

THE GREEN LAGOON

الدراسة الاستثمارية التنفيذية

للسياحة القروية والفلاحة البيولوجية المندمجة *The Green Lagoon* مشروع

مشروع السياحة القروية والفلاحة البيولوجية المندمجة

السيدة هند عبد الكريم بن صالح	مقدمة المشروع
سيدي رحال الشاطئ، إقليم برشيد، جهة الدار البيضاء سطات	الموقع
الرشيدية 2 بور، الرسم العقاري 53/2486، مساحة 38,065 م ²	العقار
المركز الجهوي للاستثمار لجهة الدار البيضاء سطات	الجهة الموجه إليها
سبتمبر 2026	تاريخ الإصدار

وثيقة مقدمة للمواكبة والتوجيه ولا تحل محل الدراسات والتصاميم والرخص القطاعية

فهرس المحتويات

3	الملخص التنفيذي والقرار المطلوب
4	مقدمة المشروع وقدرة صاحبة المبادرة
5	البيانات العقارية والإدارية
6	تعريف المشروع ونموذج القيمة
7	دراسة السوق والتموقع التجاري
9	تحديد مراحل التنفيذ
10	البرنامج المعماري والمساحي
11	lagoon منظومة الماء والصرف
12	الطاقة الشمسية وكفاءة الاستهلاك
13	البرنامج الزراعي ومسار الاعتماد البيولوجي
14	الإنتاج الداخلي وتجربة المزرعة
15	التشغيل والموارد البشرية
16	التسويق والمبيعات وتجربة النزول
17	الشكل القانوني والتنظيمي
18	مسار التراخيص والموافقات
19	خطة التنفيذ والجدول الزمني
20	خطة الاستثمار والتمويل
22	الدراسة المالية والتدفقات النقدية
25	المخاطر وإجراءات التحكم
26	الأثر الاقتصادي والاجتماعي والبيئي
28	الخلاصة وخارطة القرارات
29	المراجع الرسمية

الملخص التنفيذي والقرار المطلوب

إنشاء وحدة سياحية قروية فلاحية منخفضة الكثافة فوق عقار مساحته 38,065 م² بسيدي رحال The Green Lagoon يقترح مشروع الشاطئ. ويثبت البرنامج خمس عشرة غرفة ومطعماً واستقبالاً ولاغوناً مخصصاً للنزلاء وزراعات ذات قيمة مضافة. ولا يقوم المشروع على طلب

استثناء عمراني؛ بل يعتمد قديماً تصميمياً بعدم تجاوز بصمة بناء قدرها 761.30 م²، أي 2 % من مساحة العقار، مع استكمال التراخيص السياحية والبيئية والقطاعية.

القرار المطلوب من المركز ليس ترخيصاً شاملاً سابقاً على الدراسات، وإنما مواكبة عملية لثبيت المسار: الوضع التعميري، التكيف السياحي، رخصة البناء، الماء والصرف، الوقاية المدنية، المطعم، والإنتاج البيولوجي. ويتيح هذا التوجيه إعداد ملف تقني واحد متناسق بدلاً من إيداعات متفرقة. قد تحمل برامج أو مساحات متعارضة.

المؤشر	القيمة المعتمدة
مساحة العقار	م ² 38,065
عدد الغرف	غرفة 15
مساحة الغرفة	م ² شاملة الحمام 34
إجمالي مساحة الغرف	م ² 510
سقف البصمة المبنية	م ² ، أي 2 % من 38,065 م ² 761.30
الميزانية الإجمالية	ملايين درهم شاملة الأرض 6.0
التمويل	تمويل ذاتي من الخارج، دون قرض مفترض
الإشغال المستهدف	% في سنة التشغيل الأولى، مع سقف تخطيطي لا يتجاوز 70 % 35
سعر الغرفة	نطاق معن 200 إلى 500 درهم، ومتوسط تشغيلي يبدأ من 400 درهم
الوضع العقاري	وعد بالبيع موثق؛ البيع النهائي والتقييد شرط سابق للتنفيذ

النتيجة الاستثمارية: يوضح السيناريو المحافظ إمكانية الوصول إلى رقم معاملات يقارب 3.44 ملايين درهم في السنة الخامسة، مع استرجاع إجمالي الاستثمار قرابة السنة السادسة قبل الضريبة والاستهلاك، ومع بقاء الأرض أصلاً عقارياً داخل المشروع.

مقدمة المشروع وقدره صاحبة المبادرة

تقدم السيدة هند عبد الكريم بن صالح المشروع بصفتها صاحبة المبادرة والمستفيدة من الوعد بالبيع .وهي حاصلة على درجة الماجستير في إدارة الأعمال، ولديها خبرة سابقة في إدارة شركة مقاولات في دولة الكويت .وتعد هذه الخبرة عنصراً عملياً في ضبط المشتريات ومتابعة المقاولين وقراءة الأسعار وتقليل الهدر، وليست مجرد معلومة تعريفية

يستند نموذج التنفيذ إلى إدارة مباشرة من صاحبة المشروع مع الاستعانة بالمهندسين والمختبرات والمقاولين المرخصين حيث يفرض القانون أو طبيعة العمل ذلك .وتسمح الخبرة المقاولاتية بتنظيم الأعمال على حزم، ومقارنة عروض الموردين، واستيراد بعض المعدات عند الجدوى، وربط الدفعات بالإنجاز الفعلي.

الكفاءات التي تدعم التنفيذ

- إعداد ميزانية تفصيلية ومراقبة أوامر التغيير قبل اعتمادها
 - الشراء المباشر للمواد والتجهيزات الأساسية عند تحقيق وفر موثق
 - تنسيق الأعمال المدنية والكهربائية والمائية لتقليل إعادة التنفيذ
 - ربط البرنامج الزمني بالتراخيص والتوريد وموسم الغرس
 - تأسيس إجراءات تشغيل مكتوبة للإيواء والمطعم والزراعة والصيانة
- ستبقى الوظائف اليومية بيد فريق موظفين، بينما تركز صاحبة المشروع على الإدارة العليا والرقابة المالية والجودة والعلاقات مع الجهات والموردين . ولا يفترض النموذج أن تقوم صاحبة المشروع وحدها بتشغيل جميع الأنشطة

