



**Manuel
de Commercialisation
du Programme :**

« ALIA LS A AKLIM »

Présentation du Projet

PRESENTATION DU PROJET

DENOMINATION DU PROJET

ALIA LS

TYPE DE PROJET

Propre

PROPRE A LA SOCIETE

En partenariat

LOCALISATION

Région économique

ORIENTALE

Préfecture ou province

BERKANE

Commune

AKLIM

Ville

CONSISTANCE

	Nombre d'unités	Nombre de bénéficiaires	Superficie m ²	Coût en Dirhams
Lot social				
Logement social				
Lot économique	76	76	5 852.00	18 942 720.00
Logement économique et FVIT				
Lot promotionnel				
Logement promotionnel				
Logement de classe moyenne				
Villas				
Lots d'activités commerciales				
Locaux commerciaux				
Lots industriels				
Lots d'activités artisanale				
Lots d'équipements socio administratifs				

(Handwritten signatures and initials)

Présentation du Projet

DATES PREVISIONNELLES D'EXECUTION DU PROJET	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4
Date de lancement des travaux	01/12/2018			
Date d'achèvement des travaux	01/12/2020			
Date de mise en commercialisation	16/07/2018			
Date de livraison	01/01/2021			
Date de remise des contrats	01/05/2021			

OBJECTIFS DU PROJET

OBJECTIFS SOCIAUX

Absorber le besoin existant en matière d'habitat social individuel à Aklim

OBJECTIFS COMMERCIAUX

Limiter la spéculation en offrant des logements sociaux individuels

COÛT DU PROJET

	Coût du m ² en Dirhams	Coût total en Dirhams	Date
Coût initial	3 236.96	18 942 720.00	12/06/2018
Coût actualisé s'il y a lieu			

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

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	64	69	77	77			Habitation
Lot économique							
Logement économique et faible VIT							
Lot promotionnel							
Logement Promotionnel							
Logement de classe Moyenne							
Villas							
Lots d'activités commerciales							
Locaux commerciaux							
Lots industriels							
Lots d'activités artisanales							
Lots d'équipements socio							

S
2
29
A
h
guy

Présentation du Projet

CONDITIONS PREALABLES A LA COMMERCIALISATION

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

Volet Marketing, Communication

PLAN D'ACTION MARKETING

ETUDE DE MARCHE

*

CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE MARCHE

Le projet dispose de plusieurs atouts pour gagner une part de marché assez importante dans la zone

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)

Noms et prénoms des managers commerciaux

Produits a vendre

Agence Berkane

vente

Walid el Warzazi

logements sociaux
Individuels

Handwritten signatures and initials:
S
A
D
A
E
W

Volet Marketing, Communication et Promotion

Publicité obligatoire

LA PRESSE

DESIGNATION	NOMBRE	NOMBRE DE PARUTIONS	DATES
Quotidiens	2	2	01/06/2018
Hebdomadaires			
Mensuels			
Autres (Sites électroniques)	3		du 01/06/18 au 03/07/18

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									
Actions proposées par la société	JPO	STAND		RECETTE	PROMO				

Volet Marketing, Communication et Promotion

BUDGET DE COMMUNICATION ET DE PROMOTION

BUDGET DE COMMUNICATION

Supports ou actions	Budget en Dirhams	Observations
Dépliants	50 000	5 000
Flyers	50 000	100 000
Affiches		
Brochures		
Plaquettes		
Banderoles		
Revue et journaux	200 000	15
Radio		
Télévision		
Frais d'études et conception		
Autres JPO	100 000	2
Total	400 000	

Volet Commercialisation et Recouvrement

CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

Conditions d'éligibilité

Fourchette des revenus

DE

A

-

-

Oui

Non

Avoir bénéficié d'un produit du Groupe Al Omrane

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

*

Résider dans la localité du programme

*

Autres conditions

*

CIN BENEFICIARE - CIN CONJOINT

Ordre d'importance des conditions d'éligibilité

1 non propriétaire

2

3

4

5

6

Modalités d'attribution

Tirage au sort en présence d'un Notaire, le choix des produits se fera sur la base du premier venu le premier servi

Modalités de passage du mode « Tirage au sort » au mode « Vente libre »

