

Royaume du Maroc

MANUEL DE COMMERCIALISATION

Projet : AL KHAIR 1
AL MARSA LAAYOUNE



Version JANVIER 2023



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	AL KHAIR I
TYPE DE PROJET	LOTISSEMENT
Propre	OUI
En partenariat	NON
Localisation	AL MARSA
économique Région	LAÂYOUNE SAKIA EL HAMRA
Préfecture ou province	AL MARSA
Commune	AL MARSA
Ville	AL MARSA
Consistance	1392 lots (Villas en bande : 785, HE2 : 294, HC2 : 313)

	Nombre d'unité		Nombre de bénéficiaires		Superficie		Coût en MDHS	
	DE	A	DE	A	DE	A	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	1392	0	0	0	80	305,26	?	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



Handwritten marks: a checkmark, the number '3', and some illegible scribbles.

Présentation du Projet

DATES PREVISIONNELLES D'EXECUTION DU PROJET	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4
Date de lancement des travaux	2017	x	x	x
Date d'achèvement des travaux	Juin 2025	x	x	x
Date de mise en commercialisation	Février 2023	x	x	x
Date de livraison	Juin 2025	x	x	x
Date de remise des contrats	Juin 2026	x	x	x

OBJECTIFS DU PROJET

OBJECTIFS SOCIAUX

Le programme "AL KHAIR 1 AL MARSА" est une initiative axée sur les objectifs sociaux, visant à améliorer les conditions de vie des citoyens. Il propose une variété de lots, y compris des HE2, des HC2 et des villas, adaptés aux besoins et aux aspirations des différentes classes sociales.

L'objectif principal de ce programme est de permettre à tous les citoyens de bénéficier d'un logement de qualité, confortable et abordable. Les logements sont conçus pour être spacieux, bien équipés et respectueux de l'environnement, offrant ainsi un cadre de vie sain et sécurisé.

En outre, le programme "AL KHAIR 1 AL MARSА" vise également à promouvoir la mixité sociale en permettant à des personnes de différents milieux de cohabiter et de partager un environnement de vie agréable. Cela peut aider à renforcer les liens sociaux et à stimuler la coopération et le respect mutuel entre les habitants.

OBJECTIFS COMMERCIAUX

- Les objectifs commerciaux sont nombreux et ambitieux. Ils visent à améliorer l'offre en logement dans la région de LAAYOUNE SAKIA AL HAMRA et à permettre à la société de se positionner sur le marché immobilier local.
- Le programme vise à offrir des logements décentes aux citoyens, en permettant à des personnes de différents milieux de trouver un logement adapté à leurs besoins et à leurs aspirations.
- Contribuer à accroître la demande en logements, ce qui peut stimuler l'économie et renforcer les communautés locales.
- Repositionner sur le marché immobilier de la ville AL MARSА après une absence de plus de 10 ans.



4
40
Handwritten signature and initials.

- Aider la société à se faire connaître auprès de la clientèle locale et à développer une image de marque solide dans la région.
- Satisfaire les besoins de la clientèle notamment la classe moyenne. Cela peut se faire en proposant des lots de qualité, abordables et adaptés aux besoins de cette clientèle.
- Contribuer au développement territorial de la région LAAYOUNE SAKIA AL HAMRA en stimulant la croissance économique.
- Créer de nouveaux emplois liés à la construction et à l'entretien des logements.
- Valoriser la zone côtière qui peut être un atout supplémentaire pour les activités économiques locales, telles que le tourisme.

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

	Coût du m ² en Dirhams	Coût total en MDHS	Date
Coût initial	541,30	243,59	27/09/2019
Coût actualisé s'il y a lieu	1398,22	332,12	31/05/2022



Handwritten signature and the number 5.

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	80	305,26	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	



M

Y 6 *Do Yo*

CONDITIONS PREALABLES A LA COMMERCIALISATION

	OUI	NON
ETUDE DE FAISABILITE	x	
ETUDE DE MARCHÉ (Interne)	x	
SITUATION DU TERRAIN	x	
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 que prévues au niveau du plan de communication	x	



[Handwritten signature]

[Handwritten numbers and symbols: 7, 90, 10]

PLAN D'ACTION MARKETING

ETUDE DE MARCHÉ

OUI

CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE MARCHÉ

La conclusion de l'étude de marché du projet Al Khair faite en interne se concentre sur plusieurs facteurs clés; tout d'abord, l'emplacement géographique du projet, situé à seulement 150 mètres de la plage, est favorable et devrait attirer une clientèle à la recherche de logements balnéaires ou secondaires.

De plus, la ville d'Al Marsa a connu une augmentation de la densité de la population ces dernières années en raison de la création de nombreuses usines et entreprises dans la région.

