



المركز الجهوي للاستثمار لجهة فاس مكناس
ⵎⴰⵔⴽⴰⵏ ⵙⴰⵎⴰⵔ ⵏ ⵉⵎⴰⵔ ⵏ ⵔⴰⵖⴰ ⵏ ⵎⴰⵎⴰⵏ
Centre Régional d'Investissement de la Région Fès-Meknès

**APPEL À PROJETS POUR LA REALISATION
D'UN PROJET D'AQUAPARC A LA COMMUNE
D'EL HAJEB SUR LE TERRAIN DOMANIAL
OBJET DU TF N° 13 494/K (PARTIE)**

CAHIER DES CHARGES

Juillet 2025

Article 1- Textes de référence :

- 1- Dahir n°1-19-18 du 13 février 2019 (7 jourmada II 1440) portant promulgation de la loi 47-18 portant réforme des centres régionaux d'investissement et création des commissions régionales unifiées d'investissement (B.O. 6754 du 21 février 2019)
- 2- La loi 22.24 modifiant et complétant la loi n° 47.18 relative à la réforme des Centres Régionaux d'Investissement et à la création de Comités Régionaux Unifiés d'Investissement
- 3- Dahir n° 1-18-104 du 20 décembre 2018 portant promulgation de la loi de finances n° 80.18 pour l'année budgétaire 2019
- 4- Dahir n°1-04-255 du 16 kaada 1425(29 décembre 2004 portant promulgation de la loi de finances n°26.04 pour l'année budgétaire 2005
- 5- Dahir du 12 Juillet 1948 (5 Ramadan 1367) approuvant un nouveau cahier des charges et conditions générales, à imposer aux cessionnaires de lots domaniaux urbains
- 6- Lettre royale du 9 janvier 2002 adressée au Premier Ministre relative à la gestion déconcentrée de l'investissement (BO n° 4970 17 janvier 2002)
- 7- Décret Royal n°330-66 du 10 moharrem 1387 (21 avril 1967) portant Règlement Général de Comptabilité Publique
- 8- Décret n° 2-18-577 du 8 chaoual 1440 (12 juin 2019) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour son application.
- 9- Décret n°2-16-375 du 13 Chaoual 1437 (18 juillet 2016) fixant le tarif des droits de conservation foncière
- 10- Décret n°2-13-909 du 23 Rajeb 1435 (23 Mai 2014), modifiant et complétant le Décret Royal n°330-66 du 10 Moharram 1387 (21 Avril 1967), portant règlement de la comptabilité publique
- 11- Décret n°2-13-18 du 16 ramadan 1435 (14 juillet 2014) du relatif aux formalités de l'immatriculation foncière (article 27, 28 et 29)
- 12- Décret n°2-09-471 du 20 hija 1430 (8 décembre 2009) modifiant l'article 82 du décret royal n°330-66 du 10 moharrem 1387 (21 avril 1967) portant Règlement Général de Comptabilité Publique
- 13- Décret n°2.07.995 du 23 chaoual 1429 (23 Octobre 2008) relatif aux attributions et à l'organisation du Ministère de l'Economie et des Finances (Article 13)
- 14- Décret n° 2-02-185 du 5 mars 2002 modifiant et complétant le décret royal n° 330-66 du 21 avril 1967 portant règlement général de comptabilité publique (B.O. n° 4984 du 7 mars 2002, pages 140 à 141)
- 15- Circulaire n°193 du 02 octobre 1967 relative à la location d'immeubles domaniaux
- 16- Loi 12-90 relative à l'urbanisme
- 17- Loi 25-90 relative aux lotissements, groupements d'habitation et morcellement, tel qu'elle a été modifiée

Article 2- Contexte de l'appel à projets :

Dans le cadre de la valorisation du terrain appartenant au Domaine Privé de l'Etat objet du TF n°13 494/K, commune d'El Hajeb, Province El Hajeb, il a été décidé le lancement d'un appel à projets pour la réalisation d'un projet de parc aquatique, conformément aux prévisions du plan d'aménagement d'El Hajeb visant la dynamisation de l'activité d'animation touristique dans la commune.

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

C'est à ce titre qu'il est proposé la valorisation du terrain domanial précité par des investisseurs privés dans le but de promouvoir le secteur d'animation dans la commune d'El Hajeb.

