

COMPLEXE TOURISTIQUE ET RÉSIDENTIEL	02
STATION THERMALE À MOULAY YACOUB	04
ESPACE DE JEUX ET DE DIVERTISSEMENT	06
GRAND ESPACE D'ATTRACTION ÉLECTRONIQUE	08
CHAÎNE DE GÎTES EN MONTAGNE	10
HÔTEL 5 ÉTOILES	12
CRÉATION D'UN RIAD	14
STATION DE SKI À IFRANE	16
RÉSEAU DE HAMMAMS ET DE SPA DE LUXE	18
PARC AQUATIQUE	20
CLUB DE TIR MODERNE	22
CENTRE ÉQUESTRE MODERNE	24
FERME POUR AGROTOURISME	26
COMPLEXE ARTISTIQUE MULTIDISCIPLINAIRE	28
COMPLEXE CINÉMATOGRAPHIQUE MODERNE	30
COMPLEXE SPORTIF PRIVÉ MULTIDISCIPLINAIRE	32
GREEN WAY TOURS	34
MINI-TRAIN TOURISTIQUE	36
OUTLET MALL	38
RESTAURANT VIP MULTI-THEMES	40
TÉLÉPHÉRIQUE	42
VOL EN MONTGOLFIÈRE	44

PROJET N° T – 001 : COMPLEXE TOURISTIQUE ET RÉSIDENTIEL



FILIÈRE : **Tourisme**

SOUS-FILIÈRE : **HÉBERGEMENT ET LOISIRS**

Contact : **Mme Salma SILOULI**

Email : ssilouli@fesmeknesinvest.ma

Tél : **+212 6 73 73 85 33**

DESCRIPTION

Le projet propose un complexe touristique intégré de 10 000 m², comprenant 80 appartements, 20 mini-villas, un hôtel de 50 chambres, des restaurants, des loisirs (piscines, spas, golf), des espaces verts, des commerces et des salles événementielles. Accessible et valorisant le patrimoine local, il vise à renforcer l'attractivité touristique de la région Fès-Meknès tout en offrant une expérience unique.

PRÉREQUIS DU PROJET

- **Infrastructures** : Disponibilité des réseaux de base (eau, électricité, communication).
- **Équipements** : Conformité des installations aux normes touristiques et environnementales.
- **Conformité** : Obtention des autorisations administratives et environnementales nécessaires.
- **Partenariats** : Collaboration avec agences de voyages et plateformes numériques.

INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS

National : **1ère destination africaine en 2024** avec 17,4M arrivées touristiques. Le secteur touristique représente 7,3% du PIB marocain avec un objectif de 10% d'ici 2026 et emploie environ 550 000 personnes. Le gouvernement vise une capacité d'accueil accrue et une diversification de l'offre touristique . *Ministère du tourisme*

International : Croissance de la demande pour des destinations intégrant durabilité et culture locale..

CROISSANCE ET TAILLE DU MARCHÉ

National : Une croissance de +20% en 2024 par rapport à l'année précédente. avec une demande croissante pour des infrastructures modernes et diversifiées

International : Intérêt renforcé des touristes européens et africains pour des expériences combinant détente et découverte culturelle ..

ANALYSE SWOT

Forces

Emplacement stratégique, forte demande pour des résidences sécurisées, offre combinée hébergement-loisirs, et bon potentiel d'investissement..

Faiblesses

Coût élevé, dépendance au tourisme, rentabilité à long terme, et gestion complexe des infrastructures.

Opportunités

Attrait pour touristes et expatriés, partenariats stratégiques, croissance du marché immobilier, et ajout de services premium.

Menaces

Concurrence accrue, fluctuations du marché, réglementations strictes,

INTRANTS PRINCIPAUX

Main-d'œuvre : Personnel qualifié pour l'accueil, les services, et la gestion des installations.

Matériaux : Matériaux de construction de qualité pour garantir durabilité et confort.

Ressources énergétiques : Accès à l'électricité, à l'eau et aux équipements modernes pour un fonctionnement fluide.

PROJET : COMPLEXE TOURISTIQUE ET RÉSIDENTIEL



MARCHÉ POTENTIEL

National : Attractivité pour les touristes nationaux recherchant des séjours courts et accessibles. 9Demande accrue des familles et entreprises pour des séjours combinant loisirs et événements professionnels.

International : Touristes européens et africains cherchant des destinations authentiques à proximité. Opportunités dans le marché du tourisme d'affaires (séminaires, conférences).

Investissement potentiel (hors foncier) : 22 MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 21 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 5 MDH

Retour sur investissement (ROI) : 8 à 10 ans

Superficie souhaitée du terrain : 10 000m²

ANALYSE PESTEL

Économique

Création d'emplois locaux et contribution au PIB régional.

Socioculturel

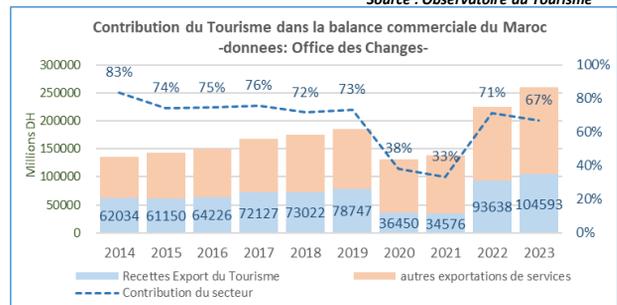
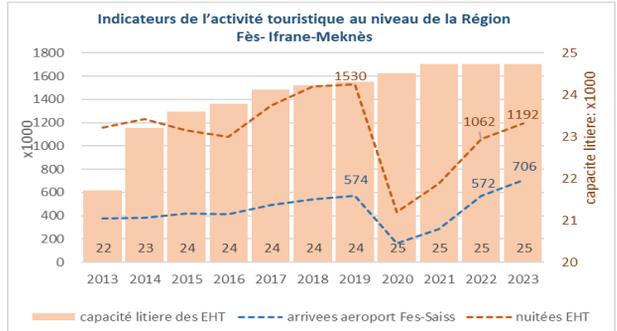
Attrait accru grâce à la richesse du patrimoine culturel local.

Technologique

Utilisation accrue de plateformes numériques pour la réservation et la communication.

Environnementale

Priorité à des pratiques durables et à une gestion responsable des ressources naturelles.



FONCIER POTENTIEL

Emplacement :

Unité d'Aménagement touristique ' (UAT) Oued Fès

Consistance :

12 lots sur 166 Ha dont superficie disponible 30 Ha

L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Saïss (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)

Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).

Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an

266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + **Écoles d'ingénieurs spécialisées** : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- **Dispositif principal** : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- **Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises** (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.

PROJET N° T - 002 : STATION THERMALE À MOULAY YACCOUB



FILIÈRE : **TOURISME**

SOUS-FILIÈRE : **THERMALISME ET BIEN-ÊTRE**

Contact : **Mme Salma SILOULI**

Email : ssilouli@fesmeknesinvest.ma

Tél : **+212 6 73 73 85 33**

DESCRIPTION

Le projet propose une station thermale accessible à la classe moyenne à Moulay Yacoub, combinant soins thermaux, bien-être, hébergement, et restauration. L'objectif est de répondre à une demande croissante pour des services de santé et de bien-être tout en offrant des tarifs abordables.

PRÉREQUIS DU PROJET

- Infrastructures** : Disponibilité d'eau, d'électricité, et d'un accès routier adéquat pour faciliter l'arrivée des visiteurs et le fonctionnement du complexe.
- Équipements** : Installation de spas modernes, piscines thermales, espaces sportifs, et autres équipements répondant aux normes internationales de bien-être..
- Conformité** : Obtention des autorisations administratives et environnementales nécessaires pour garantir la légalité et la durabilité des activités.

INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS

National :: 1ère destination africaine en 2024 avec 17,4M arrivées touristiques. Le secteur touristique , avec une hausse de l'intérêt pour le tourisme de santé et de bien-être. *Ministère de Tourisme*

International : Le marché mondial du bien-être croît à un rythme de 7% par an depuis 2020, tiré par la demande pour des destinations thermales.

CROISSANCE ET TAILLE DU MARCHÉ

National : Croissance de 6% du tourisme médical et bien-être au Maroc, avec une forte demande des classes moyennes.

International : Le marché mondial des stations thermales enregistre une croissance annuelle moyenne de 5%, soutenue par des clients européens et asiatiques.

ANALYSE SWOT

Forces

Sources thermales réputées et localisation touristique avantageuse..

Faiblesses

Infrastructure limitée pour une cible classe moyenne.

Opportunités

Hausse de la demande en tourisme médical et bien-être.

Menaces

Concurrence internationale croissante.

INTRANTS PRINCIPAUX

- Énergie** : Combustible (gaz, fioul...) et électricité
Eau : Eau thermale pour les soins
- Nourriture et boissons** : Ingrédients pour le restaurant Hygiène et entretien : Savons, produits d'entretien...
- Équipes spécialisées** en soins thermaux, bien-être, et hôtellerie.

PROJET N° T – 002 STATION THERMALE À MOULAY YACOUB



MARCHÉ POTENTIEL

National : La demande pour des services thermaux et de bien-être augmente parmi les familles marocaines et les entreprises

International : Moulay Yacoub attire une clientèle européenne et moyen-orientale recherchant des expériences thermales abordables et authentiques. La connectivité aérienne renforcée et les campagnes de promotion ciblées augmentent son potentiel à devenir une destination compétitive.

Investissement potentiel (hors foncier) : 27 MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 51 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 18 MDH

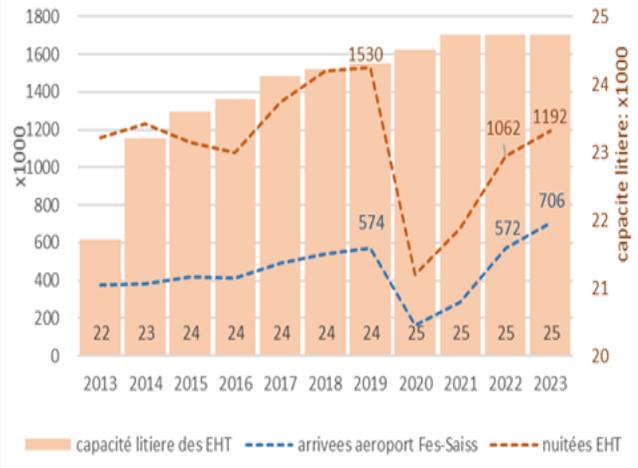
Retour sur investissement (ROI) : 8 à 10 ans

Superficie souhaitée du terrain : 2ha dont constructions : 6000 m²

Stations thermals de la Région Fès-Meknès

Station	Distance/ Fès	Distance/Meknès
Ain Allah	20 km	48 km
Ain Salama-Jerri	82	47
My Yacoub	18	84
Sidi Harazem	12	83
Ain Hamra / Arrahma. Taza	191	246
My Yacoub Ben Sahl. Boulemane	196	213

Indicateurs de l'activité touristique au niveau de la Région Fès-Ifrane-Meknès



Source : Office des Changes

L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Saïs (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)

Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).

Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an

266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + **Écoles d'ingénieurs spécialisées** : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- **Dispositif principal** : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- **Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises** (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.

PROJET N° T - 003 : ESPACE DE JEUX ET DE DIVERTISSEMENT



FILIÈRE : **TOURISME**

SOUS-FILIÈRE : **LOISIRS INTERACTIFS ET IMMERSIFS**

Contact : **Mme Salma SILOULI**

Email : ssilouli@fesmeknesinvest.ma

Tél : **+212 6 73 73 85 33**

DESCRIPTION

Le projet propose un espace de jeux familial « All In One » combinant amusement, apprentissage et détente. Destiné à un public varié (enfants, familles, amis, entreprises), il inclut aires de jeux thématiques, réalité virtuelle, mini-golf, spectacles, et autres activités, dans un cadre moderne et accessible.

PRÉREQUIS DU PROJET

- **Infrastructures** : Disponibilité d'un terrain bien desservi en eau, électricité et réseaux de transport.
- **Équipements** : Technologies immersives, aires de jeux sécurisées, espaces de restauration adaptés.
- **Conformité** : Respect des normes de sécurité, obtention des autorisations locales.
- **Partenariats** : Collaboration avec écoles, entreprises et agences de voyages pour attirer des clients réguliers..

INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS

National : Croissance annuelle de 6% du secteur des loisirs au Maroc, avec une augmentation des investissements dans les infrastructures urbaines.

International : Hausse mondiale de la demande pour des espaces interactifs, estimée à 8% par an jusqu'en 2027. *Modoor Intelligence*

CROISSANCE ET TAILLE DU MARCHÉ

National : Le marché des loisirs au Maroc connaît une forte croissance grâce à une urbanisation rapide et une classe moyenne en expansion.

International : Le secteur des loisirs interactifs est en plein essor, avec une clientèle internationale recherchant des expériences modernes et immersives.

ANALYSE SWOT

Forces

Concept "All In One" innovant et attractif.
 Localisation stratégique entre Fès et Meknès.
 Diversité des activités pour une large clientèle.

Faiblesses

Coûts d'exploitation élevés et saisonnalité marquée.
 Dépendance au pouvoir d'achat des ménages.

