de plusieurs étages, à usage d'habitation ou professionnel, **en copropriété**.

Kissariat : un ensemble de locaux commerciaux situé à l'intérieur d'un centre commercial.

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 viabilisation et les raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux de télécommunication.

Magasin : local commercial non exploité par une activité commerciale (*dans lequel aucun fonds de commerce n'est exploité*).

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).

Non Loti (terrain urbain) : un terrain urbain non loti, signifie un terrain non viabilisé.

Plateau /bureau : local situé dans un immeuble et affecté à une activité professionnelle (exemple : une profession libérale, services ...).

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).

RYAD : demeure située dans l'ancienne médina possédant une architecture traditionnelle et composée de pièces donnant sur un patio central arboré le plus souvent et dotée d'une fontaine. Les RYAD subissent des rénovations de l'intérieur (pose de zellij, de marbre, de sculpture en bois, de salles de bains modernes, et éventuellement des piscines...) pour les transformer en maison d'hôtes ou habitation personnelle alliant modernité et originalité.

Sous/sol : local d'immeuble qui peut être affecté comme dépôt, ou pour exercer une activité professionnelle.

Villa : une villa est une maison avec jardin.

4. Territoire, biens concernés et plan d'ensemble de la Région de FES BOULMANE

4.1. Territoire concerné :

La Direction Régionale des Impôts de FES couvre deux régions à savoir : la région de FES – SEFROU - BOULMANE et la région de Taounate – Hoceima – Taza, ces deux régions se composent d'une préfecture et 8 Provinces, celles relevant de la compétence de La Direction Régionale des Impôts de FES sont :

Préfectures / provinces	Arrondissements	Municipalités	Communes Rurales
Préfecture de FES	6	1	3
Province de MOULAY YACOUB	0	1	10
Province de SEFROU	0	5	18
Province de BOULMANE	0	4	17
Province de TAOUNATE	0	5	44
Province de TAZA	0	5	34
Province de GUERCIF	0	1	9

Le présent référentiel couvre dans un premier temps la préfecture de FES qui se compose de 6 Arrondissements et une municipalité :

Préfecture de FES
Municipalité de Mechouar FES JDID
Arrondissement des Mérinides
Arrondissement de Jnane Lward
Arrondissement d'Agdal
Arrondissement de Fès Médina
Arrondissement de Zouagha
Arrondissement de Fès Saiss

Pour les autres provinces (MY YACOUB - SEFROU- BOULMANE- TAOUNATE ET TAZA) qui ne sont pas concernées par le présent REFERENTIEL, la DRI de FES envisage d'élargir cette expérience dans une démarche progressive.

4.2. Type de biens immobiliers concernés :

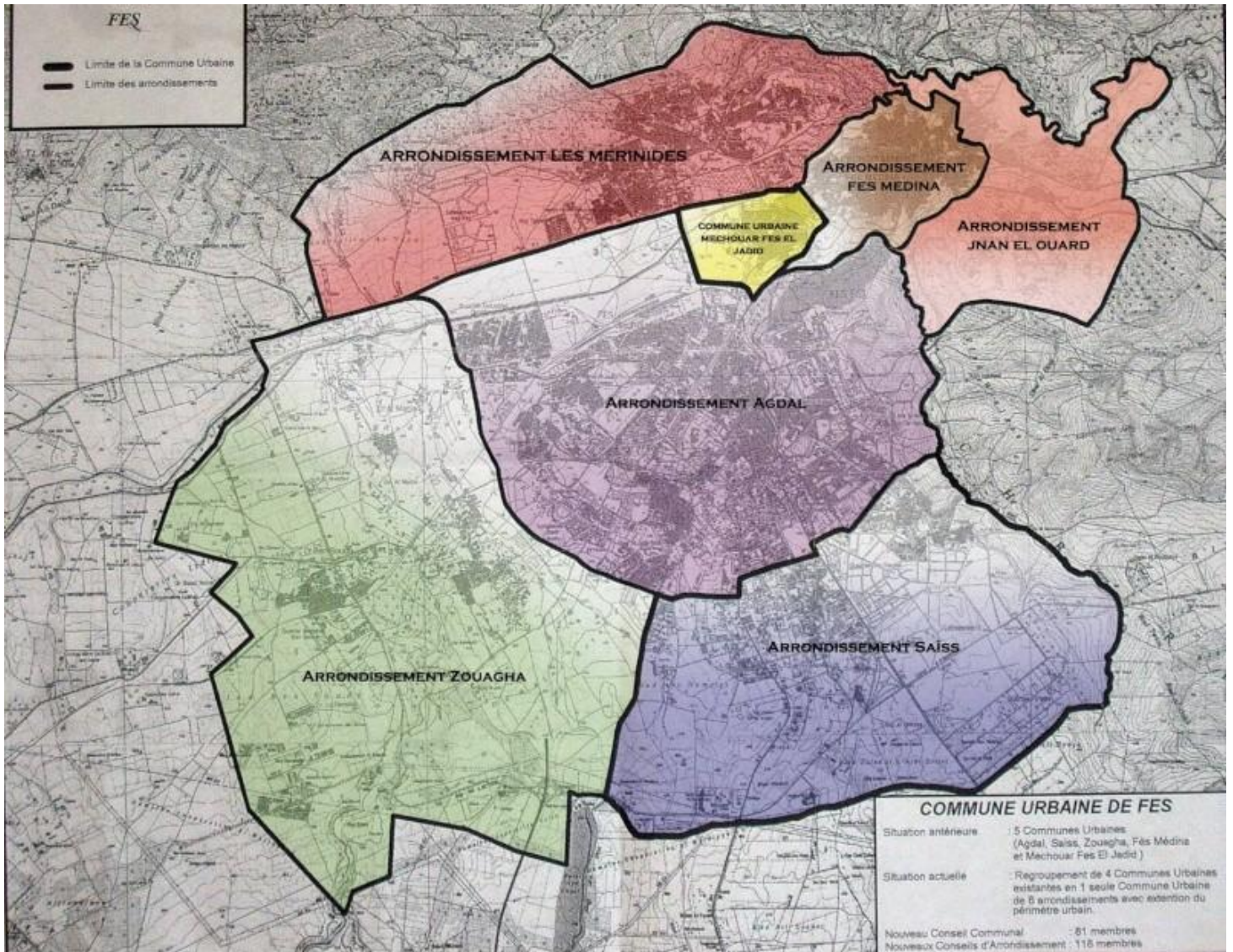
- Appartement, Maison, et villa à usage d'habitation
- Terrain comportant des constructions destinées à être démolies
- Terrain Urbain Loti : sur axe principal (≥ 15 m) et sur axe secondaire (< 15 m)
- Terrain à usage industriel
- Local commercial non exploité
- Logement destiné au recasement des bidonvilles

4.3. Type de biens immobiliers exclus :

Les types des biens immobiliers exclus de ce référentiel sont :

- Appartement, villa et maison exploitée à usage professionnel ou commercial
- Local exploité à usage professionnel ou commercial
- Logement social
- Terrain à usage agricole hors périmètre urbain
- Terrain urbain non Loti

4.4. Plan d'ensemble de la Préfecture de Fès :



5. Modes de recherche

Actuellement trois modes de recherches sont prévus :

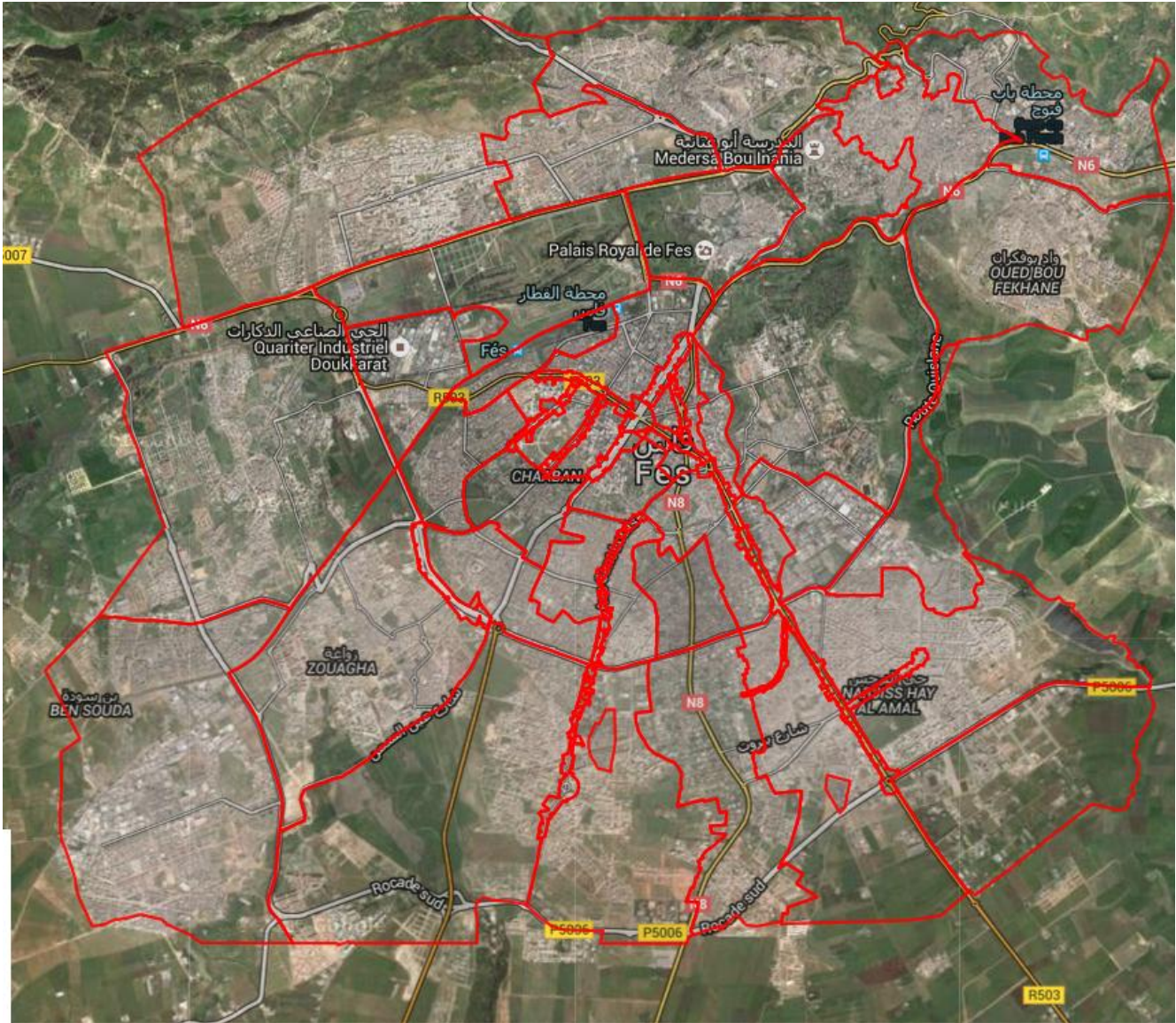
- Recherche effectuée à partir de la consultation sur une carte numérisée mise à la disposition du public au niveau du portail de la DGI, le système situe le bien sur la carte et affiche automatiquement son prix de référence.
- Recherche effectuée à partir de la délimitation des zones.
- Consultation du bureau d'accueil et de coordination de la Direction Régionale des Impôts de FES et /ou le centre d'information téléphonique au numéro : 05 37 27 37 27.

