

**Royaume du Maroc**



**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET N°02/2023 POUR LA SELECTION D'UN INVESTISSEUR POUR LE  
DEVELOPPEMENT D'UN PROJET D'ANIMATION ET DE LOISIRS AU NIVEAU DE LA PROVINCE DE  
BENSLIMANE  
REGION DE CASABLANCA SETTAT**

**2023**



## **AVERTISSEMENT**

Les informations contenues dans le présent dossier d'Appel à Manifestation d'Intérêt (**AMI**) ou fournies de quelque autre manière par Le Centre Régional d'Investissement (le **CRI**) de la Région Casablanca Settat et la Société Marocaine d'Ingénierie Touristique (**la SMIT**) sont fournies aux soumissionnaires à la seule fin de leur permettre de présenter leurs offres dans le cadre de la procédure du présent AMI.

Les informations fournies aux soumissionnaires sont communiquées à titre indicatif et ne peuvent engager l'initiateur de cet AMI.

La SMIT et le CRI se réservent le droit de (i) modifier à tout moment tout élément du dossier d'AMI (ii) suspendre, annuler ou mettre un terme anticipé à la procédure d'AMI et ce sans que leur responsabilité à l'égard des soumissionnaires ne soit engagée d'une quelconque manière et/ou sans être dans l'obligation, à l'égard d'un ou plusieurs soumissionnaires, de justifier une telle décision.

<b>PARTIE I : DOSSIER D'INFORMATION</b> .....	6
1.1 INTRODUCTION .....	7
1.2 TEXTES ET DOCUMENTS DE REFERENCE : .....	7
1.3 PRESENTATION DE LA REGION CASABLANCA SETTAT .....	7
1.3.1 CADRE ADMINISTRATIF .....	8
1.3.2 CADRE GEOGRAPHIQUE .....	8
1.3.3 CLIMAT .....	8
1.3.4 INFRASTRUCTURE DE BASE .....	8
1.4 LE TOURISME DANS LA REGION DE CASABLANCA SETTAT .....	8
1.4.1 APPROCHE .....	8
1.4.2 L'OFFRE TOURISTIQUE DE LA PROVINCE DE BENSLIMANE .....	9
1.5 OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET .....	9
1.6 ORIENTATIONS POUR LE DEVELOPPEMENT DU PROJET .....	9
1.6.1 POSITIONNEMENT DU PROJET .....	9
1.6.2 ELEMENTS INDICATIFS DU PROGRAMME DE VALORISATION TOURISTIQUE DU PARC .....	10
1.6.3 LA DURABILITE DU PROJET .....	10
1.7 SITE D'IMPLANTATION DU PROJET D'ANIMATION ET DE LOISIRS DE BENSLIMANE .....	11
1.8 ORIENTATIONS URBANISTIQUES .....	11
<b>PARTIE II : LE REGLEMENT DE CONSULTATION</b> .....	12
2.1 REGLES DE PARTICIPATION .....	13
2.1.1 QUALITE DES SOUMISSIONNAIRES .....	13
2.1.2 CONSTITUTION D'UNE SOCIETE PROJET DE DROIT MAROCAIN .....	13
2.1.3 PERIMETRE DE LA SOUMISSION .....	13
2.1.4 CRITERES D'ELIGIBILITE DES SOUMISSIONNAIRES .....	14
2.2 DOSSIER D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET .....	14
2.2.1 RETRAIT DU DOSSIER DE SELECTION .....	14
2.3 PRESENTATION GENERALE DES OFFRES (DOSSIER DE SOUMISSION) .....	14

<b>2.3.1</b>	<b>DOSSIER ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE DU SOUMISSIONNAIRE</b>	15
2.3.1.1	DEMANDE DE PARTICIPATION	15
2.3.1.2	PRESENTATION GENERALE DU SOUMISSIONNAIRE	15
2.3.1.3	PRESENTATION DETAILLEE DES REALISATIONS DU SOUMISSIONNAIRE	15
2.3.1.4	ETATS FINANCIERS	16
2.3.1.5	INFORMATIONS SUR LES MEMBRES DU NOYAU STABLE	16
2.3.1.6	EXISTENCE LEGALE DES MEMBRES DU NOYAU STABLE	16
2.3.1.7	REGLEMENT DE CONSULTATION PARAPHES ET SIGNES SIGNE PAR LE CHEF DE FILE	16
<b>2.3.2</b>	<b>OFFRE TECHNIQUE</b>	17
2.3.2.1	PROPOSITION DE DEVELOPPEMENT	17
2.3.2.1.1	LES PLANS D'ARCHITECTURE	17
2.3.2.1.2	LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT	18
2.3.2.1.3	ECHEANCIER DE DEVELOPPEMENT	18
2.3.2.2	PROPOSITION DE MODE DE GESTION	18
2.3.2.3	PROTECTION ET RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT	19
<b>2.3.3</b>	<b>DOSSIER FINANCIER</b>	19
<b>2.3.4</b>	<b>LANGUE DE SOUMISSION</b>	19
<b>2.3.5</b>	<b>REMISE DU DOSSIER DE SOUMISSION</b>	19
<b>2.4</b>	<b>CRITERES D'EVALUATION DES OFFRES</b>	20
2.4.1	NOTATION DES SOUMISSIONNAIRES	20
2.4.2	MODALITE DE SELECTION DU SOUMISSIONNAIRE	23
2.4.2.1	COMITE D'EVALUATION DES OFFRES	23
2.4.2.2	REGLES DE CLASSEMENT	24
2.4.2.3	NOTIFICATION DES RESULTATS DU CLASSEMENT	24
2.4.3	PLANNING INDICATIF DE DEROULEMENT DE L'AMI	24
2.4.3.1	ENGAGEMENTS DE L'INVESTISSEUR	24
2.4.4	DEMANDE D'ECLAIRCISSEMENTS	25



<b>2.4.5 MODIFICATION DU PRESENT REGLEMENT .....</b>	<b>25</b>
<b>PARTIE III. ANNEXES .....</b>	<b>26</b>
<b>3.1 DEMANDE DE PARTICIPATION .....</b>	<b>26</b>
<b>3.2 INFORMATIONS SUR LES MEMBRES DU NOYAU STABLE .....</b>	<b>26</b>
<b>3.3 DIRECTIVES POUR L'ELABORATION DE LA PROPOSITION DE DEVELOPPEMENT ET DE GESTION DU PROJET D'ANIMATION ET DE LOISIRS DE BENSLIMANE .....</b>	<b>26</b>
<b>3.4 PLAN DE DELIMITATION DU SITE .....</b>	<b>26</b>
<b>3.5 DECLARATION SUR L'HONNEUR .....</b>	<b>26</b>
<b>3.6 ATTESTATION DE VISITE SUR LES LIEUX .....</b>	<b>26</b>
<b>3.7 ENGAGEMENT DE REALISER .....</b>	<b>26</b>



**PARTIE I : DOSSIER D'INFORMATION**

## 1.1 INTRODUCTION

Dans le cadre de la promotion de l'investissement et du développement économique et territorial de la région Casablanca-Settat et faisant suite aux recommandations de la Commission Régionale Unifiée d'Investissement de la Région, le Centre Régional d'Investissement de la Région Casablanca Settat (CRI) et la Société Marocaine d'ingénierie Touristique (SMIT) lancent un processus d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) ouvert pour la sélection d'un Investisseur Privé pour le développement d'un Projet d'Animation et de Loisirs au niveau de la parcelle objet du titre Foncier (T 1960/R), sise à la Commune de Bouznika, Province de Benslimane et ce, dans le cadre de l'exécution des orientations de la Nouvelle Feuille de Route du Secteur Touristique pour la Région de Casablanca Settat (RCS).

Le présent document a pour objectif de préciser les conditions et modalités du processus de déroulement de cet AMI pour la sélection d'un investisseur privé.

A l'issue du processus d'évaluation et de sélection du soumissionnaire pour la réalisation du projet d'Animation et de Loisirs, le candidat retenu sera invité à déposer une demande d'autorisation de cession ou de location de l'assiette foncière demandée pour la réalisation de son projet sur la plateforme cri-invest.ma pour instruction par la Commission Régionale Unifiée de l'Investissement (CRUI). La détermination du prix de cession ou de location pour le terrain sera fixé après présentation du dossier auprès de la CRUI conformément aux dispositions légales, réglementaires et procédures applicables en vigueur.

Le CRI et le SMIT se réservent le droit de modifier ce processus à tout moment si cela s'avère nécessaire.

