



Manuel de Commercialisation du Projet

LOTISSEMENT EL MANZAH
Code opération : 901388.02



SOMMAIRE

- 1- Présentation du Projet.
- 2- Volet Marketing, Communication et Promotion.
- 3- Volet Commercialisation et Recouvrement.
- 4- Annexes.

Présentation du Projet

PRESENTATION DU PROJET

DENOMINATION DU PROJET	EL MENZAH
TYPE DE PROJET	LOT PROMOTIONEL R+4
Propre	NON (MODE HAO)
En partenariat	NON
LOCALISATION	VILLE NOUVELLE CHRAFATE
Région économique	TANGER TETOUAN
Préfecture ou province	TANGER FAHS ANJRA
Commune	CR JOUAMAA
Ville	VILLE NOUVELLE CHRAFATE
CONSISTANCE	50 Lots d'habitation R+4 d'une superficie moyenne de 300m ² et 4 Equipements de proximité

	Nombre d'unités	Nombre de bénéficiaires	Superficie	Coût en Dirhams
Lot social				
Logement social				
Lot économique				
Logement économique et FVIT				
Lot promotionnel	50		5,58 ha	49.53 MDH
Logement promotionnel				
Logement de classe moyenne				
Villas				
Lots d'activités commerciales	4			
Locaux commerciaux				
Lots industriels				
Lots d'activités artisanales				
Lots d'équipements socio administratifs				

 U G R

Présentation du projet

DATES PREVISIONNELLES D'EXECUTION DU PROJET	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4
Date de lancement des travaux	01/09/2020			
Date d'achèvement des travaux	31/12/2021			
Date de mise en commercialisation	15/06/2020			
Date de livraison	31/03/2022			
Date de remise des contrats	30/06/2022			

OBJECTIFS DU PROJET

OBJECTIFS SOCIAUX

- Régulation du marché de l'immobilier local
- Répondre à la demande croissante en lots destinés à l'auto-construction
- Présentation d'une offre adéquate aux promoteurs privés et particuliers souhaitant investir à la VNC

OBJECTIFS COMMERCIAUX

- Réalisation des prévisions en recettes du plan d'action
- Enrichir le chiffre d'affaire
- Diversifier l'offre pour toucher d'autres cibles et répondre à toutes les types de demande.

COÛT DE L'OPERATION

	Coût du m ² en Dirhams	Coût total en Dirhams	Date
Cout initial	2664.84	49 539 544,08	01/09/2020
Coût actualisé s'il y a lieu			

Présentation du Projet

CARACTERISTIQUES DES PRODUITS

Types d'unités	Superficie du terrain		Superficie construite		Nombre de travaux		Destination des lots
	De	A	De	A	De	A	
Lot social							
Logement social							
Lot économique							
Logement économique et faible VIT							
Lot promotionnel	300	420					R+4 avec RDC COM
Logement Promotionnel							
Logement de classe moyenne							
Villas							
Lots d'activités commerciales							
Locaux commerciaux							
Lots industriels							
Lots d'activités artisanales							
Lots d'équipements socio administratifs							






Présentation du Projet

CONDITIONS PREALABLES A LA COMMERCIALISATION

	OUI	NON
ETUDE DE FAISABILITE	x	
ETUDE DE MARCHE	x	
SITUATION DU TERRAIN	x	
Propriété de la Société	x	
Libre de toute occupation	x	
AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES	x	
MONTAGE FINANCIER	x	
CATALOGUE DES PRIX		
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		
Publicité obligatoire		
Autres actions de communication et de promotion telles que prévues au niveau du plan de communication		

Handwritten signature and initials in blue ink.

Volet Marketing, Communication et Promotion

PLAN D'ACTION MARKETING

ETUDE DE MARCHE

CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE MARCHE

POLITIQUE DES PRIX (MOTIVATION)

POLITIQUE DE RECOUVREMENT (MOTIVATION)

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



Volet Marketing, Communication et Promotion

Publicité obligatoire

LA PRESSE

DESIGNATION	NOMBRE	NOMBRE DE	DATES
-------------	--------	-----------	-------

Quotidiens			
------------	--	--	--

Hebdomadaires			
---------------	--	--	--

Mensuels			
----------	--	--	--

Autres			
--------	--	--	--

Autres Actions et/ou Evènements

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

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

RDH & VR

Volet Marketing, Communication et Promotion

BUDGET DE COMMUNICATION ET DE PROMOTION

BUDGET DE COMMUNICATION

Supports ou actions	Budget en Dirhams	Observations
Dépliants		
Flyers		
Affiches		
Brochures		
Plaquettes		
Banderoles		
Revue et journaux		
Radio		
Télévision		
Frais d'études et conception		
Autres		
Total		

Handwritten signature and initials in blue ink.

