



Opération : Assanoubar 1
Pôle Urbain et Industriel "Omrane Sahel" Tranche 1 à Had Soualem

MANUEL DE COMMERCIALISATION



128

CENTRE SOUALEM

HAD SOUALEM

BERRCHID

CHAOUA OUARDIGHA

PROPRE

PROGRAMME DE CONSTRUCTION

ASSANAOUBAR I

VILLE

COMMUNE

PREFECTURE OU PROVINCE

REGION ECONOMIQUE

LOCALISATION

EN PARTENARIAT

PROPRE

TYPE DE PROGRAMMES

DENOMINATION DU PROGRAMME

IDENTIFICATION DU PROGRAMME

1

DATE	COUT TOTAL	COUT DU M ²
Novembre 2010	37,13 MDH	3 550 DH

SECONDE ACTUALISATION

PREMIERE ACTUALISATION

COUT INITIAL

LE COUT DU PROGRAMME

Recette Prévisionnelle du programme s'élève à 37 570 000 DHS HT.

			Décembre 2012	DATE DE REMISE DES CONTRATS
			Octobre 2012	DATE DE LIVRAISON
			Mars 2011	DATE DE MISE EN COMMERCIALISATION
			DECEMBRE 2012	DATE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX
			28/12/2010	DATE DE LANCEMENT DES TRAVAUX

TRANCHE 4 TRANCHE 3 TRANCHE 2 TRANCHE 1

DATES D'EXECUTION DU PROGRAMME

Handwritten notes in blue ink, including a large '1' and some illegible scribbles.

OBJECTIFS DU PROGRAMME

Le gouvernement marocain tient à mener une politique active en matière de logement social. Ce secteur joue un rôle essentiel dans l'intégration des individus dans la société et la lutte contre l'exclusion sociale.

LES OBJECTIFS SOCIAUX

- Contribution aux efforts du groupe pour promouvoir le logement social conformément aux orientations royales;
- Réduire le déficit en logements en faveur des populations à revenus moyens ;
- Participation à l'embellissement des quartiers, par la construction de programmes qui répondent aux normes architecturales de la zone ;
- Participation à la régulation du marché du moyen standing.

LES OBJECTIFS COMMERCIAUX

- Se conformer aux objectifs du Groupe al Omrane ;
- Créer de l'activité pour notre Société.
- Réalisation des prévisions commerciales au titre de l'exercice en cours ;
- Augmenter le Chiffre d'affaires du Maître d'ouvrage ;
- Développer l'investissement de la Société d'Aménagement Al Omrane Sahel Lakhayta ;

LES CONDITIONS PREALABLES A LA COMMERCIALISATION

NON OUI

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

<input checked="" type="checkbox"/> (1)	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

<input checked="" type="checkbox"/> (2)	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

LE TUD DE FAISABILITE

LE TUD DE MARCH

SITUATION DU TERRAIN

PROPRIETE DE L'OPH

LIBRE DE TOUTE OCCUPATION

LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

LE PLAN NO VARIETUR

LE MONTAGE FINANCIER

LE CATALOGUE DES PRIX

LE PLAN D'ACTIIONS MARKETING OPERATIONNEL

INTERNE

PAR UN CABINET EXTERNE

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

N.B :

(1) : Le dossier a regu l'avis conforme de la commission d'instruction tenue à l'Agence Urbaine de Settat ;
 (2) : Le visa no varietur est tributaire uniquement de l'approbation du dossier technique V.R.D.

LA PRESSE

QUOTIDIENS

NOM DU QUOTIDIEN	DATE DE PARUTION
Akhbar Alyoum (en arabe)	14 février 2011
Assabah	18 février 2011
Al Maghribia	25 février 2011
Al Watane	03 mars 2011

L'AFFICHAGE

TYPE D'AFFICHE	LE LIEU	LA PERIODE
FLYERS	Soualem et Casablanca	Du 14/02/2011 Au 11/03/2011
BROCHURES		
DEPLIANTS	Siège	Jusqu'au la liquidation du stock
PLAQUETTES		

NOMBRE LIEUX D'INSTALLATION

2	<ul style="list-style-type: none"> - Site du programme - Siège de la société
---	--

BANDEROLES
OU
PANNEAU

DEFINITION DES CARACTERISTIQUES DES PRODUITS

VENTE CONDITIONNEE D'UNITE D'HABITAT ECONOMIQUE

TYPES D'UNITES	CATEGORIES D'UNITES	SUPERFICIE CONSTRUITE	NOMBRE DE NIVEAUX
----------------	---------------------	-----------------------	-------------------

