Appel d'offres ouvert sur offres de prix N° 05/2023

CAHIER DES PRESCRIPTIONS SPECIALES

Objet :

Etude relative à l'élaboration du Plan de Rénovation Urbaine du Quartier Sidi Youssef Ben Ali de l'arrondissement SYBA, sis à Marrakech

Royaume du Maroc
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine
Ministère de l'Aménagement du Territoire National de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

Passé en application des dispositions de l'al 2 §1 de l'Article 16 et §1 de l'article 17 et al 2 §3 de l'article 17 du Décret n° 2-12-349 du 8 Joumada I^er^ 1434 (20 mars 2013) relatif aux marchés publics.

Immeuble 19 Av. Ibn Sina, Agdal Rabat
05.37.71.63.34
05.37.71.51.91
05.37.71.22.55
contact@anrur.gov.ma
www.anrur.gov.ma

PREAMBULE

Appel d'offres ouvert sur Offres de prix (séance publique) en application des dispositions de l'al 2 §1 de l'Article 16 et §1 de l'article 17 et al 2 §3 de l'article 17 du Décret n° 2-12-349 du 8 Joumada Ier 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 AZHAR KTITOU, la Directrice Générale de l'ANRUR, désignée ci-après par le terme « Maître d'Ouvrage ».

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 été arrêté et convenu ce qui suit

Royaume du Maroc
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine
Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

SOMMAIRE

Article	INTITULE	PAGE
1.	OBJET DE L'APPEL D'OFFRES OUVERT	4
2.	MODE DE PASSATION	4
3.	MAÎTRE D'OUVRAGE	4
4.	PIECES CONSTITUTIVES DU MARCHE	4
5.	REFERENCE AUX TEXTES GENERAUX	4
6.	SOUS TRAITANCE	5
7.	DOCUMENTS A FOURNIR PAR L'ANRUR	5
8.	OBJECTIF DU PLAN DE RENOVATION URBAINE	5
9.	PRESENTATION DE L'AIRE D'ETUDE ET PROBLEMATIQUES DU SITE	6
10.	PRINCIPES D'INTERVENTION	8
11.	TACHES DU TITULAIRE	9
12.	LIVRABLE A FOURNIR PAR LE PRESTATAIRE	19
13.	DELAI DE REALISATION DE L'ETUDE	19
14.	LANGUE UTILISEE	20
15.	OBLIGATION DU TITUALIRE	20
16.	ENGAGEMENT DE L'ANRUR	21
17.	COMPOSITION DE L'EQUIPE	21
18.	SUIVI DE L'ETUDE	21
19.	REUNIONS TECHNIQUES ET DE CONCERATION	22
20.	RECEPTION -APPROBATION	22
21.	NATURE ET CARACTERE DES PRIX	22
22.	CAUTIONNEMENTS ET RETENUE ET DELAI DE GARANTIE	23
23.	DROITS DE TIMBRE ET D'ENREGISTREMENT	23
24.	ASSURANCE-RESPONSABILIT	23
25.	PROTECTION DE LA MAIN D'ŒUVRE	23
26.	MODALITES DE PAIEMENT	23
27.	DOMICILIATION DU PRESTATAIRE	24
28.	NANTISSEMENT	24
29.	ARRET DE L'ETUDE ET RESILIATION DU MARCHE	24
30.	REGLEMENT DES DIFFERENDS ET LITIGES	24
31.	SECRET PROFESSIONNEL ET PROPRIETE DE L'ETUDE	25
32.	INCOMPATIBILITE	25
33.	CAS DE FORCE MAJEURE	25
34.	PENALITE	25
35.	AJOURNEMENT DE L'EXECUTION DU MARCHE	25
36.	LUTTE CONTRE LA FRAUDE ET LA CORRUPTION	25
37.	ARCHIVAGE DES DOCUMENTS ET LEUR RESTITUTION A L'ANRUR	26
38.	BORDEREAU DU PRIXGLOBAL	26
39.	DECOMPOSITION DU MONTANT GLOBAL	27

Royaume du Maroc
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine
Ministère de l'Aménagement du Territoire National de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

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

Le présent appel d'offres ouvert sur offres de prix **N° 05/2023** a pour objet : **Etude relative à l'élaboration du Plan de Rénovation Urbaine du Quartier Sidi Youssef Ben Ali de l'arrondissement SYBA, sis à Marrakech.**

ARTICLE 2 - MODE DE PASSATION

Appel d'offres ouvert sur offres de prix (séance publique) lancé en application de l'article 7, l'alinéa 2 paragraphe 1 de l'article 16 et paragraphe 1 de l'article 17 et alinéa 3, paragraphe 3 de l'article 17 du décret n° 2.12.349 du 8 Joumada I 1434 (20 mars 2013) relatif aux marchés publics

ARTICLE 3 : MAÎTRE D'OUVRAGE

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine, représentée par la Directrice Générale Azhar KTITOU, désignée ci-après par le terme « Maître d'Ouvrage »

ARTICLE 4 : PIECES CONSTITUTIVES DU MARCHE

Les pièces constitutives du marché sont :
- L'acte d'engagement dûment rempli et signé ;
- Le présent cahier des prescriptions spéciales paraphé et signé à la dernière page avec la mention « lu et accepté » ;
- Le bordereau du prix global ;
- Décomposition du montant global ;
- 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 5 : REFERENCE AUX TEXTES GENERAUX

Les obligations du titulaire du marché découlant du présent appel d'offres résultant du présent CPS et des documents ci-après :

- Le dahir n°1-15-05 du 29 rabii II 1436 (19 février 2015) portant promulgation de la loi n°112-12 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 ;
- Les dahirs des 21 mars 1943 et 27 décembre 1944 en matière de législation sur les accidents du travail
- Le Dahir n° 1-16-48 du 19 rajeb 1437 (27 avril 2016) portant promulgation de la loi n°94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et l'organisation des opérations de rénovation et la création de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine (ANRUR) ;
- Le Décret n° 2-17-586 du 19 moharrem 1439 (10 octobre 2017) pris pour l'application de la loi n° 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine ;
- La loi n°69-00 relative au contrôle financier de l'Etat sur les entreprises publiques et autres organismes, promulguée par le dahir n°1-03-195 du 16 ramadan 1424 (11 novembre 2003) ;
- Le décret n°2.12.349 du 8 Joumada I 1434 (20 mars 2013) relatif aux marchés publics ;
- Le cahier des clauses administratives générales applicable aux marchés de services 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 1423 (4 juin 2002).
- Le décret n° 2-16-344 du 17 chaoual 1437 (22 juillet 2016) fixant les délais de paiement et les intérêts moratoires relatif à la commande publique ;
- Arrêté du ministre de l'Économie, des finances et de la réforme de l'administration n° 2678-19 du 6 joumada I 1442 (21 décembre 2020) fixant la nomenclature des pièces justificatives pour le visa des actes d'engagement de dépenses des établissements publics et autres organismes soumis au contrôle préalable ;

- Arrêté du ministre de l'Économie, des finances et de la réforme de l'administration n° 2679-19 du 6 joumada I 1442 (21 décembre 2020) fixant la nomenclature des pièces justificatives du paiement des dépenses des établissements publics soumis au contrôle préalable ou au contrôle spécifique ;
- Arrêté du ministre de l'Économie et des Finances n°226/20/DEPP portant organisation comptable et financière de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine (ANRUR) ;
- La décision du Ministre de l'Economie et des Finances N°1401 DAPE/DEISP/SPC du 29 Mai 2019 fixant le seuil du visa préalable du contrôleur d'Etat de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments menaçant ruine ;
- Les textes législatifs et réglementaires concernant l'emploi, les salaires de la main d'œuvre particulièrement le Décret Royal n° 2.73.685 du 12 Kaâda 1393 (08 décembre 1973) portant revalorisation du salaire minimum dans l'industrie, le commerce, les professions libérales et l'agriculture ;
- Le titulaire devra se procurer ces documents s'il n'en dispose pas. Il ne pourra en aucun cas exciper de l'ignorance de ceux-ci pour se dérober aux obligations qui y sont contenues.

L'ensemble des textes spéciaux et documents généraux relatifs aux prestations à effectuer, rendus applicables à la date de passation du marché.

ARTICLE 6 - 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 7 : DOCUMENTS A FOURNIR PAR L'ANRUR

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 4 du présent CPS à l'exception du cahier des clauses administratives générales (CCAGEMO). Ainsi que les données dont il dispose, en particulier les documents d'urbanisme et les études établies sur l'aire d'étude en question, soient :

- Ceux déjà réalisés :
  - le plan d'aménagement de l'arrondissement SYBA en vigueur ;
  - le cas échéant les plans d'aménagement des arrondissements limitrophes et les études réalisées sur ce site .
  - les études topographiques établies en mars 2023 : Carte foncière ; Nature des terrains ; Plan de restitution
- Et ceux en cours de réalisation :
  - L'étude relative à l'opération du ratissage au niveau de la ville de Marrakech, en particulier la cartographie et les données socio-économique des bâtisses menaçant ruine suivant le degré de risques, ainsi que les différents programmes menés pour traiter ce phénomène.

Il sera fourni au titulaire les informations et documents utiles pour le bon déroulement de l'étude, ainsi qu'une attestation permettant de lui faciliter les contacts auprès des autres administrations.

ARTICLE 8 : OBJECTIF DU PLAN DE RENOVATION URBAINE

L'objectif global de cette étude est de déclencher une dynamique de revitalisation de l'ensembles des composantes urbaines du quartier Sidi Youssef Ben Ali en adoptant une approche pragmatique dans les processus d'intervention en matière de rénovation urbaine, en vue de rénover ce quartier, d'améliorer le paysage architectural et urbain et de valoriser les espaces urbains, ainsi que d'élaborer une stratégie opérationnelle des opérations de relance urbaine.

