



CASABLANCA MARINA

LIVING • LEISURE • BUSINESS

PROJET GROUPE CDG

GRAND AQUARIUM DE CASABLANCA APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT



www.casablancamarina.ma



FILIALE CGI - GROUPE CDG

TABLE DES MATIERES

PARTIE 1 : DOSSIER DE PRESENTATION.....	3
A. NOTE D'INFORMATION GENERALE	4
1. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET	4
2. PRESENTATION DU RESPONSABLE DE L'AMI	4
3. PRESENTATION DU PROGRAMME CASABLANCA MARINA.....	4
B. LE GRAND AQUARIUM DE CASABLANCA.....	6
1. PRESENTATION DU PROJET.....	6
2. LE GRAND CASABLANCA: CAPITALE ECONOMIQUE DU MAROC	6
3. POSITIONNEMENT DU GRAND AQUARIUM DE CASABLANCA	8
C. CONCEPTION DU GRAND AQUARIUM DE CASABLANCA.....	11
1. AQUARIUMS PUBLICS: ACTIVITE, CONCEPTION ET DEVELOPPEMENT	11
2. GRAND AQUARIUM DE CASABLANCA: CONCEPT GENERAL.....	12
3. PRINCIPALES COMPOSANTES PUBLIQUES DU PROJET	13
4. PRINCIPALES INFRASTRUCTURES BIOLOGIQUES	16
5. PRINCIPALES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES.....	18
6. COMPOSANTES ADMINISTRATIVES.....	20
7. ARCHITECTURE GENERALE.....	20
D. MODE DE GESTION DU COMPLEXE.....	21
1. MODELE DE GESTION	21
2. PROCESSUS DE GESTION.....	21
3. EQUIPE DE GESTION.....	22
E. HYPOTHESES ET INDICATEURS DU BUSINESS PLAN	26
F. EMPRISE FONCIERE DU PROJET	31
PARTIE 2 : REGLEMENT DE L'AMI	33
CONTEXTE	34
1. CONSISTANCE DES DOSSIERS	34
2. CRITERES DE PRESELECTION	36
ANNEXES	38

A. NOTE D'INFORMATION GENERALE

1. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt a pour objet de sélectionner un **Investisseur** qui se chargera de la réalisation et de l'exploitation du projet du Grand Aquarium de Casablanca.

On entend par **Investisseur**, toute personne morale (société ou groupement de sociétés) de notoriété nationale ou internationale ayant l'expérience et la capacité financière, humaine et technique pour mener à bien les engagements contenus dans cet appel à manifestation d'intérêt (AMI).

2. PRESENTATION DU RESPONSABLE DE L'AMI

Le présent AMI est lancé par la société **AL MANAR DEVELOPMENT COMPANY (« AL MANAR »)**, filiale directe de la Compagnie Générale Immobilière (CGI), Holding CDG Développement.

C'est une Société Anonyme, de droit marocain au capital social de 300 MDH, dont la mission principale est le développement et la commercialisation du projet **Casablanca Marina** (www.casablancomarina.ma).

Ses principales missions sont :

- L'aménagement et la réalisation des infrastructures de base de l'ensemble du site du projet qui s'étend sur une surface de 26 Ha, dont 12 Ha gagnés sur la mer
- Le développement en propre des composantes immobilières destinées à la vente à des clients et utilisateurs finaux (logements, commerces et bureaux)
- La cession à des sociétés spécialisées de terrains viabilisés destinés à la réalisation d'activités commerciales, touristiques et de loisir.
- La supervision et la coordination des études et travaux de ces sociétés spécialisées.

Dans le cadre du présent AMI, la société AL MANAR assurera, de manière exclusive, toutes les étapes de consultation, d'évaluation des offres et d'attribution du projet à l'Investisseur retenu, sur la base des critères de sélection précisés dans la Partie 2 du présent document.

3. PRESENTATION DU PROGRAMME CASABLANCA MARINA

Lancé officiellement par Sa Majesté le Roi Mohamed VI, le 27 mars 2006, Casablanca Marina est un projet novateur qui ambitionne de positionner la ville de Casablanca dans le giron des grandes métropoles économiques et touristiques, à l'échelle régionale et internationale.

Situé en plein centre-ville de Casablanca, le projet s'étale le long du littoral entre le port commercial de Casablanca et la Mosquée Hassan II sur une linéaire de 1,5 km et se développe sur une emprise foncière de près de 26 hectares qui a nécessité d'importants travaux d'extension sur la mer (12 hectares) et de protections maritimes.



Casablanca Marina est appelé à créer une nouvelle dynamique économique en répondant à une demande importante en résidentiel, en espaces de bureaux aux standards internationaux et en activités commerciales, touristiques et de loisir.

CHIFFRES CLES

Assiette foncière : 26 Ha dont 12 Ha gagnés sur la mer

Montant prévisionnel de l'investissement : 8 Milliards de dirhams marocains (MAD)

Surfaces construites :

- 672.400 m² SHO
- 468.000 m² SHON
- 5.500 places de parkings en sous-sol

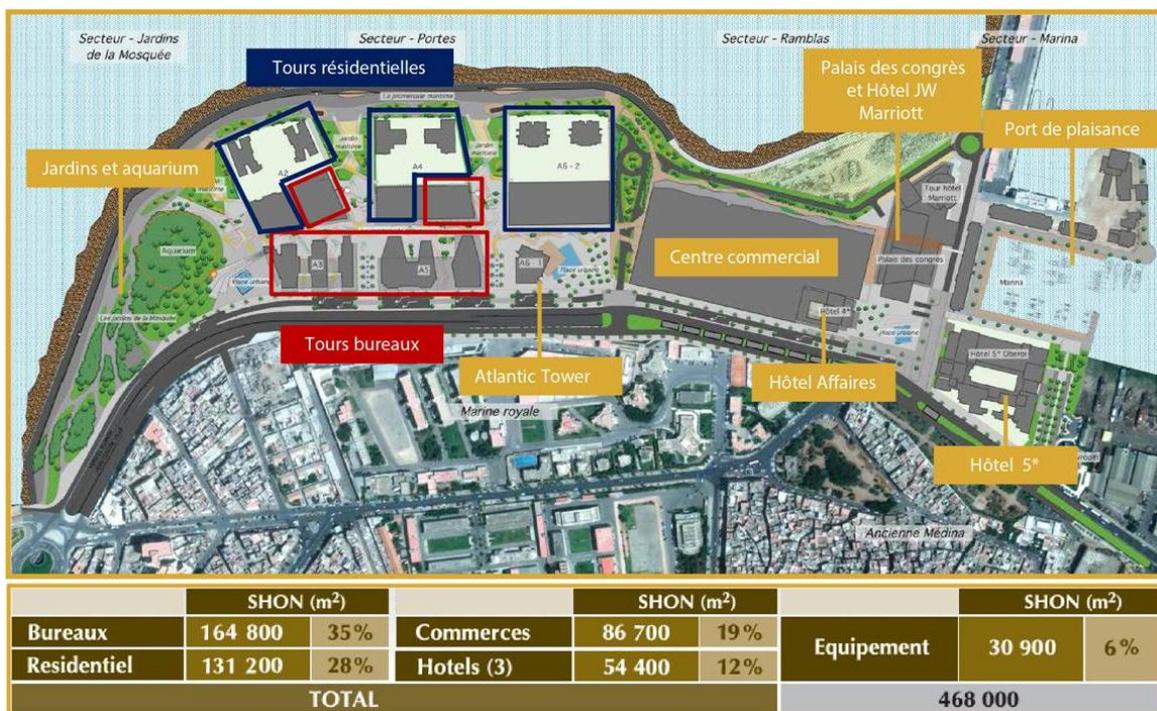
Période de réalisation du projet : 2006 – 2016

Livraison des premières unités : Décembre 2013

Occupation prévue à terme :

- 2.400 résidents
- 7.000 employés
- 85.000 nuitées par an

PLAN DE MASSE



L'évolution globale du chantier est présentée à travers l'album photo joint en annexe 1.

B. LE GRAND AQUARIUM DE CASABLANCA

1. PRESENTATION DU PROJET

Le Grand Aquarium de Casablanca, prévu au sein du programme Casablanca Marina, est un équipement structurant qui contribuera de manière significative au renforcement de l'attractivité de la Métropole casablancaise et de sa compétitivité comme destination touristique incontournable à l'échelle régionale et internationale.

De par sa taille, le Grand Aquarium de Casablanca se classe parmi les plus grands à l'échelle régionale, se positionnant en deuxième rang à l'échelle Européenne après celui de Valence.

C'est justement dans ce sens que le choix a été porté sur l'aquarium de Valence pour s'inspirer de son concept, de son positionnement confirmé à l'échelle internationale (4ème aquarium à l'échelle mondiale), de son mode de gestion et de son modèle économique pérenne, dans un contexte socio-culturel proche de celui du Maroc.

Fruit d'un partenariat tripartite entre la Cité des Arts et Sciences de Valence, de la Ville de Casablanca et de la société Al Manar, le projet conceptuel du Grand Aquarium de Casablanca a été élaboré sous la direction de la société Al Manar avec l'assistance technique de l'équipe dirigeante et gestionnaire de l'Aquarium de Valence, et en associant l'équipe d'architectes-ingénieurs qui a conçu et réalisé cet édifice.

Les études élaborées pour le Grand Aquarium de Casablanca, ont traité tous les aspects du projet, notamment l'étude du potentiel marché et des conditions de commercialisation, le concept et le positionnement technique et marketing, le projet architectural, l'ingénierie, la biologie, la scénographie, l'organisation et les modes de gestion, les aspects économiques et financiers et les conditions de rentabilité.

Ces études ont montré le grand potentiel de ce projet par rapport à la demande du marché local et régional en terme d'activités de divertissement / éducation, accompagné d'un impact significatif sur l'image et l'attractivité touristique de la métropole Casablancaise et aussi d'une très bonne visibilité sur la viabilité et la pérennité de son modèle économique tenant compte d'une politique tarifaire en parfaite adéquation avec le pouvoir d'achat local.

Les résultats de ces études sont présentés, **à titre indicatif**, dans le rapport descriptif général du projet présenté en annexe 2, et résumés dans les paragraphes suivants.

A noter, à ce niveau, le caractère indicatif des données du présent document et du rapport de l'annexe 2. En effet, les participants à cet AMI restent seuls responsables des hypothèses qu'ils auraient considérées dans l'élaboration de leur proposition et de leur projet dans ses différentes étapes, même dans le cas où ils décideraient d'accepter et de réaliser le projet de base décrit dans le présent document et ses annexes.

2. LE GRAND CASABLANCA: CAPITALE ECONOMIQUE DU MAROC

L'industrie touristique marocaine a connu une forte croissance ces dernières années avec une progression de l'ordre de 140% ses trois dernières années en termes d'arrivées touristiques. Cette industrie détenant à ce jour seulement 0,5% de part de marché dans le tourisme mondial, a un fort potentiel de développement.

Conscients des nombreux atouts dont dispose le Maroc (proximité de l'Europe, richesses naturelles, culturelles et historiques, art culinaire, hospitalité des populations, etc.), le gouvernement marocain et le secteur privé ont mis en place la **Vision 2020**, une nouvelle politique touristique ambitieuse et volontariste, qui ambitionne en 2020 de faire du Maroc une des 20 plus grandes destinations mondiales et de s'imposer comme une référence du pourtour méditerranéen en matière de développement durable.

Cette ambition sera concrétisée notamment en offrant aux touristes des expériences variées, authentiques, d'un niveau de qualité répondant aux meilleurs standards internationaux, qui valorisent les ressources naturelles et socioculturelles du pays à leur juste potentiel, qui permettent aux populations locales de participer pleinement à l'activité touristique et qui soient respectueuses de leur environnement et de leur qualité de vie.

Afin d'atteindre cette ambition, la Vision 2020 fixe des objectifs quantitatifs pour le secteur à trois niveaux :

- **Capacité** : construire 200.000 lits hôteliers et assimilés supplémentaires entre 2010 et 2020 pour atteindre une capacité litière totale de 317.000 lits en 2020 ;
- **Arrivées** : doubler le nombre de touristes aux frontières en 2020, dont environ trois quarts de touristes étrangers, à travers des gains de parts de marché sur les principaux marchés mondiaux et une montée en charge des marchés émergents les plus attractifs ;
- **Tourisme National** : tripler le volume des voyages domestiques entre 2009 et 2020 pour continuer de démocratiser l'accès au tourisme au Maroc.

