

ROYAUME DU MAROC
SOCIETE AL OMRANE RABAT SALE KENITRA



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Pour la réalisation de programme immobilier
rentrant dans le cadre du nouveau programme d'aide au logement

PROJET à

Décembre 2023

RÈGLEMENT

DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

PREAMBULE

Le nouveau programme d'aide au logement, s'inscrit en droite ligne de la volonté de Sa Majesté le Roi, que Dieu l'assiste, de renforcer la capacité des citoyens à accéder à un logement décent.

Ce nouveau programme s'étale sur la période 2024-2028 et vise à renouveler l'approche d'aide à l'accès à la propriété et à venir en aide au pouvoir d'achat des ménages, à travers une aide financière directe destinée aux marocains résidant au Maroc ou à l'étranger, qui ne sont pas propriétaires au Maroc et qui n'ont jamais bénéficié d'une aide au logement.

Les montants de l'aide seront en fonction de la valeur du logement acquis. Ainsi, le montant de l'aide est fixé à 100.000 Dirhams pour l'acquisition d'un logement dont le prix de vente est inférieur ou égal à 300.000 DH TTC, 70.000 Dirhams pour l'acquisition d'un logement entre 300.000 DH et 700.000 DH TTC.

Considérant la volonté du Groupe Al Omrane de contribuer à la réalisation des logements rentrant dans le cadre de la catégorie ciblée par le nouveau programme d'aide au logement, en mobilisant son patrimoine foncier dans le cadre du partenariat ;

Considérant la volonté du Groupe Al Omrane de développer le recours au partenariat en vue de réaliser plusieurs objectifs, dont (i) la mise à contribution des potentialités du secteur privé dans l'augmentation du rythme de production du logement, (ii) la professionnalisation du métier de Partenaire immobilier et (iii) la recherche de l'amélioration de la qualité et la sécurité dans la production du logement.

La Société Al Omrane Rabat Salé Kénitra, lance un Appel à Manifestation d'Intérêt, destiné aux personnes désirant assurer la conception, le financement et la réalisation d'un programme immobilier composé de logements rentrant dans le cadre de la catégorie des logements permettant aux acquéreurs d'accéder à l'aide financière mise en place par l'Etat.

ARTICLE 1 : OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Al Omrane, lance un Appel à Manifestation d'Intérêt destiné aux personnes désirant assurer la conception, le financement et la réalisation d'un programme immobilier sur un terrain aménagé et titré de type ilot situé au lotissement » à

Les constructions à réaliser par la personne sélectionné doivent respecter l'ensemble des prescriptions des règlements d'aménagement et d'urbanisme relatifs à cette zone.

ARTICLE 2 – ASSIETTE FONCIÈRE SUPPORT DES PROGRAMMES

Al Omrane, met à la disposition des personnes intéressées une assiette foncière composée d'un îlot ou groupe de lots, dont les caractéristiques sont définies, au tableau annexe.

L'îlot/groupe de lots entièrement équipé et titré, sera mis à disposition du promoteur selon les conditions définies dans la convention cadre de partenariat à signer conjointement.

2.1 – PRIX DE CESSIION DU TERRAIN SUPPORT FONCIER DU PROGRAMME

Le prix de cession des terrains support foncier du programme est fixé au tableau annexe.

Les surfaces qui seront prises en compte dans le calcul du montant de la vente sont les surfaces des terrains telles qu'elles ressortent des titres fonciers.

La consistance définitive de l'ensemble du Programme sera celle arrêtée par les plans dûment autorisés et visés ne varietur.

ARTICLE 3 – CANDIDATS ÉLIGIBLES À L'APPEL D'OFFRES

3.1 Peuvent participer au présent Appel à Manifestation d'Intérêt les personnes intéressées présentant des références confirmées en matière technique et financière dans leur secteur d'activité économique et ce, en leur nom seul ou conjointement et solidairement.

3.2 L'expérience des candidats dans la gestion ou la promotion immobilière est exigée. Cette expérience est soit acquise par le candidat lui-même ou jugée à travers les compétences techniques et managériales qu'il compte engager pour la gestion du projet.

