



al omrane

MANUEL DE COMMERCIALISATION

FOR.PS.03.01

Version 5

Page 1 sur 21

MANUEL DE COMMERCIALISATION

AL FARAH

Code : 140347.01

PREFECTURE D'ARRONDISSEMENT AIN CHOCK

ARRONDISSEMENT AIN CHOCK

MARS 2022



Présentation du programme

PRESENTATION DU PROGRAMME

DENOMINATION DU PROGRAMME

FARAH

TYPE DE PROGRAMME

CONSTRUCTION LOGEMENTS SOCIAUX

Propre

OUI

En partenariat

NON

LOCALISATION

Région économique

CASABLANCA SETTAT

Préfecture ou province

AIN CHOK

Commune

AIN CHOCK

Ville

CASABLANCA



CONSISTANCE

	Nombre d'unités		Nombre de bénéficiaires		Superficie(m ²)		Coût Prévisionnel en Dirhams
LOGEMENTS	84				5065.08		28 068 033.16
LOCAUX COMMERCE	24				1006.85		
TOTAL	TOTAL :108				6071.93		

DATES PREVISIONNELLES D'EXECUTION DU PROGRAMME	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4
Date de lancement des travaux	2022			
Date d'achèvement des travaux	2023			
Date de mise en commercialisation	2022			
Date de livraison	2023			
Date de remise des contrats	2024			



OBJECTIFS DU PROGRAMME

OBJECTIFS SOCIAUX

- Participer à l'offre en logement dans la région.
- Mettre sur la zone des logements sociaux permettant aux ménages à revenus faibles et intermédiaire d'accéder à la propriété.
- Favoriser les commerces de proximité
- Permettre aux citoyens d'exercer une activité commerciale rentable

OBJECTIFS COMMERCIAUX

- Réalisation des objectifs commerciaux de la société
- Participer au développement de l'investissement de la société

COÛT DU PROGRAMME

	Coût du M ² en Dirhams	Coût total Prévisionnel en Dirhams (HT)	Date
Coût initial	4787.56	28068033.16	07/03/2022
Coût actualisé			



CARACTERISTIQUES DES PRODUITS

Types d'unités	Superficie du terrain		Superficie construite		Nombre de travaux		Destination des lots
	De	A	De	A	De	A	
LOGEMENTS			51,50m ²	74,30m ²			
LOCAUX DE COMMERCE			29,15m ²	48,85m ²			

CONDITIONS PREALABLES A LA COMMERCIALISATION

	OUI	NON
ETUDE DE FAISABILITE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ETUDE DE MARCHE	<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Par un cabinet externe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
APPROBATION DU PROGRAMME PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION OU LE DIRECTOIRE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

f *x*



MEDIATISATION

Publicité obligatoire

Autres actions de communication et de promotion
telles que prévues au niveau du plan de

PLAN D'ACTION MARKETING

ETUDE DE MARCHÉ

CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE MARCHÉ

POLITIQUE DES PRIX (MOTIVATION)

POLITIQUE DE RECOUVREMENT

POINTS D'ACCEUIL-DE VENTE ET LES
MANAGERS

Nom et prénom

Mr.MEJDOUBI YASSINE

Managers

Points d'accueil-de	Missions (accueil et/ou vente)	Noms et prénoms des managers	Produits à vendre
SIEGE / AGENCE	TOUTES LES PROCEDURES EN MATIERE DE COMMERCIALISATION	Mr. REDOUANE SAFOUATI	

fx



Publicité obligatoire

LA PRESSE

DESIGNATION	NOMBRE	NOMBRE	DATES
Quotidiens	8	8	2022
Hebdomadaires	3	1	2022
Mensuels			
Autres			

Autres Actions et/ou Evènements

	Action / évènements	Support / canal de communication(1)	Descriptif	Contenu	Objectifs	Consistance (2)	Produits concernés	Calendrier	Prestataire	Observations
<i>Accompagnement des actions prévues par le HAO</i>		MESSAGERIE SMS					LOGEMENT ECO	2022		
		MESSAGERIE ELECTRONIQUE					LOGEMENT ECO	2022		
<i>Actions proposées par la société</i>		JOURNAUX					LOGEMENT ECO	2022		
		SITE WEB					LOGEMENT ECO	2022		
		AFFICHAGE URBAIN					LOGEMENT ECO	2022		



