



المركز الجهوي للاستثمار فاس مكناس
المركز الجهوي للاستثمار فاس مكناس
Centre Régional d'Investissement Fès - Meknès

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)
POUR LA REALISATION D'UN PROJET DE
CENTRE COMMERCIAL INTEGRE A TAZA
SUR LE TERRAIN DOMANIAL OBJET DU
TF N° 233/F (PARTIE)**

CAHIER DES CHARGES

Mars 2024

Article 1- Textes de référence :

- 1- Dahir n°1-19-18 du 13 février 2019 (7 jourmada II 1440) portant promulgation de la loi 47-18 portant réforme des centres régionaux d'investissement et création des commissions régionales unifiées d'investissement (B.O. 6754 du 21 février 2019)
- 2- Dahir n° 1-18-104 du 20 décembre 2018 portant promulgation de la loi de finances n° 80.18 pour l'année budgétaire 2019
- 3- Dahir n°1-04-255 du 16 kaada 1425(29 décembre 2004 portant promulgation de la loi de finances n°26.04 pour l'année budgétaire 2005
- 4- Dahir du 12 Juillet 1948 (5 Ramadan 1367) approuvant un nouveau cahier des charges et conditions générales, à imposer aux cessionnaires de lots domaniaux urbains

- 5- Lettre royale du 9 janvier 2002 adressée au Premier Ministre relative à la gestion déconcentrée de l'investissement (BO n° 4970 17 janvier 2002)

- 6- Décret Royal n°330-66 du 10 moharrem 1387 (21 avril 1967) portant Règlement Général de Comptabilité Publique
- 7- Décret n° 2-18-577 du 8 chaoual 1440 (12 juin 2019) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour son application.
- 8- Décret n°2-16-375 du 13 Chaoual 1437 (18 juillet 2016) fixant le tarif des droits de conservation foncière
- 9- Décret n°2-13-909 du 23 Rajeb 1435 (23 Mai 2014), modifiant et complétant le Décret Royal n°330-66 du 10 Moharram 1387 (21 Avril 1967), portant règlement de la comptabilité publique
- 10- Décret n°2-13-18 du 16 ramadan 1435 (14 juillet 2014) du relatif aux formalités de l'immatriculation foncière (article 27, 28 et 29)
- 11- Décret n°2-09-471 du 20 hija 1430 (8 décembre 2009) modifiant l'article 82 du décret royal n°330-66 du 10 moharrem 1387 (21 avril 1967) portant Règlement Général de Comptabilité Publique
- 12- Décret n°2.07.995 du 23 chaoual 1429 (23 Octobre 2008) relatif aux attributions et à l'organisation du Ministère de l'Economie et des Finances (Article 13)
- 13- Décret n° 2-02-185 du 5 mars 2002 modifiant et complétant le décret royal n° 330-66 du 21 avril 1967 portant règlement général de comptabilité publique (B.O. n° 4984 du 7 mars 2002, pages 140 à 141)

- 14- Circulaire n°193 du 02 octobre 1967 relative à la vente d'immeubles domaniaux

Article 2- Contexte de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) :

Dans le cadre de la valorisation du terrain appartenant au Domaine Privé de l'Etat objet du TF n°233/F mitoyen au centre commercial ATACADA0, ville de TAZA, il a été décidé le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la réalisation d'un projet de centre commercial (Mall), conformément aux prévisions du plan d'aménagement de la ville de Taza et sa zone périphérique (CC6) visant la dynamisation de l'activité commerciale dans la ville.

Cette approche de valorisation offrira l'opportunité aux pétitionnaires de se mesurer sur différents niveaux: conception, programme et financement.

C'est à ce titre qu'il est proposé la valorisation du terrain domanial précité par des investisseurs privés dans le but de promouvoir le secteur commercial dans la ville de Taza.

Article 3- Objectifs et consistance du projet :

Le présent AMI, a pour objet de sélectionner un pétitionnaire qui va acquérir le terrain domanial objet du TF n°233/F (partie), d'une superficie d'environ 34a10ca, situé à la commune de Taza, Province de Taza, en vue de réaliser un projet de centre commercial intégré dans le cadre d'un programme riche et exploité d'une façon moderne. Ce projet va permettre de renforcer et améliorer l'offre et la qualité des équipements de commerce au niveau de la ville de Taza.