البيانات العقارية والإدارية

البيان	المعلومة المثبتة
اسم الملك	الرشيدية 2 بور
الرسم العقاري	53/2486
الموقع	سيدي رحال الشاطئ، إقليم برشيد، جهة الدار البيضاء سطات
المساحة	هكتارات و 80 أر و 65 سنتيوار، أي 38,065 م ² 3
المالكة المقيدة والبائعة	السيدة خديجة جابري
المستفيدة ومقدمة المشروع	السيدة هند بن صالح
سند المشروع الحالي	وعد بالبيع موثق في 27 أغسطس 2026، سجل 595/2026
الموثق	الأستاذ قصاري نور الدين، حد السوالم
الثمن المتفق عليه	درهم 2,500,000
الإحداثيات التقريبية	وتؤكد بالرفع الطبوغرافي، -7.943529- خط العرض 33.428571، خط الطول

يجب أن يستعمل الملف عبارة المستفيدة من الوعد بالبيع أو مقدمة المشروع إلى حين إبرام عقد البيع النهائي وتقييده. ولا يصح وصف هند بأنها المالكة المقيدة في المرحلة الحالية. ويعد استكمال الملكية والتحقق من الحدود والارتفاعات وحق الولوج شرطاً سابقاً لإيداع ملف البناء وبدء الأشغال. يقوم البرنامج العمراني على معادلة واضحة: $2 \times 38,065 = 761.30\%$ م² كبصمة مبنية قصوى معتمدة للتخطيط. ويجب أن يثبت جدول المساحات والتصميم المعماري النهائي احترام هذا السقف، إلى جانب الارتدادات والارتفاع والاستعمالات التي تحددها مذكرة المعلومات التعميرية. ولا يطلب الملف أي تجاوز أو استثناء من هذا القيد.

المستندات العقارية المطلوبة قبل الإيداع

- شهادة ملكية حديثة خالية من القيود غير المقبولة للمشروع.
- التصميم العقاري وحساب المساحة والرفع الطبوغرافي المتوافق مع الواقع.
- عقد البيع النهائي وشهادة التقييد باسم المستفيدة، أو السند القانوني الذي تقبله الجهة المختصة للإيداع.
- إثبات الولوج القانوني إلى الطريق وتحديد حدود الجوار والطرق المحيطة.
- مذكرة المعلومات التعميرية التي تحدد الاستعمال ونسبة البناء والارتفاعات والارتفاع.

تعريف المشروع ونموذج القيمة

ليس فندقاً حضرياً داخل مزرعة، وليس مزرعة تضاف إليها غرف بصورة ثانوية. هو نموذج تشغيل واحد تتغذى فيه The Green Lagoon الضيافة من الزراعة، وتمنح الضيافة المنتجات الزراعية منفذاً ذا قيمة أعلى، بينما يشكل اللاغون مركز التجربة البصرية والترفيهية.

القيمة المقدمة للنزيل

- إقامة هادئة وقريبة من الدار البيضاء في بيئة قروية منخفضة الكثافة.
- غرفة مستقلة بمساحة 34 م² وحمام خاص وخدمة فندقية مبسطة.
- استعمال اللاغون للنزلاء المقيمين بما يحافظ على الخصوصية والطاقة الاستيعابية.
- وجبات تعتمد تدريجياً على الخضروات والبيض والحليب والعسل المنتج داخل المزرعة.
- تجارب موسمية تشمل القطف والتعرف على المحاصيل والنحل والحيوانات بأعداد محدودة.
- جلسات خارجية وخيام بطابع صحراوي وأمسيات نار مراقبة وفق شروط السلامة.

مصادر القيمة الاقتصادية

المصدر	الدور المالي	توقيت التفعيل
الإيواء	المصدر النقدي الأساسي والمتكرر	المرحلة الأولى
المطعم	رفع إنفاق النزيل وتحويل إنتاج المزرعة إلى قيمة مضافة	المرحلة الأولى
الزراعات التجارية	مبيعات محلية وتصديرية تتدرج مع نضج المحاصيل	من المرحلة الأولى
البيع المباشر	هوامش أعلى على المنتجات الطازجة والمعبأة	أولي ثم متوسط
تجارب المزرعة	دعم الإشغال والتميز أكثر من كونها نشاطاً مستقلاً	المرحلة المتوسطة
المناسبات	دخل مساعد بعد فصل الحركة والصوت والمرافق	مرحلة مستقبلية

دراسة السوق والتوقع التجاري

يستفيد المشروع من اتجاه وطني صاعد في السياحة ومن قربه النسبي من أكبر تجمع حضري واقتصادي في المغرب. سجل المغرب 19.8 مليون وافد سياحي سنة 2025، بزيادة 14 % عن 2024، كما بلغت الليالي في مؤسسات الإيواء المصنفة 43.4 مليون ليلة. تعزز هذه الأرقام جدوى تنوع العرض، لكنها لا تكفي وحدها لإثبات الطلب المحلي؛ لذلك بني النموذج المالي على إشغال متدرج ومحافظ

الطلب المستهدف

الشريحة	الحاجة	عرض المشروع
العائلات من الدار البيضاء	إقامة قصيرة آمنة خارج المدينة	غرف عائلية وتجربة مزرعة ولاگون خاص بالنزلاء
الأزواج	هدوء وخصوصية وتجربة مختلفة	إقامة منخفضة الكثافة ومطعم وجلسات خارجية
السياح الأجانب	تجربة محلية أصيلة وقريبة من محور الدار البيضاء	فلاحة وطعام محلي وحجز رقمي
المقيمون الأجانب	عطلات نهاية أسبوع قصيرة	وصول تقريبي 30 إلى 45 دقيقة بحسب نقطة الانطلاق والمرور
الزوار المهتمون بالطبيعة	أنشطة بسيطة وغير جماهيرية	قطف وتذوق وعسل ومسارات زراعية

المنافسة والتوقع

تظهر المراجعة الأولية لمنصات الحجز في نطاق سيدي رحال حضوراً كبيراً للشقق والإقامات الساحلية، مقابل عرض أضعف في الإيواء الفلاحي المندمج. كما توجد مرافق ترفيهية أو ضيافة في نطاق أوسع، لكنها لا تقدم بالضرورة المزيج نفسه بين اللاگون والزراعة البيولوجية وتجربة المزرعة. ويجب تحديث مسح المنافسين والأسعار قبل الافتتاح بستة أشهر

سياسة الأسعار

الفترة	السعر الإرشادي للغرفة	السياسة
عروض الإطلاق والأيام الهادئة	إلى 350 درهم 200	محدودة زمنياً ولا تصبح السعر المرجعي
الأيام العادية	إلى 450 درهم 350	حجز مباشر وإفطار اختياري
نهاية الأسبوع والمواسم	إلى 500 درهم 450	حد السعر الحالي المعتمد
الباقات	تسعر منفصلة	إقامة مع وجبة أو تجربة مزرعة دون تخفيض مفرط لسعر الغرفة