Précision :

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

6. Référentiel des prix des transactions immobilières de la Préfecture de FES

La préfecture de FES couvre tout le périmètre urbain de la ville, elle dispose de 51 Zones qui se présentent comme suit :



Arrondissement	Nombre de Zones	Nombre de Zones Bd	Nombre total des Zones
Municipalité de Mechouar FES JDID	1	0	1
Arrondissement des Mérinides	3	0	3
Arrondissement de Jnane Lward	2	0	2
Arrondissement d'Agdal	17	7	24
Arrondissement de Fès Médina	3	0	3
Arrondissement Zouagha	4	2	6
Arrondissement de Fès Saiss	8	4	12
Totaux :	38	13	51

6.1. Référentiel des prix des transactions immobilières de la municipalité FES MECHOUAR (Fès JDID) :

La municipalité FES MECHOUAR (Fès JDID) forme une zone à part entière compte tenue de ses spécificités intrinsèques par rapport aux zones limitrophes.

Plan d'ensemble de la municipalité FES MECHOUAR (FJDID)



Tableau des délimitations des Zones / Municipalité FES Mechouar

Code Zone	Points de repère
Fès Mechouar1	Boulevard Saadiyine – Avenue Des Alawites – Ecole Abi Jounaid - Bab Saghma (Dont : Hay My Abdellah - Fès Jdid Mechouar – Boukhssissate)

Barème de la municipalité FES MECHOUAR (FJDID)

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
FES JDID	Appartement	Ancien	2000
	Maison	Ancien	2500

6.2. Référentiel des prix des transactions immobilières de l'arrondissement DE FES AGDAL :

L'arrondissement de FES AGDAL se compose de 17 Zones et 7 Zones Bd qui se présentent comme suit :

Zone	Code de la zone	Nombre des zones	Nombre des Zones Bd	Total des zones
Fès Agdal	FS-AG	17	7	24

Plan d'ensemble de l'arrondissement DE FES AGDAL

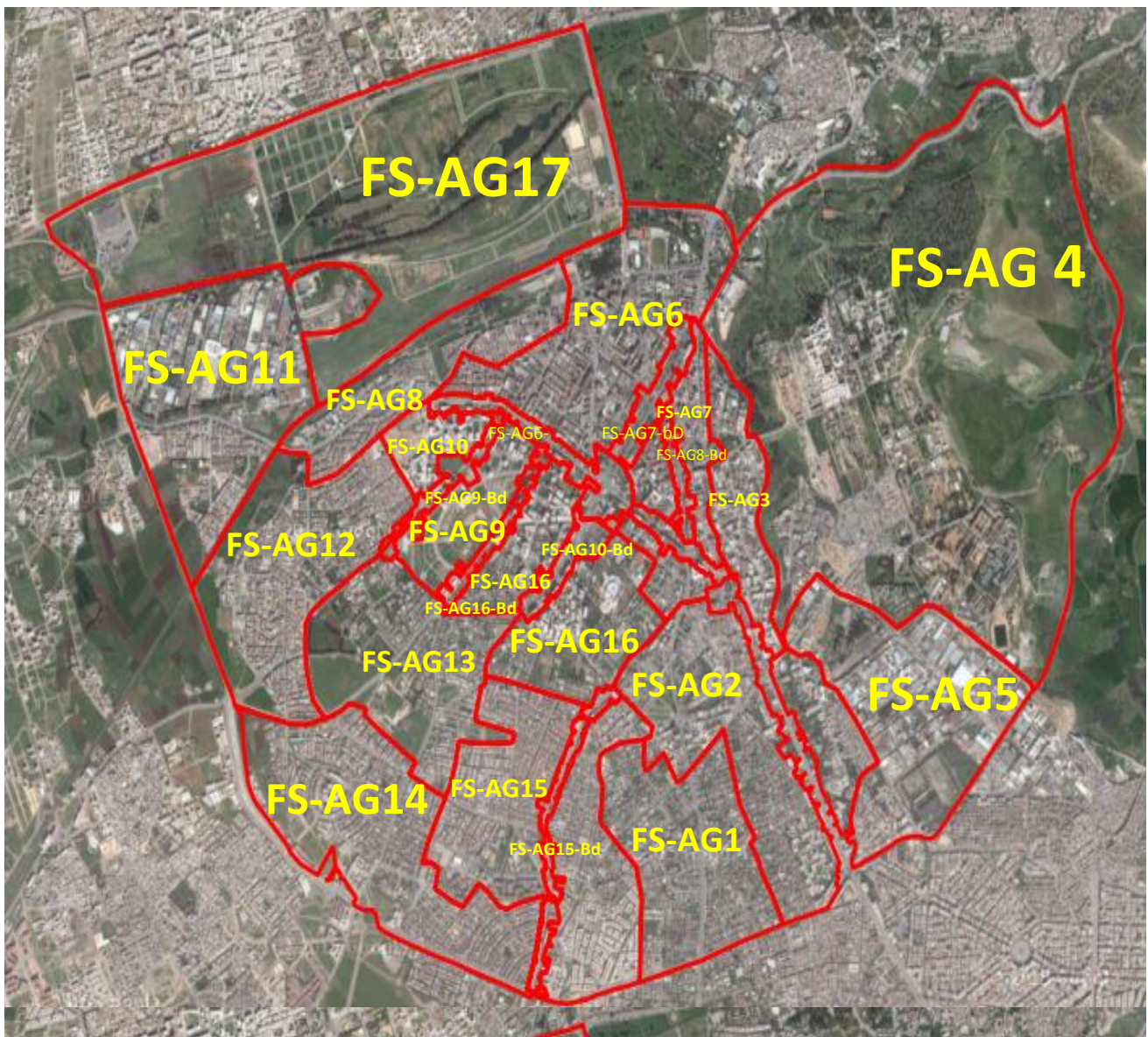


Tableau des délimitations des Zones / Arrondissement Agdal

Code Zone	Points de repère
FS-AG 1	Avenue Med Fassi - Avenue Abi Horaira - Avenue Hamza Ibn Abdelmottalib - Avenue Khalid Ibn El, Oualid - Avenue Ibn Khatib - Mosquée Benmoussa - Limite Lots Ait Skatto I - Rue Des Poiriers - Rue Port Said - Centre De Qualification Professionnelle - Rons Point Mosquée Moulay Driss I - Avenue Med Fassi
FS-AG 2	Avenue Abi Horaira - Boulevard My Rachid - Place Atlas (Allal El Fassi) - Rue Tetouan - Place Biranzarane - Av Saint Louis - Kasbat My El Hassan - Ait Skatto I - Lots Sijilmassa - Mosquée Benoussa - Avenue Ibn Khatib - Avenue Khalid Ibn El, Oualid - Avenue Hamza Ibn Abdelmottalib - Av Abi Horaira
FS-AG 3	Pont Club Usfès - Oued El Mehraz - Mc Donalds - Rue Abdeslam Serghini - Rue Omar Drissi - Rue Med Benjelloun - Hôtel Nouzha - Rue Tanger - Pont Club US Fès
FS-AG 4	Pont Narjiss - Rue Midelt Hay Najah - Cimetière Chretien - Av Kadissia - Usine CocaCola - Faculté De Droit - Rocade1wislan Vers Bab Jdid - Av Allal El Fassi Vers Mcdonalds - Rue Abdelaziz Ben Chekroun - Rue Ouazzane - Oued El Mehraz - Pont Narjiss
FS-AG 5	Pont Narjiss - Av Kayraouane - Rue Ibn Rochd - Faculté De Droit - Usine Coca - Av Ibn Haytam - Av Kadissia - Cimetière Chrétien - Av De Midelt - Pont Narjiss
FS-AG 6	Bd Alaouiine (Rompert Palais Royal) - Hotel Fès Spa - Bd Allal El Fassi - Place De La Résistance - Av Hassan II - Rue Liban Hotel Wassim - Av Imam Ali - Rue Ouassel Bnou Ataa - Av Des FAR Arrondissement Dokkarat - Av Mouahiddine - Place Maghrib Arabi (Hay Az Lah) - Av Imam Ali - Av Otmane Bnou Affan - Av Abi Bakr Seddik - Gare De Fès - Av Mouahhidine - Rue Med Korri - Bd Alaouiine (Rompert Palais Royal)
FS-AG 6-Bd	Av Des Far : Place Atlas – Jusqu’au Arrondissement Dokkarate
FS-AG 7	Place De La Résistance - Av Hassan II - Rue Moha O Hammou Zayani - Av Des Far - Av Ahmed Chawki - Rue Abou Al Alaa Al Maari - Club Harti - Lycee My Slimane - Rue Benzakour - Av Saint Louis - Place Bir Anzarane - Rue Tetouan - Place Atlas (Allal El Fassi) - Rue Med Benjelloun - Rue Omar Drissi - Rue Abdeslam Seghini - Place De La Résistance
FS-AG 7-Bd	Av Hassan li : Place De La Résistance - Place Ahmed Lmansour
FS-AG 8	Voie Ferrée (Ligne Tanger Fès) - Rue Mohamed Kori - Avenue Mouahhidine - Gare De Fès - Av Abi Bakr Seddik - Av Otmane Bnou Affane - Av Imam Ali - Place Maghreb Arabi - Av Mouahhidine - Av Des Far - Rue El Kadra - Hay Mouaddafine - Bd Ibn Mandour - Av Des Far - Pont Dokkarat ONCF - Voie Ferrée(Ligne Tanger Fès)
FS-AG 8-Bd	Av Med V : Place Florence E Ptt Jusqu’au Place Al Massira Khadra
FS-AG 9	Place Lahour - Av Omar Ibn Khattab - Rue Hassan Ibn Tabit - Av Prince Heritier - Place Ba Hnini - Av Du Pakistan - Place Lahour
FS-AG 9-Bd	Av Omar Ibn Lkhattab : Angle Omar Ibn Khattab Et Place La Hour
FS-AG 10	Lace Mansour Dahbi - Av Palestine - Av Imam Ali - Ouassil Bnou Ataa - Av Des Far - Rue Allal El Kadra - Rue Abdessalam Amer - Av Omar Ibn Khattab - Rue Hassan Bnou Tabit - Av Prince Heritier - Av Des Far - Place Ahmed El Mansour