Après expiration de la première liste d'attente

Conditions de valorisation

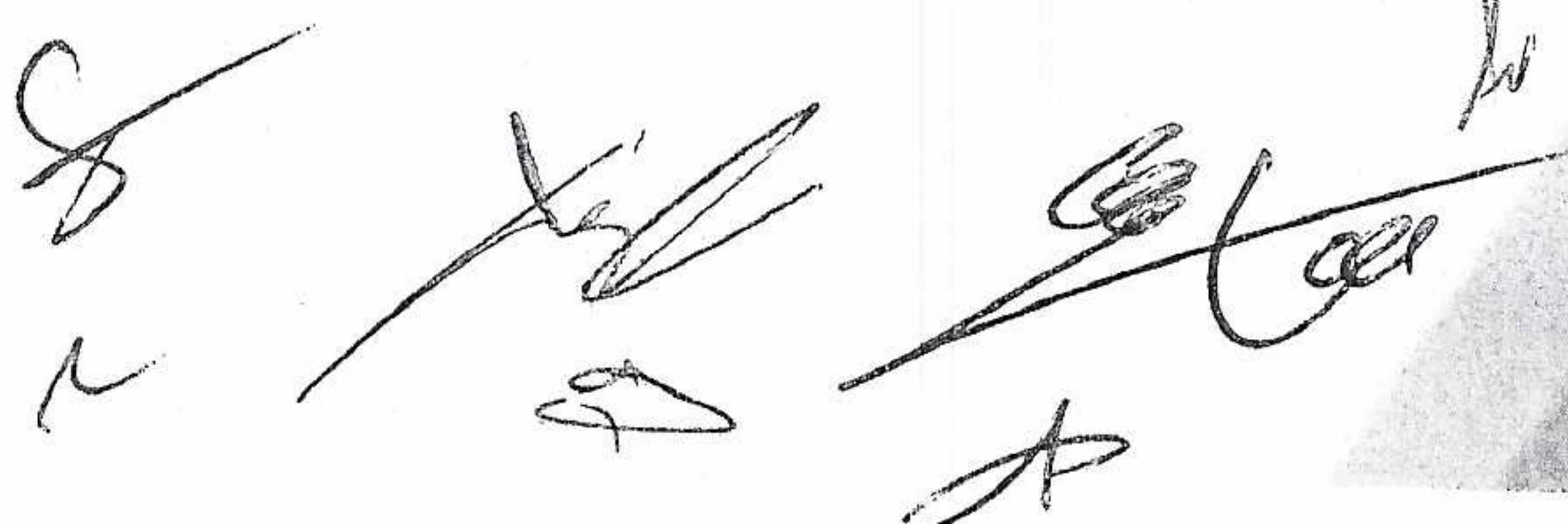
Délai de valorisation

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

5 000.00dh

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

5 000.00dh

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

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

0% Par an

Mesures dérogatoires

Niveau de hiérarchisation de prise de décision de dérogation

Nom et prénom du décideur

Manager commercial

Chef de Groupe

Directeur Régional

2

Taaam Abderrahman

Directeur Commercial

Directeur Général

1

Lazreq Zakariae

Directoire ou Conseil d'administration

(Handwritten signatures and initials)

VALIDATION

RESERVES ET/OU OBSERVATIONS DES RESPONSABLES ET DES MANAGERS COMMERCIAUX

LE DIRECTEUR GENERAL

Mr Zakaria LAZREQ
Directeur Général
Al Omrane Région de l'Oriental

LE DIRECTEUR CONCEPTION ET
DEVELOPPEMENT

Mr Ahmed LOUHIBI
Directeur de la Direction
Conception et Développement
Al Omrane Région de l'Oriental

LE DIRECTEUR DES REALISATIONS



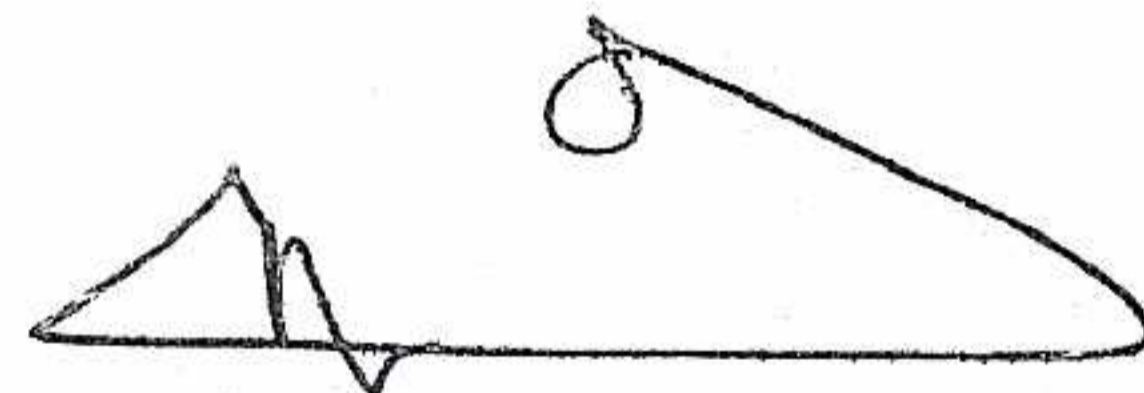
LE DIRECTEUR DE L'AGENCE DE BERKANE

Mr Abderrahmane TAAAM
Directeur de l'Agence
Territoriale de Berkane
Al Omrane Région de l'Oriental

