



MANUEL DE COMMERCIALISATION

NACIRIYA

Objet de convention de partenariat pour la
réalisation et financement du projet de
restructuration et recasement du Douar Oulad

Said Laamamra

Code : 140408.01

OPERATION MOD

PROVINCE NOUACER

COMMUNE OULAD SALEH

NOVEMBRE 2022

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Présentation du programme

PRESENTATION DU PROGRAMME

DENOMINATION DU PROGRAMME	DOUAR OULAD SAID LAAMAMRA(NACIRIA)
TYPE DE PROGRAMME	LOTISSEMENT
Propre	MOD
En partenariat	COMMUNE OULAD SALEH BOUSKOURA
LOCALISATION	
Région économique	CASABLANCA SETTAT
Préfecture ou province	NOUACER
Commune	OULAD SALEH
Ville	CASABLANCA
CONSISTANCE	

	Nombre d'unités		Nombre de bénéficiaires		Superficie(m ²)		Coût Prévisionnel en Dirhams
LOTS DE RECASEMENT R+3	202				16 160		
LOTS PEREQUATION EN R+3	40				6499		
HAMMAM	1				873		
TOTAL	243				23 532		

Handwritten signatures and initials in blue ink.

DATES PREVISIONNELLES D'EXECUTION DU PROGRAMME	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4
Date de lancement des travaux	2019	2022		
Date d'achèvement des travaux	2023	2023		
Date de mise en commercialisation	2022	2022		
Date de livraison	2023	2023		
Date de remise des contrats	2024	2024		

OBJECTIFS DU PROGRAMME

OBJECTIFS SOCIAUX

- La densification et la diversification de l'offre en matière de logement au niveau de la commune OULAD SALEH ;
- Satisfaire les besoins en logement des couches moyennes ;
- mettre sur le marché immobilier de la zone des lots promotionnel dont la valorisation permettrait la mise à niveau du site ;
- Doter la zone de lot d'équipement de proximité ainsi que des lots socio-administratifs répondant aux besoins des habitants ;

OBJECTIFS COMMERCIAUX

- Exécution les termes de la convention de partenariat entre la commune OULAD SALEH ; la provine Nouacer et la société AL OMRANE CASABLANCA-SETTAT ;
- Réalisation des objectifs commerciaux ;
- Encouragement de la petite et moyenne promotion immobilière ;
- Contribution à la réduction du déficit en logement dans la zone ;
- Réaliser une péréquation optimale pour combler une partie des charges d'investissements, inhérent à la viabilisation de la composante sociale des programmes réalisés par la société pour le compte de la commune.



COÛT DU PROGRAMME

	Coût du M ² en Dirhams	Coût total Prévisionnel en Dirhams	Date
Coût initial	2 998.44	75 977 488.82	31/08/2022
Coût actualisé			

CARACTERISTIQUES DES PRODUITS

Types d'unités	Superficie du terrain		Superficie construite		Nombre de travaux		Destination des lots
	De	A	De	A	De	A	
Lots de Recasement	80	80					
Lots de péréquation en R+3	162	166					
Hammam	873						

CONDITIONS PREALABLES A LA COMMERCIALISATION

	OUI	NON
ETUDE DE FAISABILITE		
ETUDE DE MARCHE (voir annexes)	x	
SITUATION DU TERRAIN		
Propriété de la Commune OULAD SALEH	x	
Libre de toute occupation	x	
AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES	x	
MONTAGE FINANCIER	x	
CATALOGUE DES PRIX	x	
PLAN D'ACTION MARKETING OPERATIONNEL		

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



Interne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Par un cabinet externe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
APPROBATION DU PROGRAMME PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION OU LE DIRECTOIRE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MEDIATISATION	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Publicité obligatoire	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autres actions de communication et de promotion telles que prévues au niveau du plan de	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

PLAN D'ACTION MARKETING

ETUDE DE MARCHÉ

CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE MARCHÉ

POLITIQUE DES PRIX (MOTIVATION)

POLITIQUE DE RECOUVREMENT

POINTS D'ACCEUIL-DE VENTE ET LES MANAGERS

Nom et prénom

Managers

Points d'accueil-de	Missions (accueil et/ou vente)	Noms et prénoms des managers	Produits à vendre
SIEGE / AGENCE	TOUTES LES PROCEDURES EN MATIERE DE COMMERCIALISATION		

