



MANUEL DE COMMERCIALISATION

Code : MA-01-PS-DEV
Version : 02
Date : 01/12/2023

MANUEL DE COMMERCIALISATION



**Projet : Lotissement SALAM
902017.01**



Présentation du Projet

3

Volet Marketing, Communication et Promotion

7

Volet Commercialisation et Recouvrement

10

Annexes

17



Présentation du Projet

PRESENTATION DU PROJET

DENOMINATION DU PROJET	Lotissement Salam (902017.01)
TYPE DE PROJET	Lotissement
Propre	HAO
En partenariat	Non
Localisation	
Région économique	Fès-Meknès
Préfecture ou province	Meknès
Commune	Sidi Slimane Moulkifane
Ville	Meknès
Consistance	520

	Nombre d'Unité		Nombre de bénéficiaires		Superficie Moyen en m ²		Cout Moyen en Dirhams par lot en Dh	
Lot social	425	0	425	0	80	0	0	16000
Logement social	0	0	0	0	0	0	0	0
Lots économique	0	0	0	0	0	0	0	0
Logement économique et FVIT	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot promotionnel	45	0	45	0	84	0	0	360 611
Lot de réstruction	50	0	50	0	206	0	0	31 023
Logement de la classe moyenne	0	0	0	0	0	0	0	0
Villa	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot d'activité commerciale	0	0	0	0	0	0	0	0
Local commercial	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot industriel	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot d'activité artisanale	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot d'équipement socio- administratif	0	0	0	0	0	0	0	0

Présentation du Projet

DATES PREVISIONNELLES D'EXECUTION DU PROJET	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4
Date de lancement des travaux	31.12.2008	x	x	x
Date d'achèvement des travaux	31.12.2010	x	x	x
Date de mise en commercialisation lots promotionnels HC2	Déc.2023	x	x	x
Date de livraison	Déc.2023	x	x	x
Date de remise des contrats	Déc.2023	x	x	x

OBJECTIFS DU PROJET

OBJECTIFS SOCIAUX	<p>Lotissement a permis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le recasement de 425 ménages traités antérieurement. - L'équipement de 50 lots de restructuration ; - La création de 45 lots promotionnels pour assurer l'équilibre de l'opération.
OBJECTIFS COMMERCIAUX	<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier les ressources de la société en matières de recettes ;

COÛT DU PROJET

	Coût du m ² en Dirhams	Coût total en MDH	Date
Coût initial	562,94	27,10	23/09/2013
Coût actualisé s'il y a lieu	0	0	0

Présentation Projet du

CARACTERISTIQUES DES PRODUITS

Types d'unité	Superficie du terrain		Superficie construite		Niveaux		Destination
	De	A	De	A	De	A	
Lot social	70	90	0	0	R+1	0	RECASEMENT
Logement social	0	0	0	0	0	0	x
Lotéconmique	0	0	0	0	0	0	x
Logement économique et FVIT	0	0	0	0	0	0	x
Lot promotionnel	64	117	0	0	R+2	0	HC2
Lots de restructuration	93	400	0	0	R+1	0	Restructuration
Logement de la classe moyenne	0	0	0	0	0	0	x
Villa	0	0	0	0	0	0	x
Lot d'activité commerciale	0	0	0	0	0	0	x
Local commercial	0	0	0	0	0	0	x
Lot industriel	0	0	0	0	0	0	x
Lot d'activité artisanale	0	0	0	0	0	0	x
Lot d'équipement socio- administratif	0	0	0	0	0	0	x

Présentation du Projet

CONDITIONS PREALABLES A LA COMMERCIALISATION

	OUI	NON
ETUDE DE FAISABILITE		
ETUDE DE MARCHE	X	
SITUATION DU TERRAIN		
PROPRIETE DE LA SOCIETE	X	
LIBRE TOUTE OCCUPATION	X	
AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES	X	
MONTAGE FINANCIER	X	
CATALOGUE DES PRIX	X	
PLAN D'ACTION MARKETING OPERATIONNEL	X	
Interne	X	
Par un cabinet externe		
APPROBATION DU PROJET PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION OU LE DIRECTOIRE	X	
MEDIATISATION	X	
PUBLICITE OBLIGATOIRE	X	
Autres actions de communication et de promotionnelles que prévue au niveau du plan de communication	X	

Volet Marketing, Communication et Promotion

ACTION MARKETING PLAN D

ETUDE DE MARCHE

x

CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE MARCHE

x

FAVORABLE

POLITIQUE DES PRIX (MOTIVATION)

x

(MOTIVATION) POLITIQUE DE RECOUVREMENT

x

POINTS D'ACCUEIL-DE VENTE ET LES MANAGERS

Nom et prénom du Chef de Groupe

Managers commerciaux

Points d'accueil de vente	Missions (accueil et/ou vente)	Noms et prénoms des managers commerciaux	Produits a vendre
Siège Agence Meknès	Accueil et vente	Mounia Zyani - Mohamed Benali & Sanaa Al Mounadi	
		x	x
x	x	x	x
x	x	x	x
x	x	x	x

Volet Marketing, Communication et Promotion

Publicité obligatoire

Publicité obligatoire			
LA PRESSE			x
DESIGNATION	NOMBRE	NOMBRE DEPARUTIONS	DATES
Quotidiens	3	3	Décembre 2023
Hebdomadaires	0	0	0
Mensuels	0	0	0
PRESSE ELECTRONIQUE	0	0	0