Le pétitionnaire sélectionné pour l'acquisition du terrain domanial précité devra concevoir et réaliser un projet de centre commercial conforme aux dispositions urbanistiques de la zone et comportant à titre indicatif :

- Un supermarché,
- Une galerie commerciale,
- Un espace restauration, animation, espace de jeux pour enfants,
- Services liés au centre (banques, bureaux...)

Les pétitionnaires sont invités à proposer une maquette de projet innovante tout en respectant la réglementation en vigueur.

Article 4- Assiette foncière :

Il s'agit d'un terrain domanial, objet du TF n°233/F(partie), d'une superficie approximative de 34a10ca, dont le plan de situation fourni à titre indicatif est en annexe 2. La superficie définitive sera déterminée par le dossier technique qui sera réalisé par le pétitionnaire sélectionné.

La mise à prix de cession du terrain objet de cet AMI a été fixée à 945dh /m².

Type de Foncier	Référence foncière	Superficie approximative en m ²	Dispositions urbanistiques	Prix de cession (mise à prix)
Domanial	233/F	3410	Centre commercial (CC6)	945dh/m ²

Article 5- mode de mobilisation du terrain :

Le terrain domanial objet du présent AMI est à mobiliser dans le cadre d'une cession.

Article 6- Qualité des pétitionnaires :

Cet AMI est ouvert aux entreprises personnes physiques, sociétés ou consortium de sociétés qui sont susceptibles de soumissionner en remplissant les conditions prévues dans ledit cahier des charges.

Il est exigé d'avoir les compétences nécessaires, et de posséder une assise financière solide pour la réalisation du projet objet de cet Appel à Manifestation d'Intérêt.

Article 7- Succession :

En cas de décès de l'investisseur, les héritiers se substituent de plein droit par rapport aux engagements actés dans le contrat de vente.

Le pétitionnaire qui devra remplir les conditions exigées de celui qui est décédé, est à son tour lié, de plein droit aux services des Domaines de l'Etat, par toutes les clauses du présent cahier des charges.

Article 8- Engagements du pétitionnaire sélectionné :

Le pétitionnaire sélectionné s'engage à:

- Acquérir le terrain objet de cet AMI conformément à sa proposition de prix validée par la Commission Régionale Unifiée d'Investissement (CRUI);
- Réaliser toutes les études techniques, urbanistiques et financières nécessaires à l'obtention de l'autorisation de construire ;
- Réaliser les travaux des réseaux tertiaires et d'aménagement des abords, des divers branchements et des constructions nécessaires au projet ;
- Prendre en charge toutes les protections nécessaires et les éventuels déplacements concernant les réseaux existants;
- Financer la réalisation du projet et obtenir les autorisations nécessaires à sa charge;
- Respecter le délai maximum de 6 mois pour la réalisation des études et l'obtention des autorisations à partir de la date de signature du contrat de cession, et de 24 mois au maximum pour la réalisation du projet et le lancement de l'activité à partir de la date de l'obtention de l'autorisation de construire, et de façon générale respecter les clauses du cahier de charges domanial annexé à l'arrêté de cession.
- Respecter la réglementation régissant le secteur conformément au Plan d'Aménagement de la zone ;

Article 9- Retrait du dossier de l'AMI :

L'avis de publication dudit AMI sera consultable sur des journaux d'annonce légale ainsi que sur le site www.fesmeknesinvest.ma (rubrique AMI).

Les investisseurs intéressés sont invités à télécharger à partir du site www.fesmeknesinvest.ma (rubriques : AMI) le dossier de l'AMI composé des documents suivants :

1. Le plan de situation du terrain
2. Le règlement urbanistique de la zone
3. Le présent cahier de charges de l'AMI
4. Le projet du contrat de cession avec la Direction Régionale des Domaines de l'Etat, ainsi que le cahier de charges

Article 10 – Constitution et dépôt des dossiers de candidature :

Les pétitionnaires intéressés doivent déposer leurs dossiers de candidature sur la plateforme www.cri-invest.ma, procédure « autorisation de cession de terrain du domaine privé de l'état y compris les terrains agricoles ou à vocation agricole et fixation de la valeur vénale », et ce au plus tard à la date et l'heure précisées dans l'avis de publication de l'AMI.