Code Zone	Points de repère
FS-AG 10-Bd	Av Allal Ibn Abdellah : Place Ahmed Lmansour Et Pâtisserie Paul
FS-AG 11	Pont Oued Fès Quartier Industriel - Rocade 1 Pont Oncf Hay Tarik - Ligne Voie Ferrée - Gare De Fès - Usine Holcim Quartier Industriel Dokkarate - Oued Fès (Canalisé) - Pont Oued Fès Quartier Industriel
FS-AG 12	Rond Point Tarik (Av Med VI) - Route De Bensouda (Palais Royal) - Av Omar Ibn El Khattab - Rue Abdeslam Amer - Rue Allal El Kadra - Bd Ibn Mandour - Av Des Far - Pont Dkt Oncf - Ligne Oncf (Voie Ferée) - Pont Tarik - Rocade1 - Rond Point Tarik (Av Med VI)
FS-AG 13	Place Lahour - Av Pakistan - Place Bahnini - Av Alla Bne Abdellah - Rond Point Allal Ben Dellah - Av Mahmoud Al Akkad - Rue De La Victoire - Rue Saguia Saada - Rue Safae - Agence Farah Radeef - Av Ibn Atir - Avenue Bahnini - Lots Ghorfa - Résidence El Yasmine - Rond Point Palais Royal - Avenue Omar Ibn Khattab - Place Lahour
FS-AG 14	Rond Point Tarik (Av Mohammed VI) - Av Mohammed 6 (Rocade 1) - Rond Point Autoroute Ain Smen - Av Med Fassi - Av Saint Louis - Rue Ahmed Ben Bella Drissi - Rue El Khalil - Av Ibn Atir (Radeef) - Av Ba Hnini - Terrain Domanial Agricole (Lots Ghorfa) - Résidence Yasmine - Rond Point Tarik (Av Med VI)
FS-AG 15	Rond Point Rte Ain Chkef Med El Fassi - Rue Port Said - Rue De Poiriers - Limite Lots Ait Skatto I - Av Saint Louis - Av Taha Hssin - Ac De La Victoire - Rue Saguia Saada - Rue Safae - Agence Radeef Hay Farah - Rue Khalil - Rue Ahmed Bendella Drissi(Marche Naim) - Av Saint Louis - Rond Point Rte Ain Chkef Med El Fassi
FS-AG 15-Bd	Av Saint Louis : Château D'eau Jusqu'au Début Av Med Fassi
FS-AG 16	Place Ba Hnini - Av Allal Ben Abdellah - Angle Allal Ben Abdellah Et Mahmoud El Akkad - Angle Mahmoud El Akkad Et Taha Hssin - Av Saint Louis - Rue Ibn Zakour - Lycée My Slimane - Angle My Slimane Et Club Tennis - Av Abi Al Alae El Maarri - Av Ahmed Chawki - Av Des Far - Rue Hammou Zayani - Av Hassan II - Rue Liban - Av Paletine - Av Des Far - Av Prince Heritier - Place Ba Hnini
FS-AG 16-Bd	Av Prince Héritiers : Place Bahnini - Angle Av Des Far
FS-AG 17	Pond Point Angle Av Morabidine Et Av Saadiyine - Route Numéro 6 (Rte Meknes) - Rond Point Menant A Okkarate - Quartier Industriel Dkt - Oued Fès Canalisé(Zone Medz Oued Fès) - Ligne Tanger Fès Voie Ferrée - Pont Intabihou - Bd Saadiyine - Rond Point Angle Av Morabidine Et Av Saadiyine

Barème de l'arrondissement DE FES AGDAL

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²		
arrondissement Agdal FS-AG1	Appartement	Ancien	5500		
	Appartement	Récent	7000		
	Appartement	Neuf	7500		
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² 30 m ² à 80 m ² > 80 m ²	22000 20000 17000	
	Villa	Ancien	< 400 m ² 400 m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC	4500-2000 4000-2000 3000-2000
	Villa	Récent	<= 400 m ² 400m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC	4500-2500 4000-2500 3000-2500
	Villa	Neuf	<= 400 m ² 400m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC	4500-3000 4000-3000 3000-3000
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+3	8000	
	Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+3	6000	

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²	
arrondissement Agdal FS-AG2	Appartement	Ancien		5500
	Appartement	Récent		6500
	Appartement	Neuf		7000
	Maison	Ancien		5500
	Maison	Récent		5800
	Maison	Neuf		6000
	Bureau / Plateau	Ancien		6500
	Bureau / Plateau	Récent		7500
	Bureau / Plateau	Neuf		8000
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	13000 11000 9000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	2500 2000 1500
	Villa	Ancien	< 400 m ²	PT - PC 4500 - 3000
	Villa	Récent	< 400 m ²	PT - PC 4500 - 3200
	Villa	Neuf	< 400 m ²	PT - PC 4500 - 3500
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+3 R+4	7500 9000
	Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+3 R+4	6000 7500

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²		
arrondissement Agdal FS-AG3	Appartement	Ancien	6000		
	Appartement	Récent	6500		
	Appartement	Neuf	7000		
	Bureau / Plateau	Ancien	6500		
	Bureau / Plateau	Récent	7500		
	Bureau / Plateau	Neuf	8000		
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² :	12000	
			30 m ² à 80 m ² :	10000	
			> 80 m ² :	9000	
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² :	2500	
			30 m ² à 80 m ² :	2000	
			> 80 m ² :	1500	
	Villa	Ancien	< 400 m2	PT - PC	6000 - 2500
		400 m ² à 1000 m2	PT - PC	5500 - 2500	
		> 1000 m2	PT - PC	5000 - 2500	
Villa	Récent	<= 400 m2	PT - PC	6000 - 3000	
		400m ² à 1000 m2	PT - PC	5500 - 3000	
		> 1000 m2	PT - PC	5000 - 3000	
Villa	Neuf	<= 400 m2	PT - PC	6000 - 3500	
		400m ² à 1000 m2	PT - PC	5500 - 3500	
		> 1000 m2	PT - PC	5000 - 3500	
Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+3	6000		
		R+4	8000		
Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+3	5500		
		R+4	7500		
arrondissement Agdal FS-AG4	Appartement	Ancien	4000		
	Appartement	Récent	4500		
	Appartement	Neuf	5000		
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² :	9000	
			30 m ² à 80 m ² :	7000	
		> 80 m ² :	6000		
S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² :	2500		
		30 m ² à 80 m ² :	2000		
		> 80 m ² :	1500		

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²		
arrondissement Agdal FA5	Appartement	Ancien			4500
	Appartement	Récent			5000
	Appartement	Neuf			5500
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :		10000 9000 8000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :		2500 2000 1500
	Etablissement à usage industriel	Industriel	<= 500 m ² 500 m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC - charpente PT - PC - charpente PT - PC - charpente	1500 - 2000 - 400 1500 - 2000 - 400 1300 - 1500 - 400
	Villa	Ancien	< 400 m2	PT - PC	4000 - 2500
	Villa	Récent	< 400 m2	PT - PC	4000 - 3000
	Villa	Neuf	< 400 m2	PT - PC	4000 - 3500
arrondissement Agdal FS-AG6	Appartement	Ancien			5500
	Appartement	Récent			6000
	Appartement	Neuf			7000
	Bureau / Plateau	Ancien			7000
	Bureau / Plateau	Récent			7500
	Bureau / Plateau	Neuf			8000
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :		16000 14000 12000
	Magasin	Dans une Kissariat	<= 30 m ² : >30 m ²		12000 10000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :		2500 2000 1500
	Villa	Ancien	< 400 m2 400 m ² à 1000 m2 > 1000 m2	PT - PC PT - PC PT - PC	9000 - 2500 8500 - 2500 8000 - 2500
	Villa	Récent	<= 400 m2 400m ² à 1000 m2 > 1000 m2	PT - PC PT - PC PT - PC	9000 - 3000 8500 - 3000 8000 - 3000
	Villa	Neuf	<= 400 m2 400m ² à 1000 m2 > 1000 m2	PT - PC PT - PC PT - PC	9000 - 3500 8500 - 3500 8000 - 3500
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+2 R+4 >= R+5		6500 12000 13000
Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+2 R+3 R+4 >= R+5		5500 8000 9000 10000	

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²		
AV DES FAR (FS-AG6-Bd)	Appartement	Ancien	7500		
	Appartement	Récent	8000		
	Appartement	Neuf	8500		
	Bureau / Plateau	Ancien	8000		
	Bureau / Plateau	Récent	10000		
	Bureau / Plateau	Neuf	11000		
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	21000 15000 12000	
	Magasin	Dans une Kissariat	<= 30 m ² : >30 m ²	11000 9000	
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	2500 2000 1500	
	Villa	Ancien	< 400 m ² 400 m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC	9000 - 2500 8500 - 2500 7000 - 2500
	Villa	Récent	<= 400 m ² 400m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC	9000 - 3000 8500 - 3000 7000 - 3000
	Villa	Neuf	<= 400 m ² 400m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC	9000 - 3500 8500 - 3500 7000 - 3500
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+3 R+4 >= R+5	8000 12000 15000	

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²	
arrondissement Agdal FS-AG7	Appartement	Ancien	5500	
	Appartement	Récent	6500	
	Appartement	Neuf	7000	
	Bureau / Plateau	Ancien	8000	
	Bureau / Plateau	Récent	8500	
	Bureau / Plateau	Neuf	9000	
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² :	17000
			30 m ² à 80 m ² :	15000
	Magasin	Dans une Kissariat	<= 30 m ² :	8000
			>30 m ²	7000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² :	2500
30 m ² à 80 m ² :			2000	
> 80 m ² :			1500	
Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+4	12000	
		>= R+5	13000	
Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+4 >= R+5	10000 11000	
AV HASSAN II FS-AG 7-Bd)	Appartement	Ancien	5500	
	Appartement	Récent	6000	
	Appartement	Neuf	6500	
	Bureau / Plateau	Ancien	8000	
	Bureau / Plateau	Récent	9000	
	Bureau / Plateau	Neuf	10000	
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² :	20000
			30 m ² à 80 m ² :	18000
	Magasin	Dans une Kissariat	<= 30 m ² :	12000
			>30 m ²	10000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² :	2500
30 m ² à 80 m ² :			2000	
> 80 m ² :			1500	
Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+4	12000	
		>= R+5	17000	