Presse écrite, Plateforme commerciale GAO, flyers,
banderoles, panneaux publicitaires.

x

Volet Marketing, Communication et Promotion

BUDGET DE COMMUNICATION ET DE PROMOTION

BUDGET DE COMMUNICATION

Supports ou actions	Budget en Dirhams	Observations
Dépliants	0	x
Flyers	2 000	x
Affiches	0	x
Panneaux (pose & visuels)	16 000	x
Plaquettes	0	x
Banderoles	3 000	x
Presse écrite et électronique	0	x
Radio	0	x
Télévision	0	x
Frais d'étude et conception	0	x
Evénements et autres	80 000	x
Total	101 000	x

Volet Commercialisation et Recouvrement

CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

Conditions d'éligibilité :

Lots Promotionnels : Vente sur offre de prix, Tous les postulants individuels ou institutionnels sont éligibles, Comme stipulé par la Charte commerciale du HAO page 36,40 et 45.

Condition de passage au guichet ouvert sur décision du DG

Conditions de valorisation

Délai de valorisation

Pénalités prévues

Conditions d'aliénation

Délai de non aliénation

Indemnité pour lever la condition d'aliénation

- Aucune SAUF pour les lots de recasement

Volet Commercialisation Recouvrement

Conditions du Désistement

Montant de l'indemnité

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

- 10% pour l'offre de prix
- 5% du prix de cession si vente à guichet ouvert

Oui

Non

x

Remboursement Immédiatement

Remboursement après commercialisation

Après commercialisation
à condition de ne pas
dépasser 06 mois de la
date du dépôt de la
demande de désistement

transfert Conditions de

l'indemnité de Transfert

- Conformément à la décision du DG autorisant le Transfert.

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

Condition de déchéance

l'indemnité de déchéance

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

10%

Pénalités de retard à appliquer en cas de non règlement d'une échéance

Mesures dérogatoires

Niveau de hiérarchisation de prise de décision de dérogation

Nom et prénom du décideur

Manager Commercial

x

Directeur Commercial

x

Directeur Général

x

Directoire ou Conseil d'Administration

x

Khalid HAMANI



Volet Commercialisation et Recouvrement

MODALITE DE RECOUVREMENT (EN DIRHAMS) SUITE AU PASSAGE DE VENTE A GUICHET OUVERT

Type d'unité	avance 1 ^{ère}		avance 2 ^{ème}		avance 3 ^{ème}		avance 4 ^{ème}	
	Taux	Date	Taux	Date	Taux	Date	Taux	Date
Lot social	x	x	x	x	x	x	x	x
Logement social	x	x	x	x	x	x	x	x
Lot économique	x	x	x	x	x	x	x	x
Logement économique et fiable VIT	x	x	x	x	x	x	x	x
Lot promotionnel	50%	A l'attribution	50%	2 mois après	x	x	x	x
classe moyenne Logement de	x	x	x	x	x	x	x	x
Logements promotionnels	x	x	x	x	x	x	x	x
Villas	x	x	x	x	x	x	x	x
Lots d'activités commerciales	x	x	x	x	x	x	x	x
Lots commerciaux	x	x	x	x	x	x	x	x
Lots industriels	x	x	x	x	x	x	x	x
Lots d'activités artisanales	x	x	x	x	x	x	x	x

Les modalités de recouvrement des lots de recasement et de restructuration se feront conformément aux PV de la commission locale de traitement et de suivi du programme de recasement

Volet Commercialisation et Recouvrement

PLANNING DE COMMERCIALISATION

Tranche 1	Date de lancement de la publicité obligatoire	- Décembre 2023
	Date de lancement de la commercialisation	- Décembre 2023
	Numéros et types d'unités à commercialiser	
Tranche 2	Date de lancement de la publicité obligatoire	-
	Date de lancement de la commercialisation	-
	Numéros et types d'unités à commercialiser	
Tranche 3	Date de lancement de la publicité obligatoire	-
	Date de lancement de la commercialisation	-
	Numéros et types d'unités à commercialiser	
Tranche 4	Date de lancement de la publicité obligatoire	-
	Date de lancement de la commercialisation	-
	Numéros et types d'unités à commercialiser	

[Signature]

Volet Commercialisation et Recouvrement

OBJECTIFS COMMERCIAUX DES MANAGERS

LES VENTES

Nom et prénom du manager commercial	Types de produit	Nombre d'unité à Vendre	Chiffre d'affaires à réaliser (en Dirhams)	Recettes à réaliser(en Dirhams)	Période	
					DE	A
Mounia Zyani - Mohamed Benali & Sanaa Al Mounadi	Lots R+2	45	16.227.512,00	16.227.512,00	01/12/23	31/12/24
	Lots de restructuration	50	1.551.150,00	1.551.150,00	Depuis 2005	
	Lots de recasement	425	6.804.200,00	6.804.200,00	Depuis 2001	

X

Volet Commercialisation et Recouvrement

LIVRAISONS ET CONTRATS

Nom et prénom du manager commercial	Nature des produits	Nombre d'unité à livrer	Nombre de contrats à établir	Période	
				DE	A
Mounia Zyani - Mohamed Benali & Sanaa Al Mounadi	Lots promotionnels	45	45	01/01/2024	31/12/2024
x	Lots de recasement	425	425	Depuis 2010	31/12/2025
x	Lots de restructuration	50	50	Juin 2024	31/12/2025
x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x

x

affaires 'Chiffre d prévisionnel

CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL (EN DIRHAMS)