## 1.2 TEXTES ET DOCUMENTS DE REFERENCE :

- Lettre royale du 9 Janvier 2002 adressée au Premier Ministre relative à la gestion déconcentrée de l'investissement (BO n° 4970 17 janvier 2002) ;
- Loi 47-18, portant réforme des Centres Régionaux d'Investissement et création des Commissions Régionales d'Investissement, promulguée par le Dahir n° 1-19-18 du 13 Février 2019 ;
- Loi 31-13 relative au droit d'accès à l'information, promulguée par le Dahir n° 1-18-15 du 5 Joumada II 1439 (22 février 2018) ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire de la Région Casablanca Settat comme adopté par le Conseil de la Région Casablanca-Settat dans sa session de Juillet 2022 ;
- La Feuille de Route du Secteur Touristique pour la Région de Casablanca-Settat ;
- Le Schéma Directeur Urbain de la Province de Benslimane en cours d'homologation.

## 1.3 PRESENTATION DE LA REGION CASABLANCA SETTAT

La Région de Casablanca Settat se caractérise par sa diversité naturelle et culturelle, ainsi que par ses nombreux atouts susceptibles d'augmenter son attractivité touristique. Elle dispose également d'une offre en produits d'animation et de divertissement lui permettant de répondre aux attentes de plusieurs segments de visiteurs, notamment la clientèle familiale.

C'est dans cette perspective que la région ambitionne de développer une offre structurée autour du city-break basé sur le culturel et les loisirs, et ce, dans une complémentarité avec l'offre dédiée au MICE, autre produit phare de la destination.

Dans cette optique, différents programmes ont été initiés ou en cours de lancement au niveau local pour valoriser les attraits de la Région et la mise en tourisme de sites à vocation touristique identifiés au niveau de la Région.

### 1.3.1 CADRE ADMINISTRATIF

La Région de Casablanca Settat compte 8 préfectures à Casablanca, la préfecture de Mohammedia ainsi que 7 provinces : Settat, El Jadida, Ben Slimane, Médiouna, Nouaceur, Berrechid, et Sidi Bennour. Elle s'étend sur une superficie de 19448 km<sup>2</sup> et est limitée au Nord-Est par la région de Rabat-Salé-Kénitra, à l'Est par la région de Beni Mellal-Khénifra, au Sud par la région de la région de Marrakech-Safi et au Nord et à l'Ouest par l'Océan Atlantique.

### 1.3.2 CADRE GEOGRAPHIQUE

La région de Casablanca-Settat fait partie du domaine atlantique, caractérisé par un cadre géographique très varié composé de 3 zones naturelles :

- **La mer avec le littoral** : d'un littoral qui s'étend sur 235 km environ ;
- **Le relief** se compose de plaines et de plateaux avec de petites collines éparpillées dans le territoire limitrophe aux villes de Casablanca et d'El Jadida ;
- **Le Sahel** constitué d'une alternance de dépression et de dunes consolidées. Il fait partie du domaine semi-aride. Les sols y sont en général médiocres.

### 1.3.3 CLIMAT

La position géographique de la Région de Casablanca Settat, à proximité de l'Atlantique, a façonné son climat, soumis à l'influence maritime. Il est donc de type océanique : doux, modéré et pluvieux en hiver ; et humide et tempéré en été ; avec absence de gelée en hiver et forte humidité durant l'année, présentant ainsi des conditions favorables à une forte urbanisation, avec une pluviométrie faible et irrégulière.

Au niveau de la province de Ben Slimane, le climat est de type océanique relativement humide.

### 1.3.4 INFRASTRUCTURE DE BASE

En termes d'infrastructures, la Région se trouve au centre d'un réseau routier, autoroutier et ferroviaire important qui lui permet d'être en connexion avec de nombreuses autres destinations.

Casablanca Settat dispose ainsi d'un réseau routier très satisfaisant par rapport au reste du territoire national avec un linéaire de 6 791 km en 2016, dont 80,4% de routes sont revêtues et 13,3% aménagés.

La Région dispose en outre d'un aéroport considéré comme un hub aérien réalisant de belles performances en matière de trafic passagers.

La Province de Benslimane, devant accueillir le projet du Projet d'Animation, de Loisirs, dispose d'un réseau routier s'étalant sur 778,8 km, réparti entre routes régionales, provinciales et nationales.

## 1.4 LE TOURISME DANS LA REGION DE CASABLANCA SETTAT

### 1.4.1 APPROCHE

La Région Casablanca Settat représente une destination touristique de choix car elle concentre de ressources et de potentialités à même d'en faire un pôle d'attractivité majeur combinant plusieurs segments touristiques.

Troisième destination touristique au Maroc, Casablanca a développé au fil des années une vocation confirmée sur le créneau du tourisme d'affaires. Cela s'ajoute à un potentiel culturel qui s'exprime à travers de nombreux sites et actifs patrimoniaux d'exception dont regorge la Région (mosquée Hassan II, médinas de Casablanca et Azemmour, cité portugaise d'El Jadida, architecture art-déco, etc.), mais aussi au capital paysager diversifié dont elle dispose (reliefs variés, points d'eau, espaces forestiers, etc.), favorable au développement d'un produit touristique Nature.

Située sur la côte atlantique, Casablanca-Settat offre aussi un cadre propice au développement du

tourisme balnéaire. De Bouznika à Oualidia, la façade maritime de la Région propose en effet un produit balnéaire varié et remarquable (plages, paysagers côtiers, baies, lagune, etc.), complété par des aménagements et des équipements de qualité.

Il convient également d'évoquer d'autres atouts qui participent pleinement à l'attractivité de la Région: il s'agit du divertissement, du shopping mais aussi des croisières, du bien-être, du golf et du tourisme médical. Autant d'offres qui lui permettent de proposer un large éventail d'expériences touristiques aussi diversifiées que distinctives.

#### **1.4.2 L'OFFRE TOURISTIQUE DE LA PROVINCE DE BENSLIMANE**

Ouverte sur l'océan Atlantique, la Province de Benslimane, regorge d'importantes potentialités naturelles dont notamment un riche patrimoine forestier ainsi que des atouts balnéaires de premier plan.

Destination prisée pour le tourisme vert, ses espaces naturels (lac du barrage Oued Mellah, rives de l'Oued N'Nfifikh, gorges de Ain Dakhla, etc.) offrent des possibilités de développement de plusieurs activités sportives et de découverte à l'instar de la randonnée, l'équitation, l'accrobranche, etc.

Sa frange littorale pour sa part s'étend sur 35 km de côtes et est ponctuée de plusieurs plages réputées (Bouznika, Dahomey, .) et très prisées par les visiteurs, principalement nationaux. La Province dispose également de sites culturels (Kasbah Bouznika, Kasbah El Mansouria, ...) et est dotée de plusieurs parcours de golf.

Par ailleurs, se situant entre l'axe Casablanca-Rabat, Benslimane **bénéficie de l'opportunité de flux touristiques importants en provenance de ces zones de chalandise**, d'autant plus qu'elle est desservie par l'autoroute Rabat – Casablanca, lui conférant un **accès rapide et confortable à partir des pôles touristiques à proximité**.

#### **1.5 OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

Le présent « AMI » a pour objectif de sélectionner un investisseur pour le développement d'un **Projet d'Animation et de Loisirs thématique d'envergure et novateur**, sur un terrain relevant du Domaine Privé de l'Etat (DPE) d'environ quarante-sept (47) Hectares objet du Titre Foncier (**T 1960/R**) sis à la Province de Benslimane. Le soumissionnaire pourra proposer un projet sur tout ou partie du Titre Foncier susmentionné.

#### **1.6 ORIENTATIONS POUR LE DEVELOPPEMENT DU PROJET**

##### **1.6.1 POSITIONNEMENT DU PROJET**

Le Projet d'Animation et de Loisirs se veut être **un produit d'appel** pour la destination de la Province de Benslimane et en général pour la Région Casablanca Settat, un **équipement innovant, structurant et à très forte intensité**.

Le projet sera développé autour d'une **thématique précise appelée à être une ligne directrice pour les attractions et la mise en scène globale du projet**, avec une portée ludique et de distraction distinctive par rapport à l'offre de loisirs existante dans la Région.

Le **Projet d'Animation et de Loisirs** sera développé selon une thématique **tourné vers le futur** et les **nouvelles technologies** et s'articulera aussi autour des sciences et des expériences ludiques où les attractions combinent approches sensorielles, projections visuelles d'images et attractions diverses et manèges.