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²	
arrondissement Agdal FS-AG 8	Appartement	Ancien	4000	
	Appartement	Récent	4500	
	Appartement	Neuf	5000	
	Bureau / Plateau	Ancien	5000	
	Bureau / Plateau	Récent	5500	
	Bureau / Plateau	Neuf	6000	
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	8000 7000 6000
	Magasin	Dans une Kissariat	<= 30 m ² : >30 m ²	7000 6500
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	2500 2000 1500
BD MED V (FS-AG 8-Bd)	Appartement	Ancien	7000	
	Appartement	Récent	7500	
	Appartement	Neuf	8000	
	Bureau / Plateau	Ancien	8000	
	Bureau / Plateau	Récent	8500	
	Bureau / Plateau	Neuf	9000	
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	20000 18000 16000
	Magasin	Dans une Kissariat	<= 30 m ² : >30 m ²	10000 8000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	2500 2000 1500
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+4 >= R+5	12000 15000
arrondissement Agdal FS-AG 9	Appartement	Ancien	8000	
	Appartement	Récent	8500	
	Appartement	Neuf	9000	
	Bureau / Plateau	Ancien	8000	
	Bureau / Plateau	Récent	8500	
	Bureau / Plateau	Neuf	9000	
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	12000 11000 9000
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	>= R+5	18000
	Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	>= R+5	15000

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²	
BD OMAR IBN KHATAB (FS-AG 9-Bd)	Appartement	Ancien		7500
	Appartement	Récent		7800
	Appartement	Neuf		8000
	Bureau / Plateau	Ancien		7000
	Bureau / Plateau	Récent		7500
	Bureau / Plateau	Neuf		8000
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² :	17000
			30 m ² à 80 m ² :	14000
			> 80 m ² :	11000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² :	2500
			30 m ² à 80 m ² :	2000
			> 80 m ² :	1800
Villa	Ancien	< 400 m ²	PT - PC 5000-2500	
		400 m ² à 1000 m ²	PT - PC 4500-2500	
		> 1000 m ²	PT - PC 4000-2500	
Villa	Récent	<= 400 m ²	PT - PC 5000-3000	
		400m ² à 1000 m ²	PT - PC 4500-3000	
		> 1000 m ²	PT - PC 4000-3000	
Villa	Neuf	<= 400 m ²	PT - PC 5000-3500	
		400m ² à 1000 m ²	PT - PC 4500-3500	
		> 1000 m ²	PT - PC 4000-3500	
Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+4	13000	
		>= R+5	18000	
arrondissement Agdal FS-AG 10	Appartement	Ancien		7000
	Appartement	Récent		7500
	Appartement	Neuf		8000
	Bureau / Plateau	Ancien		7500
	Bureau / Plateau	Récent		8000
	Bureau / Plateau	Neuf		9000
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² :	16500
			30 m ² à 80 m ² :	15000
			> 80 m ² :	12000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² :	2500
			30 m ² à 80 m ² :	2000
			> 80 m ² :	1500
	Villa	Ancien	< 400 m ²	PT - PC 8000 - 2500
			400 m ² à 1000 m ²	PT - PC 7000 - 2500
			> 1000 m ²	PT - PC 6000 - 2500
Villa	Récent	<= 400 m ²	PT - PC 8000 - 3000	
		400m ² à 1000 m ²	PT - PC 7000 - 3000	
		> 1000 m ²	PT - PC 6000 - 3000	
Villa	Neuf	<= 400 m ²	PT - PC 8000 - 3500	
		400m ² à 1000 m ²	PT - PC 7000 - 3500	
		> 1000 m ²	PT - PC 6000 - 3500	
Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+4	10000	
		>= R+5	13000	
Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+4	8000	
		>= R+5	10000	

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²	
AV ALLAL BEN ABDELLAH (FS-AG 10-Bd)	Appartement	Ancien		7500
	Appartement	Récent		8500
	Appartement	Neuf		9500
	Bureau / Plateau	Ancien		8000
	Bureau / Plateau	Récent		9000
	Bureau / Plateau	Neuf		12000
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	22000 20000 18000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	2500 2000 1500
	Villa	Ancien	< 400 m ² 400 m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC 10000 - 2500 9000 - 2500 8000 - 2500
	Villa	Récent	<= 400 m ² 400m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC 10000 - 3000 9000 - 3000 8000 - 3000
	Villa	Neuf	<= 400 m ² 400m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC 10000 - 3500 9000 - 3500 8000 - 3500
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+4 >= R+5	15000 18000
arrondissement Agdal FS-AG 11	Appartement	Ancien		4500
	Appartement	Récent		5000
	Appartement	Neuf		5500
	Maison	Ancien		4000
	Maison	Récent		4500
	Maison	Neuf		5000
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	8000 7000 6000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	2500 2000 1500
	Etablissement à usage industriel	Industriel	<= 500 m ² 500 m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC - charpente PT - PC - charpente PT - PC - charpente 1800 - 1300 - 350 1500 - 1300 - 350 1200 - 1300 - 350
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+2	5000
	Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+2	4500

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²		
arrondissement Agdal FS-AG 12	Appartement	Ancien			4000
	Appartement	Récent			5000
	Appartement	Neuf			5500
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :		14000 10000 8000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :		2500 2000 1500
	Villa	Ancien	< 400 m ² 400 m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC	3500 - 2000 3200 - 2000 3000 - 2000
	Villa	Récent	<= 400 m ² 400m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC	3500 - 2500 3200 - 2500 3000 - 2500
	Villa	Neuf	<= 400 m ² 400m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC	3500 - 3000 3200 - 3000 3000 - 3000
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+2		6000
	Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+2		5000
arrondissement Agdal FS-AG 13	Appartement	Ancien			6500
	Appartement	Récent			7000
	Appartement	Neuf			7500
	Maison	Ancien			8000
	Maison	Récent			8500
	Maison	Neuf			9000
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :		15000 13000 10000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :		2500 2000 1500
	Villa	Ancien	< 400 m ² 400 m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC	9000 - 2000 7000 - 2000 6000 - 2000
	Villa	Récent	<= 400 m ² 400m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC	9000 - 2500 7000 - 2500 6000 - 2500
Villa	Neuf	<= 400 m ² 400m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC	9000 - 3000 7000 - 3000 6000 - 3000	

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²		
arrondissement Agdal FS-AG 14	Appartement	Ancien			5000
	Appartement	Récent			6000
	Appartement	Neuf			7000
	Maison	Ancien			5000
	Maison	Récent			5500
	Maison	Neuf			6000
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :		15000 13000 10000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :		2500 2000 1500
	Villa	Ancien	< 400 m ² 400 m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC	4500 - 2000 3500 - 2000 3000 - 2000
	Villa	Récent	<= 400 m ² 400m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC	4500 - 2500 3500 - 2500 3000 - 2500
	Villa	Neuf	<= 400 m ² 400m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC	4500 - 3000 3500 - 3000 3000 - 3000
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+3 R+4		7500 9000
	Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+3 R+4		7000 8000
arrondissement Agdal FS-AG 15	Appartement	Ancien			5000
	Appartement	Récent			6000
	Appartement	Neuf			7000
	Maison	Ancien			6000
	Maison	Récent			6500
	Maison	Neuf			7000
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :		15000 12000 10000
	Magasin	Dans une Kissariat	<= 30 m ² : >30 m ²		10000 9000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :		2500 2000 1500
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+2		7000
Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+2		6000	

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²	
RTE AIN CHKEF (saint louis + rue 46) (FS-AG 15-Bd)	Appartement	Ancien	5500	
	Appartement	Récent	6000	
	Appartement	Neuf	6500	
	Maison	Ancien	13000	
	Bureau / Plateau	Ancien	6000	
	Bureau / Plateau	Récent	6500	
	Bureau / Plateau	Neuf	7000	
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	20000 18000 15000
	Magasin	Dans une Kissariat	<= 30 m ² : >30 m ²	7000 6000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	2500 2000 1500
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+3	15000
arrondissement Agdal FS-AG 16	Appartement	Ancien	7000	
	Appartement	Récent	7500	
	Appartement	Neuf	8000	
	Bureau / Plateau	Ancien	8000	
	Bureau / Plateau	Récent	9000	
	Bureau / Plateau	Neuf	10000	
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	18000 15000 11000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	2500 2000 1500
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+3 R+4 >= R+5	10000 12000 15000
	Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+3 R+4 >= R+5	8000 10000 13000

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²		
AV PRINCE HERITIER (FS-AG 16-Bd)	Appartement	Ancien	7500		
	Appartement	Récent	7800		
	Appartement	Neuf	8000		
	Bureau / Plateau	Ancien	8000		
	Bureau / Plateau	Récent	9000		
	Bureau / Plateau	Neuf	10000		
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² :	20000	
			30 m ² à 80 m ² :	16000	
			> 80 m ² :	12500	
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² :	2500	
		30 m ² à 80 m ² :	2000		
		> 80 m ² :	1500		
Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+3	10000		
		R+4	12000		
		>= R+5	14000		
arrondissement Agdal FS-AG 17	Villa	Neuf	<= 400 m ²	PT - PC	4000 - 2500
			400m ² à 1000 m ²	PT - PC	3500 - 2500
			> 1000 m ²	PT - PC	3000 - 2500
Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+2	3500		
		R+4	7000		
		Lot touristique	800		
Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+2	3000		
		R+4	6500		

6.3. Référentiel des prix des transactions immobilières de l'arrondissement FES SAISS :

L'arrondissement de FES SAISS se compose de 8 Zones et 4 zones Bd :

Zone	Code de la zone	Nombre des zones	Nombre des Zones Bd	Total des zones
Fès Saiss	FS	8	4	12