Typed'unités	Tranche1	Tranche2	Tranche3	Tranche4	TOTAL
Lot social recasement	6.804.200,00	0	0	0	0
Logement social	0	0	0	0	0
Lot économique	0	0	0	0	0
Logement économique et faible VIT	0	0	0	0	0
Lot promotionnel	16 227 512,00	0	0	0	0
Lots de restructuration	1.551.150,00	0	0	0	0
Logements de classe moyenne	0	0	0	0	0
Villas économiques	0	0	0	0	0
Lots d'activités commerciales	0	0	0	0	0
Locaux commerciaux	0	0	0	0	0
Lots industriels	0	0	0	0	0
Lots d'activités artisanales	0	0	0	0	0
Lot d'équipement socio- administratif	0	0	0	0	0
Total	24.582.862,00	0	0	0	0

ANNEXES

- **Annexe1**: Eventuelles réserves et/ou observations émises par les différents intervenants.
- **Annexe 2**: Catalogue des prix de vente.
- **Annexe3**: Plan autorisé
- **Annexe 4**: Montage Financier.
- **Annexe 5**: Cahier De Charges
- **Annexe6**: PV De la Commission de Réception Provisoire

Annexe 1

Annexe 1 : Eventuelles réserves et/ ou observations émises par les différents intervenants

Qualité des intervenants	Réserves et/ ou observations
x	Le lotissement est déjà réalisé et réceptionné. Les titres fonciers sont disponibles sauf pour les lots de restructuration L'attribution des lots de recasement a été entamée depuis 2001
x	Vu que les lots n° 1, 3, 5, 7, 8,247 et 248 sont constatés empiétés, il a été décidé d'arrêter leur mise en vente jusqu'à l'apurement de leur situation foncière.
x	

Annexe 2: Catalogue des prix

OPERATION SALAM A A SIDI SLIMANE MOULKIFANE MEKNE REGISTRE DE VENTE DES 45 LOTS TYPE HC2 LNV

20/11/2023

N°ORDRE	TYPE	PRODUIT	SUP	Prix M	Prix Total
1	HC2	1	89	4 386	390 354,00
2	HC2	3	90	4 257	383 130,00
3	HC2	5	90	4 257	383 130,00
4	HC2	7	90	4 386	394 740,00
5	HC2	8	90	4 300	387 000,00
6	HC2	18	74	4 300	318 200,00
7	HC2	20	81	4 214	341 334,00
8	HC2	22	81	4 214	341 334,00
9	HC2	23	100	4 214	421 400,00
10	HC2	24	81	4 300	348 300,00
11	HC2	74	64	4 300	275 200,00
12	HC2	75	82	4 214	345 548,00
13	HC2	77	64	4 214	269 696,00
14	HC2	78	104	4 300	447 200,00
15	HC2	80	117	4 214	493 038,00
16	HC2	177	93	4 343	403 899,00
17	HC2	178	93	4 365	405 898,50
18	HC2	179	90	4 386	394 740,00
19	HC2	180	89	4 300	382 700,00
20	HC2	181	80	4 257	340 560,00
21	HC2	183	80	4 257	340 560,00
22	HC2	185	80	4 257	340 560,00
23	HC2	187	90	4 386	394 740,00
24	HC2	197	77	4 300	331 100,00
25	HC2	199	84	4 214	353 976,00
26	HC2	201	85	4 214	358 190,00
27	HC2	202	90	4 214	379 260,00
28	HC2	203	72	4 300	309 600,00
29	HC2	213	73	4 300	313 900,00
30	HC2	214	92	4 214	387 688,00
31	HC2	216	72	4 214	303 408,00
32	HC2	218	72	4 300	309 600,00
33	HC2	231	84	4 300	361 200,00
34	HC2	232	85	4 300	365 500,00
35	HC2	247	96	4 343	416 928,00
36	HC2	248	108	4 343	469 044,00
37	HC2	292	81	4 343	351 783,00
38	HC2	293	80	4 343	347 440,00
39	HC2	294	87	4 343	377 841,00
40	HC2	295	89	4 365	388 440,50
41	HC2	385	76	4 386	333 336,00
42	HC2	387	72	4 257	306 504,00
43	HC2	389	72	4 257	306 504,00
44	HC2	391	72	4 257	306 504,00
45	HC2	393	72	4 257	306 504,00
TOTAL			3783		16 227 512,00

AL OMRANE FES - MEKNES
Directeur General
Khalid HAMANI

M. BERRADA Mohamed
Chef du Département
Animation Réseau
Al Omrane Fès-Meknès

M. FADU Mohammed Ouadia
Directeur de l'Agence
Al Omrane Fès - Meknès

M. BELHAZI Mountasser
Directeur Général Adjoint
Chargé de l'Interim de la Direction
Commerciale et Marketing
Al Omrane Fès - Meknès