DE	A	DE	A
----	---	----	---

--	--	--	--

57 m ²	75 m ²	R+3	R+4
-------------------	-------------------	-----	-----

Lot économique

Logement économique et faible VVT

Unité d'habitat économique (UHE)

LE PLANNING DE COMMERCIALISATION

TRANCHE 1	DATE DE LANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION	14/03/2011
	DATE DE LANCEMENT DE LA PUBLICITE OBLIGATOIRE	14/02/2011

(Handwritten signatures and initials)

LES CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

LES CONDITIONS D'ELIGIBILITE

DE A

OUI NON

FOURCHETTE DES REVENUS

AVOIR BENEFICE D'UN PRODUIT DES OPH

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

RESIDER DANS LA LOCALITE DU PROGRAMME

AUTRES CONDITIONS

LES MODALITES D'ATTRIBUTION

Logements :

- Fixer une date limite de dépôt des demandes dans les annonces publicitaires ;
 - Les demandes, ainsi que les pièces justificatives sont déposées par les postulants dans le siège de la société d'Aménagement al Omrane sahel Lakhayta ;
 - Prélégation des demandes par une commission ;
 - Convoquer la commission d'attribution ;
 - La commission d'attribution se réunit, étudie les demandes, procède au tirage au sort et dresse la liste des bénéficiaires ainsi que la liste d'attente, classées avec le même ordre du tirage au sort ;
 - Le notaire, membre de la commission, rédige un compte rendu, que tous les membres de la commission signent.
 - Convoquer les futurs acquéreurs pour le choix du produit, et procéder à la concrétisation de l'acquisition par l'établissement de la promesse de vente et le paiement de la 1^{ère} avance.
- Les conciergeries seront cédées aux syndics des immeubles, conformément à la loi.*

7
Handwritten signatures and initials

LES CONDITIONS D'ALIENATION

DELAI DE NON ALIENATION

4 ans à compter de la date de l'inscription à la conservation foncière en tant que résidence principale.

LES CONDITIONS DE DESISTEMENT

MONTANT DE L'INDEMNITE

ou

TAUX APPLIQUE PAR RAPPORT AU PRIX DE VENTE

5 %

OUI

NON

REBOURSEMENT IMMEDIAT

NON

REBOURSEMENT APRES COMMERCIALISATION

OUI

LES CONDITIONS DE DECHANCE

MONTANT DE L'INDEMNITE

ou

TAUX APPLIQUE PAR RAPPORT AU PRIX DE VENTE

5 %

PENALTES DE RETARD A APPLIQUER EN CAS DE NON REGLEMENT D'UNE ECHANCE

Phase 1 : délai de grâce 1 mois.
Phase 2 : 2% du montant de l'échéancier non réglé par mois de retard.
Au-delà de 6 mois, entamer la procédure de déchéance.

Handwritten marks in blue ink, possibly initials or a signature.

Empty rounded rectangular box for notes.

LE CHEF DE PROJET

Empty rounded rectangular box for notes.

LE DIRECTEUR DE COMMUNICATION

Empty rounded rectangular box for notes.

LE DIRECTEUR COMMERCIAL

Empty rounded rectangular box for notes.

LE DIRECTEUR REGIONAL

Empty rounded rectangular box for notes.

LE DIRECTEUR GENERAL

RESERVES ET/OU OBSERVATIONS DES RESPONSABLES ET DES MANAGERS COMMERCIAUX

Handwritten notes and scribbles in blue ink.

LES MANAGERS COMMERCIAUX

LE CHEF DE GROUPE (nom et prénom)

[Empty rounded rectangular box for the Chief of Group name]

LES MANAGERS (noms et prénoms)

Mme Amina HAMDOUNE	Responsable Commerciale
M. Nabil WORIGHI	Responsable Commercial
[Empty box]	[Empty box]
[Empty box]	[Empty box]
[Empty box]	[Empty box]
[Empty box]	[Empty box]

