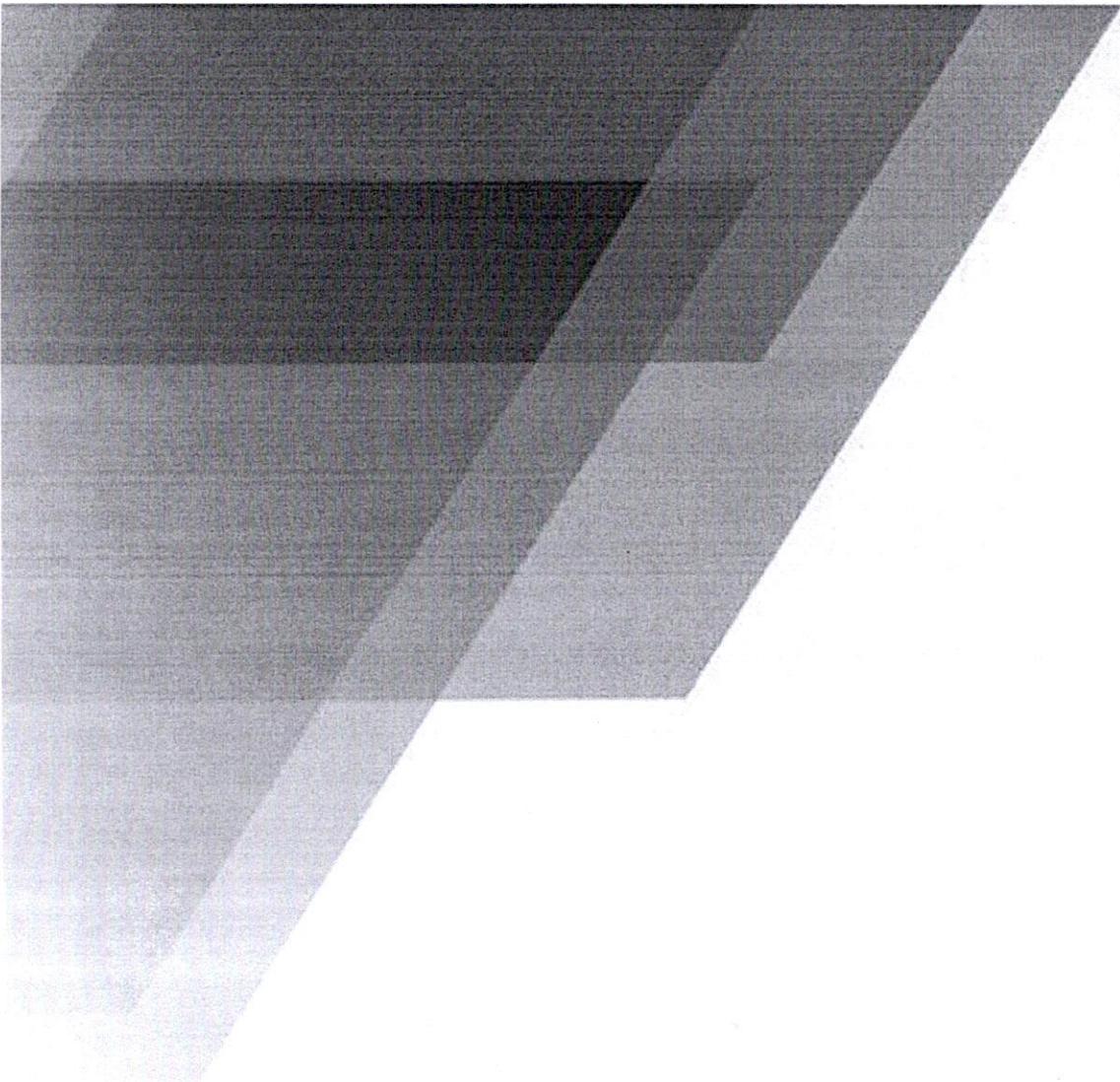


Royaume du Maroc

MANUEL DE COMMERCIALISATION

Projet :
**LOTISSEMENT
RAWNAQUE**





Présentation du projet

4

Communication et Promotion ,Volet Marketing

7

Volet Commercialisation et Recouvrement

10

Annexes

17

h j k

Présentation du Projet

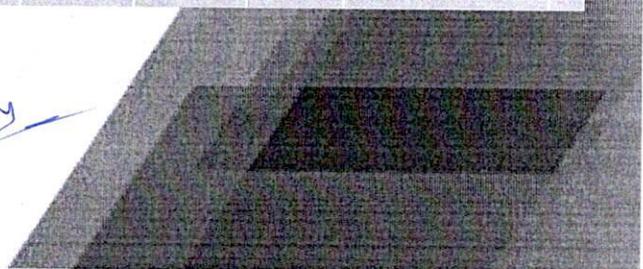
PRESENTATION DU PROJET

DENOMINATION DU PROJET	LOTISSEMENT RAWNAQUE
TYPE DE PROJET	LOTS PROMOTIONNELS
Propre en partenariat	(MOD SAO Marrakech-Safi)
Localisation	TRANCHE 1 TAMANSOURT
Région économique	MARRAKECH SAFI
Préfecture ou province	MARRAKECH
Commune	HARBIL
Ville	TAMANSOURT
Consistance	105

