



# MANUEL DE COMMERCIALISATION

Code : MA-01-PS-DEV  
Version : 02  
Date : 07/01/2020

## MANUEL DE COMMERCIALISATION



Projet : **Al Wifaq Tranche3**

Code : **900267.03**





**Présentation du Projet**

**3**

**Volet Marketing, Communication et Promotion**

**7**

**Volet Commercialisation et Recouvrement**

**9**

**Annexes**

**17**



# Présentation du Projet

## PRESENTATION DU PROJET

DENOMINATION DU PROJET	<b>Al Wifaq tranche 3</b>
TYPE DE PROJET	<b>Lotissement</b>
Propre	<b>Oui</b>
En partenariat	<b>Non</b>
Localisation	
Région économique	<b>Fès-Meknès</b>
Préfecture ou province	<b>Taza</b>
Commune	<b>Taza</b>
Ville	<b>Taza</b>
Consistance	<b>7</b>

	Nombre d'Unité		Nombre de bénéficiaires		Superficie		Coût en Dirhams	
Lot social	0	0	0	0	0	0	0	0
Logement social	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot économique	0	0	0	0	0	0	0	0
Logement économique et FVIT	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Lot promotionnel</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>92</b>	<b>164</b>	<b>1.776,20</b>	<b>1.776,20</b>
Logement promotionnel	0	0	0	0	0	0	0	0
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	1Tranche	2Tranche	3Tranche	4Tranche
Date de lancement des travaux	Aout-2021	x	x	x
Date d'achèvement des travaux	Déc.-2021	x	x	x
Date de mise en commercialisation	Déc. -2021	x	x	x
Date de livraison	Fev-2022	x	x	x
Date de remise des contrats	Avril.-2022	x	x	x

## OBJECTIFS SOCIAUX

- Assurer une offre adaptée aux besoins en lots destinés à la construction ;

## OBJECTIFS COMMERCIAUX

- Diversifier les ressources de la société en matières de recettes ;
- Réaliser les indicateurs de performance

## COÛT DU PROJET

	Coût du m <sup>2</sup> en Dirhams	Coût total en Dirhams	Date
Coût initial	<b>1.776,20</b>	<b>2.246.905,16</b>	<b>26/12/2019</b>
Coût actualisé s'il y a lieu	0	0	0



# Présentation du Projet

## CARACTERISTIQUES DES PRODUITS

Types d'unité	Superficie du terrain		Superficie construite		Nombre de travaux		Destination
	De	A	De	A	De	A	
Lot social	0	0	0	0	0	0	x
Logement social	0	0	0	0	0	0	x
Lot économique	0	0	0	0	0	0	x
Logement économique et FVIT	0	0	0	0	0	0	x
<b>Lot promotionnel</b>	<b>92</b>	<b>164</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>HE2</b>
Logement promotionnel	0	0	0	0	0	0	x
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	X	
ETUDE DE MARCHE	X	
SITUATION DU TERRAIN	X	
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		x
APPROBATION DU PROJET PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION OU LE DIRECTOIRE		
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

## PLAN D'ACTION MARKETING

Etude de Marché				X
CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE MARCHÉ				X
		X		
POLITIQUE DES PRIX (MOTIVATION)				X
		X		
POLITIQUE DE RECOUVREMENT (MOTIVATION)				X
		X		
POINTS D'ACCUEIL-DE VENTE ET LES MANAGERS				X
Nom et prénom du Chef de Groupe	Abdeljebbar CHMIA			
Managers commerciaux			X	
Points d'accueil de vente	Missions (accueil et/ou vente)	Noms et prénoms des managers commerciaux		Produits a vendre
Agence Taza	X	Abdeljebbar CHMIA		X
X	X	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 DE	DATES
Quotidiens	0	0	0
Hebdomadaires	0	0	0
Mensuels	0	0	0
Autres	0	0	0

## Autres Actions et/ou Evènements

	Actions / événements	Support / canal de communication (1)	Descriptif	Contenu	Objectifs	Consistance (2)	Produits concernés	Calendrier	Prestataire	Observations
Accompagnement des actions prévues par le HAO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Actions proposées par la société	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

1 - Télévisions, radios, journaux, magazines, Messagerie SMS, Messagerie électronique (email), Mailing, Web Social, Dépliants, plaquettes, flyers, banderoles, Affichage Urbain (panneaux publicitaires), affichages sur les moyens de transports (bus, tramway, etc.), journées portes ouvertes, stands, forums, salons, Caravanes, etc.

