

**ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'INTERIEUR
AGENCE URBAINE DE CASABLANCA**

**TROISIEME PROGRAMME DU PROJET DE REHABILITATION
ET MISE A NIVEAU DE L'ANCIENNE MEDINA DE CASABLANCA**

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
N° 03/2021/DAU**

**POUR LA MISE A DISPOSITION D'APPARTEMENTS
SOCIAUX POUR LE RELOGEMENT DES MENAGES
RESIDANTS DANS LES CONSTRUCTIONS MENACANT
RUINE A L'ANCIENNE MEDINA DE CASABLANCA**

CAHIER DES CHARGES

Avril 2021

PREAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre du troisième programme du projet de réhabilitation et de mise à niveau de l'Ancienne Médina de Casablanca, portant sur le traitement des constructions menaçant ruine objet de la convention signée devant Sa Majesté Le Roi Mohammed VI Que Dieu L'Assiste le 14 Mai 2018, s'inscrit l'opération de relogement définitif des ménages résidants dans des constructions menaçant ruine à l'Ancienne Médina objet du présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

Les logements sociaux à mobiliser dans le cadre de cet Appel à manifestation d'intérêt doivent être issus des projets situés dans le territoire du Grand Casablanca (Préfecture de Casablanca, Province de Nouaceur, Préfecture de Mohammedia et Province de Médionna).

Les promoteurs immobiliers intéressés sont invités à retirer le dossier de l'Appel à Manifestation d'Intérêt auprès du service des marchés de l'Agence Urbaine de Casablanca ou de le télécharger sur le site www.auc.ma.

Les offres doivent être déposées, contre récépissé ou envoyés par la poste sous pli recommandé (le cachet de la poste faisant foi) au plus tard le **11 Mai 2021 avant 12h00** auprès du service des marchés de l'Agence Urbaine de Casablanca.

Article 1 : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les conditions juridiques et financières ainsi que les termes de références pour un partenariat entre l'Agence Urbaine de Casablanca et les promoteurs immobiliers intéressés par l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) destiné à la mise à disposition d'appartements sociaux pour le relogement des ménages issus de l'habitat menaçant ruine sis à l'Ancienne Médina de Casablanca. Le présent cahier des charges constitue un document contractuel de référence pour ledit AMI.

Une convention de partenariat sera établie entre le(s) promoteur(s) immobilier(s) retenu(s) suite au présent AMI et l'Agence Urbaine de Casablanca. Cette convention fixera le cadre juridique créateur d'obligations et de droits pour les parties, précisant également les modalités de mise à la disposition à l'Agence Urbaine de Casablanca de **900 appartements sociaux** pour le relogement ainsi que les missions imparties aux membres signataires. Cette convention comportera l'offre de(s) promoteur(s) immobilier(s) retenu(s) par le présent AMI.

Article 2 : PROGRAMME ET CONSISTANCE

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt consiste en la mise à la disposition de l'Agence Urbaine de Casablanca de **900 appartements sociaux de type F3 ou F4** pour le relogement des ménages issus de l'habitat menaçant ruine sis à ladite médina, d'une superficie minimale de 55 m² chacun.

Cette mise à disposition d'appartements sociaux s'effectuera en plusieurs lots séparés. **Les promoteurs immobiliers intéressés peuvent soumissionner pour un ou plusieurs lots, sachant que chaque lot doit être constitué d'un volume global d'appartements sociaux compris entre un minimum de cinquante (50) appartements et un maximum de deux cent cinquante (250) appartements.**

Au cas où un même promoteur souhaite soumissionner pour plusieurs lots, il doit présenter une offre séparée pour chaque lot.

Un minimum de 50% des appartements relevant de chaque offre doit être disponible pour les offres dont le nombre total de logements à mobiliser est égal ou supérieur à cent (100) appartements, et les 50% restants doivent être achevés dans un délai de 09 mois après la signature de la convention devant être conclue avec les promoteurs retenus.

Article 3 : SITUATION GEOGRAPHIQUE DES APPARTEMENTS SOCIAUX

Les appartements sociaux de relogement objet du présent appel à manifestation d'intérêt, doivent être issus des projets immobiliers de logement social situés dans le territoire du Grand Casablanca (Préfecture de Casablanca, Province de Nouaceur, Préfecture de Mohammedia et Province de Médiouna).

