

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 D'INVESTISSEMENT TOURISTIQUES AU
NIVEAU DE LA COMMUNE D'AIT OUIKHALFEN
SUR DEUX TERRAINS APPARTENANT AU
DOMAINE FORESTIER OBJET DU TF N°11490/67**

CAHIER DES CHARGES

Juillet 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- Dahir du 20 Hijja 1335 (10 Octobre 1917) sur la conservation et l'exploitation des forêts, tel qu'il a été modifié et complété ;
- 7- Dahir portant loi n°1-76-350 du 25 Ramadan 1396 (20 Septembre 1976) relatif à l'organisation de la participation des populations au développement de l'économie forestière, tel qu'il a été modifié et complété
- 8- Lettre royale du 9 janvier 2002 adressée au Premier Ministre relative à la gestion déconcentrée de l'investissement (BO n° 4970 17 janvier 2002)
- 9- Décret Royal n°330-66 du 10 moharrem 1387 (21 avril 1967) portant Règlement Général de Comptabilité Publique
- 10- 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.
- 11- Décret n°2-16-375 du 13 Chaoual 1437 (18 juillet 2016) fixant le tarif des droits de conservation foncière
- 12- 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
- 13- 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)
- 14- 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
- 15- 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)
- 16- 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)
- 17- Loi 12-90 relative à l'urbanisme
- 18- Loi 25-90 relative aux lotissements, groupements d'habitation et morcellement, tel qu'elle a été modifiée
- 19- Loi n° 80.14 relative aux établissements touristiques et aux autres formes d'hébergement touristique

Article 2- Contexte de l'appel à projets :

Dans le cadre de la valorisation des terrains appartenant au Domaine Forestier, notamment les parcelles objet du TF n°11490/67, **sises** à la commune Ait Ouikhalfen, Province d'El Hajeb, il a été décidé le lancement d'un appel à projets pour la réalisation de deux projets d'investissement privé dans le secteur du tourisme, visant la contribution au développement économique et la création d'emplois au niveau de la Province et de la Région Fès-Meknès.

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

Article 3- Objectifs et consistance du projet :

Le présent appel à projets, a pour objet de sélectionner des pétitionnaires qui vont occuper temporairement deux parcelles appartenant au Domaine Forestier extraites du terrain objet du TF n°11490/67, de superficies successives de 2,7ha et 2,4 ha, **situées** à la commune d'Ait Ouikhalfen, Province d'El Hajeb, en vue de réaliser deux projets d'investissement privé dans le secteur du tourisme, dans le cadre d'un programme riche et exploité d'une façon moderne.

Les pétitionnaires sélectionnés pour l'occupation temporaire des terrains forestiers précités devront concevoir et réaliser deux projets d'investissement privé conformément aux dispositions urbanistiques de la zone et comportant à titre indicatif :

Commune	Titre Foncier	Superficie	Consistance à titre indicatif
Ait Ouikhalfen (Ras Laktib)	TF n° 11490/67	2,7 Ha	Camping touristique à partir de 4 étoiles avec composantes d'animation (chalets, restaurants, parc de jeux, espaces de détente, circuit de randonnée, dépendances d'animations...
Ait Ouikhalfen (Aarad)	TF n° 11490/67	2 ,4 Ha	Gîte à partir de 4 étoiles (entre 4 et 10 unités) avec composantes d'animation (refuge d'observation, activités de vol, acrobranche, location de vélo, circuit de randonnée, ateliers pédagogiques et toute activité de tourisme de plein air)

Les pétitionnaires sont invités à proposer une maquette de projet innovante tout en respectant la réglementation en vigueur et l'aspect forestier des parcelles.

Article 4- Assiette foncière :

Il s'agit de deux parcelles appartenant au Domaine Forestier, objet du TF n°11490/67, **des** superficies successives de 2,7ha et 2,4 ha dont les plans de situation sont fournis à titre indicatif en annexe 2.

La superficie définitive des parcelles seront déterminées par le dossier technique qui sera réalisé par les pétitionnaires sélectionnés.

Le prix de l'occupation temporaire des terrains objet de cet appel à projets est indiqué dans le tableau ci-dessous.