La réalisation de ces objectifs consolidera la place du tourisme comme deuxième secteur économique du pays : d'ici 2020, plus de 470.000 emplois directs devraient être créés, les recettes touristiques devraient plus que doubler et le PIB touristique devrait s'accroître de 2 points.

Dans le cadre du repositionnement et de l'extension des destinations existantes, le gouvernement marocain a mis en œuvre un certain nombre de Programmes de Développement Régionaux Touristiques (PDRT), dont celui de **Casablanca**.

Ce PDRT vise à intégrer la métropole casablancaise comme une **référence touristique aux niveaux national et international**. Il s'agit de compléter son activité commerciale en tant que capitale économique du Maroc et d'élargir son offre afin de la positionner en tant que destination touristique de loisir, de culture et de plage, au-delà du tourisme d'affaires qui la définit actuellement. Ceci donnera un nouvel élan à la ville qui devrait cibler à l'horizon 2020 près de 3 millions de touristes.

Au sein du PDRT de Casablanca, il convient de souligner que le projet **Casablanca Marina** occupe une place importante à travers son offre touristique, commerciale et de loisir consistante et diversifiée :

- un port de plaisance (le premier à Casablanca) ;
- trois unités hôtelières (Luxe, 5* luxe et 4* affaires) totalisant 1.400 lits ;
- un grand centre commercial (56.000 m²) ;
- un palais des congrès (le plus grand à Casablanca avec une capacité globale de 3.500 participants) ;
- des centres d'affaires aux standards internationaux en termes de flexibilité, accessibilité, sécurité et économie d'énergie ;
- des immeubles résidentiels haut de gamme en front de mer ;
- le Grand Aquarium de Casablanca (faisant l'objet du présent AMI).

Tenant compte de ces atouts offerts par cet environnement marché, que présente la métropole de Casablanca, le projet du Grand Aquarium de Casablanca bénéficiera des facteurs de réussite suivants :

- une concentration de population des plus élevées au niveau national ;
- un plan de développement touristique stratégique ;
- une desserte dense par terre, air et mer, et avec des projets de transports en commun de nouvelles générations à court et moyen termes ;
- un pourcentage de classe moyenne le plus élevé du Maroc (en croissance), et des dépenses moyennes par habitant les plus élevées, et par conséquent un potentiel de demande de loisir familial très important, confronté à la rareté d'une offre de loisir familiale de qualité à l'échelle locale et régionale ;
- une localisation stratégique du GAC à l'intérieur du programme Casablanca Marina ;
- une absence de concurrence sur le marché d'aquarium. Le projet sera l'unique aquarium au Maroc et dans le pays voisins d'Afrique.

3. POSITIONNEMENT DU GRAND AQUARIUM DE CASABLANCA

Le concept proposé est celui d'un **COMPLEXE DE LOISIR THÉMATIQUE**, qui utilise le monde marin et la diffusion de celui-ci comme argument essentiel pour se situer sur un segment du marché considéré déficitaire: **les loisirs au niveau local/régional, familial et touristique et à un tarif moyen abordable.**

Le Grand Aquarium de Casablanca aspire à se placer comme un complexe de référence de Casablanca, du Maroc et de l'Afrique du Nord. Il sera certainement un point de repère urbain, pour le tourisme, une référence pour les citoyens de Casablanca et du Maroc, qui va projeter la ville à l'échelle mondiale à travers la mer.

Il a pour objectifs :

- Être Leader dans le secteur du loisir local, régional et touristique
- Concilier le loisir et le divertissement avec l'aspect éducatif, scientifique et divulgateur en portant une attention plus particulière aux communautés scolaires
- Miser sur un niveau de prix qui s'adapte à la demande, et favorise particulièrement les communautés scolaires en appliquant les mêmes tarifs ou parfois inférieurs à ceux des produits de moindre catégorie
- Intégrer les valeurs de durabilité et de conservation, de responsabilité sociale et environnementale
- Devenir un centre de référence en matière de reconnaissance et d'interprétation de la biodiversité et des contenus ethnographiques de la mer, dans une des régions géographiques de la planète avec la plus haute productivité marine et la plus importante intégration sociale dans le secteur de la pêche
- Intégrer l'activité dans un programme scientifique développé par l'Institut National de Recherche Halieutique du Maroc, centre de longue tradition, afin de renforcer le dialogue science-société
- Recruter, former et professionnaliser du personnel local, et notamment se trouvant dans le voisinage immédiat du projet, à différentes responsabilités de gestion du complexe
- Confirmer la dynamique de régénération urbanistique et environnementale de la façade littorale de la ville de Casablanca.

Un complexe unique et différencié, **avec une image et un niveau de qualité comparables aux plus importants aquariums européens**, qui associe :

- Une palette d'activités permettant de s'adresser à tous les âges, de partager des moments d'émotion, de sensations fortes et de découverte dans une ambiance conviviale, familiale
- Des espaces variés, pour tous avec comme zones principales :
 - Aquarium
 - Delphinarium
 - Parking
 - Salle de Conférences
 - Restaurant snack, Cafétéria et Restaurant de luxe.
 - Boutique de souvenir, située dans la zone commune, disposant de sa propre et large gamme de produits, comme des peluches, du textile, de la papèterie etc....et le tout portant l'image de marque du Grand Aquarium de Casablanca.
- Le système de tarification peut prévoir une combinaison des 2 types d'accès suivants:
 - Un prix d'entrée **« faible »** pour au moins une partie du complexe, soit à l'aquarium soit au delphinarium séparément
 - Un ticket d'entrée et de consommation **« complète »**

PUBLIC CIBLE

Afin de définir le public cible, l'étude démographique réalisée, a été basée sur la **totalité de la population marocaine** et sur le nombre de touristes qui visitent le Maroc chaque année. En fonction de leur proximité par rapport à l'aquarium.

a) Public local

Il s'agit des familles provenant du Grand-Casablanca (8 Préfectures, une distance maximum de 31km) et faisant partie de la classe moyenne, moyenne-haute, avec ou sans enfants et qui font des sorties le week-end. Il convient de rappeler que 46% de la population de Casablanca appartient à la classe moyenne et moyenne-haute.

Il s'agit de deux catégories de public cible à savoir **Public Régional / National** :

- Public régional I : constitué principalement des familles provenant de zones situées de 31 km à 200 km de distance de la région du Grand Casablanca et faisant partie de la classe moyenne et moyenne-haute, avec ou sans enfants et qui réalisent des sorties ou des déplacements dans la journée ou passent la nuit à Casablanca.
- Régional II (Touristes Nationaux): les marocains qui vivent à plus de 200 km de Casablanca et font des déplacements internes vers Casablanca. Il est à considérer que le nombre total de déplacements internes annuels au Maroc est de 8 millions sachant ce nombre augmente chaque année grâce à la mise en place du Plan Biladi pour la promotion du tourisme interne.

b) Touristes

- Touristes MRE: Marocains qui résident à l'étranger et qui visitent le Maroc pendant leur période de vacances et y restent minimum 3 ou 4 semaines. Comme le montre l'étude, c'est un public très important puisqu'il représente 47% de la population touristique du Maroc.
- Touristes Étrangers: Touristes étrangers visitant la ville de Casablanca et qui participent aux différents circuits de visite du Maroc.
- Croisiéristes: Il s'agit des passagers de croisières actuelles et futurs qui débarquent au port de Casablanca (210.000 croisiéristes en 2013).
- Touristes d'Affaires à Casablanca: Ils représentent actuellement 70% des touristes. Selon les données du Conseil Régional du Tourisme, Casablanca accueille 800.000 touristes dont 560.000 sont pour le tourisme d'Affaires.

c) Ecoliers

Les écoliers sont un segment de visiteurs très important pour un aquarium puisqu'ils réalisent des visites en semaine, en basse et moyenne saison et hors des périodes de vacances. Le Grand Aquarium de Casablanca prévoit de mettre en place un **programme scolaire avec un tarif spécial** pour ce segment, afin de devenir leur principale destination de visites éducatives.

Concernant la répartition des établissements scolaires elle est comme suit :

- Région de Grand-Casablanca compte à elle seule 783 établissements scolaires des 2.982 d'établissements scolaires au niveau des 15 régions du Centre Atlantique
- Rabat compte 136 établissements et Salé 130.

Aussi, le **nombre total d'élèves** entre la maternelle, le primaire et le secondaire au niveau de **Casablanca** est de **663.431** élèves, dont 266.000 en primaire.

d) Entreprises

Casablanca est la **capitale économique du Maroc**, elle regroupe le plus grand nombre d'entreprises de service et industrielles du pays. Elle est la destination principale pour les **touristes en voyage d'affaires (70% du total des touristes)**.

Casablanca Marina, là où se trouve l'aquarium, va devenir le nouveau Business Center de la ville. C'est pour cela que le client d'entreprise est un élément clé qui engendra davantage de visites à l'aquarium.

En effet, profitant de son séjour à Casablanca, le client d'entreprise pourra visiter l'aquarium en tant que client du restaurant de luxe ou bien y participer aux événements de sa société organisés dans les infrastructures d'accueil de l'aquarium.

C. CONCEPTION DU GRAND AQUARIUM DE CASABLANCA

1. AQUARIUMS PUBLICS: ACTIVITE, CONCEPTION ET DEVELOPPEMENT

a) Activité

Les aquariums publics naissent de la nécessité d'éduquer et de sensibiliser le public sur l'importance de la biodiversité des écosystèmes maritimes. Ils doivent répondre aux exigences de tous les visiteurs et permettre des changements comportementaux visant à préserver l'environnement et le patrimoine naturel.

L'éducation et la prise de conscience sont les objectifs principaux d'un centre comme celui-ci. L'ensemble de l'activité ludique développée au sein de l'aquarium aura pour objectif d'éduquer et de sensibiliser le public.

b) Conception

D'un point de vue conceptuel, les deux types d'institutions zoologiques, l'aquarium et le zoo, se différencient principalement par les rôles que jouent les principaux groupes zoologiques constituant leurs collections biologiques (Figure 1).

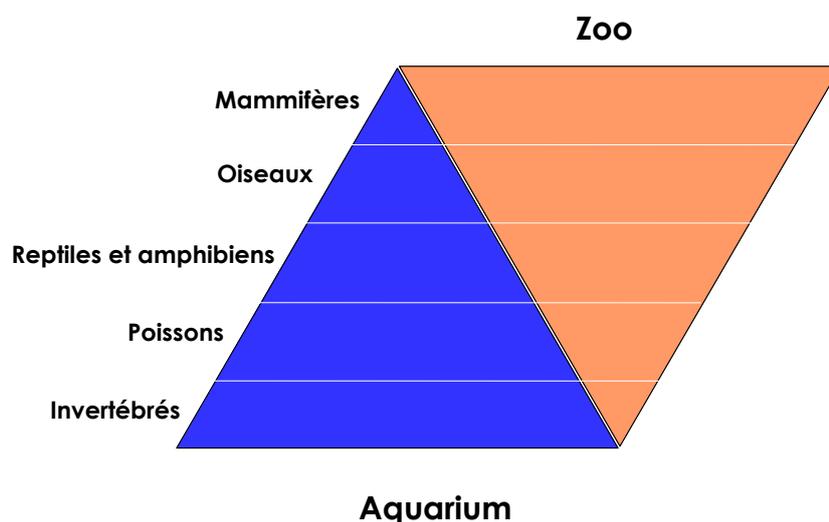


Figure 1. Différenciation entre aquariums et zoos en fonction de leur représentation zoologique

c) Développement

Le nombre d'aquariums publics a notablement augmenté au niveau mondial. Actuellement il y a plus de 300 aquariums publics répartis dans le monde entier, dont environ 100 ont commencé à fonctionner à partir des années 90. Cet engouement pour les aquariums publics est principalement dû au fait qu'ils génèrent une extraordinaire demande. Les chiffres sur leur fréquentation en témoignent. Environ 450 millions visiteurs annuellement.

Actuellement, le continent africain dispose d'un total de 118 centres zoologiques distribués dans 27 pays. Seulement 10 de ces centres sont dédiés à l'exposition et la diffusion de la biodiversité marine, et 5 d'entre eux sont en Afrique du Sud. Il s'agit donc de palier à un réel déficit en la matière dans la région.

