



al omrane

MANUEL DE COMMERCIALISATION

FOR.PS.03.01

Version 5

Page 1 sur 29

Manuel de Commercialisation

DE L'OPERATION

HIBA

Code : 140385.01

PROVINCE SIDI BENNOUR

COMMUNE SIDI BENNOUR

SIDI BENNOUR



Ossature du Manuel de Commercialisation

PRESENTATION DU PROGRAMME

DENOMINATION DU PROGRAMME

HIBA

TYPE DE PROGRAMME

LOTISSEMENT

Propre

OUI

En partenariat

NON

LOCALISATION

Région économique

CASABLANCA -SETTAT

Préfecture ou province

SIDI BENNOUR

Commune

SIDI BENNOUR

Ville

SIDI BENNOUR

CONSISTANCE

	Nombre d'unités		Nombre de bénéficiaires		Superficie		Coût en Dirhams	
Locaux sociaux								
Logement social								
Lot économique								
Logement économique et FVIT								
Lot promotionnel	58		58		6152			
LOT Recasement								
Logement de classe moyenne							39 481 502,50	
Villas								
Lots d'activités commerciales	01		01		221			
Locaux commerciaux								
Lots industriels								
Lots d'activités artisanales								
Lots d'équipements socio administratifs								

Handwritten signature or initials in blue ink.



Ossature du Manuel de Commercialisation

DATES PREVISIONNELLES D'EXECUTION DU PROGRAMME	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4
--	-----------	-----------	-----------	-----------

Date de lancement des travaux	Février 2019			
-------------------------------	--------------	--	--	--

Date d'achèvement des travaux	Novembre 2021			
-------------------------------	---------------	--	--	--

Date de mise en commercialisation	2021			
-----------------------------------	------	--	--	--

Date de livraison	2021			
-------------------	------	--	--	--

Date de remise des contrats	2022			
-----------------------------	------	--	--	--

OBJECTIFS DU PROGRAMME

OBJECTIFS SOCIAUX

la commercialisation des lots a pour objectif d'assurer et répondre au besoin en habitat de la population qui désire faire de la promotion immobilière ou la construction de logement individuel

OBJECTIFS COMMERCIAUX

Participer à la réalisation des objectifs commerciales de la Société au titre de l'exercices en cours et Participer au



développement de l'investissement de la société.

COÛT DU PROGRAMME

	Coût du M ² en Dirhams	Coût total en Dirhams	Date
Coût initial	1562,24dh	15 622.403,00	07/11/2014
Coût actualisé s'il y a lieu	6 195,12	39 481 502,50	23/06/2021

Types d'unités	Superficie du terrain		Superficie construite		Nombre de travaux		Destination des lots
	De	A	De	A	De	A	
Locaux sociaux Logement social							
Lot économique Logement économique et faible VIT							
Lot promotionnel	100	160					RDC+3
Lot d'activité commerciale	221	221					RDC+1
Logement de classe moyenne							
Lots industriels							



Ossature du Manuel de Commercialisation

Handwritten signature

CONDITIONS PREALABLES A LA COMMERCIALISATION

OUI

NON

ETUDE DE FAISABILITE

x

ETUDE DE MARCHÉ

x

SITUATION DU TERRAIN

Propriété de la Société

x

Libre de toute occupation

x

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

x

MONTAGE FINANCIER

x

CATALOGUE DES PRIX

x

PLAN D'ACTION MARKETING OPERATIONNEL

Interne

x

Par un cabinet externe

x

APPROBATION DU PROGRAMME PAR LE CONSEIL

x

MEDIATISATION

x

Publicité obligatoire

x

PLAN D'ACTION MARKETING

ETUDE DE MARCHÉ

CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE MARCHÉ

L'ETUDE DE MARCHÉ REALISEE EN INTERNE PAR LA DIRECTION COMMERCIAL ET MARKETING ET L'AGENCE, A FAIT RESSORTIR LE PRIX DE VENTE DES LOTS PROMOTIONNELS ET POUR ACTIVITE COMMERCIALE .

