

MANUEL DE COMMERCIALISATION

ENSEMBLE IMMOBILIER IHSANE 1
CODE : 00765-01

PLAN DU MANUEL

1 - Note de Presentation

2- Identification de l'operation

3- Cout de l'operation

4- Dates d'execution de l'operation

5- Les Conditions de commercrialisation

6- Catalogue des prix de vente

7- Annexes

NOTE DE PRESENTATION

IHSANE 1 est le premier programme de construction de logements sociaux à 250 000.00dhs initié par la SA OMRANE MEKNES au niveau de la ville d'AZROU .Il est destiné à une population à revenu limité . Ce projet est réalisé dans le lotissement NAKHIL 6.

La consistance de ce projet se présente comme suit :-125 LOGEMENTS
-42 commerces

Les appartements prévus au niveau du projet sont F3 et F4 avec une fourchette des surfaces qui varie entre 59m2 et 75 m2.

Ce projet comporte des appartements accessibles aux personnes à mobilité réduite en respectant les normes en vigueur.

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

Localisation :

Region : MEKNES TAFILALET

Province : IFRANE

Commune : AZROU

Type d'operation :

Opération	OUI	NON
PROPRE	X	

Objectifs sociaux :

satisfaction de besoin en logement à 250000.00dhs. Réguler le marché de l'immobilier et encourager l'investissement.

Objectifs commerciaux

La vente de 125 appartements de F3 ET F4 . La commercialisation se fera après le tirage au sort par la commission d'attribution et en présence d'un notaire en se référant à la note circulatoire N° 1333 du 25/05/2011 qui élabore une procédure de commercialisation spécifique pour ce type de produit .

Typologie des produits :

L'opération IHSANE 1 se compose de 125 unités dont 125 mises en vente et réparties comme suit :

Type de produit

LOGEMENTS

Type de produit	Nombre	Mode de vente	Superficie min	Superficie max
EX-LOGEMENTS SOCIAUX - F4	118		71.00	75.00
EX-LOGEMENTS SOCIAUX - F3	7		59.00	61.00

COÛT DE L'OPERATION

Montage technico-financier

Type Composante	TOTAL
FONCIER	2,577,600.00
ETUDES	704,334.73
SUIVI ET PILOTAGE	1,146,459.58
TRAVAUX DE CONSTRUCTION	30,116,041.36
FRAIS ANNEXES	160,000.00
FIA HORS TAXES	2,379,266.67
CHARGES FINANCIERES	1,744,863.25
FRAIS DES IMPOTS ET TAXES	118,125.00
Total Général	38,946,690.59

	Surf. Cessible	Recettes Prév.Com.	Coût du M ²	Coût Opération	
Coût de l'Opération	9,248	37,176,000	4,211.36	38,946,690.59	
Engagements	29,346,367	Règlements	49,125	Recettes	0

Type Unité	Superficie cessible	% Surface	Coût Type Unité
LOGEMENTS SOCIAUX	9,248	100.00	38,946,690.59
CONSTRUCTIONS USAGE COMMERCIAL		0.00	0.00

DATES D'EXECUTION DE L'OPERATION

Date de mise en chantier :

27/12/2013

Date de lancement de la commercialisation :

28/02/2014

Date d'achèvement des travaux :

30/10/2015

Date de livraison :

30/10/2015

LES CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

Les Conditions Prealable a la commercialisation

CONDITIONS	OUI	NON
Autorisations Administratives	X	
Approbation de l'opération par le conseil	X	
Etude de marché	X	
Plan no variété	X	
Plan d'information		X

Les Conditions d'eligibilite (Client)

EX-LOGEMENTS SOCIAUX - F3

CONDITIONS	OUI	NON
Etre propriétaire d'un logement ou terrain Constructible		X
Avoir bénéficié d'un produit OMRANE		X
Resider dans la localité de l'opération	X	

Autres a preciser

constructions des appartements de F3 ET F4

Plan d'information

Type Communication	Désignation	Date apparition
Journaux	OPINION	14/01/2014
Journaux	ALMASSAE	18/01/2014
Journaux	AL AHDAT ALMMAGHRIBIA	15/01/2014
Journaux	le matin	16/01/2014
Journaux	AL AKHBAR	17/01/2014
Journaux	AL MASSAE	18/02/2014
Journaux	ALAKHBARALYAOM	22/01/2014
Journaux	AL AHDAT AL MAGHRIBIA	05/02/2014
Journaux	OPINION	07/02/2014
Journaux	AL MASSAE	08/02/2014
Journaux	LE MATIN	10/02/2014

