

MANUEL DE COMMERCIALISATION

OPERATION : LES TULIPES

Code : 902437.01

COMMUNE

DE HAD SOUALEM

Novembre 2023

Présentation du programme

PRESENTATION DU PROGRAMME

DENOMINATION DU PROGRAMME	LES TULIPES
---------------------------	-------------

TYPE DE PROGRAMME	LOTS PROMOTIONNELS EN BANDE ET JUMEELES
-------------------	---

Propre	OUI
--------	-----

En partenariat	
----------------	--

LOCALISATION	HAD SOUALEM
--------------	-------------

Région économique	CASABLANCA SETTAT
-------------------	-------------------

Préfecture ou province	BERRECHID
------------------------	-----------

Commune	HAD SOUALEM
---------	-------------

Ville	HAD SOUALEM
-------	-------------

CONSISTANCE	
-------------	--

	Nombre d'unités		Nombre de bénéficiaires		Superficie m ²		Coût en Dirhams
Lots en Bandes	64				15.600 m ²		
Lots en Jumelés	32				10.582 m ²		
Lots équipements	2				840 m ²		
TOTAL	98				27.022 m²		42.010.000

DATES PREVISIONNELLES D'EXECUTION DU PROGRAMME	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4
Date de lancement des travaux	JANVIER 2023	Néant	Néant	Néant
Date d'achèvement des travaux	OCTOBRE 2024	Néant	Néant	Néant
Date de mise en commercialisation	Novembre 2023	Néant	Néant	Néant
Date de livraison	MARS 2025	Néant	Néant	Néant
Date de remise des contrats	AVRIL 2025	Néant	Néant	Néant

OBJECTIFS DU PROGRAMME

OBJECTIFS SOCIAUX

-Habitat pour Villas :

Dans le cadre de la politique de développement du secteur de l'habitat et de l'intensification de l'offre des produits d'habitat et en vue de faciliter l'accès au logement aux couches moyennes, la société Al Omrane Casablanca-Settat lance la commercialisation des lots de terrain de type villas en bande et jumelée et deux équipements d'accompagnement au niveau du Pôle URBAIn Omrane Sahel à Had Soualem.

La commercialisation de ces produits vise l'amorce d'une dynamique de construction, à même de valoriser l'ensemble du pôle, de produire des logements moyen standing et de susciter un attrait et une bonne image au site.

OBJECTIFS COMMERCIAUX

- Promouvoir la zone des villas au Pôle Urbain Jnane Soualem
- Participer à la réalisation des prévisions commerciales de la société au titre de l'exercice 2023 et 2024
- Participer au développement de l'investissement de la société ALOMRANE CASA-SETTAT.

COÛT DU PROGRAMME

	Coût du M ² en Dirhams	Coût total en Dirhams (TTC)	Date
COÛT INITIAL	1.555	42 010 000	16/11/2023
COÛT ACTUALISE	Néant	Néant	Néant

CARACTERISTIQUES DES PRODUITS

Types d'unités	Superficie du terrain		Superficie construite		Nombre de travaux		Destination des lots
	De	A	De	A	De	A	
LOT DES VILLAS EN BANDE	240 m ²	260 m ²					Promotionnels
LOT DES VILLAS JUMEEES	302 m ²	493 m ²					Promotionnels
LAC	420 m ²	420 m ²					Lots d'activités commerciales

CONDITIONS PREALABLES A LA COMMERCIALISATION

	OUI	NON
ETUDE DE FAISABILITE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ETUDE DE MARCHE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SITUATION DU TERRAIN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
APPROBATION DU PROGRAMME PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION OU LE DIRECTOIRE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MEDIATISATION	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Publicité obligatoire	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autres actions de communication et de promotion telles que prévues au niveau du plan de communication	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

PLAN D'ACTION MARKETING

ETUDE DE MARCHE

CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE

POLITIQUE DES PRIX

POLITIQUE DE RECOUVREMENT

POINTS D'ACCEUIL-DE VENTE ET LES MANAGERS

Managers

Points d'accueil de vente	Missions (accueil et/ou vente)	Noms et prénoms des managers commerciaux	Produits à vendre
AGENCE	VENTE ET RECOUVREMENT	Mme ILHAM RAMI Mme AFRA MOUHADDEB	
SIEGE	TOUTES LES PROCEDURES EN MATIERE DE COMMERCIALISATION	DCM	