SWOT تحليل

القوة	الضعف	الفرص	التحديات
أرض واسعة، تمويل ذاتي، خبرة إدارية ومقاولاتية، مفهوم متكامل	تعدد التراخيص، علامة جديدة، اعتماد أولي على طريق الوصول والماء	نمو السياحة، طلب عطلات قصيرة، منتجات زراعية عالية القيمة	تأخر الرخص، تقلب الماء والمناخ، موسمية، منافسة سعرية من الشقق

تحديد مراحل التنفيذ

المرحلة	المكونات	شرط الانتقال
المرحلة الأولية	برنامج 15 غرفة خاضع لتثبيت الصنف السياحي، استقبال، مطعم ومطبخ، لاگون للنزلاء، بئر وماء وصرف، طاقة شمسية، طرق ومواقف، زراعة المطعم والزراعات التجارية	اكتمال الملكية والتعمير والتصنيف والتصاميم والرخص الأساسية
المرحلة المتوسطة	إلى 400 دجاجة بياضة، أعداد محدودة من الأبقار والماعز والأغنام والسمان، نحل، 300 Bio حليب وأجبان بكميات داخلية، مسار اعتماد	استقرار التشغيل والحصول على الموافقات الصحية والبيطرية وشهادة الإنتاج البيولوجي
الرؤية المستقبلية	ممرات مائية وبحيرات صغيرة وأسماك وصيد ترفيهي، مناسبات، توسع الطاقة، تبادل حراري أرضي، تكرار العلامة	دراسة الطلب والطاقة الاستيعابية والترخيص المستقل لكل مكون

لا يقصد بالإنتاج الحيواني إنشاء مزرعة تجارية أو محطة كبيرة لبيع الحيوانات والدواجن. الأعداد مرتبطة بالاستهلاك الداخلي للمطعم وتجربة النزيل، وبيع الفائض المحدود فقط ضمن ما تسمح به التراخيص. وكذلك لا يقدم الاستزراع السمكي كمشروع مستقل، بل كعنصر في المشهد المائي والجذب السياحي المستقبلي.

البرنامج المعماري والمساحي

يبدأ البرنامج المعماري من الطاقة التشغيلية وليس من ملء العقار بالبناء. تبلغ مساحة الغرف الخمس عشرة 510 م²، ويضاف إليها الاستقبال والمطعم والمطبخ والمخازن والمرافق والممرات والخدمات التقنية ضمن توزيع معماري يحافظ على البصمة الأرضية الإجمالية في حدود 761.30 م². وإذا احتاج البرنامج مساحة طابقية إضافية، تعالج بالتوزيع الرأسي المسموح به لا يتجاوز البصمة، ويثبت المهندس ذلك بعد مذكورة المعلومات التعميرية والرفع الطبوغرافي.

المكون	العدد أو المساحة المرجعية	ملاحظات التصميم
غرف الإيواء	م ² 510 = 15 × 34	كل غرفة بحمام خاص، مع فتحات وإضاءة وتهوية ملائمة
الاستقبال والإدارة	إلى 50 م ² 35	نقطة وصول واضحة مع حفظ السجلات والحجوزات
المطعم	إلى 120 م ² 80	يخدم النزلاء أولاً مع قابلية تشغيل مدروسة للزوار لاحقاً
المطبخ والخدمات	إلى 80 م ² 55	مناطق استلام وتخزين وتحضير وطبخ وغسيل منفصلة وظيفياً
المخازن والغسيل والصيانة	إلى 70 م ² 40	بعيدة عن مسار الضيوف
اللاگون	يحدد بالتصميم النهائي	مياه سباحة منفصلة عن الري والصرف وأحواض الأسماك
المواقف	تحدد وفق الإشغال والموظفين	مرحلة أولى للنزلاء والموظفين مع احتياطي للتوسع
إجمالي البصمة	لا يتجاوز 761.30 م ²	قيد تصميمي ملزم يثبت في جدول المساحات والمخطط المرخص

مبادئ التخطيط

- فصل الضيوف عن مسارات الموردين والنفايات والخدمة الزراعية.
- إبقاء مناطق الحيوانات بعيدة عن الغرف والمطبخ ومصادر مياه الشرب.
- توجيه الغرف نحو المشهد المائي أو المزروعات مع حماية الخصوصية.
- توفير وصول واضح لمركبات الطوارئ والصيانة.
- عدم اعتماد المخطط القديم ذي ثماني غرف و 20 ألف م²؛ فهو تصور سابق لا يطابق العقار والبرنامج الحاليين.

lagoon منظومة الماء والصرف

تدار المياه باعتبارها مورداً حرجاً. لا يثبت حجم اللاغون ولا مساحة الزراعة المروية نهائياً قبل اختبار صبيب البئر وتحليل الجودة والحصول على ترخيص الحفر والاستغلال. ويصمم النظام بثلاث شبكات منفصلة: مياه الشرب والمطبخ، مياه اللاغون، ومياه الري والخدمة.

النظام	المكونات	ضابط القرار
مصدر المياه	بئر مرجعي بعمق يقارب 100 م، مضخة، عداد، تحليل	العمق تقديري ولا يعتمد إلا بعد الدراسة والترخيص
التخزين	خزان موازنة وخزان مياه صالحة للاستعمال البشري عند الحاجة	منع الخلط والرجوع العكسي
الري	فلتره وتسميد وخطوط تنقيط بقطاعات مستقلة	قياس استهلاك كل محصول
اللاغون	دوران وترشيح وتعقيم ومراقبة جودة ومصرف آمن	مخصص للنزلاء في المرحلة الأولى
الصرف	حل معتمد بحسب توفر الشبكة وطبيعة التربة	يمنع التصريف غير المعالج إلى الأرض أو البئر
المياه المعالجة	إعادة استعمال عند السماح وبعد المطابقة	لا تستخدم لمحاصيل تؤكل طازجة إلا وفق الضوابط

سلامة اللاغون

- تدرج واضح للأعماق، أسطح مقاومة للانزلاق، نقاط دخول وخروج، وإنارة آمنة.
- معدات إنقاذ وتعليمات استخدام وإشراف يتناسب مع التشغيل.
- سجل يومي لجودة المياه والصيانة والحوادث والإغلاق الوقائي.
- فصل كامل عن الممرات المائية المستقبلية وأحواض الأسماك والصرف.