Opportunités

Croissance continue du marché des loisirs interactifs.
 Collaboration avec écoles, entreprises et agences pour élargir la clientèle.

Menaces

Concurrence accrue des parcs d'attractions régionaux.
 Sensibilité aux fluctuations économiques.

INTRANTS PRINCIPAUX

- **Matériaux** : Construction durable pour les espaces de loisirs et les installations.
- **Technologie** : Systèmes de gestion et équipements innovants (réalité virtuelle, simulateurs).
- **Main-d'œuvre** : Personnel formé en animation, gestion, et maintenance technique.

PROJET N° : T – 003 ESPACE DE JEUX ET DE DIVERTISSEMENT



MARCHÉ POTENTIEL

National : Fort potentiel auprès des familles marocaines et des groupes scolaires cherchant des activités éducatives et récréatives.

International : Attractivité pour les touristes, notamment européens et africains, recherchant des loisirs modernes et immersifs dans un cadre authentique

Investissement potentiel (hors foncier) : 4 MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 4 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 1 MDH

Retour sur investissement (ROI) : 7 à 8 ans

ANALYSE PESTEL

Économique

Croissance du secteur liée à l'augmentation du tourisme, de l'urbanisation et de la demande locale.

Socioculturel

Besoin accru d'espaces de loisirs familiaux et éducatifs

Technologique

Utilisation de technologies immersives comme la réalité virtuelle pour attirer un public diversifié.

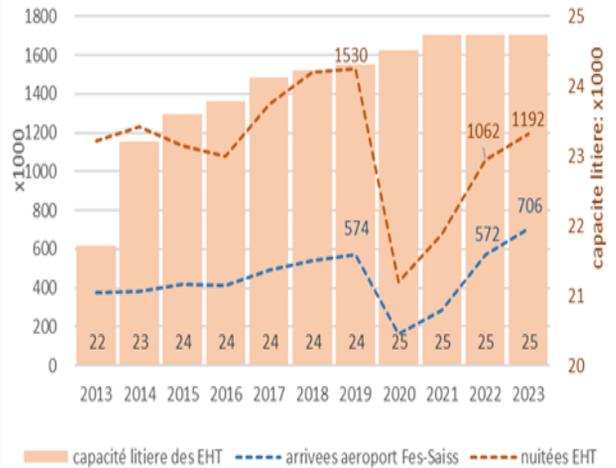
Environnementale

Importance de concevoir un espace respectueux de l'environnement.

FONCIER POTENTIEL

Superficie souhaitée du terrain : 1 Ha dont 10 000m² de constructions
Il sera idéalement situé entre la ville de Fès et la ville de Meknès pour bénéficier de l'afflux des deux villes et près de routes principales ou autoroutes pour faciliter l'accès.

Indicateurs de l'activité touristique au niveau de la Région Fès-Ifrane-Meknès



Source données: Observatoire du Tourisme

L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Saïss (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)

Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).

Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an

266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + **Écoles d'ingénieurs spécialisées** : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- **Dispositif principal** : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- **Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises** (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.

PROJET N° T - 004 : GRAND ESPACE D'ATTRACTION ÉLECTRONIQUE



FILIÈRE : **TOURISME**

SOUS-FILIÈRE : **DIVERTISSEMENT INTERACTIF**

Contact : **Mme Salma SILOULI**

Email : ssilouli@fesmeknesinvest.ma

Tél : **+212 6 73 73 85 33**

DESCRIPTION

Le projet consiste en la création d'un espace d'attraction électronique moderne et interactif, intégrant des technologies immersives comme la réalité virtuelle, la réalité augmentée, et des installations numériques. Localisé à Fès, il répond à une demande croissante dans une ville où 150 000 étudiants et une population jeune constituent une base clientèle importante.

PRÉREQUIS DU PROJET

- **Infrastructures** : Local spacieux et bien situé, équipé de connexions électriques et internet stables, et facilement accessible pour la clientèle
- **Équipements** : Technologies avancées, incluant casques VR, simulateurs immersifs, et installations numériques performantes.
- **Conformité** : Respect des normes de sécurité pour un espace public et obtention des autorisations administratives locales.

INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS

National : Fès est un hub éducatif et culturel avec 150 000 étudiants et une population jeune majoritaire, offrant un potentiel de fréquentation important.

International : Le marché mondial des technologies immersives (VR/AR) croît à un rythme soutenu, atteignant une valeur estimée à 70 milliards USD d'ici 2027, renforçant la pertinence de ce projet.

CROISSANCE ET TAILLE DU MARCHÉ

National : Expansion rapide des loisirs numériques au Maroc, avec une demande croissante des jeunes et une classe moyenne en augmentation.

International : Les technologies immersives (VR/AR) gagnent en popularité, notamment en tourisme interactif et loisirs immersifs, soutenues par des équipements de plus en plus accessibles.

ANALYSE SWOT

Forces

Expériences immersives et innovantes, Large attractivité pour divers publics, Offre variée (attractions, expositions, événements éducatifs)

Faiblesses

Coûts élevés de maintenance et mises à jour, Risque de pannes technologiques, Localisation pouvant limiter l'affluence

Opportunités

Partenariats avec des entreprises, Intérêt croissant pour le divertissement éducatif, Développement du tourisme technologique.

Menaces

Évolution rapide des technologies, Forte concurrence

INTRANTS PRINCIPAUX

- **Technologie** : Matériel de réalité virtuelle (casques, simulateurs), réalité augmentée, et solutions logicielles de gestion et animation.
- **Main-d'œuvre** : Personnel qualifié en animation, maintenance des équipements technologiques, et gestion clientèle.
- **Marketing** : Stratégie ciblée sur les réseaux sociaux, partenariats avec influenceurs, et campagnes locales pour sensibiliser les étudiants et les jeunes.



MARCHÉ POTENTIEL

National : Demande locale importante auprès des jeunes, des familles et des étudiants pour des loisirs interactifs modernes, répondant à une carence en infrastructures similaires dans la région.

International : Attirait pour les touristes, notamment européens et moyen-orientaux, recherchant des activités ludiques et immersives en complément de la richesse culturelle de Fès.

Investissement potentiel (hors foncier) : 2 MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 2,6 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 1 MDH

Retour sur investissement (ROI) : 6 à 7 ans

Superficie souhaitée : 300 à 500m²

ANALYSE PESTEL

Économique

Marché mondial des jeux vidéo en forte croissance (+9,32 % TCAC).

Socioculturel

Base clientèle jeune et dynamique à Fès (44,2 % de moins de 20 ans).

Technologique

Intégration des innovations en réalité virtuelle et augmentée.

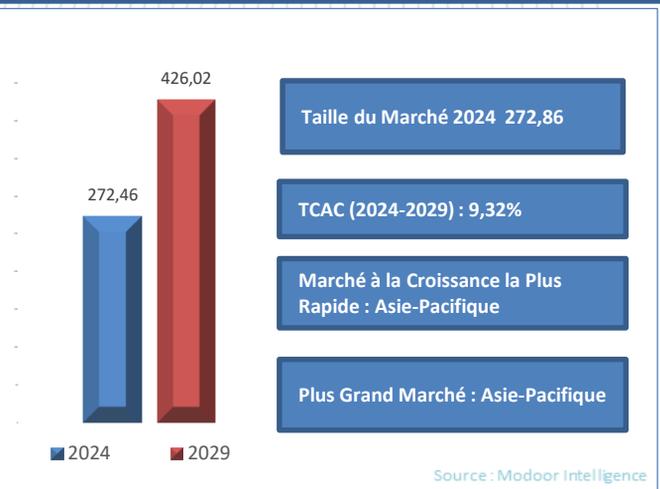
Environnementale

Activité intérieure, avec un impact environnemental limité.

FONCIER POTENTIEL

Sélections de fonciers touristiques à proposer selon les paramètres du projet

Marché Mondial des Jeux Vidéo en milliard USD



L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Saïs (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)

Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).

Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an

266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + **Écoles d'ingénieurs spécialisées** : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- **Dispositif principal** : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- **Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises** (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.

PROJET N° T – 005 : CHAÎNE DE GÎTES EN MONTAGNE



FILIÈRE : TOURISME

SOUS-FILIÈRE : TOURISME RURAL

Contact : Mme Salma SILOULI

Email : ssilouli@fesmeknesinvest.ma

Tél : +212 6 73 73 85 33

DESCRIPTION

Le projet consiste à développer une chaîne de gîtes en montagne (9 gîtes à raison de 1 gîte par province), offrant un hébergement authentique, confortable et connecté à la nature. Ces gîtes seront destinés aux familles, groupes d'amis, amateurs de tourisme rural et organisateurs d'événements, tout en proposant une expérience uniforme et de qualité.

PRÉREQUIS DU PROJET

- **Infrastructures** : Terrains agricoles accessibles et raccordés aux réseaux d'eau et d'électricité.
- **Équipements** : Mobilier et installations garantissant confort et expérience authentique.
- **Conformité** : Autorisations administratives liées au tourisme rural et respect des normes locales de construction.
- **Partenariats** : Collaboration avec agences de voyages et plateformes en ligne pour la promotion.

INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS

National : Au Maroc, le tourisme rural représente 15% de l'offre touristique et connaît une croissance constante grâce à l'intérêt pour les destinations naturelles. *Observatoire du Tourisme*

International : Le tourisme rural mondial affiche une croissance annuelle de 6%, avec une demande accrue pour des séjours durables et connectés à la nature.

CROISSANCE ET TAILLE DU MARCHÉ

National : Expansion soutenue par des initiatives locales pour valoriser le patrimoine rural et diversifier l'offre touristique.

International : La demande pour des séjours en montagne et en milieu rural s'accroît, attirant une clientèle internationale à la recherche de destinations authentiques.

ANALYSE SWOT

Forces

Uniformité des standards de qualité et diversité des emplacements. Gestion centralisée facilitant l'exploitation.

Faiblesses

Dépendance à la saisonnalité et aux infrastructures locales.

Opportunités

Expansion du tourisme de montagne et intérêt croissant pour les activités de bien-être.

Menaces

Concurrence accrue des hébergements informels et indépendants.

INTRANTS PRINCIPAUX

- **Matériaux** : Bois, pierre, et matériaux locaux pour une construction durable.
- **Main-d'œuvre** : Artisans locaux pour renforcer l'économie rurale et préserver les savoir-faire traditionnels.
- **Technologie** : Outils de gestion en ligne pour réservations, suivi des performances, et marketing digital.

PROJET : CHAÎNE DE GÎTES EN MONTAGNE



MARCHÉ POTENTIEL

National : Intérêt croissant des familles et groupes locaux pour des séjours proches de la nature, particulièrement pendant les week-ends et les vacances.

International : Clientèle européenne et nord-américaine attirée par des expériences rurales durables et uniques, en complément de circuits touristiques classiques.

Investissement potentiel (hors foncier) : 6,3MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 24 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 8 MDH

Retour sur investissement (ROI) : 7 à 8 ans

ANALYSE PESTEL

Économique

Contribution au PIB régional via l'augmentation des flux touristiques et création d'emplois locaux.

Socioculturel

Mise en valeur des sites historiques et culturels, renforçant l'identité locale.

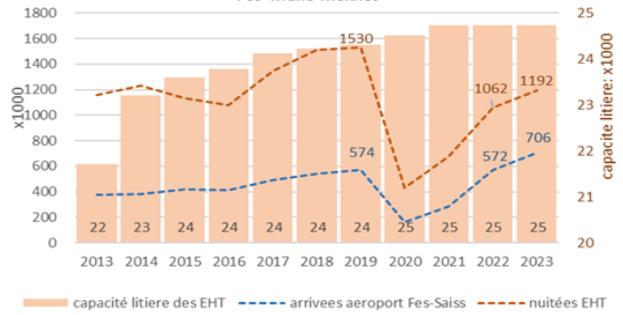
Technologique

Systèmes avancés pour billetterie électronique, gestion des flux et maintenance automatisée.

Environnementale

Réduction des émissions de CO₂ grâce à un transport écologique et minimisation de l'impact sur l'environnement naturel.

Indicateurs de l'activité touristique au niveau de la Région Fès- Ifrane-Meknès



Source données: Observatoire du Tourisme

FONCIER POTENTIEL

Superficie souhaitée du terrain : de 5 00 à 1 000 m² par gîte en zone rurale

Idéalement installé dans un lieu paisible, en harmonie avec la nature, alliant accessibilité, authenticité.

L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Saïss (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)

Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).

Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an

266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + **Écoles d'ingénieurs spécialisées** : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- **Dispositif principal** : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- **Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises** (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.

PROJET N° T - 006 : HÔTEL 5 ÉTOILES



FILIÈRE : **TOURISME**

SOUS-FILIÈRE : **HÔTELLERIE DE LUXE**

Contact : **Mme Salma SILOULI**

Email : ssilouli@fesmeknesinvest.ma

Tél : **+212 6 73 73 85 33**

DESCRIPTION

Le projet vise à développer un hôtel 5 étoiles dans la région de Fès-Meknès, connu pour son patrimoine historique et culturel unique. Cet hôtel offrira une expérience de luxe, avec un mélange d'architecture marocaine traditionnelle et de services modernes pour répondre aux attentes des touristes internationaux, des voyageurs d'affaires, et des organisateurs d'événements.