Publicité obligatoire

LA PRESSE

DESIGNATION	NOMBRE	NOMBRE DE	DATES
Quotidiens	4	4	NOVEMBRE 2023
Hebdomadaires	2	2	NOVEMBRE 2023
Mensuels			
Autres			

Autres Actions et/ou Evènements

ACTION / EVENEMENTS	SUPPORT / CANAL DE COMMUNICATION (1)	DESCRIPTIF	CONTENU	OBJECTIFS	CONSISTANCE (2)	PRODUITS CONCERNES	CALENDRIER	PRESTATAIRE	OBSERVATIONS
<i>Accompagnement des actions prévues par le HAO</i>	MESSAGERIE SMS					LOTS DE VILLAS EN BANDE & JUMELEES & ET DEUX EQUIPEMENTS			
	MESSAGERIE ELECTRONIQUE								
<i>Actions proposées par la société</i>	JOURNAUX								
	SITE WEB								
	AFFICHAGE URBAIN								

BUDGET DE COMMUNICATION DE LA PROMOTION

BUDGET DE COMMUNICATION

Supports ou actions	Budget en Dirhams	Observations
Dépliants		
Flyers		5 packs de 1000 Flyers
Affiches		2 panneaux publicitaires
Brochures		
Plaquettes		
Banderoles		4 banderoles
Revue et journaux		
Radio		
Télévision		
Frais d'études et conception		Etude externe
Autres : ROLL UP		
Total		

Volet Commercialisation et Recouvrement

CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

VENTE DES LOTS EN BANDE ET JUMEELES

Conditions d'éligibilité

	DE	A
Fourchette des revenus	<input type="text"/>	
	Oui	Non
Avoir bénéficié d'un produit du Groupe Al Omrane	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Être propriétaire d'un logement ou d'un lot de terrain	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Résider dans la localité du programme	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Autres conditions		
ETRE AGE DE 18 ANS ET PLUS	<input type="text"/>	<input type="text"/>
ETRE DE NATIONALITE MAROCAINE	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ordre d'importance des conditions d'éligibilité		

1	SITUATION FAMILIALE
2	

Modalités d'attribution

La première vente sera opérée sur offre de prix, après la publication des avis de vente dans les journaux et sur le site web produits du groupe Al Omrane, et ce conformément à la charte commerciale et marketing du Groupe.

Après il y aura possibilité de passage à la commercialisation à guichet ouvert suivant les recommandations de la commission d'offre de prix et décision de la Direction Générale.

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"/>						
Ou							
Taux appliqué par rapport au prix de vente	<input type="text" value="5 %"/>						
	<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	<input type="text"/>						
Remboursement après commercialisation	<input type="text"/>						
Conditions de transfert							
Montant de l'indemnité	<input type="text"/>						

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

X

Conditions de déchéance

Montant de l'indemnité

5 %

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

Pénalités de retard à appliquer en cas de non

VENTE DES LOTS EQUIPEMENTS PRIVES

Modalités d'attribution

La première vente sera opérée sur offre de prix, après la publication des avis de vente dans les journaux et sur le site web produits du groupe Al Omrane, et ce conformément à la charte commerciale et marketing du Groupe.

MODALITE de passage au mode « vente sur offres de prix » au mode vente libre

Après il y aura possibilité de passage à la commercialisation à guichet ouvert suivant les recommandations de la commission d'offre de prix en présence d'un notaire et décision de la Direction Générale.

Conditions de désistement

Montant de l'indemnité

5%

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

5%

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	1ère avance		2ème avance		3ème avance		4ème avance	
	Montant	Date	Montant	Date	Taux	Date	Taux	Date
LOTS DE VILLAS	30% 1 ^{ère} AVANCE	A la signature du l'acte de réservation	30%	Après 6 mois	20%	Après 4 mois du 2 ^{ème} Vers.	20%	A la livraison
LES EQUIPEMENTS	50% 1 ^{ère} AVANCE	A la signature du l'acte de réservation	30%	Après 6 mois	20%	A la livraison		