Article 4 : DUREE DE LA MISE A DISPOSITION

Les appartements sociaux pour le relogement objet du présent AMI seront mis à la disposition de l'Agence Urbaine de Casablanca pendant une durée minimale de 12 mois à partir de la date de signature de la convention de partenariat.

Dans le cas où une partie des appartements proposés ne serait pas encore disponible pour la commercialisation dans le cadre du présent AMI (absence de permis d'habiter ou des titres fonciers des appartements, ...), selon les conditions stipulées à l'article 2 du présent AMI, l'offre du promoteur immobilier pourrait être retenue sous réserve de fournir lesdits appartements dans un délai maximum de neuf (09) mois à partir de la date de signature de la convention de partenariat. La période de la mise à disposition des appartements achevés dans le délai de 09 mois précité court à partir de la date de la remise des documents (permis d'habiter, titres fonciers) justifiant leur achèvement à l'Agence Urbaine.

Passé le délai conventionnel de mise à disposition fixé à douze (12) mois minimum à partir de la date de signature de la convention de partenariat par les deux parties pour les appartements achevés et à compter de la remise des documents justifiant l'achèvement de ceux en cours de travaux de construction, les appartements mis à la disposition de l'Agence Urbaine de Casablanca et non attribués pour des raisons totalement étrangères aux promoteurs immobiliers, redeviennent la propriété de celui-ci qui pourra les vendre librement sous sa responsabilité.

Les promoteurs immobiliers ne procéderont à la livraison des appartements qu'après l'encaissement total du prix de vente. Un appartement ne sera considéré comme définitivement cédé qu'après le règlement total de

son prix de vente par le bénéficiaire et l'Agence Urbaine de Casablanca.

Article 5 : FINANCEMENT DES APPARTEMENTS

Les appartements seront cédés directement aux ménages bénéficiaires concernés au prix proposé par les promoteurs soumissionnaires. **(Ce prix ne devra en aucun cas excéder 240 000.00 dhs sous peine que l'offre soit écartée).** Pour chaque appartement, le prix de cession sera financé comme suit :

- La somme de 100 000,00 DHS sera versée par le bénéficiaire, soit par paiement comptant, ou par crédit bancaire à la signature du compromis de vente par le bénéficiaire de l'appartement ;
- Le reliquat sera versé par L'Agence Urbaine de Casablanca à la signature du contrat de vente de l'appartement.

Le compromis de vente et le contrat de vente doivent être passés par un notaire.

Article 06 : ENGAGEMENTS DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Les promoteurs immobiliers retenus doivent s'engager à :

- Assurer le respect des lois et normes de construction en vigueur et des dispositions du cahier des charges relatif à la réalisation des logements sociaux à 250.000,00 DHS en vigueur ;
- Respecter les délais de livraison selon les plannings présentés dans le cadre des soumissions ;
- Obtenir les autorisations requises, les permis d'habiter et les titres fonciers individuels pour les appartements non disponibles ;
- Céder les appartements sociaux pour le relogement directement aux ménages figurant sur la liste qui sera transmise par l'Agence Urbaine de Casablanca, telle qu'établie et authentifiée par l'autorité locale ;
- Accompagner les ménages bénéficiaires pour l'obtention d'un crédit bancaire durant toute la période de la mise à disposition ;
- Assurer la gestion commerciale et le traitement des dossiers des bénéficiaires, y compris l'encaissement du prix de vente convenu dans la convention de partenariat ;
- Assurer un suivi trimestriel des dossiers des bénéficiaires auprès des notaires désignés par les promoteurs immobiliers et transmettre un état détaillé et actualisé de suivi, de manière hebdomadaire à l'Agence Urbaine de Casablanca ;
- Introduire dans les contrats de vente la clause « **interdiction d'aliéner et de louer** » afin de garantir que lesdits logements sociaux soient affectés exclusivement comme habitation principale des bénéficiaires pendant une durée minimale de quatre (4) années consécutives ;
- Réserver les appartements sociaux de relogement pour l'usage exclusif de l'Agence Urbaine de Casablanca, pendant une durée minimale de 12 mois, à partir de la date de signature de la convention de partenariat par l'ensemble des parties, ou à compter de la date d'achèvement des travaux pour les appartements en cours de construction (permis d'habiter et titre foncier individuel) ;
- Fournir à l'Agence Urbaine de Casablanca une copie du contrat de vente et du certificat de propriété de chaque appartement attribué, justifiant l'acquisition desdits appartements sociaux de relogement par les bénéficiaires concernés.