M. ZYANI Mounia
Agence Commerciale
Agence El Mierzeh
Al Omrane Fès-Meknès

Annexe 3: Plan autorisé



Annexe 4 : MONTAGE FINANCIER

al omrane Meknès		"SITUATION TECHNIICO-FINANCIERE ACTUALISEE" LOTISSEMENT "SALAM" SIS A LA COMMUNE RURALE DE SIDI BLIMANE MOULKIFANE PREFECTURE DE MEKNES CODE OPERATION : 270-1				23/09/2013
LOCALISATION	C.R de S.S.M.K-Prefecture Meknès			Maitre d'ouvrage	Groupe al Omrane	
STATUT DU TERRAIN	Domianial					
SUPERFICIE DU TERRAIN (m2)	94 240,00					
consistance	Lots de recasement		425			
	Lots économiques		45			
	Lots de restructuration		50			
superficie vendable (m²)	48 145,00					
TERRAIN	Designations	Coûts (T.T.C)	Engagements (T.T.C)	Règlements (T.T.C)	Reste à payer (T.T.C)	Composantes d'imputation
Acquisition du terrain	10 dha/m2	942 400,00	942 400,00	942 400,00	0,00	1-1
Frais d'acquisition, d'enregistrement et droits fonciers		440 991,20	246 179,00	346 179,00	94 012,20	(1-4), (1-5), (1-12) et (1-16)
SOUS TOTAL FONCIER		1 383 391,20	1 288 579,00	1 288 579,00	94 812,20	
ETUDES						
Etudes architecturales et d'urbanisme		133 000,00	133 000,00	133 000,00	0,00	3-6
Etudes et suivi de voirie et assainissement		84 000,00	84 000,00	84 000,00	0,00	(3-14) et (4-5)
Etudes et suivi des travaux d'aménagements de téléphone, de protection contre crues et de réflexions		180 000,00	0,00	0,00	180 000,00	(3-8) et (4-10)
Etudes topographiques		221 400,00	221 400,00	70 090,00	151 310,00	3-5
Etude géotechniques		73 476,00	73 476,00	73 476,00	0,00	3-18
Suivi et Pilotage des travaux de plantation		2 904,00	2 404,00	2 323,20	580,80	4-11
Contrôle de laboratoires		81 938,17	67 787,05	65 316,39	26 621,78	4-13
Autres études		9 600,00	9 600,00	9 600,00	0,00	3-20
Assistance arch et élaboration des plans type des lots de recasement		309 120,00	309 120,00	309 120,00	0,00	3-11
SOUS TOTAL ETUDES		1 095 438,17	900 787,05	736 315,59	358 522,58	
TRAVAUX						
Voies & assainissement		6 064 303,79	6 064 303,79	6 064 303,79	0,00	6-1
Alimentation en eau potable		1 566 525,27	1 566 525,27	1 566 525,27	0,00	6-2
Paliers et Soins + Taxes RADEN (AEP+Assainissement) y compris paliers et soins ONEEP pour déplacement des conduites existantes.		2 135 499,98	1 835 499,98	1 835 499,98	300 000,00	(6-2) et (6-11)
Électrification		791 426,76	791 426,76	791 426,76	0,00	6-5
Paliers et soins + taxes (électrification)		55 099,04	55 099,04	55 099,04	0,00	6-4
Réseau Téléphonique (soie civiltcablage)		600 000,00	0,00	0,00	600 000,00	6-6
Aménagements des abords et réflexions		3 100 000,00	0,00	0,00	3 100 000,00	6-7
Aménagement de la chausse en canal et dalots pour protection contre les crues y compris déplacement des conduites ONEEP plantations		7 355 000,00	0,00	0,00	7 355 000,00	6-7
Plantations		145 200,00	145 200,00	145 200,00	0,00	6-14
SOUS TOTAL TRAVAUX		21 843 054,84	10 488 054,84	10 488 054,84	11 355 000,00	
FRAIS ANNEXES						
Dossiers techniques cadastraux et droits fonciers		461 000,00	287 400,00	232 800,00	250 200,00	6-8
Frais de rémunération de la protection civile		93 202,00	93 202,00	93 202,00	0,00	15-16
Taxe d'autorisation de lot		336 525,82	48 750,00	48 750,00	286 775,82	15-1
Autres taxes		38 693,70	38 693,70	38 693,70	0,00	15-90
Publicité et marketing		56 849,48	56 849,48	56 849,48	0,00	6-4
Frais commerciaux		24 738,00	24 738,00	24 738,00	0,00	6-1
Autres frais		335,00	335,00	335,00	0,00	6-3
Divers et imprévus		50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	6-99
SOUS TOTAL FRAIS ANNEXES		1 082 344,00	549 968,18	495 368,18	586 975,82	
FRAIS FINANCIERS		230 237,06	230 237,06	230 237,06	0,00	11-1
MARGE D'INTERVENTION		717 764,94	550 882,65	560 882,65	156 872,29	9-1
MARGE D'INTERVENTION SUPPLEMENTAIRE		750 389,90	0,00	0,00	750 389,90	9-1
TOTAL GENERAL		27 102 811,11	14 018 508,78	13 800 037,32	13 302 573,79	
Prix de revient du mètre carré vendable			562,94 dha/m²			

Consistance et Recettes Prévisionnelles				Recettes réalisées		
Type de lot	Nbre de lots	Superficiés (m2)	Prix de vente au m²	Recettes Prévisionnelles	Nbre de lots	Montants encaissés
Lots de Recasement	425	34021	200	6 804 200	351	4 620 900
Lots économiques (parcristation)	45	3783	3 675	13 902 525	0	0
Lots de restructuration	50	10341	150	1 551 150	30	423 160
Total Recettes prévisionnelles sans subvention				22 257 875	381	5 044 060
Subvention BGE (débloquée)				4 850 000	Subvention (BGE)	4 850 000
Total Recettes y compris subvention	520	48145		27 107 875	Total Recettes réalisées y compris Subvention(BGE)	9 894 060
solde Prévisionnel				5 283,89		

