

Royaume du Maroc

MANUEL DE COMMERCIALISATION

Projet : FARAH TR B
Relance de la
commercialisation



29-06-2020



Présentation du projet

3

Volet Marketing ,Communication et Promotion

7

Volet Commercialisation et Recouvrement

10

Annexes

17

Présentation du projet

PRESENTATION DU PROJET

DENOMINATION DU PROJET	FARAH TR B (151976.02)
TYPE DE PROJET	VILLAS SEMI FINIES + LOTS DE VILLAS
Propre	OUI
Enpartenariat	
Localisation	MEKNES
Région économique	FES-MEKNES
Préfecture ou province	MEKNES
Commune	OUISLANE
Ville	MEKNES
Consistance	63 UNITES

	Nombre d'unités	Nombre de bénéficiaires	Superficie M ²	Coût en DH
Lot social				
Logement social				
Lot économique				
Logement économique et FVIT				
Lot promotionnel				
Logement promotionnel				53 277 796.03
Villas semi-finies	59		9338	
Lots de villas	03		960	
Lot d'activité commerciale				
Local commercial				
Lot industriel				
Lot d'activité artisanale				
Lot d'équipement socio- administratif	01		4187	

Présentation du projet

DATES PREVISIONNELLES D'EXECUTION DU PROJET	1Tranche	2Tranche	3Tranche	4Tranche
Date de lancement des travaux	MARS 2009			
Date d'achèvement des travaux	MARS 2020			
Date de relance de la commercialisation	MARS 2020			
Date de livraison	JUILLET 2020			
Date de remise des contrats	AOUT 2020			

OBJECTIFS DU PROJET

OBJECTIFS SOCIAUX	Intensification et diversifier de l'offre en type d'habitat dans la ville de Meknès. (commune ouislane)
OBJECTIFS COMMERCIAUX	Commercialisation du programme afin de réaliser les objectifs relatifs aux recettes et au CA du projet ,aussi honorer les engagements pris dans les plans d'actions de la société

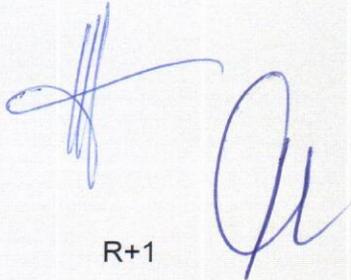
COÛT DU PROJET

	Coût du m ² en Dirhams	Coût totalen M. dirhams	Date
Coût initial			
Coût actualisé		53 277 796.03	Mars 2020



Présentation du projet

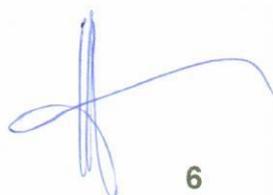
CARACTERISTIQUES DES PRODUITS

unités Typesd	Superficie terrain /m ²		Superficie construite/ m ²		Nombre de travaux		Destination
	De	A	De	A	De	A	
Lot social							
Logement social							
Lot économique							
Logement économique et FVIT							
Lot promotionnel							
Logement promotionnel							
Villas semi fini	134m2	250	190	231	R+1 avec garage au RDC		Villas semi finies
Lots pour Villa		250	460		R+1 avec garage au RDC		Lots Villas
Lot d'activité commerciale							
Local commercial							
Lot industriel							
Lot d'activité artisanale							
Lot d'équipement socio-administratif	4187				R+1		Agence EL MENZEH

Présentation du Projet

CONDITIONS PREALABLES A LA COMMERCIALISATION

	OUI	NON
ETUDE DE FAISABILITE		
ETUDE DE MARCHE		
SITUATION DU TERRAIN		
PROPRIETE DE LA SOCIETE	X	
LIBRE TOUTE OCCUPATION	X	
AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES	X	
MONTAGE FINANCIER	X	
CATALOGUE DES PRIX	X	
PLAN D' ACTION MARKETING OPERATIONNEL		
Interne	X	
Par un cabinet externe		
APPROBATION DU PROJET PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION OU LE DIRECTOIRE	X	
MEDIATISATION		
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 MARCHE

CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE MARCHE

(MOTIVATION) POLITIQUE DES PRIX

(MOTIVATION) POLITIQUE DE RECOUVREMENT

POINTS D'ACCUEIL-DE VENTE ET LES MANAGERS

X

Nom et prénom du Chef de Groupe

BOUTAHAR MED SAID

Managers commerciaux

Points d'accueil / de vente	Missions (accueil et/ou vente)	Noms et prénoms des délégués commerciaux	Produits à vendre
Agence El Menzeh	Accueil et vente	BENALI MED MOUNADI SANAE ET MOUNIA ZYANI	Villas semi finies + lots de villas



Volet Marketing, Communication et Promotion

Publicité obligatoire

LA PRESSE		x	
DESIGNATION	NOMBRE	NOMBRE DE JOURS	DATES
Quotidiens	3	3	0
Hebdomadaires	0	0	0
Mensuels	0	0	0
Autres	0	0	0

Autres Actions et/ou Evènements

	Actions / événements	Support / canal de communication (1)	Descriptif	Contenu	Objectifs	2) Consistance (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), affiches sur les moyens de transports (bus, tramway, etc.), journées portes ouvertes, stands, forums, salons, Caravanes, 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	2 000	
Flyers	2 000	
Affiches	1 000	
Brochures	0	
Plaquettes	0	
Banderoles	5 000	
Revue et journaux	20 000	
Radio	0	
Télévision	0	
Frais d'étude et conception	0	
Autres (JPO, panneaux...)	80 000	
Total	110 000	



Volet Commercialisation et Recouvrement

CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

Conditions d'éligibilité

- Aucune : VENTE LIBRE pour les villas semi-finies ;
- Vente sur offre de prix pour les lots de villas après libération du foncier et éclatement des T.F.

Fourchette des revenus

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

Ordre d'importance des conditions d'éligibilité

- 1
- 2
- 3

DE

A

-

-

Oui

Non

-

NON

-

NON

-

NON

-

-

-

-

NEANT

Modalités d'attribution

- Vente à guichet ouvert pour les villas semi-finies ;
- Vente sur offre de prix pour les lots de villas ;
- Rétrocéder le lot d'équipement socio-administratif au profit de la SAOFM;

Modalités de passage 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

AUCUN

Volet Commercialisation et Recouvrement

Condition de désistement			
Montant de l'indemnité		0	
	Ou	%	
Taux appliqué par rapport au prix de vente		3%	
		Oui	Non
Remboursement immédiat			
Remboursement après commercialisation		Oui	
Conditions de transfert			
Montant de l'indemnité			
	Ou	%	
Taux appliqué par rapport au prix de vente		0	
Conditions de déchéance			
Montant de l'indemnité		0	
	Ou	0	
Taux appliqué par rapport au prix de vente		5%	
Pénalités de retard à appliquer en cas de non-règlement d'une échéance		%	
Mesures dérogatoires			
		x	
Niveau de hiérarchisation de prise de décision de dérogation		Nom et prénom du décideur	
Manager commercial			
Directeur Commercial			
Directeur Général		x	
Directoire ou Conseil d'Administration		x	
		DERDOURI MOHAMED	

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
Lotsocial								
Logementsocial								
Lotéconomique								
Logement économique et fiable VIT								
Lotpromotionnel								
Logementdeclasse moyenne								
Villas semi-finies	30%	70%						
Lots de villas	100%							
Lots d 'activités commerciales								
Lots commerciaux								
Lots industriels								
Lot d'équipement socio-administratif								

Pour les villas semi finies :

- **Après achèvement des travaux et disponibilité du TF, le client est tenu de payer la totalité du prix de cession soit :**

- **au comptant ;**
- **ou par crédit bancaire dans un délai ne dépassant pas 2 mois.**

Volet commercialisation et recouvrement

PLANNING DE COMMERCIALISATION

1Tranche	Date de lancement de la publicité obligatoire	Mars 2020
	Date de relance de la commercialisation	Mars 2020

Numéros et types d'unités à commercialiser

2Tranche	Date de lancement de la publicité obligatoire	-
	Date de lancement de la commercialisation	-

Numéros et types d'unités à commercialiser

3Tranche	Date de lancement de la publicité obligatoire	-
	Date de lancement de la commercialisation	-