Il s'agit d'un projet qui doit contribuer fortement au renforcement de l'attractivité du territoire, mêlant à la fois divertissement, animation et services divers (*hébergement, restauration, etc.*) et **visant à attirer une clientèle nationale et internationale**

### 1.6.2 ELEMENTS INDICATIFS DU PROGRAMME DE VALORISATION TOURISTIQUE DU PARC

Le projet sera structuré autour d'attractions ludiques réparties en zones thématiques faisant écho au thème général du parc, avec plusieurs catégories d'attractions et notamment :

- Zone de loisir pour les juniors ;
- Zone ludique autour des nouvelles technologies ;
- Zone à sensations fortes (attractions) ;
- Zone d'animation : un cœur de vie du parc (restauration, commerces, etc.)
- Zone d'animation au tour de spectacles ;
- Zone d'animation Aquatique ;
- Espace évènementiel ;
- Etc. ;

Par ailleurs, le projet comportera des **fonctions supports, de services et commerciales** (parking et espaces verts, accueil, information, billetterie, restauration, boutiques...).

Le projet pourrait également accueillir une composante complémentaire **d'hébergement touristique qui pourrait prendre la forme d'un hôtel composé de bungalows.**

### 1.6.3 LA DURABILITE DU PROJET

La dimension de durabilité devra être nécessairement prise en compte en se conformant aux orientations dictées par la réglementation en vigueur.

Une attention particulière sera accordée à la préservation et la protection du site d'implantation durant toutes les phases de développement du projet, et ce en veillant à :

- Développer des constructions privilégiant des matériaux naturels locaux autant que faire se peut.
- Conserver la biodiversité du site en limitant le défrichage et la coupe des arbres existants.
- S'intégrer dans l'environnement immédiat
- Respects du cachet architectural local

#### ▪ **Programmation responsable**

Afin de garantir la durabilité du projet, les différentes composantes du programme touristique du projet sont définies en intégrant les principes de durabilité :

- **La viabilité environnementale** à travers des actions et des techniques de développement et d'aménagement respectueuses du site d'implantation : faible densité, cachet architectural local, intégration dans l'environnement immédiat ...
- **La viabilité économique** en développant un produit d'animation touristique rentable ;
- **La viabilité sociale** et équité en veillant à la préservation de l'identité socio-culturelle locale, la valorisation des richesses locales (produits de terroir et savoir-faire local) et la création d'emplois auprès de la population locale.

#### ▪ **Eco-conception des composantes du projet**

La conception des composantes du projet adopte les principes de durabilité dictés par la législation en vigueur, et ce dans une optique d'anticiper la préservation de la ressource lors de la phase d'exploitation.

Ainsi, et s'agissant de **la consommation d'énergie**, il sera procédé à l'adoption d'une architecture durable assurant l'efficacité énergétique.

## 1.7 SITE D'IMPLANTATION DU PROJET D'ANIMATION ET DE LOISIRS DE BENSLIMANE

Le Projet d'Animation et de Loisirs objet du présent AML, sera développé sur un terrain relevant du Domaine Privé de l'Etat (DPE) d'environ quarante-sept (47) Hectares objet du titre Foncier (T 1960/R), pour un développement total ou partiel par phases, et ce selon les démarches et procédures en vigueur, situé à la Commune Territoriale de Bouznika sur la Route R322 à l'Est du Projet Bahia Golf Beach.



## 1.8 ORIENTATIONS URBANISTIQUES

Selon les orientations du Schéma Directeur Urbain de la Province de Benslimane en cours d'homologation, « L'aménagement des espaces de la Zone d'Animation, de Loisirs, Sport doit avoir une CUS faible et devra se faire selon un plan d'ensemble cohérent et intégré. Cette zone pourra comporter des aires de jeux, golfs, hippodromes, parcs d'attractions, aqua parcs ou autres équipements d'animation. »

Il est précisé les éléments suivants :

- Le CUS max de la Zone d'Animation, de Loisirs et Sport est fixé à 0,1 (10%) ;
- La Hauteur maximale de construction des bâtiments de la Zone d'Animation, de Loisirs, Sport ne pourra pas dépasser celle des sites voisins à la Zone. Cette limitation ne s'applique pas aux attractions qui de par leur nature nécessitent des hauteurs particulières (ex : grande roue...) ;
- Les aménagements et attractions ne nécessitant pas l'édification de constructions ne seront pas comptabilisées dans le calcul du CUS. Exemple : les attractions prenant la forme d'installations ou équipements (montagnes russes...), les piscines...
- Les occupations et utilisation de sol interdites sont : la réalisation de composantes résidentielles, bureaux, industrielles et logistiques. Toutefois peuvent être autorisés l'édification de dépôts et de bureaux s'ils répondent aux besoins de fonctionnement des activités de la zone.



## **PARTIE II : LE REGLEMENT DE CONSULTATION**

## 2.1 REGLES DE PARTICIPATION

Les soumissionnaires souhaitant participer au présent AMI, doivent préparer leurs offres (dossier de soumission) selon les éléments du règlement et les formes des documents énumérés ci-après :

### 2.1.1 QUALITE DES SOUMISSIONNAIRES

Chacun des soumissionnaires pourra soumissionner au présent AMI :

- ✓ Seul ;
- ✓ Dans le cadre d'un consortium.

Dans le cas (1), le soumissionnaire sera considéré comme l'unique membre du Noyau Stable. Il doit s'engager à détenir au moins 51% des actions et droits de vote de la (les) future (s) société (s) de développement du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane.

Dans le cas (2), le consortium sera considéré comme le Noyau Stable et devra être mené par un Chef de File, étant entendu que ce dernier appartient lui-même au Noyau Stable. Le consortium soumissionnaire doit désigner son Chef de File.

Par « Noyau Stable », on entend les personnes morales (y compris le Chef de File) qui s'engagent à développer le Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane.

Les soumissionnaires au présent AMI doivent disposer (i) d'une expérience avérée en matière de développement et de gestion des parcs de loisirs et/ou de projet d'animation touristique et (ii) d'une solidité et capacité financière importante leur permettant d'assurer le développement et la gestion du Projet d'Animation et de Loisirs objet du présent AMI.

### 2.1.2 CONSTITUTION D'UNE SOCIETE PROJET DE DROIT MAROCAIN

Au terme du Processus de Sélection dans le cadre du présent AMI, le Soumissionnaire retenu pour le développement et la gestion du Projet d'Animation et de Loisirs objet du présent AMI, devra se constituer en société de droit Marocain qui va porter le développement du « Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane ».

Cette Société de droit Marocain devra être constituée par le candidat qui sera retenu au terme du processus d'AMI en vue du déposer le dossier d'autorisation de cession ou de location de l'assiette foncière demandée au nom de la société pour la réalisation de son projet sur la plateforme cri-invest.ma pour instruction par la Commission Régionale Unifiée de l'Investissement (CRUI).

Le Chef de File devra détenir au moins **34%** des actions et droits de vote de ladite société. Le Noyau Stable quant à lui devra détenir au moins **51%** des actions et droits de vote de ladite société (y compris les actions et droits de vote du Chef de File).

Il est à noter que dans le cas (2), le Chef de file devra toujours détenir la majorité des actions et droits de vote de la future société de développement et de gestion.

Dans les cas (1) et (2), cette répartition des actions et droits de vote devra être conservée pendant toute la durée de développement et de gestion du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane, sauf accord explicite de la Commission Régionale Unifié de l'Investissement

### 2.1.3 PERIMETRE DE LA SOUMISSION

Les soumissionnaires devront proposer une offre intégrant à la fois le développement, l'équipement ainsi que la gestion du projet une fois réalisé.

Le soumissionnaire devra aussi présenter la stratégie de gestion et les documents attestant l'engagement du gestionnaire proposé pour l'accompagner dans le cadre de ce projet.

#### **2.1.4 CRITERES D'ELIGIBILITE DES SOUMISSIONNAIRES**

Pour être qualifié à cet AMI, le soumissionnaire doit être une personne morale qui doit avoir une situation financière solide, à même de pouvoir développer le projet en question.

## **2.2 DOSSIER D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

Le dossier d'AMI, est disponible **en langue française uniquement**.

### **2.2.1 RETRAIT DU DOSSIER DE SELECTION**

Le dossier de participation au présent AMI pourra être retiré à partir du 26/06/2023 au 24/08/2023 entre 9h30 et 16h30 GMT+1

à l'adresse suivante :

**CENTRE REGIONAL D'INVESTISSEMENT CASABLANCA SETTAT**

Angle Boulevard GHANDI et rue Laarbi DOGHMI  
Casablanca 20000, Maroc

Ou

**SOCIETE MAROCAINE D'INGENIERIE TOURISTIQUE**

CENTRE D'AFFAIRES, HAY RIAD  
RABAT – MAROC

Le Dossier de participation au présent AMI peut aussi être téléchargé sur les portails du CRI de la Région Casablanca Settata [www.casainvest.ma](http://www.casainvest.ma) et la SMIT [www.smit.gov.ma](http://www.smit.gov.ma)

## **2.3 PRESENTATION GENERALE DES OFFRES (DOSSIER DE SOUMISSION)**

Chacun des soumissionnaires devra présenter son offre en langue française conformément aux dispositions ci-dessous.