POLITIQUE DES PRIX (MOTIVATION)

POLITIQUE DE RECOUVREMENT (MOTIVATION)

Envoi aux clients des SMS, phoning, lettres de relance...., coordination avec le foncier pour la création des

POINTS D'ACCEUIL-DE VENTE ET LES MANAGERS

Nom et prénom du Chef

Mr Lahcen ZAGZAOUI

Managers commerciaux

Mr Lahcen ZAGZAOUI

Points d'accueil-de vente	Missions (accueil et/ou vente)	Noms et prénoms des managers	Produits à vendre
-AGENCE -SHOW ROOM -SIEGE -AGENCE PARIS	ACCUEIL, VENTE ET TOUTES LES PROCEDURES DE LA COMMERCIALISATION	Mr Lahcen ZAGZAOUI	LOTS DE TERRAIN EN RDC+3 ET UN LOT POUR HAMMAM

Publicité obligatoire

LA PRESSE

DESIGNATION	NOMBRE	NOMBRE DE	DATES
Quotidiens	5	5	JUILLET 2021
Hebdomadaires	2	2	JUILLET 2021
Mensuels			
Autres			

Autres Actions et/ou Evènements

Action / évènements	Support / canal de communication(1)	Descriptif	Contenu	Objectifs	Consistance (2)	Produits concernés	Calendrier	Prestataire	Observations
Accompagnement des actions prévues par le HAO									
-Compagne printemps et été -caravane des cartiers et événement fin d'année									
Actions proposées par la société	-FLAYER ET BANDROLES	- APPEL OFFRE		VENTE DES LOTS POUR ATTEINDRE LOS OBJECTIFS ET LIQUIDATION DU STOCK	-58 LOTS RDC+3 - 1 LOT POUR HAMMAM	-58 LOTS RDC+3 - 1 LOT POUR HAMMAM	2021		



BUDGET DE COMMUNICATION ET DE PROMOTION

BUDGET DE COMMUNICATION

Supports ou actions	Budget en Dirhams	Observations
Dépliants		
Flyers	5 400.00	Pack 1000
Affiches		
Brochures roll up	1 000.00	2 Roll up
Plaquettes		
Banderoles	3 000.00	6
Revue et journaux	120 000,00	
Radio		
Télévision		
Frais d'études et conception		
Autres		
Total		

CONDITIONS DE COMMERCIALISATION**VENTE DES LOTS PROMOTIONNELS R+3****Conditions d'éligibilité**

DE A

Fourchette des revenus

Oui Non

Avoir bénéficié d'un produit du Groupe Al Omrane

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

Résider dans la localité du programme

 Autres conditions

ETRE AGE DE 18 ANS ET PLUS

ETRE DE NATIONALITE MAROCAINE

 Ordre d'importance des conditions d'éligibilité

1	
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 vente se fera sur offres de prix par une commission en présence d'un notaire

Modalités de passage du mode « Vente sur Offres de Prix » au mode « Vente libre »

LE PASSAGE AU MODE « VENTE LIBRE », SE FERA SUITE AUX RESULTATS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION..

Conditions de valorisation

Délai de valorisation

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%	
Remboursement immédiat	Oui	Non
Remboursement après commercialisation	X	X
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	5%	
Pénalités de retard à appliquer en cas de		

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		
Directoire ou Conseil d'administration		

LOTS D'ACTIVITE COMMERCIAL(HAMMAM)

Conditions d'éligibilité

DE A

Fourchette des revenus

Oui Non

Avoir bénéficié d'un produit du Groupe Al Omrane

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

Résider dans la localité du programme

Autres conditions

ETRE AGE DE 18 ANS ET PLUS

ETRE DE NATIONALITE MAROCAINE

Ordre d'importance des conditions d'éligibilité

1	
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 vente se fera sur offres de prix par une commission en présence d'un notaire

Modalités de passage du mode « Vente sur Offres de Prix » au mode « Vente libre »

LE PASSAGE AU MODE « VENTE LIBRE », SE FERA SUITE AUX RESULTATS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION..