De tels projets ont un impact significatif, sur le plan social, humain, économique et environnemental.

Le Grand Aquarium de Casablanca, prévu au sein du projet Casablanca Marina, vient pour répondre à un réel besoin en divertissement et loisirs. Jusqu'à ce jour, le seul aquarium public du Maroc se trouve à Casablanca, un aquarium qui a fonctionné pendant les années 70 et 80 et qui aujourd'hui ne représente plus qu'un patrimoine architectural précieux sous le regard nostalgique de ceux qui l'ont visité à l'époque.

Il s'agit également d'assurer la continuité de l'ancien aquarium de Casablanca et du futur Musée de la mer, et de rendre hommage au rapport ancestral qui lie le peuple marocain à la mer. L'intense activité maritime qui, tout au long de l'histoire, a caractérisé le peuple marocain, associée à l'extraordinaire richesse biologique de son domaine maritime, sont des arguments ethnologiques et scientifiques plus que suffisants pour justifier la mise en place de ce type d'activités et leur projection nationale et internationale.

On est donc en mesure d'affirmer que l'environnement et le contexte du projet sont très positifs.

2. GRAND AQUARIUM DE CASABLANCA: CONCEPT GENERAL

a) Positionnement stratégique

Le positionnement stratégique du Grand Aquarium de Casablanca se définit dans un contexte :

- mixte du point de vue biogéographique : perspective régionale (Afrique du Nord-Ouest, tropicale et occidentale) ;
- global du point de vue taxinomique, puisqu'il offre une représentation de toutes les grandes divisions zoologiques océaniques (invertébrés, poissons, reptiles, oiseaux et mammifères).

b) Objectifs fonctionnels

Le Grand Aquarium de Casablanca vise à atteindre des objectifs en termes de divertissement, de l'éducation, de la Recherche et de la Conservation.

Ci-après, une estimation du rôle que joue chaque objectif par rapport à l'activité globale de l'Aquarium (Figure 2).

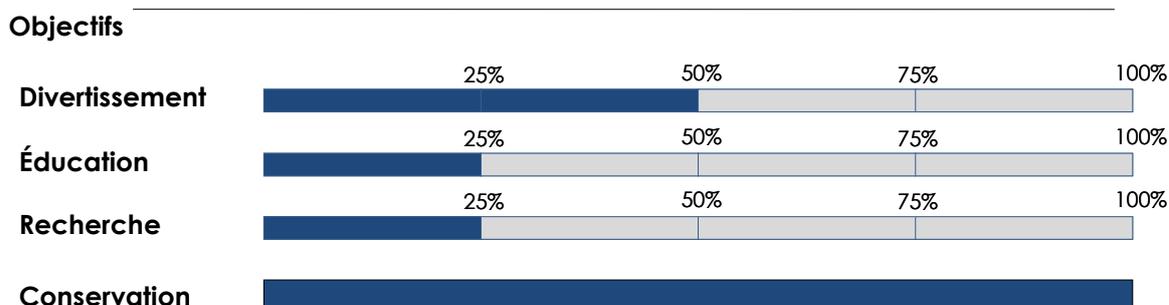


Figure 2. Pondération des objectifs spécifiques de l'Aquarium

Le complexe aura pour principales missions :

- Servir de Centre d'expositions et de point de rencontre ludique et culturel.
- Projeter et renforcer les connaissances et l'enseignement des écosystèmes marins, de leur richesse biologique et de l'ethnographie associée aux côtes de l'Afrique du Nord-Ouest.
- Intégrer les valeurs de durabilité et de conservation, de responsabilité sociale et environnementale.
- Atteindre le plus haut degré d'excellence et de satisfaction d'une couche socio-économique universelle et intensifier l'activité touristique, culturelle et économique locale et régionale.

Par ailleurs, le complexe accueillera aussi des activités qui viennent compléter son offre principale et améliorer sa rentabilité :

- Auditorium / Salle de Conférences
- Restaurants
- Boutiques
- Zone de jeux – Récréation
- Espaces pour l'organisation d'évènements

Avec ce positionnement et la large palette de produits et services qu'il compte offrir à ces clients, le Grand Aquarium de Casablanca vise à :

- Devenir un centre de référence en matière de reconnaissance et d'interprétation de la biodiversité et des contenus ethnographiques de la mer.
- Se positionner sur un continent n'ayant aucune représentation de ce type de centres tout au long de sa côte orientale et occidentale.
- Intégrer son activité dans le programme scientifique mis en place par l'Institut National de Recherche Halieutique du Maroc, centre de longue tradition, afin de renforcer la conversation science-société.
- Devenir le moteur de l'activité touristique locale et régionale

c) Développement du concept

Le Grand Aquarium de Casablanca se veut un projet unique et différent de l'ensemble des établissements zoologiques nationaux et internationaux. Il a vocation à **valoriser le patrimoine naturel marocain et régional**, qui se caractérise par une extraordinaire richesse biologique et océanographique, qui en fait un patrimoine unique au monde.

Le patrimoine maritime marocain est constitué de 3 zones, qui serviront à définir les 3 grands axes d'exposition de l'Aquarium :

- **L'Océan Atlantique:** Il s'agit de la zone ayant la productivité biologique la plus importante dans le monde, car se trouvant sous l'effet de *l'effleurement du Sahara*. Cette écorégion donne entièrement sur la côte atlantique du Maroc. Il est prévu de présenter l'Océan Atlantique, non seulement comme un axe thématique conférant l'identité au centre, mais aussi comme un axe spatial constituant aussi bien le design et la distribution du centre en soi que le déroulement conceptuel de la visite.
- **La Mer Méditerranée:** représentée par la Mer d'Alboran, une écorégion qui, au sud, donne sur les côtes méditerranéennes du Maroc. Elle est considérée comme le vestibule de la Mer Méditerranée, une zone de mélange et de transition entre cette mer et l'Océan Atlantique, ce qui lui confère des caractéristiques océanographiques uniques qui permettent l'implantation d'une biodiversité marine extraordinaire.
- **L'Atlantique Tropical:** représenté par l'archipel du Cap Vert. La disposition latitudinale de ce système insulaire en fait un vestibule des écosystèmes tropicaux. Sous ses eaux, se cache une des plus importantes biodiversités de la planète en matière de récifs coralliens.

Les trois axes définis correspondent aux écorégions qui, bien qu'elles soient proches les unes des autres, se diversifient clairement entre elles à cause des effets latitudinaux et des processus océanographiques auxquels elles sont soumises.

3. PRINCIPALES COMPOSANTES PUBLIQUES DU PROJET

a) Aquarium

L'Aquarium accueillera les principaux groupes zoologiques et la représentation des différents milieux marins cités en partie 3. Il sera également doté d'un espace **d'expositions temporaires** et un pingouinarium, où seront représentés les milieux des zones lointaines des mers et des océans de la planète.

Dans chacun des espaces, on essaiera de représenter les différents écosystèmes, des plus petits invertébrés aux grands prédateurs qui y vivent. Pour ceci, on disposera de bassins de tailles, formes et configurations diverses, qui permettront au visiteur de connaître en détail chacun des milieux représentés. La thématisation de chaque bassin sera conçue pour représenter le plus exactement possible les milieux réels où vivent ces espèces.

Du point de vue zoologique, les espèces représentées seront les suivantes : invertébrés, poissons osseux de diverses formes et tailles, éla-smobran-ches, oiseaux, reptiles, amphibiens et mammifères marins.

Chaque zone ou espace thématique sera équipé d'un bassin principal ayant un volume supérieur aux autres bassins, et d'un autre groupe de bassins auxiliaires de formes et tailles diverses, qui pourront être classés de la manière suivante :

- **Bassin principal** : Il s'agit des grands bassins de l'Aquarium. Leur conception et leur taille varieront en fonction de leur emplacement, de leur thématique et des espèces à accueillir. Sont compris dans cette catégorie les bassins suivants : Épaves Méditerranéennes, Récif Tropical du Cap-Vert (tortues), Elasmobran-ches (requins), Mers Ouvertes (Oceanarium) et le Pingouinarium.
- **Grand bassin** : Il s'agit d'aquariums dont le volume dépasse les 2500 litres.
- **Bassin moyen à grand**: Ce sont des aquariums dont le volume est compris entre 550 et 2500 litres.
- **Bassin moyen** : Les aquariums de cette catégorie ont un volume compris entre 250 et 550 litres.
- **Petit bassin** : Il s'agit d'aquariums dont le volume est compris entre 40 et 250 litres.
- **Bassins indépendants** : Ce sont les bassins de formes et tailles diverses qui sont munis d'un filtrage dans leur partie inférieure, ce qui les rend autonomes et permet de les placer à n'importe quel endroit de l'aquarium. Le volume de ces bassins peut également varier en fonction de l'endroit où ils seront placés et des espèces qu'ils devront accueillir.

Les supports d'information suivants, seront utilisés dans l'Aquarium :

- Affiches rétro-illuminées sur les différentes espèces
- Projections audiovisuelles
- Systèmes de Réalité Augmentée: mis en place pour augmenter l'interactivité public-aquarium.
- Éléments interactifs: pouvant être manipulés par le public.
- Maquettes : reproductions d'espèces et/ou infrastructures.
- Échantillons biologiques.

b) Delphinarium

Il s'agit d'une des principales attractions du Parc. Situé à l'extérieur de l'aquarium, il pourra accueillir six ou sept dauphins qui effectueront une démonstration éducative durant laquelle les visiteurs pourront admirer et apprendre davantage sur ces animaux.

Le delphinarium aura un volume d'environ 6 950 m³ et une surface de 1 290 m². Il sera divisé en plusieurs piscines. La piscine principale, celle du spectacle, mesurera 47 mètres de long sur 19 mètres de large, avec une profondeur comprise entre 7 mètres dans la partie la plus profonde, 5 dans la zone intermédiaire et 0,8 mètre dans la zone de plage. Dans l'espace situé à l'arrière, une piscine de maternité sera prévue, d'environ 22 mètres de long, 10 mètres de large et 5 mètres de profondeur, ainsi que la piscine d'entraînement, d'approximativement 18 mètres de long, dix mètres de large et 5 mètres de profondeur, et la piscine médicale avec 10 mètres de long, 5 mètres de large et 2 mètres de profondeur.

Le delphinarium sera visible depuis les gradins et le restaurant VIP. Outre le point de vue sur la partie émergée, plusieurs panneaux acryliques permettront au public d'avoir une vision subaquatique de certaines piscines. Les dresseurs auront aussi accès à une zone avec vue subaquatique afin de pouvoir surveiller correctement les animaux.

c) Lagon extérieurs

L'environnement extérieur de l'aquarium et les zones communes accueilleront deux zones humides. L'une représentera une zone humide américaine et l'autre une zone humide méditerranéenne. Elles regrouperont des poissons, des oiseaux et des reptiles.

Zone humide méditerranéenne : Elle permettra d'observer les espèces de plantes, d'oiseaux, de poissons et de reptiles typiques de ces milieux. Elle aura une surface importante pour une profondeur minimale. Elle sera équipée de petites îles qui serviront de support aux espèces de reptiles et d'oiseaux.

Zone humide tropicale américaine : Cet espace représentera un marais américain, qui comportera une mangrove peuplée d'espèces de plantes, d'oiseaux, de poissons et de reptiles spécifiques à ces environnements. Elle sera divisée en deux parties, l'une, consacrée au caïman, devant être séparée du reste pour éviter la prédation.

d) Merchandising

Une boutique est prévue dans le cadre de ce projet. Elle proposera des produits de souvenirs en relation avec le thème marin du Grand Aquarium de Casablanca et des produits exclusifs portant la marque de l'Aquarium. La Boutique sera située sur la façade de l'aquarium, en face de la Place Casablanca Marina, et aura une surface totale d'environ 280 m². La boutique disposera des espaces suivants : zone commerciale, zone d'entrepôt, bureau et zone d'essayage.

e) Restauration

Elle a pour but de satisfaire les besoins en restauration de tout le public visiteur et d'améliorer la rentabilité du complexe. Deux services de restauration seront offerts dans l'Aquarium: le Restaurant- Cafétéria et le Restaurant VIP.

Restaurant – Cafétéria : Le Restaurant- Cafétéria situé dans le jardin du Parc aura une surface d'environ 650 m² et seuls les visiteurs du Parc pourront y accéder. L'objectif est d'offrir un service rapide tout public. Il aura une large terrasse extérieure et une capacité pour environ 200 personnes.

