



MANUEL DE COMMERCIALISATION

Code : MA-01-PS-DEV
Version : 02
Date : 11/03/2021

MANUEL DE COMMERCIALISATION



Projet : **ASSAF AE 5**
Logements FVIT
152132.01

Présentation du Projet

Volet Marketing, Communication et Promotion 7

Volet Commercialisation et Recouvrement 10

Annexes

17

PRESENTATION DU PROJET

DENOMINATION DU PROJET	ASSAF AE 5 (152132.01)
TYPE DE PROJET	Construction
Propre	Oui
En partenariat	Non
Localisation	Commune Ouislane
Région économique	Fès-Meknès
Préfecture ou province	Meknès
Commune	Ouislane
Ville	Meknès
Consistance	193=160+31+1 160 logements ;31 commerces et un bureau de syndique

	Nombre d'Unité		Nombre de bénéficiaires		Superficie Moyenne en m ²		Cout Moyen en Dirhams par Logement (HT)	
Lot social	0	0	0	0	0	0	0	0
Logement social	160	0	1	0	52	55	3117.50/m ²	0
Lot économique	0	0	0	0	0	0	0	0
Logement économique et FVIT	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot promotionnel	0	0	0	0	0	0	0	0
Logement promotionnel	0	0	0	0	0	0	0	0
Logement de la classe moyenne	0	0	0	0	0	0	0	0
Villa	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot d'activité commerciale	0	0	0	0	0	0	0	0
Local commercial	31	0	1	0	14	27	3117.50m ²	0
Lot industriel	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot d'activité artisanale	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot d'équipement socio- administratif	01	0	191	0	0	0	0	0

DATES PREVISIONNELLES D'EXECUTION DU PROJET	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4
Date de lancement des travaux	Déc.2021	x	x	x
Date d'achèvement des travaux	Juin 2023	x	x	x
Date de mise en commercialisation	Janvier 2023	x	x	x
Datedelivraison	Sept. 2023	x	x	x
Date de remise des contrats	Sept.-2023	x	x	x

OBJECTIFS DU PROJET

OBJECTIFS SOCIAUX

L'objectif de la réalisation de ce projet c'est l'intensification de l'offre en logements à FVIT (140000dh) dans la ville MEKNES. La vente se fera conformément aux les procédures de la charte commerciale aux postulants répondants aux critères d'éligibilité

OBJECTIFS COMMERCIAUX

- Générer des ressources financières pour la SAO pour faire face à ces engagements.

COÛT DU PROJET

	Coût du m ² en Dirhams (HT)	Coût totalen MDH	Date
Coûtinitial			
Coût actualisé s'il y a lieu	3117.50	28.61	23.01.2023

CARACTERISTIQUES DES PRODUITS

Types d'unité	Superficie duterrain		Superficie construite		Niveaux		Destination
	De	A	De	A	De	A	
Lot social	0	0	0	0	0	0	x
Logement social	0	0	52	55	4	0	FVIT
Lot économique	0	0	0	0	0	0	x
Logement économique et FVIT	0	0	0	0	0	0	x
Lot promotionnel	0	0	0	0	0	0	x
Logement promotionnel	0	0	0	0	0	0	x
Logement de la classe moyenne	0	0	0	0	0	0	x
Villa	0	0	0	0	0	0	x
Lot d'activité commerciale	0	0	0	0	0	0	x
Local commercial	0	0	14	27	4	0	x
Lot industriel	0	0	0	0	0	0	x
Lot d'activité artisanale	0	0	0	0	0	0	x
Lot d'équipement socio-administratif	0	0	13	0	0	0	x

CONDITIONS PREALABLES A LA COMMERCIALISATION

	OUI	NON
ETUDE DE FAISABILITE		
ETUDE DE MARCHE		
SITUATION DU TERRAIN	X	
PROPRIETE DE LA SOCIETE	X	
LIBRE TOUTE OCCUPATION	X	
AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES	X	
MONTAGE FINANCIER	X	
CATALOGUE DES PRIX	X	
PLAN D'ACTION MARKETING OPERATIONNEL	X	
Interne	X	
Par un cabinet externe		
APPROBATION DU PROJET PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION OU LE DIRECTOIRE	X	
MEDIATISATION	X	
PUBLICITE OBLIGATOIRE	X	
Autres actions de communication et de promotionnelles que prévue au niveau du plan de communication	X	




