



المركز الجهوي للاستثمار لجهة فاس مكناس
المركز الجهوي للاستثمار لجهة فاس مكناس
Centre Régional d'Investissement de la Région Fès-Meknès

**APPEL À PROJETS POUR LA REALISATION DE PROJETS
TOURISTIQUES ET D'ANIMATION AU NIVEAU DES
PROVINCES DE BOULEMANE, TAOUNATE
ET TAZA**

CAHIER DES CHARGES

Mars 2026

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 et la Loi 25-90 relative aux lotissements, groupements d'habitation et morcellement, tel qu'elles ont été modifiées
- 17- Loi 22-07 relative aux aires protégées
- 18- Loi 80-14 relative aux établissements d'hébergement touristiques classés

Article 2- Contexte de l'appel à projets :

Dans le cadre de la valorisation des terrains domaniaux, collectifs, forestiers et communaux, sis au niveau des provinces de Boulemane, Taounate et Taza, il a été décidé le lancement d'un appel à projets pour la réalisation de projets d'investissement privés touristiques et d'animation, visant la promotion de l'investissement privé, la création des emplois, le développement de l'économie locale et l'amélioration de l'attractivité des provinces concernées.

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

Article 3- Objectifs et consistance de l'appel à projets :

Le présent appel à projets, a pour objet de sélectionner les pétitionnaires qui vont louer ou occuper les parcelles indiquées dans le tableau ci-dessous, en vue de réaliser des projets d'investissement privés dans le secteur du tourisme et de l'animation dans le cadre d'un programme innovant, riche et exploité d'une façon moderne. Ces projets vont permettre de renforcer et d'améliorer l'offre et la qualité des équipements touristiques et d'animation au niveau des provinces suscitées.

Les pétitionnaires qui seront sélectionnés pour la location ou l'occupation des terrains devront concevoir et réaliser des projets d'investissement conformes aux dispositions urbanistiques des zones en question en respectant les conditions indiquées au niveau du tableau en annexe n°1.

Les pétitionnaires sont invités à proposer des maquettes de projets innovantes tout en respectant la réglementation en vigueur.

Article 4- Assiette foncière et Prix :

Il s'agit des parcelles indiquées dans le tableau ci-dessous :

N°	Province	Commune/Localisation	Projet	Nature juridique du foncier/superficie	Référence foncière	Prix (à fixer par les commissions habilitées)
1	Boulemane	Enjil	Gîte Tichoukt	Collectif 1 ha	DA: 396/P1	Prix de location : 15000dh/ha/an Prix de cession : 60 dh/m ²
2	Boulemane	El Orjane (Koudiyat Abou Karjij, Douar lemhabib Tirnest)	Ecomusée et lodges	Collectif 1 ha	DA: 385	Prix de location : 10000dh/ha/an Prix de cession : 50 dh/m ²
3	Taounate	Ourtzagh	Maison d'hôtes et parc de loisirs à Ourtzagh	Domanial 1ha 05a 09ca	Partie du TF: 1378/F	Prix de location : 1Dh/m ² /an Prix de cession : 30 dh/m ²
4	Taounate	Kissane	Résidence du tourisme 3 étoiles "Village miniature" à Kissane au style du Douar traditionnel Jbala	Communal 1ha 80 ar 07ca	Partie du TF: 3812/54	Prix à fixer ultérieurement
5	Taza	Bab Boudir	Gîte	Domanial 0,48 Ha	Partie du TF: 23985/F	Prix de location : 3Dh/m ² /an Prix de cession : 70 dh/m ²
6	Taza	Bab Boudir	Hôtel Club	Domanial 58ar 94ca	Partie du TF: 23985/F	Prix de location : 3Dh/m ² /an Prix de cession : 70 dh/m ²
7	Taza	Bouchfâa	Gîte et centre d'interprétation (Parc National de Tazzeke)	Forestier Superficie du terrain 1ha Le terrain comporte 2 bâtiments forestiers d'environ 1000 m ² à intégrer dans le concept du projet	Partie du TF n° 55233/21	-Occupation du sol :3000dh/ha/an avec un minimum de 3000 dh/an -Surfaces construites et couvertes y compris voies de circulation : 15 dh/m ² /an -Pistes d'accès : 2000dh/km/an, avec un minimum de 5000dh/an -Compensation du domaine forestier : 5 fois la superficie occupée avec un prix unitaire de 20.042,00Dh/Ha
8	Taza	SMIA	Gîte (près de la grotte Chaara).	Domanial 1600 m ²	Partie du TF : 38607/21	Prix de location : 1 Dh/m ² /an Prix de cession : 50 dh/m ²
9	Taza	Matmata	Hôtel 3 étoiles avec dépendances	Domanial 1ha 01 a 26ca	Partie du TF : 2118/F	Prix de location : 1Dh/m ² /an Prix de cession : 30 dh/m ²

