

Manuel de Commercialisation du lotissement RIAD AZOHOUR

Code opération 2631

IDENTIFICATION DU PROGRAMME

DENOMINATION DU PROGRAMME

LOTISSEMENT RIAD AZOHOUR

TYPE DE PROGRAMMES

.Intensification de l'habitat
.Ville sans Bidonville de Fès

PROPRE

OUI

EN PARTENARIAT

LOCALISATION

REGION ECONOMIQUE

FES - BOULEMANE

PREFECTURE OU PROVINCE

FES

COMMUNE

FES

VILLE

FES

DATES D'EXECUTION DU PROGRAMME

TRANCHE 1

TRANCHE 2

TRANCHE 3

TRANCHE 4

DATE DE LANCEMENT DES TRAVAUX

MARS
2011

DATE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

DEC
2013

DATE DE MISE EN COMMERCIALISATION

NOV
2010

DATE DE LIVRAISON

06/2013

DATE DE REMISE DES CONTRATS

10/2013

LE COUT DU PROGRAMME

COUT DU
M²

COUT
TOTAL

DATE

COUT INITIAL

1828.00
Dhs

165.00
MDH

06/08/2010

OBJECTIFS DU PROGRAMME

LES OBJECTIFS SOCIAUX

- ✓ L'Eradication du reste du bidonville dans l'objectif de déclarer de la ville de Fès sans bidonvilles.
- ✓ Offrir des lots de terrain adaptés aux besoins de la population de Fès tout en assurant une mixité sociale.
- ✓ Participer à la régulation du marché immobilier à la ville de Fès.
- ✓ Production des logements à 250 000 dhs

LES OBJECTIFS COMMERCIAUX

- ❖ Equilibrer l'opération de recasement par la commercialisation des produits promotionnels.
- ❖ Réaliser un bénéfice pour assurer la relance de la société

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

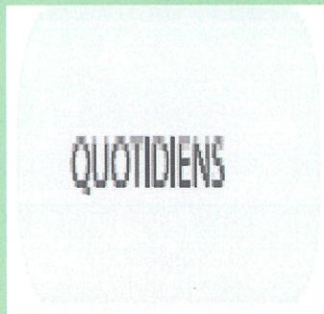
APPROBATION DU PROGRAMME PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION OU LE DIRECTOIRE

X

Le 03/11/2010

LE PLAN DE COMMUNICATION

LA PRESSE



NOM DU QUOTIDIEN	DATE DE PARUTION
AL MASSAE	16/09/2010
L'OPIGNION	04/10/2010
LE MATIN	20/09/2010
L'ECONOMISTE	08/10/2010

L'AFFICHAGE

TYPE D'AFFICHE

LE LIEU

LA PERIODE

Affiches /
FLYERS

BROCHURES

DEPLIANTS

PLAQUETTES

Portes
ouvertes

Du 10/08/2010

Du 18/10/2010

Du 10/08/2010

Au 11/08/2010

NOMBRE

LIEUX D'INSTALLATION

RANDEROLES

Le 03/11/2010

DEFINITION DES CARACTERISTIQUES DES PRODUITS

VENTE CONDITIONNEE

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

Moyenne
de 80 m²

3

DE

A

DE

A

DE

A

Lot économique

Unité d'habitat
économique (UHE)

Logement
économique et faible
VIT

DEFINITION DES CARACTERISTIQUES DES PRODUITS

VENTE CONDITIONNEE

TYPES D'UNITES

CATEGORIES D'UNITES

SUPERFICIE
DU TERRAIN

SUPERFICIE
CONSTRUITE

NOMBRE DE
NIVEAUX

DE

A

DE

A

DE

A

Villas économiques

Unité d'habitat
promotionnel (UHP)

Locaux
commerciaux

Unité commerciale ou
industrielle (UCI)

Lots d'équipements
socio administratifs

Unité d'équipements
socio administratifs
(UES)

1075
M²

1761
M²

1230
M²

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)

80
M²

458
M²

Logements
promotionnels

LES CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

LES CONDITIONS D'ELEGIBILITE DES LOTS PROMOTIONNELS

✓ Aucune condition pour l'attribution des lots promotionnels.

LES CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

LES CONDITIONS D'ELIGIBILITE POUR LES LOTS DE RECASEMENT

DE

A

FOURCHETTE DES REVENUS

OUI

NON

FIGURER SUR LA LISTE DE RECENSEMENT DÜMENT
ETABLI ET SIGNEE PAR LES AUTORITES
COMPETENTES.

