

Royaume du Maroc

# MANUEL DE COMMERCIALISATION

Projet : 25 MARS  
EXTENSION BLOC  
« R » 120089.02



Version AOUT 2022



<b>Présentation du Projet</b>	<b>3</b>
<b>Volet Marketing, Communication et promotion</b>	<b>7</b>
<b>Volet Commercialisation et Recouvrement</b>	<b>10</b>
<b>Annexes</b>	<b>17</b>

# Présentation du Projet

PRESENTATION DU PROJET	
DENOMINATION DU PROJET	25 MARS EXTENSION BLOC "R"
TYPE DE PROJET	LOTISSEMENT
Propre	OUI (MOD ETAT)
En partenariat	NON
Localisation	LAAYOUNE
Région économique	LAAYOUNE SAKIA EL HAMRA
Préfecture ou province	LAAYOUNE
Commune	LAAYOUNE
Ville	LAAYOUNE
Consistance	133 lots HC3 et 28 lots IC4

	Nombre d'unité		Nombre de bénéficiaires		Superficie		Coût en MDHS	
					DE	A		
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	161	0	0	0	145	248	---	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	0	0	0	0	0	0	0	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



3



# Présentation du Projet

DATES PREVISIONNELLES D'EXECUTION DU PROJET	Tranche 1
Date de lancement des travaux	21/12/2021
Date d'achèvement des travaux	31/12/2025
Date de mise en commercialisation	11 AOÛT 2022
Date de livraison	01.01.2026
Date de remise des contrats	01.01.2027

## OBJECTIFS DU PROJET

### OBJECTIFS SOCIAUX

L'opération 25 MARS EXTENSION BLOC "R" LAAYOUNE est un programme MOD –ETAT constitué de lots de type HC3, IC4, HC2 et HE2 s'intégrant dans le NPHU dans les provinces du SUD.

la commercialisation des HC3 et IC4 au niveau de ce projet permettra la création d'une dynamique au niveau de la ville LAAYOUNE en offrant un produit promotionnelles aux citoyens désireux de construire un ou plusieurs logement destiné à leurs habitation ainsi que les promoteurs immobiliers désireux réalisés des logements destinés pour la vente ou location.

### OBJECTIFS COMMERCIAUX

- Permettre à la société de mettre sur le marché immobilier local des offres constituer de lot promotionnelles destinés à la classe moyenne et les promoteurs immobilier.
- Permettre à des citoyens (individuels) de construire des logements à mettre sur le marché, d'où l'augmentation de l'offre en logements.
- Création d'une dynamique au niveau de la ville de LAAYOINE en mettant sur le marché des lots promotionnels de types commercial.

## COÛT DU PROJET (Réf : Fiche de montage en pièce jointe)

	Coût du m <sup>2</sup> en Dirhams	Coût total en MDHS	Date
Coût initial	1616,00	244,51	06/12/2021
Coût actualisé s'il y a lieu	RAS	RAS	RAS



# Présentation Du Projet

## CARACTERISTIQUES DES PRODUITS

Type d'unité	Superficie du terrain		Superficie construite		Nombre de travaux		Destination
	De	A	De	A	De	A	
Lot social	0	0	0	0	0	0	
Logement social	0	0	0	0	0	0	
Lot économique	0	0	0	0	0	0	
Logement économique et FVIT	0	0	0	0	0	0	
Lot promotionnel	145	248	0	0	0	0	x
Logement promotionnel	0	0	0	0	0	0	
Logement de la classe moyenne	0	0	0	0	0	0	
Villa	0	0	0	0	0	0	
Lot d'activité commerciale	0	0	0	0	0	0	
Local commercial	0	0	0	0	0	0	
Lot industriel	0	0	0	0	0	0	
Lot d'activité artisanale	0	0	0	0	0	0	
Lot d'équipement socio-administratif	0	0	0	0	0	0	



5

BY

YD

# Présentation du Projet

## CONDITIONS PREALABLES A LA COMMERCIALISATION

	OUI	NON
ETUDE DE FAISABILITE	X	
ETUDE DE MARCHE	X	
SITUATION DU TERRAIN		
PROPRIETE DE LA SOCIETE	X	
LIBRE TOUTE OCCUPATION	X	
AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES	X	
MONTAGE FINANCIER	X	
CATALOGUE DES PRIX	X	
PALN D'ACTION MARKETING OPERTIONEL	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 prévues au niveau du plan de communication	X	



YD

# Volet Marketing, Communication et Promotion

## PLAN D'ACTION MARKETING

ETUDE DE MARCHÉ

OUI

CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE MARCHÉ

S'inscrivant dans le cadre du NPHU dans les provinces du SUD, l'opération 25 MARS EXTENSION BLOC "R" permettra la réalisation d'un programme d'habitat répondant aux besoins des différentes classes sociales par des produits recasements destinés à la classe diminuée est qui seront distribués gratuitement ainsi que des lots promotionnels destinés à la classe moyenne et les promoteurs immobilier et qui seront commercialisés par la SAO AL JANOUB, cependant la réalisation d'une telle opération dans une ville en pleine évolution socio-économique contribuera fortement au développement de la ville de LAAYOUNE.

d'autre part les différents services de proximité existants et les engagements étatiques pour la réalisation des projets visant l'amélioration du secteur socio-économique de la ville à savoir la construction du CHU, la création des espaces de loisirs et des Malls, la réalisation de la faculté de médecine, l'université nationale et le centre de métiers d'éducation ainsi que la maison de vie des patientes atteintes de cancers et le centre régionale d'oncologie, Ces projets favoriseront l'amélioration du secteur socio-économique de la ville de LAAYOUNE ce qui contribuera au dynamisme directement du marché immobilier et ainsi la réussite de l'opération 25 MARS EXTENSION.

Notons que les concurrents au niveau de la ville de LAAYOUNE commercialisent un très grand nombre de lots à proximité à des prix moyens de 4000 DH/m<sup>2</sup> et d'après l'état de lieu du projet et les résultats obtenus, L'opportunité présentée à la société AL Omrane Al Janoub vis-à-vis de la population de la ville de LAAYOUNE et du développement économique et sociodémographique actuel permettra de satisfaire les attentes et la demande potentielle en logement dans la ville de LAAYOUNE.