PRÉREQUIS DU PROJET

- 1. Infrastructures :** Terrain stratégiquement situé avec raccordements aux réseaux urbains (eau, électricité).
- 2. Équipements :** Matériaux haut de gamme et installations modernes répondant aux standards internationaux.
- 3. Conformité :** Autorisations administratives et respect des normes de construction pour les établissements de luxe.
- 4. Partenariats :** Collaborations avec agences de voyages et plateformes numériques pour maximiser la visibilité.

INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS

National : 1ère destination africaine en 2024 avec 17,4M arrivées touristiques. Le secteur touristique représente 7,3% du PIB marocain avec une croissance continue des arrivées touristiques.

Ministère du Tourisme

International : Le secteur du luxe dans l'hôtellerie connaît une expansion mondiale, attirant des touristes en quête d'expériences haut de gamme

CROISSANCE ET TAILLE DU MARCHÉ

National : La région Fès-Meknès est une destination clé avec une capacité croissante en lits et une demande accrue pour des expériences de luxe.

International : Le marché mondial des hôtels 5 étoiles affiche une progression annuelle moyenne de 5 %, portée par l'intérêt pour des destinations culturelles et authentiques.

ANALYSE SWOT

Forces

Région touristique renommée. Offre unique mêlant luxe, traditions marocaines, et modernité. Potentiel pour des événements haut de gamme.

Faiblesses

Coûts élevés de construction et exploitation. Dépendance à la saisonnalité touristique.

Opportunités

Croissance annuelle des arrivées touristiques
Développement des services VIP et événements internationaux.

Menaces

Concurrence avec d'autres hôtels 5 étoiles.

INTRANTS PRINCIPAUX

- Matériaux :** Bois, zellige, marbre, et autres éléments reflétant l'artisanat marocain.
- Technologie :** Solutions de gestion hôtelière et outils digitaux pour la réservation et le suivi des performances.
- Main-d'œuvre :** Personnel qualifié en hôtellerie de luxe et formé à offrir une expérience client exceptionnelle.

PROJET : HÔTEL 5 ÉTOILES



MARCHÉ POTENTIEL

National : Forte demande locale pour des événements et séjours haut de gamme, notamment de la part des entreprises et des familles marocaines aisées.

International : Touristes internationaux attirés par la richesse culturelle de Fès-Meknès et le confort d'un hôtel 5 étoiles combinant traditions et modernité.

Investissement potentiel (hors foncier) : 52 MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 42 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 9 MDH

Retour sur investissement (ROI) : 8 à 10 ans

Superficie souhaitée du terrain : 10 000 m²

ANALYSE PESTEL

Économique

Le tourisme marocain contribue à 7,1 % du PIB, avec 349 millions MAD générés par la région Fès-Meknès en 2019.

Socioculturel

Région riche en patrimoine UNESCO (Al Quarouiyine, Moulay Idriss) et en artisanat local.

Technologique

Utilisation de systèmes modernes de gestion hôtelière (PMS) et connectivité complète (Wi-Fi, plateformes de réservation).

Environnementale

Nécessité d'intégrer des pratiques durables (énergie solaire, gestion des déchets) pour minimiser l'impact écologique de l'hôtel et préserver l'environnement local.

FONCIER POTENTIEL

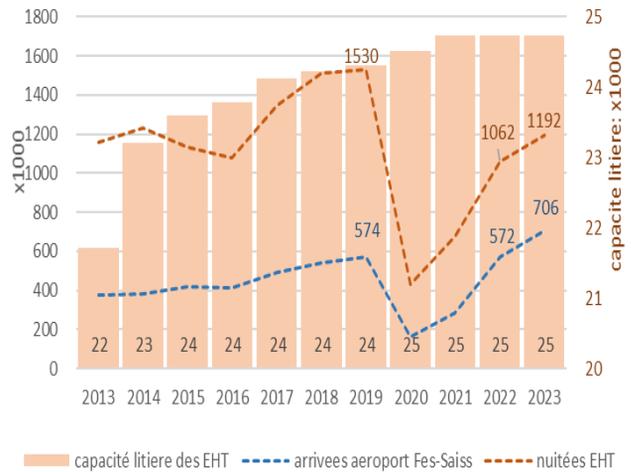
Emplacement :

Unité d'Aménagement touristique ' (UAT) Oued Fès

Consistance :

12 lots sur 166 Ha dont superficie disponible 30 Ha

Indicateurs de l'activité touristique au niveau de la Région Fès-Ifrane-Meknès



Source : Office des Changes

L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Saïss (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)

Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).

Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an

266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + Écoles d'ingénieurs spécialisées : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- Dispositif principal : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.

PROJET N° T - 007 : CRÉATION D'UN RIAD



FILIÈRE : **TOURISME**

SOUS-FILIÈRE : **HÉBERGEMENT TRADITIONNEL**

Contact : **Mme Salma SILOULI**

Email : ssilouli@fesmeknesinvest.ma

Tél : **+212 6 73 73 85 33**

DESCRIPTION

Le projet vise à restaurer et moderniser un Riad traditionnel dans la médina de Fès pour en faire un hébergement haut de gamme.

L'établissement offrira 10 à 15 chambres au décor marocain unique, un restaurant de cuisine locale, un spa traditionnel, ainsi que des patios et terrasses panoramiques pour une expérience authentique et luxueuse.

PRÉREQUIS DU PROJET

- **Infrastructures** : Riad traditionnel à restaurer, avec accès aux réseaux d'eau et d'électricité.
- **Équipements** : Mobilier et décoration reflétant l'artisanat marocain haut de gamme.
- **Conformité** : Autorisations administratives et respect des normes pour la restauration de bâtiments historiques.
- **Partenariats** : Collaborations avec plateformes numériques et agences de voyage pour maximiser la clientèle.

INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS

National : 1ère destination africaine en 2024 avec 17,4M arrivées touristiques. Le secteur touristique représente 7,3% du PIB marocain, avec une augmentation constante des visiteurs cherchant des expériences immersives , *Ministère du Tourisme*

International : La demande mondiale pour des hébergements alliant luxe et authenticité progresse de 7 % par an, renforçant l'attractivité des destinations culturelles comme Fès.

CROISSANCE ET TAILLE DU MARCHÉ

National : Le tourisme haut de gamme au Maroc se développe, avec une part croissante dédiée aux expériences authentiques et personnalisées

International : Le marché mondial des séjours en hébergements traditionnels et luxueux affiche une croissance soutenue, particulièrement pour les destinations historiques.

ANALYSE SWOT

Forces

Emplacement stratégique et hébergement haut de gamme valorisant le patrimoine.

Faiblesses

Coûts de restauration élevés et dépendance à la saisonnalité.

Opportunités

Demande croissante pour des séjours authentiques et partenariats avec agences

Menaces

Concurrence accrue et dépendance aux plateformes tierces .

INTRANTS PRINCIPAUX

- **Matériaux** : Zellige, bois sculpté, tadelakt, et autres matériaux locaux pour une restauration authentique.
- **Technologie** : Outils de gestion hôtelière et promotion numérique (site web, plateformes de réservation).
- **Main-d'œuvre** : Artisans locaux spécialisés dans la restauration et personnel formé à l'hôtellerie haut de gamme.

PROJET : CRÉATION D'UN RIAD



MARCHÉ POTENTIEL

National : Attractivité pour des visiteurs locaux cherchant des escapades de luxe dans des cadres traditionnels.

International : Touristes européens et nord-américains attirés par l'histoire, la culture, et une expérience marocaine authentique dans un cadre luxueux.

Investissement potentiel (hors foncier) : 1,4 MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 8 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 3,2 MDH

Retour sur investissement (ROI) : 5 à 6 ans

ANALYSE PESTEL

Économique

Le tourisme représente 7,1 % du PIB marocain, avec 10 % de la capacité d'hébergement nationale située à Fès-Meknès

Socioculturel

Fès, riche en patrimoine et en sites emblématiques, attire des touristes internationaux en quête de culture marocaine authentique.

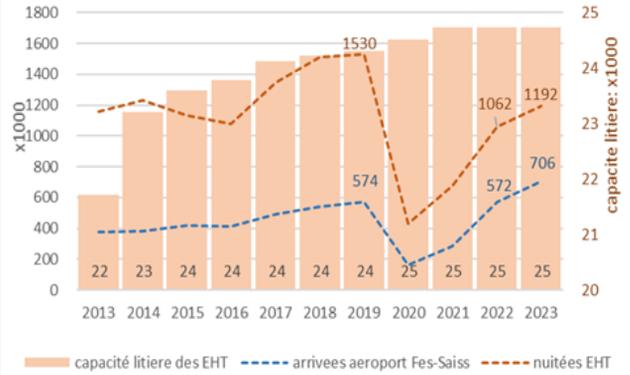
Technologique

Appui des plateformes numériques pour les réservations et la visibilité en ligne.

Environnementale

Importance d'une restauration respectueuse des matériaux traditionnels et de l'écosystème local, avec intégration de pratiques durables

Indicateurs de l'activité touristique au niveau de la Région Fès-Ifrane-Meknès



Source : Office des Changes

FONCIER POTENTIEL

Un Riad typique nécessite une surface minimale de 200 à 500 m².

Le projet sera installé, idéalement à :

- **Fès el-Bali** : C'est la partie historique de la médina, prisée des touristes.
- **Fès el-Jdid** : Moins fréquentée que Fès el-Bali, mais a l'avantage d'un environnement plus calme.

L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Sais (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)
Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).
Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an
266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + **Écoles d'ingénieurs spécialisées** : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- **Dispositif principal** : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- **Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises** (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.



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

PROJET N° T – 008 : STATION DE SKI À IFRANE



FILIÈRE : **TOURISME**

SOUS-FILIÈRE : **SPORTS D'HIVER**

Contact : **Mme Salma SILOULI**

Email : ssilouli@fesmeknesinvest.ma

Tél : **+212 6 73 73 85 33**

DESCRIPTION

Le projet prévoit la création d'une station de ski moderne à Ifrane, au cœur de l'Atlas marocain. La station disposera d'infrastructures modernes, adaptées aux sports d'hiver et aux activités de plein air, pour attirer les touristes nationaux et internationaux. En complément des sports d'hiver, des activités estivales comme la randonnée et le VTT seront proposées pour maximiser l'attractivité toute l'année.

PRÉREQUIS DU PROJET

- **Infrastructures** : Aménagement des pistes, installation de télésièges et téléskis, et création d'espaces de loisirs.
- **Équipements** : Neige artificielle, équipements de ski, et systèmes de gestion des pistes.
- **Conformité** : Respect des normes environnementales et autorisations locales.
- **Partenariats** : Collaboration avec des agences de voyages et entreprises spécialisées dans les sports d'hiver.

INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS

National : Le Maroc vise une diversification de son offre touristique, avec Ifrane comme pilier du tourisme de montagne.

International : Les stations de ski modernes enregistrent une croissance annuelle de 4 %, attirant un public en quête de destinations alternatives.

CROISSANCE ET TAILLE DU MARCHÉ

National : La demande pour le tourisme de montagne au Maroc augmente, notamment auprès des touristes locaux cherchant des expériences uniques.

International : Le marché mondial des sports d'hiver progresse avec une demande accrue pour des destinations émergentes.

ANALYSE SWOT

Forces

Climat favorable avec neige régulière.
Infrastructure touristique et attrait pour les sports d'hiver.

Faiblesses

Saison hivernale courte.
Coûts élevés des équipements et de l'entretien..

Opportunités

Activités estivales pour une attractivité toute l'année. Partenariats avec agences pour promotion internationale.

Menaces

Concurrence des stations internationales.
Impact potentiel des changements climatiques.

INTRANTS PRINCIPAUX

- **Matériaux** : Installation de systèmes de neige artificielle et infrastructures pour les remontées mécaniques.
- **Technologie** : Solutions pour gestion des pistes, maintenance des équipements, et réservation en ligne.
- **Main-d'œuvre** : Personnel qualifié pour la gestion technique et l'accueil des visiteurs.

PROJET : STATION DE SKI À IFRANE



MARCHÉ POTENTIEL

National : Intérêt croissant des familles et des groupes marocains pour des séjours à la montagne, combinant détente et sports d'hiver.

International : Attractivité pour les touristes étrangers cherchant des destinations nouvelles et accessibles, particulièrement en Europe et en Afrique.

Investissement potentiel (hors foncier) : 8 MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 18 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 7,2 MDH

Retour sur investissement (ROI) : 6 à 7 ans

ANALYSE PESTEL

Économique

Concurrence des stations internationales. Impact potentiel des changements climatiques.

Socioculturel

Destination prisée pour son climat unique et forte demande pour les activités hivernales.