الطاقة الشمسية وكفاءة الاستهلاك

يعتمد الغلاف المالي قدرة مرجعية تبلغ 55 كيلوواط ذروة للطاقة الشمسية، ضمن نطاق 50 إلى 60 كيلوواط، مع تنفيذ مرحلي بعد جرد الأحمال .
وتخصص ميزانية قدرها 550 ألف درهم لنظام دون بطاريات كبيرة؛ أما التخزين فيقتصر أولاً على الأحمال الحرجة إذا أثبتت الدراسة فائدته

الحمل	أولوية التغذية	إجراء الكفاءة
مضخة البئر والري	نهاري مباشر	الضخ إلى الخزان أثناء الإنتاج الشمسي
المطعم والتبريد	مرتفعة	أجهزة كفاءة ومراقبة درجات الحرارة
الغرف	متغيرة	مفاتيح بطاقة وتحكم في التكييف والعزل
مضخات اللاگون	مستمرة حسب المعالجة	مضخات متغيرة السرعة وبرنامج تشغيل
الإضاءة الخارجية	منخفضة	وحساسات ومناطق تشغيل LED
الأحمال الحرجة	احتياطية	اتصالات، أمن، إنارة طوارئ، تحكم ومضخات لازمة

يؤجل التبادل الحراري الأرضي إلى الرؤية المستقبلية. ولا يدمج في المرحلة الأولى قبل مقارنة تكلفة دورة الحياة مع مضخات حرارية عالية الكفاءة
وسخانات شمسية وحلول عزل جيدة

البرنامج الزراعي ومسار الاعتماد البيولوجي

للزراعة وظيفتان متكاملتان :خدمة المطعم وتجربة النزول من جهة، وتوليد دخل مستقل من المحاصيل ذات القيمة المضافة من جهة أخرى .ويثبت التوزيع النهائي بعد تحليل التربة والماء ودراسة السوق وعقود الشراء أو التصدير

المجموعة	مساحة تخطيطية	القيمة المستهدفة
الليمون الكافيار	إلى 0.75 هكتار 0.50	منتج عالي القيمة للبيع المباشر والسوق المتخصص
فاكهة التنين	إلى 0.80 هكتار 0.60	إنتاج تجاري وتجربة بصرية وقطف موسمي
الباشن فروت	ضمن معرشات أو مساحة مكافئة 0.25 إلى 0.40 هكتار	تكامل مع دعومات المحاصيل وتسويق للمطعم والعصائر
خضروات وأعشاب	إلى 0.50 هكتار 0.30	إمداد المطعم وتقليل المشتريات
حزام مثمر ونباتات نحل	على الحدود والممرات الملائمة	خصوصية، ظل، إنتاج، وتلقيح

Bio مسار التحول إلى

الهدف في المرحلة المتوسطة هو الحصول على اعتماد الإنتاج البيولوجي وفق القانون رقم 39.12 ودفاتر التحملات المعمول بها .ويبدأ التحضير منذ المرحلة الأولى بتوثيق المدخلات ومصدر الشتلات والأسمدة والمعالجات، وفصل القطع والمنتجات، ثم التعاقد مع جهة مراقبة معتمدة واستكمال فترة التحول المطلوبة

- إعداد سجل لكل قطعة ومحصول ومدخل زراعي
- اعتماد موردين ومواد مسموح بها في الإنتاج البيولوجي
- توثيق الأعلاف والعلاجات البيطرية في الأنشطة الحيوانية
- فصل التخزين والتعبئة ومنع خلط المنتج المعتمد بغير المعتمد
- تجارياً قبل صدور شهادة المطابقة Bio عدم استعمال وصف

الإنتاج الداخلي وتجربة المزرعة

يخدم الإنتاج الحيواني مطعم المشروع وهوية الإقامة، ولا يستهدف إنشاء سوق مواش أو مذبح أو محطة دواجن. يحدد العدد وفق القدرة الصحية والمسافة عن الضيوف وتوازن الأعلاف والمخلفات، مع إبقاء حجم النشاط أقل من أن يغير طبيعة المشروع

النشاط	الحجم المبني	الاستخدام
الدجاج البياض	إلى 400 دجاجة 300	بيض المطعم والنزلاء، وبيع محدود للفائض
الأبقار والماعز	أعداد محدودة تحدد ببطرياً	حليب للاستخدام الداخلي وتجارب تعليمية
الأغنام	قطيع صغير	عنصر فلاحى وتجربة ضيوف، دون توسع تجاري كبير
السمان	وحدة صغيرة	بيض ولحم بكميات محدودة بعد استيفاء الشروط
النحل	خلالاً تبدأ تدريجياً	عسل للمطعم وتلقيح للمزروعات
الأجبان	إنتاج حرفي محدود	يبدأ بعد اعتماد المكان والمسار الصحي

تتحول قيمة هذه المنتجات إلى ثلاثة أثار مالية :خفض مشتريات المطعم، رفع جودة وتجربة الإفطار، وبيع فائض محدود بهامش أعلى .ولا تسجل المنتجات المستخدمة داخلياً كإيراد مستقل حتى لا يحدث تضخيم أو ازدواج في الحساب؛ يظهر أثرها في خفض تكلفة المواد الغذائية

التشغيل والموارد البشرية

المهام	العدد الإرشادي	الوظيفة
الحجوزات، الجودة، التنسيق والتقارير	1	مدير تشغيل أو مشرف
الاستقبال، المنصات، خدمة الفزلاء	إلى 2	استقبال وحجوزات
طبخ، تحضير، خدمة وغسيل	إلى 4	مطبخ ومطعم
تنظيف الغرف والمرافق والغسيل	إلى 3	غرف ونظافة
الري والمحاصيل والعناية اليومية	إلى 5	زراعة وحيوانات
مياه وطاقة وصيانة وحراسة	2	صيانة وأمن
الغرس والقطف والمناسبات المحدودة	بحسب الموسم	موسميون

تستطيع المقاول الفردية توظيف الأجراء. وعند بدء التشغيل تسجل كمشغل لدى الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي، وتبرم عقود العمل، وتصرح بالأجور، وتوفر التأمين عن حوادث الشغل والتدريب على السلامة. ويعتمد محاسب أو مكتب محاسبة خارجي لضبط الضرائب والرواتب والمشتريات.