Conditions de valorisation

Délai de valorisation

Pénalités prévues

Conditions d'aliénation

Conditions d'aliénation

CONFORMEMENT AU REGLEMENT DE CONSULTATION

Conditions de désistement		
Montant de l'indemnité	5%	
Ou		
Taux appliqué par rapport au prix de		
Remboursement immédiat	Oui	Non
Remboursement après	X	X
Conditions de transfert		
Montant de l'indemnité		
Ou		
Taux appliqué par rapport au prix de vente		
Conditions de déchéance		
Montant de l'indemnité	5%	
Ou		
Taux appliqué par rapport au prix de Pénalités de retard à appliquer en cas de		

Niveau de hiérarchisation de prise de	Nom et prénom	
Manager commercial		
Chef de Groupe		
Directeur Régional		
Directeur Commercial		
Directeur Général		
Directoire ou Conseil d'administration		



MODALITE DE RECOUVREMENT (EN DIRHAMS)

	1ère avance		2ème avance		3ème avance		4ème avance	
Type d'unités	Taux	Date	Taux	Date	Taux	Date	Taux	Date
Locaux sociaux								
Logement social								
Lot économique								
Lots d'activités commerciales	60%	A la signature de la promesse de vente	30%	3 mois après le premier versement	10%	a la livraison		
Lot promotionnel	50%	A la signature de la promesse de vente	25%	3 mois après le premier versement	25%	a la livraison		

PLANNING DE COMMERCIALISATION

Tranche 1	Date de lancement de la publicité obligatoire	SEPTEMBRE 2021
	Date de lancement de la commercialisation	SEPTEMBRE 2021
	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	

OBJECTIFS DES MANAGERS COMMERCIAUX

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
Mr Lahcen ZAGZAoui	LOTS PROMOTIONNELS	58	53 200 150,00	53 200 150,00	2021	2022
	LOT POUR HAMMAM	01	1 547.000,00	1 547.000,00	2021	2021



Ossature du Manuel de Commercialisation

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
Mr Lahcen ZAGZAOUI		LOTS PROMOTIONNELS		58		58		2021	2022
		LOT POUR HAMMAM		01		01		2021	2022

CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL (EN DIRHAMS)					
Type d'unités	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4	TOTAL
Locaux sociaux					
Logement social					
Lot économique					
Lot promotionnel	53 200 150,00				
Lot d'activité commercial - HAMMAM	1 547.000,00				
Logements de classe moyenne					
Lots recasement					
Locaux commerciaux					
Total	54 747 150,00				

Handwritten signature



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

Qualité des intervenants	Réserves et/ ou observations

f

*LISTING DES LOTS PROMOTIONNEL RDEC HABITAT EN R+3.

N° D'ORDRE	TYPE PRODUIT	N° LOT	SUPERFICIE EN M ²	PRIX UNITAIRE/M ²	PRIX DE VENTE
1	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	3	102,00	8 200,00	836 400,00
2	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	5	102,00	8 150,00	831 300,00
3	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	7	102,00	8 150,00	831 300,00
4	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	9	102,00	8 150,00	831 300,00
5	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	11	102,00	8 150,00	831 300,00
6	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	13	102,00	8 150,00	831 300,00
7	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	15	102,00	8 150,00	831 300,00
8	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	17	102,00	8 150,00	831 300,00
9	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	19	103,00	8 350,00	860 050,00
10	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	20	120,00	8 000,00	960 000,00
11	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	21	102,00	8 000,00	816 000,00
12	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	22	102,00	8 000,00	816 000,00
13	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	23	102,00	8 000,00	816 000,00

14	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	24	102,00	8 000,00	816 000,00
15	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	25	102,00	8 000,00	816 000,00
16	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	26	102,00	8 000,00	816 000,00
17	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	30	102,00	8 000,00	816 000,00
18	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	32	102,00	8 000,00	816 000,00
19	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	34	102,00	8 000,00	816 000,00
20	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	36	102,00	8 000,00	816 000,00
21	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	38	160,00	8 000,00	1 280 000,00
22	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	40	102,00	8 000,00	816 000,00
23	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	42	101,00	8 300,00	838 300,00
24	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	44	106,00	8 500,00	901 000,00
25	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	45	102,00	8 000,00	816 000,00
26	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	46	102,00	8 000,00	816 000,00
27	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	47	100,00	8 200,00	820 000,00
28	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	48	100,00	8 300,00	830 000,00
29	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	49	100,00	8 100,00	810 000,00
30	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	50	100,00	8 300,00	830 000,00