M

C *F* *S* *X* *Y* *Z*



Publicité obligatoire

LA PRESSE

DESIGNATION	NOMBRE	NOMBRE DE	DATES
Quotidiens	5	6	Entre Déc. 2022 et Jan. 2023
Hebdomadaires	1	0	Entre Déc. 2022 et Jan. 2023
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		MESSAGERIE SMS					Lots de Péréquation R+3	2022 & 2023		
		MESSAGERIE ELECTRONIQUE					Lots de Péréquation R+3	2022 & 2023		
Actions proposées par la société		JOURNAUX					Lots de Péréquation R+3	2022 & 2023		
		SITE WEB					Lots de Péréquation R+3	2022 & 2023		
		AFFICHAGE URBAIN					Lots de Péréquation R+3	2022 & 2023		

BUDGET DE COMMUNICATION DE LA PROMOTION

BUDGET DE COMMUNICATION

Supports ou actions	Budget en Dirhams	Observations
Dépliants		
Flyers		
Affiches		
Brochures		
Plaquettes		
Banderoles		
Revue et journaux	12x10.000 = 120.000	
Radio		

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Télévision		
Frais d'études et		
Autres : ROLL UP		
Total		

CONVENTION DE L'OPERATION

Secteur	TYPOLOGIE	NBRE.	Sur. Tot. Prov. (m ²)	Fourchettes des sup. Prov. (m ²)	Fourchettes des Prix (DHS)	Recettes Prévisionnelles (DHS)
TRANCHE 1	Lot Recasement en R+3	138	11040	Entre 80 et 127	40 000	5 520 000.00
	Lot Péréquation en R+3	19	3097	Entre 162 et 167	ENTRE 6500 ET 7100	20 707 300.00
	HAMMAM	1	873	873	6000	5 238 000.00
TRANCHE2	Lot Recasement en R+3	64	5120	Entre 80 et 139	40 000	2 560 000.00
	Lot Péréquation en R+3	21	3402	Entre 162 et 167	ENTRE 6800 ET 7100	23 312 700.00
	Mosquée	1	1177	1177	0	0
	Centre Multiservice	1	630	630	0	0
TOTAL		245	25339			57 338 000.00

Type de Recettes	Montant
SUBVENTION	30 000 000,00
*DGCL	10 000 000,00
*CONSEIL REGIONAL	7 000 000,00
*COMMUNE	10 000 000,00
*FSH	3 000 000,00

LES PRIX SONT ETABLI SUR PROPOSITION DE LA COMMUNE PAR COURRIER N° 336/2022 EN DATE DU 23/03/2022, SUITE A L'ETUDE DE MARCHE REALISEE PAR AL OMRANE CASABLANCA-SETTAT ET ENVOYEE A LA COMMUNE POUR VALIDATION LE 17/03/2022.

Volet Commercialisation et Recouvrement

CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

VENTE DES LOTS PROMOTIONNELS EN R+3

Conditions d'éligibilité

	DE	A
Fourchette des revenus		
	Oui	Non
Avoir bénéficié d'un produit du Groupe AL OMRANE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Etre propriétaire d'un logement ou d'un lot de terrain constructible	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Résider dans la localité du programme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autres conditions		
ETRE AGE DE 18 ANS ET PLUS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ETRE DE NATIONALITE MAROCAINE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ordre d'importance des conditions d'éligibilité

1	SITUATION FAMILIALE
2	
3	
4	
5	
6	

Modalités d'attribution

Après la publication de l'avis de vente dans les journaux et sur le site web produits du Groupe Al Omrane, la commercialisation se fera sur offre de prix, moyennant un cahier de charges et traitée par une commission présidée par le président de la commune Oulad Saleh et en présence d'un notaire et des représentants de la province de Nouacer.

L'affectation et vente des produits par Al Omrane Casablanca-Settat sera réalisée sur la base de la liste des bénéficiaires reçue de la commune Oulad Saleh.