Restaurant VIP : Le Restaurant VIP a pour but d'enrichir l'offre gastronomique des environs de Casablanca Marina et grâce à son contenu, de faire de l'Aquarium un endroit exclusif. Il sera situé face à la mer et on pourra y accéder de l'intérieur et de l'extérieur du complexe. Il donnera également sur l'une des piscines du Delphinarium et permettra de voir sous l'eau de n'importe quel angle du restaurant. Il aura aussi une terrasse depuis laquelle on pourra contempler la mer.

f) Espaces multifonctionnels

L'Auditorium : doté d'équipements audiovisuels de dernière génération, il permettra d'observer les pingouins dans leur propre installation. L'Auditorium aura une superficie d'environ 400 m², et une capacité d'environ 120 personnes.

Espaces de location pour l'organisation d'évènements : Pour compléter les revenus obtenus par l'activité principale du Parc, les entreprises et les particuliers pourront louer des espaces larges destinés à l'organisation de tout type d'évènements. Les espaces ouverts à la location sont : Restaurant-Cafétéria, Restaurant VIP et Espaces situés à l'intérieur du bâtiment des Aquariums.

g) Espace ludique et éducatif

La Cité des Enfants: est un espace dédié aux enfants de maternelle et de primaire. Dans cet espace, les plus petits pourront, aborder des concepts qui revêtent une grande importance éducative, tout en s'amusant et en passant un moment agréable. Pour cela, on prévoit de

mettre en place des éléments interactifs, des jeux pour enfants adaptés à l'environnement marin, des maquettes, des ateliers de contes et des aquariums d'eau douce et d'eau salée adaptés.

h) Services aux clients

Afin d'assurer un bon service clients, il convient de mettre en place des installations nécessaires à cet effet.

Place Casablanca Marina : Cet espace sera couvert, au moins dans les zones de files d'attente pour l'achat-réservation des billets d'entrée et celles d'accès de l'aquarium, afin de rendre l'attente du visiteur plus confortable.

Guichets : Mise en place de guichets de vente d'entrée et de réservation et de points d'information, ainsi que de distributeurs automatiques pour la vente de billets d'entrée (fortement conseillé).

Distributeurs de billets et téléphones publics : Cet espace aura une superficie d'environ 4 m² et il améliorera la qualité du service client. Il se trouvera juste avant la zone des portillons.

Portillons d'entrée : Zone située dans le couloir d'accès au bâtiment. Elle prévoit 4 portillons d'accès et 1 spécial pour personnes handicapées et poussettes. Elle comportera également une zone de passage pour véhicules.

Portillons de sortie : Ils seront situés à la fin de la visite, juste avant d'entrer à la boutique depuis l'intérieur du bâtiment. Il y aura 3 portillons plus 1 spécial pour personnes handicapées et poussettes.

Autres portillons : Puisqu'il existe plusieurs modalités de billets d'entrée pour visiter les différents espaces du Parc, le bâtiment des aquariums et le delphinarium disposeront eux aussi de leurs propres portillons d'accès/sortie. Le nombre de portillons pourrait être le même que celui pour l'entrée/sortie du Parc.

Consignes et casiers garde-robe : Elles seront situées après les portillons.

Point de Service Clientèle : Situé dans le couloir ou au hall d'entrée du Parc, après les portillons. Il aura pour but d'informer, d'orienter, de préparer la visite et de ramasser les audioguides.

Salle d'allaitement : Située près des services généraux du Parc, avec une superficie d'environ 4 m².

Infirmierie : Il s'agit d'un espace équipé pour répondre aux besoins médicaux du personnel et des visiteurs. Elle aura une superficie d'environ 15 m².

Bureau d'Accueil : Il sera situé près des guichets et du point d'information. Il devra avoir 25 m². Ce bureau servira de lieu de travail du personnel du BA et de salle de réunions avant l'ouverture du Parc et de bureau de réclamation pour les visiteurs.

Entrepôt du Matériel : Situé à proximité de la zone des portillons, il aura une superficie d'environ 20 m² et servira à stocker tout le matériel nécessaire pour la prestation des services : rouleaux de billets d'entrée, rouleaux thermiques, brochures, chaises roulantes, talkies walkies, etc.

W.C : Ils seront présents dans toutes les zones publiques et adaptés pour personnes handicapées. Tous les W.C seront composés de modules d'assemblage de 3 m² (Lavabo + robinet + réservoir pour vider les seaux d'eau sale).

4. PRINCIPALES INFRASTRUCTURES BIOLOGIQUES

Les infrastructures biologiques sont toutes celles qui offrent un service direct aux zones d'expositions d'animaux.

a) Zones de quarantaine

L'aquarium devra compter 4 types d'installations spécialisées en quarantaine, qui dépendront des différents groupes zoologiques et des besoins de chacun d'entre eux. Ces zones sont les suivantes :

- Zones de quarantaine des Poissons et Invertébrés
- Zone de quarantaine des pingouins
- Zone de quarantaine des oiseaux
- Zone de quarantaine des mammifères marins

Zones de quarantaine des Poissons et des Invertébrés : Elles sont divisées en deux catégories. Une Zone principale de quarantaine qui donne service à tous les aquariums de poissons et aux invertébrés, et des zones de quarantaine plus petites associées aux aquariums complémentaires.

- Emplacement: Rez-de-chaussée du bâtiment de l'Aquarium avec accès direct au monte-charge.
- Elles comprendront plusieurs réservoirs de 5, 4, 3 et 2 mètres de diamètre avec une fenêtre permettant de voir sous l'eau et une série d'aquariums conventionnels pour les poissons de plus petite taille et les invertébrés.
- Superficie: 300 m²
- Elles devront être distribuées en quatre sections.
- Dans la mesure du possible, les systèmes de filtration devront être individualisés.
- Elles devront être facilement accessibles pour permettre aux véhicules de transport des animaux de s'en approcher au maximum.
- Il est recommandé d'installer un faux parterre qui permettra d'évacuer l'eau qui déborde.
- Il est recommandé de créer, si possible, des petites zones de quarantaine à proximité des réservoirs principaux qui représentent chacun des domaines thématiques.

Zone de Quarantaine des Pingouins : Située dans une zone annexe à celle des pingouins, avec une superficie d'environ 15 ou 20 m², elle comprendra une zone sèche pour les pingouins et plusieurs piscines de petite taille et de différente profondeur (entre 30 cm et 1 m) qui serviront de zone humide aux animaux. Elle devra être climatisée, à la même température que celle de l'exposition et avoir un système de filtration de l'air indépendant dans le cas où la zone de quarantaine accueillerait un exemplaire ayant une maladie respiratoire.

Zone de Quarantaine des Oiseaux : Située à l'extérieur, près des lagunes extérieures, non accessible au public. Il s'agit d'un cabanon en bois qui abrite plusieurs cages contiguës qui permettent d'accueillir différentes espèces d'oiseaux et de reptiles. Superficie d'environ 20 m².

Zone de Quarantaine des Mammifères Marins (dauphins) : Les Quarantaines auront lieu dans des piscines d'isolement et de maintenance, séparées physiquement par des vannes des autres piscines d'exposition situées dans chacune des installations.

b) Chambres et cuisines

Ci-dessous, vous trouverez quelles sont les infrastructures destinées au stockage, à la conservation et à la préparation des aliments des animaux.

Cuisine et Chambres (réfrigération et congélation) de la zone des invertébrés, des poissons, des reptiles et des oiseaux.

- Située dans la zone technique de l'Aquarium.
- Accès direct pour les camions.
- Connexion directe à travers la zone technique avec le plus grand nombre de réservoirs d'exposition, afin d'éviter l'utilisation des zones publiques.
- Superficie: 25 m² (cuisine) + 20 m² (chambres)

Cuisine et Chambres (réfrigération et congélation) de la zone des dauphins

- Située à côté du delphinarium.
- Accès direct pour les camions réfrigérés.
- Elle comprendra une chambre de congélation, une chambre réfrigérée et une cuisine pour préparer le poisson.
- Superficie: 25 m² (cuisine) + 40 m² (chambres)

c) Locaux de gestion de l'activité biologique

Clinique, Laboratoire et Salle des Autopsies : Située à proximité du delphinarium, elle aura une superficie d'environ 80 m² et disposera d'une entrée pour véhicules. Divisée en quatre zones:

- Salle de soins/bloc opératoire
- Laboratoire
- Bureaux
- Salle des autopsies:
 - Avec accès indépendant de l'extérieur
 - Avec chambre de congélation des cadavres

Bureau du delphinarium : Situé au bâtiment du delphinarium, près des vestiaires du personnel du département de biologie qui compose cette unité. Superficie d'environ 20 m².

Vestiaires du delphinarium : Situés à côté des bureaux du delphinarium avec une capacité de 5 personnes.

Bureau de Biologie (poissons, reptiles et oiseaux) : Situé dans la zone technique du bâtiment des aquariums. Superficie d'environ 20 m².

Station de remplissage des Bouteilles d'air comprimé (de plongée) : Située au bâtiment des aquariums. Superficie d'environ 8 m².

Vestiaires du département de Biologie : Situés au bâtiment des aquariums, en haut de l'Océanarium, avec une capacité de 12 personnes.

5. PRINCIPALES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Le Grand Aquarium de Casablanca sera doté des installations nécessaires pour garantir, au mieux, les conditions de vie de la flore et de la faune qui s'y trouvent et les conditions optimales de sécurité, de confort et d'hygiène du public visiteur.

a) Installations techniques

Pour atteindre ces objectifs, le Complexe comprendra les installations suivantes:

- ✓ **Installations énergétiques** : Installations destinées à la production énergétique et thermique pour l'approvisionnement des différents consommateurs du Complexe. Elle comprend une Centrale de Cogénération (groupes électrogènes auxiliaires), une Centrale d'Absorption, une Centrale de Chaudières, Captation, Station de dissipation, Station de Refroidissement et des circuits hydrauliques de pompage d'eau froide/chaude.
- ✓ **Centrale de Climatisation** : Ensemble d'éléments destinés à garantir le confort hygrothermique des réservoirs d'eau et des bâtiments publics. Inclut aussi bien les éléments servant au transport de l'énergie thermique (pompes, vannes, tuyaux, instruments) que les consommateurs finaux (échangeurs, climatiseurs, ventilateurs, récupérateurs de chaleur).
- ✓ **Installations Électriques** : Installations de transport, de transformation, de protection et de distribution de l'énergie à l'intérieur du Complexe pour approvisionner les différents consommateurs.

- ✓ **Station de Traitement des Eaux (LSS)** : Installation destinée à garantir les conditions optimales de l'eau des différents réservoirs et permettant de reproduire les conditions de vie des habitats qui y sont représentés.
- ✓ **Installation de Plomberie** : Ensemble d'installations visant la distribution et le traitement des eaux potables là où celles-ci sont nécessaires (consommation humaine, sanitaires, préparation des eaux techniques, cuisines, etc.).
- ✓ **Centrale d'Eau à Basse Pression** : Ensemble d'installations visant la distribution et l'approvisionnement d'eau du réseau à basse pression (non potable) pour usage de nettoyage, arrosage et éventuellement préparation des eaux synthétiques marines.
- ✓ **Centrale d'Arrosage** : Ensemble d'éléments destinés à l'arrosage des jardins du Complexe. Il comprend un groupe de pression avec pompes, filtres, électrovannes, asperseurs, diffuseurs, installation d'irrigation localisée (goutte à goutte), détartrants et compteurs pour arrosage.
- ✓ **Station d'Assainissement** : Ensemble d'éléments (tuyaux, pompes, etc.) destinés à l'évacuation et/ou au traitement des eaux fécales, des eaux usées traitées et pluviales.
- ✓ **Installation de Gaz** : Ensemble d'éléments nécessaires pour le transport, le conditionnement et la manipulation du gaz naturel vers les éléments de consommation (installation énergétique/chaudières et cuisines). Cette installation pourra aussi être approvisionnée à partir des installations communes prévues au niveau du quartier Casablanca Marina.
- ✓ **Station d'Air Comprimé à Haute Pression** : Ensemble d'éléments nécessaires pour la pressurisation, le transport et la climatisation des points de consommation (air industriel).
- ✓ **Station d'Air Comprimé à Basse Pression** : Ensemble d'éléments nécessaires pour la pressurisation, le transport et la climatisation des points de consommation (oxygénation de l'eau des poissons et dissolution des sels marins).
- ✓ **Installations Électromécaniques** : Comprend toutes les installations qui ne sont pas incluses dans les annexes précédentes : éclairage, installations de levage et de transport, portes automatiques, chambres frigorifiques.
- ✓ **Centrale de Détection et Extinction d'Incendies** : Ensemble d'éléments manuels et automatiques pour la détection et l'extinction des feux.

b) Locaux de gestion des installations techniques

Ateliers de Biologie, de Maintenance et de Jardinage : Situés à l'intérieur du bâtiment des aquariums, dans la zone technique et avec accès depuis l'extérieur. Superficie d'environ 90 m².

