



# MANUEL DE COMMERCIALISATION

Code : MA-01-PS-DEV  
Version : 02  
Date : 24/08/2023

## MANUEL DE COMMERCIALISATION



**Projet : AL AMAL TR 4  
COMMERCE  
151959.07**

# Sommaire

**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	<b>AL AMAL TR 4 Commerces (151959.07)</b>
TYPE DE PROJET	<b>constructions</b>
Propre	<b>Oui</b>
Enpartenariat	<b>Non</b>
Localisation	<b>Commune Ouislane</b>
Région économique	<b>Fès-Meknès</b>
Préfecture ou province	<b>Meknès</b>
Commune	<b>Ouislane</b>
Ville	<b>Meknès</b>
Consistance	<b>45</b>

	Nombre d'Unité		Nombre de bénéficiaires		Superficie Moyenne en m <sup>2</sup>		Cout Moyen en Dirhams par Logement (HT)	
Lot social	0	0	0	0	0	0	0	0
Logement social	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot économique	0	0	0	0	0	0	0	0
Logement économique et FVIT	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot promotionnel	0	0	0	0	0	0	0	0
Logement promotionnel	0	0	0	0	0	0	0	0
Logement de la classe moyenne	0	0	0	0	0	0	0	0
Villa	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot d'activité commerciale	0	0	0	0	0	0	0	0
Local commercial	45	0	0	0	18	33	4638,90/m <sup>2</sup>	0
Lot industriel	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot d'activité artisanale	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot d'équipement socio- administratif	0	0	0	0	0	0	0	0

# Présentation Du Projet

DATES PREVISIONNELLES D'EXECUTION DU PROJET	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4
Date de lancement des travaux	Déc.2017	x	x	x
Date d'achèvement des travaux	Mars 2019	x	x	x
Date de mise en commercialisation	aout 2023	x	x	x
Datedelivraison	aout. 2023	x	x	x
Date de remise des contrats	dec.-2023	x	x	x

## OBJECTIFS DU PROJET

### OBJECTIFS SOCIAUX

45 Commerces de proximité pour répondre aux besoins quotidiens des résidents de la résidence Al Amal tr 4.

### OBJECTIFS COMMERCIAUX

- Générer des ressources financières pour la SAO pour faire face à ces engagements.

## COÛT DU PROJET

	Coût du m <sup>2</sup> en Dirhams (HT)	Coût totalen MDH	Date
Coûtinitial			
Coût actualisé s'il y a lieu	4638,90	4,37	31.08.2023

# Présentation Du Projet

## CARACTERISTIQUES DES PRODUITS

Types d'unité	Superficie du terrain		Superficie construite		Niveaux		Destination
	De	A	De	A	De	A	
Lot social	0	0	0	0	0	0	x
Logement social	0	0	0	0	0	0	x
Lot économique	0	0	0	0	0	0	x
Logement économique et FVIT	0	0	0	0	0	0	x
Lot promotionnel	0	0	0	0	0	0	x
Logement promotionnel	0	0	0	0	0	0	x
Logement de la classe moyenne	0	0	0	0	0	0	x
Villa	0	0	0	0	0	0	x
Lot d'activité commerciale	0	0	0	0	0	0	x
Local commercial	0	0	18	33	0	0	x
Lot industriel	0	0	0	0	0	0	x
Lot d'activité artisanale	0	0	0	0	0	0	x
Lot d'équipement socio-administratif	0	0	0	0	0	0	x

# Présentation du Projet

## CONDITIONS PREALABLES A LA COMMERCIALISATION

	OUI	NON
ETUDE DE FAISABILITE	X	
ETUDE DE MARCHE	X	
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		
APPROBATION DU PROJET PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION OU LE DIRECTOIRE	X	
MEDIATISATION	X	
PUBLICITE OBLIGATOIRE	X	
Autres actions de communication et de promotionnelles que prévue 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)

(MOTIVATION) POLITIQUE DE RECOUVREMENT

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)	Nom et prénoms des managers commerciaux	Produits à vendre
Agence Meknes	Accueil et vente	MOUNIA ZYANI	
x	x	MOHAMED BENALI	commerces
x	x	SANAA AL MOUNADI	

# Volet Marketing, Communication et Promotion

## Publicité obligatoire

LA PRESSE	x		
DESIGNATION	NOMBRE	NOMBRE DE	DATES
Quotidiens	3	3	09/02/2023 ; 22/02/203 ; 27/02/2023
Hebdomadaires	0	0	0
Mensuels	0	0	0
Presse électronique	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	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Actions proposées par la société	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

- Journaux, flyers, banderoles, Affichage Urbain (panneau publicitaire) .