Toutes les informations apportées par les Soumissionnaires dans leurs offres seront considérées comme en faisant partie intégrante.

Les Soumissionnaires devront joindre à leur dossier de réponse au présent AMI les éléments suivants, qui seront présentés dans l'ordre, sous enveloppes fermées et sous les intitulés indiqués ci-après :

- ✓ Le Dossier administratif et technique du soumissionnaire ;
- ✓ L'Offre technique du Soumissionnaire ;
- ✓ Le Dossier financier (offre financière)

Les Soumissionnaires devront présenter une offre, en trois (3) exemplaires originaux et identiques en support papier imprimés ainsi que deux (2) CD- Rom (ou tout autre support numérique) contenant l'ensemble des fichiers informatiques constituant l'offre, selon les modalités définies ci-après.

Il est précisé que tout Soumissionnaire n'ayant pas remis un dossier conforme aux directives définies dans le présent Règlement de Consultation pourra être écarté de la procédure de sélection par la commission d'évaluation des offres.

### **2.3.1 DOSSIER ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE DU SOUMISSIONNAIRE**

Les Soumissionnaires devront joindre dans leur offre le Dossier Administratif sous enveloppe fermée et cachetée comprenant :

- ✓ Une demande de participation à l'AMI ;
- ✓ Une présentation du Soumissionnaire ;
- ✓ Les états financiers du soumissionnaire ;
- ✓ L'existence légale du Soumissionnaire ;
- ✓ Le règlement de consultation paraphés et signés ;
- ✓ Les attestations de régularité Fiscale et CNSS,
- ✓ La déclaration sur l'honneur (selon le modèle en annexe)
- ✓ L'attestation de visite sur les lieux (selon le modèle en annexe)
- ✓ L'engagement de l'investisseur de réaliser le projet dans les délais prévus par le planning conformément au présent AMI (selon le modèle en annexe)

#### **2.3.1.1 DEMANDE DE PARTICIPATION**

Cette première partie du Dossier de Soumission est une lettre qui formalise la demande de participation des membres du Noyau Stable au Processus de Sélection du présent AMI. Cette demande devra aussi préciser quel type de mobilisation de foncier est demandée : cession ou location du foncier.

Elle engage notamment les membres du Noyau Stable y compris le Chef de File à :

- Réaliser, dans le cas où le noyau stable serait sélectionné, le développement et la gestion du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane conformément au projet de développement et de gestion proposé dans le dossier de soumission (Quelques légers amendements peuvent être éventuellement introduits suite aux discussions entre le soumissionnaire sélectionné, la SMIT et le CRI).
- Respecter les pourcentages minimums de détention des actions et droits de vote au sein de la ou les future(s) société(s) de développement et de gestion du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane qui sont définis au paragraphe 1.1 du présent document.

Cette demande devra être accompagnée des pièces justifiant les pouvoirs conférés aux personnes agissant au nom de chacun des membres du Noyau Stable.

Le format de cette demande est donné en annexe 1 à ce document.

#### **2.3.1.2 PRESENTATION GENERALE DU SOUMISSIONNAIRE**

Le Soumissionnaire devra présenter son domaine d'activité, ses moyens humains techniques et financiers et ses réalisations les plus significatives et les plus représentatives suivant le modèle en annexe 2.

#### **2.3.1.3 PRESENTATION DETAILLEE DES REALISATIONS DU SOUMISSIONNAIRE**

Le Soumissionnaire doit présenter des fiches projets en relation avec l'objet du présent AMI en termes de développement et de gestion de projets touristiques similaires.

Le projet présenté devra être accompagné de tout document attestant de la bonne réalisation des travaux décrits (*brochure, attestation de réalisation de projet, photos, etc.*). Il est essentiel de préciser à ce niveau les noms des enseignants/ gestionnaires/ opérateurs qui pourraient s'implanter sur les zones valorisées décrites dans les réalisations présentées.

Dans le cas où le Soumissionnaire est composé de plusieurs entités, une fiche projet est exigée pour chaque entité.

#### **2.3.1.4 ETATS FINANCIERS**

Le Soumissionnaire pourrait compléter le dossier administratif en joignant ses états financiers (*bilan, compte de produits et de charges*) et le rapport d'activité des cinq dernières années. Ces états devront être certifiés par un commissaire aux comptes ou par l'administration fiscale.

De manière générale, les soumissionnaires sont invités à présenter tous documents jugés nécessaires pour une meilleure évaluation de leur solidité et capacité financière. Le Soumissionnaire est aussi invité à présenter les justificatifs de régularité Fiscale et CNSS.

#### **2.3.1.5 INFORMATIONS SUR LES MEMBRES DU NOYAU STABLE**

Cette partie a pour but de présenter les membres du Noyau Stable. Les membres du Noyau Stable, y compris le Chef de File, devront présenter leurs domaines d'activité selon le modèle en annexe 2.

Dans le cas où une société membre du Noyau Stable serait filiale d'un groupe disposant d'une expérience plus riche, la société filiale devra produire un acte d'engagement de sa maison mère stipulant que :

- La maison mère s'engage à soutenir financièrement et techniquement sa filiale pour la réalisation du projet de développement et de gestion du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane,
- La maison mère s'engage à ne pas réduire le pourcentage des actions et droits de vote dans la filiale en question pendant toute la durée de développement et de gestion du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane, sauf autorisation préalable de la Commission Régionale Unifiée de l'Investissement.

Cette partie doit être élaborée à partir de l'annexe 2 du présent document.

#### **2.3.1.6 EXISTENCE LEGALE DES MEMBRES DU NOYAU STABLE**

Le soumissionnaire devra présenter dans cette partie :

- Les statuts à jour des sociétés membres du noyau stable ;
- Une liste à jour des actionnaires qui détiennent au moins 10 % du capital de ces mêmes sociétés ;
- Un extrait du registre du commerce (Modèle J pour les sociétés de droit Marocain) de moins de 3 mois.

Cette partie doit être élaborée directement par le noyau stable soumissionnaire (pas de format préétabli).

Dans le cas où un membre du noyau stable présente les réalisations de sa société mère, il devra également présenter les documents attestant de l'existence légale de sa société mère.

Si le capital de l'une des sociétés membres du noyau stable n'est pas libéré ou si cette société envisage d'augmenter son capital pour faire face au projet de développement et de gestion du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane, le Soumissionnaire est invité à :

- Indiquer le Capital libéré de cette société, l'augmentation envisagée ainsi que les modalités de cette augmentation (*timing, montant et souscripteurs à cette augmentation...*) ;
- Fournir tous les documents confortant l'existence de cette augmentation.

#### **2.3.1.7 REGLEMENT DE CONSULTATION PARAPHES ET SIGNES SIGNE PAR LE CHEF DE FILE**

Les soumissionnaires doivent remettre le présent dossier d'AMI, dûment signé par le chef de file du consortium devant prendre part au processus de sélection de l'investisseur qui sera chargé du développement du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane.

**NB : Tout dossier administratif incomplet peut être écarté définitivement par la commission d'évaluation des offres.**

## 2.3.2 OFFRE TECHNIQUE

### 2.3.2.1 PROPOSITION DE DEVELOPPEMENT

Les Soumissionnaires devront joindre à leur offre, le Dossier d'offre Technique sous enveloppe fermée et cachetée comprenant les éléments suivants :

- ✓ Positionnement marketing :  
Le soumissionnaire décrira et justifiera le concept marketing qu'il préconise ainsi que la clientèle à cibler et les produits correspondants à développer.
- ✓ Le Programme de développement du projet (*détail et description des composantes, tableaux des contenances, éléments chiffrés du programme, ...*)
- ✓ Avant-projet sommaire architectural du projet;
- ✓ Phasage et planning de réalisation du projet.

L'ensemble des composantes du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane devra être directement aménagé et développé par le soumissionnaire.

#### 2.3.2.1.1 LES PLANS D'ARCHITECTURE

Le soumissionnaire détaillera le concept d'aménagement ainsi que les idées fortes de cet aménagement. Ce descriptif sera appuyé par un plan d'utilisation du terrain justifiant l'utilisation du sol demandé, des plans d'architecture (intégrant les éventuelles phases du projet en plan), des coupes et des croquis d'ambiance. Il est rappelé que le soumissionnaire pourra proposer un plan sur tout ou partie du foncier objet de l'AMI. Le soumissionnaire est invité à proposer un programme optimisant l'utilisation du sol demandé (toute surface demandée devra être justifiée par la réalisation d'une composante projet présentée de manière détaillée).

- **Plan d'utilisation du terrain**

Ce plan devra se baser sur un plan topographique qui devra être communiqué dans le dossier (délimitant spatialement la parcelle demandée) et traduira le concept d'aménagement proposé puis localisera et dimensionnera les composantes d'aménagement préconisées. Ce plan fera également ressortir le schéma viaire in site devant desservir ces différentes composantes.