Article 3- Objectifs et consistance du projet :

Le présent appel à projets, a pour objet de sélectionner un pétitionnaire qui va louer le terrain domanial objet du TF n°13 494/K (partie), d'une superficie d'environ 93a84ca, situé à la commune d'El Hajeb, Province d'El Hajeb, en vue de réaliser un projet de parc aquatique dans le cadre d'un programme riche et exploité d'une façon moderne. Ce projet va permettre de renforcer et d'améliorer l'offre et la qualité des équipements d'animation au niveau de la commune d'El Hajeb.

Le pétitionnaire sélectionné pour la location du terrain domanial précité devra concevoir et réaliser un projet de parc aquatique conforme aux dispositions urbanistiques de la zone et comportant à titre indicatif :

- Attractions aquatiques
- Ateliers thématiques, scènes de spectacles
- Piscines à vagues
- Rivières lentes
- Toboggans variés
- Services de restauration, etc ...

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

Article 4- Assiette foncière :

Il s'agit d'un terrain domanial, objet du TF n°13 494/K(partie), d'une superficie approximative de 93a84ca, dont le plan de situation fourni à titre indicatif est en annexe 2. La superficie définitive sera déterminée par le dossier technique qui sera réalisé par le pétitionnaire sélectionné.

Le prix de location du terrain objet de cet appel à projets a été fixé à 3 dh /m²/an.

Type de Foncier	Référence foncière	Superficie approximative en m ²	Dispositions urbanistiques	Prix de location
Domanial	13 494/K	9384 m ²	Zone Touristique (ZT) Voir en annexe 3 le règlement des dispositions urbanistiques	3dh/m ² /an

Article 5- mode de mobilisation du terrain :

Le terrain domanial objet du présent appel à projets est à mobiliser dans le cadre d'une location au prix de 3 dh/m²/an avec option d'achat au prix de 400dh/m², après réalisation du projet et respect des engagements prévus par le pétitionnaire et sur sa demande .

Article 6- Qualité des pétitionnaires :

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

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

Article 7- Engagements du pétitionnaire sélectionné :

Le pétitionnaire sélectionné s'engage à:

- Déposer une demande de location du terrain en question auprès de la CRUI dans un délai d'un mois après la date de notification de la décision de sélection par la commission de sélection indiquée ci-dessous.
- Réaliser toutes les études techniques, urbanistiques et financières nécessaires à l'obtention de l'autorisation de construire ;
- Réaliser les travaux des réseaux tertiaires et d'aménagement des abords, des divers branchements et des constructions nécessaires au projet ;
- Prendre en charge toutes les protections nécessaires et les éventuels déplacements concernant les réseaux existants ;
- Financer la réalisation du projet et obtenir les autorisations nécessaires à sa charge ;
- Respecter le délai maximum de 6 mois pour la réalisation des études et l'obtention des autorisations à partir de la date de signature du contrat de location, et de 24 mois au maximum pour la réalisation du projet et le lancement de l'activité à partir de la date de l'obtention de l'autorisation de construire, et de façon générale respecter les clauses de l'arrêté et du contrat de location .
- Respecter la réglementation régissant le secteur conformément au Plan d'Aménagement de la zone ;
- Gérer d'une façon commune et directe l'intégralité du projet.

Article 8- Retrait du dossier de l'appel à projets :

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

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

1. Le plan de situation du terrain (annexe 2)
2. Le règlement urbanistique de la zone (annexe3)
3. Le présent cahier de charges de l'appel à projets
4. Le projet du contrat de location avec la Direction Régionale des Domaines de l'Etat.

Article 9 – Constitution et dépôt des dossiers de candidature :

Les pétitionnaires intéressés doivent déposer leurs dossiers de candidature dans un pli fermé au siège du CRI Fès Meknès à Fès, et ce au plus tard à la date et l'heure précisées dans l'avis de publication de l'appel à projets.

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

Le dossier de candidature est composé des pièces suivantes :