	Nombre d'unités	Nombre de bénéficiaires	Superficie	Coût en Dirhams
Lot social				
Logement social				
Lot économique				
Logement économique et FVIT				
Lot promotionnel	104	104	10 735	17 587 348.55
Logement promotionnel				
Logement de la classe moyenne				
Villa				
Lot d'activité commerciale				
Local commercial				
Lot industriel				
Lot d'activité artisanale				
Lot d'équipement socio- administratif	1	1	715	1 171 397.69

4

↑



Présentation du Projet

DATES PREVISIONNELLES D'EXECUTION DU PROJET	1Tranche	2Tranche	3Tranche	4Tranche
Date de lancement des travaux	26/08/2022			
Date d'achèvement des travaux	Juin 2024			
Date de mise en commercialisation	09/11/2022			
Date de livraison	Juillet 2024			
Date de remise des contrats	Déc. 2024			

OBJECTIFS DU PROJET

OBJECTIFS SOCIAUX

- Encourager Les citoyens à différents revenus désireux d'acquérir et de construire un ou plusieurs lots destinés à leur habitation personnelle ou à la vente ou à la location
- valoriser les terrains disponibles au niveau de la Tranche 1 dans les meilleurs délais.
- Satisfaire la demande locale caractérisée par sa tendance à l'auto- construction.
- Mettre sur le marché une offre structurée répondant aux besoins notamment des différentes classes
- Satisfaire les attentes de l'autorité locale et communale par la participation au développement Socioéconomique de la ville.

OBJECTIFS COMMERCIAUX

- Assurer la rentabilité de ce type de produits.
- Commercialiser et livrer la totalité des produits dans les meilleurs délais.
- Réaliser les objectifs tracés dans le plan d'action.
- Assurer le recouvrement suivant l'échéancier.
- Renforcer le positionnement de la société
- éraDéstockage complet de l'option
- Atteinte des objectifs (recettes, CA...)

COÛT DU PROJET

	Coût du m ² en Dirhams	Coût totalen Dirhams	Date
Coût initial	1638.31	18 758 746.25	25.11.2021
Coût actualisé s'il y a lieu	0	0	0

4

✓

X

40

Présentation du Projet

CARACTERISTIQUES DES PRODUITS

unités'Types d	Superficie du terrain		Superficie construite		Nombre de travaux		Destination
	De	A	De	A	De	A	
Lot social (recasement) Logement social	77	77	77	77			R+2 A RDC HABITAT
Lot économique Logement économique et FVIT							
Lot promotionnel RDC COMMERCIAL	99	144	99	144			R+2 A RDC COMMERCIAL
Lot promotionnel RDC HABITAT	92	116	92	116			R+2 A RDC HABITAT
Logement promotionnel Logement de la classe moyenne Villa							
Lot d'activité commerciale Local commercial							
Lot industriel Lot d'activité artisanale							
Lot d'équipement socio- administratif	715	715	715	715			MOSQUE

4x

Présentation du Projet

CONDITIONS PREALABLES A LA COMMERCIALISATION

	OUI	NON
ETUDE DE FAISABILITE	X	
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		X
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		

g

M

[Signature]

Volet Marketing, Communication et Promotion

PLAN D'ACTION MARKETING

ETUDE DE MARCHE

X

CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE MARCHE

Localité privilégiée et à fort potentiel, d'où la nécessité de mettre en vente sur offres de prix les lots promotionnels de type HC2 et HE2 comme suit :

Mise à prix :

HE2 : 2500 - 2750 Dh/m²

HC2 : 3200 - 4000 Dh/m²

(MOTIVATION) POLITIQUE DES PRIX

- Adopter les mises à prix progressivement selon les différents emplacements des lots ;
- Prendre en considération les mises à prix proposés par la commission de fixation des prix de la société et entérinés par la direction générale de la société.

(MOTIVATION) POLITIQUE DE RECOUVREMENT

- Assurer le recouvrement selon l'échéancier et en fonction de l'avancement des travaux de viabilisation et la création des TF.