POLITIQUE DES PRIX (MOTIVATION)

OUI

L'analyse concurrentielles du marché immobilier au niveau de la ville de LAAYOUNE a permis l'identification des différents concurrents directs et indirects à savoir ADDOHA, AL MANZEH, SAHARA SAKAN, TRANSACTION IMMOBILIER, AL BARRAGE SERVICE, BBC IMMOBILIER, l'agence RYAD AL HARAMAIN et l'agence de LAAYOUNE toutefois la société ADDOHA est considéré comme étant le concurrent principale, implanté depuis quelques années à proximité du quartier MADINAT 25 MARS à travers un projet de lots terrain de grande ampleur et dont le prix de vente varie entre 3900 à 5000 dh par m<sup>2</sup> pour les lots d'habitation économique et commerciaux à R+2 et R+3.

Cependant vu les prix des lots de terrains pratiqués par la concurrence; la politique prix adopté pour les HC3 et IC4 25 MARS EXTENSION c'est une politique du prix de marché qui va permettre à la SAO ALJANOUB de rivaliser avec les concurrents qui se sont implanté à proximité toutefois la commercialisation serra par offre de prix afin de garantir la transparence au niveau de la commercialisation des lots de terrains de l'opération 25 MARS EXTENSION.

Ceci dit Le prix de vente de base est fixé à partir de 4000,00 DH/m<sup>2</sup> pour les IC4 à l'exception de deux lots dont le prix de départ serra de 5000,00 DH/m<sup>2</sup> et de 4000,00 DH/m<sup>2</sup> ou 5000,00 DH/m<sup>2</sup> pour les HC3 selon la proximité aux différents services socio-économiques.

POLITIQUE DE RECOUVEREMENT

OUI



1- Pour les nouvelles échéances :

- Editer les lettres de rappel pour les échéances dues le mois prochain ;
- Les faire signés par le Directeur d' Agence ;
- L'envoi de ces lettres aux clients 10 jours avant le mois de l'échéance ;
- Veiller à l'envoi des SMS de rappel via la cellule de recouvrement ;
- envoie la lettre de relance n° 1 aux clients avec un délai de paiement de 10 jours et cela 7 jours après la fin du mois de l'échéance ;
- Veiller à l'envoi des SMS de relance N°1 via l'entité de recouvrement
- Après le délai de 10 jours, valider la liste des clients qui n'ont pas payé avec le responsable F2V et les envoyer à l'entité recouvrement ;

2- Pour les anciennes échéances non payées :

- Editer mensuellement la situation des anciennes échéances ;
- Coordonner avec l'entité recouvrement pour l'envoi des lettres de relance N°2 par courrier avec accusé de réception et SMS aux clients n'ayant pas réglé leurs anciennes échéances;
- Appeler, au minimum mensuellement, tous les clients en retard de paiement et consigné leurs réponses ;
- Transmettre un rapport mensuel à la division recouvrement pour analyse et lancement de la procédure judiciaire en coordination avec la direction juridique.

**POINTS D'ACCUEIL-DE VENTE ET LES MANAGERS**

Bureau de vente AGENCE  
REGIONAL LAAYOUNE, Siège,  
Agences SAO ALJANOUB

Nom et prénom du Chef de Groupe

YOUSSEF DAKHOUCHE, FOURI MOHAMED

Managers commerciaux

AOMAR OUATOU, SALLEM ERRAGRAGUI, AMINA ERRACHDI,  
MUSTAPHA ELHAFDAOUI, NIYA OUCHRIH, CHRIFA MBARKI

Point d'accueil-de vente	Missions (accueil et/ou vente)	Noms et prénoms des managers commerciaux	Produits a vendre
AGENCE REGIONAL LAAYOUNE	ACCUEIL ET VENTE	YOUSSEF DAKHOUCHE	
SIEGE LAAYOUNE	ACCUEIL ET VENTE	FOURI MOHAMED	
AGENCE REGIONAL LAAYOUNE	ACCEUIL	AOMAR OUATOU, SALLEM ERRAGRAGUI, AMINA ERRACHDI	L'ENSEMBLE DES PRODUITS HC3 ET IC4 DISPONIBLES AU PROJET 25 MARS EXTENSION BLOC R
AGENCE BOUJDOUR	ACCEUIL	ERRAHA MBARKA	
AGENCE REGIONALE DAKHLA	ACCUEIL	CHRIFA MBARKI	
AGENCE TANTAN	ACCUEIL	MUSTAPHA ELHAFDAOUI	
AGENCE REGIONALE GUELMIM	ACCUEIL	NIYA OUCHRIH	



# Volet Marketing, Communication et Promotion

## Publicité obligatoire

LA PRESSE		OUI	
DESIGNATION	NOMBRE	NOMBRE DE	DATES
Aujourd'hui le Maroc	1	5222	DU 12 AU 14 AOÛT 2022
أحداث الساعة	1	7714	DU 12 AU 14 AOÛT 2022
LES ECO	1	3161	11 AOÛT 2022