Technologique

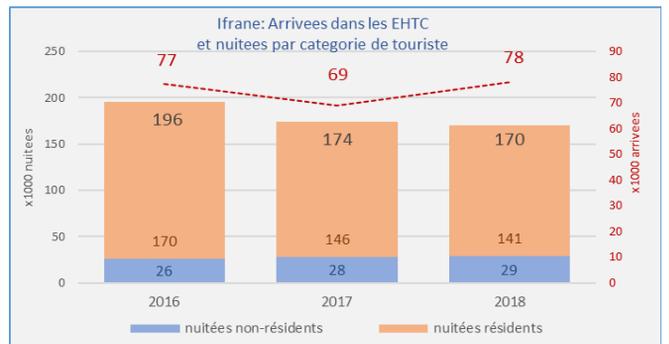
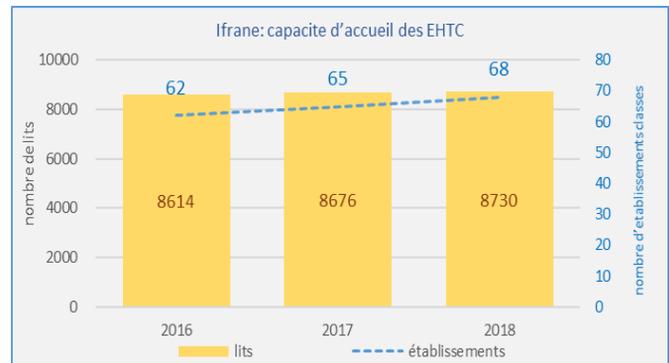
Utilisation de technologies immersives comme la réalité virtuelle pour attirer un public diversifié.

Environnementale

Importance d'une gestion durable des ressources naturelles (eau, forêts) et d'une réduction de l'impact écologique;

FONCIER POTENTIEL

Le projet sera idéalement installé dans les montagnes de Michlifen
Le terrain, appartenant au domaine forestier sera mis à la disposition du projet en location.



Source : Office des Changes

L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Saïs (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)
Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).
Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an
266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + **Écoles d'ingénieurs spécialisées** : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- **Dispositif principal** : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- **Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises** (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.

PROJET N° T - 009 : RÉSEAU DE HAMMAMS ET DE SPA DE LUXE



FILIÈRE : **TOURISME**

SOUS-FILIÈRE : **BIEN-ÊTRE ET SPA**

Contact : **Mme Salma SILOULI**

Email : ssilouli@fesmeknesinvest.ma

Tél : **+212 6 73 73 85 33**

DESCRIPTION

Le projet prévoit la création d'un réseau de hammams et de spas de luxe à Fès (trois établissements), combinant la richesse des traditions marocaines avec des pratiques modernes de bien-être. Ces établissements offriront des expériences haut de gamme, mêlant hammams traditionnels, massages, soins de beauté, et espaces de relaxation dans un cadre élégant et authentique.

PRÉREQUIS DU PROJET

- **Infrastructures** : Locaux bien situés et adaptés aux installations de hammams et spas.
- **Équipements** : Technologies modernes pour le contrôle de l'hygiène, de la température, et de l'humidité.
- **Conformité** : Respect des normes sanitaires et administratives pour les soins de bien-être.
- **Partenariats** : Collaboration avec hôtels, agences de voyages, et influenceurs pour promouvoir les services

INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS

National : Le Maroc, avec ses traditions bien ancrées de hammam et de bien-être, attire une clientèle locale et touristique à la recherche de soins authentiques.

International : Le marché mondial des spas croît à un rythme annuel de 10 %, porté par une demande croissante pour des expériences de luxe et de bien-être.

CROISSANCE ET TAILLE DU MARCHÉ

National : Forte demande pour des spas et hammams de luxe, alimentée par une classe moyenne émergente et le tourisme haut de gamme.

International : Le secteur mondial des spas enregistre une croissance soutenue, avec une clientèle internationale en quête de services combinant tradition et modernité.

ANALYSE SWOT

Forces

Tradition marocaine combinée au spa moderne, emplacement stratégique à Fès, design haut de gamme

Faiblesses

Coûts élevés et forte concurrence.

Opportunités

Abonnements clients réguliers et partenariats avec hôtels.

Menaces

Fréquentation touristique variable et concurrence internationale.

INTRANTS PRINCIPAUX

- **Matériaux** : Zellige, marbre, et matériaux locaux pour un design authentique et haut de gamme.
- **Technologie** : Systèmes avancés pour le contrôle des conditions environnementales et gestion des services.
- **Main-d'œuvre** : Personnel qualifié formé aux techniques de massage, soins de beauté, et gestion des hammams.

PROJET : RÉSEAU DE HAMMAMS ET DE SPA DE LUXE



MARCHÉ POTENTIEL

National : Les locaux et les visiteurs recherchent des expériences de bien-être mêlant tradition et modernité, avec une forte demande des familles et des groupes.

International : Les touristes européens, nord-américains, et du Moyen-Orient sont particulièrement attirés par les soins authentiques marocains dans des cadres luxueux et modernes.

Investissement potentiel (hors foncier) : 5,5 MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 16 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 6,4 MDH

Retour sur investissement (ROI) : 6 à 7 ans

Superficie souhaitée par établissement : 500m2

ANALYSE PESTEL

Économique

Marché mondial des spas en forte croissance (194,51 milliards USD en 2029) et forte demande locale et touristique pour le bien-être haut de gamme.

Socioculturel

Intérêt croissant pour les soins de bien-être et les expériences marocaines authentiques.

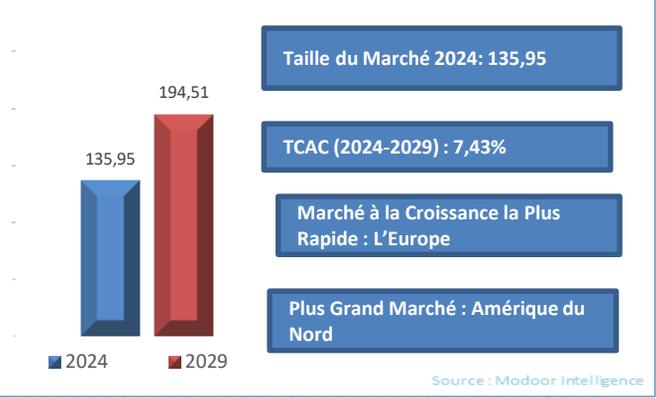
Technologique

Technologies modernes pour assurer confort, hygiène, et conditions optimales des hammams. Utilisation de technologies immersives comme la réalité virtuelle.

Environnementale

Importance de pratiques durables, comme l'utilisation efficace de l'eau, les énergies renouvelables, et une gestion responsable des déchets.

Taille du Marché Mondial de l'Industrie du Sauna et des Spa en milliard USD



FONCIER POTENTIEL

Villa dans un quartier moderne ou terrain nu dans une zone villa

Superficie souhaitée : 500 m2 par établissement

L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Saïs (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)

Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).

Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an

266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + **Écoles d'ingénieurs spécialisées** : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- Dispositif principal** : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises** (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.



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

PROJET N° T- 010 : PARC AQUATIQUE



FILIÈRE : **TOURISME**

SOUS-FILIÈRE : **LOISIRS ET DIVERTISSEMENT**

Contact : **Mme Salma SILOULI**

Email : ssilouli@fesmeknesinvest.ma

Tél : **+212 6 73 73 85 33**

DESCRIPTION

Le projet vise à créer un parc aquatique moderne et attractif entre les villes de Fès et Meknès, couvrant une superficie de 10 000 m². Le parc comprendra des attractions aquatiques, des piscines à vagues, des rivières lentes, des toboggans variés, et des services de restauration.

PRÉREQUIS DU PROJET

- **Infrastructures** : Infrastructure : Terrain bien situé avec raccords aux réseaux d'eau et d'électricité.
- **Équipements** : Installations modernes pour attractions aquatiques, piscines à vagues, et systèmes de traitement de l'eau.
- **Conformité** : Autorisations locales et respect des normes de sécurité pour les activités aquatiques.
- **Partenariats** : Collaborations avec hôtels, écoles, et agences de voyage pour maximiser la clientèle.

INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS

National : Le Maroc enregistre une croissance du tourisme intérieur, avec une demande croissante pour des parcs de loisirs adaptés aux familles.

International : Le marché mondial des parcs aquatiques progresse à un taux annuel de 7 %, porté par la demande pour des expériences immersives et sécurisées.

CROISSANCE ET TAILLE DU MARCHÉ

National : Forte demande pour des activités aquatiques, particulièrement auprès des familles marocaines et des groupes scolaires pendant les vacances.

International : Les parcs aquatiques attirent un public international en quête d'expériences ludiques et modernes, avec un marché en croissance soutenue.

ANALYSE SWOT

Forces

Offre de loisirs familiale et rafraîchissante, forte demande en été, attrait touristique et potentiel d'événements

Faiblesses

forte consommation d'eau et d'énergie, saisonnalité marquée

Opportunités

Partenariats avec hôtels et agences touristiques, diversification des services (restauration, zones VIP, spectacles)

Menaces

Contraintes réglementaires et environnementales, concurrence potentielle de nouveaux projets similaires

INTRANTS PRINCIPAUX

- **Matériaux** : Systèmes de filtration, toboggans, et équipements résistants à l'eau.
- **Technologie** : Solutions pour la gestion des flux de visiteurs, traitement de l'eau, et sécurité des installations.
- **Main-d'œuvre** : Personnel qualifié en animation, gestion des attractions, et maintenance.

PROJET : PARC AQUATIQUE

MARCHÉ POTENTIEL

National : Familles et groupes locaux recherchant des activités aquatiques adaptées, particulièrement pendant les périodes de vacances.

International : Touristes étrangers attirés par une expérience aquatique moderne, combinée à des séjours culturels dans la région de Fès-Meknès.

ANALYSE PESTEL

Économique

Forte demande locale pendant les vacances et l'été, impact positif sur l'économie régionale via l'emploi et l'attractivité touristique.

Socioculturel

Attractivité pour familles et jeunes, renforçant les valeurs de convivialité et divertissement collectif.

Technologique

Innovations comme les applications pour la gestion des files d'attente et équipements modernes pour la sécurité et le traitement de l'eau.

Environnementale

Importance de pratiques durables, comme la gestion efficace de l'eau, l'utilisation d'énergies renouvelables, et des solutions pour minimiser les déchets..

FONCIER POTENTIEL

Superficie souhaitée du terrain : 1 Ha en zone rurale

Le projet sera idéalement situé entre la ville de Fès et la ville de Meknès pour bénéficier de l'afflux des deux villes et près de routes principales ou autoroutes pour faciliter l'accès.



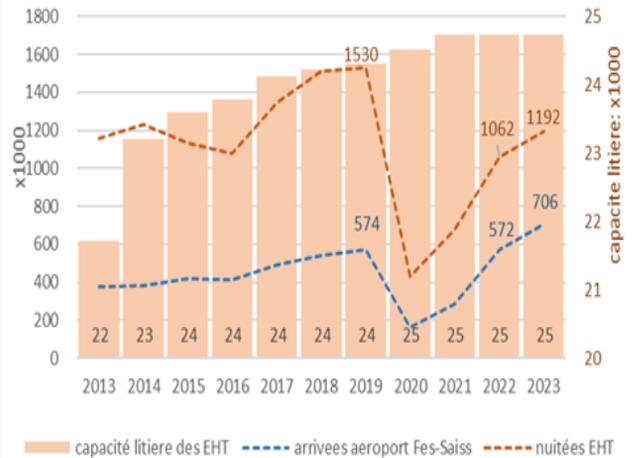
Investissement potentiel (hors foncier) : 4,7MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 14 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 4,8MDH

Retour sur investissement (ROI) : 7 à 8 ans

Indicateurs de l'activité touristique au niveau de la Région
Fès-Ifrane-Meknès



Source : Observatoire du Tourisme

L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Sais (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)
Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).
Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an
266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + **Écoles d'ingénieurs spécialisées** : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- **Dispositif principal** : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- **Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises** (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.

PROJET : CLUB DE TIR MODERNE



MARCHÉ POTENTIEL

National : Une clientèle locale composée de passionnés, amateurs, et entreprises recherchant des activités de team-building dans un cadre professionnel.

International : Touristes sportifs et participants aux compétitions internationales attirés par des infrastructures modernes et une localisation stratégique dans la région de Fès-Meknès.

Investissement potentiel (hors foncier) : 3 MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 2,4 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 1 MDH

Retour sur investissement (ROI) : 5 à 6 ans

ANALYSE PESTEL

Économique

Croissance du marché marocain des sports de tir, soutenant la diversification des loisirs et l'économie locale.

Socioculturel

Renforcement de la culture sportive et sensibilisation à la sécurité et au maniement responsable des armes.

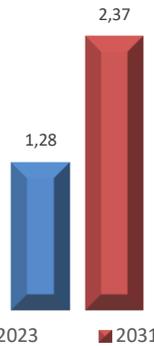
Technologique

Intégration de cibles électroniques et systèmes numériques pour les réservations et compétitions.

Environnementale

Nécessité de pratiques durables dans la gestion des installations (matériaux écologiques, efficacité énergétique, gestion des déchets).

Marché Mondial des Parcours de Tir en milliard USD



Taille du Marché 2023 : 1,28

TCAC (2024-2029) : 8%

Source : Modoor Intelligence

FONCIER POTENTIEL

Superficie souhaitée du terrain : 1 Ha

- Proximité urbaine : Situé à une distance raisonnable de la ville, mais suffisamment éloigné pour éviter les nuisances sonores dans les zones résidentielles.
- Accès facile : Routes bien entretenues pour faciliter l'accès des visiteurs et le transport des équipements.
- Isolement : Un environnement isolé pour garantir la sécurité des alentours et minimiser les risques liés aux tirs.

