

Royaume du Maroc



Ministère de l'Aménagement du Territoire National,  
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine  
et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine

## CAHIER DES PRESCRIPTIONS SPECIALES

### Appel d'offres ouvert sur offres de prix n°03/2019

*Objet :*

**« Etude concernant l'élaboration du Plan de Rénovation  
Urbaine du Quartier Akachmir à El Hajeb »**

*Passé en application des dispositions des Articles 16 §1 A2 et Article 17 §1 et §3  
A3 du Décret n° 2-12-349 du 8 Joumada 1<sup>er</sup> 1434 (20 mars 2013) relatif aux  
marchés publics.*

## PREAMBULE

*Appel d'offres ouvert sur Offres de prix (séance publique) en application des dispositions des Articles 16 §1 A2 et Article 17 §1 et §3 A3 du Décret n° 2-12-349 du 8 Joumada 1<sup>er</sup> 1434 (20 mars 2013) relatif aux marchés publics.*

### **Entre**

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine (ANRUR) représentée par Madame Zahra SAHI, la Directrice de l'Agence, désignée ci-après par le terme « Maître d'Ouvrage » ou « l'Agence » ;

### **D'une part**

#### **Et**

##### **A) Pour les personnes physiques**

Je soussigné : ..... (Prénom, nom et qualité)  
Agissant en mon nom personnel et pour mon propre compte,.....  
Adresse du domicile élu :.....  
Identifiant fiscal :..... ICE.....  
Affilié à la CNSS sous le n° :.....  
Inscrit au registre du commerce de..... (Localité) sous le n°.....  
N° de patente .....  
N° du compte bancaire (RIB).....

##### **B) Pour les personnes morales**

Je soussigné ..... (Prénom, nom et qualité au sein de l'entreprise)  
Agissant au nom et pour le compte de..... (Raison sociale et forme juridique de la sté).  
Au capital de : .....  
Adresse du siège social de la société.....  
Adresse du domicile élu .....  
Identifiant fiscal :..... ICE.....  
Affiliée à la CNSS sous le n°.....  
Identifiant fiscal : ..... N° de patente.....  
Inscrite au registre du commerce ..... (Localité) sous le n° .....  
N° du compte bancaire (RIB).....

##### **C) Groupement**

En Application de l'article 157 du décret n° 2.12.349 du 8 Joumada I 1434 (20 mars 2013) relatif aux marchés publics, Les concurrents peuvent, de leur propre initiative, constituer des groupements pour présenter une offre unique.

- C.1 : Membre 1 :

Madame, Monsieur : Agissant en qualité de : Au nom et pour le compte de :  
- Au capital de : .....dirhams  
- Faisant élection de domicile :  
- Inscrit au registre de commerce sous numéro : Ville :  
- Affilié à la CNSS sous numéro : ICE :  
- Patente n° : Identifiant fiscal n° :  
- Titulaire du compte bancaire n° : Ouvert au nom de la société à :

- C.n : Membre n :

(Servir les renseignements le concernant) .....  
- Nous nous obligeons (conjointement ou solidairement, selon la nature du groupement) ayant M..... (prénom, nom et qualité) en tant que mandataire du groupement et coordonnateur de l'exécution des prestations, ayant un compte bancaire commun sous n° (RIB sur 24 positions) ..... ouvert auprès .....  
Désigné ci-après par "**le Prestataire**"

### **D'autre part**

## **IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV**

## TERMES DE REFERENCES ET CLAUSES ADMINISTRATIVES ET GENERALES

### ARTICLE 1: OBJET DE L'APPEL D'OFFRES

Le présent appel d'offres ouvert sur offres de prix n°03/2019 a pour objet : **L'Etude concernant l'élaboration du Plan de Rénovation Urbaine du Quartier Akachmir à EL Hajeb.**

Le but étant d'apporter des améliorations sur le cadre urbain et bâti, de préserver le patrimoine architectural et civilisationnel du site et de valoriser ses espaces urbains, soit par des opérations de démolition et de reconstruction, des opérations de restauration et de rénovation, le développement des infrastructures, la desserte en équipements de base et la construction de nouveaux logements, soit par l'aménagement foncier, dans le respect des conditions de protection de l'environnement, et ce, conformément aux dispositions de la loi n°94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine et son décret d'application.

### ARTICLE 2: MAITRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage du présent appel d'offres ouvert est représenté par Madame Zahra SAHL, la Directrice de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine (ANRUR).

### ARTICLE 3 : PIECES CONSTITUTIVES DU MARCHÉ

Les pièces suivantes sont incorporées dans l'offre et en constituent partie intégrante :

- L'acte d'engagement dûment rempli et signé ;
- Le présent cahier des prescriptions spéciales paraphé et signé ;
- L'offre technique du Prestataire ;
- Le bordereau des prix ;
- Le cahier des clauses administratives générales applicable aux marchés portant sur les prestations d'études et de maîtrises d'œuvre passés pour le compte de l'Etat (CCAG-EMO) approuvé par le Décret n° 2-01-2332 du 22 Rabii I 54 Juin 2002).

En cas de contradiction ou de différence entre les pièces constitutives du marché, ces pièces prévalent dans l'ordre où elles sont énumérées ci-dessus.

### ARTICLE 4 : REFERENCE AUX TEXTES GENERAUX

Le Prestataire est soumis aux dispositions des textes généraux, entre autres, ceux énumérés ci-après :

- Le dahir n°1-15-05 du 29 rabii II 1436 (19 février 2015) portant promulgation de la loi n°112-13 relative au nantissement des marchés ;
- Dahir n° 1-03-194 du 14 Rajeb 1424 (11 septembre 2003) portant promulgation de la loi n° 65-99 relative au code de travail ;
- Le Décret royal n° 330.66 du 10 moharrem 1387 (21 avril 1967) portant règlement général de la comptabilité publique tel qu'il a été modifié et complété ;
- Le décret n° 2.12.349 du 8 jourmada I 1434 (20 mars 2013) relatif aux marchés publics ;

- Le décret n° 2-07-1235 du 5 Kaada 1429 (4 novembre 2008) relatif au contrôle de dépenses de l'Etat ;
- Le Décret 2-16-344 du 12 juillet 2016 fixant les délais de paiement et les intérêts moratoires relatifs aux commandes publiques ;
- Le Décret 2-14-272 du 14 Rejeb 1435 (14 Mai 2014) relatif aux avances en matière des marchés publics ;
- L'arrêté du Ministre de l'Economie et des Finances n° 20-14 du 8 kaada1435 (4 septembre 2014) relatif à la dématérialisation des procédures de passation des marchés publics ;
- Le cahier des clauses administratives générales applicable aux marchés portant sur les prestations d'études et de maîtrises d'œuvre passés pour le compte de l'Etat (CCAG-EMO) approuvé par le Décret n° 2-01-2332 du 22 Rabii I 54 Juin 2002).

Et tous les textes réglementaires relatifs aux marchés de l'Etat en vigueur à la date d'ouverture des plis.

Le titulaire devra se procurer ces documents, s'il ne les possède pas déjà. Il ne pourra en aucun cas arguer de l'ignorance de ceux-ci pour se dérober aux obligations qui y sont contenues.

## **ARTICLE 5 : OBJET DU PLAN DE RENOVATION URBAINE**

### **1- PRESENTATION DU CONCEPT DU PROJET DE RENOVATION URBAINE**

#### **1.1- Définition du concept de Projet de Rénovation Urbaine**

Le PRU est conçu comme un espace d'interférence entre plusieurs logiques qui s'articulent pour donner forme à une action de développement territorial dans un cadre de coordination et de concertation.

Ainsi et selon l'Article 22 de la loi 94-12 -Section première : Objet du Plan de Rénovation Urbaine :

*«Le Plan de Rénovation Urbaine vise à valoriser l'espace urbain et à améliorer les conditions de vie et de logement, notamment par :*

- *La réhabilitation du tissu bâti et du patrimoine architectural et urbanistique, en vue de sa valorisation fonctionnelle, esthétique, économique, culturelle et environnementale ;*
- *La création ou l'amélioration des équipements publics et collectifs ;*
- *La création ou l'amélioration d'espaces verts ;*
- *La création ou l'amélioration de bâtiments destinés au commerce ou aux services ;*
- *La création ou l'amélioration des services publics.*

*L'opération de rénovation urbaine doit donner la priorité à l'homogénéité sociale chaque fois qu'il s'agit d'opérations intégrées.».*

#### **1.2- Contexte et justificatif du recours au concept de Projet de Rénovation Urbaine**

Aujourd'hui, dans un contexte international, marqué par la mondialisation économique et la généralisation du système de production libéral, la concurrence pour l'attraction des capitaux étrangers et la conquête de nouveaux débouchés sont

devenues acharnées. La compétition internationale impose ses propres règles de jeu, dont la requalification et la mise à niveau des espaces urbains occupent une place de choix. A cet effet, ces espaces sont appelés à jouer un rôle prépondérant, car c'est à leur niveau que se décidera le devenir du pays et son essor économique.