Cela reflète également le développement des projets dans les provinces du Sud dans le cadre du nouveau modèle, tels que le Port OCP et la nouvelle zone industrielle.

Cependant, il est important de noter la présence de la concurrence sur le marché du lotissement à la fois à Al Marsa et à Laayoune et dans les régions environnantes.

En résumé, l'étude de marché montre que le projet Al Khair se situe dans une région en développement avec une forte densité de la population, de nombreux projets en développement et une forte demande sur le marché du lotissement. Cependant, il faudra tenir compte de la concurrence existante sur le marché pour évaluer le potentiel de réussite du projet.

POLITIQUE DES PRIX (MOTIVATION)

OUI

La politique des prix de la société est basée sur une analyse interne approfondie ainsi que sur les conclusions d'une étude de marché menée sur le projet Al Khair 2 situé à proximité.

Cette analyse permet à la société de se positionner en tant que projet concurrentiel par rapport à ses concurrents en proposant des prix attractifs.

Les prix pratiqués par les concurrents dans la ville d'Al Marsa sont de :

- HC2 : 2700 DH/m²;
- HE2 : 2400 DH/m² ;
- HC3 : 3200 DH/m²

La société doit vendre à des prix débutant :

- HC2 : A partir de 2500 DH/m²;
- HE2 : A partir de 2000 DH/m² ;
- Lot villa : A partir 1600 DH/m.

Cependant, en raison de la conjoncture actuelle, notamment de l'augmentation des coûts des matières premières en raison de la guerre en Ukraine, il a été nécessaire d'actualiser le montage technico-financier du projet Al Khair 1 et d'augmenter les prix de vente.

Après l'actualisation du montage technico-financier, les nouveaux prix de vente sont les suivants : (VOIR TABLEAU)



Yr 8 7 40

<u>TYPE</u>	<u>FACADE</u>	<u>PRIX (DH)/M²</u>
HE2	1F	2500,00
	2F	3000,00
	3F	3500,00
HC2	1F	3000,00
	2F	3500,00
	3F	4000,00
LOT VILLA	1F	1800,00
	2F	2200,00

Il est important de noter que ces ajustements de prix sont basés sur une analyse rigoureuse du marché et visent à maintenir la compétitivité de la société sur le marché immobilier local.

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.
- 7 jours après la fin du mois de l'échéance, envoie la lettre de relance n° 1 aux clients avec un délai de paiement de 10 jours.
- 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 trimestriellement la situation des anciennes échéances.
- Coordonner avec l'entité recouvrement pour l'envoi trimestrielle des relances courrier et SMS aux clients n'ayant pas réglé leurs anciennes échéances.
- Appeler, au minimum trimestriellement, tous les clients en retard de paiement et consigner leurs réponses.
- Publication des avis de recouvrement (panneaux, journaux, banderoles,...)



Siège AL OMRANE AL
JANOUB, Agences SAO
ALJANOUB

POINTS D'ACCUEIL-DE VENTE ET LES MANAGERS

YOUSSEF DAKHOUC

Nom et prénom du Chef de Groupe

SELLEM ERREGRAGUI, AMINA ERRACHDI ET AOMAR
OUATOU

Managers commerciaux

Point d'accueil-de vente	Missions (accueil et/ou vente)	Noms et prénoms des managers commerciaux	Produits à vendre
AGENCE LAAYOUNE	ACCUEIL ET VENTE	YOUSSEF DAKHOUC	
AGENCE LAAYOUNE	ACCUEIL	SELLEM ERREGRAGUI, AMINA ERRACHDI ET AOMAR OUATOU	
SIEGE LAAYOUNE	ACCUEIL ET VENTE	FOURI MOHAMED	L'ENSEMBLE DES PRODUITS DISPONIBLES AU PROJET AL KHAIR 1
AGENCE DAKHLA	ACCUEIL	BENABICHA DRISS	
AGENCE TANTAN	ACCUEIL	MUSTAPHA ELHAFDAOUI	
AGENCE GUELMIM	ACCUEIL	HASSAN EL GHOUCMI	
AGENCE BOUJDOUR	ACCUEIL	MBARKA ERRAHA	



Yf 10 2 70

Volet Marketing, Communication et Promotion

Publicité obligatoire

OUI

LA PRESSE

DESIGNATION	NOMBRE	NOMBRE DE	DATES
Le Matin	1	15469/14	03 novembre 2014
Asshare Al Maghribia	1	4451/19	01, 02 novembre 2014
Aujourd'hui le Maroc	1	6889/19	31 juillet 2019
Al Ahdatt Al Maghribia	1	10869/21	31 juillet 2019
Asshare Al Maghribia	1	4870/21	30 mars 2021
Aujourd'hui	1	7361/21	29 mars 2021
Al Ahdatt Al Maghribia	1		26,27,28 mars 2021