Toute demande reçue au-delà du délai précité sera automatiquement rejetée.

Le dossier de candidature est composé des pièces suivantes :

1. Demande adressée au Président de la CRUI, précisant l'acte demandé : « autorisation de cession de terrain du domaine privé de l'état y compris les terrains agricoles ou à vocation agricole et fixation de la valeur vénale » ;
2. Le présent document dûment, paraphé sur toutes les pages, signé et cacheté avec la mention manuscrite « lu et approuvé sans aucune réserve » ;
3. L'acte d'engagement dûment signé et cacheté par la (les) personne(s) habilitée (s), par lequel le pétitionnaire s'engage en cas d'approbation de son dossier à acquérir la parcelle de terrain objet de l'AMI et à respecter ses engagements (annexe 1) à joindre avec la proposition de prix sous pli fermé ;
4. Copie de la carte d'identité du gérant ou du porteur du projet. Passeport ou carte de séjour pour les étrangers ;
5. Délégation de pouvoirs du représentant de l'investisseur ;
6. PV de la dernière réunion du CA ou de l'AG ;
7. Extrait du RC actualisé ;
8. Attestation de régularité fiscale (pour les personnes physiques et morales) ;
9. Statut de la personne morale ;
10. Plaquette du projet détaillée (plans, façades 3D,...), précisant notamment : standing, nature et superficies des commerces et des services prévus, le montant d'investissement détaillé HT, le nombre d'emplois permanents à créer (ventilé par catégorie) après démarrage de l'activité, stratégie commerciale ;
11. Un business plan (plan d'affaire) incluant une note de présentation du projet et le montage financier détaillé du programme d'investissement proposé (financement propre, crédit, ...)
12. Le levé topographique
13. Une proposition de prix d'acquisition qui ne doit en aucun cas être inférieur à la mise à prix mentionnée au niveau de l'article 4 ; La proposition de prix est à déposer dans le délai précisé dans l'article 10 sous pli fermé au siège du CRI Fès Meknès ;
14. Attestation de capacité financière bancaire relative au montant d'investissement proposé ;
15. Les références de l'entreprise justifiant son expérience (Projets réalisés Type et montant d'investissement) et une attestation de chiffre d'affaires ;
16. Lettre de caution bancaire fixée à un montant de 200.000,00 dhs délivrée par un établissement bancaire au nom de la Trésorerie Générale du Royaume, en mentionnant l'objet : appel à manifestation d'intérêt (AMI), pour la réalisation d'un projet de centre

commercial intégré à Taza sur le terrain domanial objet du TF N° 233/F (partie), cette caution sera restituée pour les pétitionnaires non retenus ;

Article 11- Résultats d'examen des dossiers déposés :

Les résultats d'examen des dossiers complets déposés seront communiqués sur la plateforme www.cri-invest.ma.

Article 12- Commission de sélection et d'examen des dossiers de candidature :

La Commission Régionale Unifiée d'Investissement (CRUI) procédera à l'examen des dossiers déposés et à la sélection du pétitionnaire à retenir pour la réalisation du projet objet de cet AMI dans le cadre de l'examen de l'acte « autorisation de cession de terrain du domaine privé de l'état y compris les terrains agricoles ou à vocation agricole et fixation de la valeur vénale ».

Il peut se joindre à cette commission toute personne dont la présence est jugée utile.

Article 13- Critères d'évaluation et de sélection :

Sur la base des critères détaillés ci-dessous, une notation des dossiers déposés sera effectuée sur 100 points. Les critères et la notation y afférente se présentent comme suit :

Critères	Points
1. Capacité financière (capacité de financement par fonds propres) ¹	10
2. Expérience dans le secteur (Projets réalisés, type et montant d'investissement) ²	10
3. Concept et qualité du projet (standing, nature et superficies des commerces et des services prévus, stratégie commerciale)	30
4. Montant d'investissement en DH ³ HT	20
5. Nombre d'emplois permanents à créer après démarrage de l'activité ⁴	15
6. Prix proposé pour la cession du terrain domanial ⁵	15
Total	100

- 1 : Pour les pétitionnaires ayant présenté une attestation de la capacité financière, le pétitionnaire ayant présenté le niveau de financement par fonds propres le plus important aura la note maximale de 10, pour les pétitionnaires n'ayant pas présenté l'attestation de capacité financière, la note sera 0. Les autres dossiers seront notés sur la base de la règle de 3 (proportionnellement).