نظام الإدارة

- موازنة شهرية ومقارنة الفعلي بالمخطط
- مؤشرات للإشغال والسعر والتكلفة الغذائية واستهلاك الماء والطاقة
- سجلات صيانة وجودة مياه وسلامة غذاء وشكاوى وحوادث
- موافقة صاحبة المشروع على المشتريات والاستثمارات فوق حدود مالية محددة

التسويق والمبيعات وتجربة النزول

وشراكات محدودة مع وكالات وتجارب ،Airbnb و Booking يتم البيع عبر ثلاثة مسارات متوازنة :موقع المشروع والحجز المباشر، منصات محلية .والهدف هو استعمال المنصات لبناء الوعي في البداية، ثم زيادة نسبة الحجز المباشر تدريجياً لتخفيض العمولات

القناة	الدور	مؤشر المتابعة
الموقع والحجز المباشر	أفضل هامش وربط الباقات	نسبة الحجوزات المباشرة
Booking و Airbnb	الوصول والثقة والمراجعات	تكلفة العمولة والتقييم
شبكات التواصل	lagoon قصة المكان والمحاصيل	التحويل إلى حجز لا عدد المتابعين فقط
الشراكات	سياح أجانب ومقيمون وشركات صغيرة	حجوزات فعلية ومتكررة
البيع المباشر للمزرعة	رفع قيمة المنتجات	متوسط إنفاق النزول

العلامة التجارية

مع تحويل الدلالة إلى The Blue Lagoon اسماً تجارياً مقترحاً يستفيد من الإيقاع المعروف لعبارة The Green Lagoon تعتمد الدراسة قبل اعتماد الهوية البصرية أو إطلاق الموقع .ولا تستخدم أي صور OMPIC الطبيعية والزراعة والاستدامة .ويجب فحص توفر الاسم وتسجيله لدى .أو خطوط أو عناصر محمية مرتبطة بالفيلم

الشكل القانوني والتنظيمي

يبدأ المشروع كمقولة فردية باسم هند بن صالح، مع تسجيل الأنشطة التجارية اللازمة للإيواء والمطعم والبيع. وتبقى الأرض باسمها بعد إتمام البيع. يسمح هذا الشكل بالتشغيل والتوظيف، لكنه لا يفصل بصورة كاملة بين الذمة الشخصية ومخاطر النشاط.

المرحلة	الشكل	مبرر الاختيار
الانطلاق	مقولة فردية	بساطة الملكية والإدارة والتمويل الذاتي
التوسع أو الشراكة	SARL أو SARL AU	فصل المسؤولية وإدخال شركاء وتكرار النموذج
العقار بعد إنشاء شركة	يبقى ملكاً لهند أو يؤجر للشركة	حماية الأصل العقاري وعدم وجوب نقله تلقائياً

يشمل غرض النشاط الإيواء السياحي والمطعم والاستغلال الفلاحي والبيع المباشر والأنشطة المرتبطة بالمزرعة. أما تحويل الأغذية أو المناسبات أو الأنشطة المائية فيضاف ويشغل بعد استكمال الرخص الخاصة به.

مسار التراخيص والموافقات

تتعدد الجهات لأن المشروع يجمع استعمالات مترابطة، لكن المسار يجب أن يبدأ من العقار والتعمير ثم التصميم الموحد، لا من طلبات قطاعية منفصلة قبل معرفة ما يسمح به الموقع

المسار	الجهة أو المرجع	المخرج المطلوب
العقار والتعمير	المحافظة العقارية والجماعة والوكالة الحضرية	ملكية نهائية، حدود، معلومات تعميرية، رخصة بناء
الاستثمار	المركز الجهوي للاستثمار	توجيه ومسار موحد وتنسيق قطاعي
الإيواء والمطعم السياحي	المصلحة الحكومية المكلفة بالسياحة	تكيف وتصنيف وترخيص وفق القانون 80.14 والنصوص التطبيقية
الماء	وكالة الحوض المائي المختصة	ترخيص البئر والاستغلال وشروط القياس
الصرف والبيئة	الجماعة والجهات البيئية المختصة	حل تطهير مقبول وتحديد المسطرة البيئية
السلامة	الوقاية المدنية والجهات المختصة	موافقة مخارج وحريق ولاغون وطاقة استيعابية
الغذاء والتحويل	والسلطة المحلية بحسب النشاط ONSSA	ترخيص أو اعتماد صحي عند الاقتضاء
Bio	جهة مراقبة وتصديق معتمدة وفق القانون 39.12	شهادة مطابقة قبل استعمال الوصف التجاري
التشغيل	CNSS والضرائب و OMPIC	تسجيل النشاط والمشغل والتصاريح

الإيواء والبناء: يثبت البرنامج الاستثماري 15 غرفة، ويقدم بوصفه إيواءً سياحياً قروياً فوق عقار فلاحي ضمن مساطر القانون 80.14 والنصوص التطبيقية. أما ضابط البناء الفلاحي فيعالج في مسار مستقل، ويلتزم المشروع فيه ببصمة لا تتجاوز 761.30 م² من دون طلب استثناء. ويطلب من المركز تنسيق التكيف الإداري النهائي من دون تغيير عدد الغرف المقترح

مسطرة التأثير على البيئة

يطلب من المركز تأكيد خضوع المشروع لمسطرة دراسة التأثير على البيئة بالنظر إلى مكوناته المائية والزراعية والسياحية. وعند تأكيد الخضوع، يعد مكتب دراسات مختص دراسة التأثير وبرنامج التتبع والمراقبة البيئية، ويستكمل ملف البحث العمومي وفق المسطرة المنشورة في بوابة المركز

المحطة	الأجل الإرشادي التراكمي	المخرج
إيداع الملف	اليوم 1	فتح المسطرة والتحقق من الوثائق
نتيجة البحث العمومي	اليوم 66	محضر ونتائج البحث
رأي اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار	اليوم 91	الرأي في القبول البيئي
شهادة القبول البيئي	اليوم 98	شهادة مشروطة بتقديم برنامج التتبع والمراقبة