BUDGET DE COMMUNICATION DE LA PROMOTION

BUDGET DE COMMUNICATION

Supports ou actions	Budget en Dirhams	Observations
Dépliants		
Flyers	2000 Dhs	
Affiches	2000 Dhs	
Brochures		
Plaquettes		
Banderoles		
Revue et journaux	200 000 Dhs	
Radio		
Télévision		
Frais d'études et conception	LOCAUX COMMERCIAUX 24 000 DHS	
Autres : ROLL UP	1200 DHS	
Total	229 200 Dhs	



Volet Commercialisation et Recouvrement

CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

VENTE DES LOGEMENTS

Conditions d'éligibilité

DE A

Fourchette des revenus

[Empty input field]

Oui Non

Avoir bénéficié d'un produit du

[Empty input field]

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

[Empty input field]

Résider dans la localité du programme

[Empty input field]

Autres conditions

ETRE AGE DE 18 ANS ET PLUS

[Empty input field]

ETRE DE NATIONALITE MAROCAINE

[Empty input field]

Ordre d'importance des conditions d'éligibilité

1	SITUATION FAMILIALE
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 commercialisation se fera conformément à la charte commerciale et marketing du Groupe, ainsi que le protocole de commercialisation des appartements à 250 000 dhs de l'opération AL FARAH :

-1^{er} cas :si l'offre est supérieure à la demande : la commission déclare l'ensemble des candidats (remplissant les conditions) éligibles futurs attributaires (voir protocole 250 000 Dhs en annexe).

-2^{ème} cas :si l'offre est inférieure à la demande : la commission procède au tirage au sort des candidats remplissant les conditions d'éligibilité (voir protocole 250 000 Dhs en annexe).

Handwritten signature



Conditions de valorisation							
Délai de valorisation	<input type="text"/>						
Pénalités prévues	<input type="text"/>						
Conditions d'aliénation							
Délai de non aliénation	<input type="text"/>						
Indemnité pour lever la condition d'aliénation	<input type="text"/>						
Conditions de désistement							
Montant de l'indemnité	<input type="text"/>						
<input type="text"/> Ou <input type="text"/>							
Taux appliqué par rapport au prix de vente	*5000 Dhs en cas de refus de crédit, sur présentation d'un document justificatif de la banque, suite à la circulaire Du HAO N° 970 DU 23/07/2014 ; 5% du prix de vente Hors taxe, pour les autres cas.						
	<table border="1"><thead><tr><th>Oui</th><th>Non</th></tr></thead><tbody><tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr><tr><td>X</td><td><input type="text"/></td></tr></tbody></table>	Oui	Non	<input type="text"/>	<input type="text"/>	X	<input type="text"/>
Oui	Non						
<input type="text"/>	<input type="text"/>						
X	<input type="text"/>						
Remboursement immédiat							
Remboursement après commercialisation	<table border="1"><tbody><tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr><tr><td>X</td><td><input type="text"/></td></tr></tbody></table>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	X	<input type="text"/>		
<input type="text"/>	<input type="text"/>						
X	<input type="text"/>						
Conditions de transfert							
Montant de l'indemnité	<input type="text"/>						
<input type="text"/> Ou <input type="text"/>							
Taux appliqué par rapport au prix de vente	<input type="text"/>						
Conditions de déchéance							
Montant de l'indemnité	<input type="text"/>						
<input type="text"/> Ou <input type="text"/>							
Taux appliqué par rapport au prix de vente	<input type="text"/>						
Pénalités de retard à appliquer en cas	<input type="text"/>						

* X



Niveau de hiérarchisation de prise de

NOM ET PRENOM

Manager commercial

M.REDOUANE SAFOUATI

Responsable réseau commercial

Directeur Régional

M.YASSINE MEJDOUBI

Directeur Commercial

M.OUTAL YOUSSEF

Directrice Générale

Mme LMOUDDEN BOUCHRA

Directoire ou Conseil d'administration

VENTE DES LOCAUX DE COMMERCE

Conditions d'éligibilité

Fourchette des revenus

DE	A
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Avoir bénéficié d'un produit du Groupe Al Omrane