1. Demande adressée au Président de la CRUI, précisant l'acte demandé : « autorisation de location de terrain du domaine privé de l'état y compris les terrains agricoles ou à vocation agricole et fixation de la valeur vénale » ;
2. Le présent document dûment, paraphé sur toutes les pages, signé et cacheté avec la mention manuscrite « lu et approuvé sans aucune réserve » ;
3. L'acte d'engagement dûment signé et cacheté par la (les) personne(s) habilitée (s), par lequel le pétitionnaire s'engage en cas d'approbation de son dossier à demander la location de la parcelle du terrain objet de l'appel à projet et à respecter ses engagements (*annexe I*) ;
4. Copie de la carte d'identité du gérant ou du porteur du projet (Passeport ou carte de séjour pour les étrangers);
5. Délégation de pouvoirs du représentant de l'investisseur (le cas échéant) ;
6. PV de la dernière réunion du CA ou de l'AG (s'il existe) ;
7. Extrait du RC (modèle 7) actualisé ;
8. Attestation de régularité fiscale ne dépassant pas 6 mois ;
9. Statut de la personne morale ;
10. Plaquette du projet détaillée (plans, plan de masse façades 3D, ...), précisant notamment : nature, superficies, activités et services prévus, le montant d'investissement détaillé HT, le nombre d'emplois permanents directs à créer (ventilé par catégorie) après démarrage de l'activité, stratégie commerciale... ;
11. Un business plan (plan d'affaire) incluant une note de présentation du projet et le montage financier détaillé du programme d'investissement proposé (financement propre, crédit, ...);
12. Les références de l'entreprise justifiant son expérience (Projets réalisés, Type et montant d'investissement) ;

Article 10- Résultats d'examen des dossiers déposés :

Les résultats d'examen des dossiers complets déposés seront publiés sur le site internet du CRI Fès Meknès : www.fesmeknesinvest.ma

Article 11- Commission de sélection et d'examen des dossiers de candidature :

Une commission de sélection présidée par la Wilaya procédera à l'examen des dossiers déposés et à la sélection du pétitionnaire à retenir pour la réalisation du projet objet de cet appel à projets. Cette commission est composée des représentants des membres suivants :

- La Wilaya de la Région Fès Meknès
- La Province d'El Hajeb
- Le Conseil de la Région Fès-Meknès
- Le Centre Régional d'Investissement de la région Fès-Meknès (secrétariat)
- La Commune d'El Hajeb
- La Direction Régionale des Domaines de l'Etat
- L'Agence Urbaine de Meknès
- La Délégation Régionale du Tourisme de Meknès

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

Le pétitionnaire sélectionné par cette commission entamera les procédures nécessaires pour la mobilisation du foncier conformément aux dispositions du présent cahier des charges.

Article 12- Critères d'évaluation et de sélection :

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

Critères	Points
1. Capacité financière (capacité de financement par fonds propres) ¹	10
2. Expérience dans le secteur (Projets réalisés, type et montant d'investissement) ²	10
3. Concept et qualité du projet (nature et superficies des animations et des services prévus, stratégie d'animation)	45
4. Montant d'investissement en DH ³ HT	20
5. Nombre d'emplois permanents directs à créer après démarrage de l'activité ⁴	15
Total	100

- 1 : Pour les pétitionnaires ayant présenté une attestation de la capacité financière, le pétitionnaire ayant présenté le niveau de financement par fonds propres le plus important aura la note maximale de 10, pour les pétitionnaires n'ayant pas présenté l'attestation de capacité financière, la note sera 0. Les autres dossiers seront notés sur la base de la règle de 3 (proportionnellement).
- 2 : Sélectionner les attestations portant sur des projets similaires puis calculer le cumul des Mt d'investissement réalisés, le projet ayant le Mt d'investissement le plus important aura la note de 10. Les autres dossiers seront notés sur la base de la règle de 3 (proportionnellement).
- 3 : Le Mt d'investissement le plus important aura la note maximale de 20, les autres dossiers seront notés sur la base de la règle de 3 (proportionnellement).

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

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

En cas d'égalité des notes, le pétitionnaire à retenir sera celui ayant obtenu la meilleure note pour le critère concept et qualité du projet.

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

Article 13- Constat de valorisation du projet :

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

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

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

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

Article 14- Clauses et conditions générales :

Le projet sélectionné sera soumis aux :

- Clauses et conditions générales du présent cahier des charges ;
- Dispositions urbanistiques du secteur en vigueur ;
- Engagements établis et signés par le candidat relatifs à la location de la parcelle en question ;
- Dispositions du contrat de location établi par les services des Domaines de l'Etat.

ARTICLE 15- ANNULATION DE L'APPEL À PROJETS :

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

Signature du pétitionnaire avec la mention lue et approuvé

Annexes :

Annexe 1 :

ENGAGEMENT DE REALISATION D'UN PROJET DE PARC AQUATIQUE A LA COMMUNE D'EL HAJEB

Je soussigné.....

Titulaire de la CIN n°.....

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

.....

