

# FOIRE AUX QUESTIONS (FAQ)

## Appel à Manifestation d'Intérêt - Zone Logistique de Laqliaa

**1. Dans le cas d'un opérateur « charger », est-ce que le chiffre d'affaires (CA) qui sera considéré correspondra au CA global de ses activités ou se limitera seulement au CA relatif à l'activité de stockage ?**

→ CA global.

**2. Est-ce que le compte courant associé (quasi-fonds-propres) sera considéré comme fond propre ?**

→ Oui.

**3. Veuillez nous préciser la formule de TRI. S'agit-il d'un TRI projet (indépendant du mode de financement) ou d'un TRI actionnaire ? Quelle hypothèse vous faites sur la valeur terminale ? (Évolution perpétuelle ou cession avec rendement locatif)**

→ TRI actionnaire ;

**4. À qui est adressée la caution provisoire ?**

→ À Madame la Directrice Générale du Centre Régional d'Investissement.

**5. Pourriez-vous nous communiquer le modèle type de cette caution ?**

→ L'AMI mentionne une "Lettre de caution provisoire de 20 000 MAD", mais il ne comprend pas de modèle ou formulaire type pour cette caution.

**6. - Quelle durée de validité minimale est requise pour la garantie ?**

→ le cautionnement provisoire reste acquis jusqu'à la date d'attribution définitive des lots pour les candidats non retenus et jusqu'à la conclusion du compromis de vente et la constitution de l'avance prévue par l'AMI pour les candidats retenus.

**7. À qui est adressée la caution définitive ?**

→ À Monsieur le Directeur Général de l'AMDL.

**8. Différence entre ces deux documents (dossier administratif et offre technique) :**

- Lettre de caution provisoire délivrée par établissement bancaire
- Original du récépissé du cautionnement provisoire

Merci de noter qu'il s'agit du même document, à savoir : la lettre de caution provisoire délivrée par un établissement bancaire ou l'original du récépissé

du cautionnement provisoire. L'original doit être déposé dans la rubrique relative au récépissé du cautionnement provisoire(dossier administratif), tandis qu'une copie doit être jointe dans la rubrique de la lettre de caution provisoire(dossier technique).

**9. Dans le cadre du point 1 – « Dossier administratif » au niveau de la page 32 des conditions générales et règlement de consultation de l'AMI, les bilans des trois dernières années doivent-ils être obligatoirement cachetés par la Direction Générale des Impôts ?**

→ La version des bilans téléchargée depuis la plateforme de la DGI, munie du code de certification en pied de page, constitue une attestation officielle suffisante et peut être déposée dans le cadre de cet AMI.

**10. Est-ce que les lots seront alimentés par un réseau incendie dédié (hors bouche incendie) ? Si oui, quelle est sa pression de service et son débit ? Veuillez nous fournir les plans de réseaux d'eaux.**

→ Le lotissement est équipé d'un seul réseau mixte pour l'eau potable et l'incendie (plan ci-joint). Selon la consistance de chaque unité, la protection civile pourra exiger qu'un réseau d'incendie soit installé dans le bâtiment, l'acquéreur doit s'approcher des services de SRM pour définir les modalités de raccordement.

**11. Pour le réseau sprinklage, est-ce que la plateforme dispose d'une infrastructure commune ? Si oui, veuillez nous fournir son détail et préciser la norme de référence. Sinon, nous attirons votre attention sur le fait que l'implantation d'un local incendie impactera négativement la surface à construire par lot.**

→ Non, la plateforme ne dispose pas d'infrastructure commune pour le réseau sprinklage.

**12. Est-ce que les lots peuvent être alimentés par une source électrique Moyenne Tension ? Sinon, quelle est la puissance par lot ?**

→ Oui, tous les lots peuvent être alimentés par une source électrique en Moyenne Tension.

**13. Pour la production de l'Avant-projet Sommaire, pouvons-nous le faire pour le terrain objet de notre choix premier ?**

→ Oui, le candidat peut choisir un ou plusieurs lots constituant la superficie souhaitée.

**14. Pour le point 5.2\_B.3 de l'Annexe #1 : Veuillez nous préciser la nature de la gestion des eaux pluviales à prévoir. S'agit-il seulement de la collecte, de l'acheminement et du prétraitement des eaux pluviales vers le regard de raccordement du réseau commun de la ZL ?**

→ Oui, le bénéficiaire des lots prendra en charge la collecte, l'acheminement et le prétraitement des eaux pluviales vers le regard de raccordement du réseau commun de la ZL.

**15. Etant donné que nous sommes commissionnaire en transport international, notre activité reposera sur les Magasins Entrepôt et Aires de Dédouanement (MEAD) ; merci de nous clarifier si la nouvelle Zone Logistique est autorisée par l'administration des douanes**

**pour y construire des MEAD et en l'occurrence savoir si vous avez déjà entrepris des discussions avec l'administration de la douane dans ce sens :**

je tiens à vous préciser que Les magasins et aires de dédouanement (MEAD) sont ouverts à toute personne morale dont l'activité principale est la logistique ou le transport international.

la création des MEAD est subordonnée à une autorisation de l'administration des douanes et impôts indirects qui en agréé l'emplacement et l'aménagement.

Cependant, cette autorisation n'est pas exigée lorsqu'il s'agit de MEAD situés à l'intérieur des enceintes douanières et gérés par des organismes de droit public dûment habilités à opérer dans ce cadre.

Les demandes de création des MEAD sont déposées auprès de l'administration centrale, accompagnées du plan déterminant l'emplacement et l'aménagement des lieux.

Ce plan, revêtu du cachet et de la signature du demandeur, est déposé en double exemplaire.