Cette nouvelle démarche s'inscrit parfaitement dans les grandes priorités du gouvernement qui vise à mettre les espaces urbains au diapason des nouveaux défis en vue de consolider leur potentiel compétitif et leur capacité d'attractivité.

La mise en place d'un PRU fédérateur permettra d'atteindre un double objectif, à savoir la cristallisation des efforts de requalification et de mise à niveau des espaces et l'accompagnement des changements institutionnels opérés à l'échelle locale ainsi que la promotion de l'investissement.

### **1.3 - Objectifs assignés au Projet de Rénovation Urbaine**

Instrument de régulation, de recomposition des espaces urbains et d'intégration des projets sectoriels, le projet de rénovation urbaine a plusieurs objectifs pouvant être regroupés succinctement autour des axes suivants :

- **Sur le plan socio-politique :**
  - S'inscrire dans les orientations Royales et la stratégie gouvernementale visant à améliorer les conditions d'habitat et de logement et lutter contre l'exclusion et la pauvreté urbaine;
  - Promouvoir de nouvelles valeurs de solidarité urbaine ;
  - Assurer l'insertion des habitants et les impliquer dans les projets de rénovation urbaine ;
  - Renouer la confiance entre les habitants et les institutions ;
  
- **Sur le plan économique :**
  - Encourager et initier la dynamique d'investissement public et privé;
  - Promouvoir la production des logements, en accordant une priorité aux logements sociaux et à faible V.I.T pour traiter l'habitat insalubre notamment l'Habitat Menaçant Ruine ;
  - Améliorer et stimuler de la compétitivité territoriale, notamment par la promotion et le renforcement de l'économie locale et l'implantation de nouvelles activités ;
  - Réinsérer la population dans le marché de travail et dynamiser les métiers traditionnels et le savoir-faire des artisans marocains lorsqu'il s'agit de tissus urbains anciens.
  
- **Sur le plan urbanistique :**
  - Construire la ville sur la ville en limitant les nouvelles extensions consommatrices d'espace et génératrices de nouvelles dépenses grevant le budget de l'Etat;
  - Désenclaver et mettre à niveau les espaces urbains, requalifier et valoriser des secteurs névralgiques tout en puisant dans leurs potentialités locales ;
  - Réintégrer les secteurs marginalisés et les friches urbaines de manière cohérente ;
  - Préserver, valoriser et développer la qualité architecturale ;
  - Préserver et dynamiser les tissus à grande valeur historique et architecturale ;

□ **Sur le plan institutionnel :**

- Accompagner les intervenants à l'échelle régionale et locale dans cette nouvelle approche d'intervention, à savoir la rénovation urbaine ;
- Assurer une meilleure coordination entre les différents intervenants.

## **ARTICLE 6: PRESENTATION DE L'AIRE D'ETUDE ET PROBLEMATIQUES DU SITE**

Le quartier d'Akachmir à la province d'El Hajeb a été sélectionné pour faire l'objet d'un programme de rénovation urbaine pilote suite à la présence d'un grand nombre de bâtiments menaçant ruine et d'un cadre bâti très délabré au niveau de ce site. En outre, ses multiples atouts historiques, architecturaux, naturels et économiques peuvent faire du quartier un réel levier de développement au niveau local et régional.

Le PRU devra donc prendre en considération l'ensemble des potentialités locales et contraintes existantes sur le terrain et produire des projets compatibles aux besoins et aux aspirations de la population et des acteurs locaux, en vue de rehausser l'image du quartier et améliorer les conditions de vie et d'habitat de ses résidents.

**Une copie de la délimitation du site, objet de la présente étude, est jointe en annexe.**

### **1-Cadre communal : L'aire d'étude dans la Province :**

#### **1.1-La Situation géographique :**

Le Quartier d'Akachmir est situé à l'entrée de la Province d'El Hajeb, à proximité des deux artères structurantes de la ville : Avenue Hassan II et Boulevard Mohammed V.

L'aire d'étude se situe à El Hajeb Haut et s'étale sur une superficie de 7 Ha.

Sa situation stratégique, combinée à son potentiel naturel et économique font du site un lieu privilégié de rencontre et d'échange pour tous les âges et catégories socio-économiques confondus, ce qui lui confère la qualité de cœur battant de la ville.

#### **1.2-Le facteur humain**

Composée principalement d'une couche sociale défavorisée et précaire, la population du site atteint 6000 habitants, soit 477 ménages.

L'aire d'étude connaît une surdensité de 857 Hab / Ha qui vivent dans des conditions difficiles, notamment à cause de la multiplicité des ménages par logement (généralement des héritiers).

Dans le cadre de la présente étude, il est nécessaire d'étudier les différentes facettes de l'aspect démographique et humain, ainsi que la dimension sociologique en vue de comprendre les habitudes des résidents, leurs pratiques sociales et spatiales et les logiques à travers lesquelles ils utilisent l'espace.

### **1.3-Le facteur économique :**

L'activité commerciale y est principalement orientée vers l'alimentation (fruits, légumes, viande, poisson, épices, pain, etc), suivie de petits bazars et boutiques de vêtements et chaussures.

Toutefois, l'infrastructure de ces commerces reste minimale et une rénovation du quartier s'impose afin d'élever la compétitivité de ce noyau commercial dans son périmètre immédiat et avoisinant, encourager de nouveaux investissements afin de combler le manque en services (notamment de l'artisanat et de la restauration) et promouvoir l'attractivité touristique.

Les projets identifiés par le PRU devront donc enclencher un effet de levier économique vertueux résultant d'importants chantiers de rénovation, au bénéfice du tissu économique local.

## **2- Historique du site :**

Pour ce qui est de la dimension historique, le quartier d'Akchmir date de la deuxième moitié du neuvième siècle et se dote d'une panoplie d'atouts patrimoniaux délaissés et non valorisés pouvant servir au développement d'opérations à vocation touristique, commerciale et artisanale.

Sa proximité aux remparts de la Kasbah érigée sous le règne de Moulay El Hassan (1873-1894) constitue un atout patrimonial majeur, en plus de sa qualité urbaine et architecturale intrinsèque, dont la valorisation et la restauration s'avèrent nécessaires afin de préserver la mémoire du site et l'authenticité du lieu.

## **3- Cadre urbain et bâti**

### **3.1- Configuration urbaine**

Etant le noyau initial de la province d'El Hajeb, Akachmir occupe une place centrale sur plus d'un plan : sociologique, économique, historique et géographique.

Le quartier représente un lieu d'accueil et de rencontre autant pour les habitants locaux que pour les riverains et visiteurs. Ainsi, le site draine au quotidien un flux d'usagers conséquent émanant de toute la ville et des environs, d'où la nécessité d'analyser les logiques de développement urbain du site et son rapport avec son environnement immédiat, les articulations d'ensemble, celles relative à la composition interne (Houma, Derb, souk, etc), analyser le rapport entre tous ces éléments et leurs interférences en vue de mieux orienter le projet à mettre en place.

### **3.2- Cadre bâti**

Le site se caractérise par une architecture ancienne traversant les siècles (du 9ème au 19ème siècle), avec une forte présence de monuments historiques,

notamment la mosquée "Zaouia" qui représente la première mosquée de l'ancienne ville d'El Hajeb.

Ainsi, une attention particulière doit être accordée par le PRU pour la préservation et restauration du patrimoine historique bâti, tout en respectant les matériaux de construction en fonction de l'usage et de la vocation.

### **3.3-Habitat**

L'état de délabrement de l'habitat au sein du site est très avancé suite au vieillissement du cadre bâti, de la surdensité du quartier, de l'absence d'entretien, de la précarité des habitants, ainsi qu'à l'issue des facteurs naturels ayant accentué la dégradation des bâtiments.

Ainsi, 259 bâtiments menaçant ruine ont été recensés au niveau du site dont 60 sont en cours de traitement.