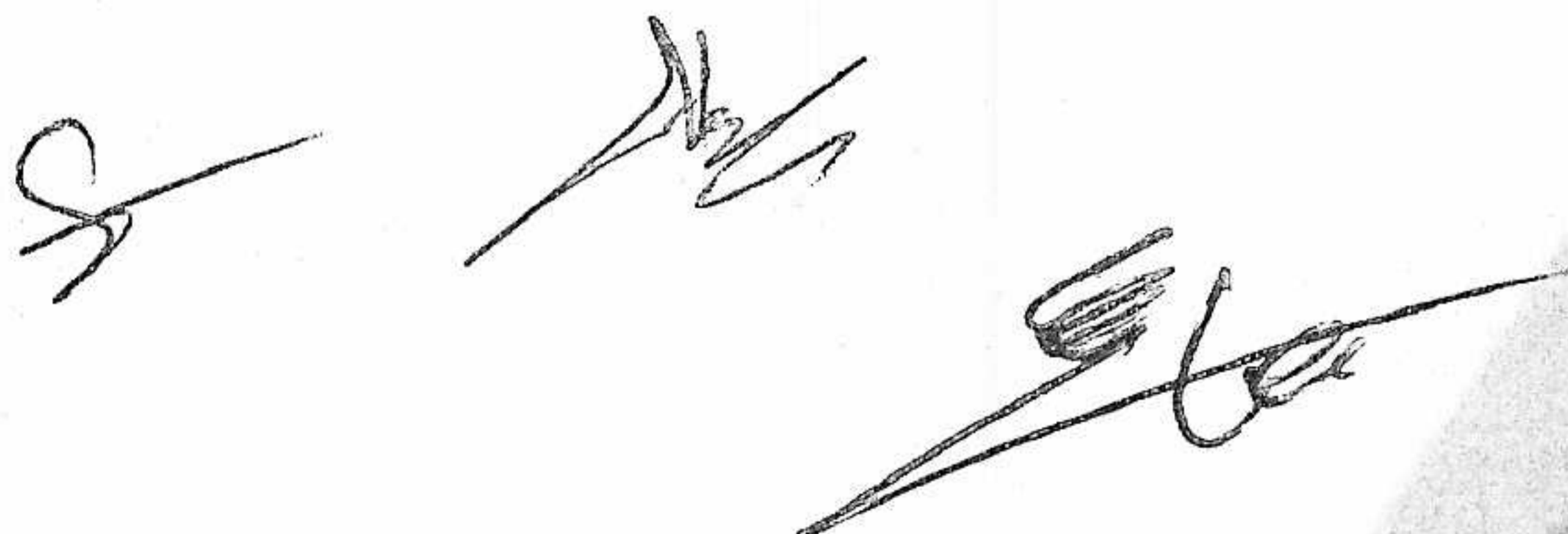
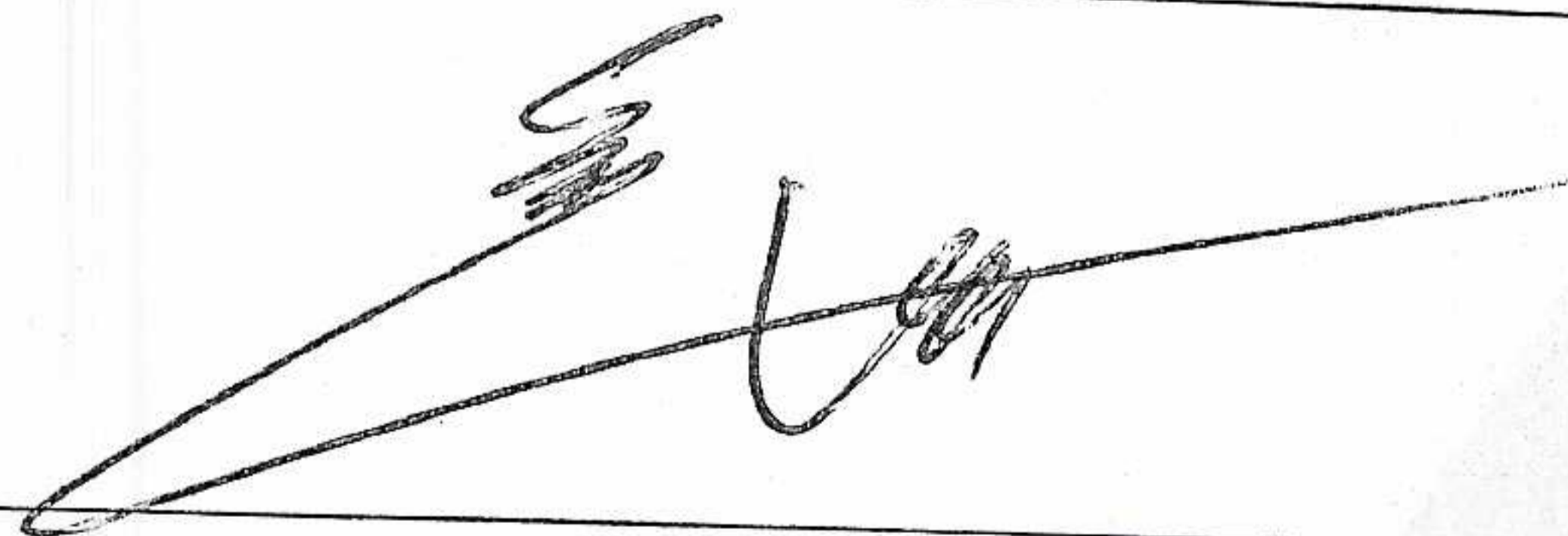
LE CHEF DE LA DIVISION RESEAU
COMMERCIAL ET MOS

Mr Samir BAHAB
Chef de la Division Réseau
Commercial et Mos
Al Omrane Région de l'Oriental