Numéros et types d'unités à commercialiser

4Tranche	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

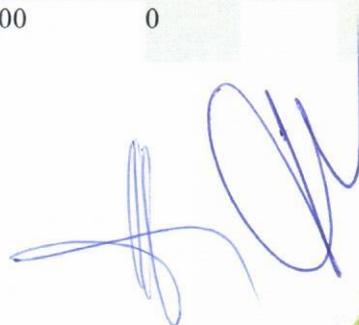
LES VENTES

Nom et prénom du manager commercial	Type de produit	Nombre d'unités à vendre	Chiffre d'affaires à réaliser (en Dirhams)	Recettes à réaliser(en Dirhams)	Période prévisionnelle	
					DE	A
BOUTAHAR MED SAID	Villas semi finies	59	47 842 306 ,00	47 842 306,00	Mars 2020	Déc 2021
x	Lots villas	3	1 152 000.00	1 152 000.00	x	x
x	x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x	x

Chiffre d'Affaire prévisionnel

CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL (EN DIRHAMS)

Type d'unités	Tranche1	Tranche2	Tranche3	Tranche4	TOTAL
Lotsocial	0	0	0	0	0
Logement social	0	0	0	0	0
Lot économique	0	0	0	0	0
Logement économique et faible VIT	0	0	0	0	0
Lot promotionnel	0	0	0	0	0
Logements promotionnels	0	0	0	0	0
Villas semi-finies	47 842 306,00	0	0	0	0
Lots de villas	1 536 000,00	0	0	0	0
Lots d 'activitéscommerciales	0	0	0	0	0
Locauxcommerciaux	0	0	0	0	0
Lots industriels	0	0	0	0	0
Lots d 'activitésartisanales	0	0	0	0	0
Lot d'équipement socio-administratif	5 233 750,00	0	0	0	0
Total	54 612 056,00	0	0	0	0