Il convient donc de noter que cette étude envisage la rénovation urbaine comme une réponse intégrale à la détérioration de cette zone urbaine de la ville de Marrakech, dans le but de la rendre plus accueillante et attractive, tout en permettant son développement harmonieux au regard des fonctions urbaines contemporaines, et son intégration dans son environnement d'influence.

Aux termes des dispositions de l'article 22 de la loi 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine, le plan de rénovation urbaine, aura pour objet, Sous réserve des orientations des documents d'urbanisme en vigueur, la valorisation de l'espace urbain et l'amélioration des 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.

De ce fait, le PRU constitue le document de base du projet urbain. Ce document représente la synthèse des visions et ambitions d'un système d'acteurs (associations d'habitants, administrations, politiciens) et la réponse aux problématiques existantes.

Constitué de documents graphiques et d'un règlement, le PRU se dote également d'un programme d'action opérationnel, qui sera exécuté en moins de 10 ans comme le stipule la loi 94-12, répond aux besoins actuels et futurs en matière de logements, activités, équipements collectifs et services urbains, et inscrit le territoire dans un processus de développement durable.

À cet effet, une attention particulière doit être portée à la conception du plan de rénovation urbaine, en tant que nouvel outil opérationnel d'aménagement urbain flexible, catalyseur et vecteur de projets de rénovation urbaine, qui vise à prendre soin de l'environnement urbain du quartier Sidi Youssef Ben Ali, pour accompagner et anticiper les dynamiques urbaines, tout en privilégiant la cohésion sociale des opérations intégrées, dans la perspective des principes d'intervention évoqués à l'article 10 ci-après.

Royaume du Maroc
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine
Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

ARTICLE 9 : PRESENTATION DE L'AIRE D'ETUDE ET PROBLEMATIQUES DU SITE

A. Contexte général :

Le quartier Sidi Youssef Ben Ali (SYBA), objet de la présente étude se situe dans la partie nord de l'arrondissement Sidi Youssef Ben Ali au sein de la Ville de Marrakech. Il s'étale dans sa totalité sur une surface de 114 Ha en forme de triangle contiguë au Nord à la Médina et limité à l'Est par Oued Issil.

SYBA est un tissu dense d'habitation à patio sur une petite parcelle identique dans sa morphologie et sa composition au tissu ancien. Il constitue le prolongement de la Médina de Marrakech à l'aube des années 40 comptant plus de 10 000 habitants au moment de l'indépendance. À partir des années 1960, l'évolution du douar, intégré au territoire municipal dès 1958, se distingue considérablement de celle des autres douars ou habitats spontanés. Incontestablement favorisé par sa localisation immédiate de la médina, il connait une évolution fulgurante en absorbant ainsi l'excédent de la sur densification de la médina et abritant les populations à revenus faibles ou irréguliers issus d'un flux migratoire important.

Le quartier a connu une très forte croissance passant de 20 000 habitants en 1960 à près de 30 000 en 1963, date à laquelle son extension spatiale atteint les limitent qui seront conservées à ce jour. En dépit de sa saturation spatiale, la densité continuera à s'accroitre dû à une surélévation anarchique et à l'exploitation maximale de tout vide urbain existant à l'intérieur de son enceinte. Ce processus qui s'accentue atteindra son apogée durant les années 1990 où la population avoisinera les 100 000 habitants faisant de SYBA le quartier le plus dense après la Médina. Jouant le rôle de régulateur de l'expansion urbaine pendant des décennies à l'Est de l'agglomération, le quartier ne saura assurer ce relais dans l'absorption des populations pauvres qui se fera par le développement d'une série de douars périphériques dans l'agglomération de Marrakech.

Ainsi, le quartier SYBA qui souffre aujourd'hui d'un grand nombre de problématiques résultantes d'un processus de densification et d'une dynamique de transformation se déroulant sur plusieurs décennies a fait naître une poche dense de bâti à perte de vue. Cet enclos urbain nécessite une intervention planifiée et intégrée matérialisée par le Plan de Rénovation Urbaine nécessaire à son redressement, à sa dé densification et à l'amélioration de la qualité de vie et d'habitat au sein du quartier.

B. **Traits saillant de la problématique urbaine :**

Sur densification et dégradation du cadre bâti :

L'une des problématiques saillantes de ce quartier et qui constitue également sa particularité est la forte concentration de la population avec une densité de 19.368 habitants au km2 contre 5.696 habitants/km² au niveau de la ville de Marrakech. L'ancien quartier se présente comme une poche de pauvreté regroupant des ménages très marginalisés se logeant dans un parc dégradé. L'état de délabrement de l'habitat au sein du site est très avancé dû à plusieurs facteurs notamment le vieillissement des bâtisses, la surdensité du quartier, les surélévations anarchiques, le manque d'entretien et la précarité économique de la population.

Un site enclavé :

La morphologie urbaine empreinte à celle de la médina notamment dans sa structure viaire produit un tissu dense avec des rues étroites initialement conçu à l'usage piéton. Toutefois, le site se retrouve enclavé et recroquevillé sur lui-même encore d'avantage avec l'Oued Issil qui le limite du côté Est. Par conséquent, le site s'étalant sur une superficie de plus de 100 Ha est inaccessible aux transports en commun et souffre d'un congestionnement dans la circulation dû à l'étroitesse de ses artères et le manque d'hiérarchisation des voies intérieures.

La qualité de l'espace publics :

Bien que le quartier SYBA ressemble en grande partie dans son organisation spatiale à la Médina, il est à noter l'absence d'espaces spécifiques de rencontres. En effet, le développement anarchique du site et sa surdensité donne lieu à un quartier asphyxié par le bâti ne laissant place à aucune place publique ou tout autre lieu porteur d'urbanité. Le manque d'espace vert appauvrit d'avantage un paysage urbain et architectural dégradé.

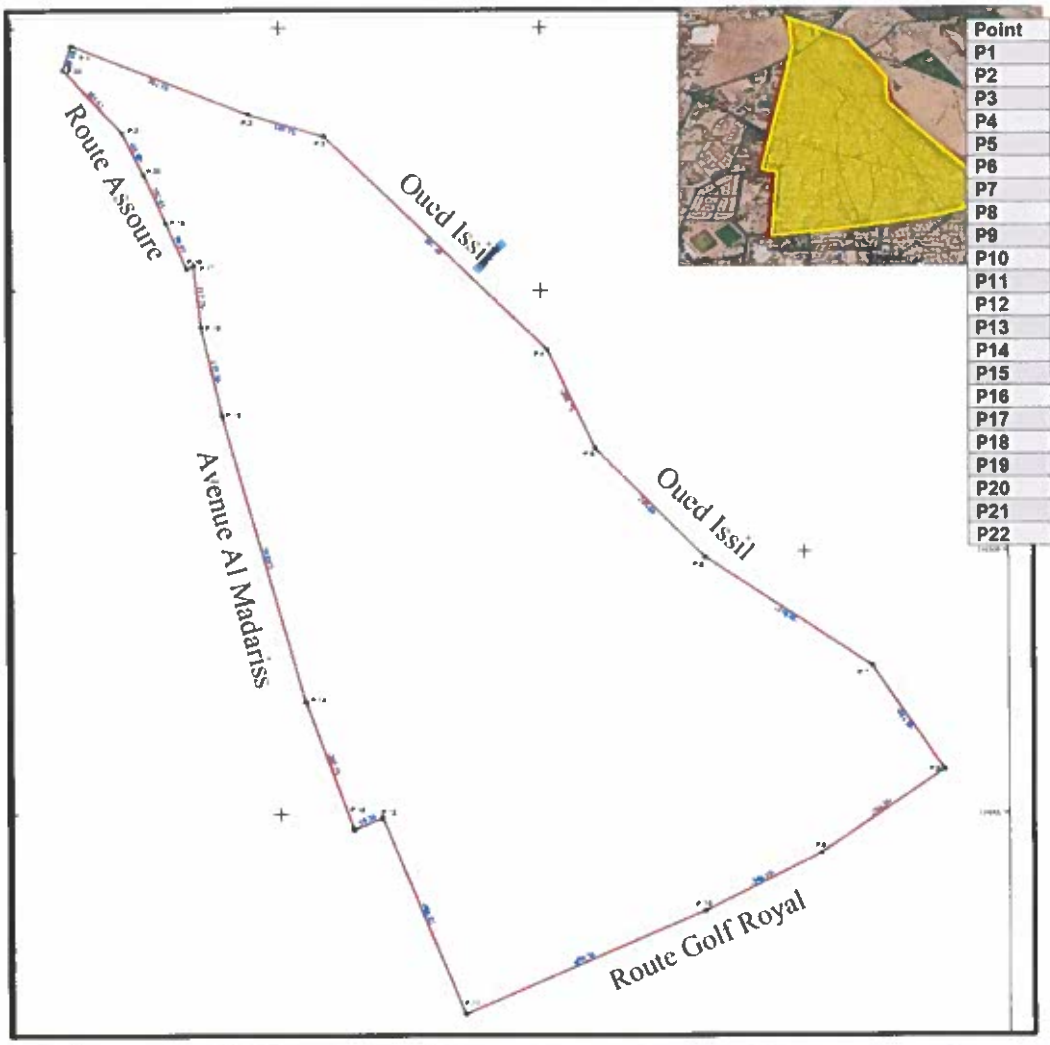
La rénovation du quartier SYBA devra être pensé eu égards aux dynamiques urbaines à l'échelle de l'arrondissement SYBA qui est en plein essor et du développement présagé de ce territoire du fait de sa situation géographique et ses atouts paysagers et naturels. Il est escompté de doter ce quartier d'un Plan de Rénovation Urbaine en qualité d'un programme d'actions portant en lui une vision globale et fédératrice traçant un ensemble de projets susceptible de rehausser la qualité architecturale et urbaine et de conforter sa dynamique économique et sociale au sein de l'arrondissement et de la ville de Marrakech.