LE CHEF DE LA DIVISION MARKETING



LE DELEGUE COMMERCIAL



1

Catalogue des prix

LOGEMENTS SOCIAUX ALIA A AKLIM

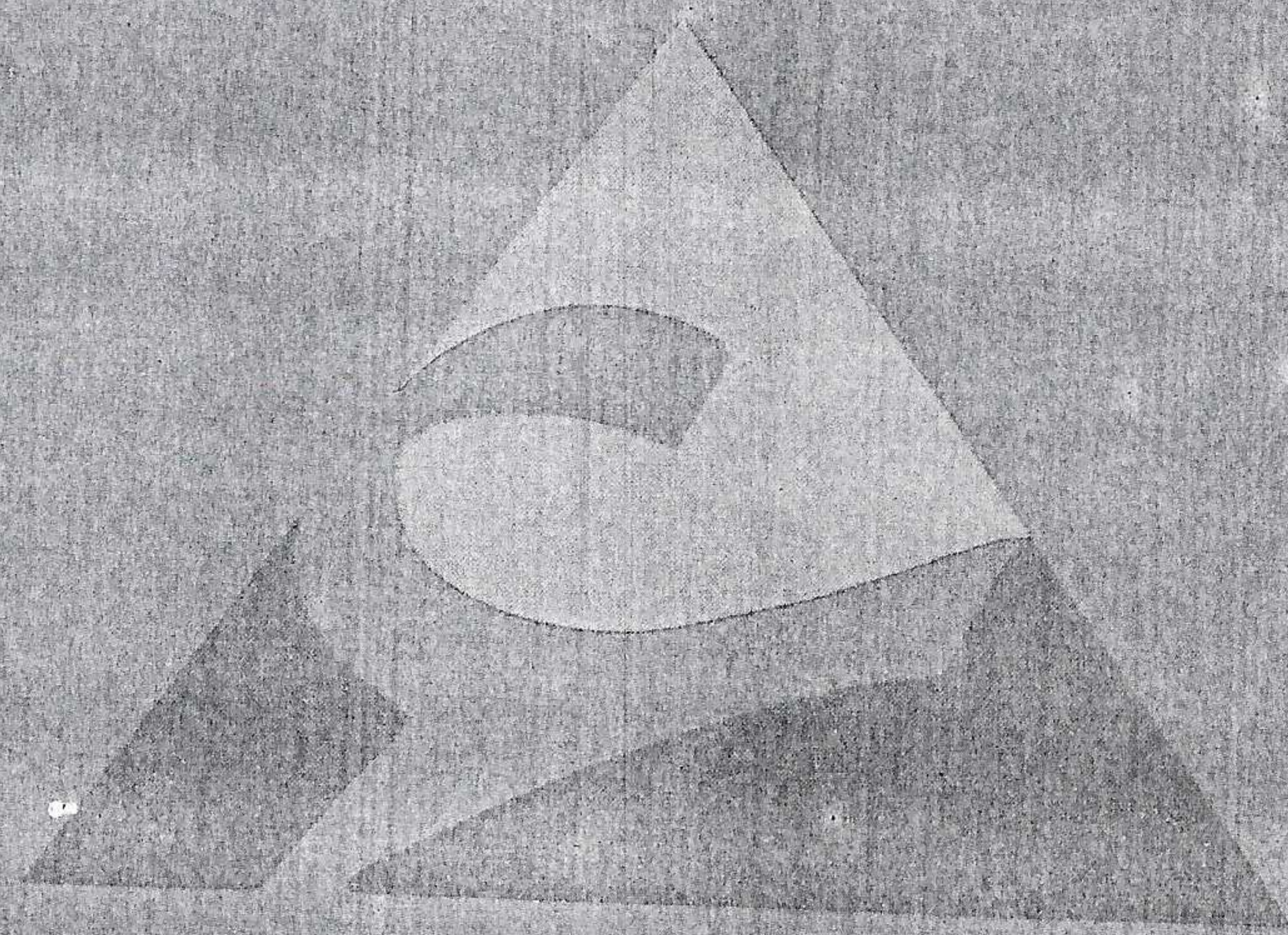
N° LOG	TYPE DE LOGEMENT	FACADES	VCOIES	SUP LOT	SUP RDC	SUP ETAGE	SUP LOG	PRIX DE CESSION H.T
S247	L.S	2F	VC20 VC15	67	39	38	77	250 000,00
S248	L.S	2F	VC15 VC10	67	39	38	77	250 000,00
S249	L.S	1F	VC20	67	39	38	77	250 000,00
S250	L.S	1F	VC10	67	39	38	77	250 000,00
S251	L.S	1F	VC20	67	39	38	77	250 000,00
S252	L.S	1F	VC10	67	39	38	77	250 000,00
S253	L.S	1F	VC20	67	39	38	77	250 000,00
S254	L.S	1F	VC10	67	39	38	77	250 000,00
S255	L.S	1F	VC20	67	39	38	77	250 000,00
S256	L.S	1F	VC10	67	39	38	77	250 000,00
S257	L.S	1F	VC20	67	39	38	77	250 000,00
S258	L.S	1F	VC10	67	39	38	77	250 000,00
S259	L.S	1F	VC20	67	39	38	77	250 000,00
S260	L.S	1F	VC10	67	39	38	77	250 000,00
S261	L.S	1F	VC20	67	39	38	77	250 000,00
S262	L.S	1F	VC10	67	39	38	77	250 000,00
S263	L.S	1F	VC20	67	39	38	77	250 000,00
S264	L.S	1F	VC10	67	39	38	77	250 000,00
S265	L.S	1F	VC20	67	39	38	77	250 000,00
S266	L.S	1F	VC10	67	39	38	77	250 000,00
S267	L.S	1F	VC20	67	39	38	77	250 000,00
S268	L.S	1F	VC10	67	39	38	77	250 000,00
S269	L.S	1F	VC20	67	39	38	77	250 000,00
S270	L.S	1F	VC10	67	39	38	77	250 000,00
S271	L.S	1F	VC20	67	39	38	77	250 000,00
S272	L.S	1F	VC10	67	39	38	77	250 000,00
S273	L.S	1F	VC20	67	39	38	77	250 000,00
S274	L.S	1F	VC10	67	39	38	77	250 000,00
S275	L.S	1F	VC20	67	39	38	77	250 000,00
S276	L.S	1F	VC10	67	39	38	77	250 000,00
S277	L.S	2F	VC20 VC15	67	39	38	77	250 000,00
S278	L.S	2F	VC15 VC10	67	39	38	77	250 000,00
S279	L.S	2F	VC15 VC10	64	39	38	77	250 000,00
S280	L.S	2F	VC15 VC10	64	39	38	77	250 000,00
S281	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S282	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S283	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00