POINTS D'ACCUEIL-DE VENTE ET LES MANAGERS

X

Nom et prénom du Chef de Groupe

M. DRISS AMHAOUCH

Managers commerciaux

M. Hassar Youssef et M. El Gayer Soufiane

Points d'accueil de vente	Missions (accueil et/ou vente)	Noms et prénoms des managers commerciaux	Produits à vendre
AGENCE COMMERCIALE DE TAMANSOURT	VENTE SUR OFFRE DE PRIX AVEC POSSIBILITE DE PASSER EN MODE GUICHET OUVERT	DRISS AMHAOUCH	LOT DE TERRAIN EN R+2 A RDC COMMERCIAL
X	X	X	LOT DE TERRAIN EN R+2 A RDC HABITAT
X	X	X	
X	X	X	
X	X	X	

Volet Marketing, Communication et Promotion

Publicité obligatoire			
LA PRESSE		x	
DESIGNATION	NOMBRE	NOMBRE DE PARUTION	DATES de PARUTION
Quotidiens	3	3	21/10/2022 24/10/2022 31/10/2022
Hebdomadaires	0	0	0
Mensuels	0	0	0
Autres	0	0	0

Autres Actions et/ou Evénements										
	Actions / événements	Support / canal de communication (1)	Descriptif	Contenu	Objectifs	(2) Consistance	Produits concernés	Calendrier	Prestataire	Observations
Accompagnement des actions prévues par le HAO					Commercialisation meilleurs délais		HE2 HC2	Selon le rythme commercialisation / dates événements	journaux	
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), affichage sur les moyens de transports, etc.

2) Caravanes, salons, forums, stands, journées portes ouvertes ..., etc.

3 – 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.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Volet Marketing, Communication et Promotion

BUDGET DE COMMUNICATION ET DE PROMOTION

BUDGET DE COMMUNICATION

Supports ou actions	Budget en Dirhams	Observations
Dépliants	0	x
Flyers	0	x
Affiches	0	x
Brochures	0	x
Plaquettes	0	x
Banderoles	0	x
Revue et journaux	54 874.50	x
Radio	0	x
Télévision	0	x
Frais d'étude et conception	0	x
Autres	0	x
Total	54 874.50	x



Volet Commercialisation et Recouvrement

CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

Conditions d'éligibilité

Fourchette des revenus

DE	A
Promoteurs et citoyens à différents revenus + personnels du Groupe Al Omrane (selon la procédure + Convention + Coopérative	

Oui	Non
Sans conditions	-
Sans conditions	-
Sans conditions	-
	-
	-

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
- 4
- 5

Modalités d'attribution

- Vente sur offre de prix
- Possibilité de passer à la commercialisation à guichet ouvert.

Modalités de passage du mode « Vente sur Offres de Prix » au mode "Vente à guichet ouvert"

Après commission de l'offre de prix et disponibilité des lots d'attribution et validation de la Direction Générale

Conditions de valorisation

Délai de valorisation

Néant

Pénalités prévues

Néant

Conditions d'aliénation

Délai de non aliénation

Néant

Indemnité pour lever la condition
d'aliénation
(ADHESION)

Néant

g

h
i

Volet Commercialisation et Recouvrement

Conditions de désistement			
Montant d'indemnité		0	
	Ou	0	
Taux appliqué par rapport au prix de vente		5%	
		Oui	Non
Remboursement immédiat			x
Remboursement après commercialisation		x	
Conditions de transfert avant création des titres foncier		A fixer ultérieurement	
Montant d'indemnité		0	
	Ou	0	
Taux appliqué par rapport au prix de vente		X	
Conditions de la déchéance			
Montant d'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 au-delà de 2mois		%0	
Mesures dérogatoires			
	x		
Niveau de hiérarchisation de prise de décision de dérogation		Nom et prénom du décideur	
Manager commercial		DRISS AMHAOUCH	
Directeur Général Adjoint		NAJI AHMED	
DirecteurGénéral	x	DERDOURI MOHAMED	

4

↑

Volet Commercialisation et Recouvrement

MODALITE DE RECOUVREMENT (EN DIRHAMS)

Type d'unités	avance ^{ème} 1		avance ^{ème} 2		avance ^{ème} 3		avance ^{ème} 4	
	Taux	Date	Taux	Date	Taux	Date	Taux	Date
Lot social								
Logement social								
Lot économique								
Logement économique et fiable VIT								
Lot promotionnel RDC COMMERCIAL R+2	40%	jour « J »	25%	5 mois après la 1 ^{ère} avance	25%	5 mois après la 2 ^{ème} avance	10%	Date de livraison
Lot promotionnel RDC HABITAT R+2	40%	jour « J »	25%	5 mois après la 1 ^{ère} avance	25%	5 mois après la 2 ^{ème} avance	10%	Date de livraison
Lots villas								
Lots d'activités commerciales								
Lots commerciaux								
Lots industriels								
Lots d'activités artisanales								