PLAN D'ACTION MARKETING

ETUDE DE MARCHÉ

CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE MARCHÉ

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)	Nom et prénom des managers commerciaux	Produits à vendre
Agence El Menezeh	Accueil et vente	BOUTAHAR MOHAMED SAID	
x	x	AL MOUNADI SANAA	Logements FVIT
x	x	ZYANI MOUNIA	
x	x	BENALI MOHAMED	
x	x	x	



Publicité obligatoire

DESIGNATION	NOMBRE	NOMBRE DE	DATES
LA PRESSE			x
Quotidiens	3	3	09/02/2023 ; 22/02/203 ; 27/02/2023
Hebdomadaires	0	0	0
Mensuels	0	0	0
Presse électronique	0	0	0

Autres Actions et/ou Evènements

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

- Journaux, flyers, banderoles, Affichage Urbain (panneau publicitaire) .

BUDGET DE COMMUNICATION ET DE PROMOTION

BUDGET DE COMMUNICATION

Supports ou actions	Budget en Dirhams	Observations
Dépliants	0	x
Flyers	4 000	x
Affiches	500	x
Panneaux	2 880	x
Plaquettes	0	x
Banderoles	500	x
Presse écrite & électronique	45 000	x
Radio	0	x
Télévision	0	x
Frais d'étude et conception	0	x
Autres	0	x
Total	52 880	x



CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

Conditions d'éligibilité :

Conformément aux stipulations de la charte commerciale page 42 suivantes :

- Revenu mensuel inférieur ou égal à 2 SMIG.
- Ne pas être propriétaire d'un logement dans la commune concernée (Toutefois, peut également acquérir ce type de logement, le co-indivisaire dans le cas de propriété dans l'indivision).
- Exploiter le logement à titre d'habitation principale.

Pièces à fournir :

- Carte d'identité nationale.
- Justificatifs de revenus ou déclaration sur l'honneur, pour un revenu inférieur ou égal à 2 SMIG.
- Une attestation délivrée par l'administration fiscale justifiant que l'intéressé n'est pas assujéti à l'impôt sur le revenu au titre des revenus fonciers, la taxe d'habitation et la taxe de services communaux assise sur les immeubles soumis à la taxe d'habitation.

Conditions de valorisation

Délai de valorisation

Pénalités prévues

Conditions d'aliénation

Délai de non aliénation

Indemnité pour lever la condition d'aliénation

- Interdiction d'aliéner durant 5 ans à compter de la date de livraison.

Conditions du Désistement

Montant de l'indemnité

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

Pour :
les logements sans indemnité suite à la note du HAO n°970 du 23/07/2014.
Commerces, 5% du prix de cession l'indemnité à prélevée en cas de désistement

Oui

Non

Remboursement Immédiatement

Immédiatement en vue du caractère social du produit

Remboursement après commercialisation

Conditions de transfert

l'indemnité de Transfert

- Pas de transfert

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

Condition de déchéance

l'indemnité de déchéance

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

Pénalités de retard à appliquer en cas de non règlement d'une échéance

Mesures dérogatoires

Niveau de hiérarchisation de prise de décision de dérogation

Manager Commercial

x

Nom et prénom du décideur

BOUTAHAR MOHAMED SAID

Directeur Commercial

x

Said MESSAOUDI

Directeur Général

x

Khalid HAMANI

Directoire ou Conseil d'Administration

x

x

MODALITE DE RECOUVREMENT (EN DIRHAMS)

Type d'unité	1 ^{ère} avance		2 ^{ème} avance		3 ^{ème} avance		4 ^{ème} avance	
	En Dirhams	Date	En Dirhams	Date	Taux	Date	Taux	Date
Lotsocial	x	x	x	x	x	x	x	x
Logementsocial	20 000	A l'attribution	Reliquat du prix de vente	A la livraison Au plus tard 03 mois de l'attribution	x	x	x	x
Locaux commerciaux	100%	A la livraison	x	x	x	x	x	x
Lotéconomique	x	x	x	x	x	x	x	x
Logement économique et fiable VIT	x	x	x	x	x	x	x	x
Lotpromotionnel	x	x	x	x	x	x	x	x
Logementdeclasse moyenne	x	x	x	x	x	x	x	x
Logementspromotionnels	x	x	x	x	x	x	x	x
Villas	x	x	x	x	x	x	x	x
Lots d'activités commerciales	x	x	x	x	x	x	x	x
Lotscommerciaux	x	x	x	x	x	x	x	x
Lotsindustriels	x	x	x	x	x	x	x	x
Lots d'activités artisanales	x	x	x	x	x	x	x	x