Oui	Non
<input type="text"/>	<input type="text"/>

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	

Handwritten marks



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 au mode « Vente sur offres de Prix »

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

Le passage au mode « Vente libre », se fera après la mise en vente sur offre de prix et suite à l'avis 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

Conditions de désistement

Montant de l'indemnité

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

Oui

Non

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Remboursement immédiat

Remboursement après

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

Conditions de désistement

Montant de l'indemnité

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

Oui

Non

Remboursement immédiat

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 prix de vente

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



MODALITE DE RECOUVREMENT (EN DIRHAMS)

	1ère avance		2ème avance		3ème avance		4ème avance	
Type d'unités	Montant	Date	Montant	Date	Taux	Date	Taux	Date
Logements ECO	*150.000dhs	A la signature du contrat de réservation	RELIQUAT	A la livraison				
Locaux commerce	50%	A la signature de la promesse de vente	50%	A la livraison				

PLANNING DE COMMERCIALISATION

Tranche 1	Date de lancement de la publicité obligatoire	2022
	Date de lancement de la commercialisation	2022

Handwritten signature



OBJECTIFS DES MANAGERS COMMERCIAUX ET MOS

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
M.Redouane SAFOUATI	LOGEMENTS ECO	84	24 360 000.00	24 360 000.00	2022	2023
	LOCAUX DE COMMERCE	24	19 124 250.00	19 124 250.00	2022	2023

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
M.Redouane SAFOUATI	LOGEMENTS ECO	84	84	2022	2023
	LOCAUX DE COMMERCE	24	24	2022	2023

CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL (EN DIRHAMS)

Type d'unités	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4	TOTAL(DHS)
LOGEMENTS	24 360 000.00				24 360 000.00
LOCAUX COMMERCE	19 124 250.00				19 124 250.00

X X



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

Qualité des intervenants	Réserves et/ ou observations

***LISTING DES LOGEMENTS ECONOMIQUES**

NUMRO D'ORDRE	Immeuble	Désignation	Surface approximative (en m ²)	TYPE	NIVEAU	PRIX DE VENTE TTC (EN DHS)
1	GHA	APRT 1 (F3)	59,40m ²	F3	1er étage	290 000,00
2		APRT 2 (F3)	66,00m ²	F3		290 000,00
3		APRT 3 (F3)	58,00m ²	F3		290 000,00
4		APRT 4 (F3)	60,50m ²	F3		290 000,00
5		APRT 5 (F3)	59,40m ²	F3	2ème étage	290 000,00
6		APRT 6 (F3)	66,00m ²	F3		290 000,00
7		APRT 7 (F3)	58,00m ²	F3		290 000,00
8		APRT 8 (F3)	60,50m ²	F3		290 000,00
9		APRT 9 (F3)	59,40m ²	F3	3ème étage	290 000,00
10		APRT 10 (F3)	66,00m ²	F3		290 000,00
11		APRT 11 (F3)	58,00m ²	F3		290 000,00
12		APRT 12 (F3)	60,50m ²	F3		290 000,00
13	GHB	APRT 1 (F3)	59,80m ²	F3	1er étage	290 000,00
14		APRT 2 (F3)	57,20m ²	F3		290 000,00
15		APRT 3 (F3)	59,80m ²	F3		290 000,00
16		APRT 4 (F3)	57,20m ²	F3		290 000,00
17		APRT 5 (F3)	59,80m ²	F3	2ème étage	290 000,00
18		APRT 6 (F3)	57,20m ²	F3		290 000,00
19		APRT 7 (F3)	59,80m ²	F3		290 000,00
20		APRT 8 (F3)	57,20m ²	F3		290 000,00
21		APRT 9 (F3)	59,80m ²	F3	3ème étage	290 000,00
22		APRT 10 (F3)	57,20m ²	F3		290 000,00
23		APRT 11 (F3)	59,80m ²	F3		290 000,00
24		APRT 12 (F3)	57,20m ²	F3		290 000,00