3.3 Ne sont pas éligibles au présent Appel à Manifestation d'Intérêt :

- Les personnes morales, nationales ou étrangères, faisant l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- Les personnes physiques ayant la nationalité de pays n'entretenant pas de relations diplomatiques avec le Royaume du Maroc ;
- Les personnes morales dont les principaux actionnaires sont citoyens de pays n'entretenant pas de relations diplomatiques avec le Royaume du Maroc ;
- Les sociétés dont le siège social se trouve dans un pays n'entretenant pas de relations diplomatiques avec le Maroc ;
- Les personnes physiques ou morales n'ayant pas honoré leurs engagements avec le Groupe Al Omrane, notamment, dans le cadre d'un protocole ou convention de partenariat pour la réalisation de projets immobiliers.

3.4 Il est à préciser que :

- Une même personne morale ou personne physique :
 - Ne peut faire partie que d'un seul groupement soumissionnaire ;
 - Ne peut soumissionner pour son propre compte et faire en même temps partie d'un groupement soumissionnaire.
- Les membres du même groupement soumissionnaire sont engagés conjointement et solidairement ;
- Les groupements soumissionnaires devront désigner un mandataire unique pour les représenter dans les différentes phases de l'Appel à Manifestation d'Intérêt ;
- Le soumissionnaire adjudicataire, qu'il soit personne physique marocaine ou personne physique ou morale étrangère doit, avant la signature de la convention de partenariat, se constituer en société de droit privé marocain pour la gestion du projet ;
- Le soumissionnaire adjudicataire, qu'il soit personne physique, morale ou groupement, doit détenir au minimum 67% des parts du capital de la société signataire de la convention de partenariat.

ARTICLE 4- VISITE DES LIEUX

Entre la date de publication de l'avis d'Appel à Manifestation d'Intérêt et la date limite de remise des offres, des visites des lieux peuvent être organisées par Al Omrane sur demande afin de compléter le cas échéant, l'information des personnes intéressées par l'Appel à Manifestation d'Intérêt. A cet effet, le soumissionnaire intéressé devra saisir Al Omrane Rabat Salé Kénitra, 72 heures avant la date souhaitée, à l'adresse : Ilot 31, secteur 17, rue Narjiss, Hay Riad, Rabat .

Étant précisé, que toute information communiquée est donnée à titre indicatif et ne saurait, en aucune façon, engager la responsabilité d'Al Omrane.

Les candidats intéressés peuvent procéder à la vérification sur place des données fournies et s'interdisent en conséquence de se retourner contre elle.

ARTICLE 5 – COMMISSION DE SÉLECTION

La sélection des soumissionnaires est opérée par une commission, présidée par le Directeur Général d' Al Omrane ou son délégué.

ARTICLE 6 – RETRAIT DU DOSSIER D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le retrait du dossier d'Appel à Manifestation d'Intérêt, sur support numérique, commence à la date mentionnée dans l'avis d'appel à manifestation d'intérêt qui sera publiée dans les journaux.

Ce retrait se fera gratuitement au siège d'Al Omrane Rabat Salé Kénitra

Ce dossier comporte les pièces suivantes (sur support numérique) :

1. L'avis de l'Appel à Manifestation d'Intérêt ;
2. Le présent règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt et ses annexes ;
3. La convention cadre de partenariat et ses annexes faisant office de cahier des charges;
4. Le plan et Cahier des charges du Lotissement ;

ARTICLE 7 – DOSSIERS CONSTITUTIFS DE L'OFFRE

Pour répondre à l'Appel à Manifestation d'Intérêt, chaque soumissionnaire doit remettre une offre comportant obligatoirement les documents suivants, organisés en trois (3) dossiers distincts :

Dossier A : Dossier administratif et juridique ;

Dossier B : Dossier des références du soumissionnaire ;

Dossier C : Dossier projet

7.1 Dossier A : dossier administratif et juridique

1. La déclaration sur l'honneur (annexe 1)
2. L'acte d'engagement complété, signé et légalisé, conforme au modèle joint au présent règlement à l'annexe 2 ;
3. Le présent règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt et ses annexes datés, paraphés à toutes les pages et signés et légalisés à la dernière page ;
4. La convention cadre de partenariat paraphée à toutes les pages et portant la mention manuscrite « lu et approuvé » à la dernière page ;

Les documents précités devront, pour les personnes physiques ou morales étrangères, être authentifiés par les autorités compétentes de l'Etat dans lequel ces sociétés sont immatriculées.