# Volet Marketing, Communication et Promotion

Autres Actions et/ou Evénements											
Actions proposées par la société	Accompagnement des actions prévues par le HAO	Actions / événements	Support / canal de communication (1)	Descriptif	Contenu	Objectifs	Consistance (2)	Produits concernés	Calendrier	Prestateur	
Prospection	Prospection		Site WEB <a href="http://www.alomrane.gov.ma">www.alomrane.gov.ma</a>	Présentation du projet, informé la population du lancement de la commercialisation du projet 25 MARS EXTENSION sis à la ville de LAAYOUNE ainsi que le délai de retrait des cahiers des charges et le derniers délai de dépôt de ces derniers	Présentation du projet commercialisé en vente libre sur offre de prix, superficie des lots HC3 et IC4 mis à la commercialisation, et le délai de retrait des cahiers des charges et le derniers délai de dépôt de ces derniers	Informé la population du lancement de la commercialisation du projet 25 MARS EXTENSION sis à la ville de LAAYOUNE ainsi que le délai de retrait des cahiers des charges et le derniers délai de dépôt de ces derniers	avis de commercialisation et cahier des charges	LOTS DE TERRAIN destinés pour la construction d'immeubles HC3 et IC4	15/08/2022	HAO	
Affiches/Banderolles/Affichage urbaine (panneau publicitaire)/Journeaux		Prospection					<ul style="list-style-type: none"> <li>Banderolles : à la ville de LAAYOUNE (Siège AL OMRANE ALJANOUB et agence régionale LAAYOUNE SAKIA AL HAMRA)</li> <li>Affiches A3 : à la ville de LAAYOUNE (Siège AL OMRANE ALJANOUB et agence régionale LAAYOUNE SAKIA AL HAMRA);</li> <li>FLYERS : Siège AL OMRANE ALJANOUB et au niveau de l'ensemble des agences AL OMRANE ALJANOUB;</li> <li>Cahier des charges et avis : Agence Régionale LAAYOUNE SAKIA ALHAMRA SAO ALJANOUB</li> </ul>	LOTS DE TERRAIN destinés pour la construction d'immeubles HC3 et IC4	<ul style="list-style-type: none"> <li>JOURNEAUX : le 11 AOÛT 2022 (Parution sur un Journal français LES ECOS) et DU 12 AU 14 AOÛT 2022 ( parution sur deux journaux, Aujourd'hui le Maroc et الحداثة / الحداثة الساعة)</li> <li>banderolles et Affichage A3: du 15 AOÛT 2022 au 09 SEPTEMBRE 2022</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Journeaux: Le Aujourd'hui le Maroc/Al Ahdatt Al Maghribia/ LES ECOS</li> <li>bonderolles, affichage A3, habillage panneau publicitaire et flyers : SAO ALJANOUB</li> </ul>



Handwritten signatures and initials in blue ink.

# Volet Marketing, Communication et Promotion

## BUDGET DE COMMUNICATION ET DE PROMOTION

### BUDGET DE COMMUNICATION

Supports ou actions	Budget en Dirhams	Observations
Dépliants	45.000,00	
Flyers	70.000,00	
Affiches	68.000,00	
Brochures	78.000,00	
Plaquettes	-----	
Banderoles	80.000,00	
Revue et journaux	450.000,00	
Radio	-----	
Télévision	-----	
Frais d'Etudes et Conception	50.000,00	
Autres	159.000,00	
<b>Total</b>	<b>1.000.000,00</b>	



# Volet Commercialisation et Recouvrement

## CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

### Conditions d'éligibilité

Fourchette des revenus

Avoir bénéficié d'un produit de la SAO AL JANOUB

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

Résider dans la région du programme

### Autres conditions

Le candidat devra transmettre son offre sous pli fermé qui contient les documents ci-après :

1. Une copie de la carte d'identité nationale (**personne physique**);
2. La délégation des pouvoirs pour les personnes agissant pour le compte d'une société, ainsi que les statuts de la société avec mention de la nomination du (des) gérant (s) ainsi qu'une copie conforme du modèle « J » récent (datant de moins d'un mois) (**personne moral**);
3. L'offre de prix total et en m<sup>2</sup> du lot choisis (annexe 1);
4. Un chèque libellé au nom de « SOCIETE AL OMRANE ALJANOUB », représentant le 1er versement, soit 50% du prix de vente total proposé;
5. Le présent règlement dûment **signé et légalisé** avec la mention « **lu et accepté sans réserve** »;
6. L'acte d'engagement dûment **signé et légalisé** avec la mention « **lu et accepté sans réserve** » (annexe 2);
7. L'attestation de visite des lieux dûment **signée** par le candidat (annexe 3);

### Ordre d'importance des conditions d'éligibilité

- 1
- 2
- 3
- 4

DE	A
RAS	RAS
Ouï	Non

RAS	RAS
RAS	RAS
RAS	RAS



Modalités d'attribution

- COMMISSION D'OUVERTURE DES PLIS (Les offres de prix seront examinées par une commission dont la composition est fixée par la charte commerciale et en présence d'un notaire)

Modalités de passage du mode Vente libre sur offre de prix au mode "Vente libre" guichet ouvert

- Pour les unités restantes, elles peuvent faire l'objet de vente sur offre de prix ou bien de vente directe. La décision revient au DG sur proposition de la commission d'ouverture des plis.(charte commerciale, page 36, vente sur offre de prix, procédure d'attribution, point N° 8)

Conditions de valorisation

Délai de valorisation

NON

Pénalités prévues

NON

Conditions d'aliénation

Délai de non aliénation

NON

Indemnité pour lever la condition d'aliénation

NON



# Volet Commercialisation et Recouvrement

Conditions de désistement			
Montant de l'indemnité		20 000,00 DH	
	Ou	0	
Taux appliqué par rapport au prix de vente		Oui	Non
Remboursement immédiat			x
Remboursement après commercialisation		X	
Conditions de transfert		DECISION DE LA DIRECTION GENERALE	
Montant de l'indemnité		NON	
	Ou		
Taux appliqué par rapport au prix de vente		NON	
Conditions de déchéance		X	
Montant de l'indemnité		0	
	Ou		
Taux appliqué par rapport au prix de vente		3%	
Pénalités de retard à appliquer en cas de non règlement d'une échéance		NON	
Mesures dérogatoires		RAS	
Niveau de hiérarchisation de prise de décision de dérogation		Nom et prénom du décideur	
Manager commercial		-	-
Directeur Commercial		-	-
Directeur Général		x	HASSIS MOHAMED
Directoire ou Conseil d'administration		-	-



14

Handwritten initials and signatures: YD, J

MODALITE DE RECOUVREMENT (EN % du prix de vente)

Type d'unité	1 <sup>ère</sup> avance		2 <sup>ème</sup> avance		3 <sup>ème</sup> avance	
	Taux	Date	Taux	Date	Taux	Date
Lot social	x	x	x	x	x	x
Logement social	x	x	x	x	x	x
Lot économique	x	x	x	x	x	x
Logement économique et fiable VIT	x	x	x	x	x	x
Lots promotionnel	50%	Après acceptation de l'offre proposée par la commission d'ouverture des plis	30%	6 mois après le premier versement	20%	A la livraison
Logement de classe moyenne	x	x	x	x	x	x
Logements promotionnels	x	x	x	x	x	x
Villas	x	x	x	x	x	x
Lots d'activités commerciales	x	x	x	x	x	x
Lots commerciaux	x	x	x	x	x	x
Lots industriels	x	x	x	x	x	x
Lots d'activités artisanales	x	x	x	x	x	x