f a



NUMRO D'ORDRE	Immeuble	Désignation	Surface approximative (en m ²)	TYPE	NIVEAU	PRIX DE VENTE TTC (EN DHS)
25	GHC	APRT 1 (F3)	59,80m ²	F3	1er étage	290 000,00
26		APRT 2 (F3)	57,20m ²	F3		290 000,00
27		APRT 3 (F3)	59,80m ²	F3		290 000,00
28		APRT 4 (F3)	57,20m ²	F3		290 000,00
29		APRT 5 (F3)	59,80m ²	F3	2ème étage	290 000,00
30		APRT 6 (F3)	57,20m ²	F3		290 000,00
31		APRT 7 (F3)	59,80m ²	F3		290 000,00
32		APRT 8 (F3)	57,20m ²	F3		290 000,00
33		APRT 9 (F3)	59,80m ²	F3	3ème étage	290 000,00
34		APRT 10 (F3)	57,20m ²	F3		290 000,00
35		APRT 11 (F3)	59,80m ²	F3		290 000,00
36		APRT 12 (F3)	57,20m ²	F3		290 000,00
37	GHD	APRT 1 (F3)	57,50m ²	F3	1er étage	290 000,00
38		APRT 2 (F3)	59,80m ²	F3		290 000,00
39		APRT 3 (F3)	57,20m ²	F3		290 000,00
40		APRT 4 (F3)	57,50m ²	F3	2ème étage	290 000,00
41		APRT 5 (F3)	59,80m ²	F3		290 000,00
42		APRT 6 (F3)	57,20m ²	F3		290 000,00
43		APRT 7 (F3)	57,50m ²	F3	3ème étage	290 000,00
44		APRT 8 (F3)	59,80m ²	F3		290 000,00
45		APRT 9 (F3)	57,20m ²	F3		290 000,00
46	GHE	APRT 1 (F3)	53,40m ²	F3	RDC	290 000,00
47		APRT 2 (F3)	53,40m ²	F3		290 000,00
48		APRT 3 (F3)	54,50m ²	F3		290 000,00
49		APRT 4 (F3)	54,60m ²	F3		290 000,00
50		APRT 5 (F3)	56,70m ²	F3	1er étage	290 000,00
51		APRT 6 (F3)	56,70m ²	F3		290 000,00
52		APRT 7 (F3)	60,60m ²	F3		290 000,00
53		APRT 8 (F3)	60,60 m ²	F3		290 000,00
54		APRT 9 (F3)	56,70m ²	F3	2ème étage	290 000,00
55		APRT 10 (F3)	56,70m ²	F3		290 000,00
56		APRT 11 (F3)	60,60m ²	F3		290 000,00
57		APRT 12 (F3)	60,60 m ²	F3		290 000,00
58		APRT 13 (F3)	56,70m ²	F3	3ème étage	290 000,00
59		APRT 14 (F3)	56,70m ²	F3		290 000,00
60		APRT 15 (F3)	60,60m ²	F3		290 000,00
61		APRT 16 (F3)	60,60 m ²	F3		290 000,00
62	GHF	APRT 1 (F3)	51,50m ²	F3	RDC	290 000,00
63		APRT 2 (F3)	60,00m ²	F3		290 000,00
64		APRT 3 (F3)	66,70m ²	F3	1er étage	290 000,00
65		APRT 4 (F3)	63,60m ²	F3		290 000,00
66		APRT 5 (F3)	66,70m ²	F3	2ème étage	290 000,00
67		APRT 6 (F3)	63,60m ²	F3		290 000,00
68		APRT 7 (F3)	66,70m ²	F3	3ème étage	290 000,00