L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Saïs (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)

Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).

Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an

266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + Écoles d'ingénieurs spécialisées : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- Dispositif principal : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.

PROJET N° T - 012 : CENTRE ÉQUESTRE MODERNE



FILIÈRE : **TOURISME**

SOUS-FILIÈRE : **TOURISME ET LOISIRS**

Contact : **Mme Salma SILOULI**

Email : ssilouli@fesmeknesinvest.ma

Tél : **+212 6 73 73 85 33**

DESCRIPTION

Un centre équestre situé près de Fès, offrant des infrastructures modernes et sécurisées pour l'équitation. Il propose des cours pour tous niveaux, des compétitions, des promenades à cheval et des services complémentaires tels que la pension pour chevaux.

PRÉREQUIS DU PROJET

- 1. Infrastructures** : Manèges couverts, parcours d'obstacles, écuries, et zones de promenade sécurisées.
- 2. Équipements** : Matériel d'équitation, installations pour le soin des chevaux, et outils numériques pour la gestion des activités.
- 3. Conformité** : Respect des normes de sécurité et des réglementations locales pour les centres équestres.
- 4. Partenariats** : Collaborations avec agences de voyage, écoles, et organisations équestres pour attirer un large public.

INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS

National : Le Maroc valorise la filière équine via des événements comme le Salon du Cheval d'El Jadida, renforçant la culture équestre et les opportunités économiques.

International : Le marché mondial des sports équestres progresse avec une croissance annuelle moyenne de 4 %, portée par l'intérêt pour les loisirs de plein air et les compétitions.

CROISSANCE ET TAILLE DU MARCHÉ

National : La demande locale pour l'équitation augmente, particulièrement auprès des familles et des écoles cherchant des activités éducatives et récréatives.

International : Le secteur équestre attire des touristes sportifs et amateurs internationaux à la recherche d'expériences immersives et culturelles.

ANALYSE SWOT

Forces

Passion croissante pour l'équitation et le sport équestre?Attrait touristique et culturel du cheval au MarocOffre variée (cours, compétitions, balades, pension pour chevaux)

Faiblesses

Coût élevé d'entretien des chevaux et des installations?Saisonnalité de l'activité (dépendance à la météo et aux vacances)

Opportunités

Développement du tourisme équestre (randonnées, circuits touristiques),Partenariats avec hôtels et agences

Menaces

Concurrence avec d'autres formes de loisirs et de sports Risques sanitaires et réglementations strictes liées aux chevaux

INTRANTS PRINCIPAUX

- Matériaux** : Structures pour écuries, manèges, et parcours d'obstacles, conçues pour résister aux conditions climatiques.
- Technologie** : Systèmes numériques pour gestion des réservations et suivi des performances.
- Main-d'œuvre** : Entraîneurs qualifiés, personnel vétérinaire, et employés pour l'entretien des infrastructures.

PROJET : CENTRE ÉQUESTRE MODERNE



MARCHÉ POTENTIEL

- Enfants et adolescents pour des cours d'initiation.
- Adultes amateurs d'équitation.
- Cavaliers expérimentés et compétiteurs.
- Touristes recherchant des activités de loisirs en plein air.
- Écoles et institutions pour activités parascolaires.

Investissement potentiel (hors foncier) : 2,5 MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 2,4 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 1 MDH

Retour sur investissement (ROI) : 6 à 7 ans

ANALYSE PESTEL

Économique

Soutien étatique à la filière équine via des programmes stratégiques et forte demande pour des loisirs éducatifs et sportifs.

Socioculturel

L'équitation, perçue comme un sport prestigieux, attire familles, écoles, et amateurs locaux grâce à ses bienfaits physiques et mentaux.

Technologique

Infrastructures modernes (manèges couverts, parcours d'obstacles) et systèmes numériques pour gérer les réservations et suivre les performances.

Environnementale

Importance de pratiques durables, comme l'entretien écologique des espaces, l'utilisation rationnelle des ressources, et la gestion des déchets équins.

Répartition des clubs et centres équestres au Maroc

Région	Nombre de club équestre
Casablanca -Settat	20
Marrakech-Safi	13
Rabat-Kénitra- Salé	10
Souss-Massa	7
Fès Meknès	3
Tanger-Tétouane	2
Oriental	2

FONCIER POTENTIEL

Superficie souhaitée du terrain : 1 Ha

L'installation d'un club équestre de choisir de choisir un terrain adapté à plusieurs critères essentiels pour garantir bien-être des chevaux, la sécurité des cavaliers et le bon fonctionnement des activités. Voici les caractéristiques Le terrain doit être proche de la ville ou d'une zone habitée pour attirer des clients, mais assez éloigné pour offrir un environnement calme.

L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Saïs (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)
Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).
Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an
266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + **Écoles d'ingénieurs spécialisées** : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- **Dispositif principal** : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- **Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises** (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.



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

PROJET N° T - 013 : FERME POUR AGROTOUTISME



FILIÈRE : **TOURISME**

SOUS-FILIÈRE : **AGROTOUTISME**

Contact : **Mme Salma SILOULI**

Email : ssilouli@fesmeknesinvest.ma

Tél : **+212 6 73 73 85 33**

DESCRIPTION

Le projet vise à créer une ferme agrotouristique combinant activités agricoles et expériences touristiques. Les visiteurs pourront participer à des activités agricoles immersives (cueillette, traite, ateliers culinaires), séjourner dans des hébergements ruraux, et profiter d'activités éducatives et récréatives.

PRÉREQUIS DU PROJET

- **Infrastructures** : Terrains agricoles équipés pour des activités touristiques et hébergements ruraux.
- **Équipements** : Outils agricoles modernes et installations adaptées pour les activités éducatives et récréatives.
- **Conformité** : Respect des normes environnementales et administratives liées à l'agrotourisme.
- **Partenariats** : Collaborations avec agences de voyage et institutions éducatives pour maximiser l'attractivité.

INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS

National : La région Fès-Meknès, riche en ressources agricoles, est un hub pour le développement de l'agrotourisme au Maroc.

International : Le marché mondial de l'agrotourisme atteint une croissance soutenue, porté par une demande accrue pour des expériences immersives et durables.

CROISSANCE ET TAILLE DU MARCHÉ

National : Forte croissance de la demande locale pour des activités agricoles immersives, appuyée par les initiatives pour valoriser le patrimoine rural.

International : Expansion mondiale des séjours agrotouristiques, avec un attrait particulier pour les régions combinant culture et agriculture.

ANALYSE SWOT

Forces

Patrimoine naturel et culturel attractif
Expériences immersives et valorisation des produits locaux
Demande croissante pour le tourisme durable

Faiblesses

Investissement initial élevé,
Saisonnalité de l'activité,
Difficulté d'accès pour certaines fermes

Opportunités

Demande croissante pour des activités écologiques et éducatives.

Menaces

Saisonnalité et concurrence d'autres régions touristiques.

INTRANTS PRINCIPAUX

- **Matériaux** : Structures écologiques pour hébergements et équipements agricoles durables.
- **Technologie** : Systèmes modernes pour la gestion des fermes et la logistique des activités touristiques
- **Main-d'œuvre** : Personnel formé en agriculture, animation, et gestion touristique.

PROJET : FERME POUR AGROTOUTURISME



MARCHÉ POTENTIEL

National : Intérêt croissant des familles marocaines et des groupes scolaires pour des expériences éducatives en milieu rural.

International : Touristes internationaux attirés par des séjours authentiques mêlant culture et agriculture, en particulier les visiteurs européens et nord-américains.

Investissement potentiel (hors foncier) : 2,7 MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 3 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 1 MDH

Retour sur investissement (ROI) : 7 à 8 ans

ANALYSE PESTEL

Économique

Croissance du marché mondial de l'agrotourisme (+7 % TCAC).

Socioculturel

Intérêt des consommateurs pour les expériences agricoles immersives.

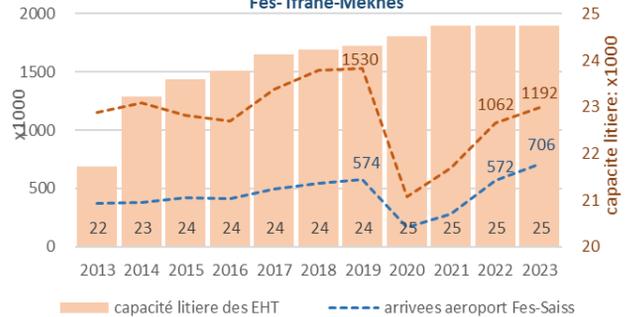
Technologique

Opportunités liées à l'innovation dans les équipements agricoles durables.

Environnementale

Accent sur la durabilité et la préservation de la biodiversité.

Indicateurs de l'activité touristique au niveau de la Région Fès- Ifrane-Meknès



Source : Observatoire du Tourisme

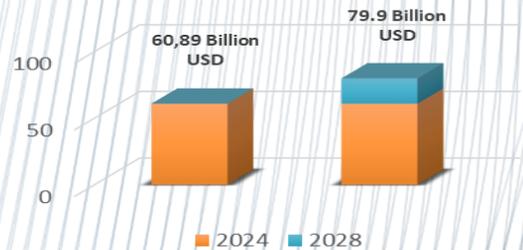
FONCIER POTENTIEL

Superficie souhaitée du terrain : 10 Ha

Le terrain doit répondre aux conditions suivantes :

- Sol fertile : Un sol de bonne qualité pour les cultures envisagées (oliviers, arbres fruitiers, légumes, etc.).
- Climat adéquat : Choisissez une région avec un climat compatible avec les cultures locales
- Disponibilité en eau : Source d'eau naturelle (puits, rivière) ou possibilité d'irrigation.

Marché Mondial de l'Agrotourisme
Prévisions de marché avec une croissance annuelle composée (CAGR) de 7,0 %



L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Sais (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)
Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).
Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an
266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + **Écoles d'ingénieurs spécialisées** : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- **Dispositif principal** : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- **Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises** (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2ème trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.

PROJET N° T – 014 : COMPLEXE ARTISTIQUE MULTIDISCIPLINAIRE



FILIÈRE : INDUSTRIES CULTURELLES ET CRÉATIVES
SOUS-FILIÈRE : ESPACES CULTURELS ET ARTISTIQUES

Contact : Mme Salma SILOULI
Email : ssilouli@fesmeknesinvest.ma
Tél : +212 6 73 73 85 33

DESCRIPTION

Un complexe artistique situé à Fès, conçu pour devenir un espace de convergence pour les artistes, créatifs, et le public. Il offre des ateliers, salles de répétition, studios, expositions, spectacles, résidences d'artistes, et services éducatifs et événementiels.

PRÉREQUIS DU PROJET

- **Infrastructures** : Salles polyvalentes pour ateliers, répétitions, et expositions, studios modernes et espaces pour les résidences d'artistes.
- **Équipements** : Matériel audiovisuel, systèmes d'éclairage et de sonorisation de haute qualité.
- **Conformité** : Respect des normes de sécurité et des réglementations pour les lieux publics culturels.
- **Partenariats** : Collaborations avec institutions culturelles, écoles d'art, et mécènes locaux et internationaux.

INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS

National : Le secteur culturel marocain attire de plus en plus d'investissements et de partenariats, renforçant l'intérêt pour les initiatives artistiques à Fès.

International : La demande mondiale pour des expériences culturelles immersives et les résidences d'artistes connaît une croissance annuelle de 6 %.

CROISSANCE ET TAILLE DU MARCHÉ

National : Augmentation de la demande pour des expériences artistiques et éducatives de qualité, particulièrement dans des villes culturelles comme Fès.

International : Croissance du tourisme culturel et de la participation aux événements artistiques à l'échelle mondiale, avec une clientèle diversifiée..

ANALYSE SWOT

Forces

Diversité de l'offre (théâtre, danse, musique, arts visuels, ateliers, etc.), Attraction d'un large public (artistes, amateurs, touristes, étudiants),

Faiblesses

Coût élevé de gestion et d'entretien des infrastructures, Dépendance aux subventions et aux financements privés/publics, Difficulté à fidéliser un public régulier pour tous les types d'arts

Opportunités

Partenariats avec institutions culturelles, écoles et entreprises, Développement du tourisme culturel et des résidences artistiques,

Menaces

Concurrence avec d'autres espaces culturels et formes de divertissement concurrence numérique.

INTRANTS PRINCIPAUX

- **Matériaux** : Structures adaptées pour espaces polyvalents et durables, favorisant l'intégration au patrimoine urbain.
- **Technologie** : Systèmes numériques pour la gestion des réservations, des événements, et des expositions interactives.
- **Main-d'œuvre** : Équipe qualifiée en gestion culturelle, production événementielle, et maintenance technique.

PROJET : COMPLEXE ARTISTIQUE MULTIDISCIPLINAIRE



MARCHÉ POTENTIEL

National : Un public varié composé d'amateurs d'art, d'étudiants, et de familles marocaines à la recherche d'activités éducatives et culturelles.

International : Touristes et artistes étrangers attirés par l'histoire et la scène artistique florissante de Fès, en quête de résidences et d'événements uniques.