Conditions de valorisation

Délai de valorisation

Pénalités prévues

Conditions d'aliénation

Délai de non aliénation

Indemnité pour lever la condition d'aliénation



Conditions de désistement

Montant de l'indemnité

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

5% du prix de vente.

Oui	
	X

Non	

Remboursement immédiat

Remboursement après revente

Conditions de transfert

Montant de l'indemnité

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

Conditions de déchéance

Montant de l'indemnité

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

Pénalités de retard à appliquer en cas de non

Niveau de hiérarchisation de prise de décision de

NOM ET PRENOM

Manager commercial

Responsable réseau commercial

Directeur Régional

M.YASSINE MEJDOUBI

Directeur Commercial

M.OUTAL YOUSSEF

Directrice Générale

Mme LMOUDDEN BOUCHRA

Directoire ou Conseil d'administration

MODALITE DE RECOUVREMENT (EN DIRHAMS)

Type d'unités	1ère avance		2ème avance		3ème avance	
	Montant	Date	Montant	Date	Taux	Date
Lots péréquation en R+3	50%	A la signature du contrat de réservation	20% Apres 06 mois de la 1ère avance		30%	A la livraison

PLANNING DE COMMERCIALISATION

Tranche 1 et 2	Date de lancement de la publicité obligatoire	2022
	Date de lancement de la commercialisation	2022

Handwritten signatures and marks at the bottom right of the page.

OBJECTIFS DES MANAGERS COMMERCIAUX ET MOS

LES VENTES Nom et prénom du manager commercial	Types de produit	Nombre d'unités à vendre	Chiffre d'affaires à réaliser (en Dirhams)	Recettes à réaliser (en Dirhams)	Période	
					DE	A
	LOTS DE RECASEMENTS	202	8 080 000.00	8 080 000.00	2022	2023
	LOTS DE PEREQUATION R+3	40	44 020 000.00	44 020 000.00	2022	2023
	Hammam	1	5 238 000.00	5 238 000.00	2022	2023

LIVRAISONS ET CONTRATS Nom et prénom du manager commercial	Nature des produits	Nombre d'unités à livrer	Nombre de contrats à établir	Période	
				DE	A
	LOTS DE RECASEMENTS	202	202	2023	2024
	LOTS DE PEREQUATION R+3	40	40	2023	2024
	hammam	1	1	2023	2024

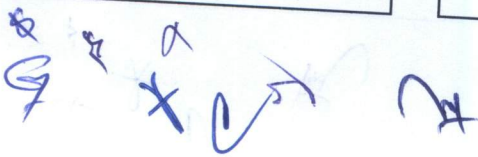
***LES CONTRATS SERONT SIGNES PAR LE PRESIDENT DE LA COMMUNE OULAD SALEH OU SON REPRESENTANT**

CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL (EN DIRHAMS)

Type d'unités	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4	TOTAL (DHS)
LOTS DE RECASEMENTS	5 520 000,00	2 560 000,00			8 080 000.00
LOTS DE PEREQUATION	20 707 300,00	23 312 700,00			44 020 000.00
Hamam	5 238 000,00				5 238 000.00

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

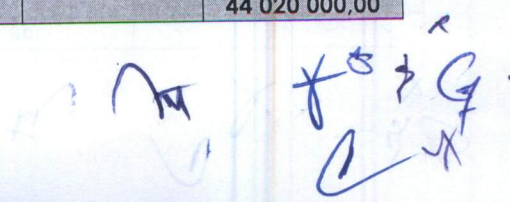
Qualité des intervenants	Réserves et/ ou observations



***LISTING DES LOTS DE PEREQUATION EN R+3**

* LES PRIX ONT ETABLI SUR PROPOSITION DE LA COMMUNE PAR COURRIER N° 336/2022 EN DATE DU 23/03/2022, SUITE A L'ETUDE DE MARCHE REALISEE PAR AL OMRANE CASABLANCA-SETTAT ET ENVOYEE A LA COMMUNE POUR VALIDATION LE 17/03/2022.