4

5

Volet Commercialisation et Recouvrement

PLANNING DE COMMERCIALISATION

2 Tranche	Date de lancement de la publicité obligatoire	21/10/2022
	Date de lancement de la commercialisation	09/11/2022

Numéros et types d'unités à commercialiser

4

42
42

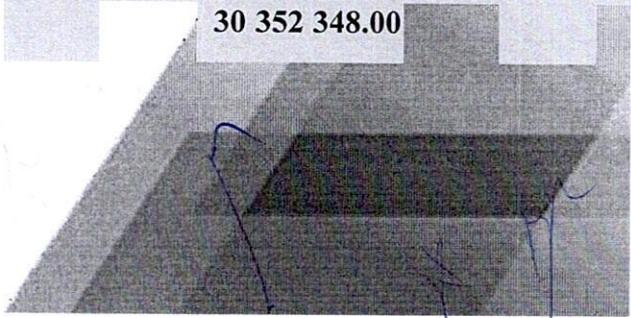


Chiffre d'affaires prévisionnel

CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL (EN DIRHAMS)

Type d'unités	Tranche1	Tranche2	Tranche3	Tranche4	TOTAL
Lot social					
Logement social					
Lot économique					
Logement économique et faible VIT					
Lot promotionnel RDC COMMERCIAL R+2	17 858 848.00				17 858 848.00
Lot promotionnel RDC HABITAT R+2	12 493 500.00				12 493 500.00
Logements promotionnels					
Logements de classe moyenne					
Villas économiques					
Lots d'activités commerciales					
Locaux commerciaux					
Lots industriels					
Lots d'activités artisanales					
Lots d'équipements socio administratifs					
Total		30 352 348.00			30 352 348.00

4



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 montage financier

g

1

Annexe 1

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

Qualité des intervenants	observations ou /Réserves et
La Direction Commerciale et Marketing	<ul style="list-style-type: none">• 93 LOTS DE TYPE HC2, HE2 A METTRE EN VENTE SUR OFFRES DE PRIX.• 12 LOTS DE RECASEMENT SONT EXCLUS DE LA COMMERCIALISATION.• LES PRIX DE VENTE DEFINITIFS SERONT FIXES EN FONCTION DES RESULTATS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DU 08/11/2022