### **3.4- Espace public et infrastructure**

Les espaces publics, voies et passages sont faiblement aménagés. Généralement ils sont inaccessibles, sans mobilier urbain adéquat et sans bandes d'usage clairement délimitées, d'où l'encombrement ambiant et l'empiètement récurrent sur la voie publique.

Le site connaît également une importante vétusté et dégradation des réseaux divers d'assainissement, de l'eau potable, de voirie et d'éclairage public.

## **4 Caractéristiques naturelles**

Le quartier d'Akachmir se caractérise par son patrimoine environnemental, hydraulique et géologique. Adossé aux célèbres falaises qui traversent El Hajeb du Nord-Est au Sud-Ouest, le quartier s'assoie sur la limite du plateau du Saiss et des premiers escarpements du Moyen Atlas.

Les grottes du front rocheux offrent un paysage imprenable pour les piétons à partir des ruelles du quartier. Aussi, de nombreux cours d'eau emblématiques de la ville d'El Hajeb se rencontrent au niveau du site, à savoir ceux acheminés à partir des sources Ain Khadem, Ain Bouteghaze, et Ain El-Madani.

À cela s'ajoute une végétation d'espèces natives, quoique non recensée et peu entretenue, ce qui confère au site une beauté sauvage prenante et une forte potentialité naturelle.

Etant un terrain accidenté, le site nécessite une analyse pointue des éventuelles contraintes naturelles à prendre en considération nécessairement avant son aménagement, notamment celles liées à la qualité du sol et la sismicité ainsi qu'aux crues au moment des fortes précipitations.

Aussi, les espèces végétales natives de la région doivent être considérées comme priorité pour tout aménagement paysager nouveau. La mise à niveau

devra remettre l'élément hydraulique au centre des préoccupations de rénovation, notamment au niveau de la falaise, et points de ravitaillement fixes.

Il est également nécessaire de préserver et promouvoir les atouts naturels du site, exploiter les éléments paysagers naturels végétaux et hydrauliques non intégrés et faisant objet de nuisances et d'activités polluantes.

## **ARTICLE 7 : PHASAGE DE L'ETUDE**

L'étude sera menée selon les deux phases suivantes :

### **Phase 1 : Diagnostic prospectif et état des lieux**

### **Phase 2 : Scénarios d'intervention et de mise en œuvre et Documents de Rénovation Urbaine : Plan de Rénovation Urbaine, Règlement, Plan d'action et fiches projets**

### **Phase 1 : Diagnostic prospectif et état des lieux**

#### **1- Analyse socio-économique**

Au niveau de cette phase, le prestataire est appelé à mener toutes les analyses et investigations nécessaires auprès de la population, des acteurs locaux, régionaux et nationaux concernés pour établir un état des lieux du quartier d'Akachmir dans la province d'Al Hajeb, selon une approche participative et conformément à la loi n° 94-12 et son décret d'application, ainsi que sur la base de plusieurs facteurs, dont nous citons :

#### **1.1-Le facteur humain :**

Par facteurs humains nous entendons aussi bien les données démographiques et socio-économiques que les données liées aux considérations ethniques et origines des populations du quartier d'Akachmir dans la province d'Al Hajeb.

Sur la base des résultats du RGPH de 2014 et des différentes enquêtes auprès des administrations détentrices d'informations démographiques, ce diagnostic visera à :

- Identifier les caractéristiques démographiques de la population de l'aire d'étude, à savoir :
  - L'accroissement démographique selon une approche évolutive en précisant l'importance de l'immigration dans cet accroissement, telle que l'origine des ménages, leur date d'arrivée au site, leurs aspirations, etc ;
  - La répartition par sexe de la population en précisant l'importance de la femme en tant que chef de ménage au niveau du site ;
  - La structure par âge de la population afin d'identifier l'importance des tranches d'âges : la population en âge de scolarité, celle en âge d'accéder au travail et le pourcentage des jeunes ;
  - Les différents indices démographiques surtout l'Indice Synthétique de Fécondité (l'ISF) qui a une importance capitale dans les prévisions et projections démographiques.
  - Etc.
- Identifier les caractéristiques socio-économiques des ménages et plus précisément le niveau de vie et activités des ménages afin d'en dégager les potentialités à mettre en valeur :

- Les responsabilités des chefs de ménages surtout que les aspects culturels traditionnels pèsent relativement encore dans la détermination de ces responsabilités ;
  - L'âge des chefs de ménages ;
  - Les niveaux de scolarité et l'analphabétisme parmi les habitants du site ;
  - Les niveaux d'instruction des chefs de ménages ;
  - L'emploi et le chômage ;
  - Les catégories professionnelles ;
  - Les branches d'activités ;
  - Les revenus des ménages en précisant ceux des chefs de ménages ;
  - Etc.
- Etudier les pratiques socio-spatiales en vue de fournir des renseignements sur les modes sociaux d'appropriation, de pratique et de transformation de l'espace au niveau du site. Dans ce sens, le contractant aura à étudier :
    - Les différentes pratiques sociales, les modes d'appropriation de l'espace et les modes d'habiter: espace public, espace privé, espace public-privé (unité de voisinage, espace dits semi-publics, de transition, terrasses, etc) ;
    - Les initiatives entreprises par les citoyens (si elles existent), à titre volontaire ou dans le cadre d'associations pour l'entretien du site, l'animation, l'organisation d'évènements, etc ;
    - Les différentes problématiques issues de ces pratiques socio-spatiales et les besoins apparents.

### **1.2-Le facteur économique :**

Le facteur économique sera appréhendé selon une approche qui mettra en valeur les atouts et les contraintes économiques au niveau de l'aire d'étude ainsi que les secteurs économiques dominants.

Ainsi les volets suivants devront être détaillés dans le cadre de cette étude:

- Pour les activités et les secteurs économiques :
  - Recensement des natures et typologies des activités existantes ;
  - Recensement des activités permanentes, occasionnelles et saisonnières ;
  - Identification des activités structurées et celles informelles et/ ou nécessitent des mesures d'aide ou d'incitation ;
  - Localisation des différentes activités ;
  - Identification des flux économiques générés par les activités existantes ;
  - Recensement des activités potentielles à créer et les conditions administratives, économiques de leurs créations.
- Pour la base socioéconomique :
  - Définition des vocations économiques de l'aire d'étude ;
  - Définition des opportunités d'investissement susceptibles d'avoir des retombées positives sur le développement économique et social au niveau du site;
  - Le rôle économique potentiel que peut jouer ce site dans son environnement local (ville), provincial et régional.

## **2- Analyse spatiale et urbaine:**

### **2.1-Etudes spatiales :**

Une première analyse urbaine de l'aire d'étude dans son contexte local sur une base cartographique doit être réalisée en termes de localisation spatiale et de caractéristiques urbaines et architecturales, et ce, dans le but d'identifier, de caractériser et de quantifier les composantes spatiales.

Une seconde analyse se consacrant aux dynamiques doit porter sur l'analyse séquentielle des rythmes d'évolution des diverses composantes de l'aire d'étude, la mise en exergue des logiques urbaines et des mutations spatiales, l'analyse des occupations du sol, les échanges entre les différentes composantes spatiales, et de mettre en évidence l'ensemble des problèmes spatiaux de l'aire d'étude. Il s'agit également d'analyser les aspects fonciers et réglementaires et leur impact sur la dynamisation du site.

### **2.2-Evaluation et mise en œuvre des documents d'urbanisme :**

En se référant à la loi 94-12, le PRU tient en considération les orientations des Documents d'Urbanisme (DU).

### **2.3-L'habitat :**

#### **L'habitat menaçant ruine :**

Au niveau de ce diagnostic, une priorité particulière doit être octroyée à l'expertise des logements menaçant ruine au niveau du quartier d'Akachmir à El Hajeb, et leurs classifications par un laboratoire spécialisé à cet effet.

Ainsi, 259 bâtiments menaçant ruine ont été recensés au niveau du site dont 60 sont en cours de traitement et un reliquat de 199 bâtisses nécessitant une intervention.

Le prestataire devra donc élaborer le diagnostic et l'expertise par un laboratoire spécialisé de ce reliquat de bâtiment, et ce, sur la base d'un recensement fourni par l'autorité et un échantillonnage établi à ce effet en vue de vérifier les types de bâtiments menaçant ruine existants, leur état de gravité et les actions à mener pour les traiter afin d'éviter leur effondrement. Les frais du laboratoire sont à la charge du prestataire.

Le prestataire est appelé aussi à consulter toute source d'information pour la maîtrise de la problématique et à fournir une carte spatialisant les logements menaçant ruine par degré de gravité.

