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° 04/2026/DAU

POUR LA MISE A DISPOSITION D'APPARTEMENTS SOCIAUX EN VUE DU RELOGEMENT DES MENAGES RESIDANT DANS DES CONSTRUCTIONS MENACANT RUINE A L'ANCIENNE MEDINA DE CASABLANCA

CAHIER DES CHARGES

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

2026

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.

À cet effet, le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) vise à mettre à disposition de l'Agence Urbaine de Casablanca des appartements sociaux pour le relogement des ménages résidant dans des constructions menaçant ruine à l'ancienne médina. Ces appartements doivent être issus des projets situés dans le territoire de la **préfecture de Casablanca ou de la province de Nouaceur**.

Le présent appel à manifestation d'intérêt se fixe comme objectif de répondre à un souci de maîtrise des coûts et des délais. 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.

Cet Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est lancé conformément à la procédure spécifique relative aux conditions et modalités d'octroi des subventions et aides aux ménages et aux exploitants des locaux à usage professionnel occupant les constructions menaçant ruine à l'Ancienne Médina de Casablanca et à son amendement n° 01/2022 relatif à cette procédure.

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 **14 Octobre 2026 avant 16h00.** Auprès du service des marchés de l'Agence Urbaine de Casablanca.

ROYAUME DU MAROC ★ MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR ★ 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) sélectionné(s) à l'issue du présent AMI et l'Agence Urbaine de Casablanca. Cette convention définira le cadre juridique instituant les droits et obligations des parties, tout en précisant les modalités de mise à disposition des appartements sociaux, libres de toutes charges, au profit de l'Agence pour le relogement, ainsi que les missions et les engagements imparties aux signataires. Ladite convention intégrera l'offre du ou des promoteurs immobiliers retenus dans le cadre du présent AMI.

Article 2 : PROGRAMME ET CONSISTANCE

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt vise à mettre à disposition de l'Agence Urbaine de Casablanca des appartements sociaux de type F3 ou F4, situés dans la Préfecture de Casablanca ou la Province de Nouaceur, destinés au relogement des ménages issus de l'habitat menaçant ruine de l'Ancienne Médina de Casablanca.

Cette mise à disposition peut être réalisée :

- Soit en un lot unique **d'au moins vingt (20) appartements** ;
- Soit en plusieurs lots distincts proposés par un ou plusieurs promoteurs immobiliers, permettant d'atteindre cumulativement le nombre requis.

Les promoteurs immobiliers intéressés peuvent soumissionner pour un ou plusieurs lots.

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

Les logements proposés peuvent être achevés, en cours d'achèvement ou en cours de réalisation, sous réserve de leur mise à disposition conformément au calendrier prévisionnel présenté dans l'offre du promoteur.

Les appartements sociaux faisant l'objet du présent AMI doivent provenir de projets immobiliers situés dans le territoire de la Préfecture de Casablanca ou de la Province de Nouaceur.

Les appartements sociaux seront mis à la disposition de l'Agence Urbaine de Casablanca pendant une durée minimale de douze **(12) mois** à compter des dates de leurs mobilisations indiquées dans le calendrier prévisionnel prévu par les articles 3 et 8.

Article 3 : DELAI DE MISE A DISPOSITION

Le promoteur immobilier indiquera dans son offre le calendrier prévisionnel de mise à disposition des logements proposés.

Une première tranche de logements pourra être mobilisée selon l'état d'avancement du projet et des procédures administratives y afférentes.

Le reliquat sera mis à disposition conformément au calendrier prévisionnel validé par la commission.

La commission appréciera les délais proposés au regard des besoins de l'opération de relogement et de l'intérêt général du programme.

Passé le délai de 12 mois précité, les logements mis à disposition de l'Agence Urbaine de Casablanca et non écoulés (c'est-à-dire n'ayant pas fait l'objet de tirage au sort) peuvent faire l'objet d'un délai supplémentaire qui sera arrêté d'un commun accord entre les deux parties.

Les promoteurs immobiliers ne procéderont à la livraison des appartements aux bénéficiaires 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,

conformément à l'article 4 du présent cahier des charges.

Article 4: FINANCEMENT DES APPARTEMENTS

Les appartements seront cédés directement aux ménages concernés au prix proposé par les promoteurs soumissionnaires. 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, soit par crédit bancaire à la signature du contrat 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 par le bénéficiaire.