4

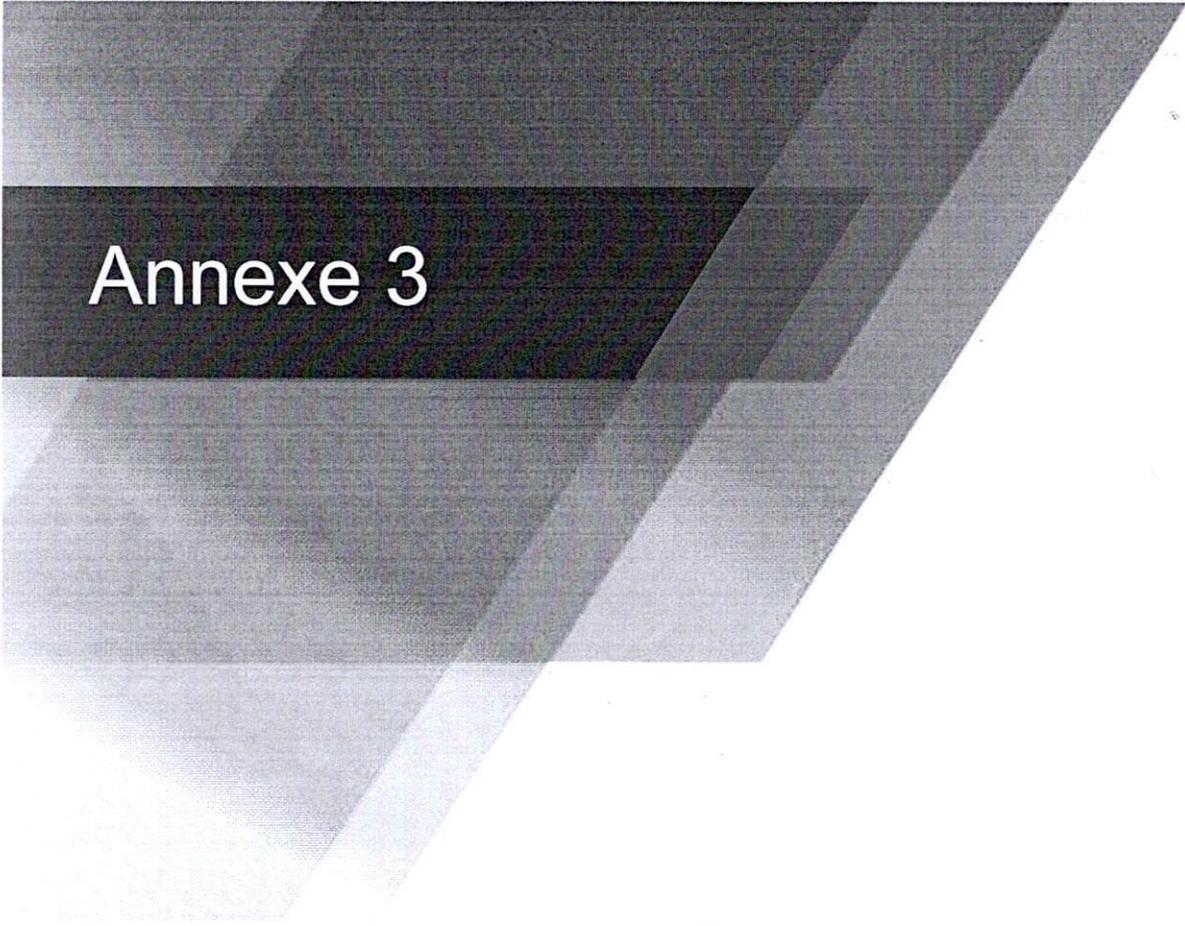
7

4

Annexe 2

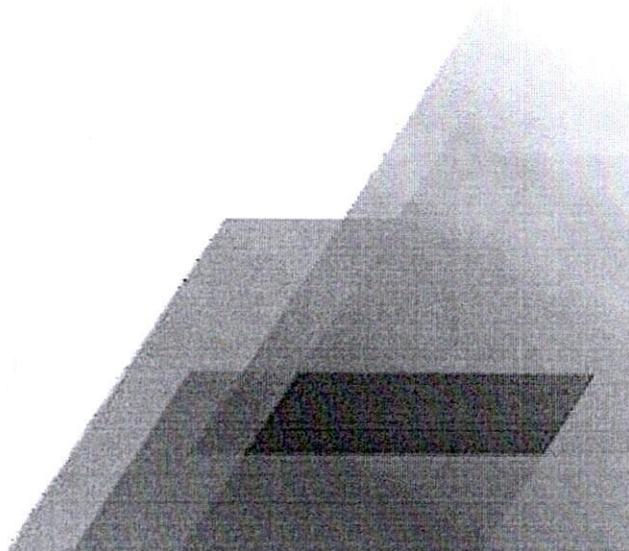
DESCRIPTIF DES MATERIAUX UTILISES

g r

A decorative graphic in the top-left corner consisting of several overlapping, semi-transparent geometric shapes in shades of gray and black, creating a layered, architectural effect.

Annexe 3

CATALOGUE DES PRIX DE VENTE



REGISTRE DE VENTE
Lotissement RAWNAQUE

Lotissement RAWNAQUE

Lot n°	Superficie m²	Type de produit	Prix du m²	Prix
1	143	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	4 000,00	572 000,00
2	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 616,00	390 528,00
3	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 616,00	390 528,00
4	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 616,00	390 528,00
5	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 616,00	390 528,00
6	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 616,00	390 528,00
7	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 616,00	390 528,00
8	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 872,00	418 176,00
9	108	LOT HABITAT EN R+2	2 750,00	297 000,00
10	108	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	280 800,00
11	108	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	280 800,00
12	108	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	280 800,00
13	108	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	280 800,00
14	108	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	280 800,00
15	108	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	280 800,00
16	144	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 712,00	534 528,00
17	116	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 712,00	430 592,00
18	116	LOT HABITAT EN R+2	2 700,00	313 200,00
19	108	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	280 800,00
20	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 520,00	380 160,00