NUMRO D'ORDRE	Immeuble	Désignation	Surface approximative (en m ²)	TYPE	NIVEAU	PRIX DE VENTE TTC (EN DHS)
69	GHF	APRT 8 (F3)	63,60m ²	F3	3ème étage	290 000,00
SYNDIC		Local syndic	36,60m ²	Local syndic		
70		APRT 1 (F3)	55,40m ²	F3	RDC	290 000,00
71		APRT 2 (F4)	66,40m ²	F4		290 000,00
72		APRT 3 (F3)	61,70m ²	F3		290 000,00
73		APRT 4 (F4)	54,26m ²	F4		290 000,00
74		APRT 5 (F3)	61,50m ²	F3	1er étage	290 000,00
75		APRT 6 (F4)	74,30m ²	F4		290 000,00
76		APRT 7 (F3)	64,50 m ²	F3		290 000,00
77		APRT 8 (F4)	54,26m ²	F4		290 000,00
78		APRT 9 (F3)	61,50m ²	F3	2ème étage	290 000,00
79		APRT 10 (F4)	74,30m ²	F4		290 000,00
80		APRT 11 (F3)	64,50 m ²	F3		290 000,00
81		APRT 12 (F4)	54,26m ²	F4		290 000,00
82		APRT 13 (F3)	61,50m ²	F3	3ème étage	290 000,00
83		APRT 14 (F4)	74,30m ²	F4		290 000,00
84	GHG	APRT 15 (F3)	64,50 m ²	F3		290 000,00
TOTAL		84 APPARTEMENTS				24 360 000,00

NB : UNITES A CEDER GRATUITEMENT AU SYNDIC DE L'OPERATION AL FARAH :

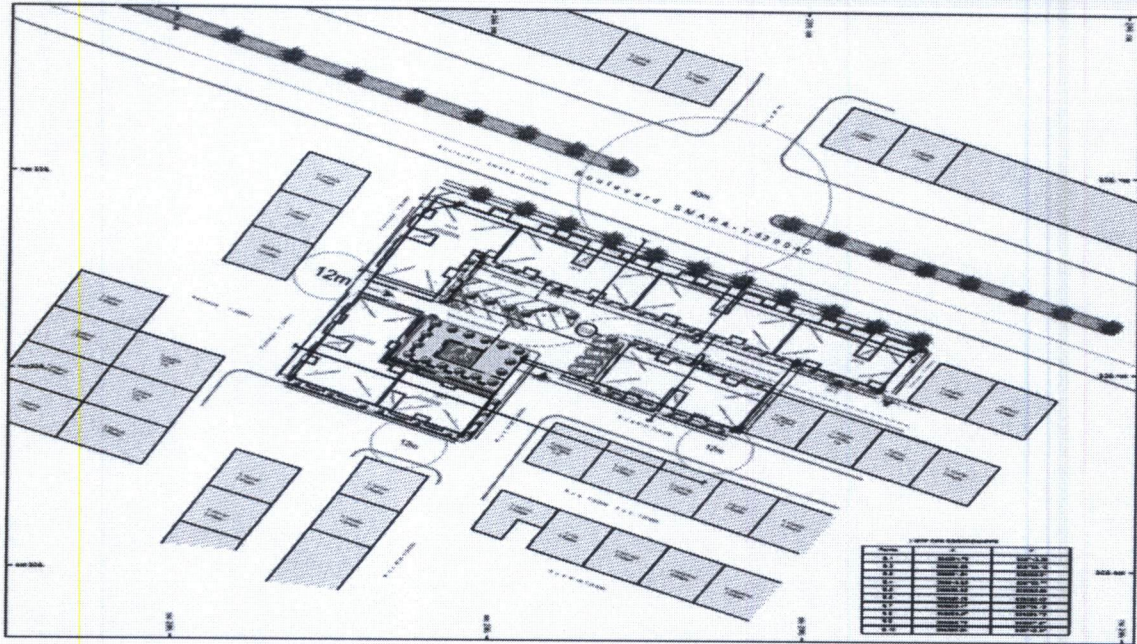
- UN BUREAU DU SYNDIC RELEVANT DE L' IMMEUBLE GHG ;