- **Plan d'architecture d'ensemble**

Ce plan permettra de localiser (i) les masses bâties contenues dans le projet et (ii) les espaces libres. Ce plan fera également ressortir les traitements réservés à ces espaces libres (jardins, places et/ou placettes, etc.).

- **Plan d'architecture de détail**

Le soumissionnaire présentera des plans d'architecture détaillés. Ces plans, à l'instar du plan d'architecture d'ensemble, feront ressortir :

- Les masses bâties ;
- Les traitements proposés pour les espaces libres.

- **Coupes**

Le soumissionnaire, dans l'objectif de mieux expliquer sa proposition d'aménagement, dessinera les coupes suivantes :

- Une coupe à une échelle appropriée pour chacune des zones ayant fait l'objet de plan d'architecture ;
- Une coupe générale à une échelle appropriée (longitudinale ou transversale) à produire sur la base du plan topographique à élaborer par le soumissionnaire.

- **Perspectives et croquis d'ambiance**

Le Soumissionnaire, en vue d'illustrer (i) le parti d'aménagement retenu (ii) les ambiances préconisées et (iii) l'aspect architectural recherché, joindra des perspectives et des croquis des espaces projetés.

### **2.3.2.1.2 LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT**

Le soumissionnaire fournira un tableau présentant le programme proposé, détaillé par composante. Ce tableau permettra d'éclairer l'Administration sur le programme retenu pour chaque parcelle ainsi que sur les densités résultant de ce programme.

### **2.3.2.1.3 ECHEANCIER DE DEVELOPPEMENT**

Le soumissionnaire présentera l'échéancier de développement global du projet. En tout état de cause, il ne pourra en aucun cas dépasser 5 années avec une première phase d'un minimum de 50% de l'assiette foncière en 3 années maximum à compter de la date de l'obtention de l'autorisation de construire pour la réalisation du projet en question que le soumissionnaire s'engage à déposer dans un délai maximum de 3 mois à compter de l'obtention de la signature de l'arrêté du cahier des charges domanial.

Il est entendu que tout retard accusé par l'investisseur retenu dans le développement du projet pourra être passible de pénalités de retard conformément aux conditions qui seront formalisées dans le cadre de la documentation contractuelle du projet d'investissement qui liera l'investisseur retenu avec les instances concernées.

### **2.3.2.2 PROPOSITION DE MODE DE GESTION**

Le soumissionnaire présentera la vision stratégique adoptée pour la gestion et la promotion de ce projet auprès des marchés et clientèle cible pour son projet. Il présentera le gestionnaire qu'il engagerait éventuellement pour le développement du projet

Il présentera également les informations ci-dessous :

- Les orientations générales des actions de promotion et de commercialisation (objectif, cible, durée, supports de communication et montant alloué à la promotion, ...);
- Les critères de choix des marchés et segment de clientèles ciblés ;
- Les lettres de promesse d'engagement du gestionnaire proposé, l'expérience du gestionnaire et son portefeuille projets, etc.). le cas échéant ;
- Fréquence d'injection de nouvelles attractions ou événements ;
- La stratégie de promotion du Projet d'Animation, de Loisirs;
- Tout autre donnée permettant (i) de garantir le bon fonctionnement du parc, (ii) de fidéliser la clientèle acquise chaque année et (iii) d'en attirer une nouvelle.

Les directives à respecter impérativement pour l'élaboration de la proposition de développement ainsi que la proposition du mode de gestion du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane du soumissionnaire, sont détaillées en annexe 3 du présent document.

La proposition de développement et de gestion du soumissionnaire devra en particulier respecter les « éléments invariables » pour le développement du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane (cf. annexe 3 présent Règlement).

En outre, il est conseillé aux soumissionnaires de respecter au mieux les « éléments fortement recommandés » pour le développement et la gestion du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane (cf. l'annexe 3).

L'adéquation de la proposition de développement et de gestion du soumissionnaire avec ces éléments fortement recommandés sera prise en compte lors de la notation de la proposition du soumissionnaire.

### 2.3.2.3 PROTECTION ET RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Le Soumissionnaire est invité à présenter sous forme de note, une présentation des principales mesures de protection de l'environnement qui seront observées lors de la réalisation et de l'exploitation du projet. Il devra aussi détailler au sein du document les mesures qui seront mise en œuvre pour limiter l'impact environnemental sur les projets riverains.

### 2.3.3 DOSSIER FINANCIER

Les soumissionnaires devront présenter un Dossier Financier (Offre Financière) et qui comprend un Business Plan (BP).

Dans cette partie le Soumissionnaire élabore un Business Plan synthétique fidèle à ses intentions en termes de développement.

Ce BP synthétique devra se montrer cohérent avec le programme proposé dans l'offre Technique et avec la stratégie de commercialisation et de gestion précisés dans le Dossier technique.

Le soumissionnaire doit remettre sur un support numérique adéquat, un fichier numérique du business plan comportant les liens et les formules qui permettront une meilleure lecture et compréhension de ce document et des hypothèses retenues.

La valeur du terrain sera évaluée par la Commission Régionale Unifié de l'Investissement de la Région Casablanca Settat. Il est à préciser que le terrain ne pourra recevoir de quitus qu'à l'achèvement intégral du programme d'investissement.

### 2.3.4 LANGUE DE SOUMISSION

Le dossier de soumission devra être élaboré uniquement en langue française.

### 2.3.5 REMISE DU DOSSIER DE SOUMISSION

Le dossier de soumission portant la mention « *Dossier de Soumission pour le développement et la gestion du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane* » devra être déposé au plus tard le : **25/08/2023 à 16h30 GMT (Date Limite) au bureau d'ordre du Centre Régional d'Investissement de la Région Casablanca Settat, contre accusé de réception.**

**Le dossier devra être adressé à l'attention de :**

**Monsieur le Directeur Général du Centre Régional d'Investissement  
de la Région Casablanca Settat**

**Angle Boulevard GHANDI et, Rue Laarbi Doghmi, Casablanca 2000 | Maroc**

**AUCUN DOSSIER DE PRESELECTION NE SERA ACCEPTE APRES CETTE DATE LIMITE.**

## 2.4 CRITERES D'EVALUATION DES OFFRES

### 2.4.1 NOTATION DES SOUMISSIONNAIRES

Sur la base des critères détaillés ci-dessous, une notation des offres présentées par les soumissionnaires sera effectuée sur 100 points.

Les critères et la notation y afférente se présentent comme suit :

CRITERES / SOUS CRITERES		SCORE/100	
<b>CRITERE 1 : Qualité du Soumissionnaire</b>			<b>30</b>
<b>1.1 Expérience en matière de développement/gestion des projets touristiques (Animations/ Hébergement...)</b>			<b>15</b>
Années d'expérience du soumissionnaire dans le développement /gestion des projets touristiques (Animation/ Hébergement)	Nbr > 10 ans	4	<b>15</b>
	5 <Nbr ≤ 10 ans	2	
	1 ≤Nbr ≤ 5 ans	1	
Envergure (taille) des projets touristiques (Animations/ Hébergement) développés/gérés par le soumissionnaire (montants d'investissement cumulés des projets)	Investissement > 400 MD	5	
	300 Mdhs < Investissement < 400 Mdhs	4	
	200 Mdhs < Investissement < 300 Mdhs	3	
	100 Mdhs < Investissement < 200 Mdhs	2	
	50 Mdhs < Investissement < 100 Mdhs	1	
	Investissement < 50 Mdhs	0	
Nombre de projets touristiques (Animations/ Hébergement) développés par le soumissionnaire	Nbr > 5	3	
	3 <Nbr ≤ 5	2	
	Nbr ≤ 3	1	
Nombre de parcs d'animations et de loisirs gérés par le soumissionnaire ou le gestionnaire partenaire	Nbr > 8	3	
	4 < Nbr ≤ 8	2	
	Nbr ≤ 4	1	
<b>1.2 Solidité financière du soumissionnaire</b>			<b>15</b>
Solidité financière du soumissionnaire : Le Soumissionnaire devra faire preuve de sa solidité financière pour assurer le développement du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane	Capital entièrement libéré (CEL) 50 Mdhs ≤ CEL	15	
	10 Mdhs ≤ CEL < 50 Mdhs	8	
	CEL < 10 Mdhs	0	

<b>CRITERE 2 : Offre technique et financière</b>		<b>70</b>
<b>2.1. Conformité du dossier de candidature</b> : dossier complet et conforme aux dispositions de l'AMI (vocation projet, respect du programme et des orientation urbanistiques...) *		<b>5*</b>
<b>Conforme</b>		<b>5</b>
<b>Non Conforme</b>		<b>0*</b>