LOTISSEMENT OULAD LAAMAMRA (LOTS DE PEREQUATION EN R+3)						
NUMERO D'ORDRE	N° LOT	Surface approximative (en m ²)	VOIE 1	VOIE 2	PRIX DE VENTE AU M ² (DHS)	PRIX DE VENTE TOTALE
1	139	162	16		6 500,00	1 053 000,00
2	140	162	16		6 500,00	1 053 000,00
3	141	162	16		6 500,00	1 053 000,00
4	142	162	16		6 500,00	1 053 000,00
5	143	162	16		6 500,00	1 053 000,00
6	144	162	16		6 500,00	1 053 000,00
7	145	162	16		6 500,00	1 053 000,00
8	146	162	16		6 500,00	1 053 000,00
9	147	162	16	12	6 900,00	1 117 800,00
10	148	163	40	12	7 000,00	1 141 000,00
11	149	163	40		6 800,00	1 108 400,00
12	150	163	40		6 800,00	1 108 400,00
13	151	163	40		6 800,00	1 108 400,00
14	152	163	40		6 800,00	1 108 400,00
15	153	163	40		6 800,00	1 108 400,00
16	154	163	40		6 800,00	1 108 400,00
17	155	163	40		6 800,00	1 108 400,00
18	156	163	40		6 800,00	1 108 400,00
19	157	163	40	16	7 100,00	1 157 300,00
20	159	162	40	16	7 100,00	1 150 200,00
21	160	162	40		6 800,00	1 101 600,00
22	161	162	40		6 800,00	1 101 600,00
23	162	162	40		6 800,00	1 101 600,00
24	163	162	40		6 800,00	1 101 600,00
25	164	162	40		6 800,00	1 101 600,00
26	165	162	40		6 800,00	1 101 600,00
27	166	162	40		6 800,00	1 101 600,00
28	167	162	40		6 800,00	1 101 600,00
29	168	188	40		6 800,00	1 278 400,00
30	169	162	16	12	7 000,00	1 134 000,00
31	170	162	16		6 700,00	1 085 400,00
32	171	162	16		6 700,00	1 085 400,00
33	172	162	16		6 700,00	1 085 400,00
34	173	162	16		6 700,00	1 085 400,00
35	174	162	16		6 700,00	1 085 400,00
36	175	162	16		6 700,00	1 085 400,00
37	176	162	16		6 700,00	1 085 400,00
38	177	162	16		6 700,00	1 085 400,00
39	178	163	16		6 700,00	1 092 100,00
40	179	166	12	16	7 000,00	1 162 000,00
TOTAL		6521				44 020 000,00



***LISTING LOTS DE RECASEMENTS TRNACHE 1 ET 2 :**

LOTS DE RECASEMENT TRANCHE 1			
NUMERO D'ORDRE	N° LOT	Surface approximative (en m ²)	PRIX DE VENTE TTC
1	1	80	40 000,00
2	2	80	40 000,00
3	3	80	40 000,00
4	4	80	40 000,00
5	5	96	40 000,00
6	6	80	40 000,00
7	7	80	40 000,00
8	8	80	40 000,00
9	9	80	40 000,00
10	10	80	40 000,00
11	11	80	40 000,00
12	12	80	40 000,00
13	13	80	40 000,00
14	14	80	40 000,00
15	15	80	40 000,00
16	16	80	40 000,00
17	17	80	40 000,00
18	18	80	40 000,00
19	19	80	40 000,00
20	20	80	40 000,00
21	21	91	40 000,00
22	22	80	40 000,00
23	23	80	40 000,00
24	24	80	40 000,00
25	25	80	40 000,00
26	26	80	40 000,00
27	27	80	40 000,00
28	28	80	40 000,00
29	29	85	40 000,00
30	30	105	40 000,00
31	31	80	40 000,00
32	32	80	40 000,00
33	33	80	40 000,00
34	34	80	40 000,00
35	35	80	40 000,00
36	36	80	40 000,00
37	37	80	40 000,00
38	38	80	40 000,00
39	39	80	40 000,00
40	40	105	40 000,00
41	41	98	40 000,00
42	42	80	40 000,00
43	43	80	40 000,00
44	44	80	40 000,00
45	45	80	40 000,00
46	46	80	40 000,00
47	47	80	40 000,00
48	48	105	40 000,00

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom left of the page.



