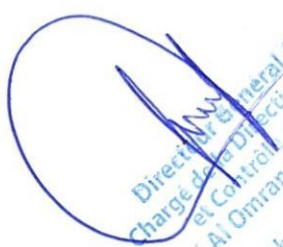


MANUEL DE COMMERCIALISATION

DESIGNATION : LOTISSEMENT JARDINS DE TAFILALET 1 ET 2 SECTEUR 1


Directeur Général Adjoint
Charge de la Direction Financière
et du Contrôle de Gestion
Société Al Omrane Draa - Tafilalet (SA)
Mr : Abdellah HAMRAOUI


Conseiller Commercial
à la Société Al Omrane
Draa-Tafilalet
Mr BENHAMMOU DRISS


Mme Mima LACHMOU
Chargée de Bureau
Comptable et de la
Généralité et Marketing
de la Site Al Omrane Draa-Tafilalet


ZIGZI
Directeur de l'Agence
Territoriale Arrachidia - Midelt
Société Al Omrane Draa-Tafilalet


Le Directeur Général
de la Société
Al Omrane Draa-Tafilalet
Mr. Mohammed BENJELLOUN

PRINCIPALES RÈGLES RELATIVES À L'ÉTABLISSEMENT ET À LA MISE À JOUR DU MANUEL DE COMMERCIALISATION

- **Objet et consistance :**

Le manuel de commercialisation comprend les règles et les dispositions relatives à la commercialisation d'un programme donné que les intervenants chargés de la vente sont tenus de respecter.

- **Intervenants dans le cadre de son établissement :** Ce manuel est établi par les intervenants responsables des activités commerciales, de marketing et de communication.

- **Echéancier :**

Il doit être établi avant le lancement de la commercialisation de chaque programme.

- **Validation :**

Le contenu du manuel de commercialisation doit faire l'objet de validation par la Direction Générale de la Société Filiale.

- **Mise à jour :**

Le manuel de commercialisation doit être régulièrement mis à jour pour tenir compte de l'évolution de l'environnement du projet. Toute mise à jour doit être dûment explicitée et faire l'objet de validation par la Direction Générale de la Société Filiale.



SOMMAIRE

Présentation du Projet
Volet Marketing, Communication et
Promotion Volet Commercialisation
et Recouvrement
Annexes

[Handwritten signatures and initials]

Présentation du Projet

PRESENTATION DU PROJET

DENOMINATION DU PROJET	JARDINS DE TAFILALET 1 ET 2 SECTEUR 1
TYPE DE PROJET	LOTISSEMENT
Propre	NON
En partenariat	OUI (avec LE HOLDING AL OMRANE)
LOCALISATION	ERRACHIDIA
Région économique	DRAA TAFILALET
Préfecture ou province	PROVINCE D'ERRACHIDIA
Commune	M'DAGHRA/ ERRACHIDIA
Ville	ERRACHIDIA
CONSISTANCE	884 UNITES

	Nombre d'unités	Nombre de bénéficiaires	Superficie		Coût unitaire en Dirhams
Lot social					
Logement social					
Lot économique					
Logement économique et FVIT					
Lot promotionnel	803	803	90m ²	187m ²	1711,33
Logement promotionnel					
Logement de classe moyenne					
Villas	74	74	180m ²	402m ²	1711,33
Lots d'activités commerciales	4	4	200m ²	1595m ²	1711,33
Locaux commerciaux					
Lots industriels					
Lots d'activités artisanales					
Lots d'équipements socio administratifs	3	3	3222m ²	5242m ²	1711,33

Présentation du Projet

DATES PREVISIONNELLES D'EXECUTION DU PROJET	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4
Date de lancement des travaux	25/12/2023			
Date d'achèvement des travaux	15/09/2025			
Date de mise en commercialisation	28/12/2023			
Date de livraison	01/12/2025			
Date de remise des contrats	01/01/2026			

OBJECTIFS DU PROJET

OBJECTIFS SOCIAUX

L'objectif de la réalisation de ce projet est la résorption de besoin en matière d'habitat au niveau de la ville d'Errachidia et des environs, dans le but de faciliter l'accès au logement à nos concitoyens et de réduire le déficit en matière d'habitat.

OBJECTIFS COMMERCIAUX

Les objectifs commerciaux de ce projet est la génération des recettes et un retour sur investissement, qui permettra à la société de réaliser son résultat propre et par conséquent assurer sa pérennité

COÛT DU PROJET

	Coût du m ² en Dirhams	Coût total en Dirhams	Date
Coût initial	1711,33	220.306.785,65	25/11/2022
Coût actualisé s'il y a lieu			