Volet Commercialisation et Recouvrement

CONDITIONS DE COMMERCIALISATION		
Conditions d'éligibilité		
	DE	A
Fourchette des revenus		
	Oui	Non
Avoir bénéficié d'un produit du Groupe Al Omrane	X	
Être propriétaire d'un logement ou d'un lot de terrain constructible	X	
Résider dans la localité du programme		X
Autres conditions		X
Ordre d'importance des conditions d'éligibilité		
1		
2		
3		
4		
5		
6		
Modalités d'attribution		
Modalités de passage du mode « Vente sur Offres de Prix » au mode « Vente libre »		
Conditions de valorisation		
Délai de valorisation		
Pénalités prévues		
Conditions d'aliénation		
Délai de non aliénation		
Indemnité pour lever la condition d'aliénation		

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Volet Commercialisation et Recouvrement

Conditions de désistement		
Montant de l'indemnité		
	Ou	
Taux appliqué par rapport au prix de vente		5% des montants versés
	Oui	Non
Remboursement immédiat	x	
Remboursement après commercialisation		x
Conditions de transfert		
Montant de l'indemnité		
	Ou	
Taux appliqué par rapport au prix de vente		5% du prix de cession
Conditions de déchéance		
Montant de l'indemnité		
	Ou	
Taux appliqué par rapport au prix de vente		5% des montants versés
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		
Chef de Groupe		
Directeur Régional		
Directeur Commercial		
Directeur Général		x ABDEL MOHSSINE ELFAEZI
Directoire ou Conseil d'administration		

Volet Commercialisation et Recouvrement

MODALITE DE RECOUVREMENT (EN DIRHAMS)

Type d'unités	1 ^{ère} avance		2 ^{ème} avance		3 ^{ème} avance		4 ^{ème} avance	
	Taux	Date	Taux	Date	Taux	Date	Taux	Date
Lot social								
Logement social								
Lot économique								
Logement économique et fiable VIT								
Lot promotionnel	20%	Immédiat	20%	Après 6 mois de la 1 ^{ère} échéance	30%	Après 6 mois de la 2 ^{ème} échéance	30%	A Livraison
Logement de classe moyenne								
Logements promotionnels								
Villas								
Lots d'activités commerciales								
Lots commerciaux								
Lots industriels								
Lots d'activités artisanales								

[Signature]

[Signature]

Volet Commercialisation et Recouvrement

PLANING DE COMMERCIALISATION

Tranche 1

Date de lancement de la publicité obligatoire : 29/05/2020

Date de lancement de la commercialisation : 15/06/2020

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


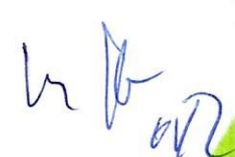
Numéros et types d'unités à commercialiser

Tranche 4

Date de lancement de la publicité obligatoire

Date de lancement de la commercialisation

Numéros et types d'unités à commercialiser

Chiffre d'affaire Prévisionnel

CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL (EN DIRHAMS)

Type d'unités	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4	TOTAL
Lot social					
Logement social					
Lot économique					
Logement économique et faible VIT					
Lot promotionnel	54,64 MDH				54,64 MDH
Logements promotionnels					
Logements de classe moyenne					
Villas économiques					
Lots d'activités commerciales	4.94 MDH				4.94 MDH
Locaux commerciaux					
Lots industriels					
Lots d'activités artisanales					
Lots d'équipements socio administratifs					
Total	59,58MDH				59,58MDH

Handwritten signature or initials in blue ink.

ANNEXES

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

Annexe 2 : Descriptif des matériaux utilisés

Annexe 3 : Catalogue des prix de vente

Annexe 4 : Eléments d'argumentaires de vente

Annexe 5 : Plan autorisé

Annexe 1

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

Qualité des intervenants	Réserves et/ ou observations
LE DIRECTEUR GENERAL	<p>AL OMRANE Tanger Tétouan - Al Hoceima Directeur Général Abdel Moujissin EL FAEZI</p>
LE CHEF DE PROJET	
LE DIRECTEUR DE L'AGENCE	<p>RAS</p> <p>AL OMRANE TANGER TETOUAN AL HOCEIMA HARDOUMI Intissar chargée Mission Aupres du directoire pour la nouvelle ville chrafate</p>
LE DIRECTEUR COMMERCIAL	<p>AL OMRANE TANGER TETOUAN AL HOCEIMA Driss IFRASSEN Directeur Commercial et Marketing</p>
LE CHEF DE LA DIVISION MARKETING	<p>AL OMRANE TANGER TETOUAN AL HOCEIMA E GHAMMAD Soufiane Chef De La Division Marketing Et Prospectives</p>
LE RESONSABLE DE LA FORCE DE VENTE	<p>RAS</p>