# 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	4 000	x
Affiches	500	x
Panneaux	2 880	x
Plaquettes	0	x
Banderoles	500	x
Presse écrite & électronique	45 000	x
Radio	0	x
Télévision	0	x
Frais d'étude et conception	0	x
Autres	0	x
Total	52 880	x

# Volet Commercialisation et Recouvrement

## CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

### Conditions d'éligibilité :

Conformément aux stipulations de la charte commerciale la vente des commerces se fera sur offre de prix. Les prix base sont ceux figurant sur le registre de vente,

- Si des commerces restent non vendus après la procédure de l' offre de prix, la vente se fera à guichet ouvert par décision de DG.

### Pièces à fournir :

- Carte d'identité nationale.

### Conditions de valorisation

**Délai de valorisation**

**Pénalités prévues**

### Conditions d'aliénation

**Délai de non aliénation**

**Indemnité pour lever la condition  
d'aliénation**

**Interdiction d'aliéner.**

# Volet Commercialisation et Recouvrement

## Conditions du Désistement

Montant de l'indemnité

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

5%

Remboursement Immédiatement

Remboursement après commercialisation

Après réattribution ou  
passation 06 mois à  
compter de la date de  
dépôt de la demande de  
désistement

Oui

Non

x

Conditions de transfert

l'indemnité de Transfert

- Pas de transfert

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

Condition de déchéance

l'indemnité de déchéance

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

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

Mesures dérogatoires

Niveau de hiérarchisation de prise de décision de dérogation

Manager Commercial

Directeur Commercial

Directeur Général

Directoire ou Conseil d'Administration

x

x

x

x

Nom et prénom du décideur

MOHAMED OUADIA  
FADLI

Said MESSAOUDI

Khalid HAMANI

x

MODALITE DE RECOUVREMENT (EN DIRHAMS)

Type d'unité	1 <sup>ère</sup> avance		2 <sup>ème</sup> avance		3 <sup>ème</sup> avance		4 <sup>ème</sup> avance	
	En Dirhams	Date	En Dirhams	Date	Taux	Date	Taux	Date
Lot social	x	x	x	x	x	x	x	x
Logement social	x	x	x	x	x	x	x	x
Locaux commerciaux	100%	A la livraison	x	x	x	x	x	x
Lot économique	x	x	x	x	x	x	x	x
Logement économique et fiable VIT	x	x	x	x	x	x	x	x
Lot promotionnel	x	x	x	x	x	x	x	x
Logement de classe moyenne	x	x	x	x	x	x	x	x
Logements promotionnels	x	x	x	x	x	x	x	x
Villas	x	x	x	x	x	x	x	x
Lots d'activités commerciales	x	x	x	x	x	x	x	x
Lots commerciaux	x	x	x	x	x	x	x	x
Lots industriels	x	x	x	x	x	x	x	x
Lots d'activités artisanales	x	x	x	x	x	x	x	x

94

# Volet Commercialisation et Recouvrement

## PLANNING DE COMMERCIALISATION

Tranche 1	Date de lancement de la publicité obligatoire	Janvier 2023
	Date de lancement de la commercialisation	Aout 2023.
	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	

*Handwritten signature*

# Volet Commercialisation et Recouvrement

## OBJECTIFS COMMERCIAUX DES MANAGERS

### LES VENTES

Nom et prénom du manager commercial	Types de produit	Nombre d'unité à Vendre	Chiffre d'affaires à réaliser (en Dirhams)	Recettes à réaliser(en Dirhams)	Période	
					DE	A
MOHAMED OUADIA FADLI						
MOUNIA ZYANI						
MOHAMED BENALI SANAA AL MOUNADI	Commerces	45	7.361.600,00	7.361.600,00		

