

TERMES DE RÉFÉRENCE (TDR) d'une étude : Diagnostic – Projet Patrimoine Bâti de la Vallée de l'Arghen

Date limite de réception des offres : le 23 avril 2026.

1. Contexte et justification

La Vallée de l'Arghen dispose d'un patrimoine bâti riche, constitué de constructions traditionnelles en terre et en pierre, mais également de constructions plus récentes de type moderne. Ce patrimoine est aujourd'hui confronté à de multiples enjeux : dégradation du bâti traditionnel, pression de la construction moderne, problématiques liées à la gestion de l'eau, évolution des usages et des modes de vie.

Par ailleurs, la construction anarchique de bâtiments en béton détruit l'harmonie du paysage de la Vallée de l'Arghen petit à petit. Or, ce territoire reste encore très préservé et mise sur son authenticité pour attirer une clientèle touristique attiré par des territoires traditionnels et préservés.

Dans ce contexte, le projet « Patrimoine Bâti de la Vallée de l'Arghen » vise à définir une stratégie globale de préservation, de valorisation et d'orientation du développement architectural du territoire. Un **diagnostic approfondi** du bâti et des pratiques constructives sur les six communes de la vallée en est la première étape.

Le présent appel vise à recruter un **bureau d'étude pluridisciplinaire** chargé de conduire cette phase de diagnostic.

2. Objectifs de la mission

Objectif général

Réaliser un diagnostic complet et partagé du patrimoine bâti de la Vallée de l'Arghen afin de disposer d'une base solide pour l'élaboration d'une stratégie de revalorisation de ce patrimoine bâti par la formation et les restaurations de sites pilotes et d'une future charte architecturale.

Objectifs spécifiques

- Dresser un état des lieux du bâti traditionnel et moderne sur les six communes ;
- Identifier les atouts, contraintes, risques et opportunités liés aux modes constructifs traditionnels et modernes existants ;
- Analyser les usages, les perceptions et les attentes des habitants vis-à-vis de leur habitat ;

- Identifier des sites potentiels pour des projets pilotes de rénovation (parmi les sites, la Zaouia de Nihit a déjà été présélectionnée par l'équipe de projet comme site phare)
- Produire des recommandations techniques et méthodologiques pour la rénovation des sites pilotes (notamment celui de la Zaouia de Nihit), l'établissement d'une charte architectural et le plan de formation des maalems.

3. Périmètre de la mission

La mission portera sur **l'ensemble des six communes de la Vallée de l'Arghen, Arazane, Azargh'Nis, Adar, Nihit, Toughart et Im N'Tayert** et couvrira les volets suivants :

3.1 Diagnostic visuel et spatial succinct : analyse de l'organisation spatiale des villages situé sur les itinéraires touristiques établis ;

- État des lieux des constructions traditionnelles et modernes : répartition en termes de %, tendance par communes ; états généraux des constructions traditionnelles et modernes par village ;
- Repérage des bâtiments emblématiques et du patrimoine remarquable ;
- Analyse des aménagements extérieurs (voiries, espaces publics, cours, etc.) ;
- Diagnostic de la gestion des écoulements d'eau dans les rues et aux abords des bâtiments.

3.2 Analyse des modes constructifs

- Description technique des typologies de construction type « habitat » rencontrés dans les différentes communes.
- Analyse comparative de la construction traditionnelle (terre, pierre) et moderne :
 - avantages et inconvénients ;
 - durabilité et entretien ;
 - adaptation au climat et aux usages ;
- Identification des acteurs locaux (artisans, entreprises, fournisseurs de matériaux) ;
- Analyse des coûts de construction, de rénovation, d'entretien et énergétique :
 - Analyse des coûts de la matière première
 - Analyse des coûts des ressources humaines
 - Analyse des coûts d'entretiens
 - Analyse des coûts de dépenses énergétiques
- Identification des freins et leviers au maintien ou au retour des techniques traditionnelles ;
- Diagnostic « matériaux de construction » :

- Diagnostic des matériaux disponible sur le territoire : typologie et qualité en rapport avec les besoins de la construction traditionnel et moderne
- Localisation et accessibilité
- Circuits d'approvisionnement en matériaux.
- Analyse des documents d'urbanisme dans le monde rural au Maroc en relation avec la préservation du patrimoine architectural

3.3 Enquête auprès des habitants

- Conception et mise en œuvre d'une enquête qualitative et/ou quantitative auprès des habitants permettant :
 - Une analyse des usages, du confort ressenti, des attentes et des contraintes liées à l'habitat ;
 - Prise en compte des pratiques quotidiennes et des évolutions socioculturelles.
 - Une compréhension des goûts esthétiques des habitants

3.4 Identification de sites pilotes

- Repérage de sites pertinents pour des projets pilotes de rénovation intégrant tradition et modernité ;

Identification d'au moins :

- La Zaouia de Nihit
- un site de type « maison moyenne » ;
- un site de type « coopérative » (ex. artisanat) ;
- un site de type « hébergement touristique » ;

Justification du choix des sites nécessaires.