# Volet Commercialisation et Recouvrement

## PLANNING DE COMMERCIALISATION

Date de lancement de la publicité obligatoire

11 AOÛT 2022

Date de lancement de la commercialisation

09 SEPTEMBRE 2022

Numéros et types d'unités à commercialiser  
(annexe 3)



# Volet Commercialisation et Recouvrement

## 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
Y.DAKHOUC	HC3 ET IC4	40 UNITES	0	20,00 MDHS	09/09/2022	31/12/2022
Y.DAKHOUC	HC3 ET IC4	100 UNITES ET RECOUVREMENT	0	20,00 MDHS	01/01/2023	31/12/2023
Y.DAKHOUC	HC3 ET IC4	11 UNITES ET RECOUVREMENT	0	20,00 MDHS	01/01/2024	31/12/2024
Y.DAKHOUC	HC3 ET IC4	RECOUVREMENT	0	20,00 MDHS	01/01/2025	31/12/2025
Y.DAKHOUC	HC3 ET IC4	RECOUVREMENT	0	20,00 MDHS	01/01/2026	31/12/2026
Y.DAKHOUC	HC3 ET IC4	RECOUVREMENT	0	17,96 MDHS	01/01/2027	ET PLUS





# Chiffre d'affaires prévisionnel

## CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL (EN DIRHAMS)

Type d'unités	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4	TOTAL
Lot social	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	0	0	0	0	0
industriels Lots i	0	0	0	0	0
Lots d'activités artisanales	0	0	0	0	0
Lots d'équipements socio administratifs	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# 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

# Annexe 1

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

Qualité des intervenants	Réserves et/ ou observations	Signature
Le Directeur Général		AL OMRANE AL JANOUB le Directeur Général Mohammed HASSIC
Le Directeur Commercial et Marketing	RAS	Ste AL OMRANE AL JANOUB S.A Le Directeur Commercial et Marketing BAHIJ Mounaïme
Le Directeur d'Agence Régionale LAAYOUNE SAKIA EL HAMRA	RAS	Ste AL OMRANE AL JANOUB S.A Directeur d'Agence Régionale Laayoune - Sakia El Hamra HMENNA Fatma
Le Chef de la Division Animation Commerciale.	RAS	Ste AL OMRANE AL JANOUB S.A Chargé de la Division Animation Commerciale FOURI Mohamed
Le responsable Force de Vente Agence Laayoune	RAS	Ste Alomrane Aljanoub Cadre Commercial DAKHOUCHE Youssef
Le Chef de la Division Marketing et Prospectives		Ste AL OMRANE AL JANOUB S.A Chef de la Division Marketing et Prospectives AZHANE Aafaf

## Annexe 2

# **DESCRIPTIF DES MATERIAUX UTILISES**

# Annexe 3

N° Ordre	N° Lot	TYPE	Superficie	PRIX DE BASE/ M <sup>2</sup>	PRIX DE VENTE INITIAL
1	7	HC3	176,250	5 000,00	881 250,00
2	8	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
3	9	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
4	10	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
5	11	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
6	12	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
7	13	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
8	14	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
9	15	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
10	16	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
11	17	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
12	18	HC3	161,250	5 000,00	806 250,00
13	19	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
14	20	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
15	21	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
16	22	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
17	23	HC3	161,250	5 000,00	806 250,00
18	24	HC3	157,500	5 000,00	787 500,00
19	25	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
20	26	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
21	27	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
22	28	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
23	29	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
24	30	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
25	31	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
26	32	HC3	157,500	5 000,00	787 500,00
27	37	HC3	157,500	5 000,00	787 500,00
28	38	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
29	39	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
30	40	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
31	41	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
32	42	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
33	43	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
34	44	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
35	45	HC3	157,500	5 000,00	787 500,00
36	46	HC3	176,250	5 000,00	881 250,00



Handwritten signatures and initials, including 'YD' and 'M'.

37	47	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
38	48	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
39	49	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
40	50	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
41	51	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
42	52	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
43	53	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
44	54	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
45	55	HC3	176,250	5 000,00	881 250,00
46	60	HC3	176,250	4 000,00	705 000,00
47	61	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
48	62	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
49	63	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
50	64	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
51	65	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
52	66	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
53	67	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
54	68	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
55	69	HC3	176,250	4 000,00	705 000,00
56	70	HC3	157,500	4 000,00	630 000,00
57	71	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
58	72	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
59	73	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
60	74	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
61	75	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
62	76	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
63	77	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
64	78	HC3	157,500	4 000,00	630 000,00
65	83	HC3	157,500	4 000,00	630 000,00
66	84	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
67	85	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
68	86	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
69	87	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
70	88	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
71	89	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
72	90	HC3	157,500	4 000,00	630 000,00
73	91	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
74	92	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
75	93	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
76	94	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
77	95	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
78	96	HC3	155,250	4 000,00	622 500,00
79	97	HC3	165,650	4 000,00	662 650,00



80	98	HC3	165,650	4 000,00	662 600,00
81	99	HC3	165,650	4 000,00	662 600,00
82	100	HC3	165,650	4 000,00	662 600,00
83	101	HC3	165,650	4 000,00	662 600,00
84	102	HC3	165,650	4 000,00	662 600,00
85	103	HC3	165,650	4 000,00	662 600,00
86	104	HC3	165,650	4 000,00	662 600,00
87	105	HC3	165,650	4 000,00	662 600,00
88	106	HC3	165,650	4 000,00	662 600,00
89	107	HC3	165,650	4 000,00	662 600,00
90	108	HC3	165,650	4 000,00	662 600,00
91	109	HC3	165,650	4 000,00	662 600,00
92	110	HC3	159,800	4 000,00	639 200,00
93	111	HC3	159,800	4 000,00	639 200,00
94	112	HC3	159,800	4 000,00	639 200,00
95	113	HC3	159,800	4 000,00	639 200,00
96	114	HC3	159,800	4 000,00	639 200,00
97	115	HC3	159,800	4 000,00	639 200,00
98	116	HC3	159,800	4 000,00	639 200,00
99	117	HC3	159,800	4 000,00	639 200,00
100	118	HC3	159,800	4 000,00	639 200,00
101	119	HC3	159,800	4 000,00	639 200,00
102	120	HC3	159,800	4 000,00	639 200,00
103	121	HC3	159,800	5 000,00	799 000,00
104	122	HC3	150,200	5 000,00	751 000,00
105	123	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
106	124	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
107	125	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
108	126	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
109	127	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
110	128	HC3	145,000	5 000,00	725 000,00
111	129	HC3	145,000	4 000,00	580 000,00
112	130	HC3	145,000	4 000,00	580 000,00
113	131	HC3	145,000	4 000,00	580 000,00
114	132	HC3	145,000	4 000,00	580 000,00
115	133	HC3	145,000	5 000,00	725 000,00
116	134	HC3	157,500	5 000,00	787 500,00
117	135	HC3	157,500	5 000,00	787 500,00
118	136	HC3	157,500	5 000,00	787 500,00
119	137	HC3	145,000	5 000,00	725 000,00
120	138	HC3	145,000	4 000,00	580 000,00
121	139	HC3	145,000	4 000,00	580 000,00
122	928	IC4	212,700	5 000,00	1 063 500,00