# Volet Commercialisation et Recouvrement

## LIVRAISONS ET CONTRATS

Nom et prénom du manager commercial	Nature des produits	Nombre d'unité à livrer	Nombre de contrats à établir	Période	
				DE	A
ZYANI MOUNIA SANAA AL MOUNADI BENALI MOHAMED	Commerces	45	45	Sept.2023	Déc.2024
	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'affaires 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
Logements de classe moyenne	0	0	0	0	0
Villas économiques	0	0	0	0	0
Lots d'activités commerciales	0	0	0	0	0
Locaux commerciaux	1,2	4,93	0	0	6.134.666,67
Lots industriels	0	0	0	0	0
Lots d'activités artisanales	0	0	0	0	0
Lot d'équipement socio- administratif	0	0	0	0	0
Total	0	6.134.666,67	0	0	6.134.666,67

- **Annexe1**: Eventuelles réserves et/ou observations émises par les différents intervenants.
- **Annexe 2**: Catalogue des prix de vente.
- **Annexe3**: montage financier.
- **Annexe4**: Attestation de conformité

# Annexe 1

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

Qualité des intervenants	Réserves ou/et observations
x	Conformément aux stipulations de la charte commerciale la vente se réalisera de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none"><li>• Les commerces : Sur offre de prix après création des titres fonciers individuels, et si des unités restent non vendus le passage à la vente à guichet ouvert se fera sur décision du Directeur General.</li></ul>
x	x
x	x

# Annexe 2 : Catalogue des prix

LE 21/07/2023

## REGISTRE DE VENTE AL AMAL TR 4 COMMERCES PRIX DE BASE

N ORDRE	IMMEUBLE	MAGASINS	SURFACE m <sup>2</sup>	FACADES	PRIX UNITAIRE DH/m <sup>2</sup>	PRIX TOTAL
1	IMMB A	MAG 1	17	2F	10 000,00	170 000,00
2		MAG 2	16	1F	7 600,00	121 600,00
3		MAG 3	19	1F	7 600,00	144 400,00
4	IMMB B	MAG 4	21	1F	7 600,00	159 600,00
5		MAG 5	22	1F	7 600,00	167 200,00
6		MAG 6	21	1F	7 600,00	159 600,00
7		MAG 7	19	1F	7 600,00	144 400,00
8	IMMB C	MAG 8	21	1F	7 600,00	159 600,00
9		MAG 9	21	1F	7 600,00	159 600,00
10		MAG 10	21	1F	7 600,00	159 600,00
11		MAG 11	21	1F	7 600,00	159 600,00
12	IMMB D	MAG 12	21	1F	7 600,00	159 600,00
13		MAG 13	21	1F	7 600,00	159 600,00
14		MAG 14	21	1F	7 600,00	159 600,00
15		MAG 15	19	1F	7 600,00	144 400,00
16	IMMB E	MAG 16	19	1F	7 600,00	144 400,00
17		MAG 17	22	1F	7 600,00	167 200,00
18		MAG 18	21	1F	7 600,00	159 600,00
19		MAG 19	18	1F	7 600,00	136 800,00
20	IMMB F	MAG 20	21	1F	7 600,00	159 600,00
21		MAG 21	22	1F	7 600,00	167 200,00
22		MAG 22	26	2F	10 000,00	260 000,00
23		MAG 23	16	1F	7 600,00	121 600,00
24	IMMB G	MAG 24	25	1F	7 600,00	190 000,00
25		MAG 25	20	1F	7 600,00	152 000,00
26		MAG 26	21	1F	7 600,00	159 600,00
27		MAG 27	22	1F	7 600,00	167 200,00
28	IMMB H	MAG 28	19	1F	7 600,00	144 400,00
29		MAG 29	18	1F	7 600,00	136 800,00
30		MAG 30	21	1F	7 600,00	159 600,00
31		MAG 31	22	1F	7 600,00	167 200,00
32	IMMB I	MAG 32	20	1F	7 600,00	152 000,00
33		MAG 33	20	1F	7 600,00	152 000,00
34		MAG 34	22	1F	7 600,00	167 200,00
35		MAG 35	22	1F	7 600,00	167 200,00
36	IMMB J	MAG 36	18	1F	7 600,00	136 800,00
37		MAG 37	18	1F	7 600,00	136 800,00
38		MAG 38	22	1F	7 600,00	167 200,00
39		MAG 39	22	1F	7 600,00	167 200,00
40		MAG 40	20	1F	7 600,00	152 000,00