DIRECTEUR GENERAL
de la Sté al Omrane S.A. Meknès
Signé : *[Signature]*

Attaché de Direction Chargé
des Projets Inaugurés par SM le Roi
Chef de Projet Niveau 3
de la Sté al Omrane S.A. Meknès
Signé : Hassan EL AZOUZI

X

Annexe 5 : CAHIER DE CHARGES

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'URBANISME ET L'HABITAT
SECRETARIAT D'ÉTAT À L'HABITAT
AGENCE NATIONALE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE

CAHIER DES CHARGES

Agence Urbaine de Meknès
Avis Favorable
Sous Réserve
CPPP/CPGP du :
Avis de l'hydraulique
P.V. d'acceptation de
travaux



OPERATION DE RELOGEMENT, BIDONVILLE CARRIERE ENA
LOTISSEMENT SALAM
POUR LE COMPTE DE L'AGENCE NATIONALE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE

Agence Urbaine de Meknès
Arrivée: *20/04/04*
Date: *27 AVR. 2004*

EL HIRISSI SGHIOUAR Hakim
ARCHITECTE DPLG
12, Bd Yakoub El mansour, Rue El jedida V.H. - Meknes

H. HIRISSI SGHIOUAR - ARCHITECTE DPLG
12, Bd Yakoub El mansour, Rue El jedida V.H. - Téléfax : 055525179 - Meknes

X

CHAPITRE I

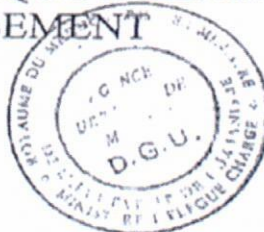
PRESENTATION DU LOTISSEMENT

CHAPITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES
AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION

CHAPITRE III

TRAVAUX DES EQUIPEMENTS
DU LOTISSEMENT



LE IDRISSE SCHIGLAR Hakim
ARCHITECTE DPLG
4, Rue El Jaddida (111) - Meknes
Tel. 27.06.11

✓

CHAPITRE I

PRESENTATION DU LOTISSEMENT

Article 1 : définition du lotissement

Le lotissement propriété du domaine d'état en cour d'acquisition par l'Agence Nationale de lutte contre l'Habitat Insalubre extrait du titre foncier n° 6050 k, d'une superficie de 9ha 42 Are 40Ca, de coordonnées : X1 : 493 850, Y1 : 360 100 et X2 : 493 450, Y2 : 360 100.

Il est situé à la Préfecture de Meknès El Menzeh, Commune rurale de Sidi Slimane, est accessible de la route principale n°7058 (ex. RS 313).

Article 2 : réglementation en vigueur

Le présent lotissement est situé d'après les prévisions du projet du plan d'aménagement de la commune de Sidi Slimane a proximité de l'actuel centre en zone agricole intensive .

Il est soumis aux dispositions de :

- la réglementation urbanistique applicable à la zone objet de l'opération de règlement du bidonville carrière ENA pour le compte de l'Agence Nationale de lutte contre l'Habitat Insalubre, rentre dans le cadre du dahir n°1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de loi n°1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.
- L'arrêté municipal permanent n°455 complétant l'arrêté municipal permanent n°388 en date du 16 janvier 1941, portant règlement général de construction de la ville de Meknès.

Article 3 : programme du lotissement

Le présent lotissement est constitué de 527 lots répartis comme suit :

- 100 lots destinés à l'habitat et au commerce
- 370 lots destinés uniquement à l'habitat
- 51 lots existants (ancien retraité de l'E.N.A.)
- 2 lots destinés au Hammam et Four
- 4 boutiques
- parking
- espace vert.
- 9800 m2 zone de protection du lit du oued Kharouba.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION

Article 1: (définition de la zone et du secteur selon la note de renseignement.)

Article 2: réglementation spécifique au présent lotissement

- dimensions des lots :
 - Largeur varie entre 7met 9m
 - Profondeur varie entre 9met 10m
 - La hauteur de la construction est de 8m pour les lots à RDC commercial ; elle est de 7.6m pour les lots à RDC habitat. Ces hauteurs correspondent a un zoning R+1.
- 1) Les caves sont interdites pour tous les lots.
 - 2) La hauteur minimale des soubassements est de 20cm et varie en fonction de la topographie du site ,et il sera réalisé en moellon.
 - 3) Commerces:
 - désignation des lots commerciaux (voir le tableau ci après).
 - Superficie varie entre 70 m² et 80m²
 - Hauteur sous plafond du RDC est de 4m.
 - Nature d'activité : commerce d'accompagnement (non nuisante).
 - 4) Servitude d'arcades:
 - la profondeur est de 3.00m
 - la hauteur est de 4m
 - l'espacement entre les poteaux est de 4m et suivant l'ordonnancement architectural.
 - Les garages ne sont autorisés que sur les voies carrossables.
 - 5) Dimension des cours et leur emplacement : 16m²
l'emplacement indiqué sur le plan de lotissement.
 - 6) Dimensions des retraits sur façades et leur emplacement : néant
 - 7) Murs de clôture : néant
 - 8) Réglementation particulière : les encorbellements ne doivent pas dépasser les 2/3 de la façade et le saillie est de 1m maximum sur voie supérieure ou égale 10m.
 - 9) La réglementation applicable aux équipements : Four et Hamman est une construction à RDC avec une hauteur de 6,50m.