Article 07 : ENGAGEMENTS DE L'AGENCE URBAINE DE CASABLANCA

L'Agence Urbaine de Casablanca s'engage à :

- Remettre aux promoteurs immobiliers désignés la liste des ménages bénéficiaires dûment établie et authentifiée par l'autorité locale, avec leurs coordonnées, et ce, dans les meilleurs délais après le déroulement de l'opération de tirage au sort. Il est entendu que le promoteur reste totalement étranger à l'éligibilité des bénéficiaires dont les appartements seront désignés par tirage au sort
- Participer à l'accompagnement social des ménages par le biais du prestataire chargé par l'Agence Urbaine de Casablanca désigné à cet effet ;
- S'assurer du respect des délais de livraison convenus avec les promoteurs immobiliers retenus ;

- Effectuer le paiement des sommes dues par l'Agence Urbaine de Casablanca au promoteur immobilier à la signature des contrats de vente définitifs des appartements.

Article 08 : CARACTERISTIQUES DES APPARTEMENTS

Les caractéristiques architecturales et techniques des appartements sociaux issus du présent AMI seront conformes aux prescriptions et normes techniques du cahier des charges du programme de logement social à 250.000,00 DHS ainsi que les lois et normes en vigueur.

Les appartements sociaux pour le relogement seront de type F3 ou F4, totaliseront chacun une superficie minimale de 55 m² et seront constitués de 2 ou 3 chambres, salon, cuisine et SDB.

Tout appartement social de relogement ne répondant pas aux exigences du présent cahier des charges ne sera pas retenu.

Article 09 : DELAI ET PLANNING DE LIVRAISON DES APPARTEMENTS

Les promoteurs immobiliers soumissionnaires joindront à leurs offres les plannings de livraison des appartements sociaux, ventilés par les délais partiels et les dates clefs.

Article 10 : CARACTERES DU PRIX DE L'OFFRE

Le prix de cession à proposer par le promoteur immobilier dans son offre, pour la mise à disposition au profit de l'Agence Urbaine de Casablanca des appartements sociaux destinés au relogement des ménages issus de l'habitat menaçant ruine sis à ladite médina, est un prix réputé forfaitaire, ferme et non révisable.

Ce prix comprendra les coûts de toutes les dépenses nécessaires à la livraison des appartements clés en mains.

Article 11 : DUREE DE VALIDITE DE L'OFFRE

Les offres seront valables 75 jours à partir de la date d'ouverture des plis.

Article 12 : COMMISSION DE JUGEMENT DES OFFRES

La commission de jugement des offres sera présidée par le Gouverneur, Directeur Général de l'Agence Urbaine de Casablanca ou son représentant.

Les membres de cette commission sont comme suit :

- Le représentant de la Wilaya de la Région de Casablanca-Settat ;
- Le représentant de la Préfecture des Arrondissements de Casablanca-Anfa ;
- Le représentant de la Direction Régionale de l'Habitat et politique de la ville ;
- Le représentant de la société Casablanca Iskane et Equipements ;
- Toute personne dont la participation est jugée utile par le président de la Commission.

Article 13 : BASES DE SELECTION DE L'OFFRE

Le promoteur immobilier soumissionnaire appuiera son offre par une plaquette de présentation, désignant la localisation du projet, l'accessibilité du projet en termes de transports en commun, la desserte du projet en équipements publics, ainsi que les plans des appartements proposés avec indication des surfaces correspondantes.

Cette plaquette sera accompagnée d'une copie du plan Ne Varietur du projet et les références du promoteur en la matière.