PLANNING DE COMMERCIALISATION

LES LOTS DE VILLAS	Date de lancement de la publicité obligatoire	Novembre 2023
	Date de lancement de la commercialisation	Novembre 2023
LES LOTS D'ACTIVITES COMMERCIALES	Date de lancement de la publicité obligatoire	Novembre 2024
	Date de lancement de la commercialisation	Novembre 2024

OBJECTIFS DES MANAGERS COMMERCIAUX

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
Mme MOUHADDEB	LOGEMENTS	96	62.521.165	62.521.165	2023	2026
Mme RAMI M. SAFOUATI	EQUIPEMENTS	2	2.793.000	2.793.000	2023	2026

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
Mme MOUHADDEB Mme RAMI	HABITATS EQUIPEMENTS	96 2	96 2	2023 2023	2026 2026

CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL (EN DIRHAMS)

Type d'unités	Tranche 1				TOTAL
LOT HABITAT VILLAS EN BANDE ET JUMELES & EQUIPEMENTS	65.314.165				65.314.165

LISTING DES LOTS DE VILLAS :

N° LOT	Sup. (m ²)	Typologie	Orientation	Nbre. façades	Forme	Emplacement	Prix Uni. (Dhs/m ²)	Prix total (Dhs)
1	333	Villa jumelée	Nord-Ouest	2	Régulière	Très favorable	2 550	849 150
2	318	Villa jumelée	Sud-Ouest	2	Régulière	Très favorable	2 550	810 135
3	240	Villa en bande	Nord	1	Régulière	Très favorable	2 250	540 000
4	240	Villa en bande	Sud	1	Régulière	Favorable	2 300	552 000
5	240	Villa en bande	Nord	1	Régulière	Très favorable	2 250	540 000
6	240	Villa en bande	Sud	1	Régulière	Favorable	2 300	552 000
7	240	Villa en bande	Nord	1	Régulière	Très favorable	2 250	540 000
8	240	Villa en bande	Sud	1	Régulière	Favorable	2 300	552 000
9	240	Villa en bande	Nord	1	Régulière	Très favorable	2 250	540 000
10	240	Villa en bande	Sud	1	Régulière	Favorable	2 300	552 000
11	310	Villa jumelée	Nord-Est	2	Régulière	Très favorable	2 550	790 500
12	310	Villa jumelée	Sud-Est	2	Régulière	Favorable	2 450	759 500
13	310	Villa jumelée	Nord-Ouest	2	Régulière	Très favorable	2 550	790 500
14	310	Villa jumelée	Sud-Ouest	2	Régulière	Favorable	2 450	759 500
15	240	Villa en bande	Nord	1	Régulière	Très favorable	2 250	540 000
16	240	Villa en bande	Sud	1	Régulière	Favorable	2 300	552 000
17	240	Villa en bande	Nord	1	Régulière	Très favorable	2 250	540 000
18	240	Villa en bande	Sud	1	Régulière	Favorable	2 300	552 000
19	240	Villa en bande	Nord	1	Régulière	Très favorable	2 250	540 000
20	240	Villa en bande	Sud	1	Régulière	Favorable	2 300	552 000
21	240	Villa en bande	Nord	1	Régulière	Très favorable	2 250	540 000
22	240	Villa en bande	Sud	1	Régulière	Favorable	2 300	552 000
23	302	Villa jumelée	Nord-Est	2	Régulière	Très favorable	2 550	770 355
24	323	Villa jumelée	Sud-Est	2	Régulière	Très favorable	2 550	824 415
25	340	Villa jumelée	Nord-Est	2	Régulière	Très favorable	2 550	867 000
26	340	Villa jumelée	Nord-Ouest	2	Régulière	Favorable	2 450	833 490
27	240	Villa en bande	Est	1	Régulière	Très favorable	2 350	564 000
28	240	Villa en bande	Ouest	1	Régulière	Favorable	2 300	552 000
29	240	Villa en bande	Est	1	Régulière	Très favorable	2 350	564 000
30	240	Villa en bande	Ouest	1	Régulière	Favorable	2 300	552 000
31	240	Villa en bande	Est	1	Régulière	Très favorable	2 350	564 000
32	240	Villa en bande	Ouest	1	Régulière	Favorable	2 300	552 000
33	320	Villa jumelée	Est	1	Régulière	Très favorable	2 350	752 000
34	320	Villa jumelée	Ouest	1	Régulière	Favorable	2 300	736 000
35	320	Villa jumelée	Est	1	Régulière	Très favorable	2 350	752 000
36	320	Villa jumelée	Ouest	1	Régulière	Favorable	2 300	736 000
37	240	Villa en bande	Est	1	Régulière	Très favorable	2 350	564 000
38	240	Villa en bande	Ouest	1	Régulière	Favorable	2 300	552 000
39	240	Villa en bande	Est	1	Régulière	Très favorable	2 350	564 000
40	240	Villa en bande	Ouest	1	Régulière	Favorable	2 400	576 000

