

Opération Al Jinane Ext tranche 2



Manuel de commercialisation
du : 26/09/2013

Manuel de Commercialisation

AL JINANE EXTENSION TR 2

(3472)

Identification du Programme

Dénomination du Programme

Al Jinane extension TR 2

Type de programmes

Lotissement

Propre

OUI

En Partenariat

NON

Localisation

Région Economique

FES & BOULEMANE

Province

MOULAY YACOUB

Commune

Ain chkef

Ville

MOULAY YACOUB

Dates d'exécution du programme

Tranche 1

Tranche 2

Tranche 3

Tranche 4

Date de lancement des travaux

30/08/2013

Date d'achèvement des travaux

30/09/2017

Date de mise en commercialisation

18/10/2013

Date de livraison

30/09/2017

Date de remise des contrats

31/12/2017

Coût du Programme**COÛT DU M²****COUT TOTAL****DATE****Coût initial**

886.60 Dh

150.72Mdh

15/01/2013

Objectifs du Programme

LES OBJECTIFS SOCIAUX

- Contribuer à l'intensification de l'offre en habitat en mettant sur le marché de divers types de produits à des prix très bien étudiés.
- Assurer une régulation du marché immobilier de la ville de Fès.
- Doter la ville et le site des équipements nécessaires au développement économique, social, ...

LES OBJECTIFS COMMERCIAUX

- Générer des ressources financières pour la SAO pour faire face à ces engagements.

Conditions Préalables à la Commercialisation

	Oui	Non
L'étude de faisabilité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
L'étude de marché (Enquête commerciale, identification des prix du marché, type des produits, concurrents).	X	<input type="checkbox"/>
Situation du terrain	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Propriété du SAO	X	<input type="checkbox"/>
Libre de toute occupation	<input type="checkbox"/>	X
Les Autorisations Administratives	X	<input type="checkbox"/>
Le Plan Ne Variateur	X	<input type="checkbox"/>
Le Montage Financier	X	<input type="checkbox"/>
Le Catalogue des Prix (voir Registre de vente)	X	<input type="checkbox"/>
Le Plan d'Action Marketing Opérationnel	X	<input type="checkbox"/>
Interne	X	<input type="checkbox"/>
Approbation du programme par le Conseil d'Administration ou le Directoire	X	<input type="checkbox"/>

Plan de Communication

LA PRESSE

QUOTIDIENS

NOM DU QUOTIDIEN

AL MASSAE

DATE DE PARUTION

Mardi 17/09/2013

L'ECONOMISTE

Mercredi 18/09/2013

AFFICHAGE

TYPE D'AFFICHAGE

Lieux d'installation

Tableaux d'affichages

Administrations & lieux publics dans la wilaya de Fès et la province de Moulay Yacoub.

Instalation d'un kiosque

Du 09/10/2013 au
13/10/2013

MARJANE OUED FES

Caravane du G.A O

Du 19 au 21 Septembre

Ville de Fès au quartier Bensouda.

Définitions des Caractéristiques des Produits

VENTE CONDITIONNEE

Types d'unités	Catégories d'unités	Fourchette de Superficie des lots de terrain	Nombre de Niveaux
Lots d'équipements socio-administratifs	Mosquée 3Terrains de sport Ecole primaire	DE 750 m ²	A DE Selon Zoning du site

VENTE D'UN LOT PROMOTIONNEL

Types d'unités	Catégories d'unités	Fourchette de Superficie des lots de terrain	Nombre de Niveaux
Lot Promotionnel	HC2	87 m ² 120 m ²	2
	HE2	84 m ² 116m ²	2
	HC3	235 m ² 260 m ²	3
	HC4	302 m ² 302 m ²	4

Conditions de Commercialisation

- La consistance globale de l'opération est de 525 produits.

Type de lot	RDC+4	RDC+3	HE2	RDC+2	Lots Equipements	Lots Activités	Total
Nombre de lots	36	38	59	392	5	3	533

- Vu la disponibilité des produits R+3 & R+4 à la première tranche de l'opération, il a été décidé de surseoir le lancement à la commercialisation des R+3 et R+4 de la 2eme tranche.
- Une fois la prise de décision de commercialisation des types R+3 & R+4, il sera procédé à l'élaboration d'un autre manuel de commercialisation ou un avenant au présent.
- Pour des besoins de l'appurement de l'assiette foncière, il a été décidé de réserver les lots en HE2 suivants :N44, N46, N48, N50,N52, N54, N56, N58, N60, P58,P71, P73, P75, P77 et P79.
- Vu le nombre des postulants des produits HE2 de la première tranche qui dépassé largement le nombre des lots HE2 disponible, et comme il a été signalé dans le manuel de commercialisation de la 1^{er} tranche, et pour satisfaire le maximum des demandes relatives à ce type de produit, il a été décidé de considérer les postulants pour les lots HE2 non retenus à la 1^{er} Tranche comme prospects pour la 2eme tranche.

LES MODALITES D'ATTRIBUTION

Si la demande est supérieure à l'offre :

L'Attribution et l'affectation des produits se feront par tirage au sort en présence d'un notaire.