S284	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S285	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S286	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S287	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S288	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S289	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S290	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S291	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S292	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S293	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S294	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S295	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S296	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S297	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S298	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S299	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S300	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S301	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S302	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S303	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S304	L.S	1F	VC10	64	39	38	77	250 000,00
S305	L.S	2F	VC15 VC10	64	39	38	77	250 000,00
S306	L.S	2F	VC15 VC10	64	39	38	77	250 000,00
S307	L.S	2F	VC15 VC10	69	39	38	77	250 000,00
S308	L.S	2F	VC15 VC15	69	39	38	77	250 000,00
S309	L.S	1F	VC10	69	39	38	77	250 000,00
S310	L.S	1F	VC15	69	39	38	77	250 000,00
S311	L.S	1F	VC10	69	39	38	77	250 000,00
S312	L.S	1F	VC15	69	39	38	77	250 000,00
S313	L.S	1F	VC10	69	39	38	77	250 000,00
S314	L.S	1F	VC15	69	39	38	77	250 000,00
S315	L.S	1F	VC10	69	39	38	77	250 000,00
S316	L.S	1F	VC15	69	39	38	77	250 000,00
S317	L.S	1F	VC10	69	39	38	77	250 000,00
S318	L.S	1F	VC15	69	39	38	77	250 000,00
S319	L.S	1F	VC10	69	39	38	77	250 000,00
S320	L.S	1F	VC15	69	39	38	77	250 000,00
S321	L.S	2F	VC15 VC10	69	39	38	77	250 000,00
S322	L.S	2F	VC15 VC15	69	39	38	77	250 000,00

Mr Samir RAHHAB
 Directeur de la Division Réseaux
 Commercial et Mos
 Région de l'Oriental

Mr Ahmed LOUHIBI
 Directeur de la Direction
 Régionale et Développement
 Région de l'Oriental