C. **La délimitation du site :**

Conformément à la loi 94-12, le périmètre du quartier Sidi Youssef Ben Ali concerné par les opérations de rénovation urbaine, a été approuvé par le conseil de la commune de Marrakech en date du 29 Décembre 2022. A cet effet, un arrêté a été pris par la Présidente de la commune de Marrakech le 02 janvier 2023 par lequel est fixé les limites de la zone PRU du quartier SYBA et publié dans le Bulletin Officiel n°7201 en date du 5 Juin 2023.

Ci-après la délimitation du site:

Royaume du Maroc
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine
Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville



Point	X (m)	Y (m)
P1	255605,701	117467,165
P2	255941,716	117334,710
P3	256085,425	117292,679
P4	256513,434	116884,862
P5	256603,848	116696,750
P6	256811,920	116489,547
P7	257129,548	116281,937
P8	257267,176	116083,886
P9	257031,343	115925,011
P10	256811,266	115814,876
P11	256351,906	115618,071
P12	256193,509	115992,786
P13	256138,761	115970,270
P14	256047,753	116214,386
P15	255890,386	116760,229
P16	255851,144	116929,026
P17	255836,992	117045,903
P18	255824,585	117039,959
P19	255784,724	117127,364
P20	255742,584	117220,726
P21	255702,204	117299,810
P22	255589,434	117420,833

Royaume du Maroc
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine
Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

ARTICLE 10 : PRINCIPES D'INTERVENTION

Les interventions pour la rénovation urbaine constituent un modèle d'innovation urbaine et de développement durable :

1- Développement durable.

Il s'agit à travers l'étude du plan de rénovation urbaine dans toutes ses missions, de prôner les principes de l'urbanisme durable à travers lequel tous les acteurs coopèrent en intégrant des considérations fonctionnelles, environnementales et qualitatives pour concevoir et offrir un environnement favorable qui :

- assure à la population des lieux de vie sûrs, sains, propres et de qualité suscitant un fort sentiment d'appartenance, de fierté, d'équité sociale, d'intégration et d'identité ;
- crée les conditions d'une économie dynamique, équilibré, ouverte à tous et équitable qui promet la régénération urbaine ;
- incite de nouvelles valeurs de solidarité urbaine ;
- adopte des approches modernes, économes en énergie permettant d'améliorer la qualité écologique du quartier ;
- met en valeur le patrimoine matériel et immatériel , ainsi que et le paysage naturel.

2- Approche participative pour un aménagement intégré.

Afin de garantir à cette étude l'objectivité nécessaire, elle doit être menée dans un esprit de concertation et d'approche participative permettant la mise en relation des différents acteurs (institutionnels, professionnels, organisations de la société civile...etc.).

3- Cohérence et convergence des stratégies sectorielles :

La déclinaison des actions contenues dans les stratégies sectorielles concernant l'aire d'étude doit être abordée dans le cadre d'une vision globale permettant la cohérence et la convergence des programmes et projets arrêtés en vue d'assoir un cadre de rénovation urbaine intégré.

La recherche de la cohérence à travers l'harmonisation et l'accompagnement des stratégies sectorielles doit ainsi constituer l'élément majeur auquel le titulaire doit apporter des propositions concrètes.

4- Gouvernance territoriale

Le concept de gouvernance territoriale permet d'activer les relations sociales porteuses d'innovation, d'organiser les ressources territoriales et de concevoir un projet commun. A cet effet, Le titulaire devra introduire des dispositifs et outils de coordination entre les acteurs à plusieurs niveaux, en vue de renforcer la logique des projets concertés de territoire et de la promouvoir la capacité des acteurs à maîtriser les dynamiques d'évolution qui les concernent.

ARTICLE 11 - TACHES DU TITULAIRE

Le titulaire est invité à identifier les opportunités de développement et les dysfonctionnements propre au domaine de l'étude, afin de proposer des solutions à adopter pour développer une vision globale et cohérente, de choisir les axes stratégiques de développement du territoire, et d'assurer une convergence, une cohérence et une complémentarité des différentes politiques sectorielles concernant l'aire d'étude.

Ce challenge d'intelligence territoriale débouche sur la conceptualisation de programmes et d'actions ambitieux et structurants pour la réhabilitation et le renouvellement urbain du quartier.

Les axes sur lesquels repose la présente étude concernent les phases principales suivantes :

Phase 1	Méthodologie d'approche
Phase 2	Diagnostic prospectif et Orientations de rénovation urbaine
Phase 3	Programme de rénovation urbaine et montage technico-financier
Phase 4	Plan de Rénovation Urbaine, Règlement et Programme d'exécution

PHASE 1 : METHODOLOGIE D'APPROCHE (CONTEXTE, ENJEUX ET METHODES) :

Dans le mois qui suit la notification de l'ordre de service, Le titulaire doit présenter, au cours de cette phase, la problématique générale et expliciter les problématiques spécifiques afférentes à l'aire de l'étude.

Une méthodologie spécifique à l'aire de l'étude doit faire ressortir les différentes tâches à mener en précisant la démarche la plus adaptée au contexte physique et humain du site. Cette méthodologie comprendra entre autres :

- La présentation de l'aire et du contexte de l'étude du quartier SYBA : le prestataire devra, sur la base de l'analyse préliminaire de la documentation, des visites sur terrain et des contacts directs avec les personnes ressources, présenter l'aire de l'étude, ses spécificités, et son contexte d'insertion ;
- Les éléments de proposition d'une nouvelle conceptualisation du contenu du plan de rénovation urbaine : Il est attendu un aperçu détaillé et précis de la vision du prestataire de « l'approche de rénovation urbaine », ses objectifs et l'intérêt qu'elle revêt pour un contexte tel que celui du quartier SYBA ;
- La présentation détaillée de la problématique : Le contractant sera amené en se basant sur les premières investigations à identifier l'ensemble des éléments problématiques auxquels est confronté le site ;
- La méthodologie et approches à mener pour établir l'étude de rénovation urbaine : Le prestataire présentera une méthodologie globale et spécifique au contexte et aux éléments dégagés de la problématique.

Le prestataire est amené également à définir la méthode d'approche à adopter, les objectifs et l'articulation des différentes phases de l'étude :

- Déterminer les personnes-ressources à contacter ;
- Mettre en place le groupe de pilotage et de suivi de l'étude ;
- Collecter les documents et études existantes ;
- Établir le déroulement de l'étude ;

Royaume du Maroc
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bidonvilles Menaçant Ruine
Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

- Indiquer les différentes tâches à mener avec un chronogramme ;
- et présenter l'organigramme de l'étude.

Cette approche méthodologique fera l'objet du premier rapport intitulé « Méthodologie d'approche » à rendre en 10 exemplaires (version Provisoire et Définitive) **ainsi que sur support numérique.**

PHASE 2 : DIAGNOSTIC PROSPECTIF ET ORIENTATIONS DE RENOVATION URBAINE

Cette phase va permettre de dégager le potentiel du territoire du quartier à travers l'identification des enjeux prioritaires, la co-construction de la vision du territoire et définition des axes stratégiques de rénovation urbaine auxquels s'apparente le quartier. Suivant une démarche participative et concertée, les étapes de cette phase consistent en :

- Approfondir les diagnostics et études selon les potentiels (thématiques) dégagés ;
- Déterminer la vocation du site et se projeter dans l'avenir en faisant de la prospective ;
- Identifier les Orientations, les objectifs stratégiques et la programmation urbaine.

ETAPE 1 : DIAGNOSTIC PROSPECTIF :

Le diagnostic à établir à l'échelle de la globalité de l'aire de l'étude doit cibler la problématique de l'espace en question, en identifiant les interactions et la complexité de l'organisation qui le caractérise, et ce, en :

- Abordant l'analyse stratégique de ce territoire pertinent à la fois des facteurs internes et externes ayant un impact sur le quartier, les solides atouts à conforter, des faiblesses qu'il faudra corriger, des opportunités à saisir, des menaces et défis à pallier ;
- Identifiant les enjeux prioritaires de développement durable qui concernent, d'une part, l'adéquation de l'offre du quartierà la croissance de la demande dans divers secteurs (population, emplois, mobilité, croissance urbaine…) et, d'autre part, des transitions qualitatives à opérer, essentiellement sur les terrains de l'attractivité du quartier par la qualité urbaine, et du modèle de développement Economique durable à développer ;
- Associant les acteurs locaux diversifiés, dans le processus participatif afin de maximiser les opportunités et les synergies entre les acteurs locaux.

Le titulaire devra aborder et maîtriser tous les aspects de la problématique urbaine aux différentes échelles, notamment au niveau :

- Des zones faisant l'objet d'une problématique spécifique afin de tirer profit des espaces urbains en mutation et de saisir les opportunités multiples pour reconstruire les milieux de vie sur eux-mêmes ;
- Des zones qui mériteraient d'être mieux valorisés, en faveur d'une intensification d'usage des espaces sous-utilises ;
- Des zones à vocation spécifiques de préservation, en termes de mise en valeur ou de développement, en vue d'absorber la croissance urbaine et améliorer les milieux de vie existants.

Les volets désignés ci-dessous constituent un canevas des études sectorielles qui seront hiérarchisées, enrichies et remodelées selon une démarche d'observation et d'analyse.

Ce canevas doit être partagé avec les différents partenaires, afin de donner lieu à une analyse complète en ce qui concerne les projections adaptées et les aménagements spécifiques. L'utilisation d'un système d'information géographique (SIG) s'impose pour permettre le croisement de données et de domaines divers sur des échelles variables.

Le titulaire devra traiter, dans une optique dynamique, les évolutions successives du cadre bâti et ses spécificités architecturales et urbanistiques du quartier, il abordera ses caractéristiques urbaines, urbanistiques et architecturales en relation avec le reste de la ville et en rapport avec les facteurs historiques, économiques et socioculturels qui les sous-tendent et transparaissent dans divers aspects à savoir la trame viaire, la structure urbaine, les usages de l'espace, les techniques de constructions…..