Article 3:

- 1) l'ensembles des constructions sera soumis aux dispositions du règlements de voiries et de constructions applicable à la Wilaya de Meknès.
- 2) Les services compétents se réservent le droit d'imposer toutes les suggestions qu'ils pourraient juger nécessaire.

X

CHAPITRE II (suite)

Article 1 : Autorisation de Construire

Conformément à la réglementation en vigueur, il est formellement interdit de commencer toute construction avant d'avoir obtenu l'autorisation de construire délivrée par l'autorité compétente.

Tout contrevenants s'expose aux poursuites judiciaires prévues par la loi. Les constructions édifiées dans le lotissement devront être réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur et les plans et cahier des charges du lotissement, approuvés par l'autorité compétente.

Article 2 : ventes des lots

Toute vente de lots est interdite avant la réception provisoire du lotissement par les services concernés

L'acte de vente devra comporter obligatoirement toute les clauses du présent cahier des charges

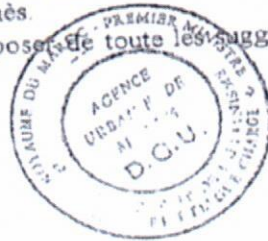
Article 3 : Morcellement

L'acquéreur est tenu de requérir, auprès de la conservation foncière dans un délai de 3 mois, à compter du jour de l'acquisition, la immatriculation ou la mutation à son profit du lot acquis.

le morcellement des lots acquis est strictement interdit.

Article 4 :

- a) l'ensemble des constitutions est soumis au disposition du règlement général de voirie et de construction, applicable à la Wilaya de Meknès.
- b) les services compétent se réservent le droit d'imposer de toute les suggestions qu'ils pourraient juger nécessaires.



4

CHAPITRE III

Tous les travaux d'équipement du lotissement sont à la charge du lotisseur et seront exécutés conformément aux dossiers et règlements en vigueur des services concernés.

Ces travaux comprennent notamment :

- la mise en viabilité des chaussées goudronnées .
- L'aménagement des chemins et voies piétons .
- la construction du réseaux d'égout du lotissement et sont raccordement au réseau général .
- L'alimentation en eau potable .
- L'équipement électrique et éclairages des voies et places à l'intérieur du lotissement .
- L'équipement en moyen de lutte contre l'incendie du lotissement .
- L'équipement du lotissement en lignes téléphoniques .
- L'aménagement des espaces verts et places publiques

1/Voies carrossables :

les voies carrossables à l'intérieur du lotissement feront partie du domaine public.

La chaussée se compose de :

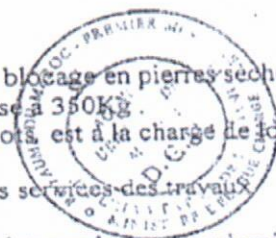
- a) Une couche de fondations de 0.20 m et d'épaisseur en tout venant GNF 0/60.
- b) Une couche de base de 0.20 m d'épaisseur en tout venant GNF 0/31.5.
- c) Arrosage et compactage de chaque couche jusqu'à l'obtention de 95 % de 1^{er} O.P.N.
- d) Une couche d'imprégnation à raison de 1.02 Kg/ m² de Sut Back0/1.
- e) Mise en place des bordures de trottoir T3.
- f) Revêtement bicouche:
 - 1^{ère} couche : C.B. 800/1400, à raison de 1/1 Kg/m² en crevette 10/14 à raison de 111/m².
 - 2^{ème} couche : C.B. 800/1400, à raison de 1 Kg/m² en crevette 6/10 à raison de 81/m².

2/Aménagement des chemins et voies piétons :

Les chemins piétonniers seront exécutés en tout venant ou blocage en pierres sèches, sur une épaisseur de 20 cm et recouverts de béton relui à la règle, dose à 350Kg. la réalisation des chemins piétonniers situés au droit des lots est à la charge de lotisseur et leur revêtement est au frais des acquéreurs.

Les matériaux et modèles à utiliser seront ceux fixés par les services des travaux municipaux de la ville.

Le permis d'habiter ne pourra être délivré à l'acquéreur du lot que lorsque ce dernier aura effectué le revêtement du chemin piétonnier au droit de son lot.



X

3) Réseau d'égout :

le réseau d'égout du lotissement et son raccordement au réseau général d'assainissement ,seront exécutés conformément aux plans de détails et profils ,dressés par un B.E.T. spécialisé et approuvés par les services concernés .

les buses seront exécutées en C.A.O classe 90 pour conduite de desserte et les joints en caoutchouc série 9000 en A.C. pour les branchements et seront disposés sur un lit de sable de 10 cm d'épaisseur et les conduites des eaux pluviales en béton centrifuge .

les regards de visite comme prévus sur les plans d'assainissements seront construits conformément aux dessins types ,modèle agréé par la ville de Meknès et visé par un B.E.T. spécialisé .

pour le dimensionnement du réseau d'égout , il y a lieu de se référer à la note de calcul .

l'exécution du réseau d'égout sera faite après approbation des plans présente par les services technique de la ville .