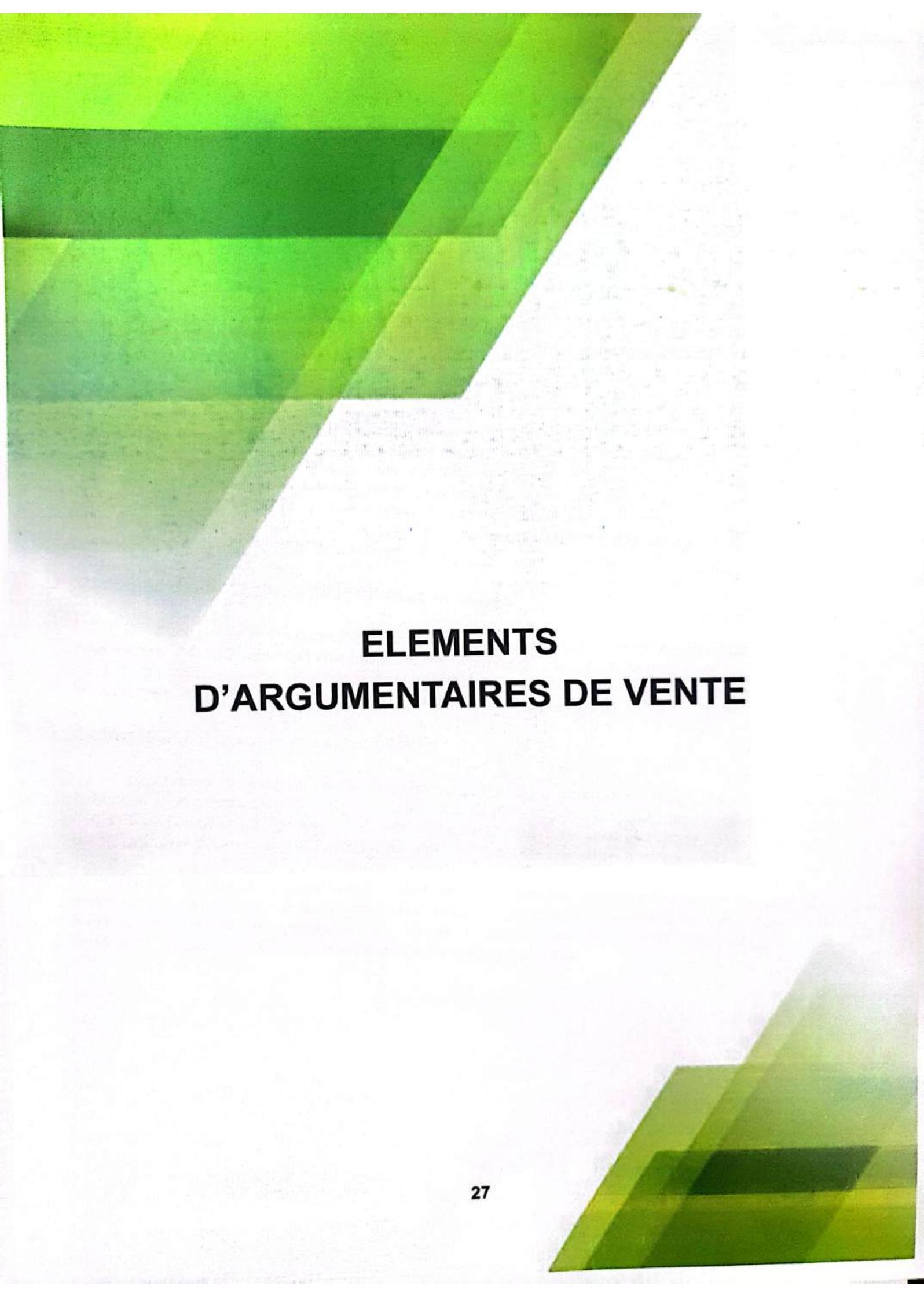


Handwritten signatures and initials, including a large '9' and 'YD'.



123	929	IC4	237,950	5 000,00	1 189 750,00
124	930	IC4	212,700	4 000,00	850 800,00
125	931	IC4	237,950	4 000,00	951 800,00
126	932	IC4	212,700	4 000,00	850 800,00
127	933	IC4	237,950	4 000,00	951 800,00
128	934	IC4	212,700	4 000,00	850 800,00
129	935	IC4	237,950	4 000,00	951 800,00
130	936	IC4	212,700	4 000,00	850 800,00
131	937	IC4	237,950	4 000,00	951 800,00
132	938	IC4	212,700	4 000,00	850 800,00
133	939	IC4	237,950	4 000,00	951 800,00
134	940	IC4	223,600	4 000,00	894 400,00
135	941	IC4	248,850	4 000,00	995 400,00
136	942	IC4	223,600	4 000,00	894 400,00
137	943	IC4	248,850	4 000,00	995 400,00
138	944	IC4	223,600	4 000,00	894 400,00
139	945	IC4	248,850	4 000,00	995 400,00
140	946	IC4	223,600	4 000,00	894 400,00
141	947	IC4	248,850	4 000,00	995 400,00
142	948	IC4	223,600	4 000,00	894 400,00
143	949	IC4	248,850	4 000,00	995 400,00
144	950	IC4	223,600	4 000,00	894 400,00
145	951	IC4	248,850	4 000,00	995 400,00
146	952	IC4	223,600	4 000,00	894 400,00
147	953	IC4	248,850	4 000,00	995 400,00
148	11 BIS	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
149	115 BIS	HC3	159,800	4 000,00	639 200,00
150	19 BIS	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
151	21 BIS	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
152	27 BIS	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
153	40 BIS	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
154	50 BIS	HC3	150,000	5 000,00	750 000,00
155	64 BIS	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
156	74 BIS	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
157	84 BIS	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
158	88 BIS	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
159	93 BIS	HC3	150,000	4 000,00	600 000,00
160	934 BIS	IC4	212,700	4 000,00	850 800,00
161	935 BIS	IC4	237,950	4 000,00	951 800,00
<b>TOTAL</b>			<b>26 939,250</b>		<b>117 956 400,00</b>





