

Royaume du Maroc

al omrane

Lakhyayta



المملكة المغربية
العمران
لخياطة

MANUEL DE COMMERCIALISATION

Opération : INDIMAJ

*Sise au Pôle Urbain et Industriel
"Omrane Sahel " Tranche 1 à Had
Soualem.*



10 JUL. 2017

IDENTIFICATION DU PROGRAMME

DENOMINATION DU PROGRAMME

INDIMAJ

TYPE DE PROGRAMMES

RESORPTION D'HABITAT INSALUBRE

PROPRE

NON (MOD HAO)

EN PARTENARIAT

LOCALISATION

REGION ECONOMIQUE

CHAOUIA OUARDIGHA

PREFECTURE OU PROVINCE

BERRCHID

COMMUNE

HAD SOUALEM

VILLE

HAD SOUALEM

DATES D'EXECUTION DU PROGRAMME

TRANCHE 1

TRANCHE 2

TRANCHE 3

TRANCHE 4

DATE DE LANCEMENT DES TRAVAUX

Décembre
2014

DATE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Septembre
2015

DATE DE MISE EN COMMERCIALISATION

Mars 2015

DATE DE LIVRAISON

DECEMBRE
2015

DATE DE REMISE DES CONTRATS

Juin 2015

Recettes Prévisionnelles du programme s'élèvent à 54.036.400,00 DHS.

LE COUT DU PROGRAMME

COUT DU
M²

COUT
TOTAL

DATE

COUT INITIAL

1891.00
DH

46,93 MDH

07/11/2014

PREMIERE ACTUALISATION

SECONDE ACTUALISATION

OBJECTIFS DU PROGRAMME

LES OBJECTIFS SOCIAUX

Initié dans le cadre de la lutte contre l'habitat insalubre, ce programme a pour but de recaser les 159 ménages du Pôle urbain et Industriel 'Omrane Sahel'.

Cette opération de recasement concerne les habitants de Douar Ouled JAMA.

LES OBJECTIFS COMMERCIAUX

- Démolition de 159 baraques ;
- Encaissement des avances clients conformément au plan d'action 2015 ;
- Susciter activités commerciales et investissement dans la zone ;
- Contribuer aux recettes et chiffre d'affaire du groupe Al Omrane.

LES CONDITIONS PREALABLES A LA COMMERCIALISATION

OUI

NON



L'ETUDE DE FAISABILITE	X	
L'ETUDE DE MARCHÉ	X	
SITUATION DU TERRAIN		
PROPRIETE DE L'OPH	X	
LIBRE DE TOUTE OCCUPATION	X	
LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES	X	
LE PLAN NO VARIETUR	X	
LE MONTAGE FINANCIER	X	
LE CATALOGUE DES PRIX	X	
LE PLAN D'ACTIONS MARKETING OPERATIONNEL		
INTERNE	X	
PAR UN CABINET EXTERNE		X
APPROBATION DU PROGRAMME PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION OU LE DIRECTOIRE	X	
LE PLAN DE COMMUNICATION		
LA PRESSE		

QUOTIDIENS

NOM DU QUOTIDIEN	DATE DE PARUTION
L'économiste	01/08/2017
Al Masâe (en arabe)	19/07/2017
Le Matin	17/07/2017
Assabah	19/07/2017

L'AFFICHAGE

**BANDEROLES
OU
PANNEAU**

NOMBRE

2

LIEUX D'INSTALLATION

- Site du programme
- Siège de la société



DEFINITION DES CARACTERISTIQUES DES PRODUITS

VENTE LIBRE D'UN LOT OU LOGEMENT PROMOTIONNELS

TYPES D'UNITES

CATEGORIES D'UNITES

SUPERFICIE
DU TERRAIN

SUPERFICIE
CONSTRUITE

NOMBRE DE
NIVEAUX

DE

A

DE

A

DE

A

lot promotionnel

Unité d'habitat
promotionnel (UHP)