Annexe 2

DESCRIPTIF DES MATERIAUX UTILISES

REGISTRE DE VENTE LOTISSEMENT AL MANZAH

LOT PROMOTIONNELS R+4

N° LOTS	SURFACE EN M2	VOCATION DU RDC	HAUTEUR	PRIX UNITAIRE	PRIX TOTAL
LOT 1	300	COMMERCIAL	R+4	3 900,00	1 170 000,00
LOT 2	300	COMMERCIAL	R+4	3 150,00	945 000,00
LOT 3	300	COMMERCIAL	R+4	3 050,00	915 000,00
LOT 4	300	COMMERCIAL	R+4	3 050,00	915 000,00
LOT 5	300	COMMERCIAL	R+4	3 150,00	945 000,00
LOT 6	300	COMMERCIAL	R+4	3 900,00	1 170 000,00
LOT 7	350	COMMERCIAL	R+4	3 400,00	1 190 000,00
LOT 8	320	COMMERCIAL	R+4	3 150,00	1 008 000,00
LOT 9	320	COMMERCIAL	R+4	3 050,00	976 000,00
LOT 10	320	COMMERCIAL	R+4	3 050,00	976 000,00
LOT 11	320	COMMERCIAL	R+4	3 150,00	1 008 000,00
LOT 12	350	COMMERCIAL	R+4	3 400,00	1 190 000,00
LOT 13	320	COMMERCIAL	R+4	3 650,00	1 168 000,00
LOT 14	300	COMMERCIAL	R+4	3 350,00	1 005 000,00
LOT 15	300	COMMERCIAL	R+4	3 350,00	1 005 000,00
LOT 16	300	COMMERCIAL	R+4	3 350,00	1 005 000,00
LOT 17	300	COMMERCIAL	R+4	3 350,00	1 005 000,00
LOT 18	320	COMMERCIAL	R+4	3 650,00	1 168 000,00
LOT 19	320	COMMERCIAL	R+4	3 550,00	1 136 000,00
LOT 20	310	COMMERCIAL	R+4	3 350,00	1 038 500,00
LOT 21	300	COMMERCIAL	R+4	3 350,00	1 005 000,00
LOT 22	300	COMMERCIAL	R+4	3 350,00	1 005 000,00
LOT 23	300	COMMERCIAL	R+4	3 350,00	1 005 000,00
LOT 24	300	COMMERCIAL	R+4	3 800,00	1 140 000,00
LOT 25	350	COMMERCIAL	R+4	3 150,00	1 102 500,00
LOT 26	350	COMMERCIAL	R+4	3 400,00	1 190 000,00
LOT 27	420	COMMERCIAL	R+4	3 800,00	1 596 000,00
LOT 28	300	COMMERCIAL	R+4	3 950,00	1 185 000,00
LOT 29	310	COMMERCIAL	R+4	3 250,00	1 007 500,00
LOT 30	320	COMMERCIAL	R+4	3 950,00	1 264 000,00
LOT 31	320	COMMERCIAL	R+4	3 950,00	1 264 000,00
LOT 32	320	COMMERCIAL	R+4	3 400,00	1 088 000,00
LOT 33	320	COMMERCIAL	R+4	3 050,00	976 000,00
LOT 34	350	COMMERCIAL	R+4	3 050,00	1 067 500,00
LOT 35	320	COMMERCIAL	R+4	3 400,00	1 088 000,00
LOT 36	320	COMMERCIAL	R+4	3 950,00	1 264 000,00
LOT 37	340	COMMERCIAL	R+4	3 150,00	1 071 000,00
LOT 38	350	COMMERCIAL	R+4	3 300,00	1 155 000,00
LOT 39	380	COMMERCIAL	R+4	3 300,00	1 254 000,00
LOT 40	350	COMMERCIAL	R+4	3 250,00	1 137 500,00
LOT 41	340	COMMERCIAL	R+4	3 450,00	1 173 000,00
LOT 42	320	COMMERCIAL	R+4	3 300,00	1 056 000,00
LOT 43	330	COMMERCIAL	R+4	3 300,00	1 089 000,00
LOT 44	320	COMMERCIAL	R+4	3 050,00	976 000,00
LOT 45	370	COMMERCIAL	R+4	3 650,00	1 350 500,00
LOT 46	330	COMMERCIAL	R+4	3 950,00	1 303 500,00
LOT 47	310	COMMERCIAL	R+4	3 800,00	1 178 000,00
LOT 48	310	COMMERCIAL	R+4	2 800,00	868 000,00
LOT 49	310	COMMERCIAL	R+4	2 800,00	868 000,00
LOT 50	310	COMMERCIAL	R+4	3 150,00	976 500,00
16120				3 388,00	54 642 000,00

LOTS D'EQUIPEMENTS

N°	N° LOT	Surfaces en m ²	Vocation du RI	Hauteur	PRIX AU M2	PRIX TOTAL
1	Hamam	285	Equipement	RDC	2 000,00	570 000,00
2	Entre commercial	665	Equipement	R+4	2 000,00	1 330 000,00
3	Boulangerie	410	Equipement	R+1	2 000,00	820 000,00
4	Clinique privé	1110	Equipement	R+3	2 000,00	2 220 000,00
TOTAL EQUIPEMENTS		2470			8000	4 940 000,00

m 



Annexe 4

ELEMENTS D'ARGUMENTAIRES DE VENTE





Annexe 5

PLAN AUTORISE