**ELEMENTS  
D'ARGUMENTAIRES DE VENTE**

➤ **Emplacement privilégié :**

Le projet 25 MARS BLOC R EXTENSION est situé dans le quartier très prisé de Madinat 25 mars, le plus demandé de la ville de Laayoune. Sa proximité avec la route nationale menant vers Es-Smara en fait un emplacement stratégique, offrant une accessibilité facile aux résidents.

➤ **Types de lots commerciaux :**

Le projet propose des lots de type commercial, à savoir IC3 et IC4. Ces lots offrent de nombreuses opportunités pour les entrepreneurs et les commerçants qui souhaitent établir ou développer leur activité dans un environnement dynamique et prospère.

➤ **Infrastructures complètes :**

Le projet est doté de tous les équipements nécessaires pour le bien-être de nos clients. Il comprend une grande mosquée ainsi qu'une petite mosquée pour répondre aux besoins spirituels de la communauté. De plus, une maison de culture, une maison de jeunes et un foyer féminin sont également disponibles pour promouvoir les activités culturelles et sociales. Les résidents bénéficieront également de la proximité d'une école, d'un collège, d'un four, d'un hammam, d'un bureau de poste, de 5 grandes places, de 17 espaces verts, de 25 parkings, d'un parc central et même d'un terrain de sport.

➤ **Proximité des institutions éducatives et de santé :**

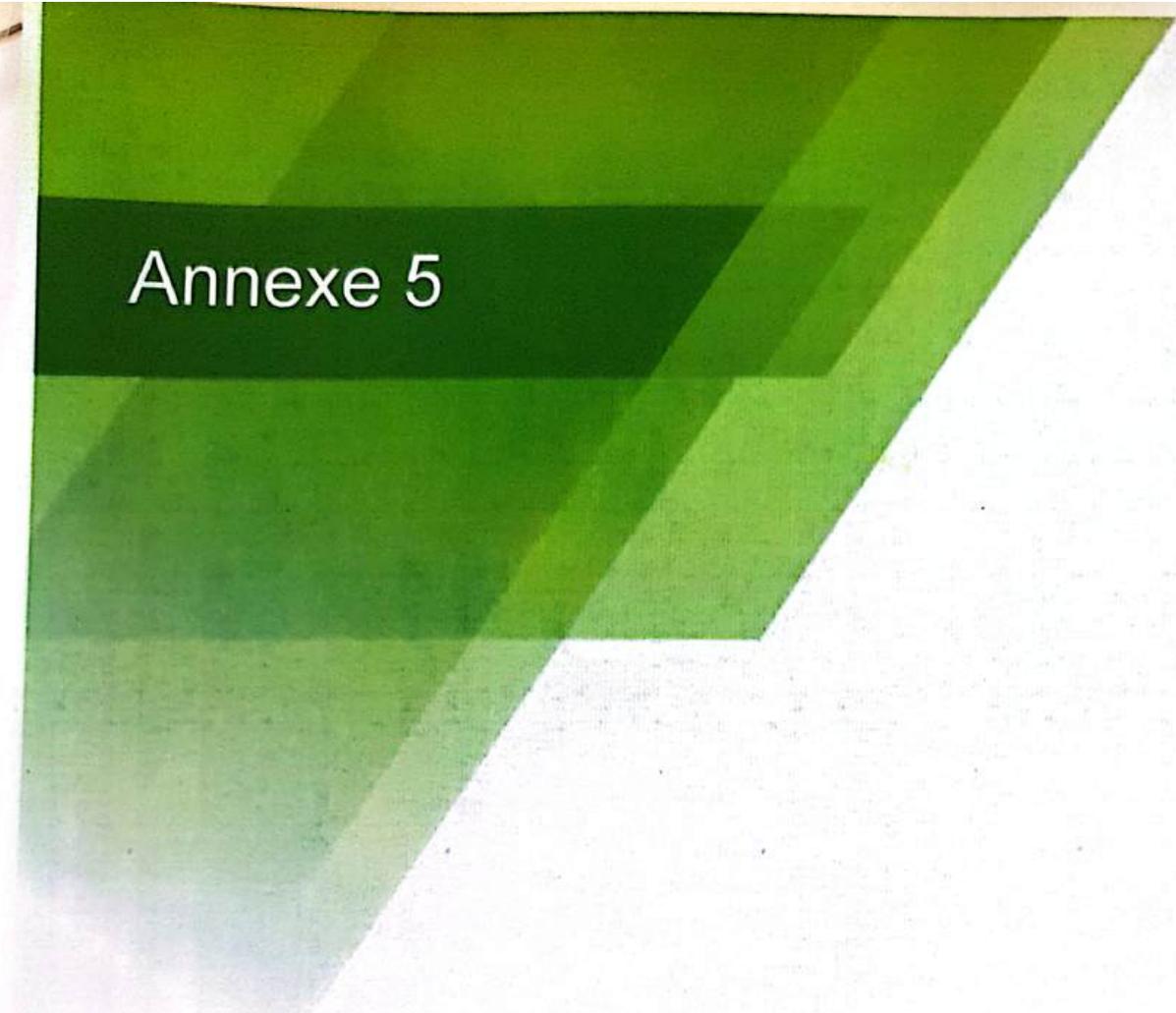
Le projet se trouve à proximité de l'école supérieure de technologie, offrant ainsi une grande commodité pour les étudiants et le personnel enseignant. De plus, il est proche du CHU de Laayoune, offrant un accès facile aux soins de santé de qualité. La proximité de la maison de vie pour les patients atteints du cancer est également un avantage considérable pour les personnes nécessitant des soins spéciaux.