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

1) Louer auprès de la Direction Régionale des Domaines de l'Etat de Fès, la parcelle faisant partie du TF n°13 494/K, d'une superficie approximative de 9384 m² au prix au prix de 3dh/m²/an pour la réalisation d'un projet de parc aquatique situé à la Commune d'El Hajeb.

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

.....

.....

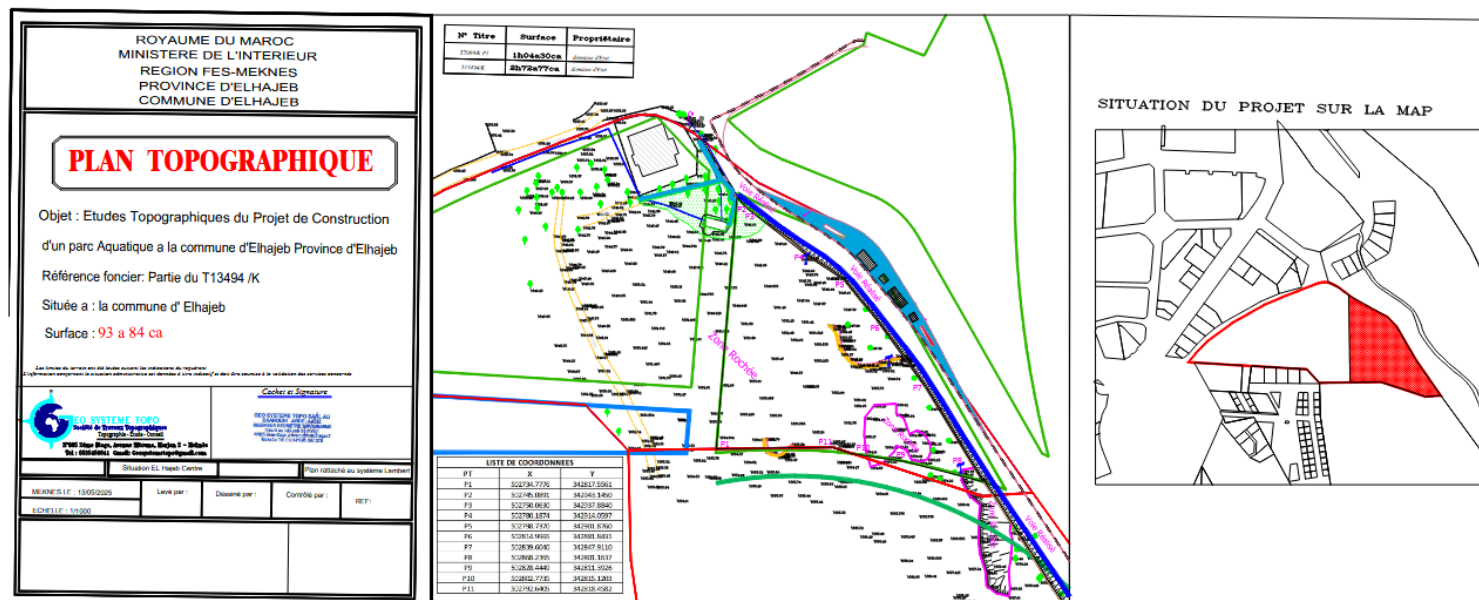
3) Respecter les engagements compris dans le dossier d'investissement approuvé par la CRUI, et le délai de réalisation et de lancement de l'activité qui ne doit pas dépasser 24 mois à compter de la date d'obtention de l'autorisation de construire.

4) Respecter les dispositions du cahier des charges du présent Appel à projets, et du contrat de location régissant l'opération de location du terrain relevant du Domaine Privé de l'Etat objet de cet appel à projets.

Fait àpour servir et valoir ce que de droit le

Lu et approuvé

**PLAN TOPOGRAPHIQUE DE LA PARCELLE OBJET DE L'APPEL À PROJETS
FOURNI A TITRE INDICATIF**



Annexe 3 : Règlement des dispositions urbanistiques de la zone

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « ZT »

Article 1 zt - définition de la zone

La zone ZT est une zone urbaine d'extension dans laquelle peuvent être édifiées des constructions destinées à l'hébergement de vacances sous forme de bungalows, de motel, hôtel et centres de vacances.

Peuvent être autorisés dans cette zone les équipements d'accompagnement tels que restaurants, cafés, commerces, sport et jeux.