ÉTUDE DU MARCHE
OPERATION ALLIA A AKLIM

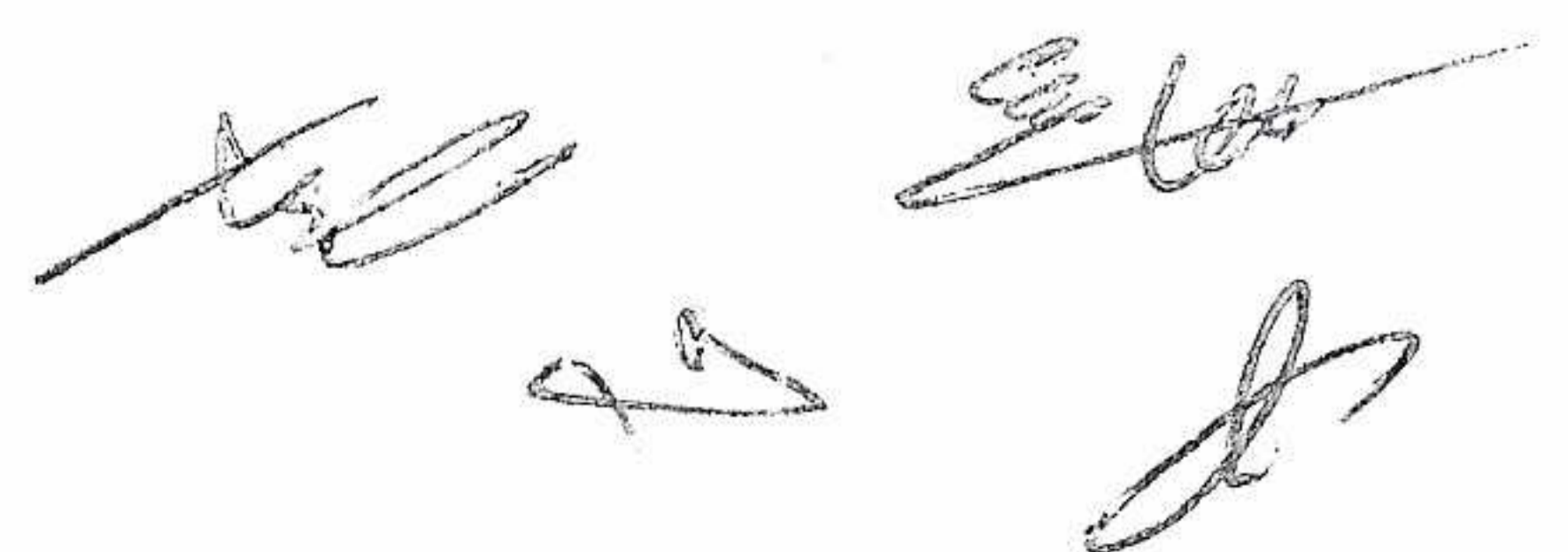


AL OMRANE Région de l'Oriental

Résumé Exécutif

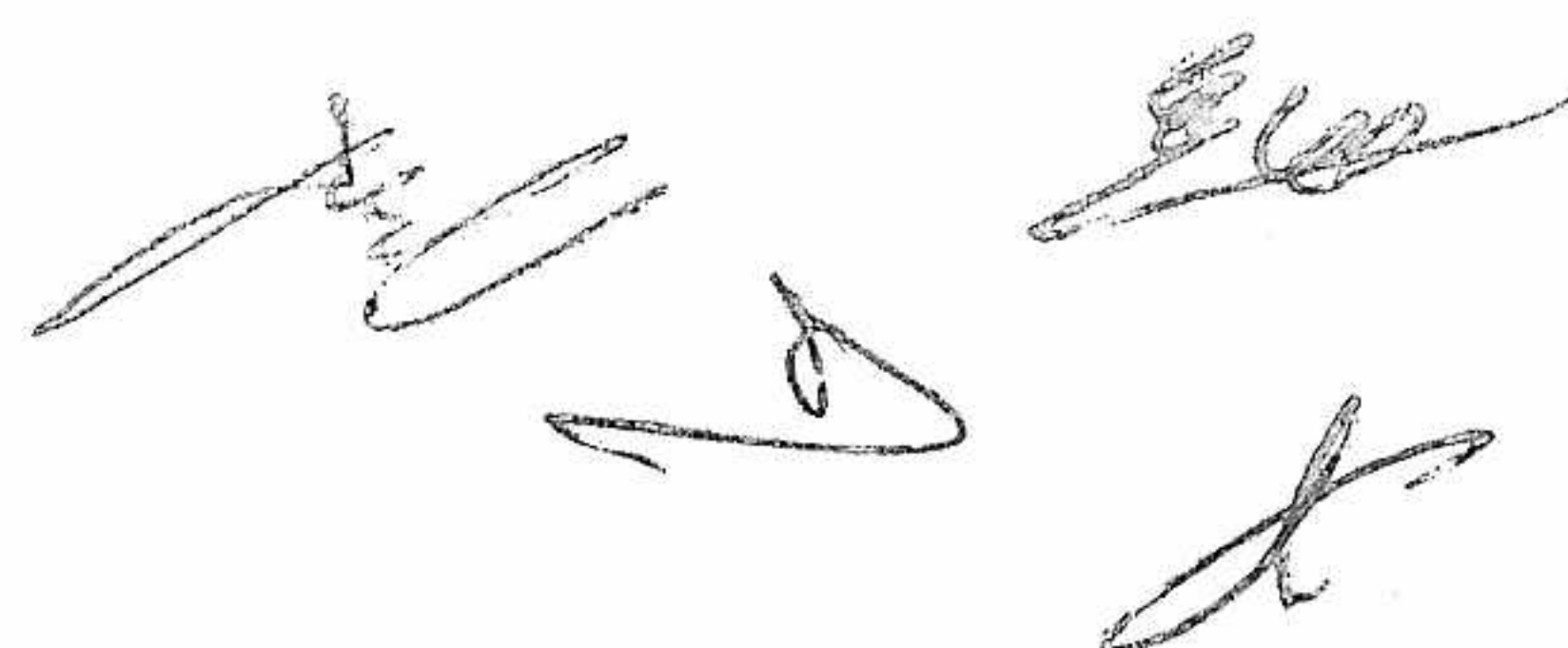
□ En s'appuyant sur nos investigations et sur nos analyses, nous avons relevé les tendances suivantes :

- ✓ Région de l'Oriental : une population urbaine (à 65% Vs 40% en moyenne nationale) et relativement jeune (près de 26% de la population a moins de 15 ans) ;
- ✓ La province de Berkane: une population urbanisé, très jeune et dépendante économiquement du secteur tertiaire ;
- ✓ La population communale enregistre un taux d'accroissement démographique plus important qu'en moyenne régionale et nationale;
- ✓ La région de l'Oriental concentre seulement 4,8% de la richesse nationale alors qu'elle représente plus de 7% de la population nationale ;
- ✓ De plus, le taux de croissance annuel moyen du PIB régional est supérieur à celui en moyenne nationale ;
- ✓ Aklim est une commune rurale de la province de Berkane. Elle a une population totale de 20560 habitants non loin de la frontière algérienne et à environ 100 km de la mer méditerranée.
- ✓ La commune Aklim connaît une offre très limitée en termes de lotissements aménagés dans les règles de l'art ;
- ✓ Aklim jouit d'un emplacement stratégique au niveau de la route provinciale menant Nador. L'emplacement du projet peut être très attractif de par sa proximité de la route nationale.



