

ROYAUME DU MAROC
REGION FES - MEKNES
PREFECTURE DE FES
COMMUNE DE FES

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI) POUR LA
REALISATION DE PROJETS D'INVESTISSEMENT SUR
DES TERRAINS COMMUNAUX A LA VILLE DE FES**

Jun 2025



SOMMAIRE

1) CONTEXTE ET OBJET DE L'AMI	3
2) PRESENTATION DES PROJETS	3
3) INFORMATIONS SUR LES PARCELLES ET LES PROJETS OBJET DE L'AMI	4
4) MODE DE MOBILISATION	5
5) CONDITIONS GENERALES DE PARTICIPATION A L'AMI	5
6) RETRAIT DU DOSSIER DE L'AMI	5
7) CONSTITUTION DU DOSSIER DE SOUMISSION A L'AMI	6
8) SITUATION DU FONCIER SUPPORT DU PROJET	7
9) PROCESSUS DE SELECTION DES SOUMISSIONNAIRES ET MODE D'EVALUATION DES OFFRES	7
10) OBLIGATIONS ET ENGAGEMENTS DES INVESTISSEURS RETENUS	8
11) CONDITIONS DE PRESENTATION ET DE DEPOT DES DOSSIERS	9
12) LANGUE DE PRESENTATION DES DOSSIERS	9
13) DOMICILE DU SOUMISSIONNAIRE	9
14) RESULTATS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET	9



1) CONTEXTE ET OBJET DE L'AMI

La région de Fès-Meknès se positionne aujourd'hui comme un pôle économique en pleine dynamique de croissance et présentant diverses opportunités d'investissement. Cette région possède un ensemble d'atouts de compétitivité dont la richesse de son patrimoine, l'importance de ses ressources humaines et la diversité de son tissu économique.

Cette Région, 4^{ème} contributrice au PIB national, 1^{er} pôle agricole, 1^{er} producteur d'artisanat et 2^{ème} pôle universitaire à l'échelle nationale grâce à ses 6 universités et ses 266 établissements de formation, est dotée d'une population de près de 4,5 M habitants, dont près des 2 / 3 de jeunes de moins de 40 ans. La Région bénéficie d'une position géographique stratégique, au centre du Royaume, et au cœur des autres Régions économiques, et sa connectivité aux grands axes logistiques et aux ports nationaux, notamment au futur port de Nador West Med, ce qui la place comme un hub émergent d'attraction des investissements dans un contexte de réorganisation des flux d'investissement mondiaux.

La dynamique de croissance économique de la Région a été boostée grâce à la réalisation et le lancement d'un ensemble de projets structurants dont le Programme Royal de réhabilitation des anciennes médinas de Fès, de Meknès et de Sefrou, l'extension et la mise à niveau des routes nationales et régionales, la Cité des Métiers et des Compétences, l'extension de l'aéroport international de Fès-Saiss, le renforcement des infrastructures de santé, la mise à niveau urbaine couvrant les équipements publics et la mise à niveau des boulevards.

Le choix de la ville de Fès parmi les villes hôtes pour accueillir la Coupe d'Afrique des Nations (CAN) 2025 et la Coupe Du Monde (CDM) 2030 permettra indubitablement de renforcer la dynamique de croissance économique et touristique de cette ville, et de contribuer au rayonnement de son image au niveau international.

Grace à ses multiples atouts de compétitivité, la ville de Fès est devenue une véritable destination pour des investissements structurants portés par des groupes internationaux de référence dans des secteurs à forte valeur ajoutée. Elle a réussi à se positionner comme un territoire compétitif, innovant et durable au cœur du Royaume.

Dans ce contexte porteur, il est lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) dont l'objet est la sélection des investisseurs qui prendront en charge la réalisation de projets d'investissement sur des terrains appartenant à la commune de Fès.

Cette opération a pour objectif de :

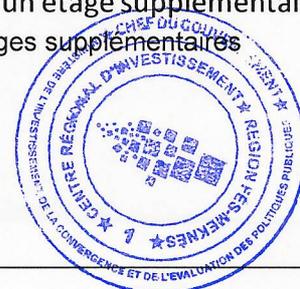
- Promouvoir l'investissement au niveau de la ville de Fès.
- Doter la ville de Fès d'une offre d'équipements touristiques, commerciaux et d'animation.
- Booster l'animation touristique et commerciale au niveau de la ville.