PLANNING DE COMMERCIALISATION

Tranche 1	Date de lancement de la publicité obligatoire	Janvier 2023
	Date de lancement de la commercialisation	17 Février 2023.
	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	

LES VENTES

Nom et prénom du manager commercial	Typesdeproduit	Nombre d'unité à Vendre	Chiffre d'affaires à réaliser (en Dirhams)	Recettes à réaliser(en Dirhams)	Période	
					DE	A
BOUTAHAR MOHAMED SAID BENALI MOHAME	Logements	160	26.880.000,00	26.880.000,00	17/02/23	31/12/24
ZYANI MOUNIA	Commerces	31	5.543.700,00	5.543.700,00		
MOUNADI SANAË						

CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL (EN DIRHAMS)

Type d'unités	Tranche1	Tranche2	Tranche3	Tranche4	TOTAL
Lotsocial	0	0	0	0	0
Logementsocial	0	26.880.000,00	0	0	26.880.000,00
Lotéconomique	0	0	0	0	0
Logement économique et faible VIT	0	0	0	0	0
Lotpromotionnel	0	0	0	0	0
Logementspromotionnels	0	0	0	0	0
Logementsdeclasse moyenne	0	0	0	0	0
Villaséconomiques	0	0	0	0	0
Lots d'activités commerciales	0	0	0	0	0
Locaux commerciaux	0	5.543.700,00	0	0	5.543.700,00
Lotsindustriels	0	0	0	0	0
Lots d'activités artisanales	0	0	0	0	0
Lot d'équipement socio- administratif	0	0	0	0	0
Total	0	32.423.700,00	0	0	32.423.700,00

ANNEXES

- **Annexe1**: Eventuelles réserves et/ou observations émises par les différents intervenants.
- **Annexe 2**: Catalogue des prix de vente.
- **Annexe3**: montage financier.

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

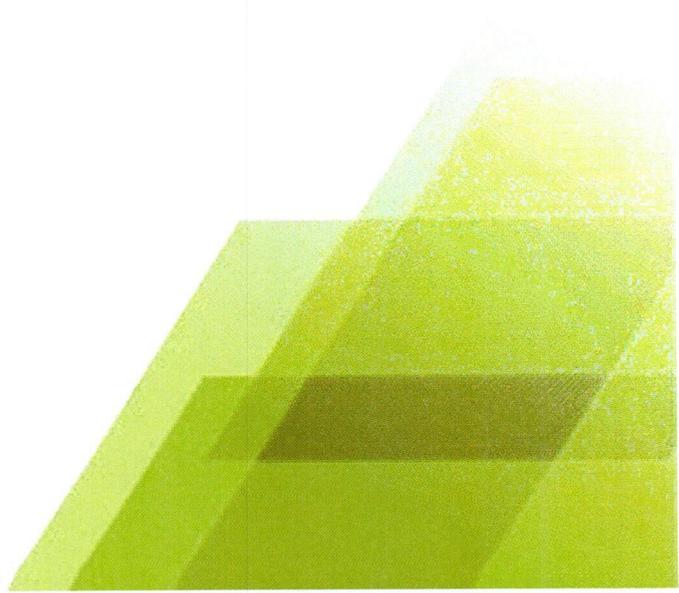
Qualitédesintervenants	Réserveset/ouobservations
x	<p>Conformément aux stipulations de la charte commerciale la vente se réalisera de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les logements : Conformément à la charte commerciale P42 ; • Les commerces : Sur offre de prix après création des titres fonciers individuels, et si des unités restent non vendus le passage à la vente à guichet ouvert se fera sur décision du Directeur General. • Le Bureau du Syndique à livrer gratuitement au syndique. • Ne figure pas sur le registre de vente Excel et sera inséré dans le registre à éditer du système d'information SAP
x	x
x	x





Annexe 2 : Catalogue des prix

(Annexe 2)



