



Manuel de Commercialisation du Projet

LOTISSEMENT GHRIFA 2
Code opération : 900399.01



SOMMAIRE

- 1- Présentation du Projet.
- 2- Volet Marketing, Communication et Promotion.
- 3- Volet Commercialisation et Recouvrement.
- 4- Annexes.

A handwritten signature or scribble in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

A small, stylized handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

Présentation du Projet

PRESENTATION DU PROJET

DENOMINATION DU PROJET	GHRIFA 2
TYPE DE PROJET	LOT PROMOTIONEL R+2
Propre	NON (MODE HAO)
En partenariat	NON
LOCALISATION	VILLE NOUVELLE CHRAFATE
Région économique	TANGER TETOUAN
Préfecture ou province	TANGER FAHS ANJRA
Commune	CR JOUAMAA
Ville	VILLE NOUVELLE CHRAFATE
CONSISTANCE	112 Lots dont 108 d'habitation R+2 et 4 lots D'équipements.

	Nombre d'unités	Nombre de bénéficiaires	Superficie	Coût en Dirhams
Lot social	63	58	7560 M2	13,16 MDH
Logement social				
Lot économique				
Logement économique et FVIT				
Lot promotionnel	45		5400 M2	9,40 MDH
Logement promotionnel				
Logement de classe moyenne				
Villas				
Lots d'activités commerciales				
Locaux commerciaux				
Lots industriels				
Lots d'activités artisanales				
Lots d'équipements socio administratifs	4		556 M2	0,96 MDH

Présentation du projet

DATES PREVISIONNELLES D'EXECUTION DU PROJET	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4
Date de lancement des travaux	31/12/2015			
Date d'achèvement des travaux	31/03/2019			
Date de mise en commercialisation	01.10.2020			
Date de livraison	31.06.2021			
Date de remise des contrats	30/06/2022			

OBJECTIFS DU PROJET

OBJECTIFS SOCIAUX

- Recasement des ayants droit du douars GHIRFA 2, dans le cadre de la lutte contre l'habitat insalubre
- Répondre à la demande croissante en lots destinés à l'auto-construction.
- Présentation d'une offre attractive aux promoteurs privés et particuliers souhaitant investir à la VNC

OBJECTIFS COMMERCIAUX

- Réalisation des prévisions en recettes du plan d'action
- Enrichir le chiffre d'affaire
- Diversifier l'offre pour toucher d'autres cibles et répondre à toutes les types de demande.

COUT DE L'OPERATION

	Coût du m ² en Dirhams	Coût total en Dirhams	Date
Cout initial	1741,91	23 543 599,27	24.02.2020
Coût actualisé s'il y a lieu			



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	120	120					R+2 avec RDC COM
Logement Promotionnel							
Logement de classe Moyenne							
Villas							
Lots d'activités Commerciales	139	139					
Locaux commerciaux							
Lots industriels							
Lots d'activités artisanales							
Lots d'équipements socio Administratifs							

Présentation du Projet

CONDITIONS PREALABLES A LA COMMERCIALISATION

	OUI	NON
ETUDE DE FAISABILITE	x	
ETUDE DE MARCHE		x
SITUATION DU TERRAIN	x	
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	x	
Interne	x	
Par un cabinet externe		
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	



Volet Marketing, Communication et Promotion

PLAN D'ACTION MARKETING

ETUDE DE MARCHÉ

CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE MARCHÉ

POLITIQUE DES PRIX (MOTIVATION)

Les R+2 avec RDC commercial sont destinés à la fois aux familles cherchant l'auto-construction mais aussi aux petits investisseurs. Certes la proximité du projet de la zone industrielle (TAC) va servir la composante commerciale, mais le faible nombre d'unités et la forte demande éventuelle devraient contribuer à une commercialisation rapide.

Les prix des lots situés sur les routes principales devraient être plus élevés que ceux des lots intérieurs. Cet écart de prix doit être encore plus important pour les lots commerciaux ; Le nombre de façades et la proximité des équipements devraient aussi être impactés dans les prix des lots.

Vue ce qui précède, les prix de vente du m² seront à partir d'un prix moyen de 3000,00

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)	Noms et prénoms des managers commerciaux	Produits a vendre
Agence CHRAFATE		EL KADAoui Taoufik	Tous les produits



Volet Marketing, Communication et Promotion

Publicité obligatoire

LA PRESSE

DESIGNATION	NOMBRE	NOMBRE D'APPAR	DATES
Quotidiens	4	4	
Hebdomadaires			
Mensuels			
Autres			

Autres Actions et/ou Evénements

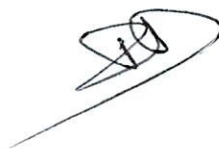
Action / événements	Support / canal de communication(1)	Descriptif	Contenu	Objectifs	Consistance (2)	Produits concernés	Calendrier	Prestataire	Observations

Accompagnement des actions
Prévues par le HAO

Actions proposées par la société x x DIGITAL

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		
Affiches		
Brochures		
Plaquettes		
Bandoles		
Revue et journaux	50.000.00	
Radio		
Télévision		
Frais d'études et conception		
Autres	30.000.00	
Total	80.000.00	