Mode de recouvrement

Planning de commercialisation

LOGEMENTS

Type de produit	Nature Attribution	Echeance 1	Echeance 2	Echeance 3	4/plus
EX-LOGEMENTS SOCIAUX - F3		20%	80% Après 19 mois de la première échéance		
EX-LOGEMENTS SOCIAUX - F4		20%	80% Après 19 mois de la première échéance		

Taux Desistement Decheance et Alienation

LOGEMENTS

Type de produit	Transfert	Désist.	Déchéance	Coprop/ Asso	Substit.
EX-LOGEMENTS SOCIAUX - F4	NON AUTORISE	2.5% Du Prix Cess	2.5% Du Prix Cess	NEANT	NON AUTORISE
EX-LOGEMENTS SOCIAUX - F3	NON AUTORISE	2.5% Du Prix Cess	2.5% Du Prix Cess	NEANT	NON AUTORISE

CATALOGUE DES PRIX DE VENTE

Tableau Recapitulatif

LOGEMENTS

Type Produit	Nbr	Surf. Totale	Recettes Prévisionnelle	Prix cession Min	Prix cession Max
EX-LOGEMENTS SOCIAUX - P	7	419.00	1,776,000.00	252,000.00	258,000.00
EX-LOGEMENTS SOCIAUX - P	118	8,829.00	35,400,000.00	300,000.00	300,000.00
Total	125	9,248.00	37,176,000.00		

Registre de vente

EX-LOGEMENTS SOCIAUX - F3 - Nombre unités : 7

Prod.	Surf.	Prix m ²	Prix vente	T. Foncier	façade	Nature Attribution
1GH1	61.00		258,000.00			
1GH3	59.00		252,000.00			
1GR4	61.00		252,000.00			
1GH6	59.00		252,000.00			
2GH2	59.00		252,000.00			
2GH5	59.00		252,000.00			
2GH7	61.00		258,000.00			
TOTAL	419.00		1,776,000.00			

EX-LOGEMENTS SOCIAUX - F4 - Nombre unités : 118

Prod.	Surf.	Prix m ²	Prix vente	T. Foncier	façade	Nature Attribution
1GH2	71.00		300,000.00			
1GH5	74.00		300,000.00			
1GH7	71.00		300,000.00			
10GH1	75.00		300,000.00			
10GH2	75.00		300,000.00			
10GH3	75.00		300,000.00			
10GH4	75.00		300,000.00			
10GH5	75.00		300,000.00			
10GH6	75.00		300,000.00			
10GH7	75.00		300,000.00			
11GH1	75.00		300,000.00			
11GH2	75.00		300,000.00			
11GH3	75.00		300,000.00			
11GH4	75.00		300,000.00			
11GH5	75.00		300,000.00			
11GH6	75.00		300,000.00			
11GH7	75.00		300,000.00			
12GH1	75.00		300,000.00			
12GH2	75.00		300,000.00			
12GH3	75.00		300,000.00			
12GH4	75.00		300,000.00			
12GH5	75.00		300,000.00			
12GH6	75.00		300,000.00			
12GH7	75.00		300,000.00			
13GH1	75.00		300,000.00			
13GH2	75.00		300,000.00			
13GH3	75.00		300,000.00			
13GH4	75.00		300,000.00			
13GH5	75.00		300,000.00			
13GH6	75.00		300,000.00			
13GH7	75.00		300,000.00			
14GH1	75.00		300,000.00			
14GH2	75.00		300,000.00			
14GH3	75.00		300,000.00			