Une fois agréé, l'original du plan demeure entre les mains de l'administration. Le duplicata, visé par cette dernière, est remis à l'exploitant.

Toute modification de ce plan doit être agréée au préalable par l'administration.

## **16. Grille d'évaluation**

**Pour une société qui exerce simultanément : L'entreposage pour compte propre (opérations internes) et l'entreposage pour le compte d'autrui (prestations logistiques) :**

### **Facteur 1 – Nature du concurrent**

- **Question :** une double activité peut-elle être valorisée de manière cumulative dans l'évaluation du Facteur 1, ou faut-il n'en retenir qu'une seule au regard de la vocation de la zone ?
- **Réponse :** la notation des deux sous-critères (entreposage pour compte propre et pour le compte d'autrui) n'est pas cumulable.

### **Facteur 2 – Chiffre d'affaires selon l'activité**

**La structure du chiffre d'affaires distingue deux pôles : commerce et entreposage**

- **Question :** pour une double activité, dans le calcul du Facteur 2, quelle activité doit être considérée comme principale ? Commerce ou entreposage ?
- **Réponse :** le candidat doit faire le choix de l'activité principale à considérer dans l'évaluation. La notation de deux activités n'est pas cumulable.

## **17.Modalités de candidature**

### **Modalité de groupement / consortium**

**Une société fonctionne selon un modèle « holding + filiales opérationnelles » pour garantir spécialisation et expertise :**

- **Question : Serait-il possible d'autoriser une candidature portée par la holding, tout en consolidant formellement les références techniques et financières de ses filiales au titre de l'évaluation ? Si oui, sous quelle forme juridique (convention de consortium, mandat, SPV, etc.) et selon quels critères l'évaluation serait-elle conduite ?**
- **Réponse :** Il est à noter que toute candidature doit être présentée par l'entité qui procédera à la fin du processus de l'AMI à la conclusion du contrat de cession du lot de terrain concerné. L'évaluation portera sur cette entité.

## **18.Intégration des filiales pour l'exploitation du lot**

**Le groupe souhaite créer une filiale dédiée pour acquérir et exploiter le lot attribué.**

- **Question : La holding peut-elle soumettre la candidature et transférer ensuite la propriété et l'exploitation à une filiale créée à cet effet ?**
- **Réponse :** L'AMI stipule que l'acquéreur s'engage à ne pas transférer ou céder le lot de terrain avant l'obtention du « quitus global », qui est délivré après une période de cinq ans à compter de la signature du contrat de vente. Par conséquent, la holding (titulaire initiale) ne pourrait pas transférer la propriété du lot à une filiale avant cette période de 5 ans. Concernant l'exploitation, la filiale pourrait être mandatée par la holding pour assurer l'exploitation de l'unité logistique valorisée sur le lot.
- **Question : Quelles garanties ou formalités supplémentaires cette filiale devrait-elle remplir pour conserver la validité de l'offre et du futur contrat de vente ?**
- **Réponse :** La validité de l'offre et du contrat de vente est attachée au titulaire initial (la holding). Pour que la filiale puisse reprendre la propriété du lot après la période de cinq ans à compter de la signature du contrat de vente, elle devra respecter les formalités légales de transfert de propriété (acte notarié, enregistrement à la Conservation Foncière) après l'obtention du quitus global par la holding.

## **19 .Association de plusieurs entités (groupement)**

L'AMI autorise-t-il explicitement la présentation d'une offre commune par un groupement de sociétés (filiales, holdings, etc.) ? Si oui, sous quelle forme juridique (convention de consortium, mandat de représentation, SPV) et selon quels critères chacun des membres du groupement sera-t-il évalué (capacités financières, références techniques, garanties) ?

- **Réponse :** L'AMI n'autorise pas explicitement une offre conjointe par un groupement de sociétés. La candidature doit être soumise par l'entité juridiquement établie, souhaitant disposer, à la fin de la procédure de l'AMI, d'un terrain au sein de la zone logistique.

## 20. Transférabilité et rôle opérationnel de la filiale locale

1 - En cas d'attribution à une société mère internationale, le lot peut-il être transféré à une filiale marocaine après une période de cinq ans, comme le suggèrent certaines dispositions de l'AMI ?

- **Réponse :** Oui, un transfert à une filiale marocaine est possible après une période de cinq ans. Le document de l'AMI mentionne qu'« Après l'expiration d'une durée de cinq (5) ans à compter de la date de signature du contrat de vente, et sous réserve d'avoir obtenu le quitus partiel, il sera procédé à l'octroi du quitus global à l'acquéreur, qui permettra de radier la clause sur le certificat de propriété. » Une fois le quitus global obtenu, la condition d'inaliénabilité est levée.

2 - La filiale locale peut-elle être mandatée pour prendre en charge l'ensemble des opérations (permis de construire, autorisations administratives, exploitation) tout en maintenant la société mère comme titulaire initial ?

- **Réponse :** L'AMI n'interdit pas à la filiale locale d'être mandatée pour prendre en charge les opérations (permis de construire, autorisations administratives, exploitation). A ce titre, il est important de noter que la formulation d'un avis sur la faisabilité de ce mandat ne fait pas partie des domaines d'intervention de l'Autorité Contractante. D'ailleurs un tel avis, ne pourrait se substituer à l'impératif pour la société mère, en tant que titulaire initial, de respecter d'éventuelles réglementations en vigueur pouvant régir un tel mandat.

## 21. Documentation technique

Nous souhaiterions obtenir le plan de lotissement complet, avec cotes et limites de parcelles, au format DWG pour intégrer précisément cette donnée dans le Site web officiel du CRI-SM.

- **Réponse :** Le plan de lotissement au format DWG, complet avec les cotes et limites de parcelles, est en pièce jointe des pièces de l'AMI.