Volet Commercialisation et Recouvrement

CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

Conditions d'éligibilité

DE

A

Fourchette des revenus

Oui

Non

Avoir bénéficié d'un produit du Groupe Al Omrane

X

Être propriétaire d'un logement ou d'un lot de terrain constructible

X

Résider dans la localité du programme

X

Autres conditions

X

Ordre d'importance des conditions d'éligibilité

1

2

3

4

5

6

Modalités d'attribution

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

Conditions de valorisation

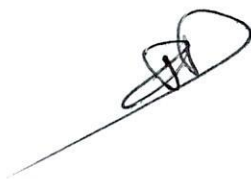
Délai de valorisation

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 % des montants versés	
		Oui	Non
Remboursement immédiat		x	
Remboursement après commercialisation			x
Conditions de transfert			
Montant de l'indemnité			
	Ou		
Taux appliqué par rapport au prix de vente		A FIXER ULTERIEUREMENT PAR LA DIRECTION GENERALE	
Conditions de déchéance			
Montant de l'indemnité			
	Ou		
Taux appliqué par rapport au prix de vente		5% des montants versés	
Pénalités de retard à appliquer en cas de non règlement d'une échéance			
Niveau de hiérarchisation de prise de décision de dérogation			
Manager commercial			
Chef de Groupe			
Directeur Régional			
Directeur Commercial		x	
Directeur Général		x	
Directoire ou Conseil d'administration			
			IFRASSEN DRIS ABDEL MOHSSINE ELFAEZI

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%	Immédiat	20%	Après 6 mois de la 1 ^{ère} échéance	20%	A 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 : 21/09/2020

Date de lancement de la commercialisation : 01/10/2020

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

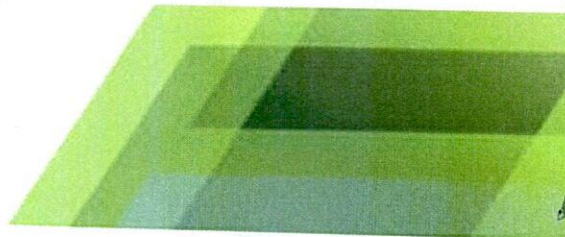
Numéros et types d'unités à commercialiser

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



Chiffre d'affaire Prévisionnel

CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL (EN DIRHAMS)

Type d'unités	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4	TOTAL
Lot social	8,31 MDH				8,31 MDH
Logement social					
Lot économique					
Logement économique et faible VIT					
Lot promotionnel	16,29 MDH				16,29 MDH
Logements promotionnels					
Logements de classe moyenne					
Villas économiques					
Lots d'activités commerciales					
Locaux commerciaux					
Lots industriels					
Lots d'activités artisanales					
Lots d'équipements socio administ.	0.96 MDH				0.96 MDH
Total	25.56 MDH				25.56 MDH

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 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
---------------	--------	-------------	-------------------	------------	---------------------------------------	---------------------	--	----------





Annexe 4

ELEMENTS D'ARGUMENTAIRES DE VENTE



LOT	SUPEFICIE	TYPE	PRIX M2	PRIX
56	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
57	120	LOT RECASEMENT	1 100,000	132 000,00
58	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
59	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
60	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
61	120	R+2 COMM	3100	372 000,00
62	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
63	120	R+2 COMM	3100	372 000,00
64	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
65	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
66	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
67	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
68	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
69	120	LOT RECASEMENT	1 100,000	132 000,00
70	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
71	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
72	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
73	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
74	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
75	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
76	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
77	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
78	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
79	120	LOT RECASEMENT	1 100,000	132 000,00
80	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
81	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
82	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
83	120	LOT RECASEMENT	1 125,00	135 000,00
84	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
85	120	LOT RECASEMENT	1 100,000	132 000,00
86	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
87	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
88	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
89	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
90	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
91	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
92	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
93	120	LOT RECASEMENT	1 000,00	120 000,00
94	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
95	120	LOT RECASEMENT	1 125,00	135 000,00
96	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
97	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
98	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
99	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
100	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
101	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
102	120	LOT RECASEMENT	1 125,00	135 000,00
103	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
104	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
105	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
106	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
107	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
108	120	R+2 COMM	3000	360 000,00



LOT	SUPEFICIE	TYPE	PRIX M2	PRIX
109	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
110	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
111	120	LOT RECASEMENT	1 100,000	132 000,00
112	120	LOT RECASEMENT	1 125,00	135 000,00
CRECHE	139	ITE COMM A USAGE (3 500,000	486 500,00
BOULANGERIE	139	ITE COMM A USAGE (3 500,000	486 500,00
HAMMAM	139	ITE COMMERCIALE P	3 500,000	486 500,00
DISPONSABLE	139	UR EQUIP A USAGE	1 126,000	156 514,00
112	13 516			26 243 014,00

CATALOGUE DES PRIX : PROJET GHRIFA VILLE NOUVELLE CHRAFATE

LOT	SUPEFICIE	TYPE	PRIX M2	PRIX
1	120	LOT RECASEMENT	1 100,000	132 000,00
2	120	LOT RECASEMENT	1 125,00	135 000,00
3	120	LOT RECASEMENT	1 125,00	135 000,00
4	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
5	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
6	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
7	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
8	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
9	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
10	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
11	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
12	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
13	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
14	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
15	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
16	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
17	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
18	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
19	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
20	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
21	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
22	120	LOT RECASEMENT	1 125,00	135 000,00
23	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
24	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
25	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
26	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
27	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
28	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
29	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
30	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
31	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
32	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
33	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
34	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
35	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
36	<i>enclen Recas</i> 120	R+2 COMM	<i>1100</i> 3200	384 000,00
37	120	R+2 COMM	3200	384 000,00
38	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
39	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
40	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
41	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
42	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
43	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
44	120	LOT RECASEMENT	1 125,00	135 000,00
45	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
46	120	R+2 COMM	3000	360 000,00
47	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
48	120	LOT RECASEMENT	1 125,00	135 000,00
49	120	R+2 COMM	3200	384 000,00
54	120	LOT RECASEMENT	1 100,00	132 000,00
55	120	LOT RECASEMENT	1 100,000	132 000,00