Le présent cahier des charges définit les modalités d'organisation de l'AMI, de sélection des dossiers, ainsi que les conditions et les engagements à respecter par les investisseurs sélectionnés dans le cadre de la réalisation de projets d'investissement sur des terrains appartenant à la commune de Fès.

2) PRESENTATION DES PROJETS

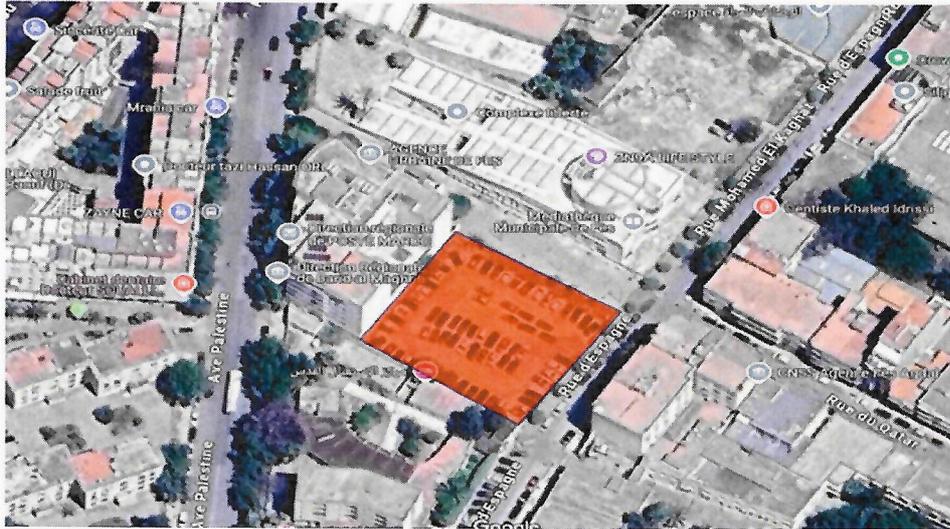
L'AMI porte sur la valorisation de **3 parcelles de terrains** appartenant à la commune de Fès par le développement des projets d'investissement suivants :

1. Projet d'hébergement touristique en R+6 avec possibilité d'avoir 2 étages supplémentaires
2. Projet d'hébergement touristique en R+4 avec possibilité d'avoir un étage supplémentaire
3. Projet d'Hébergement touristique en R+6 avec possibilité d'avoir 2 étages supplémentaires



3) INFORMATIONS SUR LES PARCELLES ET LES PROJETS OBJET DE L'AMI

N° de la parcelle	Numéro du TF (localisation)	Superficie approximative	Prix	Affectation urbanistique et nature du projet	Consistance à titre indicatif
1	TF4243/F (face Complexe Al Qods)	2500m ²	Location : 5Dh/m ² /an Cession : 2800Dh/m ² (Location avec Option d'achat)	Hébergement touristique en R+6 avec possibilité d'avoir 2 étages supplémentaires	Hôtel, chambres-suites, restaurants, espaces d'animation et de loisirs (piscines, spas, club)



Plan de situation de la parcelle n°1

N° de la parcelle	Numéro du TF (localisation)	Superficie approximative	Prix	Affectation urbanistique et nature du projet	Consistance à titre indicatif
2	TF89968/69 (Face projet du Théâtre de Fès en cours de réalisation)	7659m ²	Location : 5Dh/m ² /an Cession : 1600Dh/m ² (Location avec Option d'achat)	Hébergement touristique en R+4 avec possibilité d'avoir un étage supplémentaire	Hôtel, chambres-suites, restaurants, espaces d'animation et de loisirs (piscines, spas, club)



Plan de situation de la parcelle n°2



N° de la parcelle	Numéro du TF (localisation)	Superficie approximative	Prix	Affectation urbanistique et nature du projet	Consistance à titre indicatif
3	TF256906/06 (Près du marché central)	2038m ²	Location : 5Dh/m ² /an Cession : 1000Dh/m ² (Location avec Option d'achat)	Hébergement touristique en R+6 avec possibilité d'avoir 2 étages supplémentaires	Hôtel, chambres-suites, restaurants, espaces d'animation et de loisirs (piscines, spas, club)



Plan de situation de la parcelle n°3

NB : les consistances des projets objet de cet AMI sont présentées à titre indicatif, les soumissionnaires peuvent proposer des composantes pour enrichir et améliorer le programme de ces projets d'investissement.

