

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

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

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
N° 02/2026/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



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 **le Mercredi 03 Juin 2026 avant 16h00**. 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) 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 de **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 d'un **minimum de 50 appartements sociaux** de type F3 ou F4, situés dans la préfecture de Casablanca ou la province de Nouaceur, pour le relogement des ménages issus de l'habitat menaçant ruine de l'ancienne médina.

Cette mise à disposition peut être réalisée :

- soit en lot unique d'au moins 50 appartements ;
- soit en plusieurs lots distincts, dont chacun peut être proposé par un ou plusieurs promoteurs, 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 séparée pour chaque lot.

Un minimum de 50% des appartements relevant desdites offres doit être disponible pour la commercialisation à la date de dépôt des offres.

Les appartements sociaux faisant l'objet du présent Appel à Manifestation d'Intérêt doivent provenir de projets immobiliers de logement social situés dans le territoire **de la préfecture de Casablanca ou de la province de Nouaceur**. 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

Article 3 : DUREE DE LA MISE A DISPOSITION

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 (non disponibilité des titres fonciers des appartements, ...), l'offre du promoteur immobilier pourrait être retenue sous réserve de fournir lesdits appartements dans un délai maximum de six (06) 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 06 mois précité court à partir de la date de la remise des documents manquants justifiant leur achèvement à l'Agence Urbaine de Casablanca.

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 date de remise des documents justifiant l'achèvement de ceux en cours de travaux de construction, en cas de non prorogation du délais de 12 mois, les appartements mis à la disposition de l'Agence Urbaine de Casablanca et non attribués pour des raisons totalement étrangères au promoteur immobilier, redeviennent la propriété de celui-ci qui pourra les vendre librement et à guichet ouvert sous sa responsabilité.



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 fixé d'un commun accord entre les deux parties.

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

Article 4: FINANCEMENT DES APPARTEMENTS

Les appartements seront cédés directement aux ménages bénéficiaires 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 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 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.

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 plannings 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

Article 11 : COMMISSION DE JUGEMENT DES OFFRES

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

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 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 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 ;
- 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 indiquant les appartements sociaux proposés ;
- Le planning de livraison éventuel des appartements sociaux ;
- Une offre de prix de cession ;
- Une éventuelle offre supplémentaire ;
- La période 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 ;
- Le présent Cahier des charges.

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 03 Juin 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 ($300 \leq d \leq 1000$ 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	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 $\leq 200\ 000$ DH HT	100 points	50%
	$200\ 000$ DH $<$ Prix $\leq 220\ 000$ DH HT	70 points	
	$220\ 000$ DH $<$ Prix $\leq 240\ 000$ DH HT	25 points	
	$240\ 000$ DH $<$ Prix $\leq 250\ 000$ 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 notaire, 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	

- 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 15 : 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 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.

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):

- Les offres retenues seront celles qui ont obtenu les notations les plus élevées.



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.

Article 17: 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 18 : 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 19 : 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° 02/2026/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**

Fait à Casablanca, le :

06 MAI 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**