49	49	95	40 000,00
50	50	80	40 000,00
51	51	80	40 000,00
52	52	80	40 000,00
53	53	80	40 000,00
54	54	80	40 000,00
55	55	80	40 000,00
56	56	96	40 000,00
57	57	118	40 000,00
58	58	80	40 000,00
59	59	80	40 000,00
60	60	80	40 000,00
61	61	80	40 000,00
62	62	80	40 000,00
63	63	127	40 000,00
64	64	117	40 000,00
65	65	80	40 000,00
66	66	80	40 000,00
67	67	80	40 000,00
68	68	80	40 000,00
69	69	80	40 000,00
70	70	116	40 000,00
71	71	98	40 000,00
72	72	80	40 000,00
73	73	80	40 000,00
74	74	80	40 000,00
75	75	80	40 000,00
76	76	80	40 000,00
77	77	108	40 000,00
78	78	99	40 000,00
79	79	80	40 000,00
80	80	80	40 000,00
81	81	80	40 000,00
82	82	80	40 000,00
83	83	80	40 000,00
84	84	96	40 000,00
85	85	114	40 000,00
86	86	80	40 000,00
87	87	80	40 000,00
88	88	80	40 000,00
89	89	80	40 000,00
90	90	80	40 000,00
91	91	80	40 000,00
92	92	80	40 000,00
93	93	80	40 000,00
94	94	107	40 000,00
95	95	113	40 000,00
96	96	80	40 000,00
97	97	80	40 000,00
98	98	80	40 000,00
99	99	80	40 000,00
100	100	80	40 000,00

[Handwritten signatures and initials]



101	101	80	40 000,00
102	102	80	40 000,00
103	103	80	40 000,00
104	104	81	40 000,00
105	105	82	40 000,00
106	106	80	40 000,00
107	107	81	40 000,00
108	108	80	40 000,00
109	109	100	40 000,00
110	110	80	40 000,00
111	111	80	40 000,00
112	112	85	40 000,00
113	113	80	40 000,00
114	114	106	40 000,00
115	115	80	40 000,00
116	116	80	40 000,00
117	117	80	40 000,00
118	118	80	40 000,00
119	119	80	40 000,00
120	120	80	40 000,00
121	121	80	40 000,00
122	122	80	40 000,00
123	123	80	40 000,00
124	124	80	40 000,00
125	125	80	40 000,00
126	126	80	40 000,00
127	127	80	40 000,00
128	128	80	40 000,00
129	129	80	40 000,00
130	130	80	40 000,00
131	131	80	40 000,00
132	132	80	40 000,00
133	133	80	40 000,00
134	134	80	40 000,00
135	135	80	40 000,00
136	136	80	40 000,00
137	137	80	40 000,00
138	138	80	40 000,00
TOTAL		80	40 000,00
			5 520 000,00

LOTS DE RECACEMENT 2ème TRANCHE			
Numéro d'ordre	N° LOT	Surface approximative (en m²)	PRIX DE VENTE TTC (DHS)
1	180	94	40 000,00
2	181	80	40 000,00
3	182	80	40 000,00
4	183	80	40 000,00
5	184	80	40 000,00
6	185	80	40 000,00
7	186	80	40 000,00
8	187	80	40 000,00
9	188	80	40 000,00
10	189	117	40 000,00
11	190	101	40 000,00
12	191	80	40 000,00
		80	40 000,00

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom left of the page.