4) MODE DE MOBILISATION

- Les parcelles seront mobilisées dans le cadre d'une location avec option d'achat dès la réalisation effective et totale du projet et respect des engagements, sur demande de l'investisseur.
- La location des terrains aura lieu après sélection par la commission d'évaluation mentionné ci-dessous.

5) CONDITIONS GENERALES DE PARTICIPATION A L'AMI

Peuvent participer au présent AMI les personnes morales qui respectent les conditions suivantes :

- Démontrer une expérience et une capacité de gestion de projets similaires;
- Disposer des capacités financières et techniques nécessaires pour la réalisation du projet proposé;
- Être en situation fiscale régulière, pour avoir souscrit leurs déclarations et réglé les sommes exigibles ou, à défaut de règlement, constitué les garanties suffisantes pour le comptable chargé du recouvrement ;
- Être affiliées à la CNSS et souscrivant régulièrement leurs déclarations de salaire et être en situation régulière auprès de cet organisme ;
- Délai de réalisation du projet ne dépassant pas 24 mois à partir de la date d'obtention du permis de construire (pour l'achèvement des travaux et la mise en service).

Ne sont pas admises à participer au présent AMI :

- Les personnes morales en liquidation judiciaire ;
- Les personnes en redressement judiciaire, sauf autorisation spéciale délivrée par l'autorité judiciaire compétente.

6) RETRAIT DU DOSSIER DE L'AMI

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

Les investisseurs intéressés sont invités à télécharger à partir du site www.fesmeknesinvest.ma (rubriques AMI) le présent cahier de charges de l'AMI.



7) CONSTITUTION DU DOSSIER DE SOUMISSION A L'AMI

Les investisseurs souhaitant participer à l'AMI doivent déposer leurs dossiers contre accusé de réception à l'adresse suivante :

Centre Régional d'Investissement Fès-Meknès
45, Avenue Taha Houcine, 30000 Fès

Chacun des candidats devra présenter un dossier conformément aux dispositions indiquées ci-dessous.

Toutes les informations apportées par les Soumissionnaires dans leur Offre seront considérées comme en faisant partie intégrante.

Les investisseurs intéressés devront présenter leur dossier **dans un seul pli fermé et cacheté portant obligatoirement** :

- Le nom et l'adresse du concurrent,
- L'objet et le numéro de l'Appel à Manifestation d'Intérêt,
- La mention que « le pli ne doit être ouvert que par le président de la commission lors de la séance d'examen des offres ».

Ce pli devra contenir les documents indiqués ci-après, **en exemplaires** originaux, **sous deux enveloppes fermées** et selon les modalités définies ci-après.

Enveloppe N°1 : Le dossier administratif

- a. Demande de soumission au présent AMI adressée à Monsieur le Président de la Commune de Fès
- b. Une déclaration sur l'honneur indiquant les numéros d'inscription au Registre du Commerce, le numéro du compte postal ou bancaire ou au trésor du soumissionnaire, ainsi que son numéro d'affiliation à la Caisse Nationale de Sécurité Sociale et l'identifiant commun de l'entreprise (ICE) (modèle déclaration sur l'honneur en Annexe 1) ;
- c. Copie de la carte d'identité du gérant ou du porteur du projet ou passeport ou carte de séjour pour les étrangers
- d. Attestation de l'identifiant fiscal
- e. Statut de la personne morale
- f. PV de la dernière réunion du CA ou de l'AG
- g. Délégation de pouvoirs au cas où le demandeur n'est pas le représentant légal
- h. Le certificat d'immatriculation au registre de commerce (modèle J) de moins d'une (1) année ;
- i. Le présent document avec toutes les pages paraphées et portant le cachet de l'entreprise, et la dernière page cachetée et signée avec la mention « lu et accepté » ;
- j. En cas de groupement d'entreprises (Le Groupement doit être solidaire), un exemplaire de la convention de la constitution du groupement solidaire portant la signature légalisée des membres du groupement. Cette convention doit être accompagnée d'une note indiquant notamment l'objet de la convention, la nature du groupement, la responsabilité solidaire des membres du groupement, le mandataire, la durée de la convention, le numéro du compte bancaire, la répartition des prestations, le cas échéant.
Dans le cas de groupement d'entreprises, les pièces énumérées dans le dossier administratif doivent être reproduites par chacun des membres du groupement.
- k. L'attestation (originale ou copie certifiée conforme à l'original) du percepteur, délivrée depuis moins d'un an certifiant que le concurrent est en situation fiscale régulière ou, à défaut de paiement qu'il a constitué les garanties jugées suffisantes par le comptable chargé du recouvrement. Cette attestation doit mentionner l'activité au titre de laquelle le concurrent est imposé ;
- l. L'attestation (originale ou copie certifiée conforme à l'original) de la CNSS délivrée depuis moins d'un an certifiant que le concurrent est en situation régulière envers cet organisme.
- m. Attestation de capacité financière.