Investissement potentiel (hors foncier) : 2,5MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 5 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 1.6 MDH

Retour sur investissement (ROI) : 6 à 7 ans

Superficie souhaitée du terrain : 1000m²

ANALYSE PESTEL

Économique

Les industries culturelles génèrent 2-3 % du PIB marocain. Le projet crée des emplois qualifiés et diversifie les revenus locaux.

Socioculturel

Fès, ville culturelle, attire artistes et publics locaux et internationaux tout en valorisant le patrimoine.

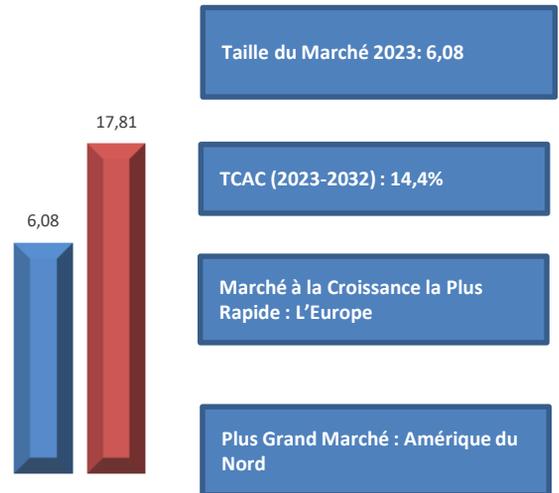
Technologique

Équipements modernes et plateforme numérique pour gérer événements et réservations.

Environnementale

Adoptant une construction durable, une gestion optimisée des ressources (eau, énergie, déchets) et en minimisant son impact sur l'écosystème local.

Taille du Marché Mondial du Tourisme Culturel en milliard USD



Source : Modoor Intelligence

FONCIER POTENTIEL

Sélections de fonciers touristiques à proposer selon les paramètres du projet

L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Saïs (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)
Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).
Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an
286 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + **Écoles d'ingénieurs spécialisées** : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

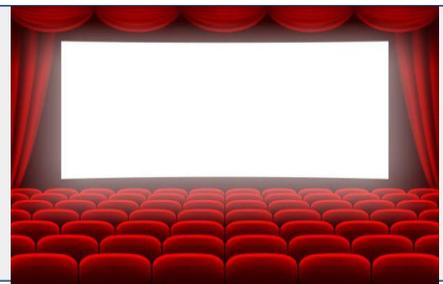
Charte d'investissement nationale :

- **Dispositif principal** : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- **Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises** (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.

PROJET N° T – 015 : COMPLEXE CINÉMATOGRAPHIQUE MODERNE



FILIÈRE : tourisme et divertissement

SOUS-FILIÈRE : ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET CINÉMATOGRAPHIQUES

Contact : Mme Salma SILOULI

Email : ssilouli@fesmeknesinvest.ma

Tél : +212 6 73 73 85 33

DESCRIPTION

Un complexe cinématographique moderne comprenant 3 à 4 salles équipées de technologies avancées (2D, 3D, IMAX). Le projet vise à offrir une expérience cinématographique de qualité et diversifiée, avec des options de restauration et d'événements culturels pour attirer un public varié.

PRÉREQUIS DU PROJET

- **Infrastructures** : Construction de salles modernes équipées de technologies avancées (IMAX, 3D, Dolby Atmos).
- **Équipements** : Systèmes de projection, sonorisation haut de gamme, et outils numériques pour la billetterie et la gestion.
- **Conformité** : Respect des normes de sécurité et de gestion environnementale.
- **Partenariats** : Collaboration avec distributeurs, agences événementielles, et entreprises locales pour diversifier l'offre.

INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS

National : Le Maroc connaît une augmentation de l'intérêt pour les multiplexes, soutenu par une population jeune et une demande croissante pour des expériences de loisirs collectifs.

International : Le marché mondial des cinémas affiche une croissance annuelle moyenne de 5 %, portée par l'innovation technologique et la diversité des contenus.

CROISSANCE ET TAILLE DU MARCHÉ

National : Une demande locale croissante pour des multiplexes modernes, particulièrement dans les villes en expansion.

International : Le secteur cinématographique mondial continue de croître, soutenu par l'attrait pour les expériences immersives et les blockbusters internationaux.

ANALYSE SWOT

Forces

Équipements haute technologie (4D, IMAX, Dolby Atmos), Offre diversifiée (films, événements, festivals), Expérience premium (salles VIP, restauration) Large attractivité (cinéphiles, familles, touristes).

Faiblesses

Coût élevé d'investissement et de maintenance, Dépendance aux sorties de films, Concurrence du streaming et des plateformes VOD

Opportunités

Organisation d'événements exclusifs et immersifs, Partenariats avec écoles et entreprises, Attractivité pour le tourisme cinéophile

Menaces

Concurrence croissante du streaming, Fluctuations économiques impactant la fréquentation, Évolution rapide des technologies nécessitant des mises à niveau fréquentes

INTRANTS PRINCIPAUX

- **Matériaux** : Infrastructures durables pour les salles et espaces de restauration.
- **Technologie** : Équipements de projection, billetterie numérique, et systèmes de son avancés.
- **Main-d'œuvre** : Personnel qualifié en gestion cinématographique, technique, et accueil client.

PROJET : COMPLEXE CINÉMATOGRAPHIQUE MODERNE



MARCHÉ POTENTIEL

National : Familles et jeunes locaux cherchant des loisirs collectifs, particulièrement dans les régions en développement.

International : Touristes étrangers attirés par des expériences cinématographiques modernes dans une destination culturelle comme Fès.

Investissement potentiel (hors foncier) : 4 MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 6 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 1,7 MDH

Retour sur investissement (ROI) : 7 à 8 ans

Superficie souhaitée du terrain : 1600m²

ANALYSE PESTEL

Économique

La hausse du pouvoir d'achat et les incitations fiscales favorisent les multiplexes, générant des emplois et stimulant l'économie locale.

Socioculturel

Les familles et les jeunes recherchent des expériences immersives, avec un intérêt croissant pour des films variés.

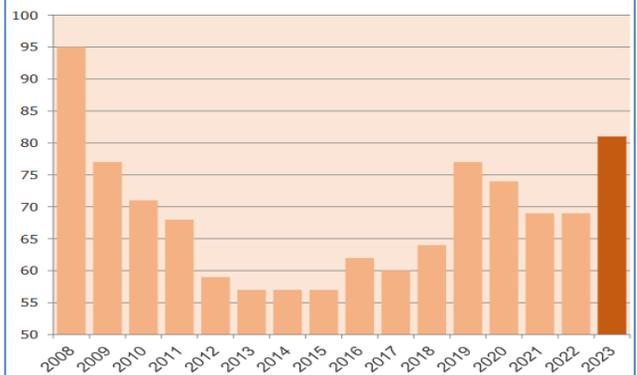
Technologique

IMAX, Dolby Atmos, et billetterie en ligne simplifient l'accès, tandis que la réalité virtuelle apporte une valeur ajoutée.

Environnementale

Adoption de pratiques durables : efficacité énergétique, réduction des déchets, et matériaux écologiques.

Nombre d'écrans actifs



Evolution du nombre d'entrées



Source : Centre cinématographique

FONCIER POTENTIEL

Sélections de fonciers touristiques à proposer selon les paramètres du projet

L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Saïs (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)
Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).
Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an
266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + **Écoles d'ingénieurs spécialisées** : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- **Dispositif principal** : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- **Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises** (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.

PROJET N° T – 016 : COMPLEXE SPORTIF PRIVÉ MULTIDISCIPLINAIRE



FILIÈRE : Sports et loisirs

SOUS-FILIÈRE : SPORTS ET LOISIRS

INFRASTRUCTURES SPORTIVES MODERNES

Contact : Mme Salma SILOULI

Email : ssilouli@fesmeknesinvest.ma

Tél : +212 6 73 73 85 33

DESCRIPTION

Le projet consiste à créer un complexe sportif multidisciplinaire à Fès, offrant une large gamme d'activités sportives et de loisirs. Avec des installations modernes (salles de sport, terrains, piscines, spa), le complexe vise à répondre aux attentes d'une population soucieuse de santé et de bien-être.

PRÉREQUIS DU PROJET

- **Infrastructures** : Conception et construction d'espaces sportifs modernes : salles de sport, terrains, piscines, spa.
- **Équipements** : Matériel de fitness, terrains multisports, et solutions numériques pour la gestion des activités.
- **Conformité** : Respect des normes de sécurité et des réglementations locales liées aux installations sportives.
- **Partenariats** : Collaboration avec écoles, entreprises, et clubs pour maximiser l'attractivité et les revenus.

INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS

National : Le Maroc investit dans les infrastructures sportives, soutenu par une population jeune et active, favorisant une demande croissante.

International : Le marché mondial des complexes sportifs progresse avec une croissance annuelle moyenne de 4 %, portée par l'essor des loisirs et du bien-être.

CROISSANCE ET TAILLE DU MARCHÉ

La filière du secteur privé du sport au Maroc pèse 21,18 milliards de dirhams, soit 1,56% du PIB national, et emploie plus de 11.500 personnes. Ce chiffre est appelé à se développer davantage lors des prochaines années, dans la perspective de l'organisation par le Maroc de la CAN 2025 et de la Coupe du monde 2030. Il est estimé que l'industrie du sport au Royaume dépasse la barre des 2,5% du PIB et les 115.000 emplois. *Fédération marocaine des professionnels du sport (FMPS).*

ANALYSE SWOT

Forces

Large offre sportive (fitness, natation, tennis, football, arts martiaux, etc.), Installations modernes et équipements de qualité, Attractivité pour divers publics (amateurs, professionnels, familles)

Faiblesses

Coût d'investissement et d'entretien relativement élevé, Tarifs pouvant limiter l'accessibilité à certaines catégories sociales; Forte dépendance aux abonnements pour assurer la rentabilité..

Opportunités

Partenariats avec entreprises, écoles et clubs sportifs, Intérêt croissant pour le bien-être et le sport santé, Organisation d'événements sportifs et compétitions

Menaces

Concurrence des salles de sport low-cost et des infrastructures publiques, Saisonnalité de certaines disciplines impactant la fréquentation

INTRANTS PRINCIPAUX

- **Matériaux** : Structures durables et résistantes pour terrains et espaces sportifs.
- **Technologie** : Équipements sportifs de pointe et systèmes de gestion numérique.
- **Main-d'œuvre** : Personnel qualifié pour l'animation sportive, la gestion des installations, et l'entretien..

PROJET : COMPLEXE SPORTIF PRIVÉ MULTIDISCIPLINAIRE



MARCHÉ POTENTIEL

National : Clients locaux, familles, et jeunes recherchant des infrastructures modernes et des programmes sportifs personnalisés.

International : Touristes sportifs et expatriés attirés par des installations de qualité dans une ville historique comme Fès.

ANALYSE PESTEL

Économique

Le secteur sportif au Maroc, représentant 1,56 % du PIB, est en croissance, avec une forte demande à Fès pour des infrastructures privées modernes.

Socioculturel

La sensibilisation accrue au sport et au bien-être attire un public varié, des familles aux sportifs semi-professionnels.

Technologique

Équipements de pointe et systèmes numériques pour la gestion des abonnements et réservations, optimisant l'expérience utilisateur.

Environnementale

Équipements de pointe et systèmes numériques pour la gestion des abonnements et réservations, optimisant l'expérience utilisateur.

FONCIER POTENTIEL

Sélections de fonciers touristiques à proposer selon les paramètres du projet

Investissement potentiel (hors foncier) : 2 MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 3,6 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 1,5 MDH

Retour sur investissement (ROI) : 7 à 8 ans

Superficie souhaitée du terrain : 2000 m²

Taille du marché cible dans la région Fès-Meknès (HCP)

Région	Nombre de ménages urbains en 2024 (projection)	Nombre de ménages dont revenu mensuel moyen > 5400 DH
Fès	309.407	61.881
Meknès	194.310	38.862
Reste	206.584	41.317
Total	710.301	142.060

L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Saïs (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)
Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).
Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an
266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + **Écoles d'ingénieurs spécialisées** : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- **Dispositif principal** : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- **Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises** (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.

PROJET : GREEN WAY TOURS



MARCHÉ POTENTIEL

National : Familles marocaines et groupes locaux cherchant des expériences immersives et éducatives. Régions naturelles riches en biodiversité près de Fès.

Espaces adaptés pour les éco-lodges, parkings pour véhicules électriques, et zones d'activités.

International : Touristes étrangers en quête d'expériences authentiques et responsables, attirés par la richesse culturelle et naturelle du Maroc.

Investissement potentiel (hors foncier) : 8,5 MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 7 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 1,5 MDH

Retour sur investissement (ROI) : 4 à 5 ans

ANALYSE PESTEL

Économique

Croissance de l'écotourisme soutenue par des subventions et des emplois locaux.

Socioculturel

Attrait pour des expériences authentiques intégrant communautés locales et patrimoine culturel.

Technologique

Plateformes numériques pour la réservation et promotion, et véhicules électriques pour réduire l'empreinte carbone.

Environnementale

Priorité à la préservation des écosystèmes, réduction de l'impact carbone, et sensibilisation à des pratiques durables.