Article 5- mode de mobilisation des terrains :

Les parcelles objet du présent appel à projets sont à mobiliser dans le cadre d'une location/occupation temporaire au prix fixé par les commissions habilitées conformément à la réglementation en vigueur indiqués dans le tableau ci-dessus avec option d'achat pour les terrains domaniaux après réalisation du projet et respect des engagements prévus par le pétitionnaire et sur sa demande, en respectant la réglementation en vigueur.

Article 6- Qualité du pétitionnaire :

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

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

Article 7- Engagements des pétitionnaires sélectionnés :

Les pétitionnaires sélectionnés s'engagent à :

- Déposer une demande de location/occupation du terrain en question auprès des commissions habilitées 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/occupation, et de 24 mois au maximum pour la réalisation du projet, le lancement de l'activité et respect des engagements à partir de la date de l'obtention de l'autorisation de construire, et de façon générale respecter les clauses des contrats et des décisions de location/occupation.
- Respecter les dispositions de la réglementation d'aménagement en vigueur.
- 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 un journal 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 du présent cahier de charges de l'appel à projets et de ses annexes suivantes :

1. Le tableau de consistance des projets (annexe 1)
2. Les plans de situation des parcelles objet de l'appel à projets à titre indicatif (annexe 2)
3. L'engagement de réalisation du projet (annexe 3)

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 le n° du projet et le terrain objet de la demande;
2. Le présent document y compris les annexes dûment paraphées 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 de sélection de son dossier à demander la location

/occupation de la parcelle du terrain support de son projet et à respecter ses engagements (*annexe 3*) ;

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 (plans, plan de masse façades 3D, ...), précisant notamment : nature du projet, 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, planning de réalisation... ;
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) si elles existent;

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 des pétitionnaires à retenir pour la réalisation des projet objet de cet appel à projets. Cette commission est composée des représentants des membres suivants :

- La Wilaya de la Région Fès Meknès
- Le Centre Régional d'Investissement de la région Fès-Meknès (secrétariat)
- Les Provinces concernées
- Le Conseil de la Région Fès-Meknès
- Les Commune concernées
- La Direction Régionale des Domaines de l'Etat
- La Direction Régionale de l'Agence Nationale des Eaux et Forêts
- La Direction Régionale du Tourisme
- L'Agence Urbaine concernée

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

Les pétitionnaires sélectionnés par cette commission entameront les procédures nécessaires pour la mobilisation du foncier conformément aux dispositions du présent cahier des charges et aux procédures en vigueur.

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 services proposés, stratégie de développement du projet)	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).

Par projet, 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/occupation 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/occupation de la parcelle actée avec la partie concernée par le terrain en question, le pétitionnaire retenu sera tenu de 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, le constat de valorisation sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur régissant chaque type de foncier.

ARTICLE 14- 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 approuvée

Annexes :