- Le notaire procédera à l'établissement de deux listes d'attribution comme suit:
 - Une 1^{re} liste des retenus avec affectation des produits égale au nombre des unités prévues à commercialiser dans la 2^{ème} tranche.
 - Une liste d'attente des postulants classée par ordre sans affectations égale au nombre de la 1^{re} liste des retenus.
- Afficher la Liste des retenus signée par le notaire le 24 octobre 2013.
- Des convocations par courrier normal seront adressées aux postulants figurants sur la liste des retenus à leurs adresses respectives déclarées sur les fiches prospects pour entamer la démarche d'acquisition et le paiement de la 1^{re} échéance avec un délai maximal de 10 jours à partir de la date d'envoi inscrite sur la lettre envoyée.
- Après expiration des délais accordés aux postulants de la 1^{er} liste et s'il existe toujours des unités non commercialisées, des convocations par courrier normal seront adressées aux postulants figurants sur les listes d'attentes à leurs adresses respectives déclarées sur les fiches prospects pour entamer la démarche d'acquisition et le paiement de la 1^{re} échéance avec un délai maximal de 10 jours à partir de la date d'envoi inscrite sur la lettre envoyée, l'attribution et l'affectation du produit se fera en adaptant le principe du premier venu premier servi.
- Après expiration des délais accordés au postulant des deux listes, et s'il est constaté des unités non encore commercialisées, les modalités d'attribution de ces unités seront arrêtées par décision de la Direction Générale après proposition du Directeur de l'Agence et le Directeur de la Direction commerciale.

L'attribution à un client bénéficiaire d'un produit livrable ne sera faite qu'après paiement intégral du dit produit.

Si la demande est inférieure à l'offre :

Tous les postulants seront considérés retenus, le notaire établira un P.V dans ce sens, l'affectation des produits se fera par tirage au sort conformément aux dispositions suivantes :

- Afficher la Liste des retenus signée par le notaire le 24 octobre 2013.
- Des convocations par courrier normal seront adressées aux retenus à leurs adresses respectives déclarées sur les fiches prospects pour entamer la démarche d'acquisition et le paiement de la 1^{ère} échéance avec un délai maximal de 10 jours à partir de la date d'envoi inscrite sur la lettre envoyée.
- Après expiration des délais accordés aux postulants et s'il existe toujours des unités non commercialisées, la commercialisation se fera à guichet ouvert par décision du D.G.

II LOTS D'ACTIVITES COMMERCIALES: (Nombre = 3 Lots).
(Four + Hammam, Crèche et Marché)

L'attribution de ce produit se fera sur offre de prix conformément à la charte commerciale.

- Dès le lancement de l'avis de commercialisation sur offre de prix, les postulants peuvent procéder au retrait du dossier de soumission.
- Les offres seront déposées par les postulants dans les délais fixés.
- L'ouverture des offres se fera par une commission assistée par un notaire.
- Les postulants adjudicataires seront convoqués pour concrétisation.
- les postulants non retenus seront informés par des lettres pour récupération de leurs cautions.

III LOTS D'EQUIPEMENT A USAGE ADMINISTRATIF : (Nombre = 5 Lots).

- A céder aux administrations concernées selon les procédures en vigueur

LES CONDITIONS DE VALORISATION POUR LES LOTS PROMOTIONNELS

Aucune

LES CONDITIONS D'ALIENATION POUR LES LOTS PROMOTIONNELS

Conditions et indemnité à arrêter par décision du D.G

LES CONDITIONS DE DESISTEMENT ET DE DECHEANCE POUR LES LOTS PROMOTIONNELS

Les conditions de désistement

Remboursement après réattribution de l'unité objet du désistement.

Montant de l'indemnité de désistement

5 000dhs

Les conditions de déchéance

Remboursement après commercialisation de l'unité objet de déchéance.

Montant de l'indemnité de déchéance

10 000dhs

Le Mode de Recouvrement

Types d'unités	Catégories d'unités	Tranche 1		Tranche 2		Tranche 3		Tranche 4	
		Taux	Date	Taux	Date	Taux	Date	Taux	Date
Lot Promotionnel	Unité d'habitat Promotionnel (UHP)	30%	A l'attribution	30%	4 mois après la 1 ^{ère} échéance	30%	4 mois après la 2 ^{ème} échéance	10%	A la livraison

NB : En cas du lancement de la commercialisation à guichet ouvert, l'échéancier des nouveaux acquéreurs doit être aligné à celui des clients en cours.