Type de Foncier	Commune	Référence foncière	Superficie approximative en ha	Dispositions urbanistiques	Prix de l'occupation temporaire
Forestier	Ait Ouikhalfen	Partie du TF n°11490/67	2,7	Zone rurale	-Occupation du sol (terrain non couvert et espaces verts): 3000 Dh/ha/an avec un minimum de 3000 Dh/an ; -Surfaces construites et couvertes y compris voies de circulation : 15dh/m²/an ; -Pistes d'accès : 2000,00 Dh/km/an avec un minimum de 5000 dh/an ; -Compensation du Domaine Forestier : 5 fois la superficie occupée, avec un prix unitaire de 20.042,00 Dh/Ha
Forestier	Ait Ouikhalfen	Partie du TF n°11490/67	2,4	Zone rurale	

Article 5- mode de mobilisation des terrains :

Les terrains forestiers objet du présent appel à projets sont à mobiliser dans le cadre d'une occupation temporaire au prix mentionnés dans le tableau ci-dessus.

Article 6- Qualité des pétitionnaires :

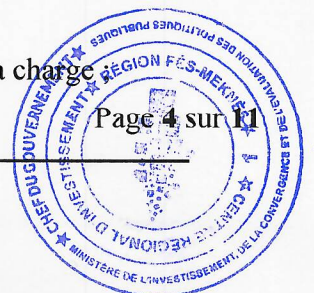
Cet appel à projets est ouvert aux entreprises personnes physiques, et morales ou consortium de sociétés qui sont susceptibles de soumissionner en remplissant les conditions prévues dans le présent cahier des charges.

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 d'occupation temporaire 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 d'occupation temporaire, 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 de l'occupation temporaire.
- Respecter la réglementation du milieu rural ;

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

L'avis de publication dudit appel à projets sera consultable 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. Les plans de situation des terrains (annexe 2)
2. Le présent cahier de charges de l'appel à projets

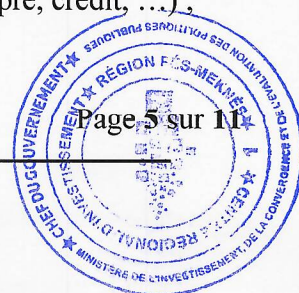
Article 9 – Constitution et dépôt des dossiers de candidature :

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 d'occupation temporaire du domaine forestier et fixation de la redevance » ;
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 l'occupation temporaire de la parcelle du terrain objet de l'appel à projet et à respecter ses engagements (*annexe 1*) ;
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 le CRI procédera à l'examen des dossiers déposés et à la sélection des pétitionnaires à retenir pour la réalisation des projets 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
- La Commune d'Ait Ouikhalfen
- Le Centre Régional d'Investissement de la région Fès-Meknès
- La Direction Régionale de l'Agence Nationale des Eaux et Forêts
- L'Agence Urbaine de Meknès
- La Délégation Régionale du Tourisme Meknès
- La Direction Régionale de l'Equipeement du Transport de la Logistique et de l'Eau Fès-Meknès

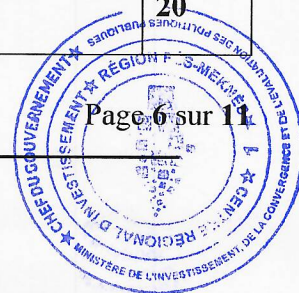
Il peut se joindre à cette commission tout membre dont la présence est jugée utile.

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	15
3. Concept et qualité du projet (nature et superficies des animations et des services prévus, stratégie d'animation)	40
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 d'occupation temporaire 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 l'occupation temporaire de la parcelle actée, 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, une commission de constat de valorisation constituée des représentants CRUI concernés par le projet 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 d'occupation acté.

Article 14- Clauses et conditions générales :

Le projet sélectionné sera soumis aux :

- Clauses et conditions générales du présent cahier des charges ;
- Réglementation du milieu rural ;
- Engagements établis et signés par le candidat relatifs à l'occupation de la parcelle en question ;

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 D'INVESTISSEMENT PRIVÉ A LA COMMUNE D'AIT OUIKHALFEN PROVINCE 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) Occuper temporairement une parcelle appartenant au Domaine Forestier faisant partie du TF n° 11490/67, d'une superficie approximative de m² au prix de pour la réalisation du projet d'investissement

2) Réaliser sur cette parcelle de terrain un projet d'investissement 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 régissant l'opération de l'occupation temporaire du Domaine Forestier objet de cet appel à projets.