Les critères de sélection des offres, après pondération, sont comme suit :

- La localisation des appartements sociaux, sachant que les projets immobiliers correspondants doivent obligatoirement être situés dans l'aire géographique décrite dans l'article 4 du présent cahier des charges ;
- L'accessibilité du projet ;
- La desserte du projet en termes de transports en commun ;
- La desserte du projet en termes d'équipements publics ;
- Le prix de cession des appartements ;
- La période de mise à disposition des appartements sociaux à l'Agence Urbaine de Casablanca, sachant que la période minimale est de 12 mois ;

- La qualité des prestations architecturales et les caractéristiques techniques : les superficies et la qualité des ouvrages et des finitions, sachant que les prestations minimales sont celles prévues dans les clauses et conditions générales du cahier des charges relatif à la réalisation du logement social à 250 000,00 Dhs;
- L'offre supplémentaire proposée par le promoteur (prise en charge des frais de notaire, prise en charge des frais d'enregistrement, cuisine équipée, ...);
- L'appréciation générale des membres de la commission concernant l'offre et les réalisations antérieures de chaque promoteur immobilier.

Article 14 : CONSTITUTION DU DOSSIER DE L'OFFRE

Les promoteurs immobiliers doivent déposer leurs offres sous plis fermé et cacheté, contenant les documents suivants :

A- Un Dossier Administratif composé de :

- La ou les pièces justifiant les pouvoirs conférés à la personne agissant au nom du promoteur immobilier;
- Une copie conforme de la procuration légalisée lorsque cette personne agit au nom d'une personne physique ;
- Un extrait du statut de la société et/ou le procès-verbal de l'organe compétent lui donnant pouvoir, selon la forme juridique de la société lorsqu'elle agit au nom d'une personne morale;
- L'acte par lequel la personne habilitée délègue son pouvoir à une tierce personne, le cas échéant ;
- Une attestation ou sa copie certifiée conforme à l'original, délivrée depuis moins d'un an par l'administration compétente du lieu d'imposition, certifiant que le promoteur immobilier est en situation fiscale régulière ;
- Une attestation ou sa copie certifiée conforme à l'original délivrée depuis moins d'un an par la Caisse Nationale de Sécurité Sociale, certifiant que le promoteur immobilier est en situation régulière envers cet organisme ou de la décision du Ministre chargé de l'emploi ou sa copie certifiée conforme à l'original, prévue par le Dahir portant loi n°1.72.184 du 15 Joumada II 1392 (27 Juillet 1972) relatif au régime de sécurité sociale assortie de l'attestation de l'organisme de prévoyance sociale auquel le concurrent est affilié, et certifiant qu'il est en situation régulière vis-à-vis dudit organisme ;
- Le certificat d'immatriculation au registre de commerce pour les personnes assujetties à l'obligation d'immatriculation conformément à la législation en vigueur.

B- UNE OFFRE TECHNIQUE COMPOSEE DE :

- Une plaquette de présentation du projet ;
- Une copie du plan Ne Varietur indiquant les appartements sociaux proposés ;
- Le planning de livraison éventuel des appartements sociaux ;
- Une offre de prix de cession ;
- Une éventuelle offre supplémentaire ;
- La durée de mise à disposition des appartements sociaux proposés ;
- Un tableau des contenances des appartements sociaux proposés indiquant par appartement :
 - ✓ Le numéro du titre foncier, la superficie et le prix de vente proposé pour les appartements achevés
 - ✓ La superficie et le prix de vente proposé pour les appartements non encore achevés. Ce tableau doit être signé et cacheté par le promoteur immobilier ;

Dans le cas où le programme est financé par un crédit, en partie ou en totalité, le promoteur immobilier soumissionnaire est tenu de fournir une attestation indiquant l'organisme de financement.