281 m²

508 m²

1280 m²

2415 m²

R+4

R+4

Logements
promotionnels

VENTE CONDITIONNEE D'UNE UNITE D'HABITAT SOCIAL

TYPES D'UNITES

CATEGORIES D'UNITES

SUPERFICIE
DU TERRAIN

SUPERFICIE
CONSTRUITE

NOMBRE DE
NIVEAUX

Lot social

Unité d'habitat social
(UHS)

Logement social

DE

A

DE

A

DE

A

70 m²

107m²

174m²

321m²

R+2

R+2

LE PLANNING DE COMMERCIALISATION

TRANCHE 1

DATE DE LANCEMENT DE LA PUBLICITE OBLIGATOIRE

09 Mars 2015

DATE DE LANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION

09 Avril 2015

LES CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

LES CONDITIONS D'ELIGIBILITE

FOURCHETTE DES REVENUS

DE

A

OUI

NON

AVOIR BENEFICIE D'UN PRODUIT DES OPH

ETRE PROPRIETAIRE D'UN LOGEMENT OU D'UN LOT DE TERRAIN
CONSTRUCTIBLE

RESIDER DANS LA LOCALITE DU PROGRAMME

En priorité.

AUTRES CONDITIONS

LES MODALITES D'ATTRIBUTION

LES CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

LES CONDITIONS D'ELIGIBILITE

I - Type de Produit : Lot d'Habitat Social :

FOURCHETTE DES REVENUS

DE

A

OUI

NON

AVOIR BENEFICIE D'UN PRODUIT DES OPH

X

ETRE PROPRIETAIRE D'UN LOGEMENT OU D'UN LOT DE TERRAIN
CONSTRUCTIBLE

X

RESIDER DANS LA LOCALITE DU PROGRAMME

X

AUTRES CONDITIONS

LES MODALITES D'ATTRIBUTION

- Pour les produits de recasement : l'attribution se fera conformément à la liste de recensement arrêtée par les autorités locales.

LES CONDITIONS DE VALORISATION

DELAI DE VALORISATION

2 ans

PENALITES PREVUES

LES CONDITIONS D'ALIENATION

DELAI DE NON ALIENATION

3 ans à compter de la date du permis d'habiter

LES CONDITIONS DE DESISTEMENT

MONTANT DE L'INDIMNITE

OU

TAUX APPLIQUE PAR RAPPORT AU PRIX DE VENTE

05%

OUI

NON

REMBOURSEMENT IMEDIAT

X

REMBOURSEMENT APRES COMMERCIALISATION

X

LES CONDITIONS DE DECHEANCE

MONTANT DE L'INDIMNITE

OU

TAUX APPLIQUE PAR RAPPORT AU PRIX DE VENTE

05%

PENALITES DE RETARD A APLLIQUER EN CAS DE NON REGLEMENT D'UNE ECHEANCE

III - Type de Produit : Lot d'Activité Commerciale :

- Le centre commercial sera cédé à la Commune Urbaine de Had Soualem et ce conformément à la convention signée entre la société et la dite Commune au prix de revient.

IV - Type de Produit : Lot d'équipement public :

A céder à l'administration concernée.



**RESERVES ET/OU OBSERVATIONS DES RESPONSABLES ET DES MANAGERS
COMMERCIAUX**

**LE DIRECTEUR
GENERAL**

**LE DIRECTEUR
REGIONAL**

**LE DIRECTEUR
COMMERCIAL**

**LE DIRECTEUR DE
COMMUNICATION**

**LE DIRECTEUR
MARKETING**

**LES MANAGERS
COMMERCIAUX**

LE CHEF DE
GROUPE (nom et
prénom)

LES MANAGERS
(noms et prénoms)

LE MODE DE RECOUVREMENT

1 ère avance

2 ème avance

3 ème avance

4 ème avance

TYPES D'UNITES

CATEGORIES D'UNITES

TAUX

DATE

TAUX

DATE

TAUX

DATE

TAUX

DATE

Lot social

Unité d'habitat social (UHS)

30%

A la signature de l'acte de réservation

70%

A la livraison

Logement social

Lot promotionnel

Unité d'habitat promotionnel (UHP)

50%

A la signature de l'acte de réservation

30%

6 MOIS

20%

A la livraison

Lots promotionnels (lots ou lots groupés)