Entrepôts : Situés au bâtiment des aquariums à proximité et avec accès aux Ateliers et à la Galerie Technique. Superficie d'environ 90 m².

Centre de contrôle de Sécurité : Il sera situé dans la zone des bureaux, proche du contrôle d'accès du personnel et des fournisseurs. Cette salle sera dotée de caméras de surveillance qui permettront de contrôler l'ensemble du Complexe.

C'est dans cette salle que l'on centralisera toutes les communications de service des agents de sécurité et que l'on commandera les sous-systèmes d'enregistrement en vidéo numérique, de contrôle d'accès et d'intrusion. Elle aura une superficie entre 20-25 m² et un bureau adjoint pour le chef de sécurité, d'une superficie d'environ 10 m².

Centre de contrôle des équipements audiovisuels : Il s'agit de la salle où se trouvent les équipements audiovisuels de l'aquarium. Superficie d'environ 20-25 m².

Centre de contrôle des systèmes: Il sera situé dans une zone centrale de l'Aquarium, pour assurer l'accès et la couverture de tous les bâtiments. Superficie d'environ 35 m².

6. COMPOSANTES ADMINISTRATIVES

a) Administration

L'Administration du Complexe se trouvera au sein du bâtiment des Aquariums. On y trouvera les infrastructures nécessaires au bon déroulement du travail de l'équipe de direction, ainsi que des principaux responsables des départements suivants :

- o Biologie
- o Maintenance
- o Exploitation
- o Formation
- o Marketing
- o Ressources humaines

On y trouvera également une **salle de réunion commune** pour 10 personnes d'environ 20 m², un **entrepôt** pour stocker les documents et le matériel de bureau d'environ 40 m² et une **zone d'attente** située avant l'accès aux bureaux, ainsi que des W.C.

Zone de repos du personnel: Cette salle se trouvera au bâtiment des Aquariums, près du Département Administratif. Superficie d'environ 30 m².

b) Equipements pour le personnel

Bureau de Contrôle d'Accès: Il sera situé sur la façade même du bâtiment de l'Aquarium, près de l'accès pour véhicules et du personnel. Il servira à contrôler l'accès entrée / sortie du personnel qui travaille dans le Complexe ainsi que celui des fournisseurs et des partenaires professionnels. Ce bureau de sécurité contrôlera également les entrées et les sorties des véhicules qui accèdent aux installations pour des manœuvres de chargement / déchargement. Il aura une superficie d'environ 4 m² et un comptoir ou guichet d'information.

Vestiaires Généraux: Situés au bâtiment des Aquariums, près de la zone des bureaux, ils serviront pour tous les départements de l'Aquarium, sauf ceux de restauration et des boutiques qui disposeront de leurs propres vestiaires. Ils auront une capacité pour 70 casiers, WC et douches.

Zone de Nettoyage: Située au bâtiment des Aquariums, elle sera composée d'un bureau pour le chef de service, d'une superficie de 10 m² et d'un entrepôt adjoint de 40m², pour stocker tous les produits et les équipements de nettoyage. Le Delphinarium disposera d'un petit entrepôt spécifique de 6 m².

7. ARCHITECTURE GENERALE

Tenant compte de l'ensemble des composantes présentées dans les paragraphes précédents, telles que prévues et intégrées dans le concept fonctionnel et opérationnel du Grand Aquarium de Casablanca, un projet d'architecture et de synthèse des infrastructures techniques et biologiques a été élaboré et est présenté à l'analyse des concurrents dans le rapport descriptif général en annexe 2.

Ce concept architectural est présenté à titre indicatif pour affirmer la faisabilité technique du concept et de la conception proposés, en tenant compte :

- Du positionnement du Complexe, en termes de spectre de produits et de services principaux (différents environnements marins présentés dans l'aquarium ainsi que le delphinarium) et annexes (restauration, espaces ludiques et culturels, points de restauration...);
- Du dimensionnement des différentes composantes du Complexe, en fonction des besoins prévisibles, en termes de flux de visiteurs tels qu'ils ressortent des études de marché.

D. MODE DE GESTION DU COMPLEXE

1. MODELE DE GESTION

La conception du modèle de gestion pour ce type d'activité dépend du positionnement de l'investisseur par rapport aux différentes activités de développement, d'exploitation, de maintenance et de gestion du Complexe.

Par rapport aux activités post-développement du Complexe, une classification de la typologie des lignes d'affaires qui seront développées aura un impact direct sur les différents modèles de gestion à adopter :

- **Mise en marche :**
 - Réception des infrastructures
 - Sélection, incorporation et formation du personnel
 - Contractualisation avec les fournisseurs et prestataires externes
 - Mise en marche des installations biologiques et techniques
 - Mise en marche du reste des infrastructures opérationnelles
 - Acquisition et incorporation d'animaux
 - Mise en marche des composantes muséographique et éducative

- **Exploitation :**
 - Entretien des ouvrages
 - Entretien et maintenance préventive des installations
 - Gestion des fournitures biologiques et techniques
 - Facility management

- **Marketing et commercialisation :**
 - Vente de billets
 - Événements
 - Restauration
 - Catering
 - Merchandising
 - Cession des droits d'image et des "naming rights"
 - Parking (à déterminer)

L'investisseur, selon son modèle de gestion adoptera le niveau d'intervention propre souhaité dans chacune des activités précitées et fera les arbitrages nécessaires entre le recrutement des équipes nécessaires vs. l'externalisation de l'une ou l'autre des lignes d'activité.

2. PROCESSUS DE GESTION

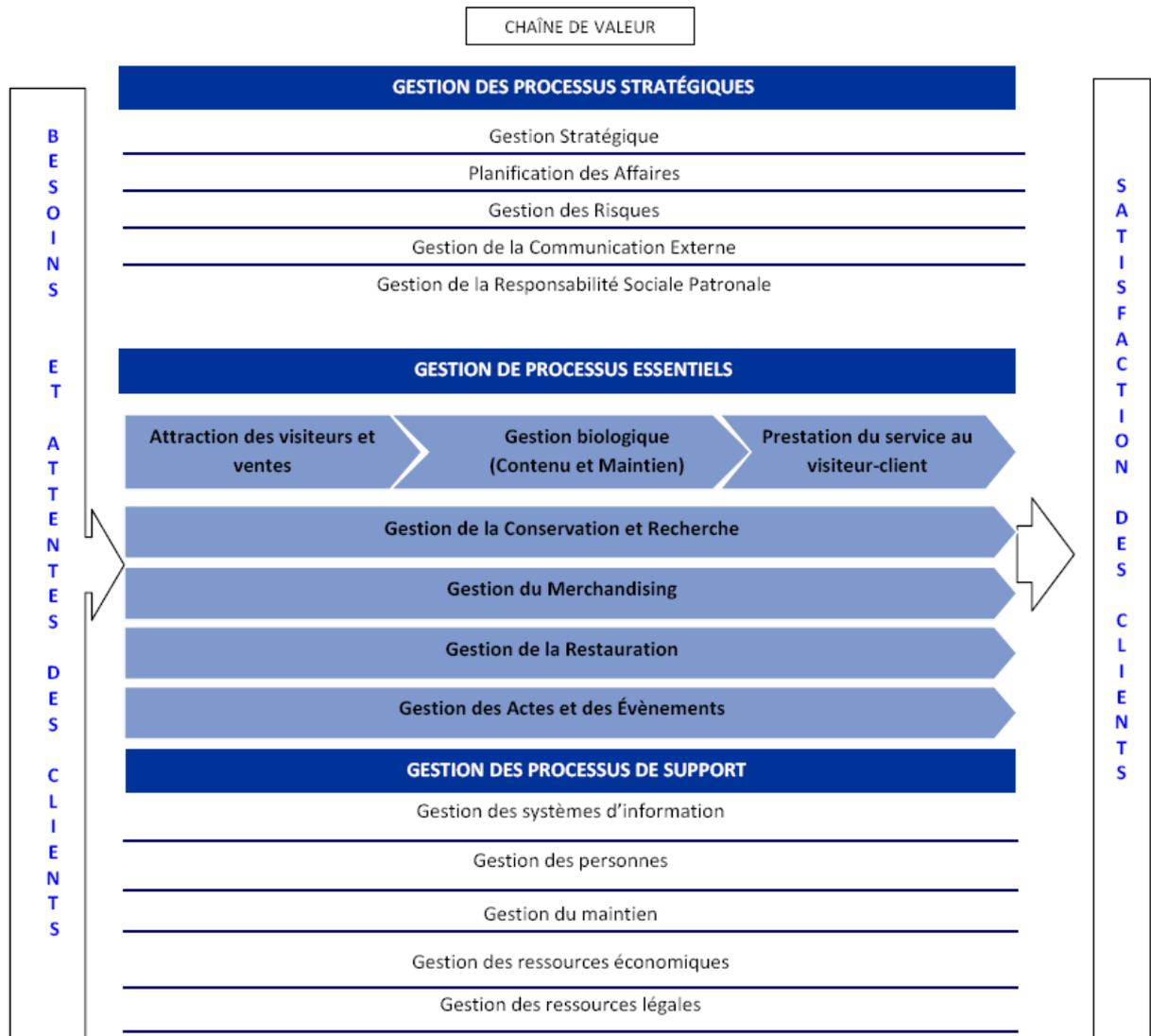
Une fois sélectionné le niveau d'intégration des activités souhaité, et avant de commencer l'exploitation de l'aquarium, l'Investisseur devra identifier et concevoir la carte des processus, comme base de sa future gestion et de son dimensionnement.

Toutes les activités qui seront développées dans le futur aquarium, devront être vues comme partie d'un processus, mis en rapport avec d'autres processus visant à obtenir le service à rendre aux visiteurs, service orienté à satisfaire les besoins des clients de l'aquarium. Donc, la qualité du service dépendra toujours de la qualité de ses processus ainsi que des spécifications prises en compte.

Tenant compte du modèle de gestion qui a fait ses preuves au niveau de l'Aquarium de Valence, il est proposé à titre indicatif la cartographie des processus de gestion présentée dans le schéma ci-après.

Pour la réalisation des objectifs de chaque processus figurant dans cette cartographie, l'Investisseur assurera les moyens humains et matériels nécessaires, et notamment veillera au

dimensionnement adéquat des équipes d'exploitation et de supervision en fonction de la politique d'externalisation qu'il adoptera.

