



المركز الجهوي للاستثمار
Centre Régional d'Investissement
البيضاء - سطات
Casablanca - Settat



APPEL À MANIFESTATION D'INTERET N°1/2022

Appel à manifestation d'intérêt pour la réalisation d'une unité
industrielle sur le terrain domanial objet du titre foncier N°
18093/53 SIS à la commune de Berrechid

Sommaire

I.	Contexte et objet du présent appel à manifestation d'intérêt.....	2
II.	Références Juridiques	2
III.	Description du projet objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt	2
1.	Description du projet et localisation du foncier.....	2
2.	Assiette foncière et disposition urbanistiques.....	3
3.	Qualité du soumissionnaire.....	4
4.	Engagements du candidat retenu.....	4
5.	Délais de réalisation.....	5
6.	Contrat de Bail.....	5
7.	Planning du déroulement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt :.....	5
IV.	Règlement de consultation et processus de sélection.....	5
1.	Dossier de candidature.....	5
2.	Modalités de sélection.....	7
3.	Dispositions diverses	12
	Annexe n°1 : Extrait de la note de renseignement	13
	Annexe n°2 : Modèle de demande de participation à l'AMI	14
	Annexe n°3 : Modèle de déclaration sur l'honneur	15
	Annexe n°4: Attestation de visite des lieux avant remise des offres	16
	Annexe n° 5 : Fiche technique et financière du projet.....	17

- Financer 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 ;
- Financer et assurer la viabilisation et le hors site du projet (incluant l'accès hors site du projet conformément à la réglementation urbanistique en vigueur).

5. Délais de réalisation

Le candidat retenu est invité à réaliser ledit projet dans le délai proposé dans le planning de réalisation soumis pour le présent AMI, toutefois ce délai ne doit pas dépasser 36 mois, à partir de la date d'obtention de l'autorisation de construire. La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai de **six mois** après signature de l'arrêté des domaines.

6. Contrat de Bail

La durée de location sera arrêtée par la Commission Régionale Unifiée d'Investissement après analyse des dossiers de candidature. Il est à noter que le bail qui sera proposé ne sera pas d'un bail de type emphytéotique.

7. Planning du déroulement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt :

- **J** : Date correspondant à la Publication de l'avis de l'AMI ;
- **J+40** : Date limite de dépôt des candidatures ;
- **J+50** : Classement des candidatures et désignation du candidat retenu par le comité d'évaluation des offres (CRUI) et notifications ;
- **J+60** : Dépôt du dossier, par l'attributaire, au niveau de la plateforme www.cri-invest.ma ;
- **J+75** : Notification de la décision de mobilisation du terrain.

IV. Règlement de consultation et processus de sélection

1. Dossier de candidature

Les dossiers des offres doivent être déposés contre accusé de réception sous plis cachetés fermés, au Bureau d'ordre du Centre Régional d'Investissement de la Région Casablanca Settat. La date limite de dépôt des offres est **23/12/2022, à 16h30.**

Les dossiers des offres doivent comporter les éléments suivants :

- Dossier Administratif ;
- Offre Technique ;
- Offre Financière.

B. Remise du dossier de sélection

Le dossier de candidature sera placé dans un pli scellé, fermé et cacheté, portant la mention « Dossier de sélection des investisseurs intéressés à réaliser une unité industrielle sur le terrain domanial objet du TF n°18093/53, sis à la Commune de Berrechid ».

Le pli fermé doit comporter sur sa face les éléments suivants :

- L'identité de la ou des entités représentant le soumissionnaire et déposant la manifestation d'intérêt ;
- L'objet : « Dossier de sélection des investisseurs intéressés à réaliser une unité industrielle sur le terrain domanial objet du TF n°18093/53, sis à la Commune de Berrechid » ;
- La mention : « Offre à n'ouvrir que par le comité compétent »

Ce pli contient trois enveloppes distinctes comprenant :

- a) La première enveloppe : Elle contient les pièces du Dossier Administratif telles que décrites à l'article IV.1. A du présent Appel à Manifestation d'Intérêt. Cette enveloppe doit être fermée et porter de façon apparente la mention « Dossier Administratif » ;
- b) La deuxième enveloppe : Elle contient les pièces de l'offre technique du soumissionnaire telles que décrites à l'article IV. 1.B de l'axe II du présent règlement. Elle doit être fermée et porter de façon apparente la mention « Offre Technique »,
- c) La troisième enveloppe : elle contient les pièces de l'offre financière du soumissionnaire telles que décrites à l'article IV. 1.C de l'axe II du présent règlement. Elle doit être fermée et porter de façon apparente la mention « Offre Financière ».