Dans cette étape, les principaux indicateurs, intervenant dans le développement actuel et futur du site, devront être spatialisés et une attention particulière devra être accordée aux thèmes de l'évaluation suivants :

A. Analyse socio-économique :

Au niveau de cette phase, le prestataire est appelé à mener toutes les analyses et investigations nécessaires auprès de la population et des acteurs concernés pour établir un état des lieux et diagnostic du quartier SYBA, selon une approche participative et à travers des concertations avec les acteurs :

- Les représentants de l'administration, conformément à l'article 11 du décret d'application de la loi 94-12 : Les acteurs sociaux (INDH, ADS, etc.) ; Les Agences de Développement Territorial; Le Centre Régional d'Investissement CRI ; Les représentants des corps professionnels; Les représentants des chambres professionnelles ; Les ONG, associations, représentants du quartier.

1- Le facteur social :

Dégager les données sociodémographiques des habitants du quartier SYBA, ainsi que les données sociologiques relatives aux usagers, notamment :

- Densité du site ;
- Catégories des usagers ;
- L'origine des apports démographiques et des flux migratoires ;
- Les données sociodémographiques sur les résidents du quartier (analphabétisme, taux de scolarisation, taux et nature d'activité ; revenus des ménages…)
- Rapports sociaux entre les usagers de la zone d'étude, ainsi que le rapport des usagers à la zone
- Les glissements socio-professionnels et socio-économiques des populations, s'ils existent ;
- Etc. ;

Il est également important d'étudier les pratiques socio-spatiales en vue de fournir des renseignements sur la perception des usagers, les modes sociaux d'appropriation, de pratique et de transformation de l'espace au niveau du site. Dans ce sens, le prestataire aura à étudier :

- Les différentes pratiques sociales, les modes d'appropriation de l'espace et les modes d'habiter ;
- Les différentes problématiques issues de ces pratiques socio-spatiales et les besoins apparents ;
- Les initiatives entreprises par les citoyens (si elles existent), à titre volontaire ou dans le cadre d'associations pour l'entretien et l'animation du site ;
- Les initiatives entreprises par l'Etat concernant le volet social.

Une attention particulière devrait être accordée aux personnes à besoins spécifiques, et à la question de genre dans les projets de développement local, afin de tenir compte de leurs besoins et attentes, ainsi que des bonnes pratiques en matière de rénovation urbaine.

2- Le facteur économique :

Le facteur économique sera traité selon une approche qui mettra en valeur les atouts et les contraintes économiques au niveau de l'aire d'étude. Ainsi les volets suivants devront être détaillés dans le cadre de cette étude :

- Définition des vocations économiques de l'aire d'étude ;
- Identification des efforts menés par l'Etat et le secteur privé pour la dynamisation et la valorisation économique du site ;
- Recensement des natures et typologies des activités existantes ;
- Repérage des activités structurées et celles informelles ;
- Recensement des activités permanentes, occasionnelles et saisonnières ;
- Localisation des différentes activités et identification des flux économiques générés par celles-ci ;
- Définition des opportunités d'investissement public et privé ou dans le cadre partenarial qui sont susceptibles d'avoir des retombées positives sur le développement économique et social au niveau du site ;

L'analyse de ces facteurs doit permettre l'exploration de pistes de promotion sociale et économique du site.

B. Etudes spatiale et urbaine

1- **Analyse historique et mutations spatiales du site** : Il s'agit de tracer l'évolution historique du quartier en se focalisant sur les mutations qu'il a connu à travers le temps en vue de comprendre la logique de transformation du site et l'origine des différentes formes urbaines constituant l'entité étudiée. Cartes, documents, photos et recueils historiques serviront à retracer les transformations majeures qu'a subi le quartier SYBA retranscrit sous forme cartographique.

2- **Analyse urbaine :**

- **Equipements et services collectifs** : Il s'agit de dresser l'état des lieux des services et équipements publics et privés ainsi que les équipements collectifs existants, analyser 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 tout en prenant en compte les dispositions des normes et des Documents d'Urbanisme en vigueur ;

- **Infrastructure de base** : Afin de pouvoir dresser un diagnostic détaillé de l'infrastructure au niveau du site, l'examen de cette dernière reposera sur l'état actuel, les orientations et la réalité du terrain. 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, accessibilité aux personnes à besoins spécifiques, 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.

- **Habitat et cadre bâti** : L'objet de cette partie est la compréhension et l'évaluation du cadre bâti selon sa typologie, son usage et le système de production et de fonctionnement. L'objectif visé étant de définir les éléments qui serviront de base pour asseoir des orientations bien définis dans l'amélioration du cadre bâti.

*a- **Typo-morphologie** :*

Ce volet comprendra les multiples paramètres qui marquent le bâti du quartier en vue de comprendre la logique à l'origine des différentes formes urbaines et les processus de production à travers les éléments suivants :

- Occupation du sol ;
- Insertion des bâtiments : implantation, gabarits volumétrie, alignement… ;
- Typologie du bâti ;
- Analyse spatio-fonctionelle,.
- Classification selon les types de matériaux de construction utilisés et les procédés de mise en œuvre.

Royaume du Maroc
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine
Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

Il s'agira d'étudier d'une manière exhaustive les diverses bâtisses à travers leurs configurations initiales, ainsi qu'à travers les multiples mutations qui les affectent aujourd'hui (densification, spéculation, dégradation, changement d'affectation, de statut d'occupation et de valeur, etc.).

*b- **Habitat menaçant ruine** :*

Une attention particulière doit être apportée au traitement de l'habitat menaçant ruine au niveau du quartier Sidi Youssef Ben Ali, et à la classification de ces bâtisses suivant le degré de risques, ainsi que les différents programmes menés pour traiter ce phénomène.

Le prestataire est appelé à présenter sur fond cartographique les bâtisses menaçant ruine par degré de gravité dans le but de faire objet d'un traitement spécifique en fonction des dégradations constatées.

Partant du principe que la population ciblée par ce programme présente des vulnérabilités socio-économiques accouplé à un manque de moyen aggravant la dégradation des bâtiments, le prestataire est appelé à analyser également l'aspect socioéconomique de l'habitat et de de dégager sur la base du croisement des différents aspects, les liens existants entre le ménage, son habitat et son environnement.

- **Circulation et accessibilité**

Le désenclavement du quartier et son insertion fonctionnelle au sein de son environnement et du maillage urbain passe obligatoirement par l'amélioration de l'accessibilité au site et à la

circulation in situ. A ce titre, le prestataire est amené à réaliser un état des lieux de la configuration générale du réseau viaire du quartier et l'impact de cette configuration sur les déplacements en relation avec le reste de la ville et les quartiers avoisinants. Une hiérarchie du réseau permettra de retracer les avantages et les dysfonctionnements auxquels les options de réorganisation et de réaménagement peuvent apporter des solutions adéquates dans le respectent des formes de cohésion sociale ainsi que des configurations spatiales diversifiées.

- **Espaces ouverts :**

Etant une composante urbaine ancrée dans la pratique quotidienne, une analyse détaillée est attendu du prestataire recueillant les divers aspects notamment :

- Aménagements et composantes des espaces publics : les voies, trottoirs, passages, places et placettes… ;
- Typologie de l'espace public : espace minéral, espace végétal ;
- Usages des espaces publics : Occupation exploitation (marchands ambulants, activités d'animation),parc de jeux, parcours piétons ou cyclable… ;
- Mobilier urbain.

- **Espaces verts et continuités vertes :**

Constituant une composante importante de l'espace urbain, il s'agit de relever les différents espaces existants (en s'intéressant à leur typologie, leur état d'entretien, les formes de dégradation et leur rôle dans l'animation du cadre urbain). L'objectif étant de dresser un état des lieux de la composante végétale au sein du quartier, en vue de déceler les opportunités offertes pour un tissage éventuel d'une trame ou une continuité verte.

- **Aspects environnementaux et risques :**

Le prestataire est amené à établir un bilan de l'état global de l'environnement sur support cartographique en indiquant les zones sensibles, les actions prioritaires et les mesures à prendre. Pour cela il est appelé à identifier entre autres :

- Les zones à risques (zones inondables, de glissements…) ;
- Les différentes formes de pollution et leur impact sur l'environnement et sur la population.

C. Le foncier :

Afin d'assurer la mise en œuvre du Plan de Rénovation Urbaine du quartier Sidi Youssef Ben Ali dans de bonnes conditions, il est indispensable d'identifier le foncier facilement mobilisable limitrophe au site du quartier SYBA en vue de garantir l'opérationnalité des solutions adéquates, entre autres, pour des mesures de réhabilitation, de relogement et ou recasement des ménages dont les propriétés se situe au niveau de la zone à risque d'inondation ou pour des besoins de dé-densification du site.

D. Analyse des documents de planification urbaine et évaluation des projets urbains existants :

En se référant à la loi 94-12, le PRU tient en considération les orientations des Documents d'Urbanisme. Ainsi, le prestataire est tenu d'apprécier du point de vue de résultats des études urbanistiques existantes régissantes la zone en question, en particulier de repérer les insuffisances, les inadaptations et les manques de ces études eu égard à ses propres options d'aménagement et de mesurer les vrais motifs des difficultés de mise en œuvre et les conséquences et ce afin d'établir une évaluation prospective pour construire un meilleur projet pour la zone en cause.

Par ailleurs, il est nécessaire de procéder à l'inventaire et à l'analyse des projets et programmes urbains réalisés ou en cours de réalisation dans le périmètre de l'aire d'étude. L'objectif étant d'une part, de mieux comprendre l'évolution du quartier eu égards aux différentes interventions et d'une autre part, d'évaluer l'impact de ces projets sur la requalification et la redynamisation du site. Cette analyse critique permettra de dégager les enseignements et les limites de ces projets, qui seront notamment pris en considération dans la mise en œuvre des orientations stratégiques de rénovation urbaine du quartier.

