



Manuel de Commercialisation du Projet

LOTISSEMENT : SIDII AABED TR2
Code opération :900479.02



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	SIDI AABED
TYPE DE PROJET	Lotissement
Propre	HAO
En partenariat	
LOCALISATION	Ville AL Hoceima
Région économique	Tanger Tetouan AL Hoceima
Préfecture ou province	AL Hoceima
Commune	
Ville	AL Hoceima
CONSISTANCE	24574 m ²

	Nombre d'unités	Nombre de bénéficiaires	Superficie	Coût en Dirhams
Lot social				
Logement social				
Lot économique				
Logement économique et FVIT				
Lot promotionnel	138	138	100 254	3800Dh/ M ²
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

DATES PREVISIONNELLES D'EXECUTION DU PROJET

	Tranche 2
Date de lancement des travaux	01.08.2013
Date d'achèvement des travaux	31.12.2021
Date de mise en commercialisation	22.02.2021
Date de livraison	01.06.2022
Date de remise des contrats	01.06.2023

OBJECTIFS DU PROJET

OBJECTIFS SOCIAUX

OBJECTIFS COMMERCIAUX

Générer les recettes commerciales pour atteindre les objectifs du plan d'action

COÛT DE L'OPERATION

	Coût du m ² en Dirhams	Coût total en Dirhams	Date
Coût initial	3029.00	74.443.984,12	08/2013
Coût actualisé s'il y a lieu	3800.00	93.381.200	10/2019

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	100	254					habitat promotionnel
Logement de classe moyenne							
Villas							
Lots d'activités Commerciales							
Locaux commerciaux							
Lots industriels							
Lots d'activités artisanales							
Lots d'équipements socio administratifs							

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Présentation du Projet

CONDITIONS PREALABLES A LA COMMERCIALISATION

	OUI	NON
ETUDE DE FAISABILITE X		
ETUDE DE MARCHE	X	
SITUATION DU TERRAIN		
Propriété de la Société HAO		
Libre de toute occupation		X
AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES	X	
MONTAGE FINANCIER	X	
CATALOGUE DES PRIX	X	
PLAN D'ACTION MARKETING OPERATIONNEL X		
Interne		
Par un cabinet externe X		
APPROBATION DU PROJET PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION OU LE DIRECTOIRE X		
MEDIATISATION X		
Publicité obligatoire X		
Autres actions de communication et de promotion telles que prévues au niveau du plan de communication	X	

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Volet Marketing, Communication et Promotion

PLAN D'ACTION MARKETING

ETUDE DE MARCHE ETUDE EXTERNE REALISEE PAR LE CABINET BELIMMOSOLUTION

CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE MARCHE

Tenant compte de toutes les données récoltées sur le terrain et celles remises par les responsables de la société Al Omrane Tanger-Tétouan-Al Hoceima, le lancement de la commercialisation des lots de terrain devra respecter toutes les recommandations de cette étude :

- Le prix de lancement devra être attractif ;
- A éviter les prix trop bas pour ne pas encourager la spéculation ;
- Une communication bien ciblée en mettant en avant les avantages naturels de la région ;
- Le prix moyens des lots doivent être comme suit :

R+2 : +/- 4190.5 Dh/m²

R+3 : +/- 4823 Dh/m²

R+4 : +/- 5945 Dh/m²

Ilot LS : +/- 2500 Dh/m²

POLITIQUE DES PRIX (MOTIVATION)

Politique de prix attractif avec lancement en mode de dépôt de dossiers

POLITIQUE DE RECOUVREMENT (MOTIVATION)

POINTS D'ACCUEIL-DE VENTE ET LES MANAGERS

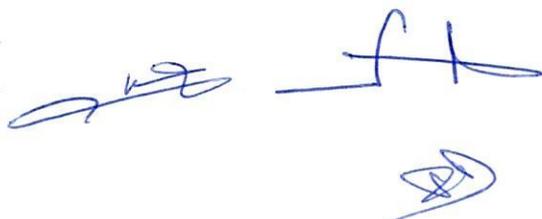
Nom et prénom du Chef de Groupe

ENNOUHI ABDESSAMAD

Managers commerciaux

BOUDRA OMAR

Points d'accueil-de vente	Missions (accueil et/ou vente)	Noms et prénoms des managers commerciaux	Produits à vendre
Agence Houceima	accueil et/ou vente	BOUDRA OMAR	



Volet Marketing, Communication et Promotion

Publicité obligatoire

LA PRESSE

DESIGNATION	NOMBRE	NOMBRE DE	DATES
Quotidiens	3	3	08/02/2021
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.