#### **Les aspects physiques :**

Une étude détaillée des aspects physiques de l'habitat devra dégager les indicateurs suivants :

- Typologie en termes de distribution spatiale, de C.U.S., de C.O.S. et de langage architectural utilisé ;
- Classification en termes de superficies afin de pouvoir dégager la superficie habitable par personne et par type d'habitat ;

- Classification en termes de matériaux de construction utilisés et de procédés de mise en œuvre ;
- Evaluation de l'état du parc logement.

### **Les aspects socio-économiques :**

Lors de l'analyse des aspects et des caractéristiques socio-économiques de l'habitat au niveau du site, l'accent sera mis sur les volets suivants :

- La répartition des densités (nombre d'habitants à l'hectare). Ce volet doit être présenté sous forme de cartes, de graphes et de tableaux commentés ;
- L'état du bâti et la qualité de la construction au niveau du site doivent être étudiées sur la base d'un certain nombre d'indicateurs portant sur les équipements de base (eau, assainissement, etc) ;
- La détermination des statuts fonciers et statuts d'occupation des logements ;
- La classification de l'habitat en termes de coût et de type de promotion immobilière au niveau du site.

Une synthèse basée sur le croisement des différents aspects sera faite afin de nous permettre de connaître les liens existants entre le ménage, son habitat et son environnement. Elle permettra également d'évaluer les demandes et les besoins en logements, de dégager des normes d'habitabilité (SMIG d'habitabilité) et de proposer des améliorations en adéquation avec le contexte et capacités financières de la population concernée.

Ainsi, des solutions appropriées doivent être identifiées et proposées pour les différentes formes de sous-habitat et d'habitat non réglementaire.

### **2.4- Le foncier :**

On ne peut garantir la maîtrise de transformation d'un espace urbain ou de la rénovation urbaine sans pouvoir maîtriser les mécanismes de l'assiette foncière de la zone d'étude.

Ainsi, le cadre foncier devra être étudié, dans le cadre de ce PRU, de manière détaillée afin d'aboutir à la mobilisation ou la reconversion des éventuelles assiettes foncières destinées à recevoir des équipements ou des espaces d'activités ou de nouvelles fonctions de manière générale adéquates aux potentialités locales et aux besoins de la population, et ce, sur la base d'une concertation avec tous les acteurs (services des domaines, Habous, Conservation Foncière, Commune concernée, Conseil Provincial et Conseil Communal, etc.).

## **3- Analyse des équipements et infrastructures :**

### **3.1- Equipements publics et services**

Le prestataire devra élaborer l'état des lieux des services et équipements publics et collectifs existants, et l'analyse de leurs apports au niveau du site, ainsi que leurs dysfonctionnements. Il s'agit également d'en déduire les équipements et services

manquants et étudier la possibilité de les insérer par rapport aux dispositions des Documents d'Urbanisme.

### **3.2-L'Infrastructure technique :**

Afin de pouvoir dresser un diagnostic détaillé de l'infrastructure au niveau du site, l'examen de cette dernière reposera sur trois points essentiels :

- L'analyse de l'état actuel ;
- L'analyse de son fonctionnement afin de mettre en évidence la qualité des services rendus ;
- L'évaluation des besoins afin de combler les déficits et de dresser la liste des projets prioritaires à réaliser en accord avec les parties concernées.

A ce sujet, le prestataire devra procéder à l'étude du système de mobilité mis en place (réseaux des voiries existants, transports urbains, stationnement, place du piéton, etc), de l'assainissement, de l'éclairage public, des réseaux électriques et télécommunications, de l'eau potable et de la gestion des déchets ; évaluer leur efficacité et proposer de nouvelles démarches en cas de besoin, tout en veillant au respect du cachet local, de l'environnement et des besoins des habitants.

### **3.3- L'Infrastructure sociale :**

Pour l'analyse de l'état actuel de l'infrastructure sociale existante, le prestataire doit procéder à la localisation et la répartition des équipements de la vie sociale dans la zone d'étude ainsi qu'à l'évaluation de leur consommation en terrains, calculée et comparée aux normes en vigueur.

Cette analyse permettra par la suite de proposer des fiches projets dans le but de répondre aux besoins cruciaux de la population.

## **6- L'environnement et les nuisances :**

### **Les espaces verts :**

Les espaces verts doivent être repérés et analysés en vue de mesurer leurs plus-values au niveau du site, leurs degrés d'équipement et de fréquentation et leur degré de pollution en cas de présence de sources nuisibles. Ainsi des propositions doivent être formulées pour l'amélioration de l'existant et/ou la création de nouveaux espaces verts si besoin, selon les normes en vigueur.

### **Les sources d'eau :**

Les sources d'eau existantes au niveau du quartier doivent être également identifiées et analysées pour assurer leur valorisation par des projets adéquats.

Dans une approche de durabilité, les activités polluantes, les points noirs et les dépôts doivent être localisés et étudiés dans le cadre du tissu urbain dans lequel ils sont implantés, et ce, dans le but de détecter les types de nuisances et dangers qu'ils provoquent.

Enfin les solutions adaptées seront proposées pour la collecte, le traitement et la réutilisation des déchets solides et liquides, de même que pour les sites à préserver.

Il est également important de prendre en considération les éventuels risques naturels, notamment ceux liés aux inondations et aux crues.

**Notons que l'efficacité énergétique est une composante essentielle à prendre considération par le prestataire dans le cadre de la rénovation urbaine du site.**

### **7- L'aspect historique et archéologique :**

Une attention particulière doit être accordée par le prestataire aux valeurs architecturales et archéologiques du site et à l'identification de tous les lieux historiques. A cet effet, le prestataire est tenu de consulter toutes les études et chartes établies à ce sujet concernant le quartier d'Akachmir à El Hajeb et de mener les investigations nécessaires avec les départements Ministériels concernés, les historiens, les archéologues et toute personne ressource afin de dégager les potentialités existantes à préserver ou à valoriser.

Il est à noter que les résultats du diagnostic doivent dégager si le **quartier profite ou pas** de son environnement régional, provincial et communal, tout en répondant aux questionnements suivants :

- Quelles sont les relations qu'entretient le site avec son environnement ?
- Quels sont les atouts et les contraintes du site ?
- Comment se présentent les flux (économiques, humains, ...etc.) ?
- Quelles sont les potentialités locales à développer et les nouvelles vocations à affecter ?
- Quels sont les éventuelles perspectives de développement à mettre en place ?

De plus le prestataire est appelé à élaborer un benchmark sur les expériences réussies en matière de rénovation urbaine (au moins deux expériences) pour en tirer les bonnes pratiques.

A la fin du Diagnostic, le prestataire procédera à une analyse SWOT pour faire ressortir les opportunités, les menaces, les forces et les faiblesses du quartier d'Akachmir à El Hajeb.

La synthèse des études et investigations générales et sectorielles menées lors de cette phase doit amener le prestataire à constituer une image synthétique de l'état du fait urbain du site, et ce, sur le plan démographique, social, historique, économique, spatial, géographique, naturel, environnemental, etc.

Cette synthèse doit être élaborée en termes de potentialités-atouts et contraintes de développement économique et humain durable. D'un autre côté, elle doit renseigner sur les diverses potentialités locales à exploiter pour lancer le développement escompté.

## **A- Options de la rénovation urbaine : Scénarios d'intervention et de mise en œuvre.**

A l'issue de la synthèse des études et investigations générales et sectorielles menées lors de phase précédente, le contractant sera amené à décliner les orientations déterminées lors de la phase du diagnostic à travers des études thématiques sur l'ensemble des axes (socio-spatial, aménagement urbain, cadre bâti, qualité architecturale, habitat, sites et bâtiments historiques, mobilité, stationnement, place du piéton, paysage naturel, commerce, animation, image du site, durabilité et efficacité énergétique, etc.).

Il exploitera les résultats du diagnostic afin d'adapter les principes et fondements de la rénovation urbaine au contexte du site objet de l'étude, en tenant compte des besoins relevés et des enjeux locaux dans le but d'argumenter la faisabilité des dispositions et solutions proposées.

### **1-Etudes liées aux dispositions de la rénovation urbaine**

Le PRU de l'aire d'étude devra prendre en considération les composantes suivantes :

- Une étude de programmation ;
- La composante environnementale ;
- La composante de gestion et de gouvernance ;

#### **1.1- L'étude de programmation :**

L'étude de programmation devra reposer sur les différents besoins relevés lors du diagnostic et sur les benchmarks réalisés en vue de déterminer l'image et la vocation du site à court, moyen, long termes. Elle définira les natures d'usages, les activités et les besoins de la population, etc.