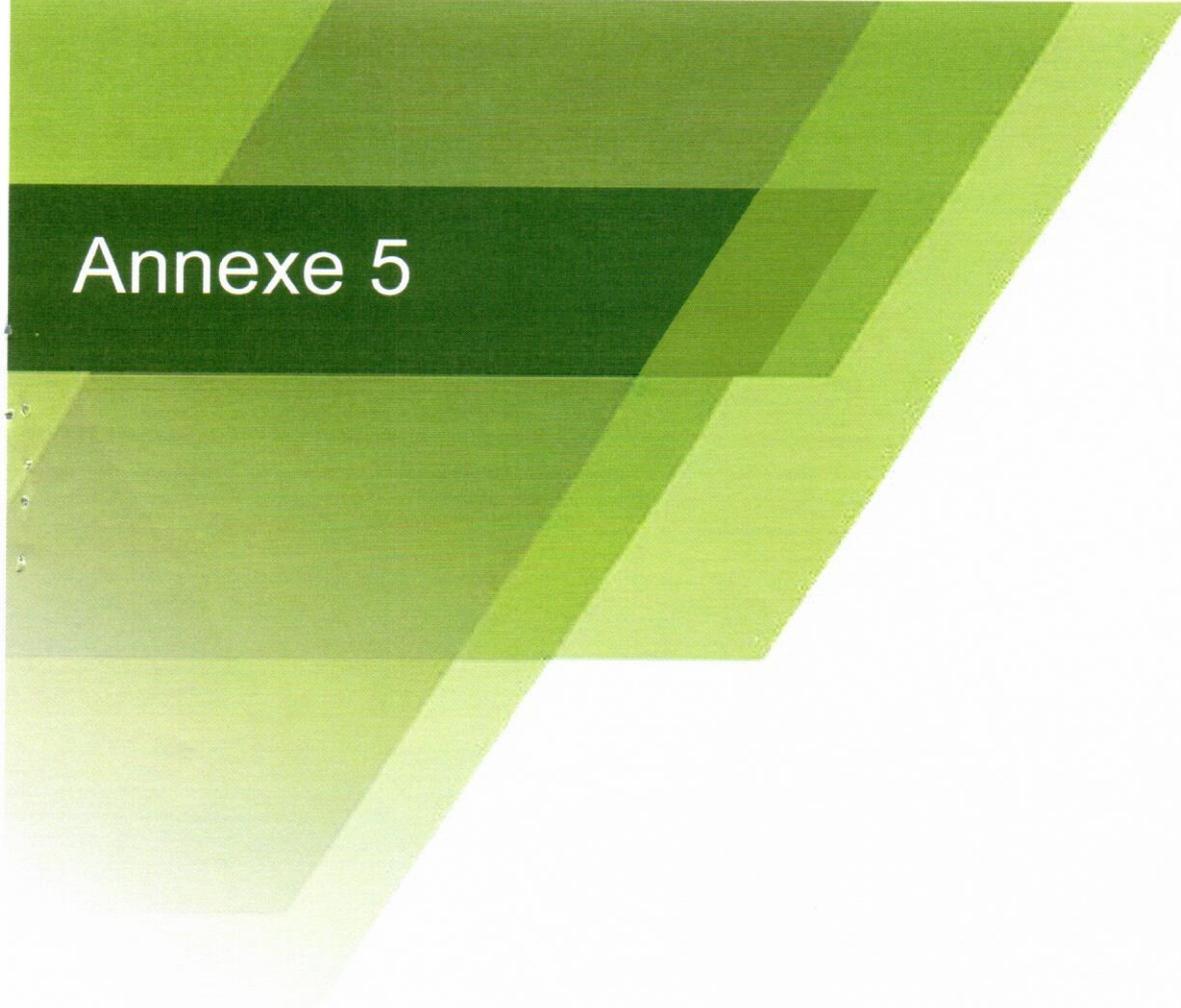


Annexe 3

REGISTRE DE VENTE AL FARAH B

N° ORDRE	N° villas	TYPE villas	Sup au sol	PRIX de cession
1	v160	jumelée	212	962 358,00
2	v172	jumelée	212	962 358,00
3	v171	jumelée	212	944 370,00
4	v183	jumelée	212	944 370,00
5	v194	jumelée	230	976 500,00
6	v210	jumelée	225	970 200,00
7	v201	jumelée	219	944 148,00
8	v202	jumelée	222	929 604,00
9	v217	jumelée	219	944 148,00
10	v218	jumelée	221	928 392,00
11	v209	jumelée	223	945 000,00
12	v225	jumelée	221	1 023 000,00
13	v161	bande	136	736 866,00
14	v162	bande	136	736 866,00
15	v163	bande	136	736 866,00
16	v164	bande	136	736 866,00
17	v165	bande	136	736 866,00
18	v166	bande	136	736 866,00
19	v167	bande	136	736 866,00
20	v168	bande	136	736 866,00
21	v169	bande	136	736 866,00
22	v170	bande	136	736 866,00
23	v195	bande	135	750 735,00
24	v196	bande	139	755 559,00
25	v197	bande	139	755 559,00
26	v198	bande	136	751 941,00
27	v199	bande	138	754 353,00
28	v200	bande	134	749 529,00
29	v203	bande	134	749 529,00
30	v204	bande	137	753 147,00
31	v205	bande	134	749 529,00
32	v206	bande	138	754 353,00
33	v207	bande	134	749 529,00
34	v208	bande	135	750 735,00
35	v173	bande	136	733 200,00

36	v174	bande	136	733 200,00
37	v175	bande	136	733 200,00
38	v176	bande	136	733 200,00
39	v177	bande	136	733 200,00
40	v178	bande	136	733 200,00
41	v179	bande	136	733 200,00
42	v180	bande	136	733 200,00
43	v181	bande	136	733 200,00
44	v182	bande	136	733 200,00
45	v211	bande	133	744 600,00
46	v212	bande	135	774 000,00
47	v213	bande	137	749 400,00
48	v214	bande	134	772 800,00
49	v215	bande	135	747 000,00
50	v216	bande	132	770 400,00
51	v219	bande	133	744 600,00
52	v220	bande	135	774 000,00
53	v221	bande	135	747 000,00
54	v222	bande	136	775 200,00
55	v223	bande	135	747 000,00
56	v224	bande	133	771 600,00
57	v232	jumelée	250	1 150 000,00
58	v233	jumelée	250	1 191 600,00
59	v240	jumelée	244	1 183 500,00
60	v63	Lot Villa	250	400 000,00
61	v64	Lot Villa	250	400 000,00
62	v64bis	Lot Villa	460	736 000,00
63	EQ2	Siège El Menzeh	4187	5 233 750,00
Total	63 Unités		14485	54 612 056,00