- Des orientations techniques architecturales détaillées pour la restauration des sites

3.5 Schématisation des constructions par site

- Réalisation des plans sommaires de restauration par site de projet
- Estimation des couts de construction

4. Méthodologie attendue

Le bureau d'étude proposera une méthodologie participative et opérationnelle intégrant notamment :

- Des visites de terrain systématiques ;
- Des entretiens avec les acteurs locaux (élus, habitants, artisans, associations) ;

- Des ateliers ou réunions de restitution intermédiaires ;
- Une approche croisant architecture, techniques constructives, usages et enjeux environnementaux.

La méthodologie détaillée devra être explicitée dans l'offre technique.

5. Livrables attendus

Le bureau d'étude devra produire au minimum :

1. **Un rapport de diagnostic détaillé**, illustré (cartes, photos, schémas) ;
2. **Une synthèse opérationnelle** mettant en évidence les principaux enjeux et recommandations ;
3. **Des plans architecturaux pour la rénovation des sites pilotes identifiés** ;
4. Une restitution orale auprès des partenaires et acteurs locaux.

6. Profil du bureau d'étude

Le bureau d'étude devra justifier :

- D'une expertise solide en architecture, patrimoine bâti et techniques traditionnelles (terre, pierre) : au moins 5 ans d'expérience de chef de projet sur ce sujet, au moins 2 projets très similaires.
- Avoir dans son équipe un(e) architecte enregistrée à l'Ordre des architectes
- Disposé d'une excellente connaissance du contexte de valorisation patrimoniale marocain : les expériences de constructions mélangeantes moderne et traditionnel, les chartes architecturales existantes, les techniques de restauration et construction traditionnels marocains etc...
- Au sein de l'équipe, justifier d'un profil expérimenté en animation territoriale : justifier d'une expérience d'au moins 3 projets similaires en animation territoriale, concertation participative, développement locale et justifier de compétences en mobilisation communautaire. Profil sociologique préférée.
- Justifier d'une expertise en adaptation des habitations au contexte de changement climatique et construction écologique.
- D'expériences similaires en milieu rural et/ou montagnard ;
- D'une capacité à travailler en contexte interculturel

7. Durée et calendrier indicatif

La durée prévisionnelle de la mission est estimée à **03 mois** à compter de la date de notification du marché.

8. Modalités de soumission

Les candidats devront fournir :

- Une offre technique détaillant compréhension de la mission, méthodologie et équipe mobilisée ;
- Une offre financière détaillée ;
- Des références de missions similaires.

Annexe N°01 : Bordereaux des prix relatif à la prestation

N° Phase	Intitulé de la prestation	Unité	Quantité	Prix unitaire (MAD)	Prix total (MAD)
Phase 1	Réunion de cadrage et validation de la méthodologie de travail avec les acteurs locaux	Forfait	1		
Phase 2	Diagnostic architectural territorial	Forfait	1		
	Analyse de l'organisation spatiale des villages situés sur les itinéraires touristiques établis	Inclus	—	—	—
	État des lieux des constructions traditionnelles et modernes (répartition %, tendances par communes, états généraux par village)	Inclus	—	—	—
	Repérage des bâtiments emblématiques et du patrimoine architectural remarquable	Inclus	—	—	—
Phase 3	Analyse des modes constructifs	Forfait	1		
	Description technique des typologies de construction « habitat » par commune	Inclus	—	—	—
	Analyse comparative construction traditionnelle (terre, pierre) / moderne	Inclus	—	—	—
Phase 4	Analyse des matériaux de construction et des filières locales	Forfait	1		
	Identification des acteurs locaux (artisans, entreprises, fournisseurs de matériaux)	Inclus	—	—	—
	Analyse des coûts de construction et de rénovation	Inclus	—	—	—
	Identification des freins et leviers au maintien/retour des techniques traditionnelles	Inclus	—	—	—
	Analyse des circuits d'approvisionnement en matériaux	Inclus	—	—	—
Phase 5	Analyse des documents d'urbanisme en milieu rural en lien avec la préservation du patrimoine architectural	Forfait	1		
Phase 6	Enquête auprès des habitants (qualitative et/ou quantitative)	Forfait	1		
	Conception et mise en œuvre de l'enquête de terrain	Inclus	—	—	—

	Analyse des usages, du confort, des attentes et des contraintes liées à l'habitat	Inclus	—	—	—
	Prise en compte des pratiques quotidiennes et évolutions socioculturelles	Inclus	—	—	—
	Compréhension des goûts esthétiques des habitants	Inclus	—	—	—
Phase 7	Identification de sites pilotes et justification des choix	Forfait	1		
	Repérage de sites pertinents pour projets pilotes de rénovation	Inclus	—	—	—
	Identification d'au moins un site « maison moyenne »	Inclus	—	—	—
	Identification d'au moins un site « coopérative » (artisanat, production locale)	Inclus	—	—	—
	Identification d'au moins un site « hébergement touristique »	Inclus	—	—	—
	Justification technique, sociale, territoriale et patrimoniale des choix	Inclus	—	—	—
Phase 8	Orientations architecturales et techniques de restauration des sites pilotes	Forfait	1		
	Définition des orientations techniques architecturales détaillées	Inclus	—	—	—
Phase 9	Schématisme architectural par site	Forfait	1		
	Élaboration de plans sommaires par site	Inclus	—	—	—
	Estimation des coûts de construction et de rénovation par site	Inclus	—	—	—
Phase 10	Rapport final de la mission	Forfait	1		
	TOTAL				