➤ **Centre régional des métiers et formations :**

La proximité du projet avec la Cité des métiers et compétences ainsi que le centre régional des métiers de l'éducation et de la formation offre de grandes opportunités de développement professionnel pour les résidents. L'OFFPPT de Laayoune est également facilement accessible, offrant des programmes de formation de haute qualité pour ceux qui souhaitent acquérir de nouvelles compétences ou améliorer leurs connaissances.

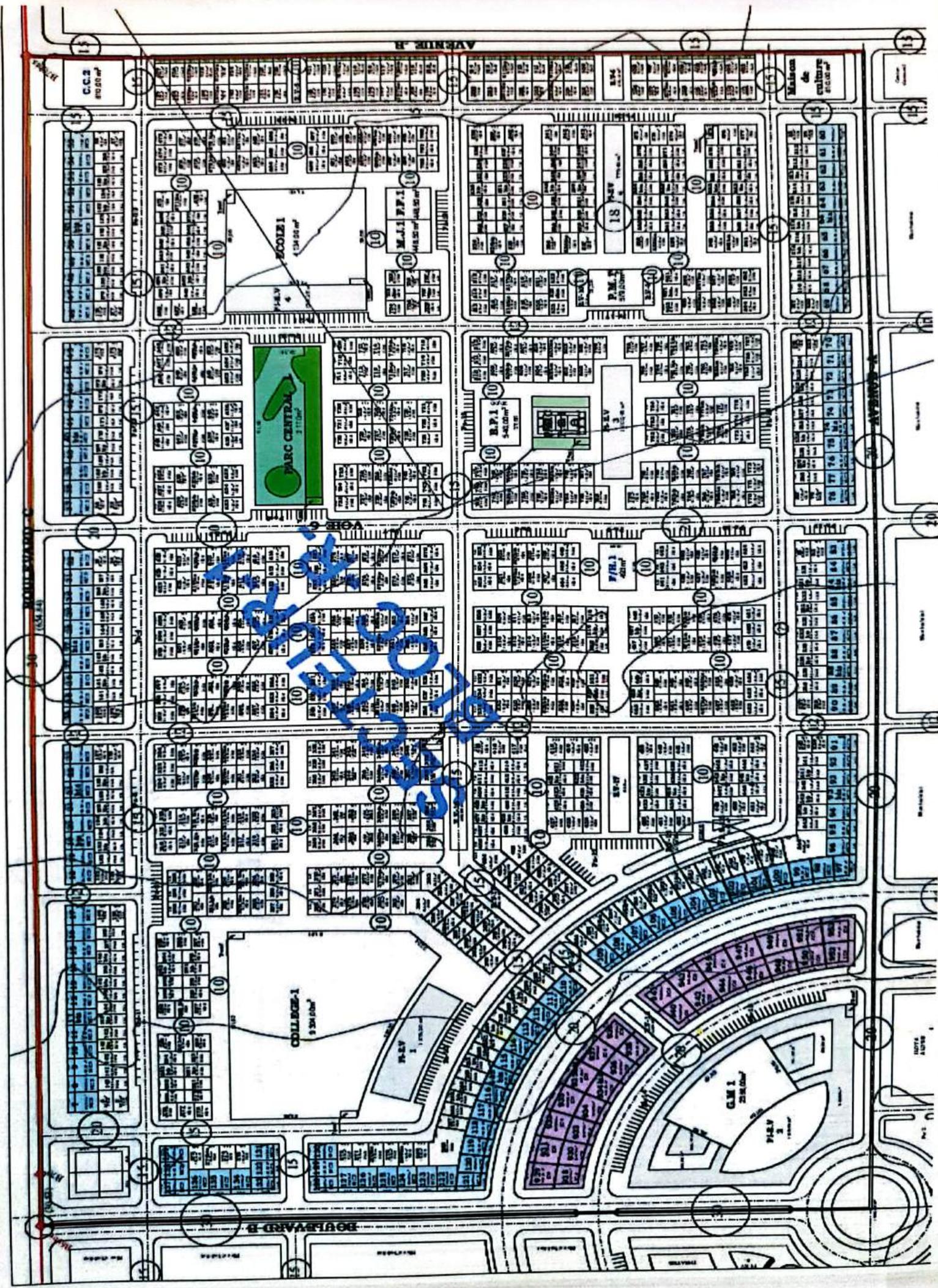
En résumé, le projet de lotissement 25 MARS BLOC R EXTENSION offre un emplacement idéal, des types de lots commerciaux attractifs et des infrastructures complètes pour répondre aux besoins de la communauté. Sa proximité avec des institutions éducatives, des centres de santé et des centres de formation en fait un choix parfait pour ceux qui recherchent un investissement immobilier prometteur.



A large green geometric graphic consisting of several overlapping, semi-transparent trapezoidal shapes in various shades of green, positioned in the top-left corner of the page.

Annexe 5

**PLAN AUTORISE  
ET MONTAGE FINANCIER**



Opération: 25 Mars Extension bloc R

Maitre d'ouvrage

Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

Commune Territoriale:	Laâyoune
Code SAP :	120089.02
Superficie (Ha):	30,00
Le:	06/12/2021
Version :	V 01
Superficie lotie cessible (m2)	151 328,41
Coût de revien moyen (m2 cessible)	1 616

**MONTAGE GLOBAL**

Type de Composante	Budget
A/ FONCIER (Aquisition, Fusion, et Eclatement)	8 790 000,00
B/ ETUDES	2 072 500,00
C/ SUIVI ET PILOTAGE	4 817 650,00
D/ TRAVAUX HORS SITE	11 000 000,00
E/ TRAVAUX IN SITE	136 500 000,00
F/ TRAVAUX DE CONSTRUCTION	0,00
G/ FRAIS ANNEXES	3 000 000,00
H/ FRAIS HORS TAXES	12 992 171,71
I/ TVA SUR FIA	0,00
J/ CHARGES FINANCIARES	0,00
K/ CONTENTIEUX	0,00
L/ FRAIS DES IMPOTS ET DES TAXES	57 957 793,67
M/ AUTRES DEPENSES	7 375 000,00
<b>Sous-Total Charges Financieres</b>	<b>244 505 115,38</b>