خطة التنفيذ والجدول الزمني

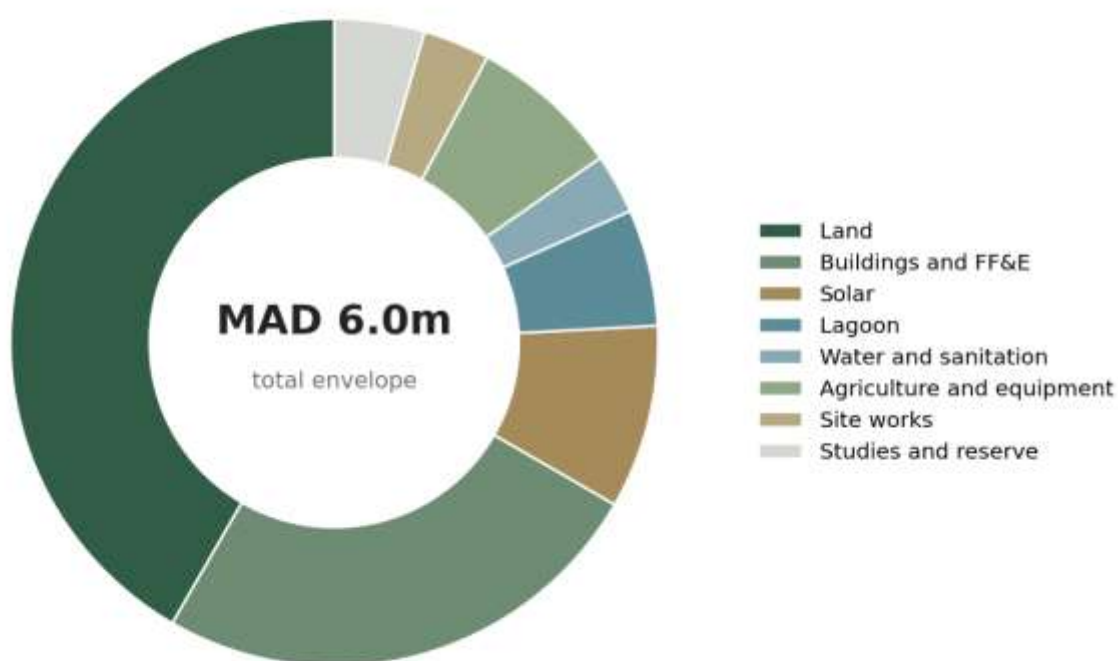
الحزمة	المدة المرجعية	النتيجة
تثبيت الملكية والمعلومات 1	إلى 3 أشهر 0	بيع نهائي، شهادة ملكية، رفع طبوغرافي، معلومات تعميرية
التوجيه والتصميم الأولي 2	إلى 5 أشهر 2	برنامج مثبت ومخطط عام ودراسات تربة ومياه
ملفات الترخيص والبيئة 3	إلى 9 أشهر 4	معماري وإنشائي وشبكات وسلامة وتطهير، ودراسة أثر بيئي عند الخضوع
التوريد والأشغال 4	إلى 18 شهراً 8	مبان ولاغون وشبكات وطرق وطاقة
الزراعة والتشغيل التجريبي 5	بالتوازي 6 إلى 20 شهراً	غرس، تدريب، اختبار نظم، تسويق مسبق
الافتتاح 6	بعد الاستلام والرخص	تشغيل تدريجي ومراقبة أول 90 يوماً
المرحلة المتوسطة 7	السنة 2 إلى 3	وتوسيع التجارب Bio إنتاج داخلي واعتماد
الرؤية المستقبلية 8	بعد السنة 3	ممرات مائية وصيد ومناسبات وتكرار النموذج

.المدد إرشادية ولا تعد أجالاً ملزمة للإدارة أو المقاولين .ويحدث البرنامج بعد تثبيت المساطر الفعلية ومواعيد التوريد وموسم الغرس

خطة الاستثمار والتمويل

بند الاستثمار	ألف درهم	ملاحظة
الأرض	2,500	وفق الوعد بالبيع
الدراسات والتراخيص	50	ميزانية مستهدفة تدعمها إدارة مباشرة من صاحبة المشروع
المباني والتجهيز والأثاث والمطبخ	1,500	تنفيذ مضبوط بالحزم والشراء المباشر وعروض الأسعار
اللاگون	350	مبلغ أولي يثبت بالتصميم والعزل والمعالجة
البنز والمياه والصرف	180	يشمل الحفر المرجعي والضخ والخزانات والشبكات الأولية
الطاقة الشمسية	550	نظام مرجعي 55 كيلوواط دون تخزين كبير
الزراعة والغرس	150	على أساس 40 إلى 50 ألف درهم للهكتار للتهيئة الأساسية
الحيوانات والآلات والمعدات	300	تدرج في الشراء وعدم اقتناء ثقل قبل الحاجة
الطرق والمواقف والتشجير	200	أعمال الموقع الأساسية
رأس المال المتداول والاحتياطي	220	افتتاح وتشغيل أولي واحتياط محدود
الإجمالي	6,000	شامل الأرض

Indicative investment allocation



توزيع استرشادي للغلاف الاستثماري، ويثبت بعروض الأسعار والمقاييس النهائية

تعتمد ميزانية البناء على خبرة صاحبة المشروع في إدارة شركة مقاولات وقدرتها على الشراء المباشر ومراقبة التكاليف. ولا يعني ذلك الاستغناء عن التصاميم المهنية أو اختبارات الجودة أو المقاولين المؤهلين. ويجب أن تتحول قيمة 1.5 مليون درهم إلى مقايضة كمية وعروض توريد قبل اعتمادها نهائياً

خطة التمويل

المصدر	القيمة	النسبة
مساهمة ذاتية من صاحبة المشروع	درهم 6,000,000	100%
قرض بنكي مقترض	صفر	0%

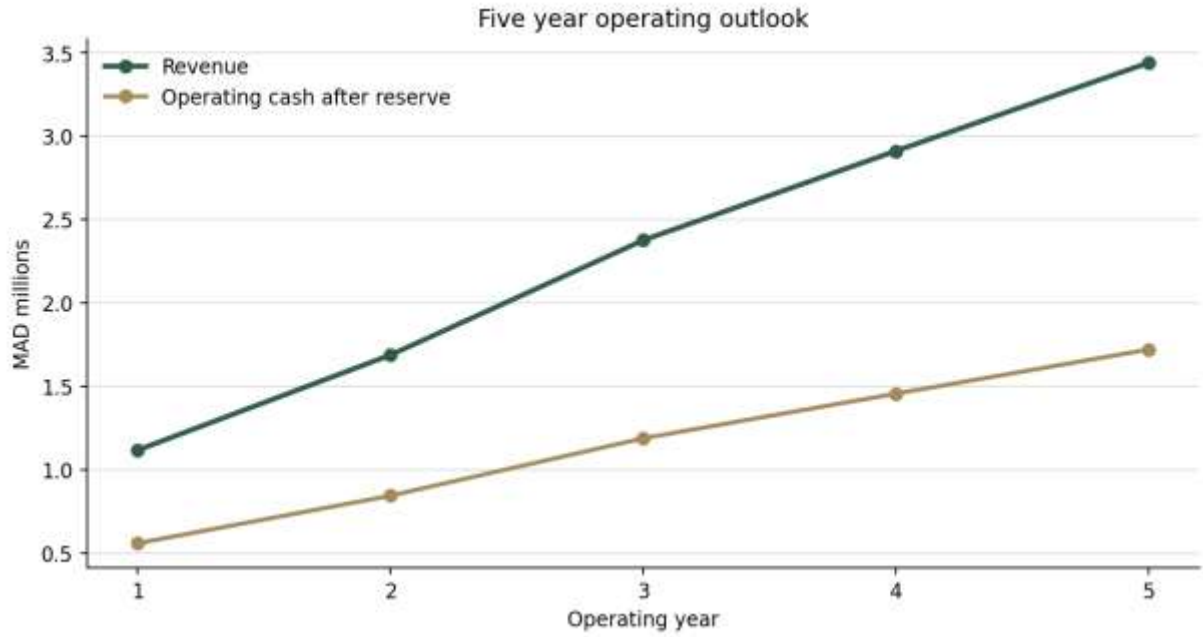
الدراسة المالية والتدفقات النقدية

يبني النموذج المالي الإيرادات الزراعية كمصدر دخل حقيقي، لا كمصروف فقط. كما يعالج البيض والحليب والخضروات المستعملة في المطعم كوفر في تكلفة المشتريات، ولا يسجلها مرة ثانية كإيراد حتى لا يحدث ازدواج محاسبي