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

Présentation du Projet

CARACTERISTIQUES DES PRODUITS

Types d'unités	Superficie du terrain		Superficie construite		Nombre de travaux		Destination des lots
	De	A	De	A	De	A	
Lot social							
Logement social							
Lot promotionnel R+2 RDC habitat	90M ²	126M ²					
Logement économique et Faible VIT							
Lot promotionnel R+2 RDC commercial	90M ²	122M ²					
Lot promotionnel R+3 RDC commercial	150M ²	187M ²					
Logement de classe Moyenne							
Villas	180M ²	402M ²					
Lots d'activités Commerciales							
Locaux commerciaux							
Lots industriels							
Lots d'activités artisanales							
Lots d'équipements socio Administratifs							

Présentation du Projet

CONDITIONS PREALABLES A LA COMMERCIALISATION

	OUI	NON
ETUDE DE FAISABILITE	OUI	
ETUDE DE MARCHE	OUI	
SITUATION DU TERRAIN		
Propriété de la Société	OUI	
Libre de toute occupation	OUI	
AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES	OUI	
MONTAGE FINANCIER	OUI	
CATALOGUE DES PRIX	OUI	
PLAN D'ACTION MARKETING OPERATIONNEL		
Interne	OUI	
Par un cabinet externe		NON
APPROBATION DU PROJET PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION OU LE DIRECTOIRE	OUI	
MEDIATISATION	OUI	
Publicité obligatoire	OUI	
Autres actions de communication et de promotion telles que prévues au niveau du plan de communication		

Volet Marketing, Communication et Promotion

PLAN D'ACTION MARKETING

ETUDE DE MARCHÉ

Effectué en externe par le cabinet

MIJHARCOM

CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE MARCHÉ

Le lancement de l'opération Jardins de TAFILAT, représente une opportunité pour la population, un site prometteur pour le développement urbain, pour l'intensification de l'offre en habitat et le développement économique dans la région.

POLITIQUE DES PRIX (MOTIVATION)

La fixation des prix de vente a été faite suite à une analyse des facteurs externes (l'offre et la demande sur le marché), ainsi qu'aux facteurs internes de la SAO (Cout de l'opération dégagé par le montage techno-financier).

POLITIQUE DE RECOUVREMENT (MOTIVATION)

La politique de recouvrement sera conditionnée par la cadence des travaux, ceci dit, le recouvrement se fera à l'amiable dans un premier temps avant qu'il soit agressif lors de l'éclatement des titres fonciers individuels de l'opération.

POINTS D'ACCUEIL-DE VENTE ET LES MANAGERS

Nom et prénom du Chef de Force de vente

RACHID ELKOUR

Conseillers commerciaux

Driss BANHAMMOU

Points d'accueil-de vente	Missions (accueil et/ou vente)	Noms et prénoms des conseillers commerciaux	Produits à vendre
Agence Errachidia	Accueil Prospections Ventes	BENHAMMOU DRISS	tous les types
		ELKOUR RACHID	tous les types

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

Volet Marketing, Communication et Promotion

Publicité obligatoire

LA PRESSE

DESIGNATION	NOMBRE	NOMBRE DE	DATES
Quotidien	AL AHDATH	1	11/12/2023
Quotidien	LE MATIN	1	11/12/203
Quotidien	AL AKHBAR	1	12/12/2023
Autres			

Autres Actions / Non Financement

Action / événements	Support / canal de communication(1)	Descriptif	Contenu	Objectifs	Consistance(2)	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), affichage sur les moyens de transports (bus, tramway, etc.) Caravanes, salons, forums, stands, journées portes ouvertes, 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

COMMUNICATION ET PROMOTION

BUDGET DE COMMUNICATION :250.000DHS

Supports ou actions	Budget	Observations
Dépliants	10.000	
Flyers	10.000	
Affiches et panneaux	50.000	
Brochures	10.000	
Plaquettes	10.000	
Banderoles	10.000	
Revue et journaux	70.000	
Radio		
Télévision		
Frais d'études et conception		
Autres JPO	80.000	
Total		

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Volet Commercialisation et Recouvrement

CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

Conditions de priorisation :

Si la demande excède l'offre les conditions ci-dessous seront appliquées

Fourchette des revenus

AUCUNE

N'avoir jamais bénéficié d'un produit du Groupe Al Omrane

Ne pas être propriétaire d'un logement ou d'un lot de terrain constructible

Résider dans la région du programme

Autres conditions

Ordre d'importance des conditions d'éligibilité

- | | |
|---|---|
| 1 | N'avoir jamais bénéficié d'un produit du Groupe Al Omrane |
| 2 | Résider dans la région du programme |
| 3 | Ne pas être propriétaire d'un logement ou d'un lot de terrain constructible |

Modalités d'attribution

Commission d'attribution en présence d'un notaire

Modalités de passage du mode « **Vente sur dépôt de demande** » au mode "**Vente libre** : Après satisfaction de toutes les demandes déposées lors du lancement à la commercialisation