En s'appuyant sur nos investigations et sur nos analyses, nous émettons les recommandations suivantes :

- ✓ Une commercialisation en 3 tranches pour éviter d'inonder le marché et pour créer un engouement commercial autour du projet ;
- ✓ Un positionnement pertinent sur les prix est nécessaire compte tenu des spécificités du marché.

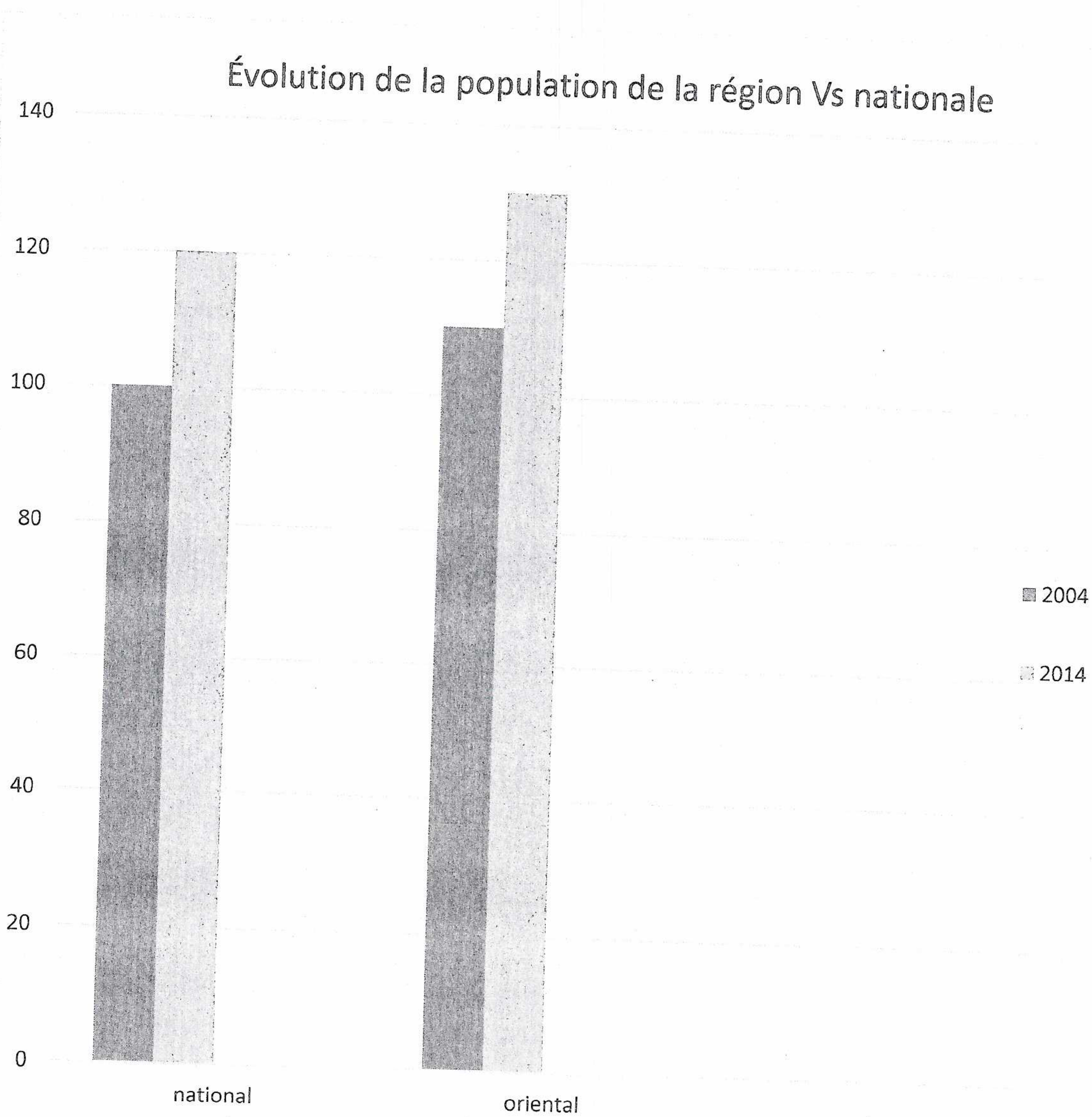
Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, a smaller signature, and some initials.

I. ANALYSE DE LA DEMANDE DANS LA ZONE DE L'OPERATION

- ✓ Analyse économique et socioprofessionnelle ;
- ✓ Analyse sociodémographique ;
- ✓ Infrastructures de transport routier et ferré de la région

[Handwritten signatures]

La population communale enregistre un taux d'accroissement plus important qu'en moyennes régionale et nationale....