Volet Marketing, Communication et Promotion

BUDGET DE COMMUNICATION ET DE PROMOTION

BUDGET DE COMMUNICATION

Supports ou actions	Budget en Dirhams	Observations
Dépliants		
Flyers	15.000	
Affiches	5.000	
Brochures		
Plaquettes		
Banderoles	5.000	
Revue et journaux	30.000	
Radio		
Télévision		
Frais d'études et conception		
Autres	30.000	
Total	85.000 DHS	



Volet Commercialisation et Recouvrement

CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

Conditions d'éligibilité		NON
	DE	A
Fourchette des revenus		
	Oui	Non
Avoir bénéficié d'un produit du Groupe Al Omrane		
Être 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
- 4
- 5
- 6

Modalités d'attribution

« Mode de commercialisation prévue par la charte commerciale »

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

« Mode prévu par la charte commerciale »

Conditions de valorisation

Délai de valorisation

Pénalités prévues

Conditions d'aliénation

Délai de non aliénation

Indemnité pour lever la condition d'aliénation



Volet Commercialisation et Recouvrement

Conditions de désistement

Montant de l'indemnité

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

5%

Oui

Non

Remboursement immédiat

Non

Remboursement après commercialisation

Oui

Conditions de transfert A FIXER PAR DECISION

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 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

X

IFRASSEN DRISS
ABDEL MOHSSINE

Directeur Général

x

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	60%	10JRS	30%	6mois	10%	livraison		
Logement de classe moyenne								
Logements promotionnels								
Villas								
Lots d'activités commerciales								
Lots commerciaux								
Lots industriels								
Lots d'activités artisanales								



Volet Commercialisation et Recouvrement

PLANING DE COMMERCIALISATION

Tranche 1

Date de lancement de la publicité obligatoire :08/02/2021

Date de lancement de la commercialisation :22/02/2021

Numéros et types d'unités à commercialiser TOUS LES LOTS PROMT FIGURANT DANS LE REGISTRE DE VENTE



Volet Commercialisation et Recouvrement

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
BOUDRA OMAR	LOT PROMOTIONNELS	138	117.311.583,00	117.311.583,00	09/2017	06/2023



Volet Commercialisation et Recouvrement

LIVRAISONS ET CONTRATS

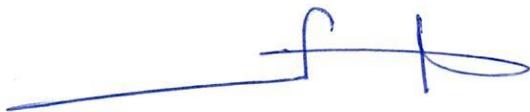
Nom et prénom du manager commercial	Nature des produits	Nombre d'unités à livrer	Nombre de contrats à établir	Période	
				DE	A
BOUDRA OMAR	LOTS PROMOT	138	138	06/2023	



Chiffre d'affaire Prévisionnel

CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL (EN DIRHAMS)

Type d'unités	Tranche 2	TOTAL
Lot social		
Logement social		
Lot économique		
Logement économique et faible VIT		
Lot promotionnel	117.311.583,00	
Logements promotionnels		
Logements de classe moyenne		
Villas économiques		
Lots d'activités commerciales		
Locaux commerciaux		
Lots industriels		
Lots d'activités artisanales		
Lots d'équipements socio administratifs		
Total	117.311.583,00	



ANNEXES

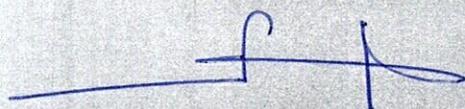
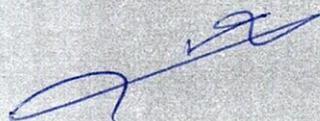
Annexe 1 : Eventuelles réserves et/ ou observations émises par les différents intervenants

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 Monhssein EL FAEZI</p>
LE CHEF DE PROJET	
LE DIRECTEUR DE L'AGENCE	<p>Al Omrane Tanger-Tetouan-Al Hoceima EN-Nouh Abdessamad Directeur de l'agence</p>
LE DIRECTEUR COMMERCIAL	<p>AL OMRANE TANGER TETOUAN-AL HOCEIMA DISS IFRASSEN Directeur Commercial et Marketing</p>
LE CHEF DE LA DIVISION MARKETING	<p>AL OMRANE TANGER TETOUAN-AL HOCEIMA EL GHAMMAD Soufiane Chef De La Division Marketing Et Prospective</p>
LE RESONSABLE DE LA FORCE DE VENTE	<p>Al Omrane Tanger-Tetouan-Al Hoceima BOUBRA Omar Responsable de La Force de Vente Agence Al Hoceima</p>