7.2 Dossier B : Références du soumissionnaire

Ce dossier est constitué principalement des éléments suivants :

- Une présentation de l'activité actuelle du candidat ;
- Les références techniques et financières ;
- Tout document permettant d'apprécier la capacité du soumissionnaire à réaliser et à exploiter le projet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (Chiffre d'affaires, actifs réels, lignes de crédits...) ;
- Pour les personnes physiques, un curriculum vitae justifiant l'expérience acquise ;
- Pour les groupements, outre les documents cités précédemment, tous renseignements utiles, relatifs aux sociétés membres du groupement.

7.3 Dossier C : Dossier projet

Ce dossier doit comporter, aussi :

- ✓ Une note descriptive du projet avec un état détaillé des superficies des différentes composantes du projet ... ;
- ✓ La consistance du projet, indiquant le nombre de **logements inférieurs ou égale à 300.000 DH et de logements situés entre 300.000 DH et 700 000 DH**;
- ✓ Le délai d'exécution et le planning de réalisation proposé (**sans pour autant que le délai global ne dépasse le 31/12/2028**) ;
- ✓ La mobilisation de fonds propres qui doit être d'au moins 20% de l'investissement.

ARTICLE 8 – REMISE DES OFFRES

8.1 L'offre de chaque soumissionnaire, constituée des dossiers A, B, et C, devra être déposée contre reçu, en un seul exemplaire original, à la date et heure fixée au niveau de l'avis de l'AMI à l'adresse suivante : « Al Omrane Rabat Salé Kénitra : **Ilot 31, secteur 17, rue Narjiss, Hay Riad, Rabat** »

La date mentionnée dans l'avis est la « date limite de remise des offres »

La commission de sélection des offres aura lieu à la date et heure mentionnée dans l'avis de l'AMI à l'adresse sus indiquée.

8.2 L'offre doit être présentée de la manière suivante :

- Une première enveloppe cachetée renfermant le dossier A et portant à l'extérieur, la mention « Dossier administratif et juridique » ;
- Une seconde enveloppe cachetée renfermant le dossier B et C et portant à l'extérieur, la mention « Dossier des références du soumissionnaire et dossier projet ».

Ces deux enveloppes devront être à l'intérieur d'une troisième enveloppe cachetée, portant :

« **Nom et adresse du soumissionnaire** »

« **Objet : « Partenariat avec Promoteurs immobiliers – privé, projet** »

« **Appel à Manifestation d'Intérêt n°.....** »

« **Confidentiel** »

« **L'avertissement que « l'offre ne doit être ouverte que par le Président de la commission de sélection des offres** »

Toute offre déposée après la date limite de remise des offres ne sera pas examinée.

ARTICLE 9 – DÉROULEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le présent appel à manifestation d'intérêt se déroule en deux phases:

- Une première phase de recevabilité des offres sur la base de l'étude du dossier administratif et juridique ;
- Une deuxième phase d'évaluation, de classement et de sélection des candidats.

9.1 La recevabilité des offres (phase 1)

La Commission de sélection procède à l'ouverture des offres, à la date et l'heure indiquées dans l'avis de l'Appel à Manifestation d'Intérêt. Les dossiers de sélection ne comprenant pas l'une des parties définies dans l'article 7 ou présentant le dossier administratif et juridique incomplet seront rejetés.

La Commission arrête la liste des candidats dont les dossiers administratifs et juridiques sont conformes aux dispositions prévues par le présent règlement.

Le président lève la séance et annonce que les dossiers B et C « références du soumissionnaire » et « dossier projet » seront étudiés à huis - clos par la commission de sélection.

9.2 La sélection des offres (phase 2)

La commission de sélection visée à l'article 5 indiqué ci-dessus procèdera à l'ouverture des dossiers B et C « références du soumissionnaire » et « dossier projet » et attribuera une note sur 100 pour tous les dossiers en fonction des critères suivants :

CRITÈRES	NOTE
Références du soumissionnaire	25
Production de logements <= 300.000 dhs et Logements entre 300.000 à 700.000 dhs.	35
Délai de réalisation du projet	40

A l'issue de la notation des dossiers B et C, un classement par ordre décroissant du score total sera établi. La sélection définitive sera opérée en fonction du soumissionnaire qui aura totalisé le maximum de points.

ARTICLE 10 – ÉCLAIRCISSEMENT CONCERNANT LES OFFRES

En vue de faciliter l'examen, l'évaluation et la comparaison des offres, la commission a toute latitude pour demander au soumissionnaire de donner des éclaircissements sur son offre. La demande d'éclaircissement se fera par écrit et la réponse sera donnée par écrit dans le strict respect du délai fixé dans la demande.