# Annexe 3 : montage financier

	<b>FICHE MONTAGE</b>	Edité le 16.07.2019
		En Réf.
		16.07.2019

Opération	170459.07 774-8 AL AMAL TR4 COMMERCES	Date	24.04.2019
Montage n°	B14	C.O.S	0,0000
Aire Intervention	0,000	Coût de revien moyen (plancher)	121,71
Surfaces planchers cessibles	35.943,0000		

## Support Foncier

Type Composante	Budget	DA	CA	Réal	Réglement
<b>Total</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## Montage Global

Type Composante	Budget	DA	CA	Réal	Réglement
774-8 AL AMAL TR4 COMMERCES	4.374.482,21	2.116.402,82		791.006,35	182.850,00
01 FONCIER	504.547,72	0,00		504.547,72	0,00
02 ETUDES	47.354,82	71.569,17		38.330,97	0,00
03 SUIVI ET PILOTAGE	53.427,83	0,00		24.429,27	0,00
04 TRAVAUX	2.374.008,69	2.044.833,45		40.848,39	0,00
04-02 Travaux in site	7.767,10	0,00		0,00	0,00
04-03 Travaux de construction	2.366.241,79	2.044.833,45		40.848,39	0,00
05 FRAIS ANNEXES	1.305.143,15	0,00		182.850,00	0,00
05-01 Frais Annexes	862.089,00	0,00		0,00	0,00
05-02 Frais d'intervention	202.893,15	0,00		0,00	0,00
05-06 Frais des Impôts et des Taxes	330.160,00	0,00		182.850,00	0,00

## Montage Détaillé

Type Composante	Budget	DA	CA	Réale à Engager	Engagement Réel	Réglement
02 0090 ETUDES D'ARCHITECTURE (M.O) *	38.330,97	0,00	71.569,17	0.806,93-	38.330,97	0,00
02 0110 ETUDES DE STRUCTURE(M.O)	5.650,80	0,00	0,00	5.650,80	0,00	0,00
02 0170 ETUDES GEOTECHNIQUES	323,75	0,00	0,00	323,75	0,00	0,00
02 0280 ETUDES TOPOGRAPHIQUES	3.049,60	0,00	0,00	3.049,60	0,00	0,00
05-01 0030 frais annexes	62.090,00	0,00	0,00	62.090,00	0,00	0,00
05-01 1000 Gardiennage et service après vente	800.000,00	0,00	0,00	800.000,00	0,00	0,00
05-02 0160 FRAIS D'INTERVENTION	202.893,15	0,00	0,00	202.893,15	0,00	0,00
05-06 0300 TAXE D'AUTORISATION DE CONSTR	115.560,00	0,00	0,00	115.560,00	0,00	0,00
05-06 0360 FRAIS ECLAT TITRE FONC.	182.850,00	0,00	0,00	182.850,00-	182.850,00	0,00
05-06 0460 REMUNERATION SAPEURS POMPIERS	31.750,00	0,00	0,00	31.750,00	0,00	0,00
01 0019 PRIX D'ACQUISITION (A)	504.547,72	0,00	0,00	0,00	504.547,72	0,00
03 0010 SUIVI ARCHITECTURAL(M.O)	39.071,83	0,00	0,00	14.642,28	24.429,27	0,00
03 0030 SUIVI STRUCTURE BET(M.O)	7.312,35	0,00	0,00	7.312,36	0,00	0,00
03 0120 CONTROLE TECHNIQUE	4.500,00	0,00	0,00	4.500,00	0,00	0,00
03 0130 CONTROLE LABORAIRE	2.543,75	0,00	0,00	2.543,75	0,00	0,00
04-02 0270 BRANCHEMENT ELECTRICITE	7.767,10	0,00	0,00	7.767,10	0,00	0,00
04-03 0580 branchement eau	3.333,33	0,00	0,00	3.333,33	0,00	0,00
04-03 0590 TRAVAUX DE CONSTRUCTION *	2.366.241,79	0,00	2.044.833,45	2.241.185,44	40.848,39	0,00
<b>Total</b>	4.374.482,21	0,00	2.116.402,82	272.533,55	791.006,35	0,00
<b>Total TVA</b>	4.081.858,48					