E. Identification des acteurs impliqués dans la gestion locale :

Le titulaire devra effectuer une identification des différents intervenants dans la gestion locale ainsi que leurs moyens financiers, ce qui lui permettra de :

- définir les moyens susceptibles d'assurer la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine ;

- renforcer les capacités institutionnelles de gestion de l'espace.

F. Engagement d'une démarche participative :

Le processus d'élaboration du plan de rénovation urbaine sera l'occasion de mobiliser l'ensemble des partenaires et acteurs locaux dans la co-construction d'une vision partagée du projet de rénovation et de redynamisation du quartier :

- D'une part, leur contribution active permettra d'enrichir les analyses ;
- D'autre part, leur participation leur permettra de s'intégrer dans un contexte global qui favorisera leur appréhension des problèmes à une échelle pertinente, au-dessus des seules préoccupations sectorielles ;
- Par ailleurs, leur participation active (fourniture de contributions, avis et observations sur les éléments de l'analyse et du diagnostic, etc.) sera facteur de prise en compte effective du diagnostic et de meilleure compréhension des enjeux ;
- Enfin, leur participation permettra de tisser les liens nécessaires au bon déroulement de l'étude et à l'impulsion d'une synergie entre les différents partenaires.

Pour mettre en œuvre cette démarche participative, le prestataire aura à prévoir dans son planning de travail, l'animation des ateliers thématiques avec l'ensemble des partenaires et départements concernés au cours de l'élaboration du diagnostic.

Le titulaire établira pour toute la partie diagnostic prospectif, des cartes thématiques illustrant les données et problèmes relevés au niveau de chaque composante. Chacun des thèmes sera couronné d'une conclusion, le tout sanctionné d'une synthèse globale qui fait ressortir les handicaps, les potentialités et les enjeux qui caractérisent le quartier. Ce diagnostic qui dégagera les grands enjeux de rénovation et de redynamisation servira de base à l'élaboration des propositions (orientations) qui fonderont le projet de rénovation urbaine du quartier.

ETAPE 2 : DETERMINATION DE LA VOCATION DE LA ZONE DE RENOVATION URBAINE

En matière d'urbanisme, chaque quartier a une histoire et a joué un rôle dans le fonctionnement général de la ville. Il a aussi des atouts, qui représentent son potentiel d'attraction. Ces atouts peuvent être connus ou pas, mis en valeur ou pas. Le rôle de titulaire est de rechercher ces atouts et d'en faire une locomotive du principe de rénovation urbaine. Sachant qu'un quartier présent toujours une ou plusieurs fonctions, il sera nécessaire de trouver la fonction la plus distinctive, la plus forte, la plus durable qui sera le levier de sa transformation.

Royaume du Maroc
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine
Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique

Les interventions urbaines doivent être fondées sur une réflexion stratégique et sur les finalités du développement durable du territoire dans lesquelles s'inscrit le PRU concerné. Elles ont un grand intérêt à clarifier le rôle, et la fonction stratégique à jouer, et la vocation du quartier, s'appuyant sur une approche volontariste qui consiste à donner à chacune des entités territoriales toutes les chances de décoller, d'affirmer son identité, une fonction propre et qui la rendre attractive, performante et compétitive au niveau de toute la ville.

ETAPE 3 : ORIENTATIONS, OBJECTIFS STRATEGIQUES ET PROGRAMMATION URBAINE

L'élaboration des orientations stratégiques pour la rénovation urbaine du quartier est une phase majeure de mise en place de la politique de développement durable et de revitalisation urbaine de ce territoire. Elle sera ensuite déclinée dans le plan de rénovation urbaine. C'est à ce stade de l'étude que seront posés les objectifs et que seront effectués les choix et les priorités du PRU. Ainsi que le prestataire est amené à :

- définir les orientations stratégiques qui représentent les axes de développement de la ZRU, pour incarner au mieux la vocation ;
- formuler des objectifs stratégiques qui traduisent les orientations stratégiques en proposant des mesures quantitatives et des échéanciers ;
- établir une programmation urbaine pour clarifier les objectifs stratégiques en spécifiant les types et nombre de bâtiments à démolir et reconstruire, les bâtiments à réhabiliter et rénover, les bâtiments à restaurer, les équipements à créer ou améliorer, les infrastructures à réaliser ou améliorer, les espaces verts à créer ou améliorer, les aménagements urbains…etc.

En effet, à l'issue du diagnostic établi lors de la première étape de cette phase et de la matrice SWOT, le prestataire est amené à formuler les orientations générales de rénovation urbaine et des conditions

optimales de mise à niveau urbaine du quartier SYBA en proposant un programme d'action pour toutes les composantes clés du territoire, en particulier :

- Développement des infrastructures de base : en se basant sur la trame existante et les modalités pour en rehausser la qualité notamment la trame viaire, assainissement, éclairage public…
- Définition des zones d'habitat à rénover et des types d'intervention adoptés ;
- Proposition des modalités de dé densification du site et de réorganisation de la structure urbaine ;
- Définition des projets relatifs aux équipements publics et collectifs à améliorer ou à créer ;
- Aménagement et valorisation des espaces verts et des places publiques existante et celles projetées ;
- Mise en valeur des éléments naturels existants, notamment par l'intégration d'une trame paysagère et 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 ;
- Organisation des activités commerciales, touristiques et artisanales ;
- Amélioration de la circulation et de l'accessibilité : à travers la mise en place d'un schéma viaire hiérarchisé et fonctionnel visant l'amélioration de la circulation au sein du quartier, son désenclavement et sa liaison avec les entités urbaines avoisinantes ;
- Intégration de l'approche genre dans le PRU (amélioration des espaces existants et conception d'autres qui soient moins hostiles envers les femmes et qui leur assurent la sécurité, le désenclavement et la mise en place d'une mobilité efficace (rues éclairées, dégagées et praticables, facilité de repérage et disponibilité des moyens de transport, etc.)) ;
- Contribution à insuffler des dynamiques qui promeuvent l'employabilité des femmes et réduisent l'écart du taux de chômage entre les deux genres dans les tissus précaires, du quartier SYBA.

Une attention particulière doit être accordée aux opérations visant à prendre soin du tissu urbain de quartier, à préserver le patrimoine architectural et à promouvoir les espaces urbains par des opérations de démolition, de reconstruction, de restauration et de rénovation, dans le respect des conditions de protection de l'environnement, ainsi que le soutien social des acteurs et à la composante de gestion et de bonne gouvernance.

Le titulaire devra également intégrer la problématique environnementale en amont des projets et des priorités identifiées, et en fonction de la faisabilité des projets sur le plan financier, normatif, technique et social des différentes composantes des bâtiments, de l'aménagement et de la gestion et maintenance, il mettra en place une approche de préservation de l'environnement adaptée aux projets de rénovation urbaine et de traitement de bâtiments menaçant ruine.

Le prestataire présentera au minimum deux scénarios distincts et explicites sous forme de plans et de schémas accompagnés d'une note justificative comportant les éléments de comparaison et d'appréciation des diverses variables élaborés. Chaque scénario identifiera les objectifs stratégiques de rénovation comportant les grands enjeux thématiques sur des documents spécifiques, cartes, schémas de synthèse et d'analyses.

Cette phase de l'étude fera l'objet d'un rapport intitulé « Diagnostic prospectif et Orientations de rénovation urbaine du quartier Sidi Youssef Ben Ali », à rendre en 10 exemplaires (Versions provisoires et définitives), **en plus de la version numérique, comprenant des propositions de scénarios illustrées par des documents spécifiques sous forme de plans, schéma, Carte, graphique, etc**.

Ces prescriptions spatiales, thématiques et de synthèse, seront développées sur une échelle ne dépassant pas de 1/500ème et sur des échelles appropriées aux zones spécifiques, avec une note de cadrage contenant des éléments de comparaison et d'appréciation des différentes variantes élaborées, en termes d'avantages et d'inconvénients des projets et actions proposés, de leurs potentiels et de leurs incidences sur la rénovation du quartier SYBA ,afin d'assurer l'engagement des parties prenantes à la concrétisation des opérations de rénovation.

Ces propositions de rénovation feront l'objet de débats et de choix concertés, d'où émergeront les principales orientations stratégiques qui conduiront à l'élaboration du plan de rénovation du quartier SYBA.

PHASE 3 : PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE, ET MONTAGE TECHNICO-FINANCIER.

Après le choix de la variante optimale découlant des propositions d'orientations stratégiques développées dans la première phase, le prestataire procèdera au développement des orientations de rénovation urbaines retenues et son déploiement spatial à une échelles appropriée et thématique.

A. Programme des projets de rénovation urbaine :

A l'interface entre planification urbaine et urbanisme opérationnel, cette étape pose les bases pour permettre l'émergence et la conception de projets de rénovation urbaine

Il s'agit de décliner la proposition retenue et partagée sous formes d'actions opérationnelles, en définissant les projets et actions à mettre en œuvre dans une démarche intégrée de programme susceptible de revaloriser et de rehausser l'image du quartier au sein de son environnement visant ainsi l'amélioration des conditions de vie de ses habitants.

En effet, le programme de rénovation urbaine traduit les choix du projet de rénovation urbaine en matière d'aménagement, de logement, d'activités, d'équipements publics, de services, en cohérence avec le contexte local et les besoins. Et il sera convenablement illustré et cartographié à des échelles adéquates.

B. Stratégie de mise en œuvre et montage technico-financier :

Le plan de rénovation urbaine, en tant que nouvel outil opérationnel d'aménagement urbain vecteur de projets de rénovation urbaine, qui vise à réhabiliter le quartier Sidi Youssef Ben Ali et à intervenir dans les bâtiments menaçant ruine, devrait accorder une attention particulière à la faisabilité des projets tant en termes de coût, qu'aux paramètres fonciers. De même, les mécanismes institutionnels, juridiques, financiers et urbanistiques doivent être clairement identifiés pour pouvoir réaliser des projets, le facteur temps doit également être présent dans cette stratégie, et la cohérence des actions dans l'espace et dans le temps est une condition essentielle pour la réussite de tout projet.