Plan d'ensemble de l'arrondissement DE FES SAISS

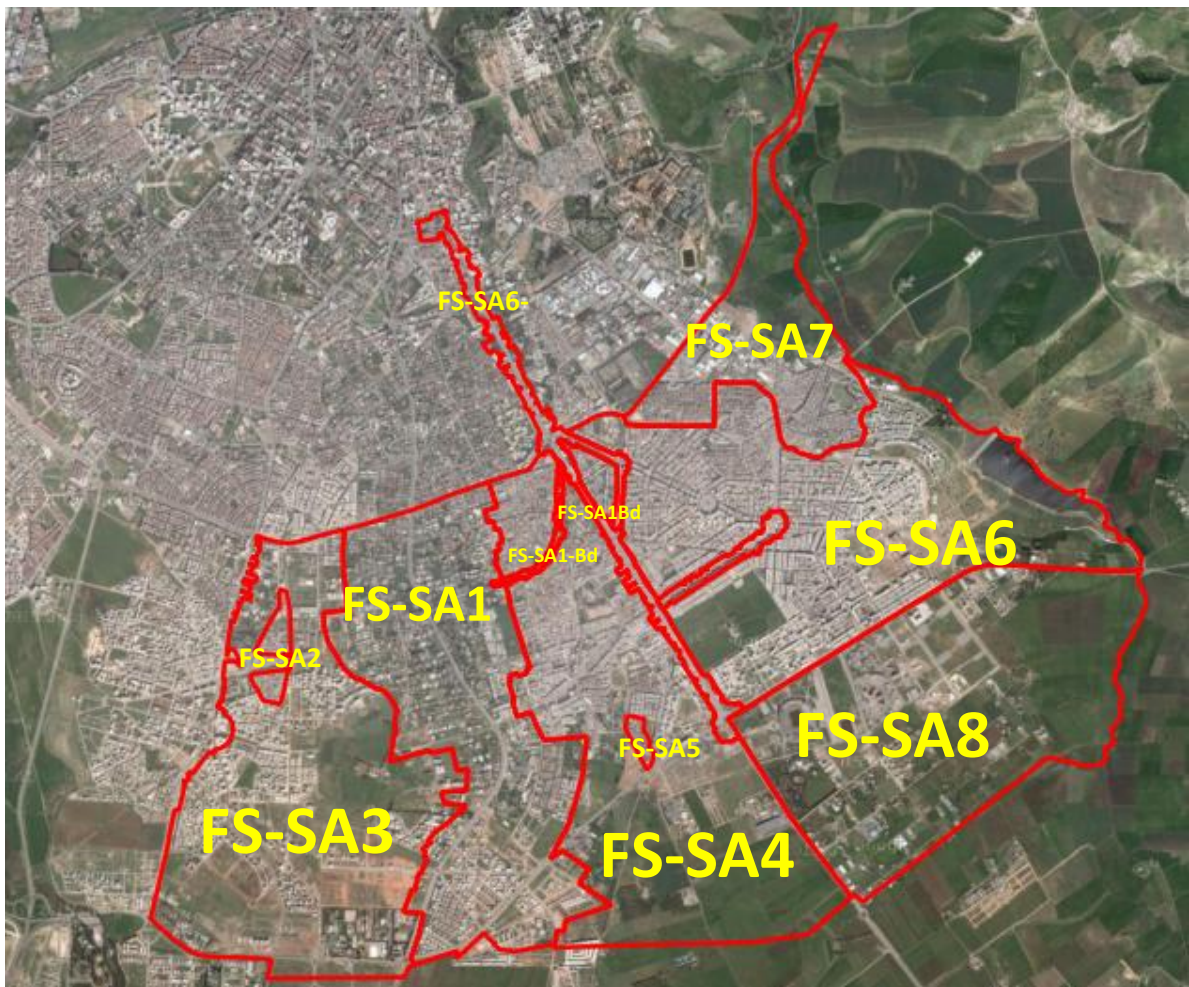


Tableau des délimitations des Zones / Arrondissement Fès SAIS

Code Zone	Points de repère
FS-SA 1	Angle Avenue Abou Horaira Et Avenue Oran (Caserne Cimi) - Rue Haiti - Rue Nikaraguoua - Avenue Manama - Rue Hodhod - Avenue Karama - Rue Chahrour - Lycée Ibn Sinae - Avenue Bayrouth - Ecole Ibn Hanbal - Bd Urbain - Avenue Benzert - Avenue Alexandrie - Avenue Sinae - Rocade Sud - Lots Soluna 1 Et Soluna 2 - Faculté Des Lettres - Lots Amlak - Route D'imouzer - Lots Neggaz - Oued Aimyer - Avenue Bouanania - Avenue Med Fassi - Angle Avenue Abou Horaira Et Avenue Oran (Caserne Cimi)
FS-SA 1-Bd	Avenue Karama Zohour
FS-SA 2	Route D'imouzer - Lots Neggaz - Oued Aimyer - Avenue Bouanania - Avenue Med Fassi - Rond Point Route Ain Chkef Km2 - Route Ain Chkef - Rond Point (Lots Badie) - Rocade Sud - Route D'imouzer
FS-SA 3	Quartier Sous Equipé Hay Hassani - Avenue Ouahda - Avenue Du Printemps - Rue Wifaq - Rue Zaytoun - Rue De La Fraternité - Rue Karama - Rue De La Liberté
FS-SA 4	Angle Avenue Abou Horaira Et Avenue Oran (Caserne Cimi) - Rue Haiti - Rue Nikaraguoua - Avenue Manama - Rue Hodhod - Avenue Karama - Rue Chahrour - Lycée Ibn Sinae - Avenue Bayrouth - Ecole Ibn Hanbal - Bd Urbain - Avenue Benzert - Avenue Alexandrie - Avenue Sinae - Rocade Sud - Lots Soluna 1 Et Soluna 2 - Perimetre Urbain - Route De Sefrou - Rond Point Complexe Sportif De Fès - Avenue My Rachid - Avenue Abou Horaira - Angle Avenue Abou Horaira Et Avenue Oran(Caserne Cimi)
FS-SA 4-Bd	Avenue Mr Rachid : Place Atlas Complexe Sportif Logement Suite A Recasement.
FS-SA 5	Douar Bel Mhenni - Avenue Koufa - Avenue Tanta - Rue Rmila
FS-SA 6	Rocade Fès Sidi Hrazem - Limite Perimetre Urbain Et Oued Boufekrane - Aouinet El Hajjaj - Avenue Anoual - Avenue El Yaman - Avenue Kayraouane - Rond Pont Cotef Et Avenue My Rachid - Rocade Fès Sidi Hrazem
FS-SA 6-Bd	Avenue Karaouyene / Avenue Al Ouafae : Entrée Narjis Pont Vers Cotef Jusqu'à L'angle Avenue Al Wafae Vers Route De Sefrou (Avenue My Rachid)
FS-SA 7	Avenue Anoual - Avenue El Yaman - Avenue Kayraouan - Avenue Des Fleurs - Rue Bnou Rochd - Rocade Wislan Vers Oued Jdid - Oued Boufekrane - Perimetre Urbain - Ouinet El Hajjaj - Avenue Anoual
FS-SA 8	(Daiat Benabdellah Km5) - Rond Point Complexe Sportif De Fès - Rocade Sud Vers Sidi Hrazerm - Oued Boufekrane - Perimetre Urbain - Route De Sefrou - Rond Point Complexe Sportif De Fès

Barème de l'arrondissement DE FES SAISS

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²	
arrondissement SAISS FS-SA 1	Appartement	Ancien		6000
	Appartement	Récent		6500
	Appartement	Neuf		7000
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	15000 12000 10000
	Villa	Ancien	< 400 m ² 400 m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC 5000 - 2500 4500 - 2500 3000 - 2500
	Villa	Récent	<= 400 m ² 400 m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC 5000 - 3000 4500 - 3000 3000 - 3000
	Villa	Neuf	<= 400 m ² 400 m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC 5000 - 3500 4500 - 3500 3000 - 3500
AV KARAMA ZOHOUR (FS-SA 1-Bd)	Appartement	Ancien		4000
	Appartement	Récent		4500
	Appartement	Neuf		5000
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	15000 12000 8000
	Magasin	Dans une Kissariat	<= 30 m ² : >30 m ²	7000 6500
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	2500 2000 1500
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+2	6000

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²	
arrondissement SAISS FS-SA 2	Appartement	Ancien		3000
	Appartement	Récent		3500
	Appartement	Neuf		4000
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² 30 m ² à 80 m ²	6500 6000
arrondissement SAISS FS-SA 3	Appartement	Ancien		4500
	Appartement	Récent		5000
	Appartement	Neuf		5500
	Bureau / Plateau	Ancien		6000
	Bureau / Plateau	Récent		7000
	Bureau / Plateau	Neuf		8000
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	9000 8000 7000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	2500 2000 1500
	Villa	Ancien	< 400 m ² 400 m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC 4500 - 2000 PT - PC 4000 - 2000 PT - PC 3500 - 2000
	Villa	Récent	<= 400 m ² 400m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC 4500 - 2500 PT - PC 4000 - 2500 PT - PC 3500 - 2500
	Villa	Neuf	<= 400 m ² 400m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC 4500 - 3000 PT - PC 4000 - 3000 PT - PC 3500 - 3000
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+2 R+3 R+4 >= R+5	6000 6500 7500 8500
	Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+2 R+3 R+4 >= R+5	5500 6000 7000 8000
arrondissement SAISS FS-SA 4	Appartement	Ancien		4500
	Appartement	Récent		5000
	Appartement	Neuf		5500
	Bureau / Plateau	Ancien		5500
	Bureau / Plateau	Récent		6000
	Bureau / Plateau	Neuf		6500
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	11000 9000 8000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	2500 2000 1500
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+2 R+3 R+4	6000 6500 7500
	Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+2 R+3 R+4	5500 6000 7000

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m²	
RTE DE SEFROU AV MY RACHID (FS-SA 4-Bd)	Appartement	Ancien	6500	
	Appartement	Récent	7000	
	Appartement	Neuf	7500	
	Bureau / Plateau	Ancien	7000	
	Bureau / Plateau	Récent	7500	
	Bureau / Plateau	Neuf	8000	
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m² : 30 m² à 80 m² : > 80 m²:	20000 16000 14000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m² : 30 m² à 80 m² : > 80 m²:	2500 2000 1500
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+2 R+3 R+4	8000 10000 12000
arrondissement SAISS FS-SA 5	Appartement	Ancien	3000	
arrondissement SAISS FS-SA 6	Appartement	Ancien	4500	
	Appartement	Récent	5000	
	Appartement	Neuf	5500	
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m² : 30 m² à 80 m² : > 80 m²:	12000 10000 8000
	Villa	Ancien	< 400 m2	PT - PC 4000-2500
	Villa	Récent	< 400 m2	PT - PC 4000-3000
	Villa	Neuf	< 400 m2	PT - PC 4000-3500
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+2 R+3 R+4	6500 7500 8500
	Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+2 R+3 R+4	5500 6000 7500
RTE DE SEFROU AV OUAFAE (FS-SA 6-Bd)	Appartement	Ancien	5000	
	Appartement	Récent	5500	
	Appartement	Neuf	6000	
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m² : 30 m² à 80 m² : > 80 m²:	20000 15000 10000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m² : 30 m² à 80 m² : > 80 m²:	2500 2000 1500
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+2 R+4	8000 10000