Cette enveloppe doit être cachetée et porter de façon apparente la mention « **Dossier Administratif** »

NB : L'absence d'un ou plusieurs éléments du dossier administratif peut constituer un motif de rejet de l'offre.

Enveloppe N°2 : Le dossier technique

Le dossier technique doit comprendre :

- a) Une présentation générale du soumissionnaire (annexe 2)
- b) Une présentation de la stratégie proposée pour la réalisation du projet objet du dossier de



soumission à l'AMI :

- Vision relative au projet
 - Master plan global du projet
 - Tableau de surfaces
 - Visuels 3D
 - Programme cible
 - Enseigne(s) ciblée(s) si déjà identifiée(s)
- c) Stratégie marketing et commerciale pour le développement du projet
- d) La démarche adoptée pour la réalisation du projet et les moyens techniques et humains mis en œuvre
- e) Programme d'exploitation et d'animation du projet et les moyens techniques et humains mis en œuvre
- f) Le calendrier prévisionnel de réalisation du projet en tenant compte de la date du dépôt et l'obtention de l'autorisation de construire
- g) Une estimation de l'investissement du projet
- h) Les références et justificatifs de projets similaires
- i) La situation financière du candidat : CPC et bilans financiers publiés sur les trois dernières années.
- j) Un Business Plan sur 5 ans relatif au projet projeté
- k) Plan de financement.

NB : L'absence d'un ou plusieurs éléments du dossier technique peut constituer un motif de rejet de l'offre.

Cette enveloppe doit être cachetée et porter de façon apparente la mention « **Dossier Technique** ».

Chaque parcelle doit faire l'objet d'un dossier complet séparé.

8) SITUATION DU FONCIER SUPPORT DU PROJET

Les investisseurs participant à cet AMI sont supposés avoir apprécié, sous leur responsabilité l'état et la situation de la parcelle dédiée au projet pour établir leurs offres, et aucune réclamation ne sera admise en conséquence, pour quelque cause que ce soit.

9) PROCESSUS DE SELECTION DES SOUMISSIONNAIRES ET MODE D'ÉVALUATION DES OFFRES

L'examen des dossiers déposés sera réalisé par une commission technique d'évaluation, dont le secrétariat est assurée par le Centre Régional d'Investissement de la région Fès-Meknès, composée des représentants des membres suivants :

- La Wilaya de la Région Fès-Meknès
- La Commune de Fès
- L'Agence urbaine de Fès
- La Délégation Régionale du Tourisme de Fès
- Tout membre jugé utile en fonction de la nature et du secteur du projet

PHASE 1 : ANALYSE DES DOSSIERS ADMINISTRATIFS

Cet examen vise à s'assurer de la conformité des dossiers par rapport aux conditions de l'AMI.

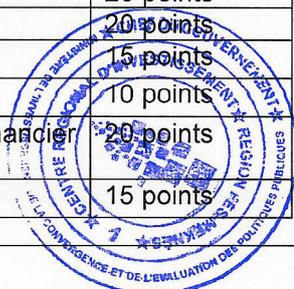
L'examen des dossiers administratifs se soldera par l'une des conclusions suivantes :

- Acceptation du dossier ;
- Demande de complément du dossier ;
- Rejet de l'offre pour non-conformité aux articles du dossier de l'AMI.