Cette étude a pour but de préparer à la mise en place d'un projet de rénovation urbaine pouvant répondre à toutes les composantes sectorielles du site de manière homogène, et ce suivant une démarche réaliste, intégrée et holistique.

#### **1.2-La composante environnementale :**

Au-delà des grandes orientations du Plan de Rénovation Urbaine, l'étude devra définir les procédés durables nécessaires à la pérennité du projet de rénovation urbaine, et ce, par rapport aux éléments suivants :

- **Les déplacements urbains** : pour limiter l'usage de la voiture et promouvoir l'utilisation de transports en commun et les modes de déplacement doux, cet objectif se traduit en termes d'aménagement à travers la limitation de la place de la voiture et sa mise à distance par rapport aux lieux de vie, l'intégration d'un maillage de pistes cyclables, de rues marchantes et de circulations piétonnes.
- **L'eau** : la gestion rationnelle des eaux de sources ou autres est l'un des objectifs majeurs de la transformation durable du site ;
- **Le paysage** : le développement d'un quartier vert est une préoccupation majeure ;
- **L'énergie** : promouvoir la diminution de la consommation d'énergie dans les

bâtiments et encourager la réversibilité dans le choix des sources d'énergie et recourir à des énergies renouvelables.

- **Cadre bâti** : La composante environnementale devra également élaborer des recommandations relatives à l'utilisation des procédés et matériaux traditionnels et locaux.
- **La prévention des risques naturels et la gestion en cas de crise** : Mettre en place des mécanismes de prévention et de gestion des risques naturels.

### 1.3- La composante de gestion et de gouvernance :

A l'issue des orientations préconisées et des actions identifiées en amont, le prestataire devra proposer des méthodes et approches adéquates de gestion et de bonne gouvernance des projets liés au programme de rénovation urbaine, et ce, suivant le contexte du site objet de l'étude.

**Une attention particulière devra être destinée à l'accompagnement social de la population pour la réussite dudit programme.**

Par ailleurs, il proposera un dispositif d'évaluation du projet de rénovation urbaine proposé, en vue de sensibiliser toutes les parties prenantes concernées quant aux plus-values des actions adoptées, de leurs potentialités et leurs impacts sur l'aire d'étude.

## 2- Les scénarios d'intervention et de mise en œuvre

En effet, partant des résultats du diagnostic prospectif et de l'image socio-économique et spatiale de l'aire d'étude, le prestataire est amené à proposer **3 scénarios** d'intervention et de mise en œuvre sur la base d'options de développement urbain propres au site. Dans cette phase, il s'agit de proposer les orientations du PRU et les mécanismes de leur mise en œuvre.

- Les options de la rénovation urbaine :  
Le terme urbain tel que cité ici ne se limite pas à l'espace et aux formes urbaines, mais il englobe toute la composante socio-économique, spatiale, environnementale, historique, etc de l'aire d'étude dans toutes ses liaisons avec son environnement local, provincial et régional.  
  
Par options de rénovation urbaine nous entendons, l'identification des actions à mener sur le plan économique, social, spatial, environnemental, etc, afin d'atteindre les objectifs escomptés :
  - Les grands projets prioritaires à réaliser ;
  - Les grandes options d'aménagement et de rénovation urbaine à programmer ;
  - Etc.
- La mise en œuvre des options de rénovation urbaine passe par la présentation de montages technico-financiers pour leur réalisation. Il s'agira d'identifier :
  - Les acteurs potentiels de cette rénovation urbaine ;
  - Les capacités organisationnelles et financières de ces acteurs ;
  - Les effets induits par ces actions ;
  - Les montages techniques et financiers des différentes opérations de développement ;
  - Les échéanciers pour leur réalisation ;

- Les possibilités de bénéficier des synergies créées par les programmes antérieurs ;
- Les partenariats possibles à nouer entre les différents acteurs surtout entre les privés et les partenaires publics ou semi-publics ;
- La possibilité d'associer le secteur privé dans une perspective d'investissement ;
- Les outils organisationnels de suivi de la mise en œuvre.

L'approche multicritère doit être observée dans cette démarche de mise en œuvre (à savoir la combinaison entre le montage technique et financier, l'encadrement institutionnel et organisationnel et les mesures d'accompagnement juridiques, foncier et de gestion post-réalisation des différents projets issus du Plan de la Rénovation Urbaine adopté.

Les propositions de scénarios devront être illustrées sur des documents spécifiques (cartes, schémas de synthèse, etc).

## **B- Documents de Rénovation Urbaine : Plan de Rénovation Urbaine, Règlement, Plan d'action et fiches projets**

### **1- Programme de rénovation urbaine**

Concrètement, le Plan de Rénovation Urbaine a pour objectif de mettre en place un programme opérationnel pour l'ensemble des composantes du quartier, mettre fin au processus de dégradation que connaît le site et de l'intégrer dans son environnement immédiat.

Ainsi, le Plan de Rénovation Urbaine du quartier d'Akachmir ne se limite pas à une planification de choix urbanistiques à l'intérieur du tissu urbain en question. Il s'agit plutôt **de projets opérationnels basés sur la réalisation et la concrétisation d'un ensemble d'orientations et de projections à court, moyen et long termes avec la prise en considération des actions prioritaires à engager, et ce, pour une période d'exécution maximale de 10 ans conformément à la loi 94-12 et son décret d'application.**

#### **1.1- Plan de rénovation urbaine (PRU)**

Il s'agit d'un plan à l'échelle 1/500 établi sur la base d'une restitution fournie par le Maître d'ouvrage. Ce plan doit prendre en compte toutes les prévisions du Plan d'Aménagement de la commune et des autres documents urbanistiques et matérialiser l'ensemble des actions à mener issues du diagnostic, analyse et enquêtes effectuées sur terrain et des entretiens entrepris auprès des différents services et acteurs concernés.

**Conformément à l'article 23 de la loi 94-12, ce PRU comprend les éléments suivants :**

- **Un ou plusieurs documents graphiques ;**
- **un règlement fixant les règles de rénovation urbaine et les règles selon lesquelles doivent être traités les bâtiments menaçant ruine ;**
- **un programme d'exécution des opérations programmées dans le cadre du plan de rénovation urbaine s'étalant sur une durée maximale de dix (10) ans.**

Compte tenu des options énoncées préalablement et sur la base des prévisions du Plan d'Aménagement et des autres documents d'urbanisme qui couvrent le site, le document graphique du Plan de Rénovation Urbaine du site doit comporter un projet de rénovation urbaine global et intégré respectant le cachet local et prenant en considération les éléments suivants :

- Les différentes zones d'habitation à traiter ainsi que les actions nécessaires à entreprendre pour chaque type de bâtisse (rénovation, restauration, démolition et reconstruction, etc.);
- La définition des équipements existants et des actions adéquates à mener pour les améliorer en cas de besoin (restauration rénovation, surélévation, etc), ainsi que les équipements et services nouveaux à insérer et leurs aménagements proposés ;
- Les projets relatifs aux constructions ayant une valeur architecturale certaine (préservation, reconversion, réhabilitation, etc) ;
- Le réseau viaire, la plateforme multimodale, les voies de secours et les circuits touristiques ;
- Les axes commerciaux à valoriser ;
- Les aménagements des espaces verts et des places publiques existantes et celles projetées.

Le document graphique doit définir, l'aspect global des projets de rénovation urbaine et les axes qui les composent, notamment :

- **L'amélioration des conditions de vie et d'habitat :**
  - Définition des zones d'habitat à rénover et des types d'intervention adoptés ;
  - Définition des projets relatifs aux équipements publics et collectifs améliorés et/ou créés ;
  - Prise en considération de toutes les catégories et couches sociales constituant le site ;
  - Prise en considération des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- **La sauvegarde du patrimoine (patrimoine bâti ou non bâti) et la réhabilitation des tissus urbains anciens :**
  - Identification du périmètre de sauvegarde en fonction des actions de restauration et de réhabilitation à mener au niveau du site ;
  - Définition des projets à réaliser et leurs composantes après identification du périmètre.
- **Valorisation des espaces urbains sur le plan fonctionnel, esthétique, économique, culturel, social, touristique et environnemental :**
  - Définition des nouvelles fonctions et vocations ;
  - Mise en exergue des activités adoptés (culturelles, sportives, etc) ;
  - Mise en place des projets relatifs au commerce et services publics adoptés ;
  - Organisation du découpage parcellaire en cohérence avec la trame parcellaire du site ;
  - Reprise des éléments caractérisant la morphologie du site, notamment les ruptures de gabarit des bâtiments, tout en organisant les prospects et les rapports entre l'existant et les projets projetés ;
  - Mise en place de projets accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ;
  - Mise en valeur des éléments naturels existants, notamment par ;
    - L'intégration d'une trame paysagère ;
    - Le prolongement du maillage de voiries des quartiers environnants,

- propre à garantir l'insertion urbaine du projet à l'échelle du site et de son environnement élargi ;
- o La prévention des risques naturels et la préparation à la gestion de crise ;
- o L'intégration de procédés et solutions techniques inhérentes à garantir l'efficacité énergétique des bâtiments et la réduction de l'empreinte carbone ;

## **1.2- Règlement**

Après évaluation des différentes réglementations régissant le quartier d'Akachmir, le prestataire devra définir le règlement le plus adapté au site. Ce dernier doit être adapté aux dispositions de la loi 94-12 et à son décret d'application et doit prendre en compte les différentes phases du développement urbain du secteur.