Ledit dossier devra être déposé, au bureau d'ordre du Centre Régional d'Investissement Région Casablanca Settat, contre accusé de réception, au plus tard le : le **23/12/2022** à 16h30.

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.

Aucun Dossier de présélection ne sera accepté après la date limite.

C. Evaluation des offres techniques

L'évaluation des dossiers se fera par la Commission Régionale Unifiée d'Investissement selon la grille d'évaluation détaillé ci-après.



iii. Emplois créés : (30 points maximum)

Affecter une note selon le ratio superficie au sol du foncier exploitable (7181 m²) / Emplois nouveaux créés (10 points maximum)

Superficie au sol du foncier exploitable (7181 m²) / emplois nouveaux créés (en m²/emploi)	≥ 70	10 points
	70 < ... ≤ 150	7 points
	150 < ... ≤ 300	5 points
	300 ≤ 700	3 points

Affecter une note selon de pourcentage d'emplois nouveaux créés en cadres supérieurs (diplôme de Bac + 4 minimum) (10 points maximum) :

Pourcentage d'emplois nouveaux créés en cadres supérieurs	≤ 10 %	2 Points
	10 % < ... ≤ 20 %	4 Points
	20 % < ... ≤ 30 %	8 Points
	30 % < ... ≤ 50 %	10 Points

Organigramme de l'équipe d'exploitation du projet (10 points) :

Cohérent avec la taille et l'importance du projet = 10 ; Non cohérent = 0	10 Points
------------------------------------------------------------------------------	------------------

iv. Expérience de l'industriel (20 points)

Expérience dans le domaine Nb < 5 ans : 2 ; 5 ans ≤ Nb ≤ 10 ans : 5 ; Nb > 10 ans : 10	10 points
Référence des projets industriels Nb = 0 : 0 Nb = 1 : 5 ; 1 ≤ Nb ≤ 3 : 7 ; Nb > 3 : 10	10 points

v. **Analyse des offres financières (NF : notée sur 100 pts)**

L'offre la plus-disante sera affectée d'une note de 100 points, les autres offres seront affectées chacune d'une note correspondante par l'application de la formule suivante :

$$NF = 100 \times M / MD$$

Où

MD : Désigne le montant de l'offre la plus-disante

M : Désigne le montant de l'offre considérée

NF : Désigne la note financière qui sera attribuée à l'offre considérée

vi. **Note technico-financière (N : notée sur 100 pts)**

Les notes techniques et financières seront comparées pour déterminer l'offre la plus avantageuse. Un coefficient de pondération de 70% sera appliqué à l'offre technique et de 30% pour l'offre financière.

Le Comité d'évaluation des offres retiendra l'offre ayant obtenu la plus grande note technico-financière, après pondération des notes techniques et financières selon la formule :

$$N = 0,70 NT + 0,30 NF$$

Lors de l'examen des offres, l'administration se réserve la possibilité de se faire communiquer d'autres éléments complémentaires des dossiers techniques et financiers (éclaircissements, complément d'information ou données, etc.).

Remarque :

Le soumissionnaire ayant obtenu la plus grande note est considéré comme le candidat retenu pour le présent AML.

D. Classement des candidats

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 a présenté le dossier ayant le grand impact en termes d'emplois créés.

E. Notification des résultats

L'investisseur attributaire sera notifié par courrier avec accusé de réception. Les soumissionnaires non retenus seront aussi informés par courrier avec accusé de réception.

