



Manuel de Commercialisation

DE L'OPERATION

LOTISSEMENT AL MANSOURIA TRANCHE III

Code : 140215.01

PROVINCE DE BENSLIMANE

COMMUNE D'AL MANSOURIA

MEHSAS Jaouad
Délégué Commercial
Agence Mansouria
Ben Slimane

PRESENTATION DU PROGRAMME

DENOMINATION DU PROGRAMME

AL MANSOURIA (TRANCHE III)

TYPE DE PROGRAMME

LOTISSEMENT

Propre

OUI

En partenariat

LOCALISATION

Région économique

CASABLANCA SETTAT

Préfecture ou province

BENSLIMANE

Commune

MANSOURIA

Ville

MEHSAS Jaouad
Délégué Commercial
Agence Mohammedia
Ben Slimane

	Nombre d'unités		Nombre de bénéficiaires		Superficie		Coût en Dirhams	
Lots sociaux	141		141		9870		11 909 931,60	
Logement social								
Lot économique								
Logement économique et FVIT								
Lot promotionnel	8				8 022,82		9 680 976,43	
Logement promotionnel								
Logement de classe moyenne								
Villas								
Lots d'activités commerciales								
Locaux commerciaux								
Lots industriels								
Lots d'activités artisanales								
Lots d'équipements socio administratifs								

MEHSAS Jaouad
Délégué Commercial
Agence Mohammedia
Benstimane

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

Date de lancement des travaux			2018	
-------------------------------	--	--	------	--

Date d'achèvement des travaux			2019	
-------------------------------	--	--	------	--

Date de mise en commercialisation			2020	
-----------------------------------	--	--	------	--

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

Date de remise des contrats			2021	
-----------------------------	--	--	------	--

OBJECTIFS DU PROGRAMME

OBJECTIFS SOCIAUX

La densification et la diversification de l'offre en matière de logement au niveau de la commune d'AL MANSOURIA.
 Contribution à la réalisation du programme national « Villes sans bidonvilles » de la région de Benslimane.

OBJECTIFS COMMERCIAUX

Réalisation des prévisions commerciales au titre de l'exercice en cours.

	Coût du M ² en Dirhams	Coût total en Dirhams	Date
Coût initial	1 206.68	21 590 561.34	15/01/2020
Coût actualisé s'il y a lieu			

CARACTERISTIQUES DES PRODUITS

Types d'unités	Superficie du terrain		Superficie construite		Nombre de travaux		Destination des lots
	De	A	De	A	De	A	
Lots sociaux	70	70					R+2
Logement social							
Lot économique Logement économique et faible VIT							

Lot promotionnel

975

1 097

R+3

Logement
Promotionnel

Logement de
classe moyenne

Villas
Lots d'activités
commerciales

Locaux
commerciaux

Lots industriels

Lots d'activités
artisanales

Lots
d'équipements
socio
administratifs

MEHSAS Jaouad
Délégué Commercial
Agence Mohammédia
Benstiane

CONDITIONS PREALABLES A LA COMMERCIALISATION

	OUI	NON
ETUDE DE FAISABILITE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ETUDE DE MARCHÉ	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SITUATION DU TERRAIN		
Propriété de la Société	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Libre de toute occupation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MONTAGE FINANCIER	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CATALOGUE DES PRIX	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PLAN D'ACTION MARKETING OPERATIONNEL		
Interne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Par un cabinet externe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
APPROBATION DU PROGRAMME PAR LE	<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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

MEHSAS Jaouad
 Délégué Commercial
 Agence Mohammadia
 Benslimane

PLAN D'ACTION MARKETING

ETUDE DE MARCHÉ

CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE MARCHÉ

Le prix de vente des 8 ilots de terrains promotionnels, ont fait l'objet de l'étude interne de positionnement stratégique.