Autres Actions et/ou Evénements

Actions / événements	Support / canal de communication (1)	Descriptif	Contenu	Objectifs	Consistance (2)	Produits concernés	Calendrier	Prestataire	Observations
Accompagnement des actions prévues par le HAO	Prospection	Messagerie SMS et Site WEB	Envoi des SMS pour informé les prospects du lancement de la commercialisation du projet ainsi que la validité des demandes déposé en 2014, Publication de l'avis de vente sur le Site WEB GAO	تلان العمران الجيوب عن تمديد فترة استقبال تجزئة الخير 1 بالمعيزون و تخيركم ان طلبكم الاول لازال ساري المفعول و سيؤخذ بعين الاعتبار عند اجراء القرعة	Informé l'ensemble des prospects qui ont déposé leur demande en 2014 que celle-ci est toujours valide	Messagerie SMS : une campagne SMS le 02/08/2019 à 16:49; Site WEB : en continu	LOTS DE TERRAIN HE2 HC2 ET VILLA	02/08/2019	HAO
Actions proposées par la société	Prospection	Affiches/ banderoles/affichage urbaine/ journeaux	présentation du projet, informé la population du lancement du projet et du délai de dépôt des demandes	projet, Prix du m ² , superficie, nouveau délai de dépôt des demandes et validité des demandes déposé en 2014	Informé l'ensemble des prospects qui ont déposé leur demande en 2014 que celle-ci est toujours valide et ouverture d'une 2ème campagne de dépôt de demande,	Affiches : 2 au siège et au bureau de vente AL MARSÀ; Banderolles : à la ville de LAAYOUNE et la Ville AL MARSÀ; Affichage urbaine : panneau 4x3 a avenue M6 LAAYOUNE	LOTS DE TERRAIN HE2 HC2 ET VILLA	* JOURNEAUX : 03 novembre 2014/01, 02 novembre 2014/31 juillet 2019, * Affiches, banderoles et affichage urbaine du 02/08/2019 au 02/09/2019	* Journeaux: Le Matin/Asshare Al Maghribia/Aujourd'hui le Maroc/Al Ahdatt Al Maghribia * Affichage urbaine : Maroc télématique Affiche et bonderolles : SAO ALJANOUB



Handwritten signature and initials.

Volet Marketing, Communication et Promotion

BUDGET DE COMMUNICATION ET DE PROMOTION

BUDGET DE COMMUNICATION

Supports ou actions	Budget en Dirhams	Observations
Dépliants	12 000,00	
Flyers	20 000,00	
Affiches	5000,00	
Brochures	14 000,00	
Plaquettes	20 000,00	
Banderoles	15 000,00	
Revue et journaux	90 000,00	
Radio	0	
Télévision	0	
Frais d'Etudes et Conception	0	
Autres	424 000,00	JPO
Total	600 000,00	



[Handwritten signature]

Y9 12 *[Handwritten initials]*

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

1392 lots disponibles à la commercialisation, 31 062 demandes ont été déposés en 2014 et 2019 sans condition précise, 2087 renouvellements des demandes en 2021

Ordre d'importance des conditions d'éligibilité

1 - Renouvellement par le prospect de la demande déposée en 2014 et/ou 2019

Modalités d'attribution

- COMMISSION D'ATTRIBUTION PAR TIRAGE AU SORT

Modalités de passage du mode vente à conditions commerciales « sur dépôt des demande au mode » "Vente libre"

Décision de la Direction Générale

Conditions de valorisation

Délai de valorisation

Pénalités prévues

Conditions d'aliénation

Délai de non aliénation

Indemnité pour lever la condition d'aliénation

DE	A
Ouï	Non
RAS	RAS
RAS	RAS
RAS	RAS
-	-
-	-



[Handwritten signature]

Yn 13 *[Handwritten signature]*

Volet Commercialisation et Recouvrement

Conditions de désistement			
Montant de l'indemnité		10 000,00	
	Ou	0	
Taux appliqué par rapport au prix de vente		Oui	Non
Remboursement immédiat			x
Remboursement après commercialisation ou après 6 mois		x	
Conditions de transfert			
Montant de l'indemnité		0	
	Ou	0	
Taux appliqué par rapport au prix de vente		0	
Conditions de déchéance			
Montant de l'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		NON	
Mesures dérogatoires			

➤ Pour des Circonstances exceptionnelles :