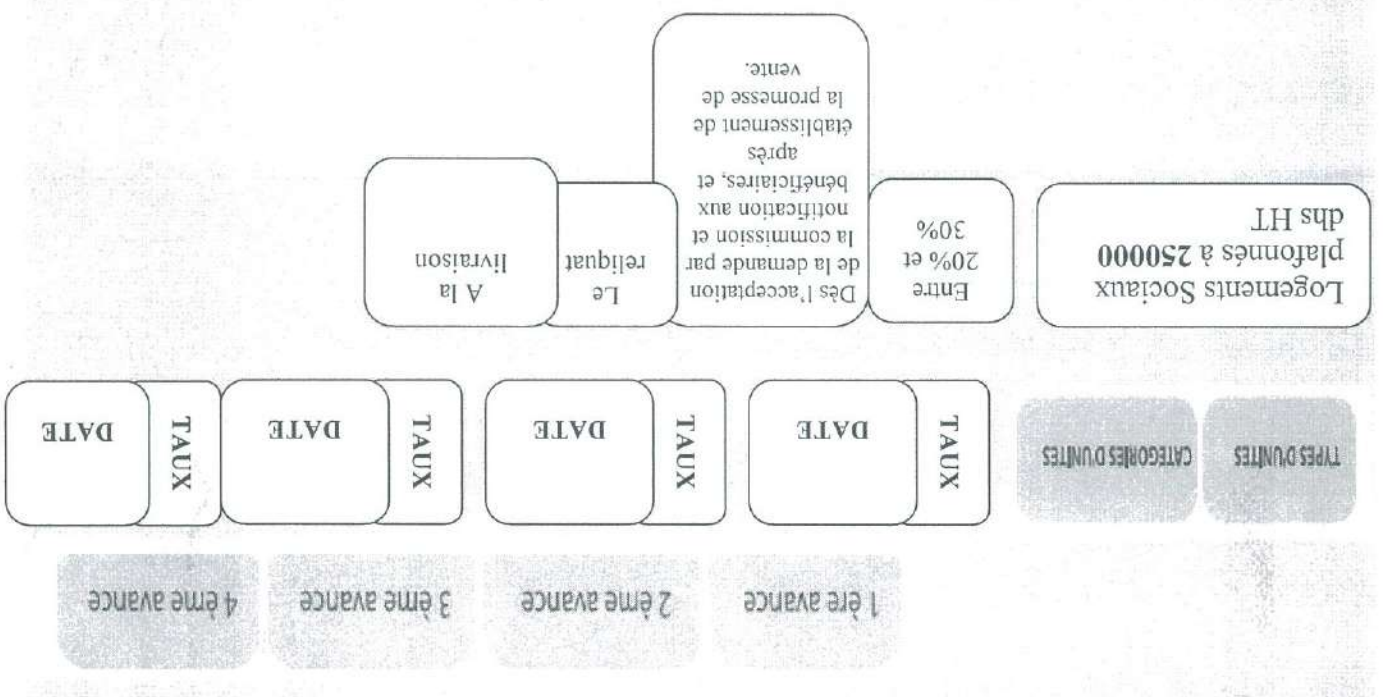
LE MODE DE RECouvreMENT

Deux cas se présentent :

Premier cas pour les ventes au comptant :



Deuxième cas pour les ventes à Crédit :



[Handwritten signatures and marks]