ARTICLE 11 – DUREE DE VALIDITE DES OFFRES

Les offres des soumissionnaires resteront valables Deux (2) mois après la notification des résultats de la sélection définitive.

ARTICLE 12 – FINALISATION DE LA SÉLECTION

L'adjudicataire et Al Omrane signeront une convention de partenariat sur la base de la convention cadre de partenariat paraphée.

12.1 Pour le cas d'adjudication à un partenaire étranger, ce dernier disposera d'un délai maximum de trente (30) jours francs après la notification des résultats définitifs, au cours duquel il doit remplir la condition suspensive suivante :

- La constitution d'une société marocaine de droit privé ;

Passé ce délai, les parties à la convention se considèrent comme déliées. Al Omrane se réserve le droit de faire appel au soumissionnaire le mieux classé.

12.2 L'adjudicataire est tenu de remettre à Al Omrane, la convention de partenariat dûment, signée et légalisée dans un délai de trente (30) jours après la notification des résultats définitifs et ce, conformément à son dossier de soumission.

Passé ce délai, l'adjudicataire sera considéré comme s'étant désisté du projet.

ARTICLE 14 – ANNULATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Al Omrane se réserve le droit d'annuler le présent Appel à Manifestation d'Intérêt et de ne pas y donner suite à tout moment quel que soit le stade de la procédure pour l'attribution de cet Appel à Manifestation d'Intérêt, sans de ce fait encourir une responsabilité quelconque vis-à-vis du ou des Soumissionnaires affectés, ni être tenu ni obligé d'informer le ou les Soumissionnaires affectés des raisons de sa décision d'annulation.

En cas d'annulation de l'Appel à Manifestation d'Intérêt les Candidats ou l'attributaire de l'Offre ne peuvent prétendre à une quelconque indemnité.

Le soumissionnaire
(Signature légalisée)

ANNEXES

ANNEXE 1 :

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Appel à Manifestation d'Intérêt

PROJETà

Objet : Réalisation, sous forme de partenariat, d'un projet immobilier sur une assiette foncière équipée et titrée.

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.....

Affilié à la CNSS sous le n°

Inscrit au registre du commerce de (Localité) sous le n°

N ° de patente.....

N° du compte courant postal-bancaire ou à la TG.....(RIB)

b) Pour les personnes morales.

Je soussigné(prénom, nom et qualité au sein du Laboratoire) agissant au nom et pour le compte de (raison sociale et forme juridique de la société) au capital de

Adresse du domicile élu

Affilié à la CNSS sous le n°

Inscrite au registre du commerce (localité) sous le n°

N ° de patente

N° du compte courant postal-bancaire ou à la TG.....(RIB)

Déclare sur l'honneur :

- 1- M'engage à couvrir, dans les limites fixées dans le cahier des charges, par une police d'assurance, les risques découlant de mon activité professionnelle,
- 2- Dispose de capacités financières requises pour engager le projet dès la signature de la convention de partenariat conformément aux dispositions prévues
- 3- M'engager, à respecter les dispositions stipulées dans la convention cadre de partenariat ;
- 4- M'engager à ne pas recourir par moi-même ou par personnes interposée à des pratiques de fraude ou de corruption de personnes qui interviennent à quelque titre que ce soit dans les différentes procédures de passation, de gestion et d'exécution du présent Appel à Manifestation d'Intérêt
- 5- M'engager à ne pas faire, par moi-même ou par personnes interposées, des promesses, des dons ou des présents en vue de l'influer sur les différentes procédures de conclusion du présent Appel à Manifestation d'Intérêt.

Je certifie l'exactitude des renseignements contenus dans la présente déclaration sur l'honneur et dans les pièces fournies dans mon dossier de candidature.

Fait à..... le.....

Le soumissionnaire
(Signature légalisé)

ANNEXE 2 :

ACTE D'ENGAGEMENT

Appel à Manifestation d'Intérêt
PROJET à

Objet : Réalisation, sous forme de partenariat, d'un projet immobilier sur une assiette foncière équipée et titrée.