PHASE 2 : EVALUATION DU DOSSIER TECHNIQUE

Ne sont pris en compte dans cette phase que les dossiers techniques des investisseurs ayant été retenus à l'issue de la phase 1. Cette phase consiste à évaluer par parcelle les dossiers techniques des investisseurs. Une note technique globale sur 100 points (Nt) sera attribuée à chaque participant qui sera calculée selon la grille d'évaluation suivante :

Critères d'évaluation	Notation
Qualité du projet et de son concept	20 points
Qualité du programme proposé	20 points
Expérience et références dans le secteur concerné	15 points
Approche en matière de développement durable et d'intégration paysagère	10 points
Qualité du business plan, solidité financière du candidat et du montage financier (investissement et emploi directs et indirects)	20 points
Planning de réalisation	15 points



L'évaluation de chaque critère se fait selon l'appréciation de la commission d'évaluation et en fonction de la documentation fournie par les investisseurs. Les critères de notation sont définis ci-après :

1. Qualité du concept du projet (20 points)

Très pertinente et répondant parfaitement aux attentes	20 points
Pertinente	15 points
Moyennement pertinente	05 points
Pas du tout pertinente	0 points

2. Qualité du programme (20 points)

Très pertinente et répondant parfaitement aux attentes	20 points
Pertinente	15 points
Moyennement pertinente	05 points
Pas du tout pertinente	0 points

3. Expérience et références dans le secteur concerné (15 points)

Très pertinente et répondant parfaitement aux attentes	15 points
Pertinente	10 points
Moyennement pertinente	05 points
Pas du tout pertinente	0 points

4. Approche en matière de développement durable et d'intégration paysagère (10 points)

Répond aux attentes	10 points
Répond partiellement aux attentes	05 points
Ne répond pas aux attentes	0 points

5. Qualité du business plan, solidité financière du candidat et du montage financier (20 points)

Cohérence des données présentées, importance de l'investissement et des emplois à créer	20 points
Répond partiellement aux attentes	10 points
Ne répond pas aux attentes	0 points

6. Planning de réalisation proposé (15 points)

Répond aux attentes	15 points
Répond partiellement aux attentes	10 points
Ne répond pas aux attentes	0 points

A l'issue de cette phase une note technique (Nt) sera attribuée aux concurrents retenus qui sera la somme des notes attribuées par critère. Une note égale à 0 est éliminatoire.

Seront écartées à l'issue de l'évaluation technique les offres qui obtiendront moins de 50 points.

Lors de l'examen des dossiers, la commission technique se réserve la possibilité de se faire communiquer d'autres éléments complémentaires des dossiers techniques et financiers (éclaircissements, complément d'information ou données, etc.). A l'issue de la notation des dossiers de sélection des investisseurs, un classement par ordre décroissant de la note technique obtenue par parcelle sera établi. Les investisseurs retenus seront ceux ayant obtenu les meilleures notes techniques par parcelle. En cas d'ex-æquo, le soumissionnaire retenu est celui ayant obtenu la note la plus élevée concernant le programme du projet.

Les procédures de mobilisation du foncier et de contractualisation pour les projets sélectionnées seront élaborées avec les investisseurs retenus conformément à la réglementation en vigueur.

10) OBLIGATIONS ET ENGAGEMENTS DES INVESTISSEURS RETENUS

Les investisseurs retenus s'engagent à réaliser leurs projets et démarrer leurs activités en respectant l'ensemble des données présentées dans le dossier de soumission à l'AMI retenu par la commission technique d'évaluation.

Ils s'engagent également à respecter les dispositions suivantes :

- Respecter la réglementation en vigueur relative à l'établissement en question
- Pour assurer la réalisation du programme d'investissement proposé, apporter les fonds nécessaires et suffisants pour faire face à la bonne exécution de ses engagements.
- Respecter les délais suivants :
 - Déposer le dossier de l'autorisation de construire et du classement technique provisoire



dans un délai de 02 mois au maximum à partir de la date de signature du contrat de location du terrain en question, sauf nécessité de délais supplémentaires pour traitement administratif de procédures nécessaires ;

- Démarrer les travaux de construction 01 mois au maximum après l'obtention de l'autorisation de construire ;
- Assurer la création des emplois permanents nouveaux conformément au nombre et aux délais présentés dans le dossier retenu par la commission technique d'évaluation.
- Le délai de réalisation du projet commence à partir de la date d'obtention de l'autorisation de construire.

11) CONDITIONS DE PRESENTATION ET DE DEPOT DES DOSSIERS

Le dossier de soumission devra être déposé contre un accusé de réception au plus tard à la date et l'heure fixées dans l'avis de l'AMI, qui sera publié, à l'adresse suivante :

Centre Régional d'Investissement Fès-Meknès, 45, Avenue Taha Houcine, 30000 Fès

NB : Aucun Dossier de Soumission ne sera accepté après la date et l'heure limite.