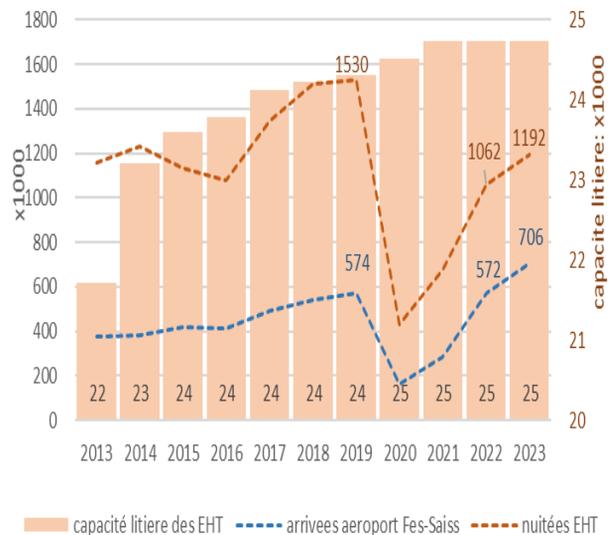
FONCIER POTENTIEL

Superficie souhaitée : 400 à 500m²

- Minibus : Environ 3 m x 7 m par véhicule (21 m² chacun).
- Bus : Environ 4 m x 12 m par véhicule (48 m² chacun)

Idéalement à proximité de la zone touristique.

Indicateurs de l'activité touristique au niveau de la Région Fès-Ifrane-Meknès



L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Saïss (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)

Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).

Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an

266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + **Écoles d'ingénieurs spécialisées** : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- **Dispositif principal** : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- **Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises** (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.



المركز الجهوي للاستثمار فاس مكناس
CC⊙⊙ | C|⊙E | Ⓢ⓪⓪.⓪Ⓢ | ⓂⓂ⓪ - CⓂⓂ⓪
Centre Régional d'Investissement Fès - Meknès

PROJET N° T - 018 : MINI-TRAIN TOURISTIQUE



FILIÈRE : Tourisme

**SOUS-FILIÈRE : ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET
CULTURELLES**

Contact : Mme Salma SILOULI

Email : ssilouli@fesmeknesinvest.ma

Tél : +212 6 73 73 85 33

DESCRIPTION

Le projet vise à offrir des circuits touristiques immersifs à bord d'un mini train écologique. Il permettra de découvrir les sites emblématiques de Fès (médiņa, remparts, monuments historiques) tout en offrant une expérience ludique et éducative aux touristes locaux et internationaux.

PRÉREQUIS DU PROJET

- **Infrastructures** : Pistes adaptées aux mini trains, stations d'arrêt sécurisées, et plateformes pour la billetterie en ligne.
- **Équipements** : Mini trains électriques/écologiques et systèmes d'audioguides multilingues.
- **Conformité** : Autorisations pour opérer dans les zones patrimoniales et respect des réglementations locales.
- **Partenariats** : Collaboration avec hôtels, agences, et institutions éducatives pour maximiser l'attractivité.

INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS

National : Fès attire près de 1,2 million de visiteurs par an, avec une demande croissante pour des circuits culturels immersifs. *Observatoire du Tourisme*

International : Le tourisme culturel connaît une croissance annuelle de 6 %, avec une demande accrue pour des expériences uniques et éducatives.

CROISSANCE ET TAILLE DU MARCHÉ

National : Augmentation de la demande locale pour des circuits touristiques éducatifs et respectueux de l'environnement.

International : Les circuits écologiques deviennent une tendance mondiale, avec un attrait particulier pour les villes patrimoniales comme Fès.

ANALYSE SWOT

Forces

Concept innovant, mini trains écologiques, et itinéraires stratégiques.

Faiblesses

Dépendance au climat et coûts relativement élevés d'entretien.

Opportunités

Partenariats avec hôtels/agences et extension des circuits,

Menaces

Concurrence des visites à pied ou en bus et gestion des permis en zones réglementées.

INTRANTS PRINCIPAUX

- **Matériaux** : Mini trains électriques conformes aux normes écologiques et infrastructures sécurisées pour les circuits.
- **Technologie** : Systèmes de billetterie en ligne, audioguides, et dispositifs de signalisation modernes.
- **Main-d'œuvre** : Conducteurs qualifiés, guides touristiques multilingues, et personnel pour la gestion des activités.

PROJET : MINI-TRAIN TOURISTIQUE



MARCHÉ POTENTIEL

National : Familles, groupes scolaires, et visiteurs marocains recherchant des circuits éducatifs et culturels.

International : Touristes étrangers attirés par des circuits écologiques et immersifs dans une ville riche en histoire comme Fès.

Investissement potentiel (hors foncier) : 5 MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 3 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 1 MDH

Retour sur investissement (ROI) : 6 à 7 ans

ANALYSE PESTEL

Économique

Croissance continue du tourisme à Fès, création d'emplois directs et indirects, et contribution à l'économie locale.

Socioculturel

Intérêt pour des expériences accessibles et éducatives valorisant le patrimoine historique..

Technologique

Audioguides multilingues, plateformes numériques pour réservation, et systèmes de sécurité modernes à bord.

Environnementale

Mini trains écologiques réduisant les émissions, avec une gestion durable des ressources et respect des normes environnementales.

Indicateurs de l'activité touristique au niveau de la Région
Fès- Ifrane-Meknès



Source : Observatoire du Tourisme

FONCIER POTENTIEL

Superficie souhaitée du terrain : 300 m2

Située près de sites attractifs : parcs naturels, monuments historiques, centres-villes, etc.

Relier plusieurs points d'intérêt (ex. : entre deux monuments, à travers un parc ou le long d'une promenade).

L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Sais (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)

Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).

Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an

266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + **Écoles d'ingénieurs spécialisées** : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- **Dispositif principal** : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- **Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises** (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.



المركز الجهوي للاستثمار فاس مكناس
CCRIE | ٢٠٢٠-٢٠٢٢ | فاس - مكناس
Centre Régional d'Investissement Fès - Meknès

PROJET N° T - 019 : OUTLET MALL



FILIÈRE : **TOURISME ET COMMERCE**

SOUS-FILIÈRE : **CENTRES COMMERCIAUX ET RETAIL**

Contact : **Mme Salma SILOULI**

Email : ssilouli@fesmeknesinvest.ma

Tél : **+212 6 73 73 85 33**

DESCRIPTION

Un centre commercial spécialisé dans la vente de produits en déstockage, fins de série et collections précédentes, regroupant des marques nationales et internationales. L'objectif est de créer une destination combinant shopping, gastronomie et loisirs, répondant aux attentes d'une clientèle diversifiée.

PRÉREQUIS DU PROJET

- **Infrastructures** : Construction d'espaces modernes et polyvalents pour le commerce, la restauration et les loisirs.
- **Équipements** : Systèmes numériques pour la gestion des stocks, billetterie en ligne et sécurité avancée.
- **Conformité** : Respect des normes environnementales et réglementations locales.
- **Partenariats** : Collaboration avec des marques nationales et internationales pour garantir une offre attrayante.

INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS

National : Croissance annuelle du commerce au détail au Maroc de 4 %, avec un attrait pour les centres commerciaux modernes.

International : Le marché des centres commerciaux spécialisés connaît une progression mondiale de 5 %, porté par une clientèle en quête de prix compétitifs.

CROISSANCE ET TAILLE DU MARCHÉ

National : Forte demande pour des produits de marque accessibles, notamment auprès de la classe moyenne émergente.

International : Les centres commerciaux combinant shopping et loisirs attirent de plus en plus de touristes internationaux en quête de nouvelles expériences.

ANALYSE SWOT

Forces

Emplacement stratégique, offre unique avec des marques reconnues.

Faiblesses

Dépendance aux cycles économiques et périodes creuses..

Opportunités

Expansion des services et croissance démographique, Partenariats avec des marques locales et internationales

Menaces

Concurrence locale (souks, Borj Fès), Évolution de l'e-commerce

INTRANTS PRINCIPAUX

- **Matériaux** : Structures durables et modernes pour les espaces commerciaux et les zones de loisirs.
- **Technologie** : Logiciels de gestion des stocks, plateformes de fidélité, et équipements de sécurité intelligents.
- **Main-d'œuvre** : Personnel formé pour la gestion des espaces, l'accueil, et l'animation des activités de loisirs.

PROJET : OUTLET MALL



MARCHÉ POTENTIEL

National : Attractivité pour les familles locales et les visiteurs nationaux cherchant des expériences de shopping abordables et modernes.

International : Touristes internationaux attirés par une offre diversifiée et des prix compétitifs dans une ville touristique comme Fès.

ANALYSE PESTEL

Économique

Croissance du tourisme à Fès et augmentation du pouvoir d'achat de la classe moyenne, stimulant le commerce local.

Socioculturel

Attrait pour des expériences modernes combinant shopping et loisirs, répondant à une clientèle variée (familles, touristes).

Technologique

Digitalisation des services (réservations, fidélité) et équipements modernes de sécurité (caméras, éclairage intelligent).

Environnementale

Pratiques écoresponsables encouragées, comme la gestion des déchets et l'utilisation d'énergies renouvelables pour réduire l'impact environnemental.

FONCIER POTENTIEL

Sélections de fonciers touristiques à proposer selon les paramètres du projet

Investissement potentiel (hors foncier) : 5,5 MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 8 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 6 MDH

Retour sur investissement (ROI) : 5 à 6 ans

Superficie souhaitée du terrain : 3000 m²

Taille du marché cible dans la région Fès-Meknès (HCP)

Région	Nombre de ménages urbains en 2024 (projection)	Nombre de ménages à revenu mensuel moyen > 5400 DH
Fès	309.407	61.881
Meknès	194.310	38.862
Reste	206.584	41.317
Total	710.301	142.060

L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Saïs (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)
Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).
Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an
266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + **Écoles d'ingénieurs spécialisées** : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- **Dispositif principal** : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- **Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises** (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.



المركز الجهوي للاستثمار فاس مكناس
CCO | C | E | S | O | M | K | F | M
Centre Régional d'Investissement Fès - Meknès

PROJET N° T – 020 : RESTAURANT VIP MULTI-THEMES



FILIÈRE : **Tourisme ET RESTAURATION**

SOUS-FILIÈRE : **RESTAURATION HAUT DE GAMME**

Contact : **Mme Salma SILOULI**

Email : ssilouli@fesmeknesinvest.ma

Tél : **+212 6 73 73 85 33**

DESCRIPTION

Un restaurant haut de gamme proposant un voyage culinaire à travers les continents, avec des espaces dédiés à différentes régions du monde. Chaque espace offre une ambiance immersive avec une décoration thématique, une musique adaptée, et des menus emblématiques pour une expérience gastronomique inédite.

PRÉREQUIS DU PROJET

- **Infrastructures** : Aménagement d'espaces thématiques avec décoration immersive et cuisines modernes adaptées à différents styles culinaires.
- **Équipements** : Matériel de cuisine de haute qualité, systèmes numériques pour gestion des réservations, et solutions pour l'efficacité énergétique.
- **Conformité** : Respect des normes sanitaires, de sécurité, et des réglementations locales pour la restauration.
- **Partenariats** : Collaborations avec fournisseurs spécialisés, hôtels de luxe, et agences de voyages pour maximiser l'attractivité.

INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS

National : Le Maroc, avec son dynamisme touristique, enregistre une forte demande pour des expériences gastronomiques haut de gamme.

International : Le marché mondial de la restauration thématique connaît une croissance annuelle de 6 %, tiré par l'attrait pour les expériences culinaires immersives.

CROISSANCE ET TAILLE DU MARCHÉ

National : Augmentation de la demande pour des restaurants innovants ciblant des clients locaux et touristiques à fort pouvoir d'achat.

International : Croissance soutenue du marché des restaurants thématiques, avec une forte demande dans les destinations touristiques.

ANALYSE SWOT

Forces

Expérience immersive avec plusieurs thèmes, positionnement haut de gamme, flexibilité pour événements, fusion gastronomique de qualité, et un fort attrait touristique à Fès

Faiblesses

Coûts relativement élevés, risque de confusion sur le concept, une clientèle de niche exigeante.

Opportunités

Attractivité pour les touristes, événements exclusifs, fort potentiel sur les réseaux sociaux, et partenariats avec hôtels et agences de voyage.

Menaces

réglementations strictes, et impact de la saisonnalité touristique.

INTRANTS PRINCIPAUX

- **Matériaux** : Décoration thématique, mobilier de qualité, et équipements de cuisine haut de gamme.
- **Technologie** : Systèmes numériques pour la gestion des réservations, la logistique, et l'expérience client.
- **Main-d'œuvre** : Chefs qualifiés spécialisés dans différentes cuisines, personnel formé pour offrir un service haut de gamme.

PROJET : RESTAURANT VIP MULTI-THEMES



MARCHÉ POTENTIEL

National : Une clientèle marocaine haut de gamme et des touristes nationaux recherchant des expériences culinaires uniques et modernes.

International : Touristes internationaux attirés par l'expérience gastronomique immersive dans une destination culturelle comme Fès.

Investissement potentiel (hors foncier) : 3 MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 7 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 1,4 MDH

Retour sur investissement (ROI) : 5 à 6 ans

Superficie souhaitée du terrain : 500 à 600m²

ANALYSE PESTEL

Économique

Le secteur de la restauration au Maroc est soutenu par le dynamisme touristique, ciblant une clientèle à fort pouvoir d'achat avec une offre innovante.