<b>2.1. Approche Méthodologique pour le développement du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane</b>			<b>03</b>
Approche Méthodologique pour le développement du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane très cohérente et innovante		03	<b>03</b>
Approche Méthodologique pour le développement du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane assez cohérente mais peu innovante		02	
Approche Méthodologique pour le développement du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane peu cohérente		01	
<b>2.2. Qualité du programme (composantes) proposé pour le Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane</b>			<b>10</b>
<p>Cohérence/adéquation du programme proposé par le soumissionnaire avec le standing et le concept du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane proposés dans le présent AMI :</p> <p>2.1.1 Master plan sommaire illustratif avec tableau et note explicative du programme proposé et détail des aménagements ;</p> <p>2.1.2 Qualité du concept et du programme d'aménagement et des équipements proposés par le soumissionnaire ;</p> <p>2.1.3 Diversité des activités et des équipements d'animation principales proposées par le soumissionnaire ;</p> <p>2.1.4 Typologie des activités et équipements d'animations parallèles et complémentaires proposées par le soumissionnaire ;</p> <p>2.1.5 L'innovation &amp; Intégration de la durabilité et la préservation de l'environnement durant le développement du projet et pendant les phases d'exploitation (<i>gestion rationnelle des ressources hydriques, efficacité énergétique, gestion des déchets liquides et solides, ...</i>) ;</p> <p>2.1.6 Intégration du cachet local dans la conception des équipements prévus dans le projet du soumissionnaire ;</p> <p>2.1.7 Intégration de la dimension socio-économique locales (<i>orientation préférentielle des emplois au profit des jeunes et femmes de la région, association aux TPME, utilisation des matériaux et produits locaux durant les phases de développement et d'exploitation, ...</i>) ;</p> <p>2.1.8 Respect et conformité aux spécifications techniques et réglementation en vigueur.</p>	Très bonne	10	<b>10</b>
	Assez bonne	5	
	Faible	2	
<b>2.3 Conformité aux éléments du programme proposé dans le dossier de l'AMI ;</b>			<b>15</b>
Conformité aux éléments du programme invariable	Conforme	5	<b>05</b>
	Non conforme	0	
Conformité aux éléments du programme fortement recommandé	Conforme	5	<b>05</b>
	Non conforme	0	

Amélioration des programmes invariable et recommandé : propositions du soumissionnaire d'attractions et équipements supplémentaires à forte valeur ajoutée en sus des éléments décrits dans les programmes invariables et recommandés	>5 attractions ou équipements supplémentaires	5	05
	Entre 3 et 5 attractions ou équipements supplémentaires	3	
	Entre 1 et 2 attractions ou équipements supplémentaires	1	
<b>2.4. Qualité de la proposition de gestion (Commercialisation, Exploitation) du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane</b>			<b>15</b>
Pertinence/cohérence de la stratégie de commercialisation et la promotion du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane proposée par le soumissionnaire	Très bonne	05	05
	Bonne	03	
	Moyenne	02	
	Faible	01	
Pertinence/cohérence de l'approche proposée par le soumissionnaire pour le fonctionnement et l'exploitation du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane	Très bonne	10	10
	Bonne	8	
	Moyenne	5	
	Faible	02	
<b>2.5. Montage financier et planning de réalisation</b>			<b>22</b>
Cohérence du Business plan présenté par le soumissionnaire	Très cohérent	04	03
	Assez cohérent	03	
	Moyennement cohérent	02	
	Très peu cohérent et peu pertinent	00	
Taille de l'investissement global proposé	Investissement $\geq$ 17 Mdhs/ Ha	5	5
	15 Mdhs / Ha < Investissement < 17 Mdhs/ Ha	3	
	10 Mdhs / Ha < Investissement < 15 Mdhs/ Ha	1	
	Investissement < 10 Mdhs/ Ha	0	
Taille de de l'investissement proposé pour les composantes attractions, animations et loisirs du projet	Investissement $\geq$ 15 Mdhs/ Ha	5	5
	13 Mdhs / Ha < Investissement < 15 Mdhs/ Ha	3	
	8 Mdhs / Ha < Investissement < 13 Mdhs/ Ha	2	
	Investissement < 8 Mdhs/ha	0	

Apport en financement du soumissionnaire ( <i>Fonds Propres+ Dettes Bancaires</i> )	<i>AF &gt; 40% MI</i>	10	6
	<i>30% MI ≤ AF &lt; 40% MI</i>	08	
	<i>20% MI ≤ AF &lt; 30% MI</i>	05	
	<i>AF &lt; 20% MI</i>	0	
Cohérence du planning de réalisation et du phasage présenté par le soumissionnaire	<i>Très cohérent</i>	03	03
	<i>Assez cohérent</i>	02	
	<i>Moyennement cohérent</i>	01	
	<i>Pas cohérent</i>	0	
<b>Total</b>		<b>100</b>	

**\* Pourront être écartés par la commission d'évaluation des offres, les projets dont les dossiers de candidature ne sont pas conformes et/ou qui ne respectent pas les données urbanistiques du site et ayant obtenu une note de 0 pour ces rubriques.**

## 2.4.2 MODALITE DE SELECTION DU SOUMISSIONNAIRE

### 2.4.2.1 COMITE D'EVALUATION DES OFFRES

Les dossiers des soumissionnaires ayant candidaté au présent AMI seront évalués par un comité d'évaluation composé des représentant des organismes suivants :

- La Wilaya de la Région Casablanca Settat ;
- La Direction générale des services de la Région Casablanca Settat ;
- La Commune de Bouznika ;
- La Province de Benslimane ;
- Le Centre Régional d'Investissement de la Région Casablanca Settat ;
- La Société Marocaine d'Ingénierie Touristique
- L'Agence Urbaine de Berrechid Benslimane ;
- La Direction Régionale des Domaines de l'État ;
- La Délégation Régionale du Tourisme
- La Direction Régionale des Impôts
- La Conservation foncière de Bouznika.

A l'issue du processus de sélection, le Soumissionnaire retenu suite à sa notification devra déposer une demande de mobilisation d'un terrain appartenant aux domaines privés de l'état au niveau de la plate-forme cri-invest.ma. L'affectation du terrain en question se fera par décision de la Commission Régionale Unifiée d'Investissement (CRUI) qui intégrera la SMIT en tant que membre à cet effet conformément aux dispositions de la loi 47-18, portant réforme des Centres Régionaux d'Investissements et création des CRUI.

#### 2.4.2.2 REGLES DE CLASSEMENT

A l'issue de la notation des dossiers de sélection des soumissionnaires, un classement par ordre décroissant de score sera établi.

En cas d'ex-æquo (même rang de classement), le soumissionnaire retenu est celui qui aura présenté en premier lieu la capacité financière la plus élevée et en second lieu (si les candidats sont toujours ex-æquo) le délai de réalisation global du projet le plus court.

A l'issue de l'analyse et de la notation des Dossiers de Soumissions qui sera effectuée par la CRUI, pourront être écartés les soumissionnaires :

- ayant présenté des Dossiers de Soumissions incomplets ;
- n'ayant pas respecté les données urbanistiques du site ;
- ayant obtenu une note inférieure à 18 points pour le « Critère 1 : Qualité du Soumissionnaire ».

#### 2.4.2.3 NOTIFICATION DES RESULTATS DU CLASSEMENT

L'ensemble des soumissionnaires seront informés du résultat du classement par lettre recommandée émanant du CRI dans un délai maximum de six (6) semaines après la date limite de dépôt des dossiers de soumission. Il en sera de même pour les soumissionnaires écartés du classement.

#### 2.4.3 PLANNING INDICATIF DE DEROULEMENT DE L'AMI

- J** : Date correspondant à la Publication de l'avis de l'AMI ;
- J+60** : Date limite de dépôt des candidatures ;
- J+75** : Classement des candidatures et désignation de **l'attributaire** par le comité d'évaluation des offres et notifications ;
- J+85** : Dépôt du dossier (a/c accusé de réception définitif), par **l'attributaire**, au niveau de la plateforme [www.cri-invest.ma](http://www.cri-invest.ma)
- J+100** : Notification de la décision de mobilisation du terrain par la Commission Régionale Unifiée d'Investissement sur la plateforme [www.cri-invest.ma](http://www.cri-invest.ma).