Le dossier présenté par chaque concurrent est mis **dans un seul pli fermé et cacheté portant obligatoirement :**

- Le nom et l'adresse du concurrent ;
- L'objet de l'appel à manifestation d'intérêt ;
- La mention que **« le pli ne doit être ouvert que par le président de la commission de l'appel à manifestation d'intérêt »**

Ce pli contient deux enveloppes fermées :

A- La première enveloppe

Comprend le dossier administratif du soumissionnaire. Elle doit être cachetée et porter de façon apparente, outre les indications portées sur le pli, la mention « **Dossier Administratif** ».

B- La deuxième enveloppe

Comprend le dossier Technique du soumissionnaire. Cette enveloppe doit être cachetée et porter de façon apparente, outre les indications portées sur le pli, la mention « **Dossier Technique** ».

NB :

- **Le non-respect des exigences ci-dessus en matière de présentation des dossiers peut entraîner le rejet de l'offre.**
- **Le pli doit comprendre un dossier original et une version électronique sur clé USB.**

Le délai pour la réception des plis expire à la date et à l'heure fixée par l'avis d'appel à manifestation d'intérêt. Les plis déposés ou reçus postérieurement au jour et à l'heure fixés ne sont pas admis.

12) LANGUE DE PRESENTATION DES DOSSIERS

Tous les documents relatifs à la réponse au présent dossier et tous les textes, mémoires ou note relatifs à l'exécution de cette mission seront rédigés en langue française.

13) DOMICILE DU SOUMMISSIONNAIRE

Toutes les notifications seront faites au candidat à l'adresse ou au courriel indiqués dans le dossier de soumission.

14) RESULTATS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

La commission n'est pas tenue de donner suite au présent Appel à Manifestation d'intérêt. Aucun soumissionnaire ne peut prétendre à une indemnité, si son offre n'est pas acceptée ou s'il n'est pas donné suite à cet AMI.

**Signature du soumissionnaire
(Précédée de la mention écrite à la main « Lu et accepté »).**

A, le :



ANNEXE 1

DECLARATION SUR L'HONNEUR ET ENGAGEMENT

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Objet : APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI) POUR LA REALISATION D'UN PROJET DESUR LA PARCELLE n°.....OBJET DU TF N°.....

Je, soussigné (Prénom, nom et qualité au sein de l'entreprise)

Agissant au nom et pour le compte de..... (Raison sociale et forme juridique de la société) au capital de : adresse du siège social de la société.....

Adresse du domicile élu.....

Affiliée à la CNSS sous le n°.....

Inscrite au registre du commerce..... (Localité) sous le n°.....

N° de patente.....

N° du compte courant postal-bancaire ou à la TGR.....(RIB)

N° de l'identifiant commun de l'entreprise.....

Responsable du dossier à contacter : (Prénom, nom et qualité au sein de l'entreprise)

Téléphone :

Email :

Déclare sur l'honneur :

- Ne connaître aucune difficultés financières, commerciales ou professionnelles particulières ;
- M'engager à couvrir une police d'assurance, les risques découlant de mon activité professionnelle ;
- M'engage à respecter les conditions du dossier de soumission retenu par la commission technique d'évaluation dans le cadre de cet AMI

Je certifie l'exactitude des renseignements contenus dans le dossier de soumission à l'AMI et la présente déclaration sur l'honneur et assumerai ma responsabilité en cas de faux ou d'usage de faux.

Je reconnais avoir pris connaissance des sanctions prévues par la réglementation en vigueur, relatives à l'inexactitude de la déclaration sur l'honneur.

Fait à.....le.....

(Signature légalisée et cachet du concurrent)



ANNEXE 2

➤ Présentation générale du soumissionnaire

- Raison sociale :
.....
- Domaine d'activité :
.....
- Coordonnées (adresse) :
.....
- Tél. /fax :
.....
- Email :
.....
- Adresse web :
.....
- CA 2024 :
.....
- Effectif 2024 :
.....

➤ Domaines d'activités de la société

- Promoteur hôtelier
- Promoteur immobilier
- Promoteur de centres commerciaux
- Promoteur d'animation et loisirs
- Opérateur hôtelier / Tour Opérateur
- Gestionnaire de centres commerciaux
- Etablissement financier (banque, assurance...)
- Fonds d'investissement
- Autre (à préciser) :
.....

➤ Contact soumissionnaire ou représentant légal

- Nom du contact
- Téléphone, mobile, fax
- Fonction/qualité
- Email

➤ Informations complémentaires :

- ...