Socioculturel

Hausse de la demande pour des expériences gastronomiques uniques et immersives, renforçant l'attractivité touristique de Fès.

Technologique

Systèmes numériques pour la gestion des réservations et le suivi des clients, avec des équipements modernes pour garantir l'efficacité.

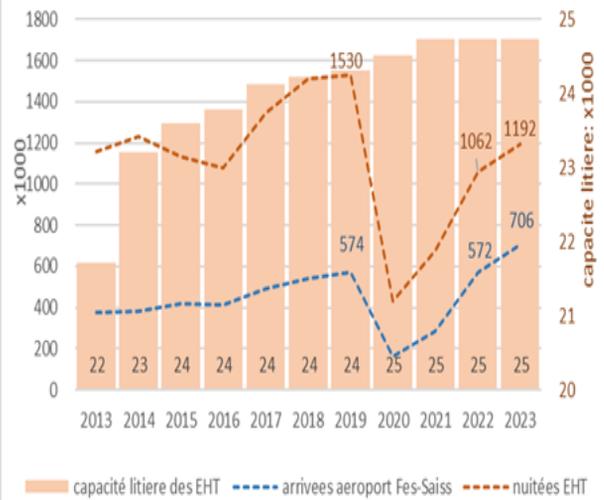
Environnementale

Adoption de pratiques durables et l'utilisation d'énergies renouvelables pour réduire l'impact écologique.

FONCIER POTENTIEL

Sélections de fonciers touristiques à proposer selon les paramètres du projet

Indicateurs de l'activité touristique au niveau de la Région Fès-Ifrane-Meknès



Source : Observatoire du Tourisme

L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Sais (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)

Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).

Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an

266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + **Écoles d'ingénieurs spécialisées** : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- **Dispositif principal** : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communales, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- **Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises** (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.

PROJET N° T - 021 TÉLÉPHÉRIQUE



FILIÈRE : Tourisme

SOUS-FILIÈRE : TRANSPORT TOURISTIQUE ET ÉCOLOGIQUE

Contact : Mme Salma SILOULI

Email : ssilouli@fesmeknesinvest.ma

Tél : +212 6 73 73 85 33

DESCRIPTION

Le projet consiste en la conception, la construction et l'exploitation d'un téléphérique reliant les sites clés de la région Fès-Meknès. Il vise à offrir une expérience immersive unique avec des cabines panoramiques, tout en valorisant le patrimoine culturel et naturel de la région.

PRÉREQUIS DU PROJET

- **Infrastructures** : Installation de pylônes, câbles, et stations modernes avec cabines panoramiques.
- **Équipements** : Systèmes avancés de contrôle, billetterie électronique, et outils de maintenance.
- **Conformité** : Respect des normes internationales de sécurité et des réglementations environnementales.
- **Partenariats** : Collaboration avec acteurs locaux (hôtels, agences) et investisseurs internationaux.

INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS

National : Le Maroc enregistre une augmentation constante des arrivées touristiques, renforcée par des projets axés sur la durabilité.

International : Le marché mondial des téléphériques pour tourisme connaît une croissance de 5 % par an, soutenu par l'intérêt pour des expériences immersives et durables.

CROISSANCE ET TAILLE DU MARCHÉ

National : Une demande croissante pour des solutions de transport innovantes et écologiques dans des destinations touristiques comme Fès-Meknès.

International : Les téléphériques touristiques attirent une clientèle internationale en quête de nouvelles expériences immersives.

ANALYSE SWOT

Forces

Vue panoramique unique, infrastructure moderne, et valorisation de l'offre touristique.

Faiblesses

Coût initial relativement élevé et dépendance aux flux touristiques saisonniers.

Opportunités

Croissance du tourisme durable et partenariats avec acteurs locaux.

Menaces

Conditions climatiques imprévisibles et concurrence d'autres attractions.

INTRANTS PRINCIPAUX

- **Matériaux** : Structures résistantes aux intempéries pour pylônes, cabines modernes et écologiques.
- **Technologie** : Systèmes de contrôle, gestion des flux, et billetterie numérique.
- **Main-d'œuvre** : Ingénieurs spécialisés, personnel technique et équipe de maintenance qualifiée.

PROJET : TÉLÉPHÉRIQUE



MARCHÉ POTENTIEL

National : Touristes locaux et nationaux recherchant des expériences innovantes et immersives tout en découvrant le patrimoine régional.

International : Touristes étrangers attirés par une solution écologique combinant transport et découverte culturelle, notamment en provenance d'Europe et d'Amérique du Nord.

ANALYSE PESTEL

Économique

Contribution au PIB régional via l'augmentation des flux touristiques et création d'emplois locaux.

Socioculturel

Mise en valeur des sites historiques et culturels, renforçant l'identité locale.

Technologique

Systèmes avancés pour billetterie électronique, gestion des flux et maintenance automatisée.

Environnementale

Réduction des émissions de CO₂ grâce à un transport écologique et minimisation de l'impact sur l'environnement naturel.

FONCIER POTENTIEL

Superficie souhaitée des terrains : 5000m² en zone rurale pour recevoir les plateformes des cabines et des pylons.

L'installation d'un projet de téléphérique nécessite une étude approfondie du terrain et de l'environnement :

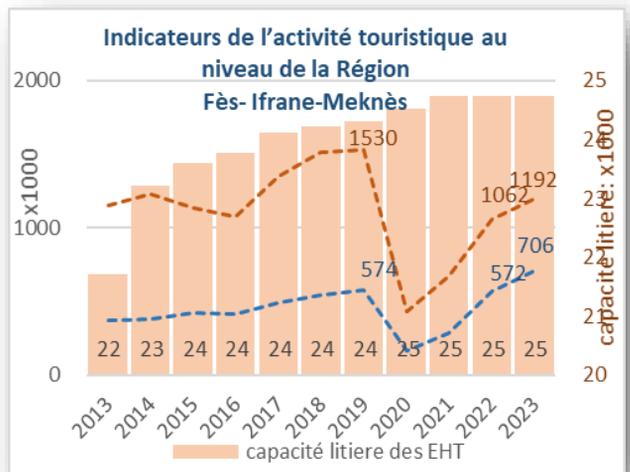
- Relief accidenté : zones montagneuses ou avec des vallées profondes
- Altitude : Un dénivelé significatif (plusieurs centaines de mètres) entre le point de départ et d'arrivée est requis pour justifier l'installation.
- Distance optimale : Une longueur de ligne de 1 à 5 km est généralement efficace, mais peut être ajustée selon les besoins (ex. : zones touristiques, transport urbain).

Investissement potentiel (hors foncier) : 21,5 MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 13 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 5 MDH

Retour sur investissement (ROI) : 6 à 7 ans



L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Saïs (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)

Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).

Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an

266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + **Écoles d'ingénieurs spécialisées** : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- **Dispositif principal** : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- **Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises** (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.

PROJET N° T – 022 : VOL EN MONTGOLFIÈRE



FILIÈRE : tourisme

SOUS-FILIÈRE : ACTIVITÉS TOURISTIQUES AÉRIENNES

Contact : Mme Salma SILOULI

Email : ssilouli@fesmeknesinvest.ma

Tél : +212 6 73 73 85 33

DESCRIPTION

Le projet propose une expérience touristique exclusive, permettant aux visiteurs de survoler la ville de Fès et ses principaux sites historiques (médina, remparts, monuments) à bord de montgolfières modernes et sécurisées. L'objectif est de valoriser le patrimoine culturel et historique tout en offrant une activité originale et haut de gamme.

PRÉREQUIS DU PROJET

- **Infrastructures** : Acquisition de montgolfières modernes et sécurisées. Installation de zones d'embarquement et d'atterrissage adaptées.
- **Réglementation** : Obtention des licences pour les survols de zones historiques. Respect des normes internationales de sécurité aérienne.
- **Partenariats** : Collaboration avec hôtels, agences de voyages, et autorités locales.
- **Formation** : Formation du personnel pour le pilotage et la gestion des montgolfières.

INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS

National : Le Maroc est classé parmi les destinations touristiques les plus attractives grâce à son patrimoine culturel. Fès, avec sa médina classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, attire un grand nombre de touristes.

International : Le tourisme d'expérience connaît une croissance annuelle de 8 %, particulièrement en Afrique du Nord. Les activités aériennes comme les montgolfières sont plébiscitées par les touristes haut de gamme.

CROISSANCE ET TAILLE DU MARCHÉ

National : La demande pour des activités exclusives et immersives est en hausse dans les principales destinations touristiques marocaines.

International : Les activités d'aventure et d'expérience représentent un marché en pleine croissance, attirant une clientèle internationale, notamment en provenance d'Europe, des États-Unis et des pays du Golfe.

ANALYSE SWOT

Forces

Concept "All In One" innovant et attractif.
 Localisation stratégique entre Fès et Meknès.
 Diversité des activités pour une large clientèle.

Faiblesses

Forte dépendance à la météo, capacité limitée des vols, et exigences strictes en formation et sécurité.

Opportunités

Expansion du tourisme d'aventure au Maroc, partenariats avec hôtels et agences, diversification des offres (vols privés, gastronomiques), .

Menaces

Contraintes réglementaires, risques de sécurité, impact des conditions météorologiques

INTRANTS PRINCIPAUX

- **Équipements** : Montgolfières modernes, plateformes de réservation en ligne.
- **Main-d'œuvre** : Pilotes certifiés, personnel technique et équipes commerciales.
- **Matériaux** : Combustibles spécifiques et équipements de sécurité..

PROJET : VOL EN MONTGOLFIÈRE



MARCHÉ POTENTIEL

National : Clientèle nationale recherchant des activités originales et haut de gamme. Touristes locaux et visiteurs marocains des grandes villes.

International : Touristes étrangers à la recherche d'expériences immersives, en particulier les Européens, Américains et Asiatiques. Attrait pour les groupes VIP et les événements d'entreprise internationaux.

Investissement potentiel (hors foncier) : 4 MDH

Chiffre d'affaires potentiel : 4 MDH

Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT) : 1 MDH

Retour sur investissement (ROI) : 5 à 6 ans

ANALYSE PESTEL

Économique

Croissance du secteur liée à l'augmentation du tourisme, de l'urbanisation et de la demande locale.

Socioculturel

Besoin accru d'espaces de loisirs familiaux et éducatifs.

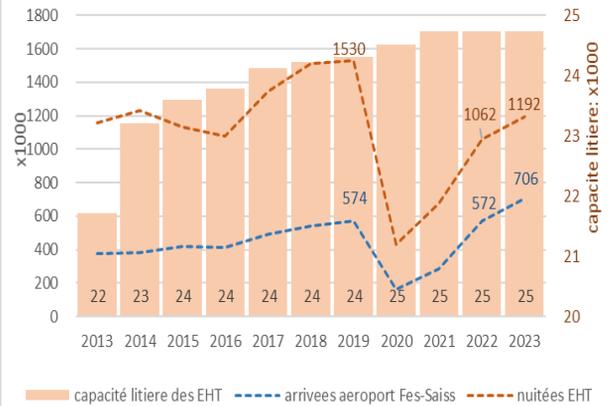
Technologique

Utilisation de technologies immersives comme la réalité virtuelle pour attirer un public diversifié.

Environnementale

Importance de concevoir un espace respectueux de l'environnement.

Indicateurs de l'activité touristique au niveau de la Région Fès-Ifrane-Meknès



Source : Observatoire du Tourisme

FONCIER POTENTIEL

Superficie souhaitée du terrain : 5000m² à 1 Ha en zone rurale

Plusieurs critères liés au terrain et à l'environnement doivent être pris en compte pour garantir la sécurité, l'accessibilité et l'attractivité) : Surface dégagée, Absence d'obstacles, Accessibilité...

L'offre de la région

SITUATION GÉOGRAPHIQUE & CONNECTIVITÉ



Proximité avec l'Europe à partir d'une 1h de vol de Fès grâce à l'aéroport international de Fès-Saiss (en cours d'extension pour une capacité de 5 M passagers /an)

Réseau routier et autoroutier : +20% du réseau national (lié aux principaux ports (dont Nador WM : 2h30 et Kénitra : 2h).

Réseau ferroviaire : +200 km reliant les 4 gares de la Région aux grandes villes du Royaume

CAPITAL HUMAIN & INCITATIONS



1^{er} pôle universitaire au Maroc : 6 universités avec + 230 000 étudiants formés par an

266 établissements de formation professionnelle : Capacité d'accueil annuelle 75 000 places / 236 spécialités et métiers + Écoles d'ingénieurs spécialisées : 10 700 ingénieurs en formation.

DISPOSITIFS INCITATIFS

Charte d'investissement nationale :

- Dispositif principal : Pour des projets de 50 MDH et créant 50 emplois ou créant 150 emplois. Des primes communes, territoriale et sectorielle sont cumulables jusqu'à 30 %.
- Dispositif de soutien spécifique dédié aux très petites, petites et moyennes entreprises (prochainement)

Incitations Régionales :

- Fonds Régional de subvention du foncier d'Investissement (prochainement – 2^{ème} trimestre 2025).
- Fonds Régional d'Appui aux Projets d'Investissement et de promotion de l'Emploi (prochainement).
- Prix compétitif du foncier accessible en location ou en cession.