21	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 520,00	380 160,00
22	108	LOT HABITAT EN R+2	2 650,00	286 200,00
23	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 616,00	390 528,00
24	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 520,00	380 160,00
25	111	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 616,00	401 376,00
26	112	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 200,00	358 400,00
27	108	LOT HABITAT EN R+2	2 500,00	270 000,00
28	111	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 200,00	355 200,00
29	108	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	280 800,00
30	101	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 488,00	352 288,00
31	99	LOT HABITAT EN R+2	2 700,00	267 300,00
32	100	LOT HABITAT EN R+2	2 700,00	270 000,00
33	92	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	239 200,00
R34	77	LOT HABITAT EN R+2	-	-
R35	77	LOT HABITAT EN R+2	-	-
R36	77	LOT HABITAT EN R+2	-	-
R37	77	LOT HABITAT EN R+2	-	-
R38	77	LOT HABITAT EN R+2	-	-
R39	77	LOT HABITAT EN R+2	-	-
40	92	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	239 200,00
41	92	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	239 200,00
42	100	LOT HABITAT EN R+2	2 700,00	270 000,00
43	100	LOT HABITAT EN R+2	2 700,00	270 000,00
44	92	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	239 200,00
45	92	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	239 200,00
R46	77	LOT HABITAT EN R+2	-	-
R47	77	LOT HABITAT EN R+2	-	-
R48	77	LOT HABITAT EN R+2	-	-
R49	77	LOT HABITAT EN R+2	-	-
R50	77	LOT HABITAT EN R+2	-	-
R51	77	LOT HABITAT EN R+2	-	-
52	92	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	239 200,00
53	100	LOT HABITAT EN R+2	2 700,00	270 000,00
54	115	LOT HABITAT EN R+2	2 700,00	310 500,00
55	99	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	257 400,00