Montage Technico Financier

Désignation	Element OTP	Code activité	Désignation	Coût TTC	Engagements	Paiements TTC
	152132.01-02	0090	ETUDES D'ARCHITECTURE (M.O)	650.402,55	0	650.402,55
	152132.01-02	0210	M.O.S.(MAITRISE OUVRAGE SOCIAL)	80.683,20	0	80.683,20
			TOTAL / OTP :	731.085,75	0	731.085,75
	152132.01-05-01	0050	PUBLICITE	19.999,99	0	0
	152132.01-05-01	0120	FRAIS ANNEXES	10.000,00	0	2908,8
			TOTAL / OTP :	29.999,99	0	2908,8
	152132.01-05-02	0140	FIA HORS-TAXES	0	0	57,88
	152132.01-05-02	0160	FRAIS D'INTERVENTION	1.999.375,74	0	6.523,99
			TOTAL / OTP :	1.999.375,74	0	6.581,67
	152132.01-05-06	0290	TAXE D'AUTORISATION DE LOTIR	0	0	0
	152132.01-05-06	0300	TAXE D'AUTORISATION DE CONSTR.	42.760,00		42.760,00
	152132.01-05-06	0350	Remuneration sur services rendus a l'age	1.994,40	0	1.994,40
	152132.01-05-06	0400	DROIT FONCIER	45.000,00	0	0
	152132.01-05-06	0460	REMUNERATION SAPEURS POMPIERS	23.253,00	0	23.253,00
			TOTAL / OTP :	113.007,40	0	68.007,40
ASSAF AE TR 5	152132.01-01	0010	PRIX D'ACQUISITION (A)	2.530.000,00	0	0
			TOTAL / OTP :	2.530.000,00	0	0
	152132.01-03	0040	TRAVAUX TOPOGRAPHIQUES	409.252,80	86.400,00	0
	152132.01-03	0050	SUIV TECHNIQUE	0	0	0
	152132.01-03	0120	CONTROLE TECHNIQUE	92.400,00	0	0
	152132.01-03	0130	CONTROLE LABORATOIRE	180.000,00	0	0
			TOTAL / OTP :	681.652,80	86.400,00	0
	152132.01-04-03	0390	REVISION DES PRIX	0,00	0	0
	152132.01-04-03	0400	BRANCHEMENT EN EAU	89.166,65	0	0
	152132.01-04-03	0470	AUTRE	0	0	0
	152132.01-04-03	0530	TRAVAUX DE CONSTRUCTION LOT 1	12.376.920,00	12.376.920,00	5.731.616,38
	152132.01-04-03	0540	TRAVAUX DE CONSTRUCTION LOT 2	9.983.640,00	9.983.640,00	7.210.559,66
	152132.01-04-03	0560	ETABL. DOSSIERS DE RGLT CORRUP.	81.000,00	0	0
			TOTAL / OTP :	22.530.728,55	22.360.560,00	12.942.175,04
			AUTRE PAIEMENT	0	0	0,00
			TOTAL PROJET :	28.615.848,33	22.446.960,00	13.750.758,86

Total Coût	28.615.848,33		
TOTAL RECETTES	32.423.700,00	Total Sup Cessible	9179,1
MARGE	3.807.851,67	Coût moyen	3.117,50

M. FADLI Mohammed Ouadia
 Directeur de l'Agence
 El Menzel
 Al Qmrane-Fès-Meknès

EL HACHADI AZIZ
 Chef de Projet
 Agence El Menzel
 Al Qmrane-Fès-Meknès

Emargements des Responsables

Le Directeur General

AL OMRANE FES - MEKNES
Le Directeur General
Khalid HAMANI

Le Directeur General Adjoint

Mountasser BELRAZI
Directeur Général Adjoint

Le Directeur Commercial et Marketing

Mr. Saïd MESSAOUDI
Directeur Commercial
et Marketing
Al Omrane Fès-Meknès

**Département Marketing et
Communication**

Mme SLIM Fatima Zohra
Chef du Département Marketing
et Communication
Al Omrane Fès-Meknès

Département Animation Réseau

M. BE... Mohamed
Chef du Département
Réseau
Al Omrane Fès-Meknès

Directeur de L'Agence

M. FADLI Mohammed Ouadia
Directeur de l'Agence
El Menze
Al Omrane Fès - Meknès

**Les Délégués Commerciaux et Chef
de la F2v**

Mr. BOU TAHAR Mohamed Saïd
Délégué Commercial
Responsable de la Force de Vente
Agence El Menze
Al Omrane Fès-Meknès