N'ETRE PAS PROPRIETAIRE D'UN LOGEMENT OU
D'UN LOT DE TERRAIN CONSTRUCTIBLE DANS LA
COMMUNE.

N'AVOIR JAMAIS BENEFICIE D'UNE UNITE D'HABITAT
REALISE PAR UN OPH, OU TOUT AUTRE
DEMEMBREMENT DE L'ETAT.

AUTRES CONDITIONS

ETRE AGE DE 18 ANS ET PLUS, DE NATIONALITE
MAROCAINE.

LES MODALITES D'ATTRIBUTION

1. LOTS DE RECASEMENTS : (NOMBRE =250 Lots)

L'attribution de ce type de lots se fera par la commission d'attribution locale de recasement.

Pièces justificatives à fournir :

- ✚ Figurer sur la liste de recensement
- ✚ Copie légalisée de la Carte d'identité nationale,
- ✚ Justificatifs de revenus ou déclaration sur l'honneur concernant les revenus, pour les personnes ne disposant pas de revenus dûment justifiés.
- ✚ Certificat de non imposition à la taxe urbaine et taxe d'édilité.
- ✚ Déclaration sur l'honneur que l'intéressé n'a jamais bénéficié d'une unité d'habitat réalisé par AL OMRANE FES, ou tout autre démembrement de l'état.
- ✚ Engagement de ne plus construire ni habiter une baraque.

2. LOTS PROMOTIONNELS:(NOMBRE=254 Lots)

A) Si La demande est > à l'offre :

- L'attribution se fera par tirage au sort en présence du notaire. (le tirage au sort se fera uniquement pour les prospects résidants la province de Fès et des marocains résidents à l'étranger). Un procès verbal des tirages au sort sera dressé à cet effet par le notaire et comportera :
 - Les dates des parutions de la publicité de l'opération et les noms des quotidiens.
 - Les modalités d'attribution.
 - Deux listes pour 254 lots : la première concernera la liste principale et contiendra 254 clients potentiels, la deuxième la liste d'attente et contiendra 464 clients potentiels.
- Un courrier normal sera adressé aux postulants figurants sur la liste principale à leurs adresses respectives déclarées sur les fiches prospects.
- Passé le délai fixé pour la liste principale et s'il est constaté des unités non encore attribuées, des courriers seront adressés aux postulants figurants sur la liste d'attente, par ordre de classement à hauteur du nombre de lots non attribués.
- Passé le délai fixé pour la liste d'attente, et s'il est constaté des unités non encore attribuées, ces unités seront commercialisées à guichet ouvert après décision de Mr le Directeur Général.

B) La demande est < ou égale à l'offre :

- Tous les prospects désirant acquérir des lots promotionnels seront des clients potentiels. A cet effet, un courrier normal sera adressé aux postulants à leurs adresses respectives déclarées sur les fiches prospects. Le principe d'affectation : premier venu, premier servi.
- Passé le délai de 10 jours à partir de la date d'envoi aux postulants, les modalités d'attribution ainsi que les conditions d'éligibilité de la commercialisation des unités non encore attribuées seront arrêtées par décision de la direction générale

3. LOTS POUR COOPERATIVE (NOMBRE= 8 Lots =2 Coopératives)

- ✚ Suite aux directives du HAO concernant la satisfaction des coopératives il a été procédé à la réservation de 8 lots de type R+4 C dont les numéros sont : (B69-B70-B71-B72-B73-B74-B75-B76) au profit d'un minimum de deux coopératives pour la production de 64 logements.

4. LOTS POUR AMICALE DES ARCHITECTES (NOMBRE= 10 lots)

- ✚ Lots villa : V7-V8-V9-V10-V11-V12-V13-V14-V15-V16.

5. LOTS POUR PERSONNEL (MHUAE) : (Nombre = 60 Lots).

- ✚ Dans le cadre de la circulaire du (MHUAE) n° 6512 en date du 29/04/2003 et la note du Holding d'aménagement AL OMRANE N° 2498/07 en date du 04/12/2007, des lots sont réservés pour satisfaire les demandes du personnel dont les numéros sont: E101-E102-E104-E106-E108-E110-E112-E114-E116-E118-E120-E122-E138-E140-E142-E144-E146-E148-E150-E179-E181-E183-E185-E187-E189-E191-E193-E195-E197-E199-E201-E203-E205-E207-E209-E245-E247-E249-E251-E253-E255-E257-E259-E261-E123-E125-E127-E129-E130-E137-E152-E153-E163-E165-E167-E169-E35-E37-E36-E55).