2 - Pour la presse, préciser le nombre et la date de parution,  
 - Pour la radio et la télévision, préciser le nombre, la période et la durée des spots,  
 - Pour l'affichage préciser le type, la période et le lieu de l'affichage,  
 - Pour les Dépliants, plaquettes, flyers, préciser le nombre,  
 - Pour les banderoles, préciser le nombre et le lieu de l'installation.



# 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	0	x
Affiches	0	x
Brochures	0	x
Plaquettes	0	x
Banderoles	0	x
Revue et journaux	0	x
Radio	0	x
Télévision	0	x
Frais d'étude et conception	0	x
Autres	0	x
Total	0	x



# Volet Commercialisation et Recouvrement

## CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

### Conditions d'éligibilité

#### Fourchette des revenus

Avoir bénéficié d'un produit du Groupe Al Omrane

Etre propriétaire d'un logement ou d'un lot de terrain constructible

Résider dans la localité du programme

#### Autres conditions

#### Ordre d'importance des conditions d'éligibilité

1	-
2	-
3	-

#### Modalités d'attribution

- **Vente sur Offres de Prix**

Modalités de passage du mode « Vente sur Offres de Prix » au mode "Vente libre" sur décision de la direction générale

- **Vente sur Offres de Prix**

#### Conditions de valorisation

Délai de valorisation

Aucun

Pénalités prévues

-

#### Conditions d'aliénation

Délai de non aliénation

Aucun

Indemnité pour lever la condition d'aliénation

-

DE	A
-	-
Oui	Non
-	-
-	-
-	-
-	-



# Volet Commercialisation et Recouvrement

Conditions du Désistement			
Montant de l'indemnité		20.000 ,00	
	Ou	0	
Taux appliqué par rapport au prix de vente			
		Oui	Non
Remboursement immédiat			x
Remboursement après commercialisation		x	
Conditions de transfert			
l'indemnité de désistement		0	
	Ou	0	
Taux appliqué par rapport au prix de vente		0	
Condition de déchéance			
l'indemnité de déchéance		30.000 ,00	
	Ou	0	
Taux appliqué par rapport au prix de vente		0	
Pénalités de retard à appliquer en cas de non règlement d'une échéance		Par an %	
Mesures dérogatoires			
	x		
Niveau de hiérarchisation de prise de décision de dérogation		Nom et prénom du décideur	
Manager Commercial	x	Abdeljebbar CHMIA	
Directeur Commercial	x	Said MESSOUDI	
Directeur Général	x	Khalid HAMANI	
Directoire ou Conseil d'Administration	x	x	



# Volet commercialisation et Recouvrement

## MODALITE DE RECOUVREMENT (EN DIRHAMS)

Type d'unité	1 <sup>ère</sup> Avance		2 <sup>ème</sup> Avance		3 <sup>ème</sup> Avance		4 <sup>ème</sup> Avance	
	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
<b>Lot promotionnel</b>	100%	A l'attribution						
Logement de classe moyenne	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



# Volet Commercialisation et Recouvrement

## PLANNING DE COMMERCIALISATION

1Tranche	Date de lancement de la publicité obligatoire	- Décembre 2021
	Date de lancement de la commercialisation	- A partir de Décembre 2021
	Numéros et types d'unités à commercialiser	
2Tranche	Date de lancement de la publicité obligatoire	-
	Date de lancement de la commercialisation	-
	Numéros et types d'unités à commercialiser	
3Tranche	Date de lancement de la publicité obligatoire	-
	Date de lancement de la commercialisation	-
	Numéros et types d'unités à commercialiser	
4Tranche	Date de lancement de la publicité obligatoire	-
	Date de lancement de la commercialisation	-
	Numéros et types d'unités à commercialiser	