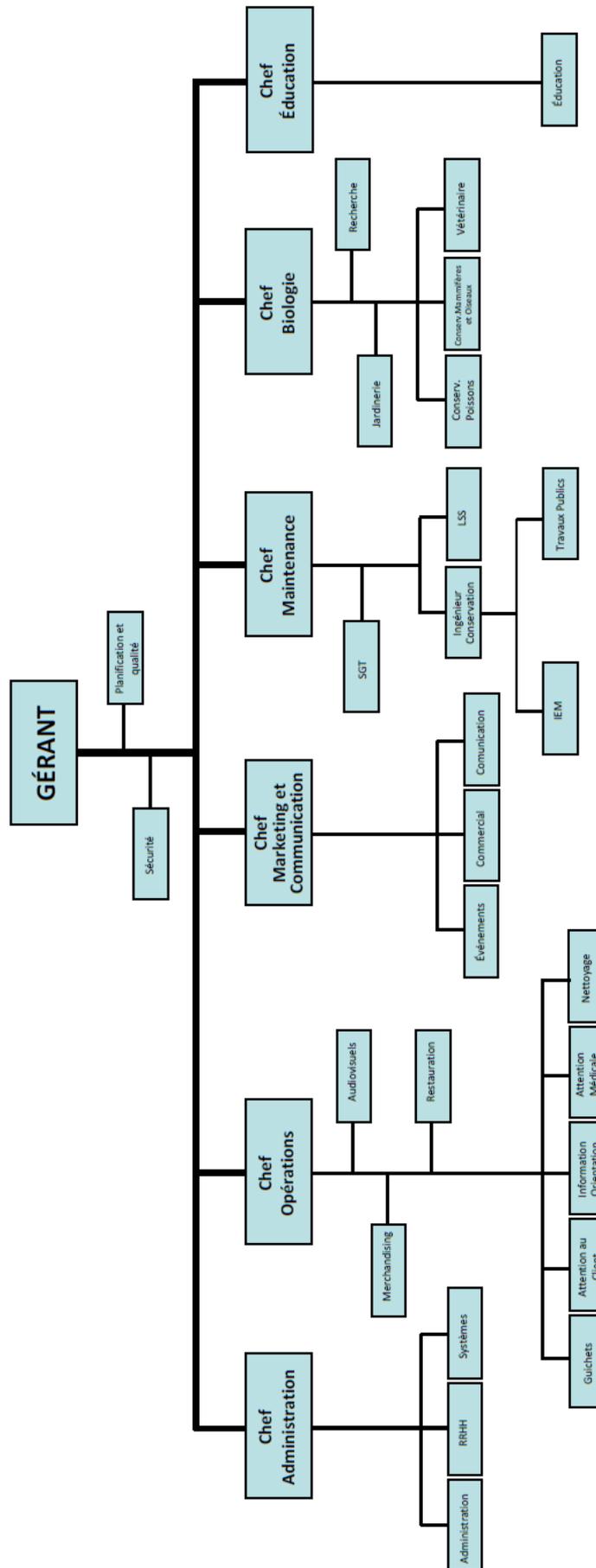


L'Investisseur identifiera, pour chacun des processus, un tableau de bord comprenant les indicateurs de suivi des performances (coût, temps, etc.).

3. EQUIPE DE GESTION

L'efficacité d'une disposition organisationnelle de ce type répond à la structure des processus et des procédés qui participent au système de gestion : "comment offrir un service et participer à sa réalisation".

L'organigramme ci-dessous permet de visualiser d'une façon logique et efficace, la structure des emplois la mieux adaptée à la prestation des différents services exigés par la gestion et l'exploitation d'un aquarium à déployer pour les différents domaines d'activité.



Le dimensionnement proposé comprend un effectif théorique de 127 personnes. Ce nombre a été défini sur la base des estimations suivantes :

- Identification des processus et procédés qui interviennent dans chaque type de service.
- Identification des emplois qui interviennent dans la réalisation des différents services.
- Estimation du temps de l'exécution de chaque procédé de travail.
- Estimation de la fréquence de chaque service.

La politique des ressources humaines à appliquer fera partie de la stratégie de gestion de l'entreprise définie par la société gérante et représentera le levier vital du succès de la gestion ainsi que l'image et le prestige projetés du Complexe.

Indépendamment des diverses politiques qui pourraient s'appliquer, il est fortement recommandé que l'Investisseur s'engage à intégrer dans la politique de ressources humaines du Complexe les règles de base suivantes :

- Faire de la formation continue une base de la politique.
- La formation doit être spécialisée pour chaque activité, mais elle doit aussi assurer la transversalité, afin que la connaissance de l'organisation et de son activité soit distribuée entre les différentes aires et sections organisatrices.
- Générer des options de développement professionnel au sein de l'organisation.
- Assurer l'implantation de certaines valeurs alignées sur l'activité développée par l'aquarium, et se différencier par son identité et son exclusivité.
- Comme objectif à atteindre : l'engagement total.

Selon le degré de spécialisation de ce type d'activité, on peut distinguer plusieurs procédés à suivre pour sélectionner le personnel :

- Pour le personnel des emplois intermédiaires et leurs subordonnés, il est possible de faire la sélection avec les moyens habituels du marché du travail : annonces et processus de sélection.
- Pour le personnel hautement qualifié des postes de direction, il faudra probablement recourir aux grands cabinets de recrutement spécialisé dans le top management, surtout dans le cas de la direction de la maintenance et la direction du marketing et communication.
- Pour le personnel hautement qualifié et spécialisé dans le secteur (activité biologique) il faudra aller chercher sur le marché international, surtout européen ou nord-américain. Ces postes sont les suivants : directeur exécutif, directeur de l'aire de biologie, conservateurs (poissons et invertébrés/mammifères marins, oiseaux et reptiles), aquaristes (au moins 25% des effectifs) et soigneurs (au moins 50% des soigneurs de dauphins).

Dans tous les cas, et autant que cela soit possible, il est fortement recommandé que l'Investisseur et/ou le gestionnaire accorde un intérêt particulier aux jeunes de l'entourage immédiat du Complexe dans les processus de recrutement / formation / qualification.

La phase d'intégration du personnel dépendra du modèle de gestion : Si la société de gestion est déjà constituée et organisée dans sa structure basique depuis la phase de la conception et d'exécution, ou si au contraire, celle-ci sera sollicitée à partir de la mise en marche de l'aquarium. De toute façon, la société gérante doit être sollicitée au moins cinq mois avant la fin des travaux. À partir de ce moment, elle devra :

- Déjà disposer du plan de développement de l'aquarium, et pour une période non inférieure à cinq ans depuis son ouverture.
- Couvrir immédiatement les postes à pourvoir dès le premier mois (réception des travaux et prise en charge des installations). Ces postes peuvent être représentés dans la phase préalable à la mise en marche, par le personnel corporatif de la société de gestion, mais à partir de la mise en marche ces postes doivent être couverts par le personnel exclusivement consacré à la gestion et exploitation de l'aquarium.
- Participer à la supervision et à la reconnaissance des infrastructures de l'aquarium.

- Commencer les entretiens et les processus de sélection du personnel qui va couvrir les autres postes d'activité.
- Entamer les accords préliminaires avec les différents fournisseurs ou institutions qui vont participer à l'acquisition des contenus biologiques.

À partir de cette phase, la société de gestion doit assurer son intégration dans l'aquarium pendant la durée écoulée entre la réception des travaux et l'ouverture de l'aquarium.

Cette période inclut les étapes suivantes :

- Réception des travaux.
- Mise en marche des différentes infrastructures opérationnelles.
- Mise en marche des installations de support des activités biologiques.
- Réception des animaux (arrivée + quarantaine).
- Incorporation des animaux (dans les aquariums).
- Implantation des équipements des différentes infrastructures physiques.
- Mise en marche des outils de gestion (ticketing, achats, maintenance, etc.).
- Implantation des espaces éducatifs et du projet muséographique.

En tenant compte de ces étapes, il est prévu une séquence d'intégration du personnel, de l'ordre de sept mois. Afin de respecter les délais définis, la sélection du personnel doit se faire suffisamment à l'avance pour assurer son intégration à partir de l'étape de la réception des travaux.

Le rapport descriptif des modes de gestion envisageables est présenté en Annexe 3. Il comprend tous les détails des aspects présentés dans ce chapitre.

Il est rappelé que cette étude a été faite en collaboration avec l'équipe de gestion du grand aquarium de Valence, qui se positionne distinctivement à l'échelle régionale et internationale par l'efficacité et l'optimisation prouvées de ces modes de gestion, et ayant un impact très positif sur sa rentabilité.

En cas d'intérêt de la part des Investisseurs, mais sans préférence aucune de la part du gestionnaire de cet appel à manifestation d'intérêt quant à l'évaluation des dossiers des concurrents, l'équipe de l'aquarium de Valence est disposée à assister les Investisseurs à développer et à déployer le système de gestion et organisationnel proposé dans le cadre de cette étude préliminaire.

Enfin, il est rappelé aux investisseurs participants qu'autant que cela serait possible, il est fortement recommandé que l'Investisseur et/ou le gestionnaire accorde un intérêt particulier aux jeunes de l'entourage immédiat du Complexe dans les processus de recrutement / formation / qualification.

E. HYPOTHESES ET INDICATEURS DU BUSINESS PLAN

Le modèle financier du grand aquarium de Casablanca est basé sur les résultats des études réalisées dans le cadre de la préparation du présent appel à manifestation d'intérêt, notamment (voir Annexe 2):

- L'étude exhaustive du marché sous ses différents segments ;
- Les études de concept et de dimensionnement du Complexe ;
- Les études de faisabilité techniques réalisées par le cabinet d'architectes – Ingénieurs espagnol Tomas Llavador ;

Le modèle financier a été élaboré sur la base de trois scénarii par rapport au nombre de visiteurs prévu, en tenant compte de l'effet d'ouverture durant les deux premières années d'exploitation pour une stabilisation en régime de croisière à partir de la troisième année :

Tableau 1 – Scénarii considérés dans l'étude

Scénario	Année 1	Année 2	Année 3 et suivantes
Haut	980.000	840.000	700.000
Moyen	700.000	600.000	500.000
Prudent	560.000	480.000	400.000

Le présent chapitre présente les hypothèses retenues pour le scénario « moyen » du modèle financier prévisionnel.

De par sa conception et son mode de gestion prévus, le grand aquarium de Casablanca disposerait d'un modèle économique viable et rentable permettant une gestion financière autonome et pérenne, comme le montre dans le tableau de synthèse ci-après.

Tableau 2 – Synthèse de la modélisation financière du scénario moyen

Investissements / Equipements

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 8	Année 9	Année 10	Année 15	Total
Construction	250 000							250 000
Foncier	31 200							31 200
Equipements	0	2 944	2 524	2 898	2 985	3 074	3 564	42 005
Total	281 200	2 944	2 524	2 898	2 985	3 074	3 564	323 205
% CA	0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

Exploitation

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 8	Année 9	Année 10	Année 15	Total
Chiffre d'affaires	112 518	98 132	84 125	96 587	99 484	102 469	118 789	1 512 678
Coûts variables	(17 654)	(15 182)	(12 958)	(14 735)	(15 177)	(15 632)	(18 122)	(231 593)
% CA	16%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Coûts Fixes	(27 466)	(27 993)	(28 626)	(33 185)	(34 180)	(35 206)	(40 813)	(502 527)
% CA	24%	29%	34%	34%	34%	34%	34%	33%
EBITDA	67 398	54 957	42 541	48 667	50 127	51 631	59 854	778 558
% CA	60%	56%	51%	50%	50%	50%	50%	51%
Résultat Financier	(9 936)	(7 432)	(4 954)	0	0	0	0	(24 799)
Résultat avant IS	47 462	37 231	27 040	36 753	37 915	39 111	45 654	573 891
% CA	42%	38%	32%	38%	38%	38%	38%	38%
Résultat net	33 224	26 062	18 928	25 727	26 540	27 378	31 958	401 724
% CA	30%	27%	22%	27%	27%	27%	27%	27%
Nombre de visiteurs	700	600	500	500	500	500	500	7 800

Indicateurs

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 8	Année 9	Année 10	Année 15	Total
Marge / Coûts variables	94 864	82 950	71 166	81 852	84 307	86 837	100 667	1 281 085
% CA	84%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Marge / Coûts fixes	85 052	70 139	55 499	63 402	65 304	67 263	77 976	1 010 151
% CA	76%	71%	66%	66%	66%	66%	66%	67%

Il est à noter que ces hypothèses et ces indicateurs globaux sont présentés à titre indicatif. L'investisseur intéressé par le présent appel à manifestation d'intérêt devrait analyser et challenger, à sa charge et sous son entière responsabilité, les hypothèses et les simulations financières présentées, et proposer son propre modèle financier résultant d'hypothèses qu'il considère convenables.

Dans le modèle économique élaboré, il a été considéré que les agrégats du chiffre d'affaires et des charges d'exploitation évoluent à un taux moyen de 3% par an.

Les autres hypothèses de ce modèle sont les suivantes :

Foncier : La charge foncière, correspondant au prix d'acquisition du terrain, est estimée à MAD 30 millions (trente millions de dirhams marocains), hors frais administratifs de transfert de la propriété, estimés à 5,5% du prix de vente.

Constructions et équipements : L'investissement global prévu pour la construction et l'équipement du Complexe, y compris les frais de maîtrise d'œuvre, est estimé à MAD 250 millions (deux cent cinquante millions de dirhams marocains). Il est étalé sur trois années conformément au planning prévisionnel présenté en Annexe 2.4.