EX-LOGEMENTS SOCIAUX - F4 - Nombre unités : 118

Prod.	Surf.	Prix m ²	Prix vente	T. Foncier	façade	Nature Attribution
14GH4	75.00		300,000.00			
14GH5	75.00		300,000.00			
14GH6	75.00		300,000.00			
14GH7	75.00		300,000.00			
15GH1	75.00		300,000.00			
15GH2	75.00		300,000.00			
15GH3	75.00		300,000.00			
15GH4	75.00		300,000.00			
15GH5	75.00		300,000.00			
15GH6	75.00		300,000.00			
15GH7	75.00		300,000.00			
16GH1	75.00		300,000.00			
16GH2	75.00		300,000.00			
16GH3	75.00		300,000.00			
16GH4	75.00		300,000.00			
16GH5	75.00		300,000.00			
16GH6	75.00		300,000.00			
16GH7	75.00		300,000.00			
17GH1	75.00		300,000.00			
17GH2	75.00		300,000.00			
17GH3	75.00		300,000.00			
17GH4	75.00		300,000.00			
17GH5	75.00		300,000.00			
17GH6	75.00		300,000.00			
17GH7	75.00		300,000.00			
18GH1	75.00		300,000.00			
18GH2	75.00		300,000.00			
18GH3	75.00		300,000.00			
18GH5	75.00		300,000.00			
18GH6	75.00		300,000.00			
18GH7	75.00		300,000.00			
2GH1	71.00		300,000.00			
2GH3	71.00		300,000.00			
2GH4	75.00		300,000.00			
2GH6	71.00		300,000.00			
3GH1	75.00		300,000.00			
3GH2	75.00		300,000.00			
3GH3	75.00		300,000.00			
3GH4	75.00		300,000.00			
3GH5	75.00		300,000.00			
3GH6	75.00		300,000.00			
3GH7	75.00		300,000.00			
4GH1	75.00		300,000.00			
4GH2	75.00		300,000.00			
4GH3	75.00		300,000.00			
4GH4	75.00		300,000.00			
4GH5	75.00		300,000.00			
4GH6	75.00		300,000.00			
4GH7	75.00		300,000.00			

EX-LOGEMENTS SOCIAUX - F4 - Nombre unités : 118

Prod.	Surf.	Prix m ²	Prix vente	T. Foncier	façade	Nature Attribution
5GH1	75.00		300,000.00			
5GH2	75.00		300,000.00			
5GH3	75.00		300,000.00			
5GH4	75.00		300,000.00			
5GH5	75.00		300,000.00			
5GH6	75.00		300,000.00			
5GH7	75.00		300,000.00			
6GH1	75.00		300,000.00			
6GH2	75.00		300,000.00			
6GH3	75.00		300,000.00			
6GH4	75.00		300,000.00			
6GH5	75.00		300,000.00			
6GH6	75.00		300,000.00			
6GH7	75.00		300,000.00			
7GH1	75.00		300,000.00			
7GH2	75.00		300,000.00			
7GH3	75.00		300,000.00			
7GH4	75.00		300,000.00			
7GH5	75.00		300,000.00			
7GH6	75.00		300,000.00			
7GH7	75.00		300,000.00			
8GH1	75.00		300,000.00			
8GH2	75.00		300,000.00			
8GH3	75.00		300,000.00			
8GH4	75.00		300,000.00			
8GH5	75.00		300,000.00			
8GH6	75.00		300,000.00			
8GH7	75.00		300,000.00			
9GH1	75.00		300,000.00			
9GH2	75.00		300,000.00			
9GH3	75.00		300,000.00			
9GH4	75.00		300,000.00			
9GH5	75.00		300,000.00			
9GH6	75.00		300,000.00			
9GH7	75.00		300,000.00			
TOTAL	8,829.00		35,400,000.00			



Les Signataires

Déléguée Commerciale Niveau 3
de l'Agence El Hajeb - Khénifra
Chargée de la Force de Vente
de la Sté Al Omrane S.A. Meknès
LES MANAGERS
Signé : Nouzha TAZI

RESP. ADMINISTRATION VENTES



DIRECTEUR D'AGENCE

Directeur de l'Agence
El Hajeb - Khénifra
de la Sté Al Omrane S.A. Meknès
Signé : Rachid EL GUENHOUNI

DIRECTEUR COMMERCIAL

Déléguée Commercial G 2
Société al omrane Meknès
Signé : Mounia ZAHRAOUI

P.I

DIRECTEUR GENERAL

Le Directeur Général
de la Sté Al Omrane S.A. Meknès
Signé : Mohamed ALJ