Logements promotionnels

Villas économiques

LE MODE DE RECOUVREMENT

1 ère avance

2 ème avance

3 ème avance

4 ème avance

TYPES D'UNITES

CATEGORIES D'UNITES

TAUX

DATE

TAUX

DATE

TAUX

DATE

TAUX

DATE

Lots d'activités
commerciales

100%

A la
livraison

Locaux
commerciaux

Unité commerciale ou
industrielle (UCI)

Lots industriels

Lots d'activités
artisanales

Lots d'équipements
socio administratifs

Unité d'équipements
socio administratifs
(UES)



Registre de Vente

Opération : INDIMAJ

*Sise au Pôle Urbain et Industriel "Omrane Sahel"
Tranche 1 à Had Soualem.*

DÉCOTE DE -100 DHS POUR LOTS EN FAÇÆ RECAMSEMENT
3 FAÇADES : MAJORATION DE 200 DHS / M²

N°	TYPE	N° Lot	SUP(M ²)	Nbre façade Carrossable	PRIX DE BASE/M ²	Décote de (-100 dhs) en façade Lot de Recasement	Majoration 3 façades	PRIX/M ²	PRIX TOTAL
1	R+4	1	281,00	3	4 600,00			4 800,00	1 348 800,00
2	R+4	2	302,00	2	4 600,00		200,00	4 600,00	1 389 200,00
3	R+4	3	305,00	2	4 600,00			4 600,00	1 403 000,00
4	R+4	4	312,00	2	4 600,00			4 600,00	1 435 200,00
5	R+4	5	321,00	2	4 600,00			4 600,00	1 476 600,00
6	R+4	6	495,00	3	4 600,00		200,00	4 800,00	2 376 000,00
7	R+4	7	416,00	3	4 600,00		200,00	4 800,00	1 996 800,00
8	R+4	8	303,00	2	4 600,00			4 600,00	1 393 800,00
9	R+4	9	303,00	2	4 600,00			4 600,00	1 393 800,00
10	R+4	10	303,00	2	4 600,00			4 600,00	1 393 800,00
11	R+4	11	323,00	3	4 600,00		200,00	4 800,00	1 550 400,00
12	R+4	12	336,00	3	4 600,00		200,00	4 700,00	1 579 200,00
13	R+4	13	336,00	2	4 600,00			4 500,00	1 512 000,00
14	R+4	14	334,00	2	4 600,00			4 500,00	1 503 000,00
15	R+4	15	318,00	2	4 600,00			4 500,00	1 431 000,00
16	R+4	16	301,00	2	4 600,00			4 500,00	1 354 500,00
17	R+4	17	376,00	3	4 600,00		200,00	4 700,00	1 767 200,00
18	R+4	18	303,00	3	4 600,00		200,00	4 700,00	1 424 100,00
19	R+4	19	300,00	2	4 600,00			4 500,00	1 350 000,00
20	R+4	20	300,00	2	4 600,00			4 500,00	1 350 000,00
21	R+4	21	305,00	2	4 600,00			4 500,00	1 372 500,00
22	R+4	22	303,00	3	4 600,00		200,00	4 700,00	1 424 100,00
23	R+4	23	508,00	3	4 600,00		200,00	4 700,00	2 387 600,00
24	R+4	24	333,00	2	4 600,00			4 500,00	1 498 500,00
25	R+4	25	324,00	2	4 600,00			4 500,00	1 458 000,00
26	R+4	26	325,00	2	4 600,00			4 500,00	1 462 500,00
27	R+4	27	324,00	2	4 600,00			4 500,00	1 458 000,00
28	R+4	28	324,00	2	4 600,00			4 500,00	1 458 000,00
29	R+4	29	325,00	2	4 600,00			4 500,00	1 462 500,00
30	R+4	30	325,00	2	4 600,00			4 500,00	1 462 500,00
31	R+4	31	324,00	3	4 600,00		200,00	4 700,00	1 522 800,00
TOTAL (R+4)			10 007,00						46 046 600,00

Mr. Nabil WORICHI

Signature
Mr. Nabil WORICHI
 Directeur Général
 S.A. JALHAYAT