Les offres devront être déposées au siège de l'Agence Urbaine de Casablanca au plus **tard le 11 Mai 2021 avant 12h00.**

Article 15 : CRITERES DE SELECTION DES OFFRES

Les critères de sélection des offres sont arrêtés comme suit :

Critère d'évaluation	Base de l'évaluation	Notation /100 Points	Coefficient pondération
C-1. Situation géographique du Projet			
Emplacement du projet	Projet situé à moins de 10 km du centre de la médina	100 points	10%
	Projet situé entre 10 et 15 km du centre de la médina	60 points	
	Projet situé à plus de 15 km du centre de la médina	30 points	
C-2. Desserte du projet en transports en commun			
Desserte du projet en transport en commun	Desserte à proximité immédiate ($d < 300$ m)	100 points	05%
	Desserte à une distance moyenne ($300 \leq d \leq 1000$ m)	60 points	
	Desserte à une distance importante $d > 1000$ m	30 points	
C-3. Equipements publics à proximité du projet			
1-Ecole primaire	Située dans un rayon de 300 m	100 points	04%
	Située à une distance comprise entre 300 et 600 m	60 points	
	Située à une distance supérieure à 600 m	30 points	
2-Collège	Situé dans un rayon de 500 m	100 points	04%
	Situé à une distance comprise entre 500 et 1000 m	60 points	
	Situé à une distance supérieure à 1000 m	30 points	
3-Lycée	Situé dans un rayon de 500 m	100 points	04%
	Situé à une distance comprise entre 500 et 1000 m	60 points	
	Situé à une distance supérieure à 1000 m	30 points	
4-Dispensaire	Situé dans un rayon de 500 m	100 points	04%
	Situé à une distance comprise entre 500 et 1000 m	60 points	
	Situé à une distance supérieure à 1000 m	30 points	
5-Terrain de sport	Situé dans un rayon de 500 m	100 points	04%
	Situé à une distance comprise entre 500 et 1000 m	60 points	
	Situé à une distance supérieure à 1000 m	30 points	
C-4. Prix de cession			
Prix de cession	Prix $\leq 200\,000$ DH HT	100 points	40%
	$200\,000$ DH < Prix $\leq 210\,000$ DH HT	90 points	
	$210\,000$ DH < Prix $\leq 220\,000$ DH HT	70 points	
	$220\,000$ DH < Prix $\leq 230\,000$ DH HT	50 points	
	$230\,000$ DH < Prix $\leq 240\,000$ DH HT	30 points	
C-5. Durée de mise à disposition			
Durée de mise à disposition	Durée supérieure à 24 Mois	100 points	05%
	12 Mois \leq Durée ≤ 24 Mois	70 points	
	12 Mois	50 points	
C-6. Caractéristiques architecturales et techniques			
Caractéristiques architecturales et techniques	Bonnes	100 points	05%
	Moyennes	50 points	
	Insuffisantes	0 points	
C-7. Offre supplémentaire			
Offre supplémentaire	Intéressante	100 points	05%
	Moyenne	50 points	
	Insuffisante	0 points	
C-8. Appréciation Générale			
Appréciation Générale	Bonne	100 points	10%
	Moyenne	50 points	
	Mauvaise	0 points	

- Le délai d'achèvement du projet est décompté à partir de la date de remise des offres.

Pour chaque offre la note pondérée (NP) sera calculée comme suit :

$$NP = C-1*10\% + C-2*5\% + C3-1*4\% + C3-2*4\% + C3-3*4\% + C3-4*4\% + C3-5*4\% + C-4*40\% + C-5*5\% + C-6*5\% + C-7*5\% + C-8*10\%.$$

Article 16 : Déroulement de la séance d'ouverture des plis

La commission procédera à l'examen des dossiers administratifs des promoteurs soumissionnaires et écartera les promoteurs qui n'ont pas présenté :

- Une attestation ou sa copie certifiée conforme à l'original, délivrée depuis moins d'un an par l'administration compétente du lieu d'imposition, certifiant que le promoteur immobilier soumissionnaire est en situation fiscale régulière ;
- Une attestation ou sa copie certifiée conforme à l'original délivrée depuis moins d'un an par la Caisse Nationale de Sécurité Sociale, certifiant que le concurrent est en situation régulière envers cet organisme ou de la décision du Ministre chargé de l'emploi ou sa copie certifiée conforme à l'original, prévue par le

Dahir portant loi n°1-72-184 du 15 Joumada II 1392 (27 Juillet 1972) relatif au régime de sécurité sociale assortie de l'attestation de l'organisme de prévoyance sociale auquel le concurrent est affilié, et certifiant qu'il est en situation régulière vis-à-vis dudit organisme ;

Ensuite, elle procédera à l'examen des offres techniques des promoteurs immobiliers soumissionnaires.