Évolution de la population de la région Vs nationale
(en base 100 à partir de 2004 avec les taux d'accroissement annuels moyens)

[Handwritten signatures and marks]

Une population communale urbanisée et très jeune

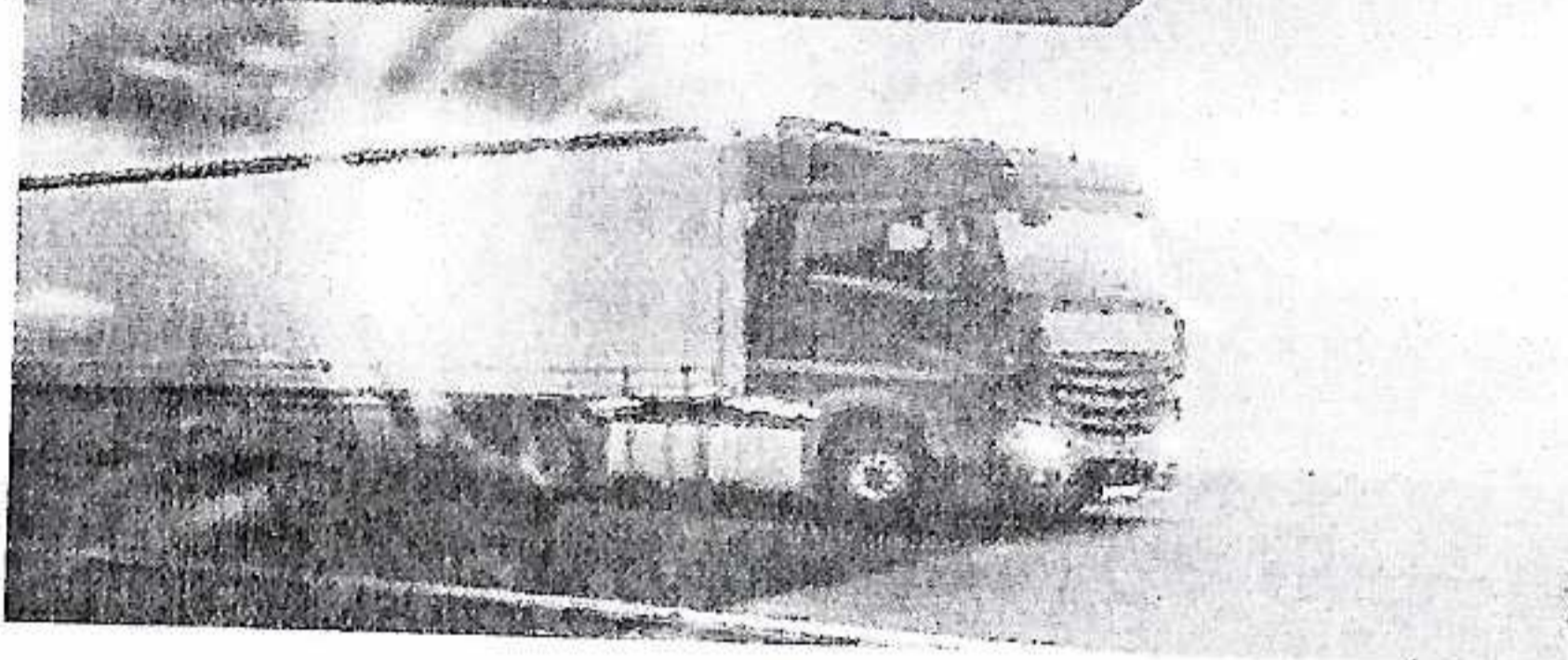
- La ville de Berkane se trouve dans la région orientale du Maroc, entre les deux grandes villes de l'Oriental, Nador à 80km et Oujda à 60km.
- Nombre d'habitants au sein de la province de Berkane est estimé à 109 237 hab
- Le taux de croissance de la population urbaine est passée de 33,6 % en 1960 à 53 % en 1982,
- C'est une population jeune : 49.9% sont des jeunes de moins de 25 ans, dont 50.6% est de sexe masculin.

- Aklim : est une ville du Maroc. Elle est située dans la région de l'Oriental entre les villes de Berkane et Zaio sur la route national secondaire
- Le nombre d'habitants au sein de la commune d'Aklim est estimé à 270 328 hab.
- Sa population urbaine est de 156 145 hab.
- Elle contient une population dominante et importante des agriculteurs , des fonctionnaire et des MRE .



Présentation des infrastructures de transport routier et ferré de la région

TRANSPORT ROUTIER



- La région de l'oriental dispose d'un réseau routier de 5 128 km , qui représente 8,2% du total du réseau national , dont 55% revêtu . Ce réseau est constitué de 8% de routes communales, 29% de routes nationales ,45% de routes provinciales 18% de routes régionales.
- L'autoroute A9 qui relie Fès à Oujda entrée en service en 2011 est d'une longueur de 321 km elle fermera à terme un grand axe structurant est-ouest qui devra s'intégrer dans l'autoroute maghrébine allant de Nouakchott (Mauritanie) a Tobrouk en Libye en passant par Alger et Tunis.
- Le nombre estimé de voyageurs transporté par voie terrestre dans la région a près de 5 millions d'individus, essentiellement dans le nord.

TRANSPORT FERRÉ

ONCF

- Le réseau ferroviaire de la région s'étend sur une longueur de 558 km reliant l'oriental avec les autres régions du royaume et avec l'Algérie
- Il se compose de quatre principaux axes
 - La ligne Oujda Casablanca
 - La ligne Oujda Bouarfa
 - La ligne Nador Taourirt
 - La ligne Oujda frontière algérienne (cette ligne est hors service depuis 1994)

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.