41	240	Villa en bande	Est	1	Régulière	Très favorable	2 350	564 000
42	240	Villa en bande	Ouest	1	Régulière	Favorable	2 400	576 000
43	340	Villa jumelée	Sud-Est	2	Régulière	Très favorable	2 550	867 255
44	340	Villa jumelée	Sud-Ouest	2	Régulière	Favorable	2 450	833 735
45	367	Villa jumelée	Nord-Est	2	Irégulière	Très favorable	2 550	934 830
46	493	Villa jumelée	Sud-Est	2	Irégulière	Très favorable	2 550	1 257 660
47	260	Villa en bande	Nord	1	Régulière	Favorable	2 300	598 000
48	260	Villa en bande	Sud	1	Régulière	Très favorable	2 400	624 000
49	260	Villa en bande	Nord	1	Régulière	Favorable	2 300	598 000
50	260	Villa en bande	Sud	1	Régulière	Très favorable	2 400	624 000
51	260	Villa en bande	Nord	1	Régulière	Favorable	2 300	598 000
52	260	Villa en bande	Sud	1	Régulière	Très favorable	2 400	624 000
53	260	Villa en bande	Nord	1	Régulière	Favorable	2 300	598 000
54	260	Villa en bande	Sud	1	Régulière	Très favorable	2 400	624 000
55	260	Villa en bande	Nord	1	Régulière	Favorable	2 300	598 000
56	260	Villa en bande	Sud	1	Régulière	Très favorable	2 400	624 000
57	260	Villa en bande	Nord	1	Régulière	Favorable	2 300	598 000
58	260	Villa en bande	Sud	1	Régulière	Très favorable	2 400	624 000
59	340	Villa jumelée	Nord-Ouest	2	Régulière	Favorable	2 550	867 000
60	340	Villa jumelée	Sud-Ouest	2	Régulière	Très favorable	2 550	867 000
61	340	Villa jumelée	Sud-Ouest	2	Régulière	Très favorable	2 550	867 000
62	340	Villa jumelée	Sud-Est	2	Régulière	Très favorable	2 550	867 000
63	240	Villa en bande	Ouest	1	Régulière	Très favorable	2 400	576 000
64	240	Villa en bande	Est	1	Régulière	Favorable	2 250	540 000
65	240	Villa en bande	Ouest	1	Régulière	Très favorable	2 400	576 000
66	240	Villa en bande	Est	1	Régulière	Favorable	2 250	540 000
67	240	Villa en bande	Ouest	1	Régulière	Très favorable	2 400	576 000
68	240	Villa en bande	Est	1	Régulière	Favorable	2 250	540 000
69	240	Villa en bande	Ouest	1	Régulière	Très favorable	2 400	576 000
70	240	Villa en bande	Est	1	Régulière	Favorable	2 250	540 000
71	240	Villa en bande	Ouest	1	Régulière	Très favorable	2 400	576 000
72	240	Villa en bande	Est	1	Régulière	Favorable	2 250	540 000
73	240	Villa en bande	Ouest	1	Régulière	Très favorable	2 400	576 000
74	240	Villa en bande	Est	1	Régulière	Favorable	2 250	540 000
75	353	Villa jumelée	Nord-Ouest	2	Régulière	Très favorable	2 550	899 895
76	338	Villa jumelée	Nord-Est	2	Régulière	Favorable	2 450	827 120
77	323	Villa jumelée	Nord-Ouest	2	Régulière	Favorable	2 450	791 105
78	308	Villa jumelée	Sud-Ouest	2	Régulière	Favorable	2 450	753 620
79	240	Villa en bande	Nord	1	Régulière	Favorable	2 300	552 000
80	240	Villa en bande	Sud	1	Régulière	Favorable	2 300	552 000
81	240	Villa en bande	Nord	1	Régulière	Favorable	2 300	552 000
82	240	Villa en bande	Sud	1	Régulière	Favorable	2 300	552 000
83	240	Villa en bande	Nord	1	Régulière	Favorable	2 300	552 000
84	240	Villa en bande	Sud	1	Régulière	Favorable	2 300	552 000