Il doit intégrer chaque composante du projet de rénovation urbaine, notamment l'habitat, les services et équipements publics et collectifs, les constructions nouvelles, les espaces non bâtis, les espaces verts, les aménagements publics, etc, et ce en détaillant chacune des interventions à engager pour chaque type d'action (nature des travaux, des matériaux, des structures, des palettes de couleurs, des types de végétations, etc). Il s'agit d'accompagner chacune des composantes du programme de rénovation urbaine d'outils complets nécessaires à leur exécution, tout en adoptant une approche souple, flexible et prospective.

## **1.3-Guide des interventions urbaines, architecturales et paysagères**

Il s'agit d'un document qui regroupe tous les types d'interventions à mener : les aménagements paysagers et urbanistiques à différentes échelles (1/100, 1/50 et 1/20) les ordonnancements architecturaux, les détails architectoniques, etc, qui peuvent être une source d'inspiration pour les maîtres d'œuvre lors de l'élaboration des projets de restauration, de réhabilitation, de rénovation, de reconstruction, et d'aménagement.

## **2-Programme d'exécution et fiches projets :**

Le Plan de Rénovation Urbaine doit être accompagné par des fiches projets.

Ainsi, conformément à l'article 23 de la loi 94-12, un programme d'exécution des actions programmées dans le cadre du PRU avec un délai d'exécution maximal de dix (10), devra être réalisé par le prestataire.

Ce programme sera traduit par des fiches projets permettant le passage des options d'aménagement aux projets (selon les priorités décrites ci-dessus) :

Chaque fiche doit indiquer les éléments cités ci-après à travers des cartes, des plans, des images, des tableaux, des schémas et des graphes :

- L'intitulé du projet ;
- La situation et localisation du projet ;
- L'acteur ou les acteurs responsables de la réalisation du projet ;
- Les objectifs escomptés du projet ;
- L'accompagnement social de la population pour la réussite du projet ;
- Les programmations détaillées accompagnant le projet ;
- Les délais et termes de réalisation du projet ;
- Les mesures d'accompagnement (juridiques, institutionnelles, fonciers, etc.) ;

- L'estimation sommaire du projet ;
- Les modes de financement possibles ;
- Les effets induits sur le site ;
- Les actions prioritaires à mener ;
- L'équipe du maître d'œuvre adéquate pour la réalisation du projet.

Ces projets seront groupés dans une plaquette et présentés par ordre de priorité en tenant en compte les liaisons inter projets possibles.

### 3- Montage technico-financier et stratégie d'intervention :

Il s'agit d'établir un montage technico-financier pour chaque projet avec définition du mode de partenariat à nouer.

**A la fin des deux phases précédentes (phase 1 et 2) un rapport général (en langue française) ainsi qu'un rapport définitif de synthèse (en langue arabe et française) seront dressés par le prestataire, accompagnés de plans graphiques adoptés, du règlement du PRU, d'un guide des interventions (urbaines, architecturales et paysagères), des fiches projets et d'une plaquette de projets.**

**Une journée de restitution des résultats de l'étude au profit des acteurs concernés sera organisée, et sera assurée par le prestataire qui prendra à sa charge la logistique de l'évènement.**

#### Article 8 : Livrables à fournir par le Prestataire

Pour chaque phase de l'étude, le Prestataire fournira un rapport provisoire qu'il soumettra à la validation du maître d'ouvrage dans les délais arrêtés par l'article 16 ci-dessous. Après prise en compte des remarques et suggestions du maître d'ouvrage, le Prestataire devra remettre le rapport définitif dans les délais.

Phase	Livrables	Délai du rendu	Délai d'examen (en jours)	Délai de correction (en jours)	Délais de validation (en jours)	Nombre d'exemplaire	
						Edition partielle	Edition définitive
Phase 1	<b>Rapport « Diagnostic prospectif et état des lieux »</b>	2 mois	12	8	10	30 copies papiers et 10 copies numériques	30 copies papiers et 20 copies numériques

Phase 2	Rapport « Scénarios d'intervention et de mise en œuvre et Documents de Rénovation Urbaine : Plan de Rénovation Urbaine, Règlement, Plan d'action et fiches projets »	3 mois	12	8	10	30 copies papiers et 10 copies numériques	30 copies papiers et 20 copies numériques
	Rapport Général (en langue française)					5 copies papiers et 1 copie numérique	30 copies papiers et 30 copies numériques
	Rapport définitif de synthèse (en langue arabe et française)					5 copies papiers et 1 copie numériques	150 copies papiers et 50 copies numériques

#### Article 9 : Délais de réalisation de l'étude

La durée globale de réalisation de l'étude est de (5) cinq Mois, à compter de la date de l'ordre de service prescrivant au Prestataire de commencer les prestations du marché. Ce délai ne prend pas en compte les délais que se réserve le maître d'ouvrage pour la validation des rapports. Il est réparti comme indiqué ci-après :

Phase de l'étude	Durée
<b>Phase I : Etat des lieux et diagnostic général</b>	<b>2 mois</b>
<b>Phase II: Scénarios d'intervention et de mise en œuvre et Documents de Rénovation Urbaine : Plan de Rénovation Urbaine, Règlement, Plan d'action et fiches projets</b>	<b>3 mois</b>

#### Article 10 : Ordres de service

Chaque phase sera sanctionnée par un ordre de service distinct.

#### Article 11 : Langue utilisée

Le présent CPS a été rédigé en français qui sera la langue faisant foi pour toute question relative à sa liquidation ou à son interprétation.

La langue de travail pour l'exécution du marché découlant du présent appel d'offres est le français. Toutefois, les documents, les rapports à produire et les communications à faire par le prestataire doivent être en français et les documents de synthèses en arabe et en français.

## **Article 12 : Pièces mises à la disposition du prestataire**

Aussitôt après la notification de l'approbation du marché, le maître d'ouvrage remet gratuitement au titulaire, contre décharge, les documents constitutifs du marché en l'occurrence les pièces expressément désignées à l'article 3 du présent CPS à l'exception du cahier des clauses administratives générales (CCAG-EMO).

## **Article 13 : Organisation**

Le titulaire est lié par le planning détaillé, figurant dans l'offre technique, qui fait apparaître clairement les tâches relatives à chaque phase de l'étude et un chronogramme d'affectation du personnel à ces diverses tâches.

Les Curriculum Vitae (CV) dûment signés figurant dans l'offre technique, portent engagement contractuel du concerné d'affecter aux missions et tâches les personnes désignées.

## **Article 14 : Obligations du Prestataire**

Dans le cadre de l'exécution du présent marché, le Prestataire doit veiller au respect des lois et règlements en vigueur au Maroc et s'engage à exécuter les travaux (tels qu'elles sont décrites dans l'article 2) dans les règles de l'art, selon des normes et standards professionnels élevés. Il est tenu notamment de :

- Fournir les ressources matérielles et professionnelles nécessaires et les affecter aux prestations prévues contractuellement ;
- Veiller au respect du calendrier arrêté. Tout changement dans le planning d'intervention du personnel affecté à l'exécution des prestations devra être soumis à l'agrément de l'Agence ;
- Appliquer la méthodologie proposée pour les besoins de l'étude ;
- Prendre en charge les frais de transport, de déplacement, d'hébergement, de secrétariat, de reproduction, etc. ;
- Remettre à l'Agence toutes les données recueillies, tous les documents utilisés ;
- Etablir et remettre à l'Agence les rapports objet de l'ensemble des missions décrites dans le présent marché ;
- Apporter aux documents et fichiers provisoires les modifications demandées suite aux procédures de suivi, de concertation ou d'approbation.