F. Demande d'éclaircissements

Des éclaircissements sur le processus de sélection peuvent être demandés à l'adresse du Centre Régional d'Investissement Casablanca Settat jusqu'à deux (2) jours ouvrables avant la date limite de dépôt du dossier.

3. Dispositions diverses

A. Délai de validité des offres

Les soumissionnaires restent engagés par leurs offres pendant un délai quatre-vingt-dix jours, à compter de la date d'ouverture des plis.

B. Déclaration sans suite

Le comité d'évaluation se réserve le droit de suspension ou d'annulation du processus du présent AMI sans que les concurrents puissent demander une quelconque indemnisation. En cas de décision d'annulation ou de suspension, les soumissionnaires seront notifiés par lettre recommandée.

C. Attribution de juridiction

Les tribunaux de Casablanca sont seuls compétents pour connaître des litiges pouvant résulter de l'exécution des termes de ladite Appel à Manifestation d'Intérêt.



المركز الجهوي للاستثمار
Centre Régional d'Investissement
البيضاء - سطات
Casablanca - Settat

Annexe n°1 : Extrait de la note de renseignement



مدير الوكالة الحضرية لبرشيد - بنسليمان

الموضوع: مذكرة المعلومات التعميرية المتعلقة بالعقار موضوع الرسم العقاري عدد 53/18093، الواقع بجماعة برشيد، عمالة إقليم برشيد.

المرجع: طلبكم رقم 2021/NR051020211431681 الوارد عبر البوابة الإلكترونية بتاريخ 05-10-2021.