MANUEL DE COMMERCIALISATION

FOR.PS.03.01

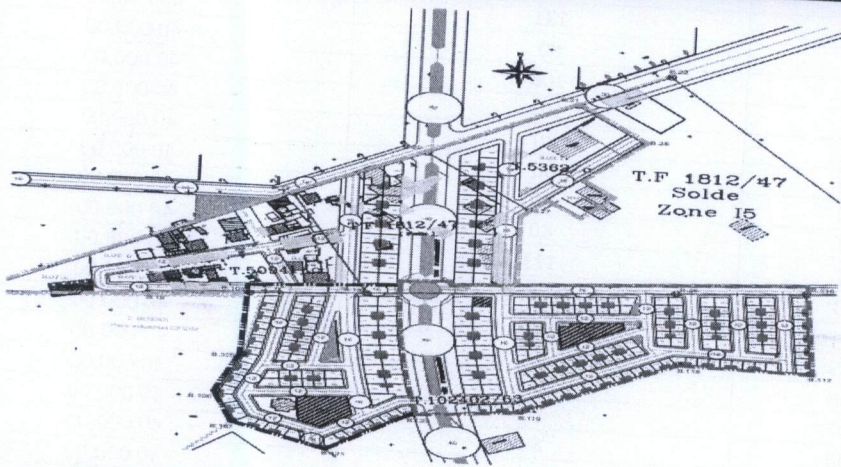
Version 5

Page 15 sur 17

13	192	80	40 000,00
14	193	115	40 000,00
15	194	131	40 000,00
16	195	80	40 000,00
17	196	108	40 000,00
18	197	103	40 000,00
19	198	80	40 000,00
20	199	80	40 000,00
21	200	80	40 000,00
22	201	80	40 000,00
23	202	113	40 000,00
24	203	85	40 000,00
25	204	80	40 000,00
26	205	80	40 000,00
27	206	80	40 000,00
28	207	80	40 000,00
29	208	80	40 000,00
30	209	80	40 000,00
31	210	80	40 000,00
32	211	96	40 000,00
33	212	89	40 000,00
34	213	80	40 000,00
35	214	80	40 000,00
36	215	80	40 000,00
37	216	80	40 000,00
38	217	80	40 000,00
39	218	80	40 000,00
40	219	80	40 000,00
41	220	80	40 000,00
42	221	91	40 000,00
43	222	96	40 000,00
44	223	80	40 000,00
45	224	80	40 000,00
46	225	80	40 000,00
47	226	80	40 000,00
48	227	80	40 000,00
49	228	80	40 000,00
50	229	80	40 000,00
51	230	80	40 000,00
52	231	85	40 000,00
53	232	95	40 000,00
54	233	80	40 000,00
55	234	80	40 000,00
56	235	80	40 000,00
57	236	80	40 000,00
58	237	124	40 000,00
59	238	131	40 000,00
60	239	80	40 000,00
61	240	80	40 000,00
62	241	80	40 000,00
63	242	80	40 000,00
64	243	139	40 000,00
TOTAL		5593	2 560 000,00

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Annexe 1 : PLAN AUTORISE



Annexe 2 : ARGUMENTAIRE DE VENTE

Le projet est constitué de :

- 202 lots de recasements.
- 40 lots de péréquation en R+3.
- Il se trouve dans une zone d'habitation

x G x

LE NIVEAU HIERARCHIQUE DE PRISE
DE DECISION

COMMERCIAL FRONT OFFICE

DIRECTEUR AGENCE CASA CENTRE

DEPARTEMENT ANIMATION RESEAU

DEPARTEMENT MARKETING ET
COMMUNICATION

DIRECTION COMMERCIALE
ET MARKETING

DIRECTEUR GENERAL ADJOINT

DIRECTRICE GENERALE

PRESIDENT DE LA COMMUNE
OULAD SALEH

SIGNATURE ET CACHET

Redouane Safouafi
Conseiller commercial
Front office

Yassine MEJDOU
Directeur de l'Agence Casa Centre

Chef de la Division
Recouvrement et Déstockage
Saadia CHRAIBI

Nichan GZIRI
Chef du Département
Animation Réseau

Saadia BOUQSSIM
Chef de la Division Etudes
Marketing

Youssef OULAD
Directeur Commercial
et Marketing

Directeur Général Adjoint
Khald BOUCHAFRA

Bouchra LMOUDDEN
Directrice Générale
Al Omrane Casablanca-Settat

Le Président
Noureddine Rafik





Ministère du Commerce

Redouane Zatooufi
Conseiller commercial
Front office

Micham GZIRI
Chef du Département
Animation Réseau

Sahbia BOUGSSIM
Chef de la Division Études
Marketing

Bouchar LMOUDEN
Directrice Générale
Al Omnia Casablanca-Satit

Le Président
Nourredine R. ...

Direction Générale

Direction des Études

Direction des Relations

Direction des Ressources

Direction des Services

Direction des Opérations

Direction des Finances

Direction des Affaires

Direction des Relations