السنة	الإشغال	متوسط الغرفة	دخل الغرف	المطعم	الزراعة والبيع	أنشطة أخرى	الإجمالي
1	35%	400	766,500	250,000	80,000	20,000	1,116,500
2	45%	425	1,047,094	340,000	250,000	50,000	1,687,094
3	55%	450	1,355,063	450,000	480,000	90,000	2,375,063
4	60%	475	1,560,375	550,000	650,000	150,000	2,910,375
5	65%	500	1,779,375	650,000	780,000	230,000	3,439,375

التدفق النقدي المحافظ

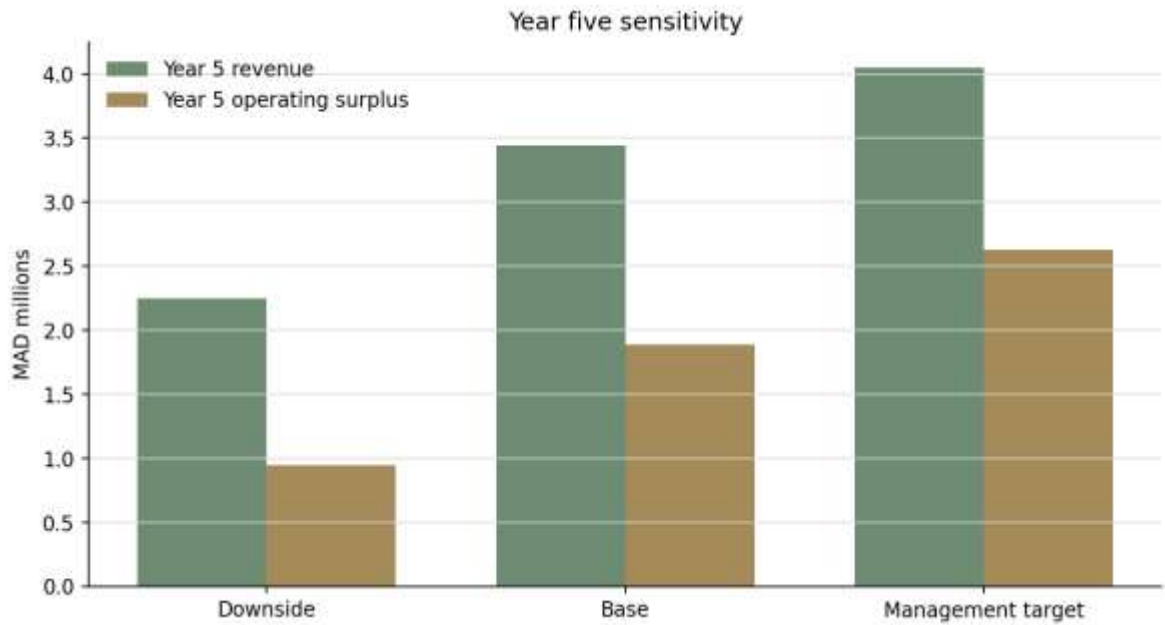
السنة	الإيرادات	%تكاليف التشغيل 45	فائض التشغيل	%احتياطي تجديد 5	تدفق نقدي تشغيلي
1	1,116,500	502,425	614,075	55,825	558,250
2	1,687,094	759,192	927,902	84,355	843,547
3	2,375,063	1,068,778	1,306,284	118,753	1,187,531
4	2,910,375	1,309,669	1,600,706	145,519	1,455,188
5	3,439,375	1,547,719	1,891,656	171,969	1,719,688



تطور الإيرادات والتدفق التشغيلي في السيناريو المحافظ

يبلغ التدفق النقدي التشغيلي المتراكم خلال خمس سنوات نحو 5.76 ملايين درهم، ما يضع استرجاع إجمالي الاستثمار قرب السنة السادسة قبل الضريبة والاستهلاك والتوزيعات. وإذا فصلت قيمة الأرض باعتبارها أصولاً محتفظاً به، تسترجع تكلفة التطوير والتجهيز في وقت أبكر.

السيناريوهات والحساسية



مقارنة استرشادية لنتيجة السنة الخامسة بين ثلاثة سيناريوهات

السيناريو	الافتراض الرئيس	النتيجة
متراجع	إشغال أبطأ، سعر أقل، 50 %تكلفة تشغيل، وتأخر المحاصيل	تحتاج فترة الاسترداد إلى ما بعد السنة السابعة
أساسي محافظ	%الوصول إلى 65 %إشغال و500 درهم في السنة الخامسة وتكلفة 45	استرداد يقارب السنة السادسة
هدف الإدارة	تكلفة تشغيل تقترب من 30 إلى 35 %مع مبيعات زراعية كاملة	استرداد أقرب إلى 4.5 أو 5 سنوات

نقطة التعادل: تقدر تشغيلياً بنحو 30 إلى 35 %إشغال عند متوسط سعر قريب من 450 درهماً، مع استمرار دخل المطعم والزراعة. ويعاد حسابها بعد تحديد الرواتب والعقود والأسعار النهائية.