Il s'agit de définir une stratégie de mise en œuvre du programme de rénovation urbaine selon une démarche participative, dans laquelle devra s'inscrire l'action des différents acteurs permettant d'assurer une vision cohérente et partagée quant aux types d'interventions et leur mode opérationnel afin d'assurer la maîtrise de l'ensemble du processus de rénovation urbaine du quartier.

Ce montage englobera :

- L'identification et description des projets et interventions (sous-objectifs, projets, ressources requises, phasages, une estimation de leur coût avec une répartition du financement, porteurs d'actions, outil de suivi …) ;
- le modèle de gouvernance urbaine : l'identification des partenaires à mobiliser et la proposition de modes de partenariat à mettre en place ou à consolider avec les acteurs concernés… ;
- la conduite des activités :la proposition d'approches pour la communication, la consultation et la concertation avec les partenaires et les citoyens…

De ce fait, le plan d'actions préconisées abordera les problèmes d'ordre économique, infrastructurel, fonctionnel, architectural, urbanistique, technique et réglementaire ainsi que le planning de réalisation des diverses échéances du plan (les actions d'urgence, le court, le moyen et le long terme).

La mise en œuvre et l'opérationnalité de l'étude prendra en considération les points suivants :

- Le cadre institutionnel : qui permettra de préciser les tâches et la nature des acteurs ainsi que les moyens de coordination entre les différentes actions ;
- Le cadre financier : il s'agit des investigations relatives aux moyens à mettre en œuvre et la participation des différents acteurs au niveau national et international ;
- Le cadre juridique et organisationnel : le prestataire doit étudier le cadre juridique à même de faciliter les interventions telle que la création d'associations syndicales des propriétaires pour l'habitat.

Le document comprenant l'ensemble de ces éléments, intitulé " Programme de rénovation et montage technico-financier », sera rendu en 10 exemplaires (version Provisoire et Définitive) **en plus de la version numérisée, sous forme d'une plaquette A3 et présentés par ordre de priorité en tenant en compte les liaisons inter projets possibles, en précisant les projets prioritaires à mener pour les premières trois années.**

Cette plaquette du projet est un document de référence dont l'objectif est de dresser les intentions à court, moyen et à long terme d'un projet de rénovation urbaine. Il permet aussi d'expliquer et d'argumenter la vision du titulaire à travers divers moyens graphiques (2D et 3D). C'est le document qui synthétise l'ensemble des études menées et qui permet de faire le lien entre les diagnostics, les solutions proposées et leur spatialisation. Il met en lumière les enjeux et les problématiques du territoire de quartier SYBA, définit les orientations stratégiques et les transformations à venir.

La plaquette du projet peut comporter à titre indicatif les éléments suivants :

Planches	Contenu
Contexte du projet, situation du projet, situation réglementaire, foncière et administrative du site concerné par le projet	Situation du projet dans son environnement sur une image satellitaire • Situation du site au niveau de la dernière version du PA • Situation du site au niveau du plan cadastral • Objectifs du projet
	Plan topographique avec une échelle et contenu dépendamment de la précision et du niveau de détails souhaités
Rappel du constat du site étudié et des enjeux	• Historique du site • Accessibilité au site • Enjeux socio-économiques : ; Population ; activités économiques ; habitat. • Enjeux spatiaux : formes urbaines et paysage ; environnement ; • Enjeux fonctionnels : Vie urbaine ; Mobilité ; et équipements et services urbains
Réflexion et références	Benchmark des projets similaires réussis
Schéma général de fonctionnement : Schémas d'intentions :	• À titre d'exemple : • Typologie des équipements • Caractéristiques des logements • Paysage activités économiques • Cadre bâti : Espaces publics et voirie • Axes de circulation • Axes de végétation • Schémas explicatifs • Croquis
Programmation urbaine	• Tableau de programmation • Organigramme fonctionnel du projet • Tableau de surface
Esquisse du projet : conception architecturale en volumétrie	• Volumétrie 3D ; perspective d'ambiance
	• Plan de masse • Eléments de la charte architecturale
Business Plan montage financier sommaire	• Coûts approximatifs de réalisation par sous-projet • Impacts sur les valorisations foncières • Rendement des investissements lucratifs • Retombées
Planning	• Plan de phasage • Programme d'exécution

Une attention particulière devra être accordée à la présentation du programme de rénovation urbaine et les actions y afférentes (graphique et schématique : carte globale et zoom pour les zones spécifiques) accompagnée de la stratégie de mise en œuvre et le montage technico-financier.

Ce document sera discuté et étudié par la commission provinciale chargée de la fixation des limites des zones concernées par les bâtiments menaçant ruine et les opérations de rénovation urbaine, conformément à l'article 30de la loi 94-12, en vue de fixer les mesures techniques, financières et sociales pour la réalisation des opérations de rénovation urbaine et le traitement des bâtiments menaçant ruine du quartier Sidi Youssef Ben Ali. Ces choix concertés conduiront à l'élaboration du plan de rénovation urbaine du quartier SYBA.

Royaume du Maroc
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine
Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

PHASE 4 : PLAN DE RENOVATION URBAINE, REGLEMENT ET PROGRAMME D'EXECUTION

Le prestataire est tenu dans cette phase de préparer et fournir l'ensemble des documents composants le Plan de Rénovation Urbaine. 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.

A- Les documents graphiques :

Le programme des interventions définis préalablement dans la deuxième phase sera spatialisé et représenté graphiquement sur plan à une échelle appropriée. Ce plan devra faire figurer de façon explicite et schématisée les éléments suivants :

- Les vocations et fonctions à consolider ou à injecter au sein du quartier ;
- Identification des différents projets du programme de rénovation urbaine. ;
- Les schémas viaires fonctionnels proposées indiquant les tracés, les emprises, les élargissements, les voies projetées…

B- Le règlement :

Le prestataire est tenu de fournir un règlement qui définit les prescriptions règlementaires relatives au plan de rénovation urbaine, il définit la nature des interventions urbaines, architecturales et environnementales envisageables permises dans l'aire d'étude ainsi que l'ensemble des dispositions applicables à leur réalisation.

Ce règlement établi conformément aux dispositions des lois et des documents d'urbanisme en vigueur devra :

- Préciser les principales règles applicables à :
  - Opération de réhabilitation, de rénovation du cadre bâti
  - Aménagement des espaces non bâtis
  - Prescriptions diverses : l'emplacement réservés pour la création ou élargissement de voirie, cheminements piétonniers, ouvrage publics opération de mise en valeur, implantation des équipements collectifs ….
- Prévoir les possibilités de changement et d'adaptation afin d'avoir une réglementation évolutive en adéquation avec le contexte économique et social du tissu en question.

C- Le Programme d'exécution :

Le Plan de Rénovation Urbaine est un outil de réaménagement et de gestion urbaine autour duquel s'articule l'ensemble des actions et les mesures d'accompagnement indispensable à la bonne mise en œuvre du programme de l'opération de rénovation. Pour ainsi rendre cette dernière opérationnelle le document graphique du PRU devra être accompagné d'un programme d'exécution échelonné sur 10 ans qui priorise les interventions dans le temps en fonction de leur impact, leur portée et leur urgence. Cette priorisation doit être inscrite dans un modèle établi selon les outils d'aide à la décision et selon les matrices combinant le degré de facilité, de faisabilité et de réalisation.

1. Le programme d'exécution « manuel d'intervention » sera construit autour des axes suivants :
   - Un plan d'action global assorti de modalité de mise en œuvre ;
   - L'estimation financière globale et détaillée du programme du PRU ;

- Un tableau de bord des principales mesures d'accompagnement susceptibles d'être mobilisées pour assurer l'avancement du PRU, notamment la priorisation de l'exécution des interventions sur le court, moyen et long terme ;
- Les outils nécessaires pour le suivi-évaluation du PRU permettant d'évaluer l'état d'avancement des actions du PRU par rapport au calendrier projeté ;
- Présentation de chaque action sous forme de fiche-projet mettant en relief : le nom de l'action, son axe stratégique, la situation et localisation, les objectifs escomptés, les bénéficiaires finaux, le programme préconisé détaillé, le montage financier, le degré de priorité, les parties prenantes et le schéma institutionnel et de gouvernance pour l'opérationnalisation de l'action ;
- Le montage institutionnel et les modalités de gouvernance nécessaires à l'opérationnalisation du PRU, en particulier la définition des structures d'exécution, de coordination et de pilotage ; et l'élaboration du cadre partenarial « ***Charte d'engagement*** » (convention, contrat programme, contrat projet, …) ;

Ainsi, Le document, intitulé « Plan de Rénovation Urbaine, Règlement et Programme d'exécution », sera rendu en Dix (10) exemplaires (Version Provisoire et Définitive) **en plus de la version numérisée, et comprend les livrable suivants :**

- **Les documents graphiques du PRU à une échelle adaptée ;**
- **Un règlement fixant les règles de rénovation urbaine et les règles selon lesquelles doivent être traités les bâtiments menaçant ruine ;**
- **Le programme d'exécution des opérations programmées dans le cadre du plan de rénovation urbaine s'étalant sur une durée maximale de dix (10) ans.**
- **Une plaquette illustrant les options majeures du PRU en langue : Arabe et Française ;**
- **Un document relatif aux secteurs à vocation spécifiques à des échelles appropriées, le cas échéant.**

ARTICLE 12 : LIVRABLE A 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 ci-dessous. Après prise en compte des remarques et suggestions du maître d'ouvrage, le Prestataire devra remettre le rapport définitif dans les délais prescrits.