[Handwritten mark]

Annexe 2

DESCRIPTIF DES MATERIAUX UTILISES

Annexe 3

Annexe 3 : CATALOGUE DES PRIX DE VENTES

LES LOGEMENTS

Types de logement	Logement N°	Immeuble N°	Etage	Superficie	Dépendance	Prix de vente moyen du M ²	Clef de pondé-ration	Prix de vente pondérée du M ²	Prix de vente total
-------------------	-------------	-------------	-------	------------	------------	---------------------------------------	----------------------	--	---------------------

LOTS

Types de lots	Lot N°	Emplacement	Nombre de façades	Superficie	Prix de vente moyen au M ²	Clef de répartition	Prix de vente pondérée du M ²	PV total
---------------	--------	-------------	-------------------	------------	---------------------------------------	---------------------	--	----------



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature and a circular stamp.

Annexe 4

ELEMENTS D'ARGUMENTAIRES DE VENTE

Annexe 5

PLAN AUTORISE

REGISTRE DE VENTE

Date : 24/02/2022

LOTISSEMENT SIDI ABID TR2

N°	Type	Produit	Surface	Prix /m²	Prix total	situation
1	HE2	A15	254	3 339,00	848 106,00	vendu
2	HE2	A16	140	3 591,00	502 740,00	vendu
3	HE2	A17	161	3 228,00	519 708,00	vendu
4	HE2	A18	161	3 591,00	578 151,00	vendu
5	HE2	A19	161	4 305,00	693 105,00	libre
6	HE2	A20	161	3 591,00	578 151,00	vendu
7	HE2	A21	161	4 305,00	693 105,00	libre
8	HE2	A22	161	4 120,00	663 320,00	réservé pour changement
9	HE2	A23	161	4 050,00	652 050,00	réservé pour changement
10	HE2	A24	161	4 120,00	663 320,00	réservé pour changement
11	HE2	A25	131	4 368,00	572 208,00	vendu
12	HE2	A26	131	4 470,00	585 570,00	vendu
13	HE2	A27	194	4 470,00	867 180,00	réservé pour changement
14	HE2	A28	210	3 591,00	754 110,00	vendu
15	HE2	A29	210	4 305,00	904 050,00	libre
16	HE2	A30	210	3 591,00	754 110,00	vendu
17	HE2	A31	210	4 305,00	904 050,00	libre
18	HE2	A32	193	4 725,00	911 925,00	vendu
19	HE2	A59	179	4 120,00	737 480,00	vendu
20	HE2	A60	179	4 050,00	724 950,00	réservé pour changement
21	HE2	A61	179	4 120,00	737 480,00	vendu
22	HE2	A62	179	4 305,00	770 595,00	libre
23	HE2	A63	232	4 788,00	1 110 816,00	libre
24	HE2	A105	104	4 620,00	480 480,00	libre
25	HE2	A106	113	4 305,00	486 465,00	libre
26	HE2	A107	113	4 305,00	486 465,00	libre
27	HE2	A108	119	4 370,00	520 030,00	vendu
28	HE2	A109	128	3 950,00	505 600,00	libre
29	HE2	A110	130	4 263,00	554 190,00	libre
30	HE2	A111	109	4 263,00	464 667,00	libre
31	HE2	A112	111	4 263,00	473 193,00	libre
32	HE2	A113	100	4 620,00	462 000,00	libre
33	HE2	A114	100	4 620,00	462 000,00	libre
34	HE2	A183	179	4 914,00	879 606,00	libre
35	HE2	A184	179	4 120,00	737 480,00	vendu
36	HE2	A185	179	4 305,00	770 595,00	libre
37	HE2	A186	179	4 120,00	737 480,00	vendu
38	HE2	A187	179	4 305,00	770 595,00	libre
39	HE2	A188	179	4 120,00	737 480,00	vendu
40	HE2	A189	179	4 305,00	770 595,00	libre
41	HE2	A190	179	3 591,00	642 789,00	vendu
42	HE2	A191	179	4 305,00	770 595,00	libre
43	HE2	A192	179	3 591,00	642 789,00	vendu
44	HE2	A193	179	4 305,00	770 595,00	libre
45	HE2	A194	179	3 591,00	642 789,00	vendu
46	HE2	A195	179	4 305,00	770 595,00	libre
47	HE2	A196	179	4 120,00	737 480,00	vendu
48	HE2	A197	179	4 050,00	724 950,00	réservé pour changement
49	HE2	59	202	4 690,00	947 380,00	vendu