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²	
AV KARAOUYINE (FS-SA 6-Bd)	Appartement	Ancien	5000	
	Appartement	Récent	5500	
	Appartement	Neuf	6000	
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	20000 14000 10000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	2500 2000 1500
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+2 R+4	9000 11000
arrondissement SAISS FS-SA 7	Appartement	Ancien	3500	
	Appartement	Récent	4000	
	Appartement	Neuf	4500	
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² :	6500 6000
arrondissement SAISS FS-SA 8	Appartement	Ancien	4500	
	Appartement	Récent	5000	
	Appartement	Neuf	5500	
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	6500 6000 5500
	Villa	Ancien	< 400 m ² 400 m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC 2000 - 1500 1500 - 1500 1000 - 1500
	Villa	Récent	<= 400 m ² 400m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC 2000 - 2000 1500 - 2000 1000 - 2000
	Villa	Neuf	<= 400 m ² 400m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC PT - PC PT - PC 2000 - 2500 1500 - 2500 1000 - 2500
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+3 R+4 >= R+5	7000 8000 8500
	Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+3 R+4 >= R+5	6000 7000 7500

6.4. Référentiel des prix des transactions immobilières de l'arrondissement FES MEDINA :

L'arrondissement de Fès médina est composé de 3 zones :

Zone	Code de la zone	Nombre des zones	Nombre des Zones Bd	Total des zones
Fès Médina	FS-MD	3	0	3

Plan d'ensemble de l'arrondissement DE FES MEDINA

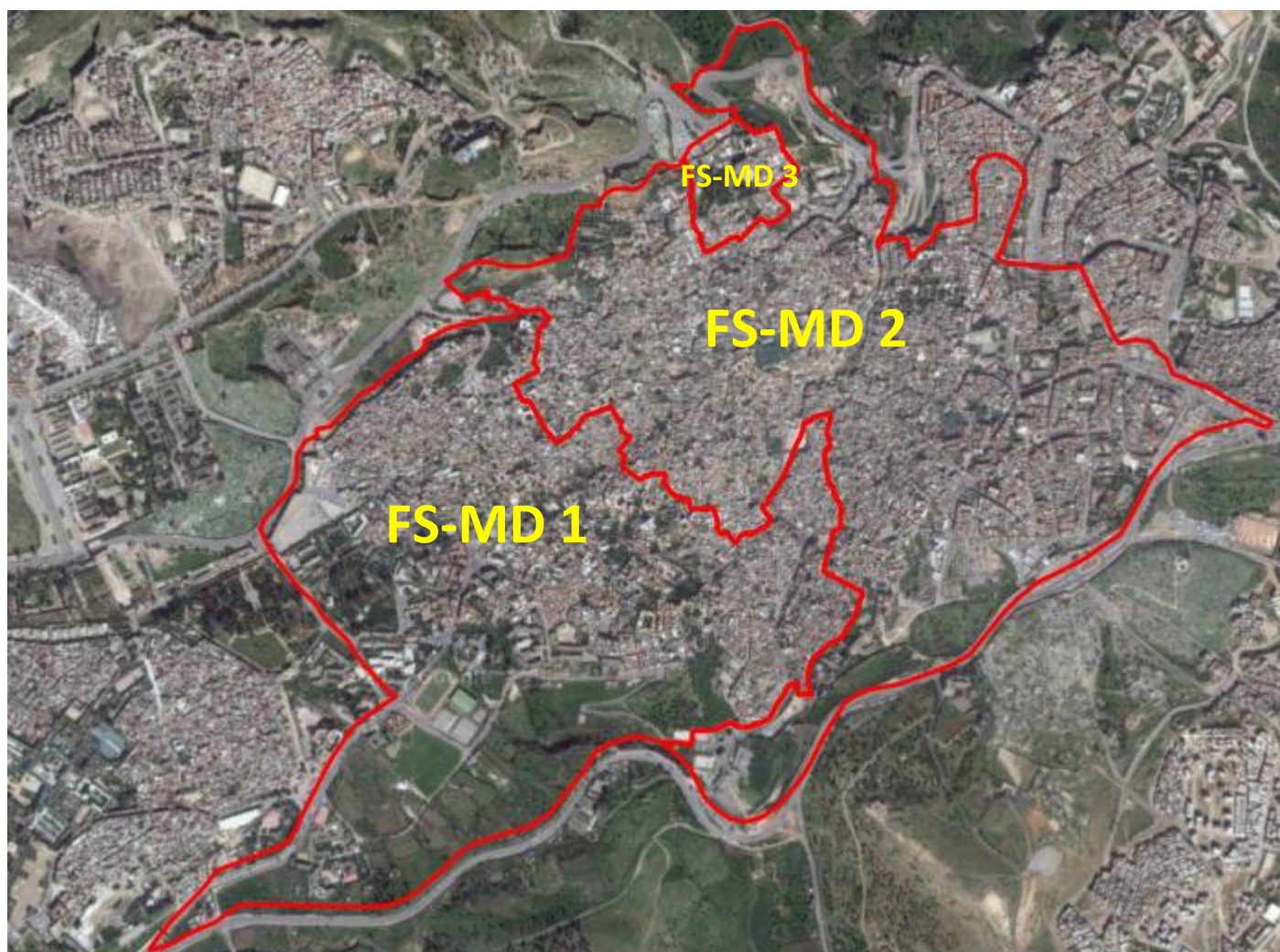


Tableau des délimitations des Zones / Arrondissement Fès médina

Code Zone	Points de repère
FS-MD 1	<ul style="list-style-type: none"> *Nord : Rempart Bab Mahrouk B16 Talaa Lakbira Derb Bouhaj *Sud : Bab Lahdid –Bab Ziat – Bab Jdid- Arsat Lamdalssi *Est : Laayoun –Guerniz – Zkal Lma- Souikat Bensafi- Cham Laayoun- Sidi Ahmed Chaoui *Ouest : Kasbat Nouar –Bab Boujloud –Bab Riafa (Dont BATHA DOUH ZIAT TALAA SGHIRA TALAA LAKBIRA RAS JNANE QALQLIYINE MAKHFIYA SIDI LAAOUAD)
FS-MD 2	<ul style="list-style-type: none"> *Nord : Rempart Sidi Ali Mzali(Bab Guissa) *Sud : Cimetiere Bab Hamra – Rempart Bab Ftouh – Bab Jdid – *Est : Jnanat – Rempart Bab Khoukha Sidi Boujida *Ouest : Laayoun – Guerniz – Sid Ahmed Chaoui - (Dont LAMTIYINE LABLIDA CHRABLIYINE GUERNIZ KETTANINE LAAYOUN SIDI BOUJIDA GUERWAWA FEKHARINE ANDALOUS BAB ZITOUN BAB KHOUKHA)
FS-MD 3	<ul style="list-style-type: none"> *Nord : Rempart Bab Guissa *Sud : Oued Zhoun Accès Lablida *Est : Rempart Oued Zhoun *Ouest : Bradaiyine - Haffarine (Dont ZENCHFOUR FOUNDOUK LIHOUDI)

Brème de l'arrondissement DE FES MEDINA

Zone	Type de bien	Etat		Prix au m ²
FS-MD 1	Appartement	Ancien		4000
	Maison	Ancien		4500
	Maison	Récent		5000
	Maison	Neuf		5500
	Riad	Ancien		11000
	Riad	Récent		12000
	Riad	Neuf		13500
	Terrain Urbain	Loti	R+2	4500
FS-MD 2	Appartement	Ancien		3000
	Appartement	Récent		3500
	Appartement	Neuf		4000
	Maison	Ancien		3500
	Maison	Récent		4000
	Maison	Neuf		4500
	Riad	Ancien		5500
	Riad	Récent		6500
	Riad	Neuf		7500
	Terrain Urbain	Loti	R+2 R+3	4000 4500

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
FS-MD 3	Appartement	Ancien	4000
	Maison	Ancien	4500
	Maison	Récent	5000
	Maison	Neuf	5500
	Riad	Ancien	11000
	Riad	Récent	12000
	Riad	Neuf	13500
	Terrain Urbain	Loti	R+2 4000

6.5. Référentiel des prix des transactions immobilières de l'arrondissement FES JNANE LWARD

L'arrondissement de FES Jnane Lward est découpé en 2 zones :

Zone	Code de la zone	Nombre des zones	Nombre des Zones Bd	Total des zones
Fès Jnane Lward	FS-JW	2	0	2