## **Article 15 : Engagements de l'ANRUR**

L'Agence veillera au bon déroulement des travaux de réalisation de l'étude et s'engage à cet effet à :

- Mettre à la disposition du prestataire retenu toutes les informations dont elle dispose et qui sont jugées utiles pour cette étude ;
- Examiner les fichiers et documents des différentes missions effectuées et en vue de donner quitus final lorsque les modifications, corrections et remarques auront été prises en compte par le prestataire ;
- Veiller à la qualité du déroulement opérationnel de la mission et aider le Prestataire à prendre en compte les contraintes spécifiques du projet ;
- Désigner un comité de suivi qui sera chargé d'assurer le suivi des travaux de l'étude.

## **Article 16 : Délai de validation des rapports et réception**

En application du paragraphe 2 de l'article 47 du CCAGEMO, le prestataire avise par écrit l'Agence de la date à laquelle les rapports seront déposés pour validation.

Le Maître d'Ouvrage disposera de douze (12) jours calendaires pour valider les rapports et documents établis par le Prestataire dans le cadre du présent marché. Des renseignements et des travaux complémentaires, faisant référence au présent CPS, pourront être demandés au Prestataire pendant le délai de validation, à l'expiration duquel l'Agence pourra :

- Soit accepter les rapports, documents et/ou fichiers sans réserve, ce qui impliquera leur approbation ;
- Soit inviter le(les) Prestataire à procéder à des corrections ou améliorations de détail ;
- Soit rejeter les rapports, documents et/ou fichiers pour insuffisance grave.

Dans le deuxième cas, le Prestataire disposera de huit (8) jours calendaires pour remettre les documents et/ou fichiers en forme définitive, étant précisé que les frais de reprise des fichiers et documents sont entièrement à la charge du Prestataire. Chaque phase fera l'objet d'un procès-verbal de réception partielle. A cet effet, le Maître d'Ouvrage disposera de dix (10) jours calendaires pour valider les rapports et documents définitifs.

Conformément à l'article 49 du CCAG-EMO, chaque phase sera sanctionnée par une réception partielle, qui sera prononcée par le maître d'ouvrage après validation des livrables correspondants à ladite phase.

La dernière réception partielle fait foi de réception définitive du marché.

Les réceptions seront constatées par des procès-verbaux signés par les soins du maître d'ouvrage dont une copie est notifiée au prestataire.

#### **Article 17 : Suivi de l'étude**

Un comité de suivi de l'étude sera désigné par le maître d'ouvrage et les autorités locales concernées.

Chaque phase de l'étude doit faire l'objet d'une restitution et d'un débat au sein du comité de suivi.

La validation des différentes phases de l'étude se fera sur la base d'une synthèse des suggestions et des recommandations des membres du comité.

#### **Article 18 : Domicile du Prestataire**

Les notifications du Maître d'Ouvrage sont valablement faites au domicile élu ou siège social du Prestataire mentionné dans l'acte d'engagement, conformément à l'article 17 du CCAG-EMO.

En cas de changement de domicile, le Prestataire est tenu d'en aviser le maître d'ouvrage dans un délai de 15 jours suivant ce changement.

#### **Article 19 : Nantissement**

Les modalités et les conditions dans lesquelles peuvent être nantis ce marché dont fixées par le dahir n° 1-15-05 du 29 rabii II 1436 (19 février 2015) portant promulgation de la loi n° 112-13 relative au nantissement des marchés publics, étant précisé que :

- La liquidation des sommes dues par le maître d'ouvrage en exécution du marché sera opérée par la Directrice de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments menaçant ruine ou par la personne ayant reçu délégation à cet effet ;

- Au cours de l'exécution du marché, les documents cités à l'article 8 de la loi n° 112-13 peuvent être requis du maître d'ouvrage, par le titulaire du marché ou le bénéficiaire du nantissement ou de la subrogation, et sont établis sous sa responsabilité.

- Lesdits documents sont transmis directement à la partie bénéficiaire du nantissement avec communication d'une copie au titulaire du marché, dans les conditions prévues par l'article 8 de la loi n° 112-13.

- Les paiements prévus au marché seront effectués par le Trésorier Payeur de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments menaçant ruine, seul qualifié pour recevoir les significations des créanciers du titulaire du marché.

- Le maître d'ouvrage remet au titulaire du marché, contre récépissé, une copie du marché portant la mention « exemplaire unique » dûment signée et indiquant que ladite copie est destinée à former titre pour le nantissement du marché ;
- Les frais de timbres de l'exemplaire unique susmentionné sont à la charge du Titulaire du Marché.

#### **Article 20 : Sous-traitance**

Les conditions de la sous-traitance sont celles prévues en application de l'article 158 du décret n° 2.12.349 précité.

#### **Article 21 : Nature et Caractère des prix**

##### **Nature des prix**

Le présent marché est à prix global.

Conformément à l'article 34 du CCAG-EMO, les prix du marché comprennent le bénéfice ainsi que tous droits, impôts, taxes, frais généraux, faux frais et assurer au prestataire une marge pour bénéfices et risques et d'une façon générale toutes les dépenses qui sont la conséquence nécessaire et directe du travail.

Ces prix doivent également être considérés comme forfaitaires et tiennent compte de l'ensemble des prestations auxquelles ils s'appliquent, non seulement telles que ces dernières sont définies dans le présent document mais encore telles qu'elles seront réellement exécutées pour aboutir aux documents et autres livrables à remettre par le Prestataire.

Ils tiennent compte également de tous les frais nécessaires pour le transport, l'hébergement et les missions de l'ensemble du personnel employé par le Prestataire ainsi que des frais de bureau et autres entraînés par l'exécution des prestations.

##### **Caractère des prix**

Les prix sont fermes et non révisables.

#### **Article 22 : Cautionnements et Retenue de garantie**

##### **1. Le cautionnement**

- Le cautionnement provisoire est fixé à la somme de : **15 000, 00 DH** (Quinze Mille) ;
- Le cautionnement définitif est fixé à trois pour cent (3 %) du montant initial du marché et doit être constitué dans les (30 jours) qui suivent la notification de l'approbation du marché.

##### **2. La retenue de garantie**

Par dérogation à l'article 40 du CCAG-EMO, la retenue de garantie n'est pas prévue dans ce marché.

#### **Article 23 : Assurances - responsabilité**

Avant tout commencement de l'exécution des prestations du marché, le titulaire devra souscrire toutes les polices d'assurance couvrant tous les risques inhérents à l'exécution du marché, et ce conformément à l'article 20 du CCAG-EMO et tel qu'il a été modifié et complété par le décret 2-05-1434 du 28/12/2005.

#### **Article 24 : Arrêt de l'étude et résiliation du marché**

##### **a- Arrêt de l'étude**

Conformément à l'article 28 du CCAG-EMO, l'Agence se réserve le droit d'arrêter l'étude au terme de chacune des phases du marché. Dans ce cas là, le marché est immédiatement résilié sans que le titulaire puisse prétendre à indemnité.

## **b- Résiliation du marché**

La résiliation du marché peut être prononcée conformément aux dispositions prévues par le décret n°2.12.349 du 8 Joumada I<sup>er</sup> 1434 (20 Mars 2013) relatif aux marchés publics et dans les conditions et modalités prévues par les articles 27 à 33 et 52 du CCAG-EMO.

En cas de non exécution ou de défaillance dans les délais prévus, l'Agence mettra le Prestataire en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai minimum de 15 jours. Passé ce délai, si l'exécution des prestations objet du présent marché n'est pas faite, le marché sera résilié de plein droit, sans indemnités pour le(les) Prestataires concernés et ce, en application de l'article 52 du CCAG-EMO.

Par ailleurs, cette clause ne fera pas obstacle à l'application des autres cas prévus par le CCAG-EMO.

La résiliation du marché ne fera pas obstacle à la mise en œuvre de l'action civile ou pénale qui pourrait être intentée au titulaire du marché en raison de ses fautes ou infractions.

Si des actes frauduleux, des infractions réitérées aux conditions de travail ou des manquements graves aux engagements pris ont été relevés à la charge du prestataire, l'Agence, sans préjudice des poursuites judiciaires et des sanctions dont le prestataire est passible, peut par décision motivée, prise après avis de la Commission des Marchés, l'exclure temporairement ou définitivement de la participation aux marchés de son administration.