# 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
CHMIA Abdeljebbar	Lot Promotionnel	3	x	814.800,00	15/12/21	31/12/21
CHMIA Abdeljebbar	Lot Promotionnel	4	x	1.492.400,00	01/01/22	31/03/22
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







# Chiffre d'affaires prévisionnel

## CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL (EN DIRHAMS)

Type d'unités	Tranche1	Tranche2	Tranche3	Tranche4	TOTAL
Lot social	0	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	2.307.200,00	0	0	0	0
Logements promotionnels	0	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	0	0	0	0	0



# ANNEXES

Annexe1 :Eventuelles réserves et/ou observations émises par les différents intervenants

Annexe 2 : Descriptif des matériaux utilisés

Annexe3: Catalogue des prix de vente

Annexe4 : Eléments d'argumentaires de vente

Annexe 5 : Plan autorisé montage financier



# Annexe 1

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

Qualité des intervenants	ou observations /Réserves et
x	x
x	x
x	x



# Annexe 2

## DESCRIPTIF DES MATERIAUX UTILISES



# Annexe 3

## Annexe 3 : CATALOGUE DES PRIX DE VENTES

Types de lots	Lot N°	Emplacement	Nombre de façades	LOTS				PV total
				Superficie	Prix de vente moyen au M <sup>2</sup>	Clef de répartition	Prix de vente pondérée du M <sup>2</sup>	
Promotionnel	1	0	1	92	2.800	0	0	257.600,00
Promotionnel	2	0	1	97	2.800	0	0	271.600,00
Promotionnel	3	0	1	102	2.800	0	0	285.600,00
Promotionnel	4	0	1	100	2.800	0	0	280.000,00
Promotionnel	5	0	1	136	2.800	0	0	380.800,00
Promotionnel	6	0	1	133	2.800	0	0	372.400,00
Promotionnel	7	0	1	164	2.800	0	0	459.200,00



# ELEMENTS D'ARGUMENTAIRES DE VENTE





Annexe 5

# PLAN AUTORISE ET MONTAGE FINANCIER

f



**TABLEAU DE CONTENANCE**

N° du lot	Superficie en m²
1 (R+2)	82.0
2 (R+2)	97.00
3 (R+2)	102.00
4 (R+2)	100.00
5 (R+2)	136.00
6 (R+2)	133.00
7 (R+2)	164.00
surface totale des lots	824.00
surface de la voirie	441.00
surface totale	1265.00

O.P.I - POTEAU D'INCENDIE



SITUATION ECH : 1/2000  
Extrait du plan d'Aménagement de Taza

**ROYAUME DU MAROC - PROVINCE DE TAZA**

**MUNICIPALITE DE TAZA**

<b>Maitre d'ouvrage</b> HOLDING EL OMRANE	<b>Planche</b> 1/1
<b>Projet</b> LOTISSEMENT DE LA PROPRIETE DITE "JNANE EL BERDEJ"	<b>Echelle</b> 1/500
<b>Situation</b> PROPRIETE DITE "JNANE BARDAJ" QUARTIER AL WIFAQ	<b>T.F</b> 4716/21
<b>Designation</b> PLANS - SITUATION	<b>Date</b> 07-12-17

**Observation**

الموجودة الحضرة لتوضيح  
Agence Urbaine de Taza  
Aménageur  
N° 54  
Du 12/12/17

ARDELKHALED KARIMA Architecte d'E.N.A. Immeuble E.R.A.C. Bloc 9 Appartement N° 7  
Avenue Allal El Fassi TAZA Tel/Fax: 05-35-67-12-81





Al Omrane Fes  
SAO : AL-OMRANE FES MEKNES  
Agence/ TAZA TAOUNATE. Projet : EXTENSION WIFAO  
Programme : Lotissement d'Habitat