31	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	52	138,00	8 150,00	1 124 700,00
32	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	54	125,00	8 100,00	1 012 500,00
33	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	56	121,00	8 100,00	980 100,00
TOTAL			3 516,00		28 510 150,00

***LISTING DES LOTS PROMOTIONNEL RDEC COMMERCIAL EN R+3.**

N° D'ORDRE	TYPE PRODUIT	N° LOT	SUPERFICIE EN M ²	PRIX UNITAIRE/M ²	PRIX DE VENTE
1	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	1	112,00	9 800,00	1 097 600,00
2	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	2	102,00	9 200,00	938 400,00
3	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	4	102,00	9 200,00	938 400,00
4	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	6	102,00	9 200,00	938 400,00
5	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	8	102,00	9 200,00	938 400,00
6	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	10	102,00	9 200,00	938 400,00
7	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	12	102,00	9 200,00	938 400,00
8	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	14	102,00	9 200,00	938 400,00
9	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	16	102,00	9 200,00	938 400,00

10	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	18	115,00	9 700,00	1 115 500,00
11	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	27	100,00	9 500,00	950 000,00
12	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	28	108,00	9 600,00	1 036 800,00
13	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	29	102,00	9 300,00	948 600,00
14	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	31	102,00	9 300,00	948 600,00
15	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	33	102,00	9 300,00	948 600,00
16	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	35	102,00	9 300,00	948 600,00
17	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	37	118,00	9 700,00	1 144 600,00
18	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	39	103,00	9 300,00	957 900,00
19	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	41	102,00	9 300,00	948 600,00
20	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	43	101,00	9 500,00	959 500,00
21	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	51	108,00	9 400,00	1 015 200,00
22	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	53	108,00	9 200,00	993 600,00
23	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	55	108,00	9 200,00	993 600,00

24	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	57	121,00	9 500,00	1 149 500,00
25	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	58	108,00	9 500,00	1 026 000,00
TOTAL			2636		24 690 000,00