85	313	Villa jumelée	Nord-Est	2	Régulière	Favorable	2 450	767 340
86	313	Villa jumelée	Sud-Est	2	Régulière	Favorable	2 450	767 830
87	314	Villa jumelée	Nord-Est	2	Régulière	Favorable	2 450	769 300
88	314	Villa jumelée	Sud-Est	2	Régulière	Favorable	2 450	769 300
89	240	Villa en bande	Nord	1	Régulière	Très favorable	2 250	540 000
90	240	Villa en bande	Sud	1	Régulière	Très favorable	2 400	576 000
91	240	Villa en bande	Nord	1	Régulière	Favorable	2 300	552 000
92	240	Villa en bande	Sud	1	Régulière	Très favorable	2 400	576 000
93	240	Villa en bande	Nord	1	Régulière	Favorable	2 300	552 000
94	240	Villa en bande	Sud	1	Régulière	Très favorable	2 400	576 000
95	323	Villa jumelée	Nord-Ouest	2	Régulière	Très favorable	2 500	807 250
96	308	Villa jumelée	Sud-Ouest	2	Régulière	Très favorable	2 550	784 380
Total								62 521 165

LISTING DES LOTS D'ACTIVITES COMMERCIALES :

TYPOLOGIE	SUPERFICIE	PRIX DHS/M ²	PRIX TOTAL DHS
Centre commercial	420	3 350	1 407 000
Salle de sports & spa	420	3 300	1 386 000
TOTAL PRIX DE VENTE			2 793 000

Annexe 1 : PLAN AUTORISE ET CACHIER DES CHARGES

Annexe 2 : ARGUMENTAIRE DE VENTE

Le projet est constitué de :

- 64 villas en Bande, 32 villas jumelées avec 2 équipements ;
- Il est situé en plein centre de notre Pôle Urbain Omrane Sahel à Had Soualem relevant de l'agence Jnane Soualem, à proximité de la route nationale n°1 Casablanca et El Jadida et à proximité des sorties de l'autoroute, et à 10 km vers Sidi Rahal et Dar Bouazza ;
- Il se trouve dans une zone d'habitation peuplée, avec l'existence du transport en commun, et équipements de proximité (Mosquée, Bim, écoles public privés, clinique, centre commercial, Zone d'activités et industrielle...);
- Il est adossé à un de nos projets propres qui a connu un succès au niveau de la vente (Projet LES IRIS : Totalement vendu)

**LE NIVEAU HIERARCHIQUE DE PRISE
DE DECISION**

SIGNATURE ET CACHET

CONSEILLER COMMERCIAL


Aïra MOUHADDEB
Conseiller Commercial
& MOS Back Office

**CHARGE DE LA DIRECTION DE
L'AGENCE JNANE SOUALEM**


Abdessamad BENDOU
Chargé de la Direction de
Jnane Soualem
17/11/2023

DEPARTEMENT ANIMATION RESEAU


Hicham GZIRI
Chef du Département
Animation Réseau

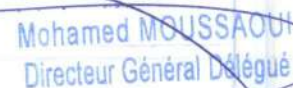
**DEPARTEMENT MARKETING
ET COMMUNICATION**


Saadia BOUQSSIM
Chef de la Division Etudes
Marketing

DIRECTEUR GENERAL ADJOINT


Directeur Général Adjoint
Khalid BOUCHAFRA

DIRECTEUR GENERAL DELEGUE


Mohamed MOUSSAOUI
Directeur Général Délégué

MANUEL DE CONSTRUCTION
OPERATION LES TUNIS

MOHAMMED MOUHADDER
Conseiller & Coordinateur
81-De West Office

Hicham OZIRI
Chef du Département
Administration Régionale

Saadia BOUSSIM
Chef de Division Etudes
Marketing