Fiche Montage Initial  
FAISABILITE  APS  APD

Code : FR -01/PS-DEV  
Version : 01  
Date : 01/08/2018

Superficie terrain : 1265  
consistance = 7 lots R+2  
code .....  
superficie vendable : 824 m<sup>2</sup>

DESIGNATION DES RUBRIQUES	MDH	MGH	MOH
<b>1. FONCIER</b>	1 200 000,00	48 220,00	209 984,20
1.1. Prix d'acquisition du terrain, charges foncières à imputer sur l'opération pour solde «0» (1)	1 200 000,00		
1.2. Frais d'acquisition			
1.2.1. Frais d'enregistrement		28 780,00	18 000,00
1.2.2. Frais de mutation foncière		5 000,00	15 000,00
1.2.3. Frais d'établissement, plan de bornement		5 000,00	3 000,00
1.2.4. Frais d'arpentement			
1.2.5. Frais d'acte		5 000,00	44 990,40
1.2.6. TERRAIN & TOUTS FRAIS		5 000,00	44 990,40
1.3. Frais de libération du sol			
1.3.1. Indemnités d'éviction		18 780,00	146 992,80
1.3.2. Démolitions et terrassements			
1.3.3. Frais indemnisation des exploitants			
1.4. Aléas Fonciers			
<b>2. V.R.D. ESPACES VERTS</b>	618 371,92		
2.1. Assainissement - Voirie	184 161,60		
2.1.1. Voirie	112 104,00		
2.1.2. Assainissement	60 048,00		
2.1.3. Peignes et soins concés.	12 009,60		
2.2. Electricité	232 886,72		
2.2.1. Travaux d'électrification	193 905,60		
2.2.2. Peignes et soins concés.	38 781,12		
2.3. Eau potable	177 051,60		
2.3.1. Réseau d'eau potable	147 543,00		
2.3.2. Peignes et soins concés.	29 508,60		
2.4. Téléphone (Tx & Câbles)	17 472,00		
2.5. Plantes, E. verts, A. des abords			
2.6. Dossiers techniques cadastraux	7 000,00		
2.7. Equipements hors site et autres travaux			
2.7.1. assainissement			
2.7.2. Eau potable			
2.7.3. Electricité			
2.7.4. voirie			
2.8. Révision des prix			
2.9 - Autre travaux			
<b>3. TAXES ET REDEVANCES</b>	170 329,05		
3.1. Frais d'autorisation	22 128,03		
3.2. Taxe d'édilité			
3.3. TAXE DE IER ETABLISSEMENT(ASS)	42 000,00		
3.3. TAXE IER ETABLISSEMENT AEP/RENFORCEMENT "	58 800,00		
3.3. TAXE IER ETABLISSEMENT ELEC "PARTICIPATION "	41 962,62		
3.4. Frais de branchement et de r.a.c.			
3.5. P.S.N.			
3.6. T.N.B.	2 472,00		
3.7. T.N.B. (T.N.B. communale)	2 966,40		
3.8. T.N.B. Le Directeur Général			
<b>4. HONORAIRES ETUDES</b>	48 220,00		
4.1. Frais d'établissement du programme			
4.2. Maîtrise d'œuvre			
4.2.1. Les honoraires du Géomètre			
4.2.1.1. Travaux Type: Plans / Enquêtes			
4.2.1.2. Calage et bornage préliminaires			
4.2.2. Les honoraires des Architectes			
4.2.2.1. Etudes urbanistiques			
4.2.2.2. Etudes architecturales			
4.2.2.3. Les honoraires d'ingénieur			
4.2.3.1. Etudes de V.R.D			
4.2.3.2. Etudes Techq construction			
4.2.3.3. Etudes géotechniques			
4.2.3.4. Autres études			
4.3. Maîtrise de chantier			
4.3.1. Suivi, pilotage et coordination			
4.3.2. Bureau de contrôle			
4.4. Contrôle Qualité			
4.4.1. Essais de contrôle du Laboratoire			
4.4.2. Maîtrise ouvrage social			
<b>5. CONSTRUCTION</b>			
5.1. Travaux de Construction			
5.1.0 Tr. corps d'état			
5.1.1 Gros - œuvres			
5.1.2 Emaillabilité			
5.1.3 Revêtements			
5.1.4 Menuiserie Bois - Ferronnerie			
5.1.5 Menuiserie Aluminium			
5.1.6 Electricité-Interce			
5.1.7 Plomberie - App. Sanitaires			
5.1.8 Peinture-Vitre			
5.1.9 Aménagements extérieurs			
5.1.10 Révision des prix			
5.1.11 Révision des prix			
5.2. Equipements nécessaires à l'usage de locaux			
5.2.1. Fournilures et pose des ascenseurs			
5.2.2. Gaines et câbles de télécommunication			
5.2.3. Antennes de télévision			
5.2.4. Suppresseurs éventuels			
5.2.5. Branchements individuels(Elect)			
5.2.6. Branchements individuels(AEP)			
<b>6. FRAIS DIVERS GENERAUX</b>			
6.1. Frais de commercialisation du programme			
6.1.1. Frais de commercialisation			
6.1.2. Frais de publicité			
6.1.3. Frais des invendus et S.A.P			
6.2. Taxes foncières			
6.2.1. Frais d'éclatement			
6.2.2. Frais de mise en concurrence et de m.j			
6.3. Charges d'intervention			
<b>7. CHARGES FINANCIERES</b>			
7.1. Frais financiers (Intérêts des emprunts) (4)			
7.2. Garanties financières			
7.2.1. Frais d'hypothèque			
7.2.2. Frais d'études du dossier			
7.2.3. Frais de la commission d'engagement			
7.3. Assurance construction			
<b>8. CHARGES FISCALES</b>			
8.1. T.V.A sur chiffre d'affaires			
8.2. T.V.A. déductible			
8.3. Solde fiscal (TVA résiduelle)			
<b>9. ALEAS ( Physique et Financier )</b>			
<b>PRIX DE REVIENT TOTAL</b>			<b>2 246 905,16</b>
<b>Total RECETTES PREVISIONNELLES *</b>			<b>2 307 200,00</b>
(total)			2 307 200,00
<b>SOLDE OPERATION</b>			<b>60 294,84</b>
Observations :			
C'est une opération réalisée sur une assiette du HAO faisant partie de l'ensemble de l'opération AL WIFAO			
(1) - Il s'agit des charges foncières proposées à imputer sur l'opération tout en permettant son équilibre			