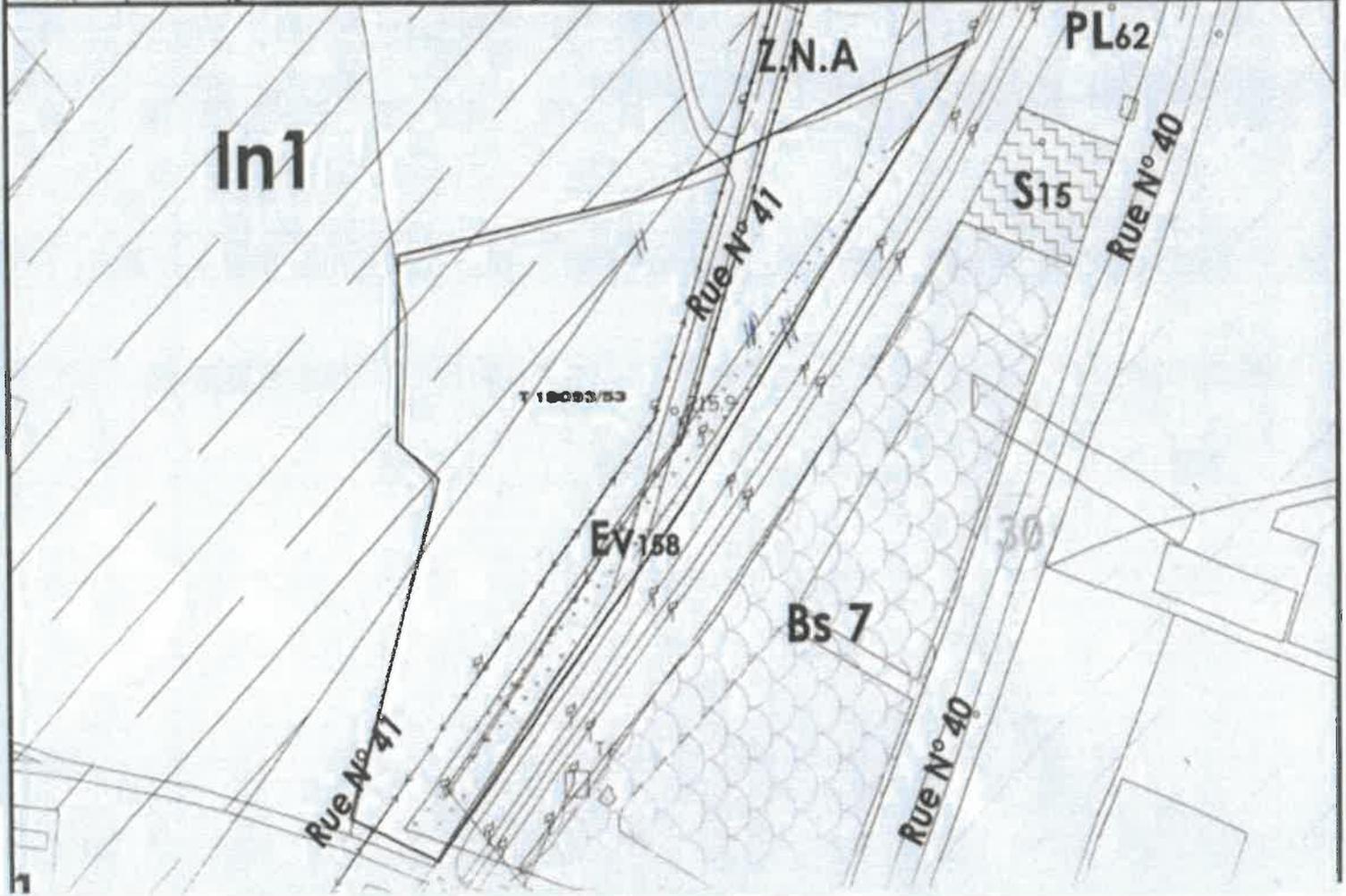
سلام تام بوجود مولانا الإمام

جوابا على طلبكم المشار إليه في المرجع أعلاه، يشرفني أن أخبركم أنه بموجب مقتضيات تصميم تهيئة مدينة برشيد المصادق عليه بموجب المرسوم عدد 2-13-459 الصادر بتاريخ 02-07-2013 (الجريدة الرسمية بتاريخ 04-07-2013)، فإن العقار المعني مخصص كما يلي:

- منطقة صناعية من الدرجة الأولى (In1) ،
- مثلث:
- جزنبا بمنطقة السكك الحديدية (ZF) ،
- بمساحة خضراء (Ev158) ،
- بالطريق رقم 79 ذات عرض 25 متر،
- بالطريق رقم 41 ذات عرض 60 متر تتضمن منطقة ممنوعة البناء (Z.N.A).
- كما تجب الإشارة، إلى وجوب احترام تصفيف المباني على طول شوارع التهيئة المشار إليها أعلاه، وتجدون طيه مقتطع من تصميم التهيئة وضابطه.
- وللإشارة، تحدد مدة صلاحية مذكرة المعلومات التعميرية بمدة سريان الآثار القانونية المترتبة على إعلان المنفعة العامة بموجب وثيقة التعمير المعمول بها، وقد سلمت بناء على المعطيات المدلى بها ولا يمكن أن تكون إسهادا على مدى صحتها كما لا تعتبر بمثابة موافقة مبدئية لإنجاز مشروع معين والذي ينبغي أن يتقيد:
- بمقتضيات القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) كما تم تغييره و تنميته وكذا مرسومه التطبيقي،
- بمقتضيات القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) كما تم تغييره و تنميته وكذا مرسومه التطبيقي،
- بمقتضيات الظهير رقم 1.60.063 الصادر في 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية كما تم تغييره و تنميته ،
- قرارات التصنيف الجماعية،
- التجزئات والمجموعات السكنية المصادق عليها ودفاتر تحملاتها،
- وبشكل عام التقيد بالقوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

وتقبلوا خالص التحيات،

و السلام



CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.A

ARTICLE 1.NA : Définition :

La zone N.A est une zone dans laquelle toute construction est interdite pour des raisons techniques institutionnelles ou relatives à des risques naturelles. La légende du document graphique précise, pour chaque catégorie de la zone N.A, les raisons de l'interdiction de construire. La disparité de ces raisons entraîne automatiquement la levée de l'interdiction. Le plan d'aménagement frappe les couloirs de passage des lignes électrique de moyenne et de haute tension, ainsi que les aires occupées ou réservées pour la réalisation du canal de drainage des eaux pluviales d'une servitude non aedificandi (NA). Il en est de même pour la bande de 30 m de large autour des cimetières et la bande de l'autoroute, sur une profondeur de 30m.