#### 2.4.3.1 ENGAGEMENTS DE L'INVESTISSEUR

L'investisseur déclaré **attributaire** à la suite des travaux du Comité d'évaluation des offres, s'engage à respecter les termes cités ci-après :

- Soumettre le dossier pour entamer l'acquisition ou la location du terrain domanial, et ce via la plate-forme [www.cri-invest.ma](http://www.cri-invest.ma) dans les meilleurs délais (sans dépasser un délai de 1 mois à partir de la notification sur la plateforme [www.cri-invest.ma](http://www.cri-invest.ma)) ;
- L'acquisition ou la location et la valorisation du terrain, objet de cet AMI conformément à la décision de la CRUI et les termes du cahier des charges qui sera annexé à l'arrêté autorisant la cession ou location du terrain domanial, en respectant les conditions et termes stipulés dans le présent document, les dispositions urbanistiques en vigueur ;
- Le financement de la réalisation du projet ainsi que l'ensemble des études et autorisations en découlant dans les délais impartis conformément à la décision d'affectation du terrain par la CRUI.

#### **2.4.4 DEMANDE D'ECLAIRCISSEMENTS**

Des demandes éclaircissements sur le processus de sélection ou sur les données fournies dans le dossier d'appel à Manifestation d'Intérêt peuvent être adressées par courrier à l'adresse du Centre Régional d'Investissement Casablanca Settat jusqu'à cinq (5) jours ouvrables avant la date limite de dépôt du dossier.

Les modifications, compléments ou éclaircissements qui pourraient être apportés au processus de sélection seront notifiés à l'ensemble des soumissionnaires ayant signifié au CRI de la Région Casablanca Settat leur volonté de participer au présent Appel à Manifestation d'Intérêt suite au retrait / téléchargement du Dossier d'AMI et du présent règlement de consultation. Un courrier marquant la volonté de participer à l'AMI pourra être déposé à cet effet à l'adresse du CRI de la Région Casablanca Settat (les soumissionnaires sont invités à renseigner une adresse courriel sur laquelle ils pourront recevoir ces informations).

#### **2.4.5 MODIFICATION DU PRESENT REGLEMENT**

Le CRI et la SMIT se réservent le droit d'apporter des modifications au présent règlement si cela s'avère nécessaire. Elle en avisera alors l'ensemble des soumissionnaires ayant retiré le présent règlement de consultation.



## **PARTIE III. ANNEXES**

**3.1 DEMANDE DE PARTICIPATION**

**3.2 INFORMATIONS SUR LES MEMBRES DU NOYAU STABLE**

**3.3 DIRECTIVES POUR L'ELABORATION DE LA PROPOSITION DE DEVELOPPEMENT ET DE GESTION  
DU PROJET D'ANIMATION ET DE LOISIRS DE BENSLIMANE**

**3.4 PLAN DE DELIMITATION DU SITE**

**3.5 DECLARATION SUR L'HONNEUR**

**3.6 ATTESTATION DE VISITE SUR LES LIEUX**

**3.7 ENGAGEMENT DE REALISER**

## **Annexe.1:**

### **Demande de Participation**

## Demande de Participation

**Nous soussignés, agissant solidairement en tant que noyau stable**

(Nom / prénom des membres du Noyau Stable)

(Nom de la société)

- \_\_\_\_\_ représentant la société \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ représentant la société \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ représentant la société \_\_\_\_\_

- **Demandons à participer en tant que Noyau Stable au Processus de Sélection d'un développeur et gestionnaire du Projet d'Animation et Loisirs de Benslimane, dans ce cadre nous envisageons \_\_\_\_\_ (renseigner le mode mobilisation demandé : Acquérir ou Louer) une parcelle d'une superficie de \_\_\_\_\_ du TF 1960/R pour la réalisation de notre projet.**

- **Désignons comme Chef de File de notre Noyau Stable (Nom, prénom et société) :**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- **Déclarons sur l'honneur :**

- Que les informations communiquées dans le Dossier de Soumission sont exactes.
- Que nous ne sommes pas en liquidation judiciaire, ni en redressement judiciaire.

- **Et nous nous Engageons :**

- A entamer les procédures subséquentes relatives à la l'acquisition ou la location, dans le cas où notre Noyau Stable serait sélectionné pour le développement et la gestion du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane, dans les délais fixés par le Règlement de Sélection.
- A nous constituer, dans le cas où notre Noyau Stable serait sélectionné, en société de droit marocain pour le Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane dont l'objet est le développement et la gestion du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane, dans un délai précisé par la convention.
- A réaliser, dans le cas où notre Noyau Stable serait sélectionné, le développement et la gestion du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane conformément au projet de développement et de gestion proposé dans notre dossier de soumission et éventuellement amendé suite aux discussions avec la SMIT/CRI.
- A respecter les pourcentages de détention minimum des actions et droits de vote au sein de la (des) future(s) société(s) de développement et de gestion du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane, tels que définis ci-dessous :
  - Au moins 34% des actions et droits de vote devront être détenus par le Chef de File, et toujours avoir la majorité des actions et droits de vote détenus par le Noyau Stable.
  - Au moins 51% des actions et droits de vote devront être détenus par le Noyau Stable.

**Nous certifions sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus.**

Fait à _____ le _____	Fait à _____ le _____	Fait à _____ le _____
Signature et cachet	Signature et cachet	Signature et cachet

**Annexe.2:**  
**Informations sur les membres du Noyau Stable**

Annexe 2 - Informations sur les membres du Noyau Stable

**Annexe 2**

**Présentation générale des membres du Noyau Stable**

	<b>Membre 1 – Chef de File</b>	<b>Membre 2</b>	<b>Membre 3</b>	<b>Membre 4</b>
Nom / Prénom				
Nom de la société représentée				
Domaine(s) d'activité				
Coordonnées (adresse/ ville/pays)				
Téléphone				
Fax				
E-mail				
CA 2022 (Million Dh)				
Effectif 2022				
Autres informations jugées nécessaires				

## **Annexe.3:**

### **Directives d'élaboration de la proposition de développement du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane**

## Introduction

Le soumissionnaire devra préparer dans le cadre de son offre une proposition qu'il soumettra à la CRUI de la Région Casablanca Settat. Il est précisé par ailleurs que à la SMIT/CRI ont spécifié dans la partie A jointe à la présente annexe les éléments invariables et fortement recommandés pour le projet à présenter par les soumissionnaires.

Aussi il est présenté, ci-dessous, la consistance et le format de la proposition du soumissionnaire.

### I. Consistance de la proposition de développement

La partie de la proposition du soumissionnaire contenant des documents graphiques comportera les cinq (5) sections ci-dessous :

1. Le positionnement marketing proposé ;
2. Le plan retenu ;
3. Le programme de développement ;
4. Les équipements et animations ;
5. Le planning de réalisation.

#### 1. Le positionnement marketing proposé

Le soumissionnaire décrira et justifiera de manière détaillée :

- Le concept marketing ;
- La thématique du parc ;
- Les clientèles à cibler (par tranche d'âge, par classe socio professionnelle, par zone de chalandise...);
- Les types d'animation et d'activités à développer dans le Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane.

#### 2. Le plan d'aménagement retenu

Le soumissionnaire présentera le concept d'aménagement retenu ainsi que les idées fortes de cet aménagement. Ce descriptif sera appuyé par un plan de zonage, des plans d'architecture, des coupes et des croquis d'ambiance.

Le soumissionnaire devra de ce fait présenter un Avant-Projet Sommaire (APS) de l'aménagement du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane pour lequel il soumissionne comprenant les éléments suivants :

##### • *Plan d'architecture*

Ce plan traduira le concept proposé puis localisera et dimensionnera les composantes qui seront développées.

Ce plan permettra de localiser les zones spécifiques (zones d'implantation des animations, espaces de restauration, parkings...), les traitements réservés aux espaces libres (jardins, places et/ou placettes, etc.)

##### • *Plans de masse des principales composantes*

Le soumissionnaire présentera des plans de masse détaillés faisant ressortir :

- l'emplacement des animations ;
- les zones de restauration ;
- les équipements nécessaires au parc (accueil, administration, boutique souvenir...);
- les traitements proposés pour les espaces libres (espaces verts, boisements...).

##### • *Coupes*

Dans l'objectif de mieux expliquer sa proposition, le soumissionnaire dessinera les coupes suivantes :

- Une coupe à une échelle appropriée pour chacune des composantes ayant fait l'objet de plan de masse ;
- Deux coupes générales de la zone à une échelle appropriée (une longitudinale et une transversale).

##### • *Perspectives et croquis d'ambiance*

Le Soumissionnaire, en vue d'illustrer (i) le parti d'aménagement retenu, (ii) les ambiances préconisées et (iii) l'aspect architectural recherché, joindra des perspectives et des croquis des espaces projetés et notamment ceux des zones ayant fait l'objet de plans de masse.

### 3. Le programme de développement

Le soumissionnaire fournira un tableau présentant le programme proposé, détaillé par composante. Ce tableau, dont le modèle est donné dans la partie B jointe à la présente annexe, permettra d'éclairer l'Administration sur le programme retenu pour chaque composante, sur les densités résultant de ce programme et sur les coûts de développement de ces composantes.