***LISTING DES LOCAUX DE COMMERCE :**

NUMRO D'ORDRE	Immeuble	Désignation	Surface approximative (en m ²)	Surface Utile Sous Pente (en m ²)	Surface Vendable en(m ²)	PRIX UNITAIRE/ EN DHS	PRIX DE VENTE TOTAL (ENDHS)
1	GH A	Magasin 1	37,5	17,3	46,15	20 000,00	879 750,00
2		magasin 2	37,8	17,3	46,45	20 000,00	885 750,00
3		Magasin 3	39,5	18,7	48,85	20 000,00	930 250,00
4		Magasin 4	26,4	18,7	35,75	20 000,00	668 250,00
5		Magasin 5	29,6	14	36,6	20 000,00	697 000,00
6		Magasin 6	30,6	15,2	38,2	20 000,00	726 000,00
7		Magasin 7	30,6	15,2	38,2	20 000,00	726 000,00
8	GH B	Magasin 1	34,5	17,3	43,15	20 000,00	819 750,00
9		Magasin 2	34,5	17,3	43,15	20 000,00	819 750,00
10		Magasin 3	35,8	18,4	45	20 000,00	854 000,00
11		Magasin 4	35,8	18,4	45	20 000,00	854 000,00
12		Magasin 5	34,5	17,3	43,15	20 000,00	819 750,00
13		Magasin 6	34,5	17,3	43,15	20 000,00	819 750,00
14	GH C	Magasin 1	34,5	17,3	43,15	20 000,00	819 750,00
15		Magasin 2	35,8	17,3	44,45	20 000,00	845 750,00
16		Magasin 3	35,8	18,4	45	20 000,00	854 000,00
17		Magasin 4	35,8	18,4	45	20 000,00	854 000,00
18		Magasin 5	34,5	17,3	43,15	20 000,00	819 750,00
19		Magasin 6	34,5	17,3	43,15	20 000,00	819 750,00
20	GH D	Magasin 1	34,5	17,3	43,15	20 000,00	819 750,00
21		Magasin 2	34,5	17,3	43,15	20 000,00	819 750,00
22		Magasin 3	35,8	18,4	45	20 000,00	854 000,00
23		Magasin 4	23,5	12,4	29,7	20 000,00	563 000,00
24		Magasin 5	23,5	11,3	29,15	20 000,00	554 750,00
TOTAL	24		804,3	405,1	1006,85		19 124 250,00

Les prix des commerces sont à titre indicatifs pour le lancement à la commercialisation des appartements seulement ; en attendant le rapport finale de l'étude de marché des commerces qui sera réalisé par un cabinet externe.

A X



Annexe DOCUMENTAIRE DE VENTE

Le projet est constitué de :

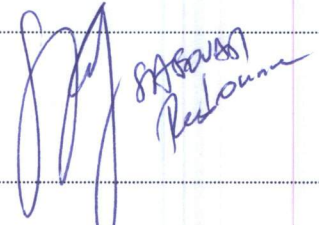
- 84 appartements sociaux.
- 24 locaux de commerces
- Il est situé en plein centre de
-Ain...chock.....
- Il se trouve dans une zone d'habitation peuplée, avec l'existence du transport en commun, tramway, et équipements de proximité (hammams, fours, écoles....).



LE NIVEAU HIERARCHIQUE DE PRISE
DE DECISION

SIGNATURE ET CACHET

DELEGUE COMMERCIAL


Saadist Redouane

DIRECTEUR AGENCE CASA CENTRE


Yassine MEJDOUBI
Directeur de l'Agence Casa Centre

DEPARTEMENT ANIMATION RESEAU



Chf de la Division
Recouvrement et Déstockage
Sâadia CHRAIBI

DEPARTEMENT MARKETING ET
COMMUNICATION


Saadia BOUQSSIM
Chf de la Division Etudes
Marketing

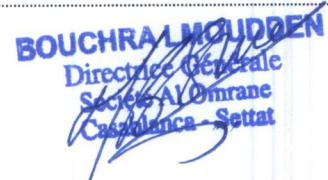
DIRECTION COMMERCIALE
ET MARKETING


Youssef OUAL
Directeur Commercial
et Marketing

DIRECTEUR GENERAL ADJOINT

Directeur Général Adjoint
Khalid BOUCNAFRA

DIRECTRICE GENERALE


BOUCHRA MOUDDEN
Directrice Générale
Société Al Omrane
Casablanca - Settat