POLITIQUE DES PRIX (MOTIVATION)

POLITIQUE DE RECOUVREMENT (MOTIVATION)

POINTS D'ACCEUIL-DE VENTE ET LES MANAGERS

Nom et prénom du Chef

Managers commerciaux

Points d'accueil-de vente	Missions (accueil et/ou vente)	Noms et prénoms des managers	Produits à vendre
AGENCE ET BUREAU DE VENTE	TOUTES LES PROCEDURES EN MATIERE DE COMMERCIALISATION ET ATTRIBUTIONS DES UNITES A CARACTERE SOCIALES	Mr. MEHSAS JAOUAD	
		Mr. BOUYA ABDELKHALEK	

MEHSAS Jaouad
Délégué Commercial
Agence Mohammedia
Bensitmane

LA PRESSE

DESIGNATION	NOMBRE	NOMBRE DE	DATES
Quotidiens	2	1	2020
Hebdomadaires	2	1	2020
Mensuels			
Autres			

Autres Actions et/ou Evènements

	Action / évènements	Support / canal de communication(1)	Descriptif	Contenus	Objectifs	Consistance (2)	Produits concernés	Calendrier	Prestataire	Observations
Accompagnement des actions prévues par le HAO		JOURNEES PORTES OUVERTES				2020	LOTS PROMOTIONNELS			
		MESSAGERIE SMS				2020	LOTS PROMOTIONNELS			
		MESSAGERIE ELECTRONIQUE				2020	LOTS PROMOTIONNELS			
Actions proposées par la société		AFFICHAGE URBAIN				2020	LOTS PROMOTIONNELS			
		CARAVANES				2020	LOTS PROMOTIONNELS			
		JOURNAUX				2020	LOTS PROMOTIONNELS			

MEHSAS Jaouad
 Délégué Commercial
 Agence Mohammane
 Benslimane

BUDGET DE COMMUNICATION ET DE PROMOTION

BUDGET DE COMMUNICATION

Supports ou actions	Budget en Dirhams	Observations
Dépliants		
Flyers	3 000,00	
Affiches		
Brochures		
Plaquettes		
Banderoles	1 600,00	
Revue et journaux	72 000,00	
Radio		
Télévision		
Frais d'études et conception		
Autres		
Total		

MEHSAS Jaouad
Délégué Commercial
Agence Mohammed
Ben Slimane

VENTE DES ILOTS PROMOTIONNELS HC3

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 du mode vente sur offre de prix au mode vente libre se fera suite à la décision prise lors de la commission d'attribution en présence d'un notaire.

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

5% DU PRIX DE VENTE

Ou

Taux appliqué par rapport au
prix de vente

Remboursement immédiat

Oui

Non

Remboursement après
commercialisation

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
Pénalités de retard à appliquer

5% DU PRIX DE VENTE

MEHSAS Jaouad
Dépôté Commercial
Agence Mohammadia
Benstimane

VENTE DES LOTS DE RECASEMENT

Conditions d'éligibilité

	DE	A
Fourchette des revenus	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Oui	Non
Avoir bénéficié d'un produit du Groupe Al Omrane	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Etre propriétaire d'un logement ou d'un lot de terrain	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Résider dans la localité du programme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Autres conditions	*Figurer dans la liste de recensement authentifiée par les autorités locales.	
ETRE AGE DE 18 ANS ET PLUS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>
ETRE DE NATIONALITE MAROCAINE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>

Ordre d'importance des conditions d'éligibilité

1	FIGURER DANS LA LISTE DE RECENSEMENT AUTHENTIFIEE PAR LES AUTORITES LOCALES.
2	ETRE DE NATIONALITE MAROCAINE
3	RESIDER DANS LA LOCALITE DU PROGRAMME
4	ETRE AGE DE 18 ANS ET PLUS
5	
6	

Modalités d'attribution

LOT DE RECASEMENT : - L'attribution se fera par une commission locale , au profit des bénéficiaires sur la base des listes de recensement authentifiées par les autorités locales.

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

Conditions de valorisation

Délai de valorisation

2 ans après la signature du contrat de vente

Pénalités prévues

Conditions d'aliénation

Délai de non aliénation

3 ans après obtention du permis d'habiter

Indemnité pour lever la condition

13

Conditions de désistement

Montant de l'indemnité

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

Oui

Non

Remboursement immédiat

Remboursement après commercialisation

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 règlement d'une échéance

MEHSAS Jaouad
 Délégué Commercial
 Agence Mohammed
 Benstimane

MODALITE DE RECOUVREMENT (EN DIRHAMS)