Phases	Intitule du Livrable	Délai				Nombre de Livrables	
		Rendu	Examen	Correction	Validation	Provisoire	Définitive
1	Méthodologie d'approche	**20 j**	10 j	**10 j**	5 j	5	5
2	Diagnostic prospectif et orientations de rénovation urbaine	**90 j**	15 j	**15 j**	10 j	5	5
3	Programme de rénovation urbaine et montage technico-financier	**75j**	15 j	**15 j**	10 j	5	5
4	Plan de Rénovation Urbaine, Règlement et Programme d'exécution	**60j**	15 j	**15 j**	10 j	5	5
	Total	**245j**		**55jours**	**300 jours (10 mois)**		

ARTICLE 13 : DELAI DE REALISATION DE L'ETUDE

La durée globale de réalisation de l'étude est de **Dix mois (10 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 livrables. Il ne comprend pas les délais nécessaires pour les concertations, les réunions de restitution et les délais pour examen et avis des services externe et des membres de la commission provinciale.

Le prestataire devra respecter les délais de réalisation des différentes phases décrites précédemment selon le tableau suivant

Phase	Intitulé du document	Délai d'exécution
Phase 1	Méthodologique d'approche	**1 mois**
Phase 2	Diagnostic prospectif et Orientations générales de rénovation urbaine	**3.5 mois**
Phase 3	Programme de rénovation urbaine et montage technico-financier	**3 mois**
Phase 4	Plan de Rénovation Urbaine, Règlement et Programme d'exécution	**2.5 mois**

Il est à noter que chaque phase de l'étude sera sanctionnée par un ordre de service de commencement des travaux et sera soldée par une réception des documents y afférents. Dans le cas où le prestataire dépasse les délais préconisés, sans raison valable, ils lui seront appliqués des pénalités de retard conformément aux dispositions de l'article 34 du présent CPS.

Chaque dépôt des documents relatifs à chaque phase pour avis, concertation et réception est considéré comme un ordre d'arrêt ; la reprise des travaux, par le prestataire, prendra systématiquement effet dès la réception des remarques et observations par écrits ou lors des réunions de concertation.

Pour toute raison valablement motivée, et d'un commun accord, le planning de travail pourra être révisé et adapté au cours de l'étude, sans pour autant dépasser le délai global de l'étude.

ARTICLE 14 : LANGUE UTILISEE

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 ouvert est le français.

ARTICLE 15 : OBLIGATIONS DU TITULAIRE

Dans le cadre de l'exécution du marché issu du présent appel d'offres ouvert, le prestataire doit veiller au respect des lois et règlements en vigueur au Maroc et s'engage à exécuter les travaux 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 des experts affectés à l'exécution des prestations devra être soumis à l'agrément de l'ANRUR ;
- Appliquer la méthodologie proposée pour les besoins de l'étude ;
- Utiliser un support informatique, compatible avec celui de l'administration, de l'ensemble des données collectées et des documents graphiques et écrits élaborés dans le cadre des études objet de cet appel d'offres ouvert ;
- Prendre en charge les frais de transport, de déplacement, d'hébergement, de secrétariat, de reproduction, etc. ;
- Remettre à l'ANRUR toutes les données recueillies, tous les documents utilisés ;
- Etablir et remettre à l'ANRUR les rapports objet de l'ensemble des phases décrites dans le présent appel d'offres ouvert;
- Apporter aux documents et fichiers provisoires les modifications demandées à la suite aux procédures de suivi, de concertation ou d'approbation

Le titulaire prendra également en charge :

- la réalisation d'un montage de photos sur l'aire d'étude ;
- la mise sur support informatique, compatible avec celui de l'administration, de l'ensemble des données collectées et des documents graphiques et écrits élaborés dans le cadre des études objet du marché issu du présent appel d'offres ouvert;
- le matériel d'exposition et de présentation de pointe (vidéo, appareil de sonorisation et d'enregistrement, matériel de projection …etc.) ;
- ainsi que les moyens logistiques en termes de mise en forme des différentes composantes des rapports et documents qui seront publiés lors des travaux.

Royaume du Maroc
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine
Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

ARTICLE 16 : ENGAGEMENT DE L'ANRUR

L'ANRUR 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 phases 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 phase 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 17 : COMPOSITION DE L'EQUIPE

Les missions relatives à l'élaboration de l'étude du PRU nécessitent la mise en place d'une équipe cohérentes et multidisciplinaires expérimentées, dirigée par un chef de projet

- Chef de projet :

  L'étude sera menée par un chef de projet, architecte-urbaniste, ingénieur-urbaniste ou urbaniste, ayant une expérience confirmée dans le domaine d'intervention et avoir réalisé des études et travaux similaires dans le domaine de la rénovation urbaine, de requalification urbaine, renouvellement urbain.et réhabilitation des bâtiments.

  Le chef du projet assurera la direction technique et la coordination des consultants et veillera à ce que toutes les tâches prévues dans chaque phase d'étude soient exécutées dans leurs délais. Il sera, en outre, chargé de diriger la présentation des travaux lors des ateliers de concertation et auprès de la commission provinciale. Il sera considéré comme le seul interlocuteur de l'ANRUR.

  Dans le cas où le chef de projet n'est pas le titulaire, il devra être investi par ce dernier de tous les pouvoirs décisionnels techniques afférents à l'étude du plan de rénovation urbaine en question.

- Membres de l'équipe projet :

  Cette équipe doit présenter les compétences confirmées, les Curriculum Vitae des experts doivent recevoir l'approbation du maître d'ouvrage avant le commencement de leurs missions.

Royaume du Maroc Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine Ministère de l'Aménagement du Territoire National de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Politique de la Ville

En outre, l'équipe de projet doit être composée des profils suivants :

- Un architecte, ayant une expérience dans des études similaires ;
- Un ingénieur en génie Civil, ayant une expérience en VRD ;
- Un Ingénieur Géomètre Topographe, ayant une expérience confirmée dans l'usage des nouvelles technologies ;
- Un spécialiste environnement ou paysagiste (Bac +5), ayant une expérience dans des études similaires ;
- Un économiste ou expert en montage d'opération.

Cette équipe de base peut être complétée par d'autre profils selon la taille et les spécificités de l'aire de l'étude.

En cas de désistement d'un membre de l'équipe du titulaire, le chef de projet est tenu d'informer le maître d'ouvrage à cet effet et de proposer un remplacement du profil en question pour validation du maître d'ouvrage.

Exceptionnellement, l'ANRUR 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 en cas d'insatisfaction. Le Prestataire devra pouvoir procéder au remplacement de ce membre de l'équipe, dans un délai de 7 (sept) jours maximums à compter de la date de notification de leur refus par l'ANRUR, par un professionnel de qualification au moins égale.

ARTICLE 18 : SUIVI DE L'ETUDE

Un comité de suivi de l'étude sera désigné par le maître d'ouvrage.

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, en concertation avec les acteurs concernés.

ARTICLE 19 – REUNIONS TECHNIQUES ET DE CONCERATION

Le titulaire aura à prévoir, dans son planning de travail, l'animation de réunions techniques de concertation et de validation des travaux, avec l'ensemble des partenaires et départements concernés au fur et à mesure de l'avancement des travaux de l'étude. Cette phase comporte également les corrections à apporter aux différents documents élaborés le long de l'étude.

La réunion de lancement est à prévoir dans un délai maximal de 15 jours après notification de l'ordre de service, dans laquelle le titulaire devra présenter la problématique, la démarche méthodologique de l'étude en question et le calendrier d'exécution, ainsi que la présentation des membres de l'équipe projet.

Pour une meilleure maîtrise du déroulement de l'étude, des réunions de concertation et de suivi sont tenues tant à l'initiative du titulaire qu'à la demande de l'ANRUR, notamment à l'issue de chaque phase de l'étude, au cours desquelles le chef du projet doit être personnellement présent.

Le titulaire aura la charge de de la réalisation des documents et supports nécessaires à la concertation, ainsi que l'animation des réunions techniques et de concertations prévues par la loi 94 -12 et son décret d'application, et de dresser les procès-verbaux verbaux de toutes les réunions et les sorties liées au projet dans les 48 heures qui suivent la tenue de ces réunions ou sorties et en adresser copie au maître d'ouvrage pour validation.

ARTICLE 20 : RECEPTION -APPROBATION

A. Réception provisoire des prestations :

Pour chaque phase de l'étude, le Maitre d'Ouvrage disposera d'un délai d'examen pour examiner les livrables et documents établis par le titulaire dans le cadre du marché issu du présent appel d'offres ouvert. Des renseignements et des travaux complémentaires, pourront être demandés au contractant pendant le délai d'examen, à l'expiration duquel le Maitre d'Ouvrage pourra :

Royaume du Maroc
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine
Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

- Soit accepter les documents sans réserve, ce qui impliquera son approbation ;
- Soit inviter le prestataire à procéder à des corrections ou amélioration de détail ;
- Soit rejeter les documents pour insuffisance grave. Dans ce cas, le prestataire est tenu de soumettre au maître d'ouvrage un nouveau rapport, et ce sous préjudice de l'application éventuelle des dispositions des articles 46 et 47 du CCAG-EMO.

A l'issue de la procédure de vérification et /ou d'approbation des rapports, documents ou produits prévus, le maitre d'ouvrage prononce la réception partielle du marché. Chaque réception partielle donne lieu à l'établissement par le maitre d'ouvrage d'un procès- verbal dont une copie est notifiée au titulaire.

Il est entendu que les travaux sont en arrêt provisoire automatiquement après dépôt des documents pour instructions sans que cela fasse nécessairement l'objet d'une notification écrite d'un arrêt des travaux par le maitre d'ouvrage.

Toutefois, à l'intérieur des délais d'exécution de chaque phase, les ordres d'arrêt et de reprise de service seront notifiés au titulaire à chaque fois qu'il est jugé nécessaire, la reprise des travaux pour la correction des documents à l'intérieur de chaque phase prendra systématiquement effet trois jours suite à l'envoi des remarques.

Seuls les travaux ayant fait objet d'approbation pourront être inclus dans les décomptes et feront l'objet de réception provisoire.

B. Réception définitive des prestations :

La réception définitive sera prononcée après approbation des documents définitifs relatifs aux différentes phase s. A ce titre, il sera dressé un procès-verbal de réception définitive des prestations signé par le représentant du maitre d'ouvrage et le titulaire.