- La pose des buses sera faite des fouilles soigneusement préparées et sur un lit de sable de 0.40 m.
- Les branchements particuliers seront effectués sur les regards bornes
- Regards : la confection des regards sera faite en béton coffré 300Kg/m² de ciment vibré à l'aide d'un vibreur manuel entraîne mécaniquement aucune aspérité , ni trous ne seront tolérés , ni combles par un mortier quelconque. Les échelons seront en acier galvanisé Tor T22 de longueur de 0.30 m espaces de 20 cm. Le fond des regards sera aménagé en cuvette et banquette pour le bon écoulement des eaux usées

4/Alimentation En Eau Potable :

tous les équipements seront exécutés conformément au dossier technique et à la charge du lotisseur .

le réseau d'eau potable sera étudié par l'O.N.E.P. ou la R.A.D.E.M. et les travaux seront exécutés aux frais du lotisseur ,soit par les services de l'O.N.E.P. ou la R.A.D.E.M. ,soit par l'entreprise adjudicataire du marché correspondant agréé par ces derniers .

les branchements particuliers des constructions seront exécutés par la gérance de la distribution publique et sont à la charge des demandeurs .

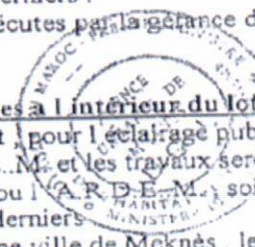
5/Équipement électrique et éclairage des voies et places à l'intérieur du lotissement :

l'installation des lampes d'éclairage des rues du lotissement ,pour l'éclairage public et les besoins des particuliers ,sera étudiée par l'O.N.E. ou l'A.R.D.E.M. et les travaux seront réalisés ,aux frais du lotisseur ,soit par les services de l'O.N.E. ou l'A.R.D.E.M. ,soit par l'entreprise adjudicataire du marché correspondant agréé par ces derniers .

il sera prévu pour l'éclairage public, des foyers agréés type ville de Meknès , le nombre de points sera par la gérance de la distribution publique, aux frais des demandeurs.

6/Équipement et moyens de lutte contre l'incendie :

L'implantation des bouches d'incendie nécessaires au lotissement doit être prévue et réalisée par le lotisseur, sous la responsabilité et le contrôle des services de la protection civile et conformément à la réglementation en vigueur .



d

7/ Equipement En Lignes Téléphoniques :

le lotissement sera équipé en lignes téléphoniques au normes de l' O.N.P.T. aux frais du lotisseurs .

L ' installation des lignes nécessaires au raccordement du lotissement au réseau général des télécommunications publiques ,sera étudiée et réalisée sous la responsabilité et le contrôle des services compétents en matière de télécommunication dans les conditions fixées par voie réglementaire .

les branchements particuliers des constructions seront exécutés par la gérance de la distribution publique il sont a la charge des demandeur .

8/ Bornage des lots:

le bornage des lots du lotissement sera réaliser par le lotisseur conformément aux plans approuvés <<NE VARIETUR >>.

9/Surface des lots .

les surfaces définitives seront après exécution des données techniques cadastrales prévues par le décret N° 2-72-510 du 11 Novembre 1972.

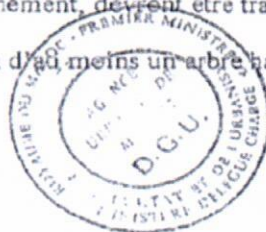
10/ Espaces verts et places publiques :

les terrains doivent être tenus en état de propriété ,en particulier les espaces d libres, jusqu'à la réception du lotissement par les services concernés .Aucun dépôt de boue, d'immondices ou d'ordures ne sera tolère sur les lots voisins et sur la voie publique.

Les espaces verts publics feront l'objet d'études particulières en concentration avec les services concernés de la municipalité afin de répondre aux besoins de quartier et participer a son embellissement.

Tous les espaces libres en dehors des surfaces réservées au stationnement, devront être traités en jardins plantes.

Les espaces réservés au stationnement devront être a raison d'au moins un arbre haute tige pour 100m de surface.

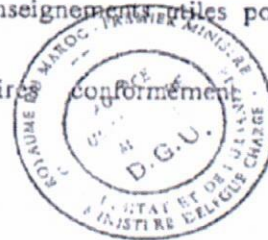


X

CHAPITRE IV

OBLIGATION DU LOTISSEUR

- Tous les travaux d'équipement sont à la charge du lotisseur.
- Il ne sera procédé à aucune vente définitive des lots sous peine de poursuite judiciaire avant que les travaux de V.R.D. indiqués au programme du lotissement présentée par le lotisseur ne soient réalisés à ses frais et réceptionnés par les services compétents.
- Conformément à la réglementation en vigueur, il sera formellement interdit de commencer toute construction avant l'établissement du plan de bornage et d'en obtenir l'autorisation des services compétents.
- Nonobstant le contrôle et la surveillance normale des travaux par le maître d'œuvre, le lotisseur devra laisser libre accès de ses chantiers aux agents administratifs, chargés de la surveillance des travaux, il devra présenter à leur demande, toutes les pièces et documents relatifs au projet et leur fournir toutes explications et renseignements utiles pour le contrôle de la qualité des travaux.
- Tout contrevenant s'exposera aux poursuites judiciaires conformément à la réglementation en vigueur.



X

Habitat :

- * Superficie habitat à restructurer : 00ha 77are 53ca.
- * Superficie habitat à lotir : 03ha 82 are 52ca.
- * Superficie totale d'habitation est de : 04ha 60are 05ca.