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

Affilié à la CNSS sous le n°

Inscrit au registre du commerce de (Localité) sous le n°

N° patente

b) Pour les personnes morales

Je, soussigné (prénom, nom et qualité au sein de la société) agissant au nom et pour le compte de (raison sociale et forme juridique de la Société) au capital de

Adresse du siège social de la société adresse du domicile élu affiliée à la CNSS sous le n° Inscrite au registre du commerce (Localité) sous le n° n° de patente

En vertu des pouvoirs qui me sont conférés :

Après avoir pris connaissance du dossier de l'Appel à Manifestation d'Intérêt, concernant les prestations précisées en objet :

Après avoir apprécié à mon point de vue et sous ma responsabilité la nature et les difficultés que comportent ces prestations :

- 1°) remets, revêtus de ma signature la convention cadre de partenariat, dûment signée et paraphée à toutes les pages, établi conformément au modèle figurant au dossier d'appel à Manifestation d'Intérêt ;
- 2°) m'engage à exécuter les prestations du projet conformément aux dispositions stipulées dans la convention cadre de partenariat ;
- 3°) m'engage à mobiliser les moyens financiers adéquats pour la réalisation du projet dans le délai prévu ;
- 4°) m'engage à m'acquitter du prix du terrain déterminé selon les conditions arrêtées dans la convention cadre de partenariat sus visée ;

J'autorise Al Omrane Rabat Salé Kénitra à effectuer toutes recherches ou enquêtes destinées à vérifier les déclarations, documents et renseignements fournis dans le cadre de la présente soumission. Cette autorisation donne droit à mes établissements bancaires ou à mes clients, de fournir les renseignements que la société Al Omrane Rabat Salé Kénitra juge nécessaire pour l'évaluation de la présente soumission.

Fait à..... le.....

Le soumissionnaire
(Signature légalisée)

ANNEXE 3 :

DECLARATION DE GROUPEMENT

**Appel à Manifestation d'Intérêt,
PROJET à**

Objet : Réalisation, sous forme de partenariat, d'un projet immobilier sur une assiette foncière équipée et titrée.

Nous soussignés :

Monsieur :, agissant en qualité de

- au nom et pour le compte de la société « »,
- société au capital de « » ayant son siège social au « »

Monsieur :, agissant en qualité de

- au nom et pour le compte de la société « »,
- société au capital de « » ayant son siège social au « »

Monsieur :, agissant en qualité de

- au nom et pour le compte de la société « »,
- société au capital de « » ayant son siège social au « »

En vertu des pouvoirs qui nous sont conférés joints à la présente déclaration de groupement, déclarons par la présente :

- Constituer un groupement solidaire pour la participation à l'Appel à Manifestation d'Intérêt sus visé ;
- Faisant élection de domicile, pour tout ce qui concerne le présent avis d'Appel à Manifestation d'Intérêt et la convention de partenariat qui s'y rattache, à l'adresse du « mandataire du groupement » :
.....
..... ;
- Désignons comme chef de file et mandataire du groupement de sociétés :
..... ;
- Reconnaissons que l'engagement solidaire souscrit nous oblige à exécuter, aux conditions définies dans la convention de partenariat, la totalité des engagements (travaux et prestations) objet de la soumission, même en cas de défaillance, pour quelque cause que ce soit, de l'autre ou de toutes les autres parties du groupement ;
- Nous nous engageons à exécuter, aux conditions de la convention de partenariat, la totalité des engagements (travaux et prestations) objet de la présente soumission selon la répartition qui sera définie dans notre offre ;
- Désignons pour nous représenter valablement auprès de la société al omrane xxxxxxxx à titre de mandataire commun pilote, Monsieur (Mme).....
 - Fonction
 - Représentant l'entreprise.....

Fait à..... le.....

**Le soumissionnaire
(Signature légalisée)**

ANNEXE 4 :

ATTESTATION DE VISITE DES LIEUX

Appel à Manifestation d'Intérêt

PROJETà

Objet : Réalisation, sous forme de partenariat, d'un projet immobilier sur une assiette foncière équipée et titrée.

Je soussigné

C.I.N N°

Téléphone :

Adresse.....

Agissant au nom et pour le compte de

.....(raison sociale et forme juridique de la société)

Au capital de :

Siège social

Inscrite au registre de commerce.....(localité), sous le n°

patente n°

Identification Fiscal n°

Atteste par la présente avoir visité:

Les terrains objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt, de l'ilot/groupe de lotsdependants
du projetà

Et reconnais avoir pris acte de son état et de son emplacement, et ce, dans le cadre de mon offre.

LU ET APPROUVE

Fait à..... le.....

Le Promoteur
(Signature légalisée)