Article 2 zt - types d'occupation ou d'utilisation interdite

Sont interdits dans la zone ZT :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et de 3^{ème} catégorie ;
- Tous les établissements commerciaux, (à l'exception de petits commerce liées à l'activité touristique), de bureaux, d'artisanat et les dépôts ;
- La réalisation de constructions destinées à l'habitat ;
- Les constructions à caractère provisoire ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les stations de service.

Article 3 zt - possibilités maximales d'utilisation du sol

Le coefficient d'occupation du sol **maximal** est fixé à 0,5 quel que soit le type d'activité ou d'équipement proposé. Il se calcule sur le terrain même avant morcellement ou lotissement duquel ont été soustraites les surfaces réservées aux équipements et à la voirie figurant au plan d'aménagement.

Pour être autorisé, le morcellement ou lotissement doit répondre aux conditions applicables à la zone ZT.

Les superficies et largeurs minimales des parcelles privatives de terrain sont limitées à :

- 10.000m² et 50m pour les projets contenant des bungalows ;
- 3000m² et 30m de large pour les motels, hôtels...

Le coefficient d'utilisation du sol est fixé à :

- 15% pour les projets contenant des bungalows ;
- 20% pour les motels, hôtels et autres types de projets.

Article 4 zt - hauteur maximale des constructions

La construction ne pourra dépasser la hauteur :

- de 9.50 m (R+I+C) toute superstructure comprise pour les bungalows ;
- de 14.00 m (R+2+C) toute superstructure comprise pour les motels, hôtels et autres types

de projets.

Dans le cas d'un terrain en pente, un retrait de 3m peut être imposé au dernier étage sur les façades situés en contrebas afin de ne pas dépasser la hauteur totale permise.

Article 5 zt - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer un recul de 10,00m sur les voies publiques quelque soit leur emprise. Ces zones de retrait doivent être aménagées en jardin d'agrément.

La construction doit observer par rapport au point le plus proche de l'alignement opposé un recul d'une distance égale à une fois et demie la hauteur du bâtiment avec un minimum de 8m.

Article 6 zt - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

La construction doit observer par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes un recul minimal d'une distance égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 8 m.

Article 7 zt - clôture et implantation des constructions sur un même propriété

La zone de retrait peut être séparée du domaine public par un mur plein sur une hauteur de 1m surmonté par une grille métallique de 1,50m de hauteur maximale. Il en est de même pour la clôture séparant deux parcelles privatives de terrain.

La clôture séparant deux lots de terrains peut être supprimée s'il y a accord écrit entre propriétaires.

Les clôtures séparant les constructions isolées à l'intérieur d'une même propriété sont interdites.

L'implantation des constructions sur une même propriété doit respecter les règles de prospects suivants:

- La distance séparant les façades de deux constructions doit être égale ou supérieure à une fois et demie la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 8m ;

Article 8 zt - stationnement des véhicules

Pour les bungalows, il doit être prévu un emplacement pour 300m² hors œuvre.

Pour les constructions à usage d'hôtel, motel, il doit être prévu un emplacement pour deux chambres.

Pour les salles de café et restauration, il doit être prévu un emplacement pour 20m² de surface hors œuvre.

Pour les constructions à usage d'activité commerciale, il doit être prévu un emplacement pour 100m² de surface hors œuvre.

En aucun cas, les aires de stationnement ne peuvent empiéter sur les zones de retrait.

La surface nécessaire aux aires de stationnement est de 25m² utile par emplacement et peuvent être couvert ou non.

Les aires de stationnement doivent être assurées en dehors des voies publiques.

Article 9 zt - plantations

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100m²

de surface plantée :

- Les reculs imposés sur voies devront être traités en espaces plantés formant avec le corps de la construction un ensemble homogène, les surfaces non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses, ...etc. seront clos à l'alignement par un muret bas de 1,00m, surmonté d'une grille de 0,60m de haut, doublé d'une haie vive ;
- les aires de stationnement des équipements commerciaux doivent être plantées, à raison d'un arbre à haute tige pour deux places.

Pour l'ensemble de ces zones plantées, il sera prévu un système d'arrosage à la charge des propriétaires. La réutilisation des eaux usées après traitement et la récupération des eaux pluviales est vivement recommandée.

Article 10 zt - servitudes architecturales

Les toitures terrasses sont interdites, les toitures doivent être obligatoirement inclinée d'un angle compris entre 30° et 45°, couvertes de tuiles mécaniques de couleur rouge, l'inclinaison doit démarrer à une hauteur de 1.40 à partir du dernier plancher.