ARTICLE 21 : NATURE ET CARACTERE DES PRIX

- **Nature des prix**

Le marché issu du présent appel d'offres ouvert 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 phases 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 ET DELAI DE GARANTIE

- **Le cautionnement**
  - Le cautionnement provisoire est fixé à la somme de : 20 000, 00 DH (Vingt Mille Dirhams) ;
  - 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 issu du présent appel d'offres ouvert.
- **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 : 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 24 : ASSURANCE-RESPONSABILITE

Avant tout commencement de l'exécution des prestations du marché issu du présent appel d'offres ouvert, 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 25 : PROTECTION DE LA MAIN D'ŒUVRE

Le titulaire est soumis aux obligations résultant des lois et règlements en vigueur, relatifs à la protection de la main –d'œuvre et aux conditions de travail.

Le titulaire qui a l'intention de recruter du personnel en dehors du Maroc pour l'exécution du marché, doit se conformer aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'immigration au Maroc.

Les formalités de recrutement et de paiement des employés sont celles prévues par les dispositions de l'article19 du CCAG-EMO.

ARTICLE 26 : MODALITES DE PAIEMENT

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 :

- 10% (Dix pour cent) du montant du marché, après approbation du livrable de la phase 1;
- 35% (Trente Cinq pour cent) du montant du marché, après approbation du livrable de la phase 2 ;
- 30 % (Trente pour cent) du montant du marché, après approbation du livrable de la phase 3 ;
- 25% (Vingt Cinq pour cent) du montant du marché, après approbation du livrable de la phase 4.

ARTICLE 27 : DOMICILIATION 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 28 : 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 Générale de l'ANRUR 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 29 : ARRET DE L'ETUDE ET RESILIATION DU MARCHE

Royaume du Maroc
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine
Ministère de l'Aménagement du Territoire National de l'Habitat et de la Politique de la Ville

- **A- Arrêt de l'étude**
- Conformément à l'article 28 du CCAGEMO, l'ANRUR se réserve le droit d'arrêter l'étude au terme de chacune des phases du marché issu du présent appel d'offres ouvert. 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 Ier 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'ANRUR 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'ANRUR, sans préjudice des poursuites judiciaires et des sanctions dont le prestataire est passible, peut par décision motivée, prise après avis de la Commission Nationale de la Commande Publique, l'exclure temporairement ou définitivement de la participation aux marchés de son administration.

ARTICLE 30 : REGLEMENT DES DIFFERENDS ET LITIGES

- En cas de litige entre l'ANRUR et le 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 de Rabat statuant en matière administrative, conformément à l'article 55 du CCAGEMO.

- La loi, qui régit le marché issu du présent appel d'offres ouvert, et conformément à laquelle il doit être interprété, est la loi marocaine.

ARTICLE 31 : SECRET PROFESSIONNEL ET PROPRIETE DE L'ETUDE

Le Prestataire et son personnel sont tenus au secret professionnel pendant toute la durée du marché issu du présent appel d'offres ouvert 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'ANRUR, 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'ANRUR des renseignements qui leur sont fournis pour accomplir leur phase.

Les versions définitives des fichiers, documents et rapports de l'étude restent la propriété de l'ANRUR et doivent lui être remises. L'ANRUR 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'ANRUR 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 appel d'offres ouvert sont la propriété de l'ANRUR 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 32 - INCOMPATIBILITE

Le titulaire et / ou le chef de projet s'engage, pendant la durée du marché issu de l'appel d'offres ouvert, à n'entreprendre d'étude, initier ou concevoir de projet à caractère immobilier, sur l'ensemble de l'aire d'étude, ni pour leur propre compte, ni pour celui d'une tierce personne.

ARTICLE 33 - CAS DE FORCE MAJEURE

Si le titulaire se trouve dans l'impossibilité de remplir ses engagements contractuels, il est tenu d'avertir par écrit le maître d'ouvrage de l'origine et de la fin des cas de force majeure.

Pour appréciation des cas de force majeure, il sera fait application des articles n° : 268 et 269 du Dahir du 9 Ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations.

ARTICLE 34 : PENALITE

En cas de retard dans l'exécution des prestations du marché issu du présent appel d'offres ouvert, 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 35 : AJOURNEMENT DE L'EXECUTION DU MARCHE

1- Le maitre d'ouvrage peut à tout moment prescrire par ordre de service motivé, l'ajournement de l'exécution du marché ou de l'une de ses phases d'exécution ;

2- Lorsque le délai d'ajournement dépasse six (6) mois, le titulaire à droit à la résiliation du marché s'il le demande par écrit au maitre d'ouvrage sans qu'il puisse prétendre à aucune indemnité. La demande de résiliation n'est recevable que si elle est présentée dans un délai de trente (30) jours à partir de la date de la notification de l'ordre de service prescrivant l'ajournement de l'exécution des prestations pour plus de six (6) mois ;

3- En cas d'ajournement successif dont le cumul dépasse six (6) mois, le délai de trente (30) jours prévus au 1 du présent article court à partir de la date où les ajournements ont atteint six (6) mois.

ARTICLE 36 : 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 issu du présent appel d'offres ouvert.

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 marché issu du présent appel d'offres ouvert.

ARTICLE 37- ARCHIVAGE DES DOCUMENTS ET LEUR RESTITUTION A L'ANRUR

Le titulaire est tenu de procéder à un archivage de tous les documents et données qu'il aura collectés et traitée au cours de l'étude, le tout sur support numérique (Fonds de plans, l'ensemble de la cartographie, fiches enquêtes, données saisies sur support informatique, applications développées, plaquettes de présentation.).

Il restituera ces documents et tous les originaux « ***finaux et approuvés*** », en fin d'étude, à l'ANRUR. Les originaux des différents plans seront présentés sur calque polyester stable transparent du premier choix (90g).

Les plans fournis seront sous format d'une feuille de restitution avec cartouche et légende à droite. Le projet final, dans sa version approuvée, sera également, remis à l'ANRUR sous forme de planches A3 à l'échelle : 1/500ème avec une feuille d'assemblage en couleur. Par ailleurs, le titulaire présentera toutes les données sur support informatique compatible avec celui du Maître d'Ouvrage. L'ensemble des supports dûment répertoriés sera remis à l'ANRUR à la fin des études.

Le titulaire est tenu de fournir le plan qui servira de base au Système d'Information Géographique (SIG) sous format DXF ou DWG spécifique au plan de rénovation urbaine, ce fichier doit englober l'ensemble du territoire à restituer, et comprendre seulement des points ou des poly-lignes (fermées ou ouvertes) et sans discontinuité. Il sera obtenu à partir des fichiers de restitutions numériques à l'échelle appropriée.et présenté sous format Shape File nettoyé et structuré. Toutes les composantes graphiques du Plan de rénovation urbaine doivent être reliées à une base de données alphanumérique contenant toutes les informations de chaque élément graphique.

Les documents finaux auront une impression de bonne qualité **en Cinq (5) exemplaires** en plus de la version numérique : ils se composent de la note de présentation reproduite, du règlement, des documents graphiques composant le plan de rénovation urbaine à l'échelle conventionnelle.

Le plan de rénovation urbaine du quartier SYBA sera reproduit en polychrome (6 couleurs) et à l'échelle 1/500ème et / ou 1/1000ème et sera édité dans le format 21x29.7.

ARTICLE 38 – BORDEREAU DU PRIX GLOBAL

N° de prix	Désignation des prestations	Prix forfaitaire en DHS H.T en chiffre
1	Etude relative à l'élaboration du Plan de Rénovation Urbaine du Quartier Sidi Youssef Ben Ali de l'arrondissement SYBA, sis à Marrakech	
	TOTAL Hors T.V.A	
	T.V.A 20%	
	TOTAL T.T.C	

Arrêté le présent bordereau du prix global à la somme de :

En chiffre : .....Dirhams Toutes Taxes Comprises

En lettre :.....Dirhams Toutes Taxes Comprises

Royaume du Maroc
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine
Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

ARTICLE 39 - DECOMPOSITION DU MONTANT GLOBAL

N° de prix	Désignation des prestations	%	Unité de mesure	Prix Forfaitaire en DHS HT en chiffre
1	**Phase 1 :** Méthodologie d'approche	10	Forfait	
2	**Phase 2 :** Diagnostic prospectif et orientations de rénovation urbaine	35	Forfait	
3	**Phase 3 :** Programme de rénovation urbaine, et montage technico-financier	30	Forfait	
4	**Phase 4 :** Plan de Rénovation Urbaine, Règlement et Programme d'exécution	25	Forfait	
			TOTAL Hors T.V.A	
			T.V.A 20%	
			TOTAL T.T.C	

Arrêté le présent décomposition du montant global à la somme de :
En chiffre : .....DHS TTC
En lettre :.....Dirhams Toutes Taxes Comprises

Royaume du Maroc
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine
Ministère de l'Aménagement du Territoire National de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Politique de la Ville

DERNIERE PAGE

APPEL D'OFFRES OUVERT SUR OFFRES DE PRIX N° 05/2023

Passé en application des dispositions de l'al 2 §1 de l'Article 16 et §1 de l'article 17 et al 2 §3 de l'article 17 du Décret n° 2-12-349 du 8 Joumada I[er] 1434 (20 mars 2013) relatif aux marchés publics.

« Etude relative à l'élaboration du Plan de Rénovation Urbaine du Quartier Sidi Youssef Ben Ali de l'arrondissement SYBA, sis à Marrakech »

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

DRESSE PAR	MAITRE D'OUVRAGE
Said WIRANE Directeur du Pôle Stratégie, Etudes, Expertises et Innovation	Aziz KETTOU Directrice Générale de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Réhabilitation des Bâtiments Menaçant Ruine
LE PRESTATAIRE **(lu et accepté)**	**VISÉ PAR LE CONTRÔLEUR D'ETAT DE L'ANRUR**
APPROUVE PAR L'AUTORITE COMPETENTE	