Annexe 1 : Tableau de consistance des projets

N°	Province	Commune/Localisation	Projet	Consistance à titre indicatif à développer	Nature juridique du foncier/superficie	Référence foncière	Dispositions urbanistiques
1	Boulemane	Enjil	Gîte Tichoukt	Gîte, (10 chambres maximum), tentes suspendues, cabanes aériennes, piscine, espace sport ...	Collectif 1 ha	DA: 396/P1	Zone rurale non couverte par document d'urbanisme
2	Boulemane	El Orjane (Koudiyat Abou Karjij, Douar lemhajib Tirnest)	Ecomusée et lodges	Gîte (écolodge, 10 chambres maximum), écomusée de la nature, écolodges, sentier d'interprétation, plateforme d'observation, espace loisirs et activités, café et restaurant...	Collectif 1 ha	DA: 385	Zone rurale non couverte par document d'urbanisme
3	Taounate	Ourtzagh	Maison d'hôtes et parc de loisirs à Ourtzagh	Maison d'hôtes 3 étoiles minimum (10 chambres maximum), piscine, parc de loisirs	Domanial 1ha 05a 09ca	Partie du TF: 1378/F	Zone D, Zone Villa
4	Taounate	Kissane	Résidence du tourisme 3 étoiles "Village miniature" à Kissane au style du Douar traditionnel Jbala	Résidence du tourisme 3 étoiles et annexes	Communal 1ha 80 ar 07ca	Partie du TF: 3812/54	Zone ZT (zone touristique)
5	Taza	Bab Boudir	Gîte	Gîte et dépendances	Domanial 0,48 Ha	Partie du TF: 23985/F	Zone ZT phase CTL
6	Taza	Bab Boudir	Hôtel Club	Construction d'un Hôtel Club - Restaurants - Piscine couverte et Piscine plein air - Aires d'animations et de loisirs...	Domanial 58ar 94ca	Partie du TF: 23985/F	Zone ZT phase CTL
7	Taza	Bouchfâa	Gîte et centre d'interprétation (Parc National de Tazzeke)	Gîte 3 étoiles minimum avec matériaux locaux et réhabilitation de l'écomusée existant Restaurants	Forestier 1ha Le terrain comporte 2 bâtiments forestiers d'environ 1000 m ² à intégrer dans le concept du projet	Partie du TF n° 55233/21	Zone Sanctuaire Naturelle Gérée (Zonage du parc)
8	Taza	SMIA	Gîte (près de la grotte Chaara).	Création d'un gîte et dépendances (près de la grotte Chaara).	Domanial 1600 m ²	Partie du TF : 38607/21	Zone rurale non couverte par document d'urbanisme
9	Taza	Matmata	Hôtel 3 étoiles avec dépendances	Hôtel 3 étoiles avec dépendances restaurants, piscines, terrains de sport...	Domanial 1ha 01 a 26ca	Partie du TF : 2118/F	Zone ZT Le nouveau PA est en phase d'homologation

Annexe 2 :

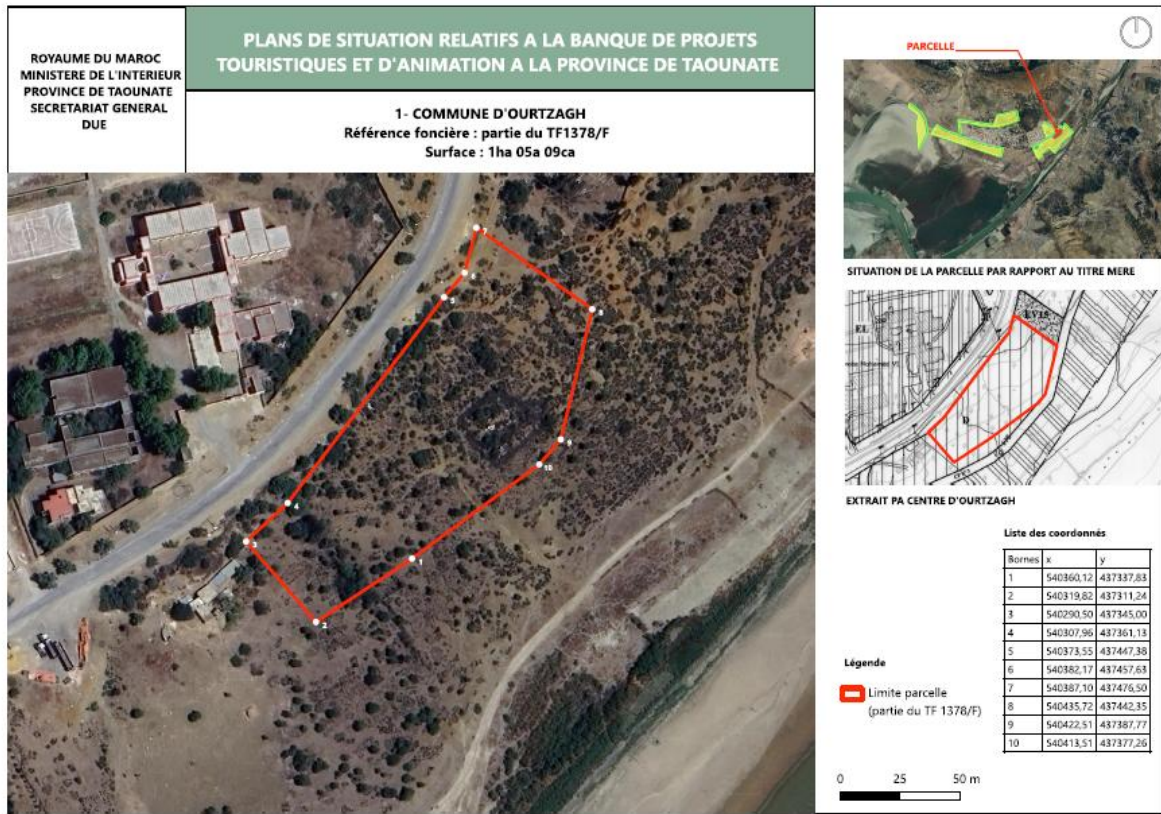
PLANS DE SITUATIONS DES PARCELLES OBJET DE L'APPEL À PROJETS FOURNIS A TITRE INDICATIF