Mr. Mouncef BOUJIDA  
Chef du Département Conception et Développement  
Al Omrane Fès-Meknes

Mr. Ismail TAZI  
Directeur Technique et Ingénierie  
Al Omrane Fès-Meknes

Adil ASSMI  
Directeur de l'Agence  
Taza-Taounate

FES LE 26/12/2019  
E. ELFAKIR  
Miss  
Moutassar BELHAZI  
Directeur Général Adjoint

Mohamed DERDOURI



## Emargements des Responsables

Le Directeur Général

AL OMRANE FES - MEK

Le Directeur Général

Khalid MAMAN

Le Directeur Général Adjoint

Mountasser BERRHAZ

Directeur Général Adjoint

Le Directeur Commercial et Marketing

Mr. Saïd MESSAOUDI

Directeur Commercial  
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

BERRADA Mohamed

Chef du Département  
Animation Réseau

Al Omrane Fès-Meknès

Directeur de L'Agence

M. RAMI ABDELHAKIM

Directeur de l'Agence  
Taza Taounate

Al Omrane Fès-Meknès

Les Délégués Commerciaux et Chef  
de la F2V

Mr. CHMIA Abdeljebbar

Délégué Commercial  
Responsable de la Force de Ventes

Agence Taza Taounate  
Al Omrane Fès-Meknès