f

f

f

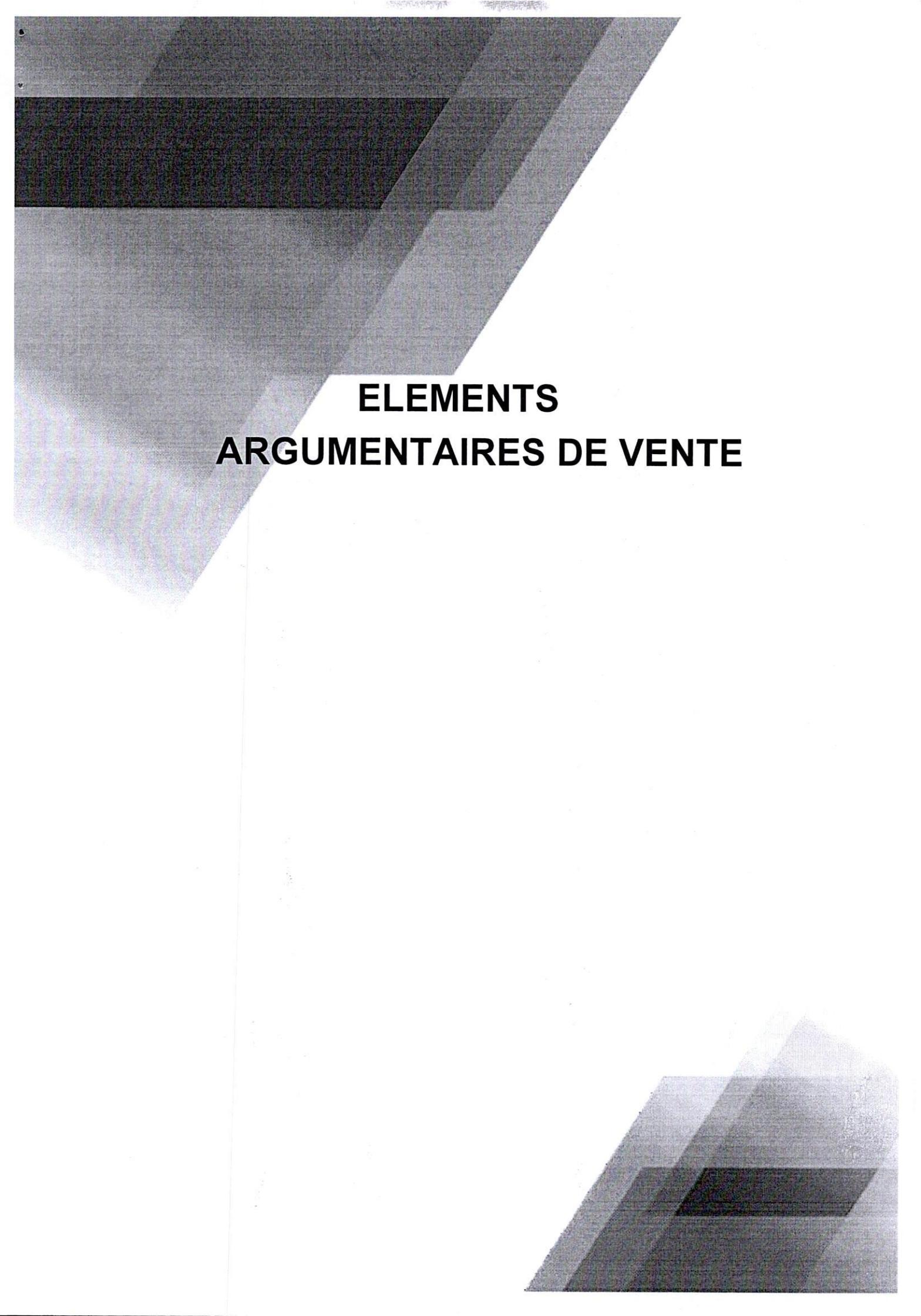
f

f

56	99	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	257 400,00
57	99	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	257 400,00
58	99	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	257 400,00
59	99	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	257 400,00
60	99	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	257 400,00
61	99	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	257 400,00
62	99	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	257 400,00
63	99	LOT HABITAT EN R+2	2 700,00	267 300,00
64	99	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 488,00	345 312,00
65	99	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 200,00	316 800,00
66	99	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 200,00	316 800,00
67	99	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 200,00	316 800,00
68	99	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 200,00	316 800,00
69	99	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 200,00	316 800,00
70	99	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 200,00	316 800,00
71	99	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 200,00	316 800,00
72	99	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 200,00	316 800,00
73	115	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 488,00	401 120,00
74	100	LOT HABITAT EN R+2	2 700,00	270 000,00
75	105	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 488,00	366 240,00
76	112	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 200,00	358 400,00
77	108	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	280 800,00
78	111	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 200,00	355 200,00
79	108	LOT HABITAT EN R+2	2 500,00	270 000,00
80	111	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 616,00	401 376,00
81	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 520,00	380 160,00
82	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 616,00	390 528,00
83	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 520,00	380 160,00
84	108	LOT HABITAT EN R+2	2 650,00	286 200,00
85	108	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	280 800,00
86	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 520,00	380 160,00
87	108	LOT HABITAT EN R+2	2 700,00	291 600,00
88	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 712,00	400 896,00
89	143	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 712,00	530 816,00
90	108	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	280 800,00
91	108	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	280 800,00
92	108	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	280 800,00
93	108	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	280 800,00
94	108	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	280 800,00
95	108	LOT HABITAT EN R+2	2 600,00	280 800,00
96	108	LOT HABITAT EN R+2	2 750,00	297 000,00
97	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 872,00	418 176,00
98	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 616,00	390 528,00
99	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 616,00	390 528,00
100	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 616,00	390 528,00
101	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 616,00	390 528,00
102	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 616,00	390 528,00
103	108	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	3 616,00	390 528,00
104	144	LOT HABITAT EN R+2 À RDC COMMERCIAL	4 000,00	576 000,00
MOSQUEE	715	-	-	-
Total	11450			30 352 348,00