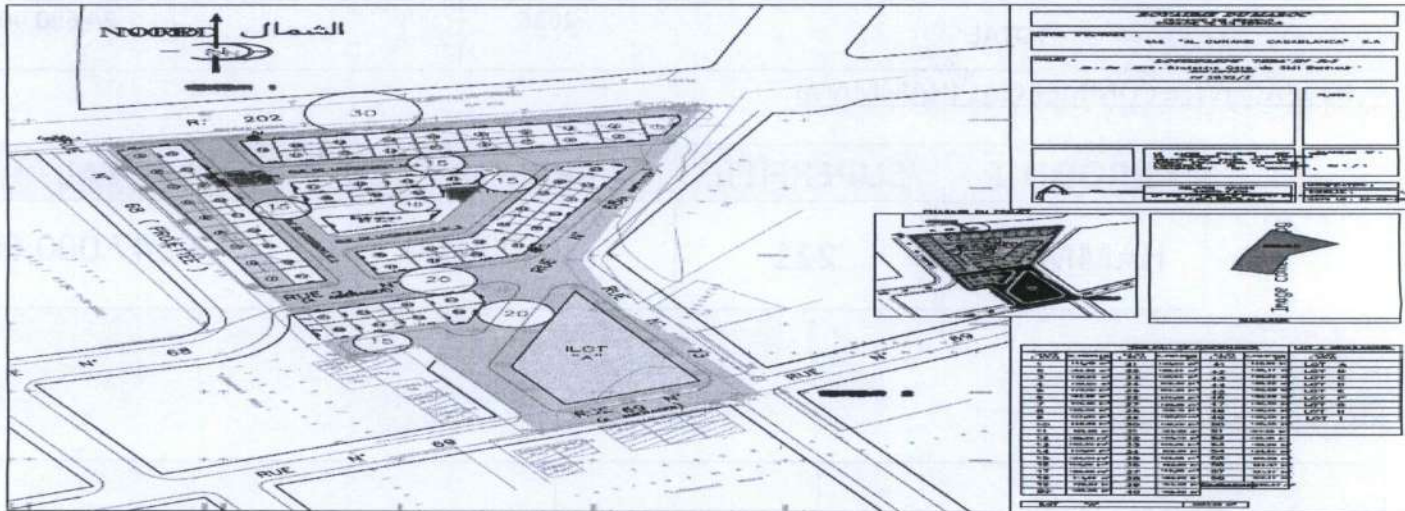
***LOT D'ACTIVITE COMMERCIAL (HAMMAM)**

PRODUIT	SUPERFICIE	PRIX /M ²	PRIX TOTAL
HAMMAM	221	7 000,00	1 547 000,00

CONSISTANCE GLOBALE

Désignation	Nombre d'unités	Superficies Approximatives Totales (m ²)	Recettes Prévisionnelles Totales (dhs)
LOTS D'HABITAT (R+3)	33	3516	28 510 150,00
LOTS HC3	25	2636	24 690 000,00
LOT D'ACTIVITE COMMERCIALE POUR HAMMAM	1	221	1 547 000,00
<u>TOTAL</u>	59	6373	54 747 150,00

Plan de masse



Plan de situation



ANNEXE 4 : ELEMENTS D'ARGUMENTAIRES DE VENTE

- ❖ Le programme HIBA se situe à l'entrée de la province de Sidi Bennour, en plein centre ville, à 70 km de la ville d'El Jadida et à 120 Km de Marrakech.
- ❖ Il se situe sur une artère principale, et bénéficie d'une bonne accessibilité, et d'un emplacement stratégique, dans une zone résidentielle en plein essor.
- ❖ Il se trouve sur une zone bien desservie par le transport en commun, des grands taxis à proximité du projet.
- ❖ Il est doté de tous les équipements de proximités nécessaires.
 - il est constitué de :
 - 1 lot d'activité commerciale : Hammam
 - 25 lots promotionnels R+3 RDC commercial
 - 33 lots promotionnels R+3 RDC habitat
- ❖ Produits de petites superficies entre 100m² et 160 m², encourageant l'auto-construction.

DIRECTEUR DE L'AGENCE

AGENCE EL JADIDA


Mohamed Mohammat El Jadida
Agence El Jadida

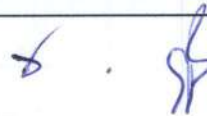
CONSILLER COMMERCIAL FRONT
OFFICE- AGENCE EL JADIDA


Lahcen ZAGZAOU
Conseiller Commercial
Front Office

LE DEPARTEMENT ANIMATION
RESEAU



LE DEPARTEMENT MARKETING
ET COMMERCIAL



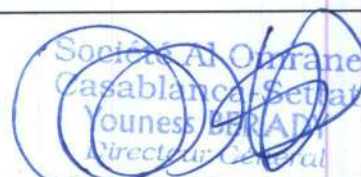
LA DIRECTION COMMERCIALE ET
MARKETING

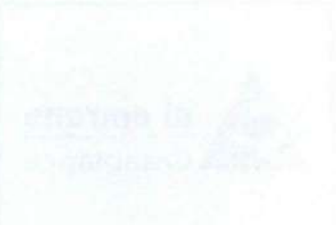

Youssef OUTAL
Directeur Commercial et Marketing
Par Intérim

LE DIRECTEUR GENERAL ADJOINT


Directeur Général Adjoint
Khadija BOUCHAFRA

LE DIRECTEUR GENERAL


Société Al Omrane
Casablanca-Settat
Youness BRAD
Directeur Général



MINISTRY OF COMMERCE AND INDUSTRY
STATE OF JUBA

DATE: _____
NO: _____
BY: _____

DIRECTOR GENERAL
AGENCY IN JADDA

[Handwritten signature]

DIRECTOR GENERAL
AGENCY IN JADDA

Laben ZAGZAOUI
Conseiller Commercial
Front Office

DEPARTMENT ANIMATION
BUREAU

[Handwritten signature]

DEPARTMENT MARKETING
BUREAU

[Handwritten signature]

DIRECTOR GENERAL
AGENCY IN JADDA

Youssef OUTAL
Directeur Commercial et Marketing
Par Intérim

DIRECTOR GENERAL
AGENCY IN JADDA

[Handwritten signature]

DIRECTOR GENERAL
AGENCY IN JADDA

[Handwritten signature]