	1ère avance		2ème avance		3ème avance		4ème avance	
Type d'unités	Taux	Date	Taux	Date	Taux	Date	Taux	Date
Lots sociaux	100%	A l'attribution par la commission locale						
Lot promotionnel	50%	A la signature de la promesse de vente	30%	6 mois à compter de la date du 1 ^{er} versement	20%	A la livraison		

PLANNING DE COMMERCIALISATION

Tranche 3	Date de lancement de la publicité obligatoire	2020
	Date de lancement de la commercialisation	2020
Numéros et types d'unités à commercialiser		

OBJECTIFS DES MANAGERS COMMERCIAUX ET MOS

LES VENTES

Nom et prénom du manager commercial et MOS	Types de produit	Nombre d'unités à vendre	Chiffre d'affaires à réaliser (en Dirhams)	Recettes à réaliser (en Dirhams)	Période	
					DE	A
MR.MEHSAS JAOUAD ET MR. BOUYA ABDELKHALEK	LOTS PROMOTIONNELS	8	39 267 475,00	39 267 475,00	2020	2021
	LOTS SOCIAUX	141	2 820 000.00	2 820 000.00	2019	2020

LIVRAISONS ET CONTRATS

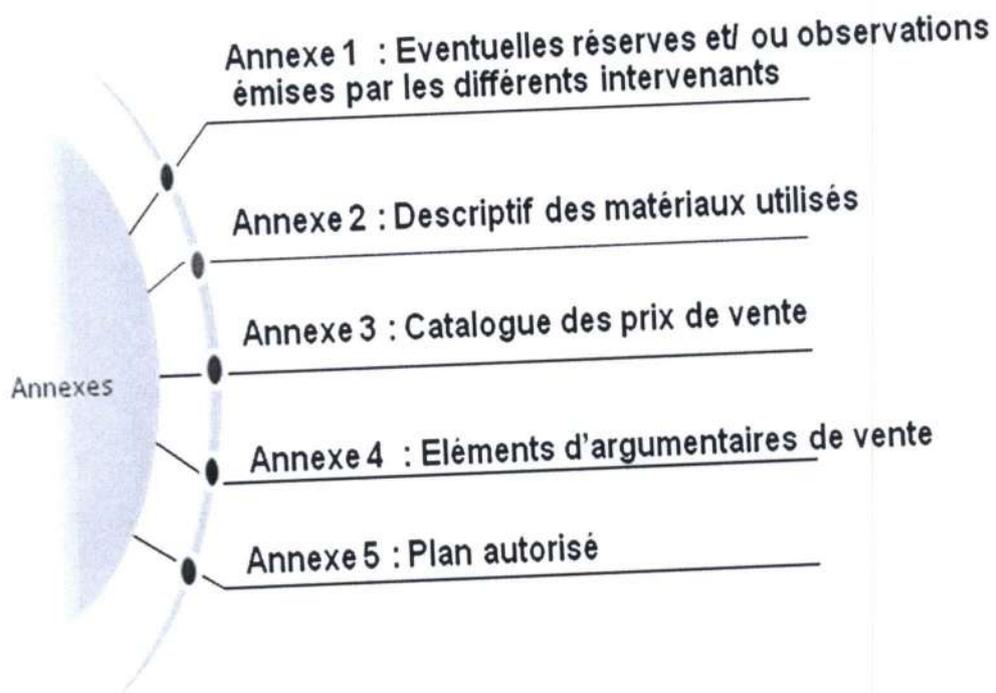
Nom et prénom du manager commercial	Nature des produits	Nombre d'unités à livrer	Nombre de contrats à établir	Période	
				DE	A
MR.MEHSAS JAOUAD ET MR. BOUYA ABDELKHALEK	LOTS PROMOTIONNELS	8	8	2020	2021
	LOTS SOCIAUX	141	141	2020	2021

MEHSAS Jaouad
 Délégué Commercial
 Agence Mohammadia
 Benslimane

CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL (EN DIRHAMS)

Type d'unités	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4	TOTAL
Lots sociaux			2 820 000,00		2 820 000,00
Lot promotionnel			39 267 475,00		39 267 475,00