Lots d'activités commerciales	Unité commerciale ou industrielle (UCI)	Le mode de recouvrement sera défini dans le cahier des charges pour chaque type d'unité.
Lots d'équipements socio-administratifs	Unité d'équipements socio-administratifs (UES)	Lots d'équipements socio-administratifs seront cédés aux administrations concernées selon les procédures en vigueur

Emargements des Responsables

LE DIRECTEUR GENERAL

LE DIRECTEUR DE L'AGENCE

Kamal RHADDIOUI
Directeur de l'Agence
M. Yaacoub

LE DIRECTEUR COMMERCIAL

MESSAOUDI Said
Directeur de la Direction
Commerciale et Partenariat

RESPONSABLE DU MARKETING

KHAISSEID Z-kia
Maison d'Immobilier
Chargée de la Division Marketing
et Partenariat

RESPONSABLE DE LA
COMMUNICATION

SLIMI Fatima-Zohra
Attachée de Direction
chargée de la Communication

LE DELEGUE COMMERCIAL

Fouzia ES-SNOUSSI
Délégué Commercial

26 Mars 2018

AVENANT AU MANUEL DE COMMERCIALISATION

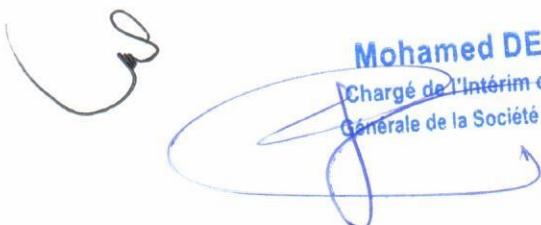
LOTISSEMENT AL JINANE EXTENSION TR 2

- Faisant référence au manuel de commercialisation du lotissement Al Jinane Extension TR 2 signé en date du 26 Septembre 2013 ;
- Vu les orientations des instances de gouvernances du groupe Al Omrane insistant sur la liquidation des stocks du Groupe Al Omrane
- Vu les orientations du Groupe Al Omrane notamment celles du Kick- off Commerciale du 15 Janvier 2018 Concernant la nécessité de l'adaptation des prix de ventes des produits à la réalité du marché immobilier actuel;
- Dans le cadre de la relance de l'activité commerciale de la SAO FES ;
- Suite à la conjoncture difficile que connaît le marché immobilier de la Région de Fès ;
- Afin d'honorer les engagements du plan d'action commercial de la SAO FES de l'exercice 2018 en matière de ventes et recouvrement.

Il a été décidé de :

- Réviser les prix de cession des lots de terrain relevant du lotissement AL JINANE EXTENSION TR 2 à la baisse de la manière suivante :
 - 20% sur les produits d'habitat libres.
 - 10% sur les produits partiellement vendus, et de considérer le total des versements effectués comme prix de cession pour les unités dont le reste à payer est inférieur ou égal à 10%
- Fixer les modalités de paiements suivantes :
 - 60% à l'attribution ;
 - 40% à la livraison et signature des contrats de vente et ce dans un délai maximum de 6 mois après le premier versement.
- Fixer le montant de l'indemnité de désistement à hauteur de 5% du prix de cession.


Saïd MESSAOUDI
Directeur de la D.C.D.
Chargé de l'intérim de la Division
Réseau Commercial et MOS


Mohamed DERDOURI
Chargé de l'intérim de la Direction
Générale de la Société Al Omrane - Fès

Désignation	Type produit	N° Lot	Superficie	Prix unitaire	Prix totale	Titre foncier	Prix proposé
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E8	302,00	3 153,50	952 357,00	128308 /69	761 885,60
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E26	302,00	2 975,00	898 450,00	128326 /69	718 760,00
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E27	302,00	3 153,50	952 357,00	128327 /69	761 885,60
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E28	302,00	2 975,00	898 450,00	128328 /69	718 760,00
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E29	302,00	3 153,50	952 357,00	128329 /69	761 885,60
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E30	302,00	2 975,00	898 450,00	128330 /69	718 760,00
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E31	302,00	3 153,50	952 357,00	128333 /69	761 885,60
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E32	302,00	2 975,00	898 450,00	128334 /69	718 760,00
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E33	302,00	3 153,50	952 357,00	128331 /69	761 885,60
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E34	302,00	2 975,00	898 450,00	128332 /69	718 760,00
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E11	302,00	3 153,50	952 357,00	128313 /69	761 885,60
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E12	302,00	2 975,00	898 450,00	128311 /69	718 760,00
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E13	302,00	3 153,50	952 357,00	128312 /69	761 885,60
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E14	302,00	2 975,00	898 450,00	128313 /69	718 760,00
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E15	302,00	3 153,50	952 357,00	128314 /69	761 885,60
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E16	302,00	2 975,00	898 450,00	128315 /69	718 760,00
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E21	302,00	3 153,50	952 357,00	128316 /69	761 885,60
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E22	302,00	2 975,00	898 450,00	128321 /69	761 885,60
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E23	302,00	3 153,50	952 357,00	128322 /69	718 760,00
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E24	302,00	2 975,00	898 450,00	128323 /69	761 885,60
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E10	302,00	3 153,50	952 357,00	128324 /69	718 760,00
3472-AL JINANE EXTENTION TR2	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	E25	302,00	3 153,50	952 357,00	128310 /69	761 885,60
Total libre Promo					39 607 900,50		31 686 320,40

Total

194 096 729,04

158 475 629,75

Difference

35 621 099,29

Kamal RHADDI OUI
Directeur de l'Agence
My Yaacoub

Saïd MESSAOUDI
Directeur de la D.C.D.
Chargé de l'Intérim de la Division
Réseau Commercial et MOS

Mohamed DERDOURI
Chargé de l'Intérim de la Direction
Générale de la Société Al Omrane - Fès