ARTICLE 2 .N.A : Constructions déjà existantes dans la zone N.A :

Les constructions existantes dans la zone N.A ne doivent bénéficier d'aucune extension ou amélioration ; sauf des réparations urgentes pour des raisons de sécurité des occupants. Elles doivent –à terme- être évacuées et démolies.

ARTICLE 3 .N.A : Occupation du sol :

La zone N.A ne doit comporter aucune construction.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES FERROVIAIRES

La zone ferroviaire est indiquée sur le plan par une légende appropriée. Il s'agit d'une bande de largeur variable longeant de part et d'autre la ligne de chemin de fer. Elle doit être limitée par un mur de clôture et comporte des passages obligatoirement gardés pour piétons et véhicules ou exclusivement pour piétons ; en attendant de réaliser des passages tous-terrains. La zone ferroviaire est interdite à toute construction à l'exception des installations rendues nécessaires par les fonctions de transport de marchandises, gares, bureaux et logements de fonction à l'usage exclusif de l'office national des chemins de fer ; ou suite à un accord dûment délivré par l'ONCF.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE LOGISTIQUE

Il s'agit d'une zone dédiée aux activités logistiques. Elle comportera des hangars, des dépôts et des surfaces libres de stationnement ou dépôts. Les voies internes à créer lors de l'équipement de la zone ne peuvent avoir des emprises inférieures à 20m. La hauteur des hangars et dépôt est limitée à un maximum de 20m ; sauf exigence technique dûment justifiée.

La superficie minimale de la parcelle constructible ne peut être inférieure à 1000 m² et les constructions doivent respecter une zone de recul par rapport aux mitoyens, supérieure ou égale à H/2 avec un minimum de 5m.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INARTICLE 1.IN : Définition :

Il s'agit d'une zone d'activités économique.

On en distingue trois types: In1 et In2 et In3.

- Secteur In1 : activités Industrielles de première catégorie.
- Secteur In2 : activités industrielles de deuxième catégorie.
- Secteur In3 : activités artisanales, commerciales ou de services.

Pour les catégories In1 et In2, il s'agit de constructions discontinues avec des C.O.S bien déterminés et des reculs obligatoires par rapport aux limites de la parcelle.

Pour In3, il s'agit de constructions continues avec hauteurs limitées et COS bien défini.

ARTICLE 2.IN : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Les logements dans les secteurs In1 et In2 sont interdits ; toutefois, dans ces secteurs, la réalisation de 3 logements au maximum, pour la surveillance, la maîtrise et la direction, est admise si la superficie de la parcelle est supérieure à 5 000m². Si la superficie est comprise entre 5000 et 3000 m², deux logements sont admis, et seulement 1 logement pour les parcelles d'une superficie inférieure à 3000m².

ARTICLE 3.IN : Possibilités maximales d'utilisation du Sol

Le C.O.S. pour la parcelle privative est au maximum de 2 dans le secteur In1 et de 2,5 dans le secteur In2.

Pour le secteur In3, le COS peut atteindre 3.

La surface maximale construite au sol, par rapport à la surface de la parcelle privative est limitée comme suit :

- Secteur In1, In2 : pas de limitation sous réserve du respect des Articles 5, In, 6.In et 7.In.
- Secteur In3 : pas de limitation sous réserve du respect de l'Article 7.In .
- Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, les superficies et les largeurs minimales suivantes :
 - Pour le secteur In1 : 500m² et 20m de largeur de la parcelle sur voie d'accès
 - Pour le secteur In2 : 300m² et 15m de largeur de la parcelle sur voie d'accès
 - Pour le secteur In3 : 96m² et 8m de largeur sur voie d'accès.