## Ressources du projet



# FICHE MONTAGE

Edité le  
16.07.2019

En Réf.  
16.07.2019

Opération	170459.07 774-8 AL AMALTR4 COMMERCES		
Montage n°	B14	Date	24.04.2019
Aire Intervention	0,000	C.O.S	0,0000
Surfaces planchers cessibles	35.943,0000	Coût de revien moyen (plancher)	121,71

Type d'unité/Ressource	Prévisions	Réalisés
<b>RECETTES DES VENTES</b>	6.318.100,00	0,00
Subventions	0,00	0,00
AUTRES	0,00	0,00
BGE	0,00	0,00
FONDS HASSAN 2	0,00	0,00
FSH	0,00	0,00
<b>Autres recettes</b>		
<b>Total Recettes</b>	6.318.100,00	0,00
<b>Marge</b>	2.236.241,52	791.006,35-

**BOUASSIA IKRAM**  
 CHEF DE PROJET A LA  
 STE AL OMRANE MEKNES  
 AGENCE EL MENZEH

Director de l'Agence El Menzeh  
 de la Ste Al Omrane S.A Meknes

Director Général Adjoint  
 et Chargé de la Direction Réalisation  
 de la Ste Al Omrane S.A Meknes

Signé : Mohammed BENJELLOUN

Director de l'Agence El Menzeh  
 de la Ste Al Omrane S.A Meknes

Signé : MOHAMMED BENJELLOUN

# Annexe 3 : Attestation de conformité

المملكة المغربية  
وزارة الداخلية  
ولاية جهة فاس مكناس  
عمالة مكناس  
باشوية ويسلان  
جماعة ويسلان  
مصلحة التصاميم والتعمير

## رخصة المطابقة

رقم 103/2019 بتاريخ 12/03/2019

إن رئيس جماعة ويسلان :

- بناء على الطلب الذي تقدم به السيد (ة) شركة العمران مكناس لعملية الجاسم 4 بتاريخ 04/02/2019 الرامي للحصول على رخصة السكن للمبنى الذي شيد بمقتضى رخصة البناء رقم 404 بتاريخ 05/09/2017 و الحامل للبطاقة الوطنية رقم

و بناء على مقتضيات المادة 55 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)

- وبناء على المرسوم 2.13.424 الصادر في رجب 1434 (24 ماي 2013) بالموافقة على ضابط البناء العام لشكل وشروط تسليم الرخص و الوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية الصادرة لتطبيقها.

وبناء على الشهادة المسلمة من طرف المهندس المعماري MOHAMED SQUALLI HOUSSAINI المكلف بإدارة الأشغال بتاريخ 21/01/2019

وبناء على الشهادة المسلمة من طرف مكتب الدراسات TECNITAS-MAROC المكلف بالمشروع بتاريخ 24/01/2019

## يقرر مايلي

يرخص للسيد (ة) شركة العمران مكناس لعملية الجاسم 4 باستغلال السفلي تجاري به 45 محل تجاري موضوع رخصة البناء الواردة اعلاه ابتداء من تاريخه والذي مساحته 3229 متر مربع و الكائن بتجزئة رياض العمران الشطر 3 من F30 إلى F38 ويسلان

في ويسلان بتاريخ 12 شعبان 2019

عن الرئيس وبتفويض منه



## Emargements des Responsables

Le Directeur General

AL OMRANE FES - MEKNES  
Le Directeur Général  
Khalid HAMANI

Le Directeur General Adjoint

Mountasser BELHAZI  
Directeur Général Adjoint

Le Directeur Commercial et Marketing

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

Département Marketing et  
Communication

Mme S. El Fadila  
Chef du Département Marketing  
et Communication  
Al Omrane Fès-Meknès

Département Animation Réseau

M. BERRA Mohamed  
Chef du Département  
Animation Réseau  
Al Omrane Fès-Meknès

Directeur de L'Agence

M. FADLI Mohamed Ouadia  
Directeur de l'Agence  
Meknès  
Al Omrane Fès - Meknès

Les Délégués Commerciaux et Chef  
de la F2v

Mme. ZYANI Mounia  
Déléguée Commerciale  
Agence Meknès  
Al Omrane Fès-Meknès