N°	Type	Produit	Surface	Prix /m ²	Prix total	situation
50	HE2	60	206	4 270,00	879 620,00	vendu
51	HE2	67	140	4 725,00	661 500,00	vendu
52	HE2	71	194	4 725,00	916 650,00	vendu
53	HE2	76	194	4 410,00	855 540,00	vendu
54	HE2	104	179	4 725,00	845 775,00	vendu
55	HE2	113	136	4 725,00	642 600,00	vendu
Total		55	9182		38 476 848,00	

N°	Type	Produit	Surface	Prix /m ²	Prix total	SITUATION
1	HE3	50	150	4 235,00	635 250,00	vendu
2	HE3	52	193	4 922,00	949 946,00	vendu
3	HE3	80	152	4 851,00	737 352,00	vendu
4	HE3	83	157	4 812,50	755 562,50	vendu
5	HE3	87	155	4 812,50	745 937,50	vendu
6	HE3	90	151	4 851,00	732 501,00	vendu
7	HE3	91	152	4 697,00	713 944,00	vendu
8	HE3	102	234	4 812,50	1 126 125,00	vendu
9	HE3	103	236	5 043,50	1 190 266,00	vendu
10	HE3	B33	273	5 290,00	1 444 170,00	libre
11	HE3	B34	154	4 784,00	736 736,00	libre
12	HE3	B35	166	4 738,00	786 508,00	libre
13	HE3	B37	196	4 738,00	928 648,00	libre
14	HE3	B38	160	4 804,00	768 640,00	libre
15	HE3	B39	271	4 784,00	1 296 464,00	libre
16	HE3	B40	203	4 804,00	975 212,00	libre
17	HE3	B41	199	4 738,00	942 862,00	libre
18	HE3	B42	223	4 784,00	1 066 832,00	libre
19	HE3	B43	191	4 738,00	904 958,00	libre
20	HE3	B44	221	4 784,00	1 057 264,00	libre
21	HE3	B45	234	4 738,00	1 108 692,00	libre
22	HE3	B46	150	4 738,00	710 700,00	vendu
23	HE3	B47	150	4 738,00	710 700,00	vendu
24	HE3	B48	192	4 876,00	936 192,00	vendu
25	HE3	B49	235	4 876,00	1 145 860,00	libre
26	HE3	B50	234	4 692,00	1 097 928,00	libre
27	HE3	B51	234	4 876,00	1 140 984,00	libre
28	HE3	B52	234	4 692,00	1 097 928,00	libre
29	HE3	B53	234	5 474,00	1 280 916,00	libre
30	HE3	B54	234	5 106,00	1 194 804,00	vendu
31	HE3	B55	153	4 692,00	717 876,00	libre
32	HE3	B56	151	4 784,00	722 384,00	libre
33	HE3	B57	154	4 692,00	722 568,00	libre
34	HE3	B58	175	4 876,00	853 300,00	vendu
35	HE3	B59	175	4 876,00	853 300,00	libre
36	HE3	B60	176	4 876,00	858 176,00	vendu
37	HE3	B61	176	4 876,00	858 176,00	libre
38	HE3	B62	150	4 830,00	724 500,00	vendu
39	HE3	B63	150	4 440,50	666 075,00	vendu
40	HE3	B64	150	4 440,50	666 075,00	vendu
41	HE3	B65	150	4 692,00	703 800,00	libre
42	HE3	B66	150	4 784,00	717 600,00	libre
43	HE3	B67	232	4 692,00	1 088 544,00	libre
44	HE3	B68	150	4 784,00	717 600,00	libre