Pour l'évaluation des offres techniques la commission peut consulter tout expert qui pourrait l'éclairer sur des points particuliers des offres présentées.

Sachant que le présent AMI vise la mobilisation de biens immobiliers déjà réalisés ou bien en cours d'achèvement des travaux de construction, l'appréciation des critères de sélection nécessitera une sortie de reconnaissance sur le terrain. A cet effet, la commission d'ouverture des plis pourrait désigner une sous-commission technique pluridisciplinaire qui se chargera de constater et de vérifier sur le terrain, le respect des règles de l'art et la qualité des prestations architecturales, la qualité des ouvrages techniques, ainsi que la qualité de desserte et d'accessibilité et également l'existence des équipements publics et les distances qui les séparent des appartements proposés.

Par la suite la commission procédera au classement des offres des promoteurs dans l'ordre décroissant (L'offre ayant obtenu la note pondérée (NP) la plus élevée jusqu'à celle ayant obtenu la dernière note) :

- La première offre qui sera retenue est celle du promoteur ayant obtenu la première note ;
- La deuxième offre qui sera retenue est celle du promoteur ayant obtenu la deuxième note ;
- La troisième offre qui sera retenue est celle du promoteur ayant obtenu la troisième note ;
- La nième offre qui sera retenue est celle du promoteur ayant obtenu la nième note.
- Jusqu'à ce que les lots retenus totalisent le nombre d'appartements correspondant au besoin de l'Agence Urbaine de Casablanca.

Article 17 : ANNULATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

L'Agence Urbaine de Casablanca se réserve le droit de ne pas donner suite au présent Appel à Manifestation d'Intérêt, sans obligation d'indiquer les raisons de sa décision et sans aucune indemnité au Promoteur.

Article 18 : RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention de partenariat sera résiliée de plein droit sans qu'il soit besoin d'accomplir une quelconque formalité dans les cas suivants :

- Non-respect des délais partiels de livraison définis ci-dessus ;
- Non-respect des prescriptions techniques définies dans le cahier de charges de la présente, du plan de masse « NE VARIETUR » et des normes usuelles des gestionnaires des réseaux ;
- Redressement et liquidation judiciaire ou faillite du Promoteur ;
- Manquements graves aux règles de l'art dûment constatés dans l'exécution des prestations ;
- Non-respect des clauses du présent cahier des charges ou de la convention.

Article 19 : REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige entre l'Agence Urbaine de Casablanca et le Partenaire né de la convention de partenariat découlant du présent Appel à Manifestation d'Intérêt, ne peut être porté que devant les Tribunaux de Casablanca, seuls compétents.

Article 20 : DOMICILE DU OU DES PARTENAIRE(S)

Le partenaire élit domicile à l'adresse figurant dans son acte d'engagement, où il recevra toutes les notifications et correspondances relatives à la convention de partenariat.

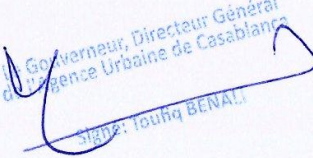
**TROISIEME PROGRAMME DU PROJET DE REHABILITATION
ET MISE A NIVEAU DE L'ANCIENNE MEDINA DE CASABLANCA**

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET N° 03/2021/DAU POUR LA MISE A
DISPOSITION D'APPARTEMENTS SOCIAUX POUR LE RELOGEMENT DES
MENAGES RESIDANTS DANS LES CONSTRUCTIONS MENACANT
RUINE A L'ANCIENNE MEDINA DE CASABLANCA**

Le Gouverneur, Directeur Général de l'Agence Urbaine de Casablanca

Fait à Casablanca, le :

28 AVR 2021


Le Gouverneur, Directeur Général
de l'Agence Urbaine de Casablanca
Signé: Ioufiq BENAÏ

Le promoteur immobilier :

Lu et accepté

Le :