Fournitures techniques : Le budget annuel de maintenance et de renouvellement des équipements, y compris les achats de fournitures et accessoires techniques et biologiques est estimé à 3% du chiffre d'affaires annuel, durant toute la durée d'exploitation.

Nombre de visiteurs : Le nombre de visiteurs retenu dans le modèle financier proposé est de 500.000 personnes par an en régime de croisière tel que présenté ci-dessus (scénario moyen).

La répartition de ces visiteurs par segment / canal de commercialisation est présentée dans le tableau suivant :

Tableau 3 – Répartition des visiteurs par type

	Proportion
Entrée principale	36,2%
Promotions	10,4%
Online	1,0%
Agences	10,4%
Bureaux de tourisme	10,3%
Groupes	5,2%
Écoles	9,0%
Hôtels	10,3%
Entreprises	3,1%
Abonnés	0,1%
Gratuits	4,0%
Total	100,0%

Les visiteurs sont aussi répartis en fonction du circuit de visite choisi, selon la répartition prévisionnelle suivante :

- Delphinarium seul : 15% des visites annuelles
- Aquarium seul : 15% des visites annuelles
- Circuit global intégrant Aquarium et delphinarium : 70% des visites annuelles

Plan tarifaire : Trois types de tarifs sont considérés en fonction du circuit de visite choisi par le visiteur (ci-dessus). Aussi, les prix du ticket appliqués dépendent du canal de commercialisation, et intègrent les formules de familles, de groupes, de groupe scolaires... tels que précisés dans le tableau suivant :

Tableau 4 – Plan tarifaire (en MAD hors TVA)

		Prix		Promotion		PerCap	
		Normal	Réduit	Normal	Réduit	Normal	Réduit
PERCAP AQUARIUM + DELPHINARIUM	Entrée principale	125,00	83,33	0%	0%	125,00	83,33
	Promotions	125,00	83,33	-30%	-30%	87,50	58,33
	Online	125,00	83,33	-10%	-10%	112,50	75,00
	Agences	100,00	100,00	-20%	-20%	80,00	80,00
	Bureaux de tourisme	125,00	83,33	-20%	-20%	100,00	66,67
	Groupes	100,00	100,00	0%	0%	100,00	100,00
	Écoles	50,00	50,00	0%	0%	50,00	50,00
	Hôtels	125,00	83,33	-20%	-20%	100,00	66,67
	Entreprises	125,00	83,33	-30%	-30%	87,50	58,33
	Abonnés	333,33	208,33	0%	0%	333,33	208,33
PERCAP AQUARIUM SEUL	Entrée principale	100,00	66,67	0%	0%	100,00	66,67
	Promotions	100,00	66,67	-30%	-30%	70,00	46,67
	Online	100,00	66,67	-10%	-10%	90,00	60,00
	Agences	80,00	80,00	-20%	-20%	64,00	64,00
	Bureaux de tourisme	100,00	66,67	-20%	-20%	80,00	53,33
	Groupes	80,00	80,00	0%	0%	80,00	80,00
	Écoles	40,00	40,00	0%	0%	40,00	40,00
	Hôtels	100,00	66,67	-20%	-20%	80,00	53,33
	Entreprises	100,00	66,67	-30%	-30%	70,00	46,67
	Abonnés	266,67	166,67	0%	0%	266,67	166,67
PERCAP DELPHINARIUM SEUL	Entrée principale	50,00	33,33	0%	0%	50,00	33,33
	Promotions	50,00	33,33	-30%	-30%	35,00	23,33
	Online	50,00	33,33	-10%	-10%	45,00	30,00
	Agences	40,00	40,00	-20%	-20%	32,00	32,00
	Bureaux de tourisme	50,00	33,33	-20%	-20%	40,00	26,67
	Groupes	40,00	40,00	0%	0%	40,00	40,00
	Écoles	20,00	20,00	0%	0%	20,00	20,00
	Hôtels	50,00	33,33	-20%	-20%	40,00	26,67
	Entreprises	50,00	33,33	-30%	-30%	35,00	23,33
	Abonnés	133,33	83,33	0%	0%	133,33	83,33

Le tarif réduit est appliqué aux catégories de visiteurs spéciales suivantes :

- Enfants de 5 à 12 ans. Entrée gratuite pour les enfants de 0 à 4 ans.
- Personnes âgées de plus 65 ans et/ou retraitées.
- Pensionnaires, étudiants, personnes à mobilité réduite.

Ces catégories représenteraient environ 35% de l'ensemble des visites annuelles.

L'expérience de l'aquarium de Valence à montrer que cette distribution des revenus par segment reste stable dans le temps.

Les tarifs des tickets augmenteront de 3% chaque année, et ce à partir de la 3^{ème} année.

Masse salariale : L'effectif de référence pour assurer l'exploitation de l'aquarium, dans le cadre du scénario moyen, est estimé à 127 personnes pour une masse salariale annuelle de référence (MSR) d'un montant de MAD 9,4 millions. L'estimation de la MSR a été faite sur la base de l'inventaire et du dimensionnement de toutes les fonctions prévues pour la gestion / supervision et l'exploitation des activités du Complexe, comme le détaille le tableau suivant.

La sensibilité de la MSR aux scénarii considérés est la suivante :

- Scénario Prudent : - 15% par rapport à la MSR du scénario moyen
- Scénario Haut : + 25% par rapport à la MSR du scénario moyen

Il est projeté que la masse salariale annuelle varie d'environ 2,5% par an.

Tableau 5 – Masse salariale (en MAD)

FRAIS DU PERSONNEL	Effectif	MSR
Total effectif	127	9 415 410
Opérations	38	1 857 951
Direction	1	655 200
Exploitation	15	456 852
Education	3	121 287
Audiovisuels	2	75 779
S. Médical	2	135 757
Nettoyage	8	200 772
Sécurité	5	164 118
Jardinerie	2	48 185
Biologie	21	3 825 900
Direction	1	786 240
Poissons	11	1 230 840
Mammifères	4	936 000
Marais	2	100 620
Vétérinaire	2	713 700
Recherche	1	58 500
Restauration	34	1 029 984
Restaurant	19	621 317
Selfservice	15	408 667
Merchandising	4	137 475
Boutique	4	137 475
Entretien	14	750 897
Direction	2	238 680
Entretien	9	421 200
Hangar	2	66 924
Autres	1	24 093
Direction	3	1 082 250
Direction	2	1 023 750
Qualité	1	58 500
Administration	6	363 006
Direction	1	140 400
Administration	3	105 606
Personnel	1	58 500
Systèmes	1	58 500
Marketing et commercial	7	367 948
Direction	1	154 440
Commercial	3	105 606
Événements	1	46 332
Call-Center	2	61 570

Charges variables : Elles sont liées aux activités autres que la vente des tickets, telles que la restauration, le merchandising, l'organisation d'événements... et sont détaillées comme suit :

Tableau 6 – charges variables

Activité	Coût rapporté au chiffre d'affaires
Restauration	50%
Restauration rapide	25%
Boutique souvenirs	30%
Photographies souvenirs	30%
Audioguides	50%
Location de locaux pour activités	20%
Catering et logistique événements	35%
Événements divers	20%
Global	34,5%

Charges fixes : Les charges fixes comprennent les frais d'entretien, de location de matériel, de services bancaires et primes d'assurance, des fournitures... telles que listées dans le tableau suivant par ordre d'importance dans le budget global de ce type de charges.

Tableau 7 – Charges fixes

Rubrique	Part dans le budget des charges fixes
Marketing et relations publiques	25%
Utilities (électricité, eau, gaz, télécom)	20%
Location de matériel	19%
Entretien et maintenance	13%
Consommables et petit matériel	11%
Assurances et services bancaires	4%
Charges de fonctionnement	3%
Facility management	1%
Divers	4%

Financement : Il est prévu dans le modèle financier élaboré une structure de financement du projet basée sur une répartition (50% - 50%) entre les fonds propres et le crédit bancaire. Vu les recettes annuelles prévisibles du Complexe, cette structure de financement est tout à fait viable sur le plan de la trésorerie et permet une optimisation du taux de retour sur investissement.

Le coût de la dette pris en compte dans la modélisation est de 6% hors TVA.

F. EMPRISE FONCIERE DU PROJET

Le Grand Aquarium de Casablanca sera développé sur une parcelle de terrain d'une surface totale de **19.374 m²**, propriété de la société Al Manar Development Company. Cette parcelle est délimitée par le trait rouge sur le plan de situation ci-après.



L'îlot A1 est bordé au Nord par la promenade maritime, une voie piétonne publique de 1,5 km de long et 30 m de large qui longe le quartier Casablanca Marina côté mer et débouche à l'ouest sur l'esplanade de la grande mosquée Hassan II (P1 sur le plan de situation ci-dessus).

La parcelle donne directement, côté sud, sur le boulevard Sidi Mohammed Ben Abdellah, l'une des principales artères de la ville de Casablanca.

Cet îlot est également bordé à l'Est par un espace accessible au public qui se développe en cascade en allant du boulevard vers la promenade maritime.

Le plan d'aménagement du quartier Casablanca Marina, approuvé par les autorités, prévoit une surface hors œuvre nette pour cet îlot de 10.086 m², avec la possibilité de construire :

- Des parkings en sous-sol, extrêmement importants pour le bon fonctionnement du Complexe. Vu qu'une partie importante des sous-sols sous l'emprise du Complexe sera nécessairement dédiée aux infrastructures et équipements techniques, une parcelle mitoyenne (P2) pourrait être utilisée à cet effet avec obligation d'aménager le niveau Rez-de-Chaussée en jardins / esplanades publics.
- Des ouvrages en Rez-de-chaussée et 2 niveaux supérieurs.

Vue l'importance stratégique de cet équipement structurant pour la ville, des discussions pourraient être entamées avec les autorités compétentes, en cas de besoins spécifiques de l'Investisseur et **dans la limite du projet de base proposé en Annexe 2.3**, pour :

- Augmenter les surfaces hors œuvres nettes et la hauteur des ouvrages ponctuellement ;
- Bénéficier d'une mise à disposition de terrains communaux hors de la limite de la parcelle dédiée au projet et mitoyens à celle-ci, notamment pour le parking public.

L'îlot A1 est assujéti à une servitude sous forme de place publique située au Sud-Est de l'îlot (P3).

Une station de pompage a été réalisée à la limite de l'extrémité Sud de l'îlot (P4).

Le niveau du terrain, à la bordure Est de la parcelle, varie de 5,70 m coté boulevard jusqu'à 10,30 m côté mer. Ce dénivelée se réduit en direction de l'esplanade de la mosquée, jusqu'à la convergence des deux niveaux.

Sur le plan transactionnel, il est envisagé dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt que la parcelle de terrain A1 soit cédée par la société Al Manar à l'Investisseur désigné, en amont du démarrage du projet, dans le cadre d'un contrat de vente soumis à des conditions résolutoires concernant l'engagement de l'Investisseur à entamer et à achever le développement le projet, et à mettre en exploitation le Complexe dans des délais contractuels. Les détails de ses engagements sont précisés dans la section suivante du présent rapport.

Aussi, et pour favoriser le développement de ce projet, le prix de vente de ladite parcelle a été bien étudié, de manière à ce que la charge foncière du projet ne dépasse pas une faible partie de l'investisseur global.

Dans ce sens, la détermination du prix de vente de cette parcelle a été faite sur la base des mêmes règles, arrêtées par le gouvernement marocain et appliquées au niveau de Casablanca Marina dans la cession des parcelles de terrain destinées à accueillir les unités hôtelières.

CONTEXTE

Cet appel à manifestation d'intérêt est ouvert exclusivement aux sociétés désirant la réalisation, l'exploitation et la gestion du Grand Aquarium de Casablanca, prévus au sein du programme Casablanca Marina.

Les plis indiqueront la mention :

« OFFRE POUR LE Grand Aquarium de CASABLANCA » - CONFIDENTIEL

Les offres devront être remises contre récépissé aux adresses indiquées ci-dessus avant le **18 Janvier 2016** avant 16 heures, délai de rigueur.

1. CONSISTANCE DES DOSSIERS

Les investisseurs potentiels intéressés par le projet du Grand Aquarium de Casablanca, qui justifient des capacités techniques, managériales, juridiques et financières pour mener à bien ce projet, sont invités à remettre à Al Manar au plus tard le 18 Janvier 2016 à 16h30, leurs dossiers de participation au présent Appel à Manifestation d'Intérêt.