Fait àpour servir et valoir ce que de droit le

Lu et approuvé



Annexe 2 :

PLAN TOPOGRAPHIQUE DES PARCELLES OBJET DE L'APPEL À PROJETS

FOURNI A TITRE INDICATIF

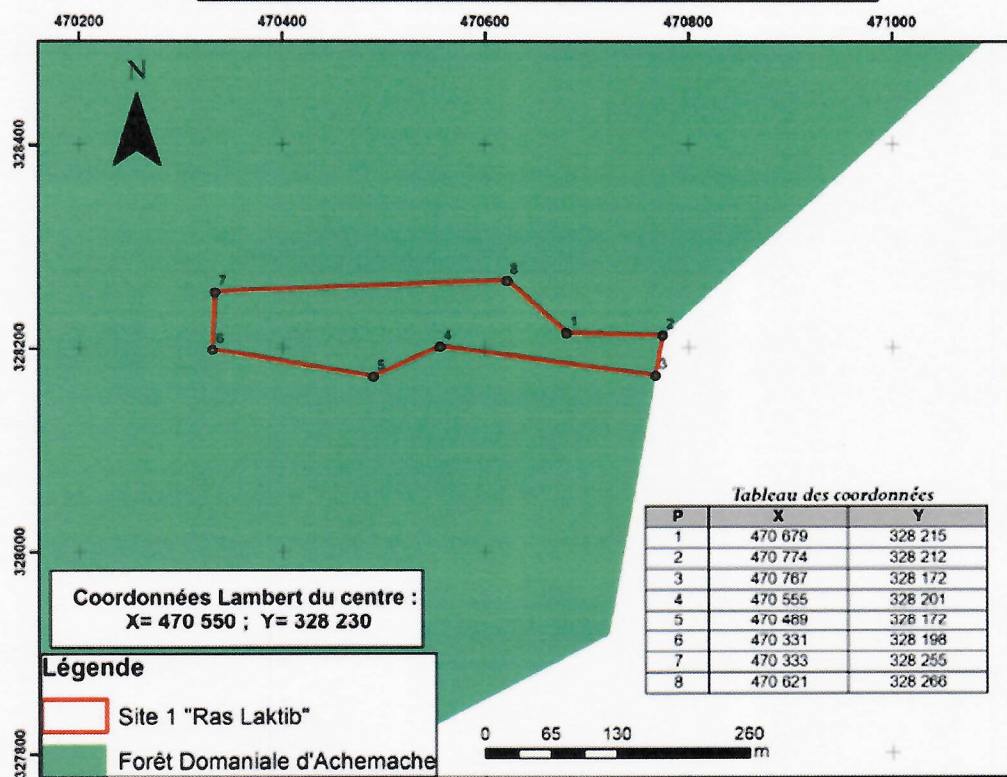
Parcelle 1 sise à la commune Ait Ouikhalfen (Ras Lktib)

DRANEF Fès-Meknès
DPANEF Meknès-Elhajeb
DEP Ras Laktib



Province d'Elhajeb
Cercle d'Agourai
Caidat Sebti Jahjough
C/T Ait Ouikhalfen

Plan de situation du site 1 "Ras Laktib" proposée pour
abriter un projet touristique
Forêt d'Achemache, Parcelle 32
Superficie = 2,7 ha



Parcelle 2 sise à la commune Ait Ouikhalfen (AArade)

DRANEF Fès-Meknès
DPANEF Meknès-Elhajeb
DIP Ras Laktib



Province d'Elhajeb
Cercle d'Agourai
Caidat Sebt Jahjough
C/T Ait Ouikhalfen

Plan de situation du site 2 "Aarade" proposée pour
abriter un projet touristique
Forêt d'Achemache, Parcelle 10
Superficie = 2,4 ha