- 2 : Sélectionner les attestations portant sur des projets similaires puis calculer le cumul des Mt d'investissement réalisés, le projet ayant le Mt d'investissement le plus important aura la note de 10. Les autres dossiers seront notés sur la base de la règle de 3 (proportionnellement).

- 3 : Le Mt d'investissement le plus important aura la note maximale de 20, les autres dossiers seront notés sur la base de la règle de 3 (proportionnellement).

- 4 : Le nombre d'emplois le plus important aura la note maximale de 15, les autres dossiers seront notés sur la base de la règle de 3 (proportionnellement).

- 5 : Le prix proposé maximal pour la cession du terrain aura la note de 15, les autres dossiers seront notés sur la base de la règle de 3 (proportionnellement).

Les dossiers déposés complets seront notés et classés selon ordre décroissant de la note obtenue. Le pétitionnaire à retenir sera celui ayant obtenu la meilleure note.

En cas de non aboutissement de la procédure de cession au profit du pétitionnaire retenu par la CRUI, cette commission peut passer au pétitionnaire suivant ayant obtenu la meilleure note.

Article 14- Constat de valorisation du projet :

Une fois la cession de la parcelle actée avec l'administration des Domaines Privés de l'Etat, le pétitionnaire retenu sera tenu à déposer le dossier de demande de permis de construire sur la plateforme www.cri-invest.ma, procédure : Permis de Construire.

Le délai de réalisation du projet commence à courir à compter de la date de l'obtention du permis de construire.

En outre, une commission de constat de valorisation définie au cahier de charges domanial pourra se rendre sur les lieux d'une façon semestrielle sur convocation de son président, pour établir un rapport sur l'état d'avancement du projet à soumettre à la CRUI.

La commission de constat de valorisation, placée sous la présidence de Monsieur le Gouverneur de la Province de Taza, examine et suit la bonne exécution des travaux et de la valorisation conformément aux clauses du présent cahier des charges, et celles du contrat de vente et aux clauses et conditions du cahier des charges établi par les services des Domaines de l'Etat.

Article 15- Clauses et conditions générales :

La présente cession sera soumise aux :

- Clauses et conditions générales du présent cahier des charges ;
- Dispositions du Plan d'Aménagement (PA) du secteur ;
- Engagements établis et signés par le candidat relatifs à la cession de la parcelle en question ;
- Dispositions du contrat de vente et aux clauses et conditions du cahier des charges établi par les services des Domaines de l'Etat.

ARTICLE 16- ANNULATION DE L'AMI :

La commission se réserve le droit de ne pas donner suite à cet AMI sans obligation d'indiquer les raisons de sa décision.

Signature du pétitionnaire avec la mention lue et approuvée

Annexes :

Annexe 1 :

**ENGAGEMENT DE REALISATION D'UN PROJET DE CENTRE COMMERCIAL
INTEGRE A TAZA**

Je soussigné.....

Titulaire de la CIN n°

Agissant pour mon compte personnel et pour le compte de la société :

.....

En vertu des pouvoirs conférés m'engage par la présente, au cas où mon offre serait retenue à:

1) Acquérir auprès de la Direction Régionale des Domaines de l'Etat de Fès, la parcelle dont la consistance et le prix sont indiqués ci-dessous et consistant en la réalisation d'un projet de centre commercial situé dans La Commune de Taza.

Titre Foncier N°	Superficie (m ²)	proposition de prix de vente
....233/F (partie).....	34a10ca

2) Réaliser sur cette parcelle de terrain un projet commercial (centre commercial) avec un montant d'investissement de ... MDH et créer ... emplois permanents consistant en :

.....

.....

3) Respecter les engagements compris dans le dossier d'investissement approuvé par la CRUI, et le délai de réalisation et de lancement de l'activité qui ne doit pas dépasser 24 mois à compter de la date d'obtention de l'autorisation de construire.

4) Respecter les dispositions du cahier des charges du présent Appel à Manifestation d'Intérêt, et du contrat et cahier de charges régissant l'opération de cession du terrain relevant du Domaine Privé de l'Etat objet de cet AMI.

Fait àpour servir et valoir ce que de droit le

Lu et approuvé