MEHSAS Jaouad
 Délégé Commercial
 Agence Mohammédia
 Benslimene



MEHSAS Jaouad
Délégué Commercial
Agence Mohammadia
Benstimane

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

Qualité des intervenants	Réserves et/ ou observations
	<p>L'ÎLOT DE TERRAIN N° 19 EST ATTRIBUE A L'AMICALE NASSIM AL KHAIR, DE L'ASSOCIATION DES ŒUVRES SOCIALES DU MINISTERE DES FINANCES, SUITE A LA LETTRE N°9049 /SC/DG/DtRCM, DU 01/10/2014.</p>

MEHSAS Jaouad
Délégué Commercial
Agence Mohammédia
Benstimane

TABLEAU RECAPITULATIF :

Désignation	Nombre	Superficie total approximative (m ²)	Fourchette des prix (en Dhs)	RECETTES PREVISIONNELLES (en DHs)
LOTS RECASEMENT R+2	141	9 870	20 000,00	2 820 000,00
ILOTS PROMOTIONNELS HC3	8	8 023	Entre 4 680 000,00 et 5 486 900,00	39 267 475,00
Total	149	17 893		42 087 475,00

MEHSAS Jaouad
 Délégué Commercial
 Agence Mohammed
 Ben...

*LISTING DES ILOTS PROMOTIONNELS : HC3

N° D'ORDRE	N° du lot	Superficie approximative (m ²)	Prix de vente de base (dh/m ²)	Prix de vente de base total (en dhs)
1	12	1 097,38	5 000,00	5 486 900,00
2	13	975,00	4 800,00	4 680 000,00
3	14	975,00	5 000,00	4 875 000,00
4	15	1 007,50	4 700,00	4 735 250,00
5	16	975,00	4 900,00	4 777 500,00
6	17	975,00	5 000,00	4 875 000,00
7	18	1 007,50	4 750,00	4 785 625,00
8	19*	1 010,44	5 000,00	5 052 200,00
Total		8 022,82		39 267 475,00

LE LOT N: 19 EST ATTRIBUE A L'ASSOCIATION DES ŒUVRES SOCIALES DU MINISTERE DES FINANCES.,

CONFORMEMENT A LA LETTRE N°9049 DU 01/10/2014

MEHSAS Jaouad
Délégué Commercial
Agence Mohammadia
Benstimane

***LISTING DES LOTS SOCIAUX : R+2**

N° D'ORDRE	N° du lot	Superficie (en m ²)	Prix de vente (en dhs)	N° D'ORDRE	N° du lot	Superficie (en m ²)	Prix de vente (en dhs)
1	22	70	20 000,00	38	59	70	20 000,00
2	23	70	20 000,00	39	60	70	20 000,00
3	24	70	20 000,00	40	61	70	20 000,00
4	25	70	20 000,00	41	62	70	20 000,00
5	26	70	20 000,00	42	63	70	20 000,00
6	27	70	20 000,00	43	64	70	20 000,00
7	28	70	20 000,00	44	65	70	20 000,00
8	29	70	20 000,00	45	66	70	20 000,00
9	30	70	20 000,00	46	67	70	20 000,00
10	31	70	20 000,00	47	68	70	20 000,00
11	32	70	20 000,00	48	69	70	20 000,00
12	33	70	20 000,00	49	70	70	20 000,00
13	34	70	20 000,00	50	71	70	20 000,00
14	35	70	20 000,00	51	72	70	20 000,00
15	36	70	20 000,00	52	73	70	20 000,00
16	37	70	20 000,00	53	74	70	20 000,00
17	38	70	20 000,00	54	75	70	20 000,00
18	39	70	20 000,00	55	76	70	20 000,00
19	40	70	20 000,00	56	77	70	20 000,00
20	41	70	20 000,00	57	78	70	20 000,00
21	42	70	20 000,00	58	79	70	20 000,00
22	43	70	20 000,00	59	230	70	20 000,00
23	44	70	20 000,00	60	231	70	20 000,00
24	45	70	20 000,00	61	232	70	20 000,00
25	46	70	20 000,00	62	233	70	20 000,00

26	47	70	20 000,00	63	234	70	20 000,00
27	48	70	20 000,00	64	235	70	20 000,00
28	49	70	20 000,00	65	236	70	20 000,00
29	50	70	20 000,00	66	237	70	20 000,00
30	51	70	20 000,00	67	238	70	20 000,00
31	52	70	20 000,00	68	239	70	20 000,00
32	53	70	20 000,00	69	240	70	20 000,00
33	54	70	20 000,00	70	241	70	20 000,00
34	55	70	20 000,00	71	242	70	20 000,00
35	56	70	20 000,00	72	243	70	20 000,00
36	57	70	20 000,00	73	244	70	20 000,00
37	58	70	20 000,00	74	245	70	20 000,00