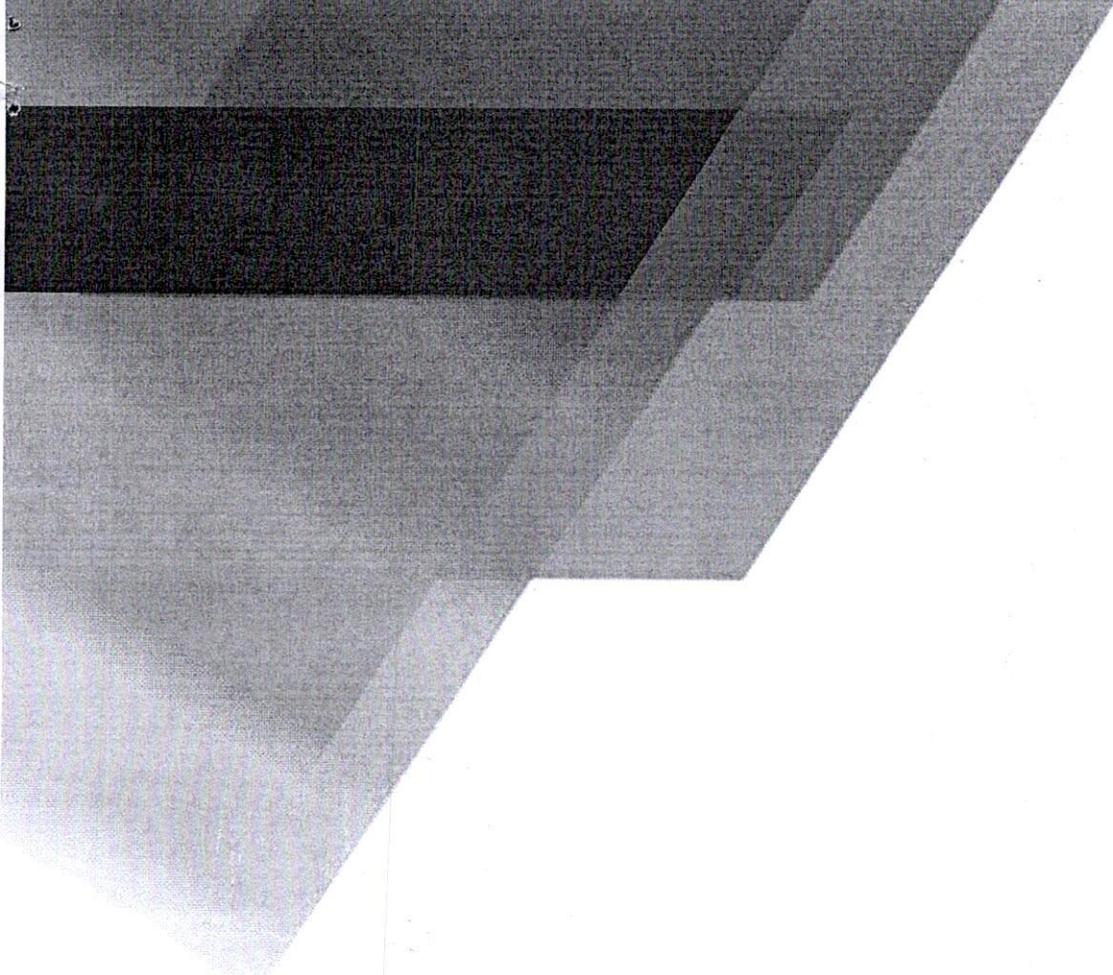
17 007 1002
22/10/2022

g

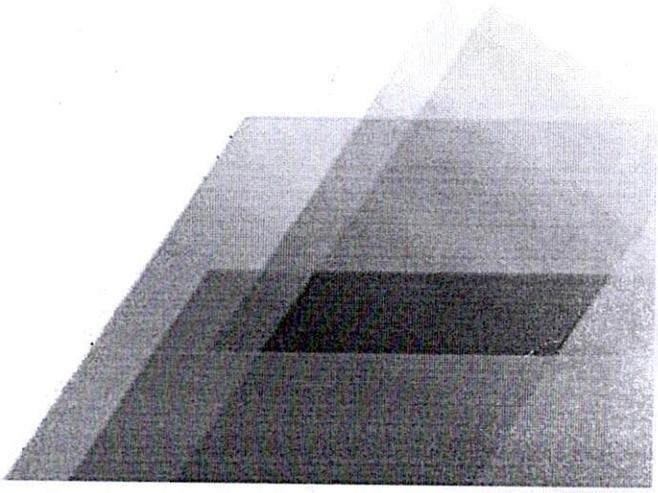


**ELEMENTS
ARGUMENTAIRES DE VENTE**





**PLAN AUTORISE
ET MONTAGE FINANCIER**

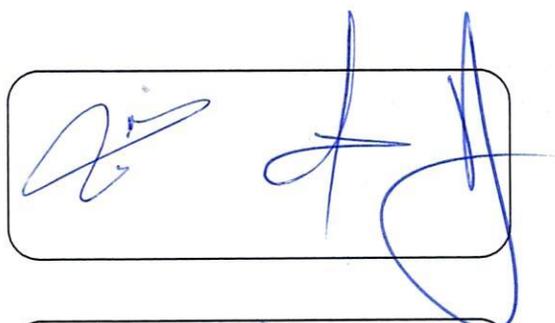


Signataires

SIGNATAIRES

LOTISSEMENT RAWNAQUE

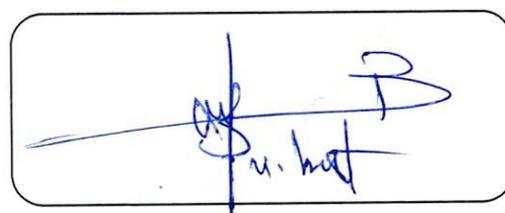
LES DELEGUES
COMMERCIAUX



LE DIRECTEUR
COMMERCIAL & MARKETING

Al Omrane Tamansourt
Directeur Marketing et Commercial
ZIHAOUCH Driss

LE DIRECTEUR
TECHNIQUE



LE DIRECTEUR
GENERAL ADJOINT

AL OMRANE TAMANSOURT
Mr. NAJJI Ahmed
Directeur Général Adjoint

LE DIRECTEUR
GENERAL PAR INTERIM

AL OMRANE TAMANSOURT
Chargé de l'Interim
de la Direction Générale
Signé : Mohamed **DERDOUK**