- 166 lots ont été réservés pour la WILAYA de la région LAAYOUNE ESSAKIA AL HAMRA, conformément au PV signé par Monsieur le WALI, le 16 septembre 2020 et la décision N° 71/23
- 104 lots ont été réservés au Conseil Communal d'AL MARSA en réponse à la demande du président du conseil Communal d'Al Marsa (décision N° 0070/23).
- 36 lots ont été alloués aux MRE, pour répondre aux Hautes Directives Royales visant à faciliter les procédures pour cette catégorie de citoyens (décision N° 194/23)

Niveau de hiérarchisation de prise de décision de dérogation	Nom et prénom du décideur	
Manager commercial		
Directeur Commercial		
Directeur Général	x	OUI
Directoire ou Conseil d'administration	x	OUI



14
(Handwritten signatures and initials)

MODALITE DE RECOUVREMENT (EN DIRHAMS)

Type d'unité	1 ^{ère} avance		2 ^{ème} avance		3 ^{ème} avance		4 ^{ème} avance	
	Taux	Date	Taux	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
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	40%	A la signature de la promesse de vente	30%	6 mois après la 1 ^{ère} avance	20%	6 mois après la 2 ^{ème} avance	10%	A la livraison
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



Handwritten signatures and the number 15.

Volet Commercialisation Recouvrement et

PLANNING DE COMMERCIALISATION

Date de lancement de la publicité obligatoire

14 NOVEMBRE 2014, LE 02
SEPTEMBRE 2019 et le 26 mars
2021

Date de lancement de la commercialisation

Février 2023

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



[Signature]

YD 16

[Signature]

[Signature]

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	HC2/HE2/ VILLA	200	0	15 MDHS	02/2023	31/12/2023
Y.DAKHOUC	HC2/HE2/ VILLA	300	0	30 MDHS	01/01/2024	31/12/2024
Y.DAKHOUC	HC2/HE2/ VILLA	300	50MDHS	50 MDHS	01/01/2025	31/12/2025
Y.DAKHOUC	HC2/HE2/ VILLA	300	58 MDHS	50 MDHS	01/01/2026	31/12/2026
Y.DAKHOUC	HC2/HE2/ VILLA	292	70 MDHS	60 MDHS	01/01/2027	31/12/2027
Y.DAKHOUC	HC2/HE2/ VILLA	0	80 MDHS	80 MDHS	01/01/2028	31/12/2028
Y.DAKHOUC	HC2/HE2/ VILLA	0	190,37 MDHS	163,37 MDHS	01/01/2029	Et plus



YD 17 95

Volet Commercialisation et Recouvrement

OBJECTIFS DES MANAGERS COMMERCIAUX

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
Y.DAKHOUC	HC2/HE2/Villa	150	0	01/06/2025	31/12/2025
Y.DAKHOUC	HC2/HE2/Villa	180	150	01/01/2026	31/12/2026
Y.DAKHOUC	HC2/HE2/Villa	220	180	01/01/2027	31/12/2027
Y.DAKHOUC	HC2/HE2/Villa	250	220	01/01/2028	31/12/2028
Y.DAKHOUC	HC2/HE2/Villa	280	250	01/01/2029	31/12/2029
Y.DAKHOUC	HC2/HE2/Villa	312	592	01/01/2030	Et plus
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



YD 18

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	448,37 MDHS	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
Lots industriels	0	0	0	0	0
Lots d'activités artisanales	0	0	0	0	0
Lots d'équipements socio administratifs	0	0	0	0	0
Total	448,37 MDHS	0	0	0	0



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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		<p>AL OMRANE AL JANOUB SA le Directeur Général Mohammed HASSIS</p>
Le Directeur Commercial et Marketing		<p>AL OMRANE AL JANOUB SA Le Directeur Commercial et Marketing BAHUJ Mounaïme</p>
Le Directeur de l'Agence Régionale LAAYOUNE SAKIA EL HAMRA		<p>Ste AL OMRANE AL JANOUB S.A Directeur d'Agence Régionale Laayoune - Sakia El Hamra HMEENNA Faraji</p>
Le Chef de la Division Animation Commerciale.		<p>Ste AL OMRANE AL JANOUB S.A Chef de la Division Animation Commerciale POURI Mohammed Ste Alomrane AL JANOUB</p>
Le Responsable Force de Vente de l'Agence Régionale LAAYOUNE SAKIA EL HAMRA		<p>Ste Alomrane AL JANOUB Cadre Commercial BAKHOUCHE Youssef</p>
Le Chef de la Division Marketing et Prospectives		<p>Ste AL OMRANE AL JANOUB S.A Chef de la Division Marketing et Prospectives AZHANE Aafaf</p>