75	246	70	20 000,00	108	279	70	20 000,00
76	247	70	20 000,00	109	280	70	20 000,00
77	248	70	20 000,00	110	281	70	20 000,00
78	249	70	20 000,00	111	282	70	20 000,00
79	250	70	20 000,00	112	283	70	20 000,00
80	251	70	20 000,00	113	284	70	20 000,00
81	252	70	20 000,00	114	285	70	20 000,00
82	253	70	20 000,00	115	286	70	20 000,00
83	254	70	20 000,00	116	287	70	20 000,00
84	255	70	20 000,00	117	288	70	20 000,00
85	256	70	20 000,00	118	289	70	20 000,00
86	257	70	20 000,00	119	290	70	20 000,00
87	258	70	20 000,00	120	291	70	20 000,00
88	259	70	20 000,00	121	292	70	20 000,00
89	260	70	20 000,00	122	293	70	20 000,00
90	261	70	20 000,00	123	294	70	20 000,00

MEHSAS Jaouad
Délégué Commercial
Agence Mohammadia
Ben Slimane

91	262	70	20 000,00	124	295	70	20 000,00
92	263	70	20 000,00	125	296	70	20 000,00
93	264	70	20 000,00	126	297	70	20 000,00
94	265	70	20 000,00	127	298	70	20 000,00
95	266	70	20 000,00	128	299	70	20 000,00
96	267	70	20 000,00	129	300	70	20 000,00
97	268	70	20 000,00	130	301	70	20 000,00
98	269	70	20 000,00	131	302	70	20 000,00
99	270	70	20 000,00	132	303	70	20 000,00
100	271	70	20 000,00	133	304	70	20 000,00
101	272	70	20 000,00	134	305	70	20 000,00
102	273	70	20 000,00	135	306	70	20 000,00
103	274	70	20 000,00	136	307	70	20 000,00
104	275	70	20 000,00	137	308	70	20 000,00
105	276	70	20 000,00	138	309	70	20 000,00
106	277	70	20 000,00	139	310	70	20 000,00
107	278	70	20 000,00	140	311	70	20 000,00
				141	312	70	20 000,00
				TOTAL UNITES : 141		9 870	2.820.000,00

MEHSAS Jaouad
 Délégé Commercial
 Agence Mohammadia
 Benstmane

ANNEXE 5 : ELEMENTS D'ARGUMENTAIRES DE VENTE

- LE PROJET EST SITUE A LA COMMUNE DE MANSOURIA, SUR LA ROUTE COTIERE N°322 DE MOHAMMEDIA VERS BOUZNIKA.
- ENVIRONNEMENT CALME ET UN CLIMAT EXCEPTIONNEL.
- LE PROJET EST CONSTITUE DE :
 - 141 LOTS DE RECASEMENT, TYPE R+2
 - 8 ILOTS, TYPE HC3
- LE PROJET VENDU PAR UNE SOCIETE CERTIFIEE ISO

MEHSAS Jaouad
Délégué Commercial
Agence Mohammédia
Benslimane



MANUEL DE COMMERCIALISATION
OPERATION MANSOURIA TR III
ILOTS TYPE HC3, ET LOTS DE RECASEMENT
AOUT 2020

FOR.PS.RE.05.02

Version 5

Page 1 sur 1

NOM ET PRENOMS DU DECIDEUR

RESPONSABLE FORCE DE VENTE

MEHSAS Jaouad
Délégué Commercial
Agence Mohammadia
Ben Slimane

DIRECTEUR DE L'AGENCE

DEPARTEMENT
ANIMATION RESEAU

OUIAL Youssef
Chef du Département
Animation Réseau

DIRECTEUR COMMERCIAL ET
MARKETING

Bouchra HMIDANI
Directeur Commercial
et Marketing

DIRECTEUR GENERAL ADJOINT

Directeur Général Adjoint
Khalid BOUCHARFA

DIRECTEUR GENERAL

Société Al Omrane Casablanca
Youssef BERADY
Directeur Général