Plan d'ensemble de l'arrondissement DE FES Jnane lward

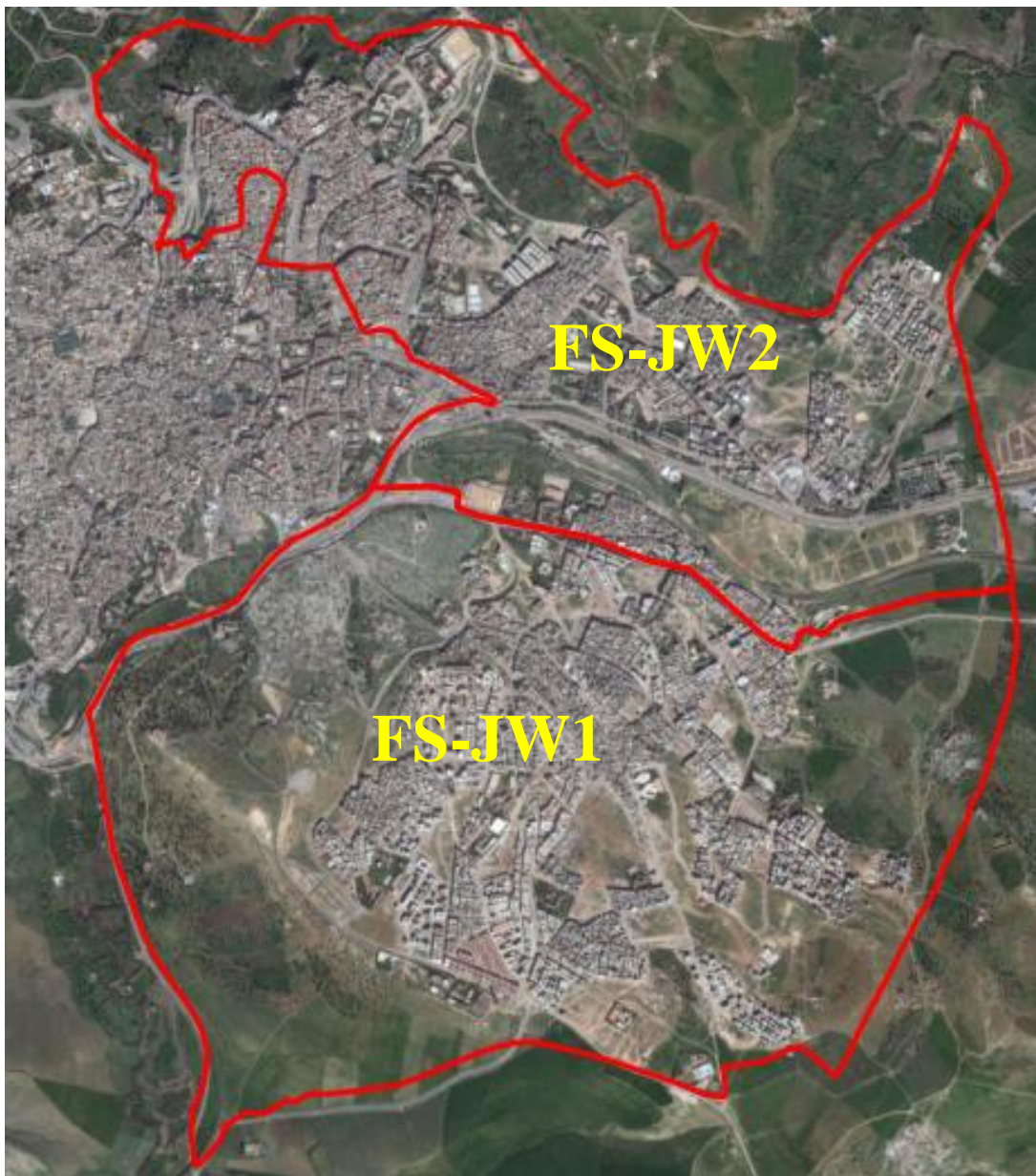


Tableau des délimitations des Zones : Arrondissement FES Jnane Iward

Code Zone	Points de repère
FS-JW1	Vers Rte Taza – Bab Sidi Boujida – Baba Lkhokha – (Dont Le Quartier Shrij Ghnaoua – Sehb Lward)
FS-JW2	Av Allal Fassi –Château D'eau - Gare Bab Ftouh – Limite Périmètre Urbain – Station Radeef (Dont Quartier Jnanate – Ain Nokbi)

Barème de l'arrondissement DE FES Jnane Iward

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²		
FS-JW1	Appartement	Ancien		3500	
	Appartement	Récent		4000	
	Appartement	Neuf		4500	
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² :	15000	
			30 m ² à 80 m ² :	12000	
			> 80 m ² :	10000	
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² :	2500	
			30 m ² à 80 m ² :	2000	
			> 80 m ² :	1500	
	Etablissement à usage industriel	Industriel	<= 500 m ²	PT - PC	300 - 1500
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+2	3000	
			R+3	3500	
			R+4	4500	
Terrain Urbain		Loti sur axe secondaire < 15 m	R+2	2500	
			R+3	3000	
			R+4	4000	
FS-JW2	Appartement	Ancien		3500	
	Appartement	Récent		4000	
	Appartement	Neuf		4500	
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² :	5000	
			30 m ² à 80 m ² :	4500	
			> 80 m ² :	4000	
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² :	2500	
			30 m ² à 80 m ² :	2000	
			> 80 m ² :	1500	
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+2	3000	
			R+3	3500	
			R+4	4500	
		Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+2	2500
R+3				3000	
R+4				4000	

6.6. Référentiel des prix des transactions immobilières de l'arrondissement FES ZOUAGHA

L'arrondissement de ZOUAGHA se compose de 6 Zones, qui se présentent comme suit :

Zone	Code de la zone	Nombre des zones	Nombre des Zones Bd	Total des zones
Fès ZOUGHA	FS-ZW	4	2	6

Plan d'ensemble de l'arrondissement FES ZOUAGHA

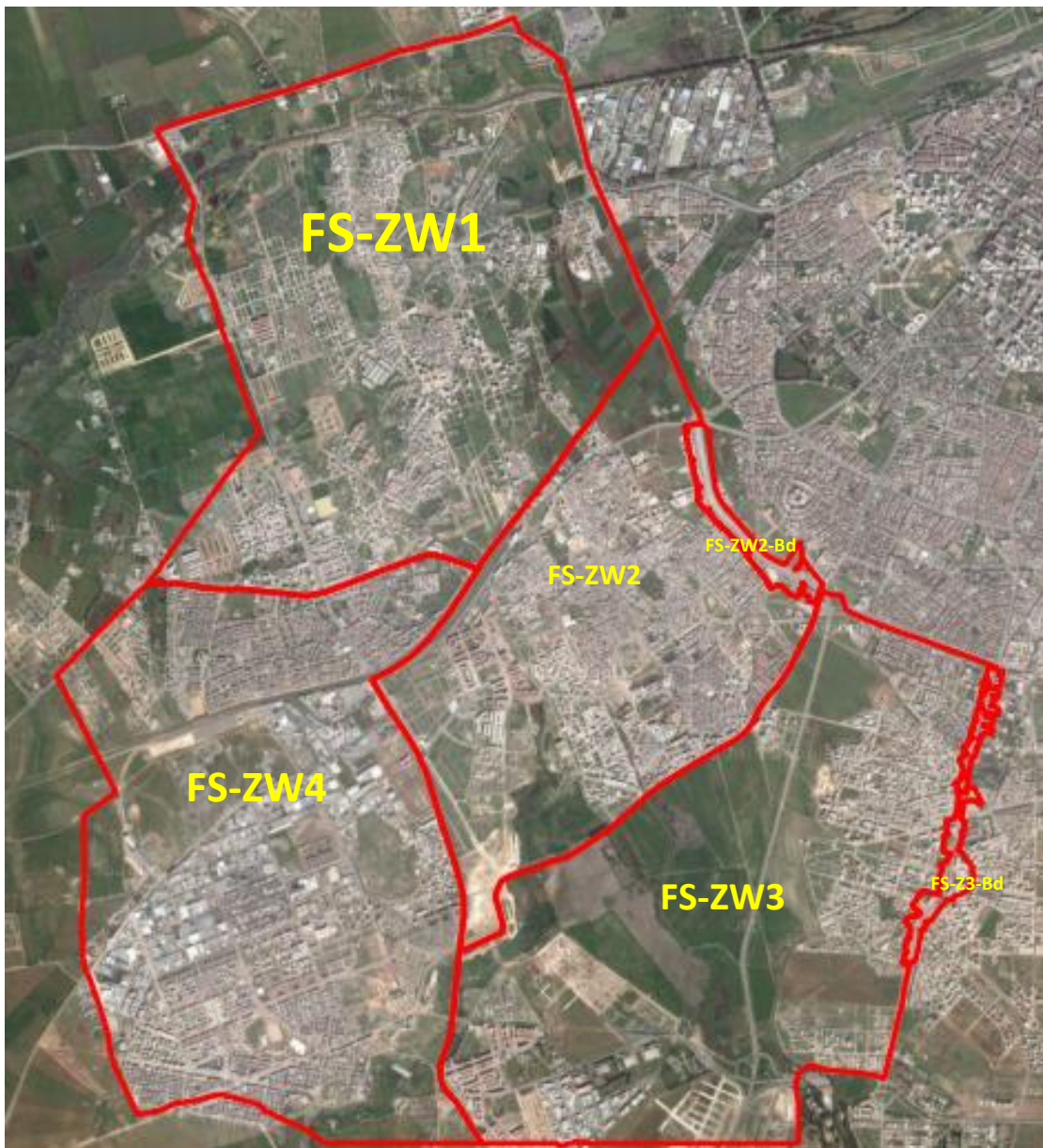


Tableau des délimitations des Zones : Arrondissement FES ZOUAGHA

Code Zone	Points de repère
FS-ZW1	Zougaha Bas Merja - Rocade Dokkarate – Chemin De Fer – Rte Ras Almae – Entre Le Périmètre Urbain Et Rte Méknès - Rocade Bensouda / MITRO
FS-ZW2	Chemin De Fès – Rte Ain Smen – Rocade – Voie Ferré Vers Bensouda - Av Med VI- Hay Nakhil – Ain Smen – Blad Bredella - Lots Fath Ljadid)
FS-ZW2- Bd	Av Med VI
FS-ZW3	Av Med Alfassi (Rocade)- Hay Rachidia – Lots Nouzha – Rte Ain Smen –Rte Ras Almae –Pond Vers L’autoroute – Diamond Vert – ENSA FES – Quartier Zitoune – Lots Karaoyine – Lots Riad Rte Ain Chkef
FS-ZW3- Bd	Rte Ain Chkef Axe Des Lotissements (Début Rond Point Adarissa Vers Rte Ain Chkef)
FS-ZW4	Sale Omnisport - Rte Ras Almae- Périmètre Urbain – Rte Ain Smen – (Dont Hay Massira – Hay Bensouda) QI BENSOUDA-

Barème de l'arrondissement FES ZOUAGHA

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²	
FS-ZW1	Appartement	Ancien	3500	
	Appartement	Récent	4500	
	Appartement	Neuf	5000	
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² :	7000
			30 m ² à 80 m ² :	6000
			> 80 m ² :	5000
	Villa	Ancien	< 400 m2	PT - PC 3500 - 1500
	Villa	Récent	< 400 m2	PT - PC 3500 - 2000
	Villa	Neuf	< 400 m2	PT - PC 3500 - 2500
Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+2	4500	
		R+4	5500	
Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+2	4000	
		R+4	4500	
FS-ZW2	Appartement	Ancien	4000	
	Appartement	Récent	4500	
	Appartement	Neuf	5000	
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² :	10000
			30 m ² à 80 m ² :	9000
			> 80 m ² :	8000
	Villa	Ancien	< 400 m2	PT - PC 4500 - 2000
			400 m ² à 1000 m2	PT - PC 4000 - 2000
	Villa	Récent	< 400 m2	PT - PC 4500 - 2500
	400 m ² à 1000 m2		PT - PC 4000 - 2500	
Villa	Neuf	< 400 m2	PT - PC 4500 - 3000	
		400 m ² à 1000 m2	PT - PC 4000 - 3000	
Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+2	4000	
		R+3	5500	
		R+4	6000	
Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+2	3000	
		R+3	4000	
		R+4	5000	