6. ILOTS POUR LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS DE 250 000DHS

- ✚ Pour honorer les engagements d'AL OMRANE FES pour la construction des logements entrants dans le cadre du programme National des logements à 250 000.00dhs, deux lots de type R+4 dont les numéros sont B95 et B96 ont été réservés pour la réalisation en propre de 170 logements à 250 000.00 DHS.

7. LOTS pour la réserve stratégique: (Nombre= 21 Lots).

- ✚ Lots villa : V1-V2-V3-V4.
- ✚ Lots R+2C : E56-E263-E265-E267-E269-E271.
- ✚ Lots R+3C : A29-A30-A31-A32.
- ✚ Lots R+4C : B33-B34-B35-B36-B84-B85-B86.

Ces lots seront attribués sur la base de la décision du Directeur Général de la Société AL OMRANE Fès.

8. Lots d'équipement : (Nombre = 3Lots)

Equipement n°7,8 et 9, ces lots seront cédés à la commune.

LES CONDITIONS DE VALORISATION

DELAI DE VALORISATION

Aucun délai n'est prévu pour les lots de promotions

3 ans, à compter de la date de livraison pour les lots de recasement.

PENALITES PREVUES

LES CONDITIONS D'ALIENATION

DELAI DE NON ALIENATION

Pour les lots de promotions : selon l'évolution et la cadence de la commercialisation. péréquation.

Pour les lots de recasements : aucune aliénation n'est autorisée qu'après passation de trois(3) ans à compter de la date du permis d'habiter pour les lots de recasement.

INDEMNITE POUR LEVER LA CONDITION DE NON ALIENATION

LES CONDITIONS DE DESISTEMENT

MONTANT DE L'INDEMNITE

5000,00 dh

OU

TAUX APPLIQUE PAR RAPPORT AU PRIX DE VENTE

OUI

NON

REMBOURSEMENT IMMEDIAT

X

REMBOURSEMENT APRES COMMERCIALISATION

X

LES CONDITIONS DE DECHEANCE

MONTANT DE L'INDEMNITE

5 000,00 dh

OU

TAUX APPLIQUE PAR RAPPORT AU PRIX DE VENTE

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

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

**LE DIRECTEUR
GENERAL**

Le Directeur Général



Abdelkhalek BOUHADDOU

**LE DIRECTEUR
REGIONAL**

Mohamed BENJELLOUN
Directeur de l'UCF Fès
My Yagoub

**LE DIRECTEUR
COMMERCIAL**

MESSAOUDI Saïd
Directeur de la Direction
Commerciale et Partenariat

**LE DIRECTEUR DE
COMMUNICATION**

**LE DIRECTEUR
MARKETING**

RHAISSIDI Zakia
Manager Commercial
Chargée de la Division Marketing
et Partenariat

**LES MANAGERS
COMMERCIAUX**

LE CHEF DE
GROUPE (nom et
prénom)

LES MANAGERS
(noms et prénoms)

Fouzia ES-SNOUSSI
Délégué Commercial

[Signature]

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)

100
%

A
l'attribution

Logement social

Lot économique

Unité d'habitat
économique (UHE)

Logement économique
et faible VIT

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 promotionnel

30 %

A
L'attribution

30 %

6 Mois
Après

30 %

6 Mois
Après
La deuxième
échéance

10 %

A la
livraison

Lots promotionnels (lots
ou lots groupés)

Unité d'habitat
promotionnel (UHP)

Logements
promotionnels

Villas économiques

L

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

Locaux
commerciaux

Lots industriels

Lots d'activités
artisanales

Lots d'équipements
socio administratifs

Unité commerciale ou
industrielle (UCI)

Unité d'équipements
socio administratifs
(UES)

LE NIVEAU HIERARCHIQUE DE PRISE DE DECISION DE
DEROGATION

NOM ET PRENOMS DU DECIDEUR

LE MANAGER COMMERCIAL

LE CHEF DE GROUPE

LE DIRECTEUR REGIONAL

LE DIRECTEUR COMMERCIAL

LE DIRECTEUR GENERAL

DIRECTOIRE OU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 03/11/2010