## **Article 25 : Propriété de l'étude**

Les versions définitives des fichiers, documents et rapports de l'étude restent la propriété de l'Agence et doivent lui être remises. L'Agence se réserve le droit exclusif de disposer de ces fichiers, rapports et documents pour ses besoins propres ainsi que pour ceux des collectivités et organismes concernés.

L'Agence se réserve également la totalité des droits de propriété intellectuelle et ou industrielle découlant des prestations rémunérées dans le cadre de l'étude. Les fichiers et documents réalisés en vertu du présent marché sont la propriété de l'Agence qui s'en réserve le droit d'exploitation ultérieure. Le Prestataire est autorisé à s'approprier la réalisation de l'étude, devant un public restreint, dans le but de faire état de ses références.

## **Article 26 : Secret professionnel et confidentialité**

Le Prestataire et son personnel sont tenus au secret professionnel pendant toute la durée du marché et après son achèvement sur les renseignements et les documents recueillis ou portés à leur connaissance à l'occasion de l'exécution du marché. Sans autorisation préalable de l'Agence, ils ne peuvent communiquer à des tiers la teneur de ces renseignements et documents. De plus, ils ne peuvent faire un usage préjudiciable à l'Agence des renseignements qui leur sont fournis pour accomplir leur mission.

## **Article 27 : Droits de timbre et d'enregistrement**

Conformément à l'article 6 du CCAG-EMO, le Prestataire est tenu de s'acquitter des droits de timbre et d'enregistrement du marché, tels que ces droits résulteront des lois et règlements en vigueur.

## Article 28 : Modalités de règlement et Structure des Prix

Pour l'ensemble des prestations, le titulaire sera rémunéré suivant le montant du bordereau des prix, et ce **obligatoirement** dans les limites fixées ci-dessous.

Le paiement sera effectué sur la base de décomptes provisoires après présentation par le titulaire, aux services concernés du Maître d'Ouvrage, de 3 factures. Ces factures seront établies compte tenu des indications figurant dans le bordereau des prix.

**Le règlement** sera effectué par virement au Relevé d'Identité Bancaire indiqué dans le préambule, et interviendra **après la réception partielle de chaque phase** du marché par le maître d'ouvrage, et **selon la structure des prix suivante** :

- **30%** (trente pour cent) du montant du marché, correspondant à la réception de la phase I ;
- **70%** (soixante-dix pour cent) du montant du marché, correspondant à la réception de la phase II ;

## Article 29 : Pénalités pour retard

En cas de retard dans l'exécution des prestations du marché, il sera appliqué à l'encontre du titulaire une pénalité journalière de 1 ‰ (un pour mille) du montant correspond à la phase subissant le retard constaté.

Le montant total de ces pénalités est plafonné à 10 % (dix pour cent) du montant initial du marché modifié ou complété, le cas échéant, des montants des avenants.

## Article 30: Lutte contre la fraude et la corruption

Le prestataire ne doit pas recourir par lui-même ou par personne interposée à des actes de corruption, à des manœuvres frauduleuses, et à des pratiques collusoires, à quelque titre que ce soit, dans les différentes procédures de passation, de gestion et d'exécution du marché.

Le prestataire ne doit pas faire, par lui-même ou par personne interposée, des promesses, des dons ou des présents en vue d'influer sur les différentes procédures de conclusion d'un marché et lors des étapes de son exécution.

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des intervenants dans l'exécution du présent marché.

## Article 31 : Main d'œuvre, conditions de travail, immigration au Maroc

Les formalités de recrutement et de paiement des employés sont celles prévues par les dispositions de l'article 19 du CCAG-EMO.

## Article 32 : Règlement des différends et litiges

En cas de litige entre l'Agence et un (des) Prestataire, il sera fait recours à la procédure prévue par les articles 53 et 54 du CCAGEMO. Si cette procédure ne permet pas le règlement du litige, celui-ci sera soumis à la juridiction marocaine compétente statuant en matière administrative, conformément à l'article 55 du CCAGEMO. La loi, qui régit le présent marché et conformément à laquelle il doit être interprété, est la loi marocaine.

### Article 33 : Equipe du prestataire

L'équipe, qui sera chargée de l'exécution des prestations du présent appel d'offres, devra comporter des profils de formation adéquate, permettant de réaliser le travail dans de bonnes conditions. Les membres de cette équipe doivent avoir une expérience confirmée dans leur domaine d'intervention et avoir mené des travaux similaires.

Cette équipe doit être, par ailleurs, dirigée et encadrée, par un chef de projet, **architecte** lauréat d'une école d'architecture, ayant une expérience confirmée en urbanisme, requalification et réhabilitation des tissus anciens et dans la coordination des équipes.

Ledit **chef de projet** assurera la supervision de l'exécution de l'étude, ainsi que la direction des travaux de l'équipe pluridisciplinaire, au cours du déroulement de l'étude. Ils pourront être chargés éventuellement d'autres tâches spécifiques dans le cadre de cette même étude.

En outre, des spécialistes de chacune des disciplines, citées ci-dessous, devront nécessairement figurer parmi cette équipe :

- Un ingénieur topographe, lauréat d'une école d'ingénierie, ayant une expérience confirmée dans la gestion du foncier et la cartographie des projets ;
- Un environnementaliste, ayant une expérience confirmée dans le domaine de l'urbanisme, du développement durable et de la gestion des risques naturels ;
- Un expert juriste, ayant une expérience confirmée dans le domaine de l'urbanisme, de l'habitat et de la réalisation des documents d'urbanisme ;
- Un expert en socio-économie ou en sociologie urbaine.

Ils devront également avoir d'excellentes capacités de rédaction en français et en arabe.

Ces experts du Prestataire intervenants dans la mission s'engagent à exécuter leurs travaux dans les règles de l'art, selon les normes et standards professionnels les plus élevés.

Exceptionnellement, l'Agence se réserve le droit de demander le remplacement d'un ou de plusieurs membres de l'équipe du Prestataire au cours de l'exécution de leur mission. Le Prestataire devra pouvoir procéder au remplacement de ce membre de l'équipe, dans un délai de 7 (sept) jours maximum à compter de la date de notification de leur refus par l'Agence, par un professionnel de qualification au moins égale.

L'équipe peut également adjoindre d'autres profils jugés nécessaires pour la bonne conduite de l'étude.

**Article 34 : Bordereau du prix**

	<i>Désignation des prestations</i>	<i>Unité</i>	<i>Prix forfaitaire en DHS (.. Hors TVA)</i>	
			<i>En chiffre</i>	<i>En lettre</i>
<i>Phase 1</i>	<i>Etat des lieux et diagnostic général</i>	<i>F</i>		
<i>Phase 2</i>	<i>Scénarios d'intervention et de mise en œuvre et Documents de Rénovation Urbaine : Plan de Rénovation Urbaine, Règlement, Plan d'action et fiches projets</i>	<i>F</i>		
<i>Montant total (HT)</i>				
<i>Taux TVA 20%</i>				
<i>Total (TTC)</i>				

(\*) Le concurrent doit préciser le libellé de la monnaie conformément au règlement de la consultation.

**Fait à..... le.....  
(Signature et cachet du concurrent)**

**DERNIERE PAGE**

**APPEL D'OFFRES OUVERT SUR OFFRE DE PRIX**

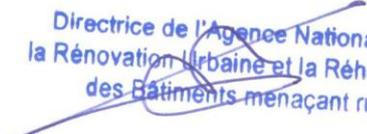
**N° 03/2019**

*Marché passé par appel d'offres ouvert sur Offre de prix (séance publique) en application des dispositions des Articles 16 §1 A2 et Article 17 §1 et §3 A3 du Décret n° 2-12-349 du 8 Joumada I<sup>er</sup> 1434 (20 mars 2013) relatif aux marchés publics.*

**Objet :**

**« Etude concernant l'élaboration du Plan de Renovation Urbaine du Quartier Akachmir à El Hajeb »**

**Pour un montant de (en chiffres et en lettres) : Ne pas remplir**

<b>LE MAITRE D'OUVRAGE</b>   Directrice de l'Agence Nationale pour la Renovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments menaçant ruine  <b>Mme Zahra SAHI</b>	
<b>LE PRESTATAIRE (lu et accepté)</b>	<b>WISE PAR LE CONTROLEUR D'ETAT DE L'ANRUR</b>
<b>APPROUVE PAR L'AUTORITE COMPETENTE</b>	

# ANNEXE :

Délimitation du site objet de rénovation urbaine :