المخاطر وإجراءات التحكم

الخطر	الأثر	إجراء التحكم
تأخر البيع النهائي أو ظهور قيد	تعطيل كامل	عدم بدء الأشغال قبل التقييد والتحقق القانوني
عدم ملائمة التعمير للبرنامج	تعديل التصميم أو عدد الوحدات	مذكرة معلومات وتوجيه مبكر من المركز والوكالة
ضعف صبيب البئر أو جودة المياه	تقليص اللاغون أو الزراعة	اختبار وتحليل وترخيص وخزانات وقياس
تجاوز تكلفة البناء	ضغط السيولة	مقايضة وعروض وحزم واحتياط وأوامر تغيير مكتوبة
إشغال أقل من المتوقع	تراجع التدفق	تشغيل تدريجي وتسويق مباشر وتخفيض مصاريف متغيرة
تأخر نضج المحاصيل	تأخر الدخل الزراعي	تنويع المحاصيل وعقود بيع وعدم تحميل السنة الأولى دخلاً غير محقق
حادث ماء أو غذاء	مسؤولية وسمعة	تصميم سلامة وسجلات واختبارات وتأمين وتدريب
توسع الأنشطة بسرعة	تشتت إداري وترخيصي	الالتزام بالمراحل وعدم تشغيل نشاط قبل جاهزيته
قيل الاعتماد Bio استعمال	مخالفة وضرر سمعة	وصف طبيعي خلال التحول ثم استعمال العلامة بعد الشهادة

الأثر الاقتصادي والاجتماعي والبيئي

يولد المشروع أثراً محلياً من خلال الوظائف والمشتريات وتأمين المنتجات، لكنه يظل مشروعاً صغيراً نسبياً وليس برنامج تنمية إقليمياً. لذلك تفاس النتائج بمؤشرات قابلة للتحقق بدلاً من وعود عامة

المحور	المؤشر	الهدف التشغيلي
العمل	وظائف مباشرة دائمة	إلى 18 وظيفة عند استقرار التشغيل 12
العمل	عمال موسميون	بحسب الغرس والقطف والطلب
المشتريات	نسبة موردين محليين	تعظيمها مع الحفاظ على الجودة والسعر
الماء	متر مكعب لكل ليلة مشغولة ولكل محصول	قياس شهري وخفض الانحراف
الطاقة	نسبة الاستهلاك المغطاة شمسياً	تحدد بعد سنة قياس
الزراعة	حصة المطعم من إنتاج المزرعة	تصاعدية مع المواسم
Bio	حالة التحول والشهادة	بدء المسار في المرحلة المتوسطة
الضيوف	التقييم والشكاوى وإعادة الحجز	متابعة شهرية وإجراءات تصحيح

لا تستخدم الطاقة الشمسية أو إعادة الاستعمال المائي كعبارات دعائية مجردة؛ توثق الكميات المنتجة والمستهلكة، ويعلن فقط ما يمكن إثباته

الخلاصة وخارطة القرارات

المشروع قابل للتقديم للاستثمار بوصفه وحدة سياحية قروية فلاحية منخفضة الكثافة واحدة. المرحلة الأولى ثابتة من حيث برنامج 15 غرفة والمطعم والبنية الأساسية والزراعة، ومقيدة ببصمة بناء لا تتجاوز 761.30 م². المطلوب من المركز هو تنسيق المسارات السياحية lagoon والاستقبال العمرانية والبيئية، لا منح استثناء من نسبة البناء

القرارات المطلوبة قبل التصميم النهائي

1. إتمام البيع النهائي وتقييد الملكية وتحديث المستندات العقارية
 2. استخراج مذكرة المعلومات التعميرية واعتماد حدود البناء والارتدادات والارتفاع
 3. الحصول على توجيه مكتوب أو اجتماع تنسيقي بشأن تصنيف الإيواء ومسار الخمس عشرة غرفة
 4. اختبار التربة والبنر وتحليل المياه وتحديد حل الصرف
 5. والمطعم والزراعة والحركة والخدمات lagoon إعداد مخطط عام واحد يوضح الغرف
 6. تحويل الميزانية إلى مقايضة وعروض أسعار وجدول صرف مرحلي
 7. إيداع حزم الرخص حسب التسلسل وعدم تشغيل المكونات المتوسطة والمستقبلية قبل اعتمادها
- التوصية:** قبول المشروع للمواكبة والتوجيه وإحالته إلى المسار الاستثماري الملانم، مع ربط الانتقال إلى الترخيص باستكمال الملكية والمعلومات التعميرية والدراسات الفنية والقطاعية

المراجع الرسمية

<https://www.casainvest.ma/en/e-services> المركز الجهوي للاستثمار لجهة الدار البيضاء سطات، الخدمات الإلكترونية

<https://www.cri-invest.ma/procedures/18> بوابة مساطر الاستثمار، مسطرة دراسة التأثير على البيئة

القانون رقم **80.14** المتعلق بالمؤسسات السياحية وأشكال الإيواء السياحي الأخرى
<https://www.sgg.gov.ma/Portals/1/publications/PDFs/49.pdf>

المرسوم رقم **2.23.441** بتطبيق بعض أحكام القانون **80.14**
<https://mtaess.gov.ma/wp-content/uploads/2025/06/2.23.441-%D9%85%D8%B1%D8%B3%D9%88%D9%85-%D8%B1%D9%82%D9%85.pdf>

المرسوم رقم **2.22.867** المتعلق بضابط البناء الخاص بمؤسسات الإيواء السياحي
<https://mtaess.gov.ma/wp-content/uploads/2025/06/Decret-n%C2%B0-2.22.867-RGC-AR.pdf>

قرار تصنيف مؤسسات الإيواء السياحي رقم **24-985**
<https://www.mtaess.gov.ma/wp-content/uploads/2025/06/Arrete-985-24-fixant-les-normes-de-classement-des-etablissements-dhebergement-touristique.pdf>

وزارة السياحة، الأرقام الرئيسية لسنة **2025**
<https://mtaess.gov.ma/fr/chiffres-cles/>

القانون رقم **36.15** المتعلق بالماء بصيغته المحينة
https://www.sgg.gov.ma/Portals/0/textesconsolides/36_15.pdf

القانون رقم **12.90** المتعلق بالتعمير بصيغته المحينة
https://www.sgg.gov.ma/Portals/1/textesconsolides/12_90.pdf

ترخيص واعتماد المؤسسات الغذائية، **ONSSA**
<https://www.onssa.gov.ma/agrement-et-autorisation/etablissements-agroalimentaires/>

الإنتاج البيولوجي والقانون رقم **39.12**، **ONSSA**
<https://www.onssa.gov.ma/reglementation/reglementation-connex/agriculture-biologique/>

إنشاء وحياة المقولة، **OMPIC**
<https://www.ompic.ma/ar/content/nsh-w-hy-lmqwl>

انخراط المشغلين، **CNSS**
<https://www.cnss.ma/en/employer/affiliate/processes-and-procedures/affiliation>

مصدر تقديري لتكلفة الطاقة الشمسية المهنية بالمغرب
<https://www.sustainenergy.ma/ressources/cout-installation-solaire-entreprise-maroc.html>

تراجع النصوص والنماذج لدى الجهات المختصة عند الإبداع، ويعتد بالنص الرسمي المحين وبالتوجيه الكتابي الصادر عن الإدارة المختصة