Equipements structurants :

Equipements structurants			
1	Ecole		Existante
1	Mosquée		Existante
Activité	Four		A créer
1	Hammam	5are 14ca	
7	Boutiques		A créer
Espace vert & parkings	Espaces vert		
	Zone protection du lit de Oued Kharouba	1ha 25are 49ca	A créer
Surface voirie	Carrossable		
	Non carrossable & parking	3ha 82are 17ca	A créer

Signé



H

Annexe6 : PV De la Commission

ROYAUME DU MAROC
 MINISTERE DE L'INTERIEUR
 WILAYA DE MEKNES TAFILALT
 COMMUNE RURALE DE SIDI SLIMANE
 MOULKIFANE




PROCES- VERBAL DE LA COMMISSION DE RECEPTION PROVISOIRE DU LOTISSEMENT DIT : SALAM

Une commission technique s'est réunie à la commune rural sidi slimane Moulkifane pour la réception provisoire du lotissement dit **SALAM** objet T.F N°108523/05 sis à Sidi Slimane Moulkifane.

Etaient présent :

- *Zaki OUAFAE* : représentant de la division d'urbanisme- préfecture de Meknès
- *Ahmed EL HANAD* : représentant de l'agence urbaine de Meknès *Rachid CHAKHAR*
- *ELJADI THOUJIK* : représentant de la protection civile
- : représentant de la commune
- : représentant de la commune
- *Asmae Dahmani* : représentant de l'ONE
- *Ahmed TAKHLESS* : représentant de la RADEM (EAU)
- *Mohamed FILALI* : représentant de la RADEM (ASSAINISSEMENT)
- *Ali SAIDI* : représentant AL OMRANE

La dite commission s'est déplacée ensuite sur les lieux dudit lotissement et ne voit pas d'objection pour prononcer la réception provisoire du lotissement SALAM.

 MAOUCHA ROYAUME DU MAROC TRAVAUX EAU ET ASSAINISSEMENT AGENT SUPERVISEUR RADEM AHMED MOUKHLES AHMED MOUKHLES	 DIVISION TRAVAUX EAU ET ASSAINISSEMENT AGENT SUPERVISEUR RADEM MOHAMED FILALI	 20/10/05 Directeur U.G.P. Rachidia et Khénifra Aété al omrane Meknès Signé - Ali SAIDI
--	---	---

دفتر التحملات الخاص بالمشاركة في عروض الأثمان

القطعة الأرضية رقم بتجزئة السلام

جماعة سيدي سليمان مول الكيفان

بمدينة مكناس

- الاسم:
- العنوان:
- رقم البطاقة الوطنية:
- الهاتف:
- رقم القطعة الأرضية:
- المساحة.....م².
- الثمن الإجمالي المقترح:درهم.
- الثمن الإجمالي المقترح (بالحروف):

شروط خاصة:

- توضع طلبات المشاركة بأظرفة مغلقة موجهة للمدير العام لشركة العمران فاس مكناس.
- آخر أجل لوضع طلبات المشاركة هو يوم 20 دجنبر 2023 على الساعة الرابعة بعد الزوال بمقر وكالة مكناس.
- عقد اجتماع لجنة فتح الأظرفة يوم 21 دجنبر 2023 بحضور موثق، وسيتم الإعلان عن نتائج المزايمة في سبورة الإعلانات المخصصة لهذا الغرض بمقر الشركة ووكالاتها ابتداء من نفس اليوم.
- ترفق بطاقة المشاركة بنسخة من بطاقة التعريف الوطنية و ضمانة بنكية بقيمة 10% من مبلغ الثمن المقترح محررة في اسم شركة العمران فاس مكناس.
- في حالة قبول عرضي هذا فإنني أرخص لشركة العمران فاس مكناس استخلاص مبلغ الضمانة و أتعهد بإتمام باقي ثمن البيع في أجل أقصاه 31 دجنبر 2023.
- أصرح بأنني اطلعت على التصميم الموقعي وشكل القطعة موضوع عرضي وأقبلها على حالها.
- في حالة عدم إتمامي ثمن البيع في الأجل المحددة أعلاه، أو في حالة تنازلي عن الاستفادة، فإنني أقر بعدم مطالبتي استرجاع مبلغ الضمانة المحدد أعلاه.

التوقيع مصادق عليه

ملاحظة: لائحة القطع الأرضية المعروضة أنضر خلفه.

Emargements des Responsables

Le Directeur General

AL OMRANE FES - MEKNES
Le Directeur General
Khalid HAMAN

Le Directeur General Adjoint

Mountasser BELRHAZI

Directeur Général Adjoint

Le Directeur Commercial et Marketing

M. BELRHAZI Mountasser

Directeur Général Adjoint
Charge de l'Interim de la Direction
Commerciale et Marketing
Al Omrane Fès - Meknès

Département Marketing et
Communication

Mme SLIM Fatima Zohra
Chef du Département Marketing
et Communication
Al Omrane Fès-Meknès

Département Animation Réseau

M. BERRADA Mohamed
Chef du Département
Animation Réseau
Al Omrane Fès-Meknès

Directeur de L'Agence

M. FADLI Mohammed Ouadia
Directeur de l'Agence
Meknès
Al Omrane Fès - Meknès

Les Délègues Commerciaux et Chef
de la F2v