Annexe 5

MONTAGE FINANCIER

OPERATION FARAH Tr B des villas semi-finies

MONTAGE D'achèvement

1	1	PRIX D'ACQUISITION (A)	4 593 611,40	4 593 611,40	4 593 611,40
3	7	ETUDES D'AMENAGEMENT ABORDS AR	7 365,60	7 365,60	7 365,60
3	5	ETUDES TOPOGRAPHIQUES	124 584,00	103 704,00	103 704,00
3	10	ETUDES D'ARCHITECTURE (M.O)	961 068,51	961 068,51	961 068,51
		SUIVI ARCHITECTURAUX	257 822,90		
3	12	ETUDES DE STRUCTURE(M.O)	159 743,25	159 743,25	159 743,25
		ETUDE COMPLEMENTAIRE	97 200,00		
3	18	ETUDES GEOTECHNIQUES	14 510,23	14 510,23	14 510,23
		CONTRÔLE LABORATOIRE	90 000,00		
		CONTRÔLE TECHNIQUE	72 000,00		
6	10	AUTRES TRAVAUX IN SITE	65 731,04	65 731,04	65 731,04
6	7	AMENAGEMENT DES ABORDS	1 007 280,36	1 007 280,36	1 007 280,36
6	2	PEINES ET SOINS AEP	135 064,94	135 064,94	135 064,94
		PEINES ET SOINS de la RADEM	320 166,00		
6	11	PEINES & SOINS ASSAINISSEMENT	513 082,15	513 082,15	513 082,15
7	17	MENUISERIE ALUMINIUM	784 684,41	784 684,41	784 684,41
7	99	TRAVAUX DE CONSTRUCTION	22 407 742,95	22 407 742,95	22 407 742,95
7	90	AUTRES TRAVAUX DE CONSTRUCTION	12 731 997,60		
8	99	FRAIS ANNEXES	728 544,29	728 544,29	728 544,29
9	3	FRAIS D'INTERVENTION	3 301 790,00	2 193 360,12	2 193 360,12
11	1	FRAIS FINANCIERS(INT. & EMPR.)	-	-	-
15	2	TAXE D'AUTORISATION DE CONSTR.	290 781,62	290 781,62	290 781,62
15	7	FRAIS ECLATEMET COPROPRIETE	1 200 000,00	151 122,40	151 122,40
15	16	REMUNERATION SAPEURS POMPIERS	17 118,58	17 118,58	17 118,58
		AUTRES TAXES	25 414,00	25 414,00	25 414,00
		FRAIS ANNEXES	500 000,00		
		Provisions pour contentieux	2 800 000,00		
80	99	IMPREVUS	70 492,20	70 492,20	70 492,20
TOTAL OPERATION			53 277 796,03		

Mr. EL FADIA Younes
 Chef de Projet
 Agence EL Menzeh
 Al Omrane Fès-Meknès

Mme. BOUASRIA Ikram
 Directrice d'Agence EL MENZEH PI
 Al Omrane Fès-Meknès

Mr. ELAZZOUZI Hassan
 Chef de la Division Suivi
 et Contrôle des Réalisations
 Al Omrane Fès-Meknès

Mr. Mouncef BOUJIDA
 Directeur Technique et Ingénierie
 Al Omrane Fès-Meknès

Emargements des Responsables

LE DIRECTEUR GENERAL

AL OMRANE FES - MEKNES
Le Directeur Général
Mohamed DERDOURI

LE DIRECTEUR GENERAL ADJOINT

Mourtaçer BELRHAZI
Directeur Général Adjoint

& LE DIRECTEUR COMMERCIAL
MARKETING

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

LE DIRECTEUR DE L'AGENCE

DEPARTEMENT MARKETING &
COMMUNICATION

Mme. Fatima Zohra SLIMI
Chef de la Division Etudes Marketing
et Communication
Al Omrane Fès-Meknès

DEPARTEMENT ANIMATION
RESEAU

Mr BERRADA Mohamed
Attache à la Division
Administration des Ventes
Al Omrane Fès Meknès

CHEF DE LA FORCE DE VENTE