**A/ FONCIER (Aquisition, Fusion, et Eclatement)**

Type de Composante	Budget
Frais immatriculation foncière	50 000,00
Frais morcellement (cons.fon)	100 000,00
Taxe notariale	100 000,00
Honoraires & deplacts notaire(b)	100 000,00
Timbres & expéditions	10 000,00
Frais d'éclatement	5 830 000,00
Imprévis-foncier	500 000,00
Frais morcellement municipal.	1 800 000,00
Prix d'acquisition	300 000,00
<b>Sous-Total Foncier</b>	<b>8 790 000,00</b>

**B/ ETUDES**

Type de Composante	Budget
Etudes topographiques	300 000,00
Etudes d'urbanisme	300 000,00
Etudes d'aménagement abords AR	315 000,00
Etudes d'aménagement abords BE	157 500,00
Etudes d'aménagement abords PA	100 000,00
Etudes de voirie & d'assainiss	300 000,00
Autres études	600 000,00
<b>Sous-Total Etudes</b>	<b>2 072 500,00</b>





Provision des prix	7 375 000,00
<b>Sous-Total Autres dépense</b>	<b>7 375 000,00</b>

<b>PRIX DE REVIENT TOTAL</b>	<b>244 505 115,38</b>
------------------------------	-----------------------

<b>Totale RECETTES PREVISIONNELLES *</b>	<b>254 388 111,55</b>
--	-----------------------

<b>Subvention de l'état</b>	
Recettes prévisionnel du type produit HE2 (Recasement)	35 000 000,00
Recettes prévisionnel du type produit HE2	15 951 051,55
Recettes prévisionnel du type produit HEJ2	11 880 000,00
Recettes prévisionnel du type produit HC2	78 762 060,00
Recettes prévisionnel du type produit HC3	82 045 200,00
Recettes prévisionnel du type produit IC4	29 446 800,00
Recettes prévisionnel du type produit Eq Commercial	1 303 000,00

<b>SOLDE OPERATION</b>	<b>9 882 996,16</b>
------------------------	---------------------

Division Conception, Développement et Affaires Foncières

Directeur d'Agence

Ste AL OMRANE AL JANOUB S.A  
 Directeur d'Agence Régionale  
 Laayoune - Sakia El Hamra  
 FMENNA Faraji

Directeur Technique et Ingénierie

AL OMRANE AL JANOUB S.A  
 Directeur Technique et Ingénierie  
 BERGHAS Mohamed

Directeur Financier et Contrôle de Gestion

Ste AL OMRANE AL JANOUB S.A  
 Chargé de la Direction Financière  
 et Contrôle de Gestion  
 KHOUBAIB Moulay Driss

Directeur Général

ROYAUME DU MAROC  
 FILIALE DU GROUPE AL OMRANE  
 1  
 Ste AL OMRANE AL JANOUB S.A  
 AL OMRANE AL JANOUB  
 Directeur Général  
 Mohammed HASSIS



N° : ..... 2.170/22 .....

Laâyoune le : .... 01 DEC 2022 ....

### DECISION DE LA VENTE LIBRE

Le Directeur Général de la Société Al Omrane Al Janoub, filiale du Holding Al Omrane.

- Vu les statuts de la société AL Omrane Al Janoub ;
- Vu les pouvoirs délégués au Directeur Général de la société Al Omrane Al Janoub par le Président du Conseil d'Administration ;
- Vu les règles et procédures de commercialisation mentionnée dans la charte commerciale du groupe Al Omrane ;
- Vu le PV de 15 Novembre 2022 concernant la quatrième vente sur offre de prix des lots de terrains de type HC3 & IC4 au lotissement 25 Mars extension Bloc « R » (120089.02) ;
- Vu la disposition des lots de type HC3 & IC4 vacants au projet 25 Mars extension Bloc « R » (120089.02) ;

### DECIDE

#### Article 1 :

De lancer la commercialisation à guichet ouvert au grand public des lots de type HC3 & IC4 disponibles au projet au projet 25 Mars extension Bloc « R » (120089.02)

#### Article 2 :

Le premier versement ne doit pas être inférieur à 25% du prix de vente.

#### Article 3 :

Les services concernés sont chargés de l'exécution de la présente décision.

LE DIRECTEUR GENERAL



**AL OMRANE AL JANOUB**  
le Directeur Général  
**Mohammed HASSIS**





N° : .....2..3..8..8../..2..2.....

Laâyoune le : ...3.0..DEC..2022.....

### DECISION

Le Directeur Général de la Société Al Omrane Al Janoub, filiale du Holding Al Omrane.

- Vu les statuts de la société AL Omrane Al Janoub ;
- Vu les pouvoirs délégués au Directeur Général de la société Al Omrane Al Janoub par le Président du Conseil d'Administration ;
- Vu les règles et procédures de commercialisation mentionnée dans la charte commerciale du groupe Al Omrane ;
- Vu le PV de 15 Novembre 2022 concernant la quatrième vente sur offre de prix des lots de terrains de type HC3 & IC4 au lotissement 25 Mars extension Bloc « R » (120089.02) ;
- Vu la disposition des lots de type HC3 & IC4 vacants au projet 25 Mars extension Bloc « R » (120089.02) ;
- Vu la décision de la vente libre N° 2170/22 du 01 décembre 2022 ;
- Vu la nécessité d'encourager les clients à acquérir des lots de terrains au projet 25 Mars extension bloc R ;

### DECIDE

#### Article 1 :

Pour les lots de type HC3 & IC4 disponibles au projet au projet 25 Mars extension Bloc « R » (120089.02), le premier versement ne doit pas être inférieur à 15% du prix de vente.

#### Article 2 :

Les services concernés sont chargés de l'exécution de la présente décision.

LE DIRECTEUR GENERAL



**AL OMRANE AL JANOUB**  
Le Directeur Général  
**Mohammed HASSIS**