Article 5 : 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 ;
- Respecter les délais de livraison selon les calendriers de mise à disposition 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 hebdomadaire 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. Passé ce délai, le bénéficiaire pourrait demander la mainlevée auprès de l'Agence Urbaine de Casablanca ;
- 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 6 : 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 du contrat de vente avec les bénéficiaires.

ROYAUME DU MAROC ★ MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR ★ AGENCE URBAINE DE CASABLANCA

Article 7 : 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 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 8 : DELAI ET PLANNING DE LIVRAISON DES APPARTEMENTS

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

Article 9 : 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 10 : DUREE DE VALIDITE DE L'OFFRE

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

Article 11 : 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 12 : 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 les suivants :

- La localisation des appartements sociaux, sachant que les projets immobiliers correspondants doivent obligatoirement être situés dans l'aire géographique décrite dans l'article 2 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 ;

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

- 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 13 : 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 ou plan d'architecte indiquant les appartements sociaux proposés ;
- Le calendrier prévisionnel de livraison des appartements sociaux ;
- Une offre de prix de cession ;
- Une éventuelle offre supplémentaire ;
- La période de mise à disposition des appartements sociaux proposés ;
- Le présent Cahier des charges.

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

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 Mercredi 14 Octobre 2026 avant 16h00.**

Article 14 : 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	5%
	Desserte à une distance moyenne (300 ≤ d ≤ 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	4%
	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	4%
	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	4%
	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	4%
	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	4%
	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 ≤ 200 000 DH HT	100 points	50%
	200 000 DH <Prix ≤ 220 000 DH HT	70 points	
	220 000 DH <Prix ≤ 240 000 DH HT	25 points	
	240 000 DH <Prix ≤ 250 000 DH HT	10 points	
C-5. Durée de mise à disposition			
Durée de mise à disposition	Durée supérieure à 24 Mois	100 points	5%
	12 Mois < Durée ≤ 24 Mois	70 points	
	12 Mois	50 points	
C-6. Caractéristiques architecturales et techniques			
Caractéristiques architecturales et techniques (Taille et disposition des pièces ; Luminosité naturelle ; Espaces verts ; Parkings ; etc.)	Bonnes	100 points	2%
	Moyennes	50 points	
	Insuffisantes	0 points	
C-7. Offre supplémentaire			
Offre supplémentaire (Prise en charge des honoraires du notai Ascenseur ; Equipement de cuisine, etc.)	Intéressante	100 points	3%
	Moyenne	50 points	
	Insuffisantes	0 points	
C-8. Appréciation Générale			
Appréciation Générale	Bonne	100 points	5%
	Moyenne	50 points	
	Mauvaise	0 points	

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

NP = C_{-1}*10% + C_{-2}*5% + C_{3-1}*4% + C_{3-2}*4% + C_{3-3}*4% + C_{3-4}*4% + C_{3-5}*4% + C_{-4}*40% + C_{-5}*5% + C_{-6}*5% + C_{-7}*5% + C_{-8}*10%.

Article 15 : Déroulement de la séance d'ouverture des plis

La commission procèdera à l'examen des dossiers administratifs des promoteurs soumissionnaires et arrête la liste des promoteurs admis ayant présenté les documents administratifs demandés ou tout document valable le cas échéant.

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.

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

Sachant que le présent AMI vise la mobilisation de biens immobiliers achevés, en cours d'achèvement ou en cours de réalisation, **l'appréciation des critères de sélection peut nécessiter 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.

La commission procédera au classement des offres des promoteurs selon un ordre décroissant des notes pondérées attribuées, l'offre ayant obtenu la note pondérée (NP) la plus élevée étant classée en premier rang.

Sous réserve des besoins du programme, la commission pourra retenir une ou plusieurs offres qu'elle estimera les plus avantageuses au regard des objectifs poursuivis, jusqu'à couverture des besoins de relogement des occupants des constructions menaçant ruine.

Article 16 : 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.

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

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

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET N° 04/2026/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 Chef de la Division
Etudes Techniques

Fait à Casablanca, le : 22 SEPT 2026

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

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

Signé: Toufiq BENALI

Lu et accepté par
Le promoteur immobilier

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