Conditions de valorisation

Délai de valorisation

AUCUN

Pénalités prévues

AUCUNE

Conditions d'aliénation

AUCUNE

Délai de non aliénation

AUCUN DELAI

Indemnité pour lever la condition d'aliénation

AUCUNE

Volet Commercialisation et Recouvrement

Conditions de désistement

Montant de l'indemnité

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

5% DU PRIX DE CESSION

Remboursement immédiat

NON

Remboursement après commercialisation

OUI

Conditions de transfert

TRANSFERT NON AUTORISE

Montant de l'indemnité

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

Conditions de déchéance

Après éclatement des TF

Montant de l'indemnité

Ou

Taux appliqué par rapport au prix de vente

5% DU PRIX DE CESSION

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

0% Par an

Mesures dérogatoires

Niveau de hiérarchisation de prise de décision de dérogation

Nom et prénom du décideur

Directoire ou Conseil d'administration

Directeur Général

M. MOHAMMED BENJELLOUN

(Handwritten initials)

(Handwritten signatures)

Volet Commercialisation et Recouvrement

MODALITE DE RECOURVEMENT (EN DIRHAMS)

1 ^{ere} avance		2 ^{eme} avance		3 ^{eme} avance		4 ^{eme} avance	
Type d'unités	Taux	Date	Taux	Date	Taux	Date	Taux
Lot social							
Logement social							
Lot Habitat R+2 Promotionnel	30 %	2024	30%	08/2024	30%	04/2025	10%
Logement économique et faible VIT							
Lot promotionnel (HC3)	30 %	2024	30%	08/2024	30%	04/2025	10%
Logement de classe moyenne							
Logements promotionnels							
Villas	30 %	2024	30%	08/2024	30%	04/2025	10 %
Lots d'activités commerciales							
Lots promotionnels (HC2)	40%	2024	30%	08/2024	20%	04/2025	10%
Lots industriels							
Lots d'activités artisanales							

Handwritten notes in blue ink, including a signature and the number '2'.

Handwritten notes in black ink, including a signature and the number '2'.

Volet Commercialisation et Recouvrement

PLANNING DE COMMERCIALISATION

Tranche 1	Date de lancement de la publicité obligatoire	11/12/2023
	Date de lancement de la commercialisation	28/12/2023
Numéros et types d'unités à commercialiser		Tous les types de la 1ere tranche
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]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Volet Commercialisation et Recouvrement

OBJECTIFS DES MANAGERS COMMERCIAUX

LES VENTES ET RECOUVREMENT

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
ELKOUR RACHID	TOUS	200		30MAD	2024	2024
DRISS BENHAMMOU	TOUS	200		30 MAD	2024	2024
ELKOUR RACHID	TOUS	200		45 MAD	2025	2025
DRISS BENHAMMOU	TOUS	200		45 MAD	2025	2025
ELKOUR RACHID	TOUS	40		45 MAD	2026	2026
DRISS BENHAMMOU	TOUS	40		45 MAD	2026	2026
ELKOUR RACHID	TOUS	---		20 MAD	2027	2027
DRISS BENHAMMOU	TOUS	---		20 MAD	2027	2027

Handwritten initials and a small symbol.

Handwritten signatures.

Volet Commercialisation et Recouvrement

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
ELKOUR RACHID	TOUS	150		2025	2025
DRISS BENHAMMOU	TOUS	150		2025	2025
ELKOUR RACHID	TOUS	120	150	2026	2026
DRISS BENHAMMOU	TOUS	120	150	2026	2026
ELKOUR RACHID	TOUS	100	150	2027	2027
DRISS BENHAMMOU	TOUS	100	150	2027	2027
ELKOUR RACHID	TOUS	70	100	2028	2028
DRISS BENHAMMOU	TOUS	70	100	2028	2028



Chiffre d'affaires prévisionnel

CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL (EN DIRHAMS)

Type d'unités	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4	TOTAL
Lot social					
Logement social					
Lot économique					
Logement économique et faible VIT					
Lot promotionnel	227.264.224				
Logements promotionnels					
Logements de classe moyenne					
Villas économiques					
Lots d'activités commerciales	5.222.000				
Locaux commerciaux					
Lots industriels					
Lots d'activités artisanales					
Lots d'équipements socio administratifs					
Total	282.486.224				

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Annexe 1

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

Qualité des intervenants	Réserves et/ ou observations
Directeur General	
Directeur Financier	
Directeur Commercial	

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Annexe 2

DESCRIPTIF DES MATERIAUX UTILISES

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'R' and a signature.

Annexe 3

Annexe 3 : CATALOGUE DES PRIX DE VENTES

LES LOGEMENTS

Types de logement	Logement N°	Immeuble N°	Etage	Superficie	Dépendance	Prix de vente moyen du M ²	Clef de pondé-ration	Prix de vente pondérée du M ²	Prix de vente total

LOTS

Types de lots	Lot N°	Emplacement	Nombre de façades	Superficie	Prix de vente moyen au M ²	Clef de répartition	Prix de vente pondérée du M ²	PV total

VOIR LA NOTE DE FIXATION DE PRIX ET LE REGISTRE DE VENTE ANNEXE AU PRESENT MANUEL

Annexe 5

PLAN AUTORISE

h
P

h
P