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²	
Av Med VI (FS-ZW2-Bd)	Appartement	Ancien		5500
	Appartement	Récent		6000
	Appartement	Neuf		6500
	Bureau / Plateau	Ancien		7000
	Bureau / Plateau	Récent		7500
	Bureau / Plateau	Neuf		8000
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	13000 12000 10000
	Villa	Ancien	< 400 m ² 400 m ² à 1000 m ²	PT - PC PT - PC 5000 - 2500 4500 - 2500
	Villa	Récent	< 400 m ² 400 m ² à 1000 m ²	PT - PC PT - PC 5000 - 3000 4500 - 3000
	Villa	Neuf	< 400 m ² 400 m ² à 1000 m ²	PT - PC PT - PC 5000 - 3500 4500 - 3500
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+3	7500
FS-ZW3	Appartement	Ancien		5500
	Appartement	Récent		6000
	Appartement	Neuf		6500
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	10000 9000 8000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	2500 2000 1500
	Etablissement à usage industriel	Industriel	<= 500 m ² 500 m ² à 1000 m ² > 1000 m ²	PT - PC - charpente PT - PC - charpente PT - PC - charpente 2000 - 1300 - 500 1500 - 1300 - 500 1000 - 1300 - 500
	Villa	Ancien	< 400 m ² 400 m ² à 1000 m ²	PT - PC PT - PC 4500 - 2500 4000 - 2500
	Villa	Récent	< 400 m ² 400 m ² à 1000 m ²	PT - PC PT - PC 4500 - 3000 4000 - 3000
	Villa	Neuf	< 400 m ² 400 m ² à 1000 m ²	PT - PC PT - PC 4500 - 3500 4000 - 3500
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+2 R+3 R+4	6000 6500 7500
	Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+2 R+3 R+4	5500 6000 7000

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²	
RTE AIN CHKEF (prolongement) + Av Med Fassi (FS-ZW3-Bd)	Appartement	Ancien		5500
	Appartement	Récent		6000
	Appartement	Neuf		6500
	Bureau / Plateau	Ancien		6000
	Bureau / Plateau	Récent		6500
	Bureau / Plateau	Neuf		7000
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² :	20000
			30 m ² à 80 m ² :	15000
			> 80 m ² :	10000
	Magasin	Dans une Kissariat	<= 30 m ² :	15000
			>30 m ²	13000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² :	2500
			30 m ² à 80 m ² :	2000
> 80 m ² :			1500	
Villa	Ancien	< 400 m ²	PT - PC 5500-3000	
		400 m ² à 1000 m ²	PT - PC 5000-3000	
		> 1000 m ²	PT - PC 4500-3000	
Villa	Récent	<= 400 m ²	PT - PC 5500-3500	
		400m ² à 1000 m ²	PT - PC 5000-3500	
		> 1000 m ²	PT - PC 4500-3500	
Villa	Neuf	<= 400 m ²	PT - PC 5500-4000	
		400m ² à 1000 m ²	PT - PC 5000-4000	
		> 1000 m ²	PT - PC 4500-4000	
Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+2	10000	
		R+3	12000	
		R+4	13000	
FS-ZW4	Appartement	Ancien		3500
	Appartement	Récent		4000
	Appartement	Neuf		4500
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² :	8000
			30 m ² à 80 m ² :	7000
			> 80 m ² :	6000
	S/ Sol	Sur axe principal	<= 30 m ² :	2500
			30 m ² à 80 m ² :	2000
			> 80 m ² :	1500
Etablissement à usage industriel	Industriel	<= 500 m ²	PT - PC - charpente 1500 - 1300 - 700	
		500 m ² à 1000 m ²	PT - PC - charpente 1300 - 1300 - 700	
		> 1000 m ²	PT - PC - charpente 1000 - 1300 - 700	
Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+2	4000	
		R+3	5500	
		R+4	6000	
Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+2	3500	
		R+3	5000	
		R+4	5500	

6.7. Référentiel des prix des transactions immobilières de l'arrondissement FES MERINIDES

L'arrondissement de FES MERINIDES est subdivisé en trois Zones, qui se présentent comme suit :

Zone	Code de la zone	Nombre des zones	Nombre des Zones Bd	Total des zones
Fès MERINIDES	FMR	3	0	3

Plan d'ensemble de l'arrondissement FES MERINIDES

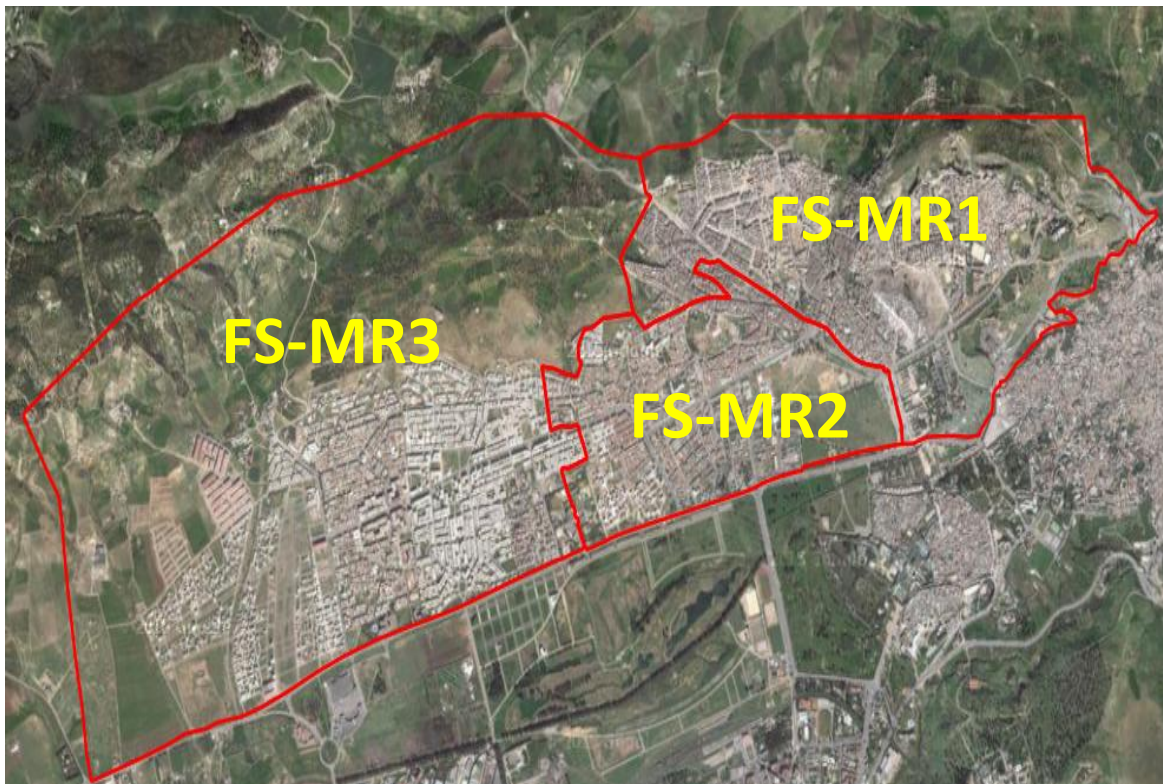


Tableau des délimitations des Zones : Arrondissement FES mérinides

Code Zone	Points de repère
FS-MR1	Place Bendebbab- Av Mu Ali Chrif – Gare Routière Bab Mahrouk – Sidi Yacoub Debbagh - Av Abderrahmane Nassir - Aa Abou Iane Al Mariny – Av Loudaya – Rue Ain Assardoun (Dont les Axes : Hay Benslimne – Dhar Lakhmiss- Hay Wifak – Bab Siffer)
FS-MR2	Av Abderrahmane Nassir - Place Bendebbab - Av Mu Ali Chrif – Fourrière Municipale – Abattoire Frogorifique – PTT- Collège Ibn Zidoune – (Dont Les Grands Quartiers : Ain Kadous- Hay Hassani – Hay Mabrouka- Hay Laalou – Hay Lmohmadi – Hay Mcella Hay Daiaa Recasement)
FS-MR3	Siège De La Province Zouagha My Yacoub Vers Route De Méknès – Périmètre Urbain – Chabbat Labziz (Dont Les Grands Lotissements : Lots Hadika – Hay Oued Fès – Hay Tghat – Lots Daiaa- Lots Mollège Ibn Zidoune Ydriss 1 –Lots Chaimaa 1-2-3-4-5

Barème de l'arrondissement FES MERINIDES

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²	
FS-MR1	Appartement	Ancien	2500	
	Appartement	Récent	3000	
	Appartement	Neuf	3500	
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	6000 5000 3000
FS-MR2	Appartement	Ancien	4500	
	Appartement	Récent	5000	
	Appartement	Neuf	5500	
	Maison	Ancien	5500	
	Maison	Récent	5800	
	Maison	Neuf	6000	
	Magasin	Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	9000 8000 7000
	Terrain Urbain	Loti sur axe principal >= 15 m	R+2 R+3 R+4	5500 6000 7500
	Terrain Urbain	Loti sur axe secondaire < 15 m	R+2 R+3 R+4	5000 5500 7000
	FS-MR3	Appartement	Ancien	5000
Appartement		Récent	5200	
Appartement		Neuf	5500	
Magasin		Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	12000 9000 8000
S/ Sol		Sur axe principal	<= 30 m ² : 30 m ² à 80 m ² : > 80 m ² :	2500 2000 1500
Villa		Ancien	< 400 m ² 400 m ² à 1000 m ²	PT - PC PT - PC 2500 - 1500 2000 - 1500
Villa		Récent	< 400 m ² 400 m ² à 1000 m ²	PT - PC PT - PC 2500 - 2000 2000 - 2000
Villa		Neuf	< 400 m ² 400 m ² à 1000 m ²	PT - PC PT - PC 2500 - 2500 2000 - 2500
Terrain Urbain		Loti sur axe principal >= 15 m	R+2 R+3 R+4	6000 7000 8000
Terrain Urbain		Loti sur axe secondaire < 15 m	R+2 R+3 R+4	5500 6500 7500