Le soumissionnaire fournira les données ci-dessous concernant les infrastructures in site :

- **Besoins**

Le soumissionnaire estimera les besoins selon le programme physique retenu (i) par réseau et (ii) à partir des dotations ou ratios unitaires usuellement pratiqués pour ce type de projet.

- **Estimation des coûts**

Le soumissionnaire présentera un estimatif sommaire des infrastructures in site, hors site 4. **Les équipements et animations :**

Le soumissionnaire présentera en détail les types d'équipements et d'animations de loisirs qui seront implantés au niveau du Projet d'Animation et de Loisirs de Benslimane.

### 4. Le planning de réalisation

Le soumissionnaire présentera l'échéancier de développement du parc d'attraction Benslimane. Cet échéancier, dont le format est donné en partie D de la présente annexe, fixera le timing de chacune des étapes de développement de la zone en question, à savoir :

- les études architecturales ;
- les études nécessaires à l'élaboration des avant projets détaillés et d'exécution ;
- l'élaboration et le dépôt des études techniques et des dossiers d'autorisation de construire ;
- le démarrage des travaux de développement des composantes du programme.

## II. Consistance de la proposition de stratégie de gestion et de promotion du parc d'attraction

Le soumissionnaire présentera son plan de gestion et de promotion, notamment :

- Stratégie de gestion :
  - Horaires d'ouverture par saison et par jour ;
  - Nombre d'emplois fixes et nombre d'emplois saisonniers ;
  - Tarifs par tranche d'âge ;
  - Type de service proposé à la clientèle.
- Stratégie de promotion
  - Qualité des actions et supports de promotion
  - Montant alloué à la promotion
- Stratégie de réinvestissement
  - Fréquence de rénovation et entretien des attractions ;
  - Montant alloué au réinvestissement par année (pour les 10 premières années) ;
  - Scénarios d'évolution du parc d'attraction ;
  - Tableau de réinvestissement et injection de nouvelles attractions sur 10 ans et son impact sur la fréquentation (taux de clientèle à fidéliser et taux de nouvelle clientèle par année).

## III. Format de la proposition

Le Dossier de Soumission devra comprendre la proposition du soumissionnaire sous format d'une plaquette de 60 pages environ (nombre de pages indicatif) décomposées comme suit :

Annexe 3 - Directives d'élaboration de la proposition de développement et de gestion

SECTION	NOMBRE MAXIMUM DE PAGES (indicatif)
i. Le positionnement marketing	10
ii. Le plan masse du projet	20
iii. Le programme de développement	20
iv. Le planning de réalisation	3
v. La stratégie de gestion et de promotion du parc d'attraction	7

En plus de la plaquette décrite plus haut, des documents graphiques, spécifiés dans le tableau ci-après devront être fournis par le soumissionnaire.

DOCUMENT GRAPHIQUE	FORMAT	NBR min
<b>Avant-Projet Sommaire de la zone</b>		
Master Plan	Format A0, Ech:1/5.000, couleurs	1
Plans de masses	Format A0, Ech:1/1.000, couleurs	5
Coupes sur les zones ayant fait l'objet de plan de masses	Format A0, Ech: 1/500	5
Coupes générales (longitudinale et transversale)	Format A0, à une échelle appropriée.	2
Perspectives et croquis d'ambiance	Format A1 couleurs	4*

---

\* Il est entendu que chaque planche, peut contenir plus d'une perspective ou d'un croquis d'ambiance.

## **PARTIE A**

### **I- les éléments invariables à respecter par les soumissionnaires.**

Le projet doit impérativement inclure les composantes suivantes :

- Zone de loisir adaptée pour les juniors (concept et équipements adaptés) ;
- Zone ludique autour des nouvelles technologies ;
- Zone à sensations fortes (manèges) ;
- Zone d'animation : un cœur de vie du parc (restauration, commerces, etc.)
- Zone d'animation au tour de spectacles et espace évènementiel ;
- Zone d'hébergement adaptée pour la clientèle ciblée ;
- Equipements connexes nécessaires pour le fonctionnement du parc (parking et espaces verts, accueil, information, billetterie, infirmerie, et autres ).

### **II- les éléments fortement recommandés à respecter par les soumissionnaires**

- Une thématique du parc autour de la technologie et des sciences
- Les attractions phares seront inspirées d'une expérience ou d'une trouvaille scientifique et expliquera un phénomène tels que la photosynthèse, l'électricité statique, l'énergie cinétique...
- Prédominance des attractions non tangibles basées sur la réalité augmentée et les technologies virtuelles
- Attractions ludiques, avec une approche sensorielle et des projections d'images
- Zones d'hébergement sous forme d'un lodge écologique composé de bungalow
- Composante Aquatique pour différents âges ;

**PARTIE A**

**Echéancier de développement par année**

Année		1				2				3			
Trimestre		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>I</b>	<b>ETUDES</b>												
	<i>Etude architecturales</i>												
1.1	<i>Etude d'APD</i>												
1.2	<i>Dossier d'autorisation de construire</i>												
<b>II</b>	<b>TRAVAUX</b>												
1.3	<i>Consultation des Entreprises</i>												
1.4	<i>Passation des Marchés</i>												
4.1	<b>Composante 1</b>												
4.2	<b>Composante 2</b>												
....	<i>..... ;</i>												

## Annexe n°4 : Modèle de déclaration sur l'honneur

Je soussigné, .....

(Prénom, Nom)

(Fonction/ Qualité)

Agissant au nom et pour le compte de (Raison sociale et Forme juridique) ;

Déclare sur l'honneur :

- Que les informations communiquées dans le Dossier de soumission relatif à l'Appel à Manifestation d'intérêt sont exactes ;
- Que la société que je représente n'est ni en liquidation judiciaire, ni en redressement judiciaire ;
- Qu'en cas de sélection, au titre de cet Appel à Manifestation d'intérêt, la structuration juridique de l'entité devant réaliser le projet (notamment sa forme juridique, l'identité de ses actionnaires et leur contribution au capital) restera inchangée jusqu'à la conclusion de la convention d'exploitation et de valorisation ;
- Ne pas avoir de contentieux en cours avec le Royaume du Maroc, ni être une société affiliée à toute société ayant un contentieux en cours avec le Royaume du Maroc ;
- Ne pas être en état de violation des lois et règlements du Royaume du Maroc en matière de protection de l'environnement, de droit du travail, de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;
- Ne pas avoir fait l'objet, lors des trois (3) dernières années, d'une interdiction temporaire ou définitive de participer à des appels d'offres publics dans son pays d'origine ou au Royaume du Maroc ;

Nom du soumissionnaire	Adresse N° de téléphone N° de fax e-mail
Raison sociale	
Nom du soumissionnaire	
Nom de la personne habilitée à soumettre la Manifestation d'Intérêt au nom du soumissionnaire	Adresse N° de téléphone N° de fax e-mail
Nom de la personne à contacter par l'administration en cas de besoin (compléments, réponse aux éclaircissements...)	Adresse N° de téléphone N° de fax e-mail

**Signature du soumissionnaire :**

**Annexe n°5 : Attestation de visite des lieux avant remise des offres**

Je soussigné, .....

(Prénom, Nom)

(Fonction/ Qualité)

Agissant au nom et pour le compte de (Raison sociale et Forme juridique)

Dont le siège social est situé à .....

Soumissionnaire au présent appel à manifestation d'intérêt pour la réalisation d'un projet d'investissement sur le terrain domanial objet du titre foncier N° 1960/R.

Atteste avoir procédé à une visite des lieux et avoir pris connaissance de toutes les contraintes, techniques et matérielles, inhérentes à la réalisation de mon projet et déclare que celle-ci ne constitue aucun frein à la réalisation de mon projet.

le : \_\_\_\_\_

Fait à .....

Le .....

(Signature et cachet commercial)

**Annexe n°6 : Engagement de l'investisseur de réaliser le projet dans les délais prévus par le planning conformément au présent cahier des charges**

Je soussigné, .....

(Prénom, Nom)

(Fonction/ Qualité)

Agissant au nom et pour le compte de (Raison sociale et Forme juridique)

Dont le siège social est situé à .....

Soumissionnaire au présent appel à manifestation d'intérêt pour la réalisation d'un projet d'investissement sur le terrain domanial objet du titre foncier N° 1960/R.

Après avoir pris connaissance du dossier d'Appel à Manifestation d'Intérêt m'engage à exécuter le programme d'investissement, conformément aux termes décrit dans l'AMI, dans un délai de ..... mois (délais global) à compter de l'obtention de l'autorisation de construire, avec une 1<sup>ère</sup> phase en ..... mois.

Fait à .....

Le .....

(Signature et cachet commercial)