L'offre doit être :

- déposée en cinq exemplaires en format papier et un exemplaire en version informatique (formats acceptés : Word/PDF/JPEG)
- présentée sous une grande enveloppe fermée et cachetée contenant séparément les plis administratifs et financiers

1.1. PLIS ADMINISTRATIF ET JURIDIQUE :

Ce pli, à présenter dans une enveloppe portant l'inscription « plis administratif » doit contenir :

- o Une fiche synthétique de présentation ;
- o La fiche Investisseur renseignée et signée (modèle annexe2) ;
- o La structure du capital et les actionnaires ainsi que les liens de filialisation (société mère, filiales et participations...) ;
- o La description de ses activités ;
- o Le registre de commerce ;
- o Les statuts de la société ;
- o Les pouvoirs du signataire de la candidature ;

1.2. PLI TECHNIQUE :

Le Candidat doit présenter une approche globale du projet objet du présent Appel à Manifestation d'Intérêt. Il doit présenter un rapport composé des notes suivantes :

- o **Note 1** : Note de motivation du Candidat pour la réalisation du projet du Grand Aquarium de Casablanca au Maroc. Cette note doit préciser sa vision et sa stratégie d'investissement (structure de financement, fonds propres et dettes) et d'exploitation pour la réalisation du projet ;
- o **Note 2** :
 - ✓ Analyse critique du projet : architecturale, technique
 - ✓ Propositions d'améliorations ou de projet alternatif :
 - programme d'aménagement et de développement ;

- programme des infrastructures in site
 - phasage d'aménagement
 - stratégie de commercialisation
- ✓ Planning de réalisation accompagné d'une lettre d'engagement de réalisation sous la période contractuelle.
 - ✓ Plan de management (Gestion du site, Plan RH, Formation, Transfert de compétences...)

NB :

- 1- Pour les candidats prévoyant, de par leur activité, l'exploitation et la gestion de l'aquarium : joindre les références dans ce domaine ou des exemples significatifs d'activités similaires gérées par le candidat ;
- 2- Pour les fonds d'investissement, joindre les références du Gestionnaire proposé comme partenaire pour la gestion de l'aquarium objet du présent AML, à savoir :
 - ✓ Présentation du gestionnaire
 - ✓ Références
 - ✓ Engagement : pré-contrat définitif sous réserve d'obtention du projet
- 3- L'investisseur attributaire s'engage à:
 - Affecter les ressources professionnelles nécessaires à la réalisation du projet du Grand Aquarium de Casablanca
 - Réaliser le projet dans le délai contractuel arrêté par les parties, à savoir :
 - ✓ Délai de démarrage des travaux
 - ✓ Délai d'achèvement des travaux
 - Exécuter son travail dans les règles de l'art selon les normes et standards professionnels les plus élevés ;
 - Respecter les lois et les règlements en vigueur au Maroc ;
 - Etablir les procès-verbaux des réunions qui seront tenues tout au long du délai de réalisation du projet ;
 - Respecter le Plan d'aménagement global du projet Casablanca Marina, l'aquarium devrait être aménagé de manière homogène permettant d'assurer une continuité cohérente de l'ensemble du projet

NB : Pour les Investisseurs étrangers, ils doivent constituer une entité marocaine pour porter le projet et dont détenir au moins 50% jusqu'à l'achèvement et mise en exploitation du projet.

1.3. PLI FINANCIER :

Ce pli, à présenter dans une enveloppe portant l'inscription « dossier financier » doit contenir les dossiers suivants :

a) DOSSIER « REFERENCES FINANCIERES » :

- Les attestations du chiffre d'affaires des trois dernières années;
- Les bilans financiers publiés des trois dernières années ;
- Toutes références financières utiles concernant les participants.

Dans le cas de groupement, les pièces citées ci-dessus sont à présenter par chaque membre.

b) DOSSIER « OFFRE FINANCIERE »

- Montage financier
- Proposition de plan de financement (Echelonnement de paiement)
- Proposition d'un BP alternatif

2. CRITERES DE PRESELECTION

La Commission d'Evaluation évaluera les Dossiers de Candidature et établira la liste des Candidats présélectionnés pour le projet.

Tout dossier ne contenant pas l'un des trois plis (dossier administratif et juridique/technique et dossier financier) demandés dans le cadre du présent règlement d'appel à manifestation d'intérêt sera éliminé d'office.

Tout candidat ayant déposé un dossier administratif incomplet sera notifié pour compléter ledit dossier dans un délai fixé par Al Manar. Passé ce délai le dossier incomplet sera rejeté.

2.1. EVALUATION DES OFFRES

Sur la base des critères détaillés ci-dessous, une notation des dossiers de présélection sera effectuée sur **100 points**. Les critères et la notation y afférente se présentent comme suit :

Critères	Notes
Business Plan	25 Points
Pertinence du concept	30 Points
Montage opérationnel et modèle de gestion	25 Points
Planning de réalisation	20 Points

2.2. LANGUE DU DOSSIER D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le Dossier de participation à l'Appel à Manifestation d'Intérêt devra être élaboré en langue française. Les documents officiels et administratifs rédigés dans d'autres langues doivent être accompagnés d'une traduction officielle en langue française.

Les rapports d'activité, les brochures, et autres documents complémentaires jugés pertinents, peuvent être remis en une autre langue avec éventuellement la traduction en langue française des passages importants.

2.3. RETRAIT DES DOSSIERS

Le dossier d'appel à manifestation d'intérêt est mis à la disposition des candidats à l'adresse de la société Al Manar Development Company indiquée dans l'avis d'appel à manifestation d'intérêt. Le retrait des dossiers peut être aussi effectué à partir du site web de la société www.almanar.ma.

2.4. DEMANDE D'ECLAIRCISSEMENTS ET D'INFORMATIONS

Les demandes d'éclaircissements et des informations complémentaires sur le présent appel à manifestation d'intérêt peuvent être adressées par écrit (fax ou email) à l'adresse: ami-aquarium@almanar.ma durant un délai n'excédant pas un mois après la publication du présent appel à manifestation.

2.5. CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Al Manar s'engage à ne divulguer ou utiliser aucune information dont elle pourrait avoir pris connaissance à travers les dossiers de sélection.

2.6. CALENDRIER PREVISIONNEL DE SELECTION

L'opération se déroulera en 2 étapes à savoir le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt avec présélection et sélection finale selon le planning prévisionnel de sélection suivant :

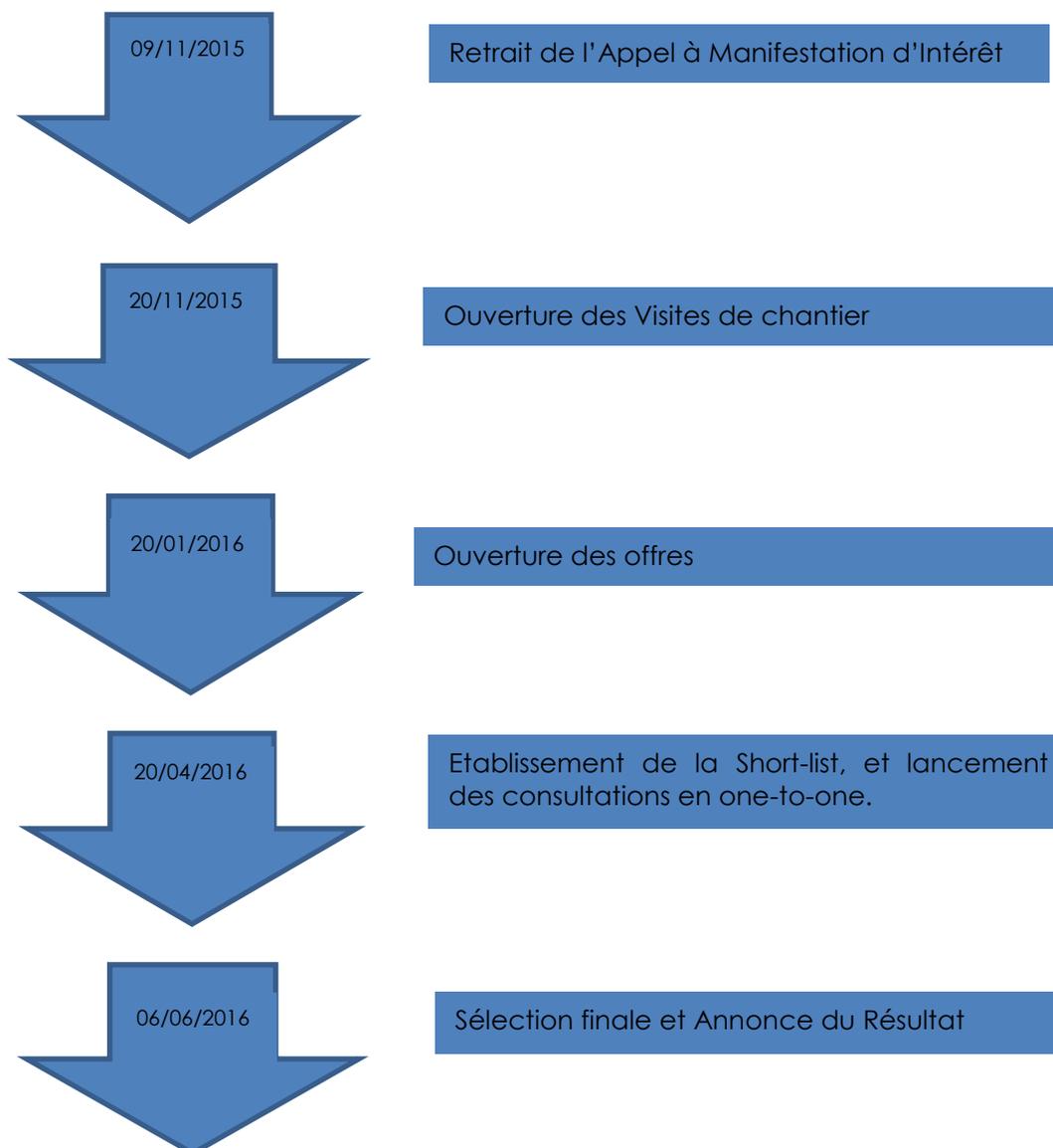
a) ETAPE 1 : PRESELECTION :

Les candidats ayant manifesté leur intérêt feront l'objet d'une présélection pour le choix d'une Short-list constituée des trois meilleures offres. Les résultats de cette étape sont prévus pour Juin 2016.

b) ETAPE 2 : SELECTION FINALE :

Le lancement de l'appel à la concurrence auprès des Candidats présélectionnés dans la Short-list interviendra durant le mois qui suit l'annonce officielle des Candidats retenus à l'issue de la première étape.

➤ Le Calendrier prévisionnel de Sélection :



Ce planning est susceptible d'être modifié par Al Manar qui en informera les candidats.

ANNEXES

Annexe 1 : FICHE DE RENSEIGNEMENT

Annexe 2 : LETTRE D'ENGAGEMENT

Annexe 3 : PHOTOS CHANTIER

Annexe 4 : ETUDE DE MARCHE et Etude TECHNIQUE

Annexe 5 : DETAIL BUSINESS PLAN

I. Annexe 1 - FICHE DE RENSEIGNEMENT DU SOUMISSIONNAIRE

- Nom / Raison sociale:

- Branche d'activité:

- Disciplines représentées* :

- Coordonnées (adresse, ville, pays):
 - Tél. / Fax:
 - E-mail:
 - Adresse Web:

- CA 2014 (millions d'euros)

- Effectif 2007

** Indiquer les disciplines et savoir-faire existants au sein de la société (filiales comprises) parmi les choix suivants :*

II. Annexe 2 – LETTRE D'ENGAGEMENT

Je soussigné,

- (Prénom, Nom)
- (Fonction / Qualité)
- Agissant au nom et pour le compte de.....
(Raison sociale et Forme Juridique)

Demande à participer à l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par AL Manar Development Company en vue de la sélection d'un Investisseur/Gestionnaire pour le Grand Aquarium de Casablanca.

II. Et Déclare sur l'honneur :

- Que les informations communiquées dans le Dossier de Présélection relatif à l'Appel à Manifestation d'Intérêt sont exactes.
- Que je ne suis pas en liquidation judiciaire, ni en redressement judiciaire.

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus.

Fait à, le

Signature et cachet