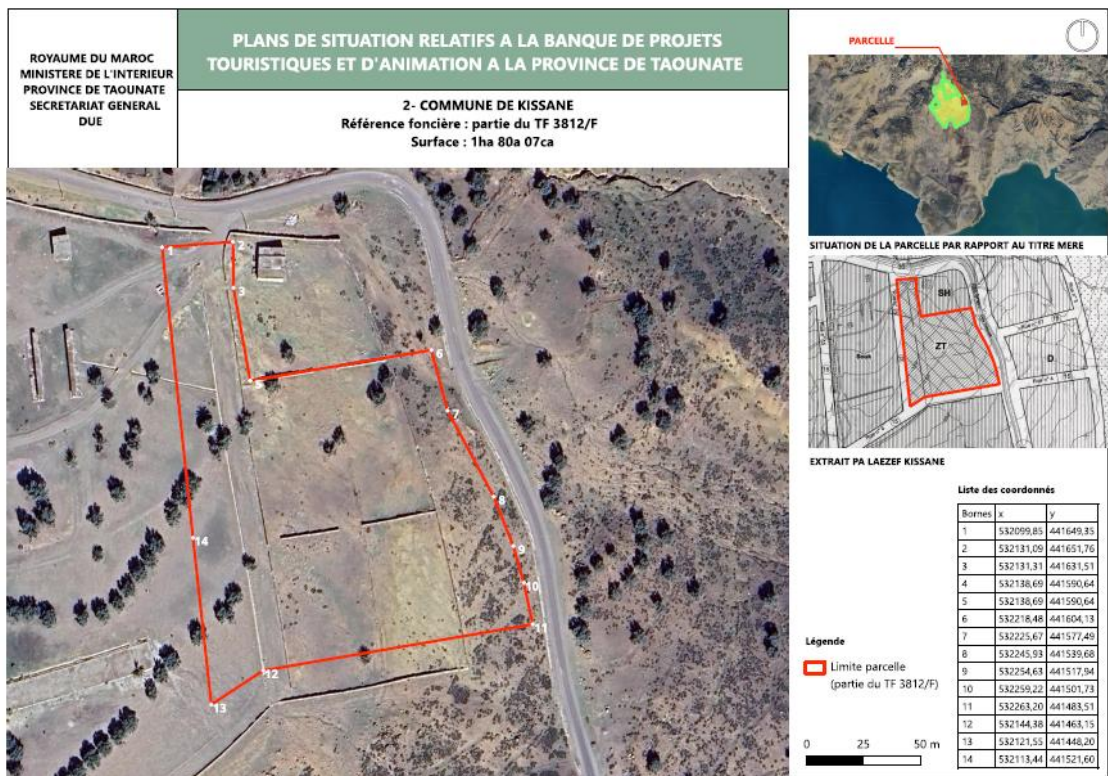
Parcelle n°1

<p>ROYAUME DU MAROC WILAYA DE LA REGION DE FES-MEKNES</p> <p><i>Province de Boulemane</i> <i>Commune de El Orjane</i></p> <p>LEVE TOPOGRAPHIQUE - PLAN DE SITUATION</p> <p>Surface totale = 1ha</p> <p style="text-align: right; font-size: small;"><i>Cachet & Signature</i></p> <p style="font-size: x-small;"><u>Plan de situation au 1/2000</u></p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3">Boulemane</th> </tr> <tr> <th colspan="3">S.T = 1ha</th> </tr> <tr> <th>N°borne</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>P1</td><td>647200.24</td><td>322507.06</td></tr> <tr><td>P2</td><td>647362.74</td><td>322471.81</td></tr> <tr><td>P3</td><td>647361.07</td><td>322459.92</td></tr> <tr><td>P4</td><td>647332.85</td><td>322492.12</td></tr> <tr><td>P5</td><td>647222.3</td><td>322503.72</td></tr> <tr><td>P6</td><td>647255.76</td><td>322514.05</td></tr> <tr><td>P7</td><td>647208.7</td><td>322527.11</td></tr> <tr><td>P8</td><td>647218.32</td><td>322540.39</td></tr> <tr><td>P9</td><td>647239.62</td><td>322536.69</td></tr> <tr><td>P10</td><td>647252.55</td><td>322554.08</td></tr> <tr><td>P11</td><td>647307.18</td><td>322554.08</td></tr> <tr><td>P12</td><td>647363.28</td><td>322554.59</td></tr> </tbody> </table> <p style="font-size: x-small;">Echelle : 1/1000 Date : Janvier 2026</p>	Boulemane			S.T = 1ha			N°borne	X	Y	P1	647200.24	322507.06	P2	647362.74	322471.81	P3	647361.07	322459.92	P4	647332.85	322492.12	P5	647222.3	322503.72	P6	647255.76	322514.05	P7	647208.7	322527.11	P8	647218.32	322540.39	P9	647239.62	322536.69	P10	647252.55	322554.08	P11	647307.18	322554.08	P12	647363.28	322554.59	
Boulemane																																															
S.T = 1ha																																															
N°borne	X	Y																																													
P1	647200.24	322507.06																																													
P2	647362.74	322471.81																																													
P3	647361.07	322459.92																																													
P4	647332.85	322492.12																																													
P5	647222.3	322503.72																																													
P6	647255.76	322514.05																																													
P7	647208.7	322527.11																																													
P8	647218.32	322540.39																																													
P9	647239.62	322536.69																																													
P10	647252.55	322554.08																																													
P11	647307.18	322554.08																																													
P12	647363.28	322554.59																																													