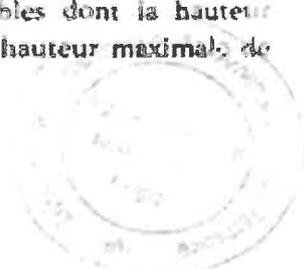
ARTICLE 4.IN : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser les hauteurs suivantes :

- Pour le secteur In1 et In2: 20 m
- Pour le secteur In3 : 12 m et R+2 avec possibilité d'avoir R+3 sur les voies de 30m et plus

Toutefois, dans les secteurs In1 et In2, des hauteurs ponctuelles plus importantes sont admises si elles sont nécessitées par des impératifs techniques (machinerie par exemple)

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1m20, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2.60 m ; dans la mesure où les Articles 5, 6 et 7 suivants sont respectés.



ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION :

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire délimitée par le polygone défini par les points suivant :

	X	Y
B1	293712.154	298491.605
B2	293677.566	299750.021
B3	293946.113	300108.348
B4	294303.317	300417.849
B5	294741.234	300634.812
B6	295230.882	300743.464
B7	294947.745	302123.966
B8	294774.683	303084.625
B9	294703.655	303532.407
B10	294744.675	303547.314
B11	294690.886	303942.902
B12	294994.963	304221.729
B13	295206.247	304029.098
B14	295567.709	303779.241
B15	296481.510	303084.603
B16	296956.280	302787.403
B17	297396.918	302626.617
B18	298884.541	302109.921
B19	299801.112	301093.723
B20	299910.719	300734.796
B21	299873.264	299754.588
B22	299788.323	299232.474
B23	299604.113	298821.865
B24	298953.520	297878.233
B25	298235.858	296568.792
B26	298122.987	296535.369
B27	298051.921	296503.340
B28	298032.412	296422.569
B29	298096.175	296327.087
B30	297686.550	295632.569
B31	297498.672	295073.197
B32	296812.358	295053.686
B33	295903.523	294940.999
B34	294783.750	295736.256
B35	294845.745	296424.850
B36	293928.073	297765.327

ARTICLE 3 : EFFETS :

Les dispositions de ce règlement - comme celles du document graphique qui l'accompagne - sont opposables aux tiers, conformément aux Articles 27 à 30 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.

Le conseil municipal "prend toutes les mesures nécessaires en concertation avec l'administration pour la réalisation et le respect des dispositions du plan d'aménagement" Article 31 de la loi 12/90.

L'approbation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation de la voirie, places publiques, parkings, espaces verts, espaces libres et équipements publics conformément à l'article 28 de la loi 12/90 relative à l'urbanisme .

Annexe n°4: Attestation de visite des lieux avant remise des offres

Appel à manifestation d'intérêt pour la réalisation d'une unité industrielle sur le terrain domanial objet du titre foncier N° 18093/53 SIS à la commune de Berrechid

Je soussigne, Madame, Monsieur

Reserparentant légal de l'entreprise

Dont le siège social est situé à

Soumissionnaire au présent appel à manifestation d'intérêt pour la réalisation d'une unité industrielle sur le terrain domanial objet du titre foncier N° 18093/53.

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 de l'Entrepreneur)



Annexe n° 5 : Fiche technique et financière du projet

OBJET DE LA DEMANDE de l'AMI	Réalisation d'une unité hôtelière sur un terrain domanial, objet du TF n° 18093/53 sis à la commune de Berrechid.			
SOUSSIONNAIRE (Cas d'une personne morale)	Dénomination sociale	:		
	Forme juridique	:		
	Objet social	:		
	Capital social (*)	:		
	Date de création	:		
	Siège social	:		
	Registre de commerce	:		
	Tribunal d'inscription RC	:		
	Administration / Gérance	:		
	Répartition du capital	:		
	Actionnaire / Associé	Parts sociales	Part du capital	Qualité
	Total			
	(*) Cas des Sociétés Anonyme : La mise en conformité avec la loi 20-19 modifiant et complétant la loi 17-95 relatives aux Sociétés Anonymes.			
SOUSSIONNAIRE (Cas d'une personne Physique)	Nom	:		
	Prénom	:		
	Adresse	:		
	CNE	:		
	Date de naissance	:		
	N° de téléphone	:		
	Registre de commerce (le cas échéant)	:		
Adresse e-mail	:			
DÉLAI DE RÉALISATION DU PROJET				