LE NIVEAU HIERARCHIQUE DE PRISE DE DECISION DE DEROGATION

NOM ET PRENOMS DU DECIDEUR

SERVICE GESTION DES VENTES

Mme. Amina HAMDOU
Gestion des Ventes
Service

DELEGUE COMMERCIAL

M. Nabil W. ORRABI
Délégué Commercial

LE DIRECTEUR GENERAL DELEGUE

~~M. Sayfeddine KHARCHAFI
Le Directeur Général Délégué~~

LE PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

M. Nabil EL KERDOUDI
President Directeur Général
Société Al Omrane Sahel-Lablayra

**MONTAGE TECHNIICO-FINANCIER
OPERATION : ASSANOUBAR 1**

DESIGNATION DES RUBRIQUES	MDH	DESIGNATION DES RUBRIQUES	MDH	DESIGNATION DES RUBRIQUES	MDH
1. APPROPRIATION DU TERRAIN	3.889	4. HONORAIRES ETUDES	1,044	6. FRAIS DIVERS GENERAUX	2.177
1.1. Prix d'achat du terrain	3.661	4.1. Frais d'établissement du programme	1.410	6.1. Frais de commercialisation du programme	0.100
1.2. Frais d'acquisition	0.128	4.2. Maîtrise d'oeuvre	0.010	6.1.1. Frais de commercialisation	0.050
1.2.1. Frais d'enregistrement	0.092	4.2.1. Les honoraires du Géomètre	0.010	6.1.2. Frais de publicité	0.050
1.2.2. Frais de mutation foncière	0.037	4.2.1.1. Travaux Topographiques - Plans / Enquêtes		6.1.3. Frais des invendus et S.A.P	
1.2.3. Frais d'éclatement		4.2.1.2. Calage et bornage préliminaires		6.2. Taxes foncières	
1.2.4. Frais d'acte		4.2.2. Les honoraires des Architectes	0.920	6.2.1. Frais de morcellements	
1.3. Frais de libération du sol		4.2.2.1. Etudes urbanistiques		6.2.2. Frais de mise en concordance et de mj	
1.3.1. Indemnités d'éviction		4.2.2.2. Etudes architecturales + Urbanistiques	0.920	6.3. Charges d'intervention	2.077
1.3.2. Démolitions et terrassements		4.2.3. Les honoraires d'ingénierie	0.480		
1.4. Frais Intercalaires sur terrain	0.100				
1.5. Autres frais Fonciers		4.2.3.1. Etudes de V.R.D			
		4.2.3.2. Etudes de Techniques de construction	0.370		
		4.2.3.3. Etudes géotechniques	0.040		
		4.2.3.4. Autres études	0.070		
2. V.R.D. ESPACES VERTS	1.280			7. CHARGES FINANCIERES	1.500
2.1. Voirie et Assainissement	0.440	4.3. Maîtrise de chantier	0.131	7.1. Frais financiers (Intérêts des emprunts)	1.500
2.1.1. Voirie	0.200	4.3.1. Suivi, pilotage et coordination		7.2. Garanties financières	
2.1.2. Assainissement	0.200	4.3.2. Bureau de contrôle	0.131	7.2.1. Frais d'hypothèque	
2.1.3. Peignes et soins concessionnaire	0.040	4.4. Contrôle Qualité	0.052	7.2.2. Frais d'études du dossier	
2.2. Electricité	0.330	4.4.1. Essais de contrôle du LPEE	0.052	7.2.3. Frais de la commission d'engagement	
2.2.1. Travaux d'électrification	0.300	4.4.2. Autres Essais de contrôle		7.3. Assurance construction	
2.2.2. Peignes et soins concessionnaire	0.030				
2.3. Eau potable	0.165	5. CONSTRUCTION	26.100		
2.3.1. Réseau d'eau potable	0.150	5.1. Travaux de Construction	26.100		
2.3.2. Peignes et soins concessionnaire	0.015	5.1.0. Tout corps d'état	25.300		
2.4. Téléphone (génie civil et câbles)	0.075	5.1.1. Gros - oeuvres			
2.5. Plantations, Espaces verts et A. des abords	0.150	5.1.2. Etanchéité			
2.6. Dossiers techniques cadastraux	0.120	5.1.3. Revêtements			
2.7. Equipements hors site et autres travaux		5.1.4. Menuiserie Bois - Ferronnerie			
2.8. Révision des prix		5.1.5. Menuiserie Aluminium			
		5.1.6. Electricité - Lustrerie			
		5.1.7. Plomberie - App. Sanitaires			
		5.1.8. Peinture-vitricerie			
		5.1.9. Aménagements extérieurs			
		5.1.10. Révision des prix			
		5.2. Equipements nécessaires à l'usage de locaux	0.300		
		5.2.1. Fournitures et pose des ascenseurs	0.500		
		5.2.2. Gains et câbles de télécommunication			
		5.2.3. Antennes de télévision			
		5.2.4. Surpresseurs éventuels			
		5.2.5. Branchements individuels			
3. TAXES ET REDEVANCES	0.594			8. CHARGES FISCALES	
3.1. Frais d'autorisation	0.074			8.1. T.V.A sur chiffre d'affaires	
3.2. Taxe SAP POMPIER	0.020			8.2. T.V.A déductible	
3.3. Taxes de premier établissement (Ass+VAP)	0.500			8.3. Solde fiscal (TVA résiduelle)	
3.4. Frais Agence urbaine					
3.5. P.S.N.					
				9. ALEAS (Physiques et Financiers)	
				PRIX DE REVIENT TOTAL (TTC)	37,133
				RECETTES PREVISIONNELLES (HT)	37,570
				SOLDE OPERATION (TTC)	0.437+TVA
				Observations :	
				TVA à récupérer conformément à la loi des finances 2010.	
				Le Directeur Général Délégué	
				Sayfeddine KHARCHAFI	