N°	Type	Produit	Surface	Prix /m ²	Prix total	situation
45	HE3	B69	150	4 784,00	717 600,00	libre
46	HE3	B70	195	5 060,00	986 700,00	libre
47	HE3	B71	159	5 197,50	826 402,50	réservé pour changement
48	HE3	B73	156	5 198,00	810 888,00	libre
49	HE3	B74	220	5 060,00	1 113 200,00	libre
50	HE3	B75	150	4 738,00	710 700,00	libre
51	HE3	B76	163	4 692,00	764 796,00	libre
52	HE3	B77	150	4 738,00	710 700,00	libre
53	HE3	B78	160	4 692,00	750 720,00	libre
54	HE3	B79	150	4 738,00	710 700,00	libre
55	HE3	B80	156	4 692,00	731 952,00	libre
56	HE3	B81	150	4 738,00	710 700,00	libre
57	HE3	B82	153	4 692,00	717 876,00	libre
58	HE3	B83	150	4 738,00	710 700,00	libre
59	HE3	B84	150	4 692,00	703 800,00	libre
60	HE3	B85	150	4 738,00	710 700,00	libre
61	HE3	B86	146	4 692,00	685 032,00	libre
62	HE3	B87	150	4 738,00	710 700,00	libre
63	HE3	B88	145	4 692,00	680 340,00	libre
64	HE3	B89	150	4 738,00	710 700,00	libre
65	HE3	B90	145	4 966,50	720 142,50	vendu
66	HE3	B91	150	5 120,50	768 075,00	vendu
Total		66	11708		56 452 980,00	

N°	Type	Produit	Surface	Prix /m ²	Prix total	SITUATION
1	HE4	C17	216	6 435,00	1 389 960,00	libre
2	HE4	C19	216	5 610,00	1 211 760,00	libre
3	HE4	C20	216	6 325,00	1 366 200,00	libre
4	HE4	C21	216	5 610,00	1 211 760,00	libre
5	HE4	C22	216	5 500,00	1 188 000,00	libre
6	HE4	C23	216	5 610,00	1 211 760,00	libre
7	HE4	C24	216	5 500,00	1 188 000,00	libre
8	HE4	C25	290	6 435,00	1 866 150,00	libre
9	HE4	C26	216	5 500,00	1 188 000,00	libre
10	HE4	C27	221	4 826,25	1 422 135,00	vendu
11	HE4	C28	216	5 500,00	1 188 000,00	libre
12	HE4	C29	218	4 826,25	1 402 830,00	vendu
13	HE4	C30	218	6 325,00	1 378 850,00	libre
14	HE4	C31	217	4 125,00	1 193 500,00	vendu
15	HE4	C32	219	4 743,75	1 385 175,00	vendu
16	HE4	C33	219	4 125,00	1 204 500,00	vendu
17	HE4	C34	219	4 743,75	1 385 175,00	vendu
Total		17	3765		22 381 755,00	

ft

DP

N°	Type	Produit	Surface	Prix /m ²	Prix total	situation
----	------	---------	---------	----------------------	------------	-----------

N°	Type	Produit	Surface	Prix /m ²	Prix total
1	LS	LS17	659,06	2 500,00	1 647 650,00
2	LS	LS18	659,06	2 500,00	1 647 650,00
3	LS	LS19	658,45	2 500,00	1 646 125,00
4	LS	LS20	658,45	2 500,00	1 646 125,00
5	LS	LS21	634,33	2 500,00	1 585 825,00
6	LS	LS22	1262,85	2 500,00	3 157 125,00
7	LS	LS23	634,33	2 500,00	1 585 825,00
8	LS	LS24	2333,16	2 500,00	5 832 900,00
9	LS	LS25	1691,35	2 500,00	4 228 375,00
Total		9	9191,04		22 977 600,00

Désignatio n	Plan Modif Octobre 2021			
	Nbre	Sup	Prix Moyen M ²	Prix
Lots R+2	55	9182	4 190,46	38 476 848,00
Lots R+3	66	11708	4 821,74	56 452 980,00
Lots R+4	17	3765	5 944,69	22 381 755,00
ILOT LS FVIT	9	9191,04	2 500,00	22 977 600,00
TOTAL	147	33846		140 289 183,00

AL OMRANE TANGER-TETOUAN-AL HOCEIMA
EN-Nouhi Abdesamad
Directeur de l'agence AL HOCEIMA

AL OMRANE TANGER-TETOUAN-AL HOCEIMA
Driss IFRASSEN
Directeur Commercial et Marketing

AL OMRANE TANGER
Tétouan - AL HOCEIMA
Directeur Général
Abdel Mouhssin AL FAEZ

AL OMRANE TANGER TETOUAN-AL HOCEIMA
EL GHANMAD Soufiane
Chef De La Division Marketing Et Prospective