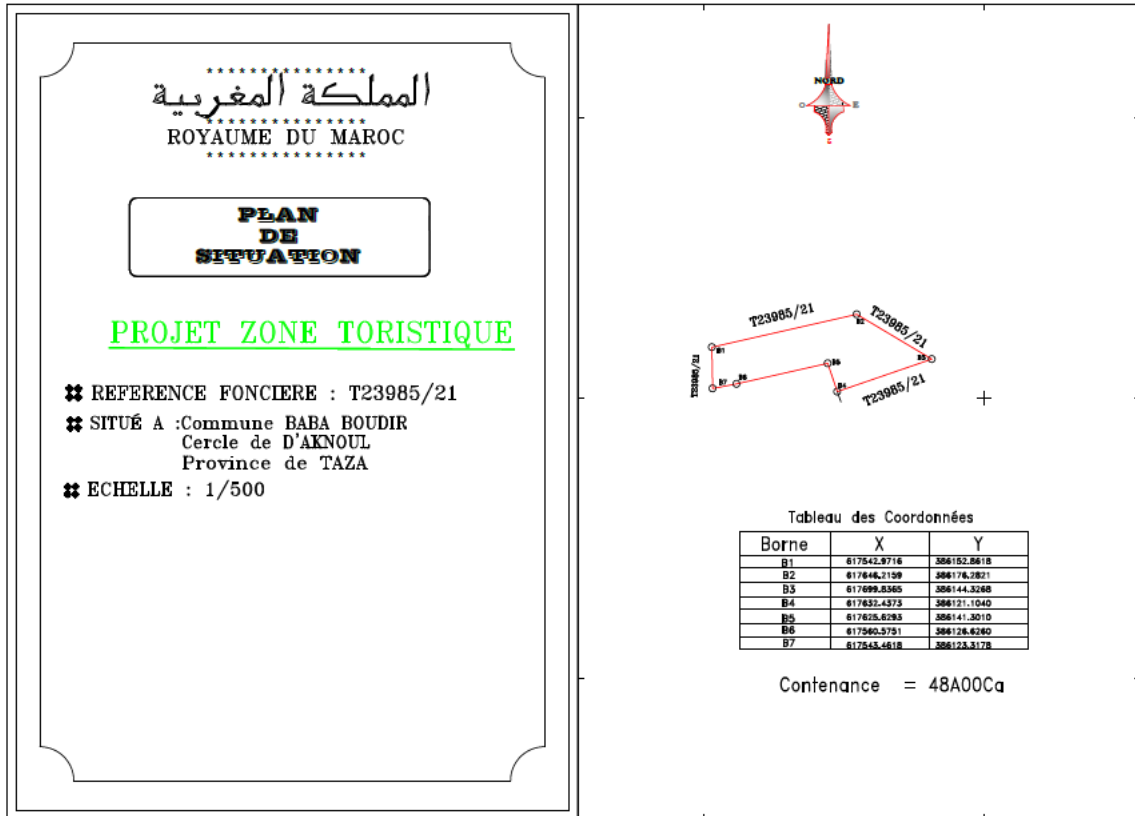
Parcelle n°2



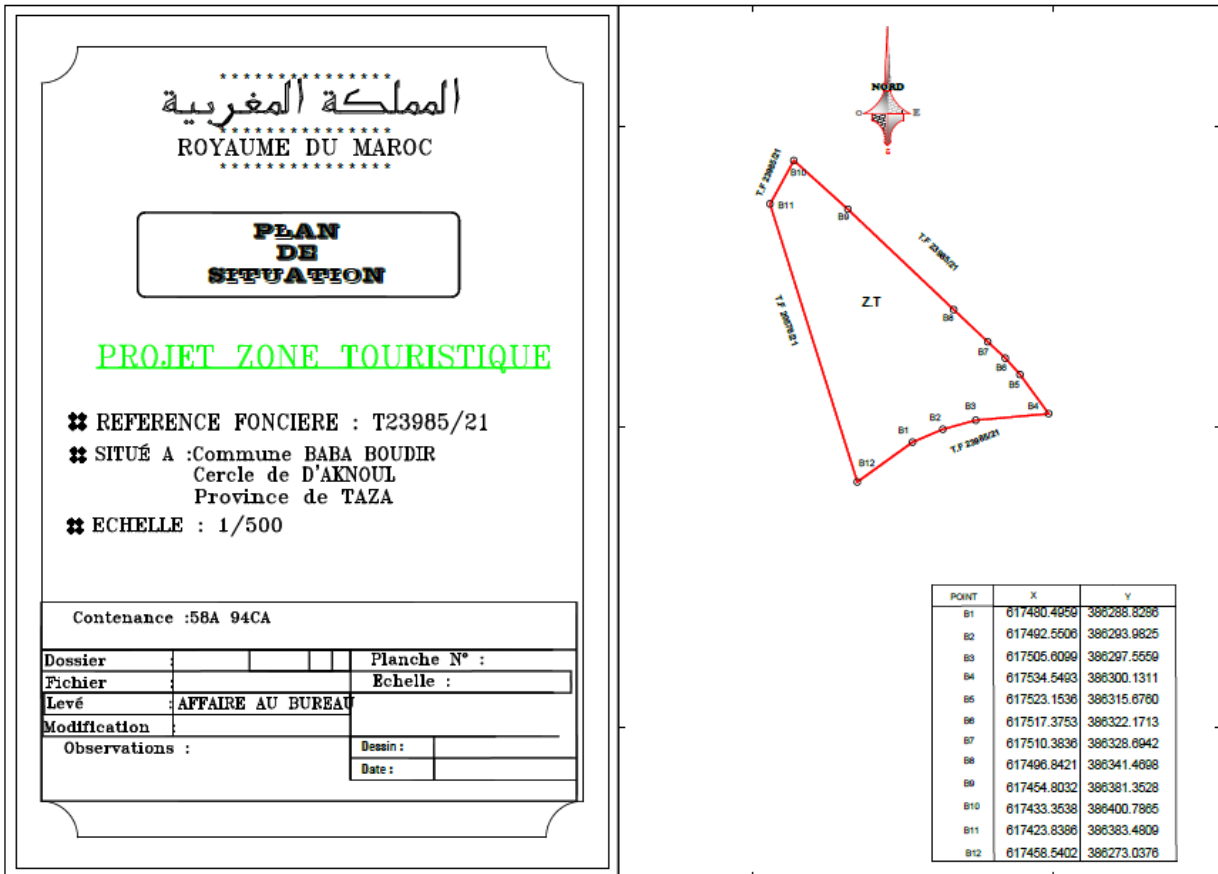
Parcelle n°3



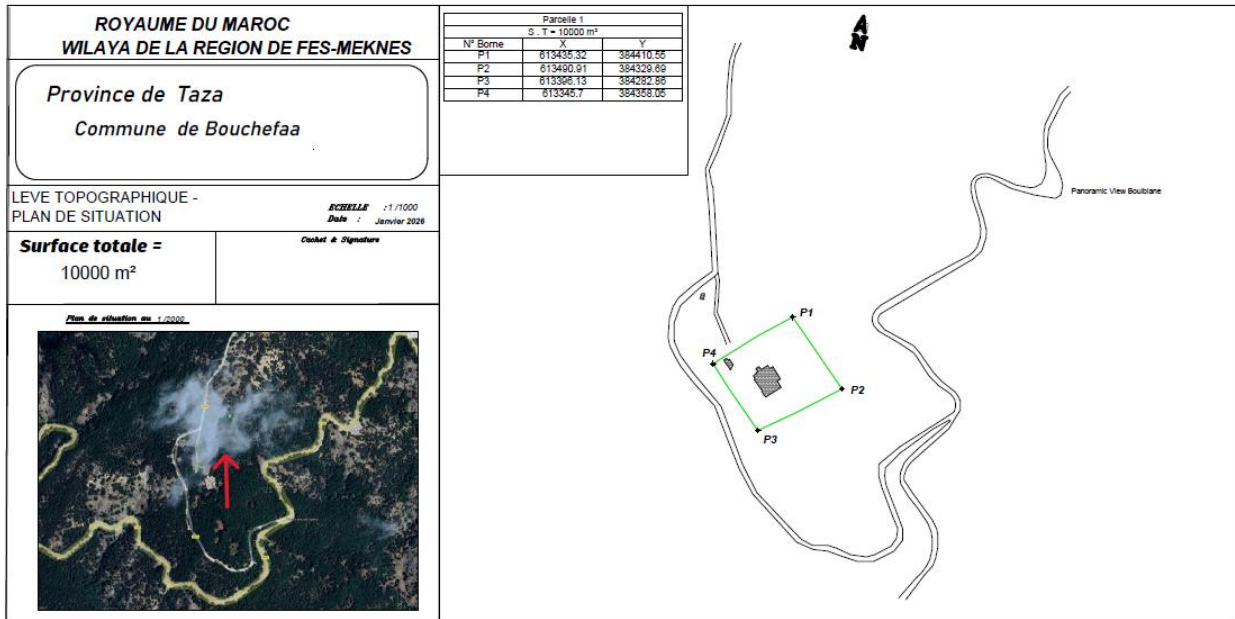
Parcelle n°4



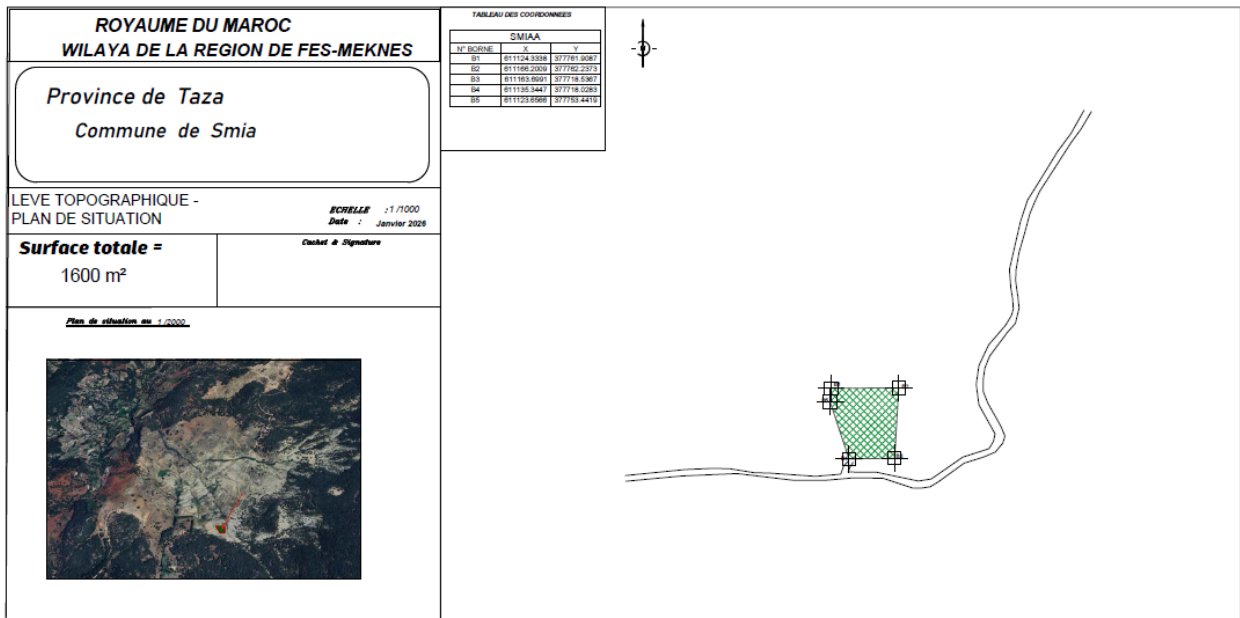
Parcelle n°5



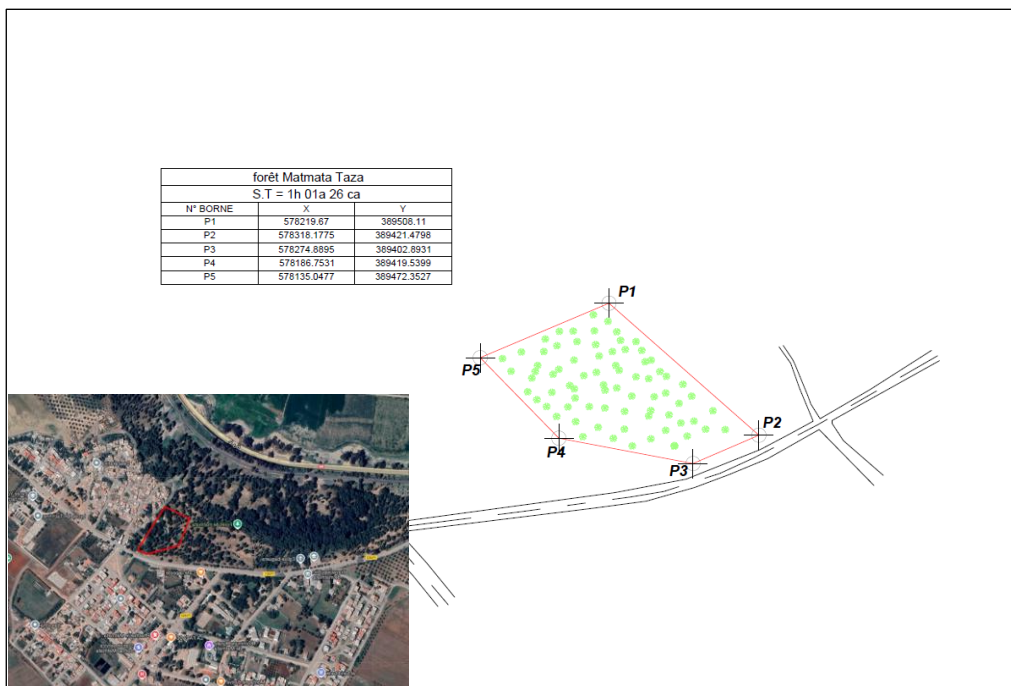
Parcelle n°6



Parcelle n°7



Parcelle n°8



Parcelle n°9

Annexe 3 :

**ENGAGEMENT DE REALISATION DU PROJET DEA LA COMMUNE
DE..... PROVINCE DE**

Je soussigné.....

Titulaire de la CIN n°.....

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

.....

En vertu des pouvoirs conférés m'engage par le présent, au cas où mon dossier serait sélectionné à:

1) Présenter une demande de location/occupation auprès de l'administration concernée, pour la parcelle faisant partie du TF, d'une superficie approximative dem² au prix dedh/m²/an pour la réalisation du projet d'investissementsitué à la CommuneProvince de

2) Réaliser sur cette parcelle de terrain un projet d'investissement avec un montant d'investissement de ... MDH et créer ... emplois permanents directs 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/occupation régissant l'opération de location/occupation du terrain objet de cet appel à projets.

Fait àpour servir et valoir ce que de droit le

Lu et approuvé