

NOM OU RAISON SOCIALE DU PROMOTEUR IMMOBILIER

**CAHIER DES CHARGES DES PRESCRIPTIONS MINIMALES URBANISTIQUES,
ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES RELATIVES AU LOGEMENT SOCIAL**

**(TEL QUE DEFINI PAR LES ARTICLES 92(I-28°) ET 93-I DU CODE GENERAL DES IMPOTS : SUPERFICIE
COUVERTE COMPRISE ENTRE 50 ET 80 M² ET LE PRIX DE VENTE N'EXCEDANT PAS 250.000 DH,
HORS T.V.A.)**

I. INTRODUCTION

II. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

III. PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT

IV. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

1. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite
2. Composition du logement
3. Locaux Techniques
4. Gains techniques
5. Hauteurs sous plafond
6. Dimensions des pièces
7. Largeur des escaliers
8. Eclairage
9. Ventilation des W.C et salles d'eau
10. Hauteur des murs d'acrotère
11. Hauteur des murs séparatifs sur terrasse
12. Dalle de protection des escaliers
13. Terrasses et installations

V. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

1. Organisation du chantier
2. Gros œuvres
3. Etanchéité
4. Revêtements
5. Menuiserie
6. Quincaillerie et ferronnerie
7. Electricité – Lustrerie
8. Plomberie – Sanitaire
9. Peinture – vitrerie

VI. DISPOSITIONS DIVERSES

1. Conditions de mise en œuvre
2. Gestion et maintenance après réception

I. INTRODUCTION

Le présent document, annexé à la convention pour la réalisation de logements sociaux, a pour but de définir les caractéristiques, les prescriptions et les performances auxquelles devrait répondre le logement social.

Ce document a été établi à partir des références suivantes :

- Les lois, les décrets d'application et les circulaires relatifs à l'urbanisme, aux lotissements, aux groupes d'habitation et aux morcellements, et tout texte réglementaire régissant le domaine de la construction ;
- Le devis général d'architecture (D.G.A), édition 1956 ;
- Les normes marocaines et les règlements en vigueur.

II. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Les autorisations délivrées pour la réalisation des projets d'habitat social bénéficiant du nouveau dispositif de relance de ce type d'habitat doivent se conformer aux dispositions des documents d'urbanisme et des règlements et circulaires en vigueur.

Toutefois, les dispositions ci-après doivent être prises en considération :

- La densité doit être calculée à raison de 230 logements à l'Hectare brut;
- Le nombre de places de parking doit être calculé à raison de 1 place pour 5 logements. Ces places peuvent ne pas être prévues en sous sol ;
- Les projets de logements sociaux doivent prévoir 1 bureau de syndic par groupement d'habitations en lieu et place des conciergeries.

III. PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT

Espaces verts : Le promoteur doit planter un nombre d'arbres correspondant au nombre de logements réalisés d'une hauteur de 3 m minimum et s'engager de les entretenir pendant une durée d'un an. Dans le cas où l'assiette foncière du projet ne permet pas d'atteindre la plantation du nombre d'arbres correspondant, le reliquat doit être planté dans un espace désigné par la commune concernée par le projet.

IV. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

1. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Le promoteur doit prévoir une rampe d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite dans, au minimum, un immeuble sur 10.

2. Composition du logement

- La superficie couverte du logement est comprise entre 50 et 80m² (Art 92-I-28° du Code Général des Impôts).
- Lorsqu'il s'agit d'un appartement constituant partie divisée d'un immeuble, cette superficie comprend, outre la superficie des locaux d'habitation, la fraction des parties communes affectées à l'appartement considéré, celle-ci étant comptée au minimum à 10%. (Art 93-I- du Code Général des Impôts).

- Les composantes minimales du logement doivent être de :
 - 1 salon,
 - 1 chambre parents,
 - 1 chambre d'enfants,
 - 1 cuisine + buanderie éventuelle
 - 1 salle d'eau (douche + lave main + toilettes).
- Toutefois, et dans une proportion de 30% maximum de chaque projet du programme, objet de la convention, il est permis de réaliser des logements dont la composition est comme suit :
 - 1 salon,
 - 1 chambre,
 - 1 cuisine + buanderie éventuelle,
 - 1 salle d'eau (douche + lave main + toilettes).

Et ce, pour diversifier l'offre et répondre à des besoins particuliers des ménages notamment ceux des jeunes couples.

3. Locaux Techniques

Le promoteur doit prévoir des locaux techniques par immeuble ou par groupe d'immeubles qui seront réservés à l'électricité et à l'eau potable, aux ordures et matériels de nettoyage.

4. Gaines techniques

Des gaines techniques doivent être prévues pour :

- l'aération des locaux humides ;
- le passage des canalisations d'assainissement, d'eaux pluviales de la terrasse et de l'eau potable ;
- le passage des canalisations d'eau chaude et froide jusqu'aux terrasses des immeubles pour permettre l'installation des chauffe-eaux solaires.

5. Hauteurs sous plafond

- La hauteur minimum, entre plancher et plafond, des pièces d'habitation est fixée à 2,60 m dans la zone dite littorale. La profondeur de la zone littorale se développe sur 25 km au maximum de la côte ;
- En dehors de ces zones, la hauteur minimum, entre plancher et plafond, des pièces d'habitation est fixée à 2,80 m.

6. Dimensions des pièces

- La dimension de la plus petite pièce d'habitation ne pourra être inférieure à 2,30 m ;
- Le salon doit avoir une superficie minimum de 12 m² ;
- Les autres chambres auront une superficie minimum de 9 mètres carrés pour la première chambre et 7 mètres carrés pour la 2ème;
- La cuisine doit avoir une superficie minimum de 5 m². Aucune dimension de la cuisine ne doit être inférieure à 1.70m.
- La salle d'eau doit avoir une superficie minimum de 2 m².

7. Largeur des escaliers

La largeur minimum des escaliers doit être de 1,20 m.

8. Eclairage

Chaque pièce d'habitation ou cuisine sera éclairée par une ou plusieurs fenêtres dont l'ensemble devra présenter une surface au moins égale au 1/10 de la superficie de la pièce, sans être inférieure à 0.90 m².

9. Ventilation des salles d'eau

- La ventilation des salles d'eau pourra être réalisée :
 - Soit par une baie d'au moins 0,20 m² s'ouvrant obligatoirement à l'extérieur de l'immeuble ;
 - Soit par une gaine technique verticale individuelle ou collective.
- Les salles d'eau ne pourront pas être ventilées directement sur une pièce habitable ou sur une cuisine.

10. Hauteur des murs d'acrotère

La hauteur des murs d'acrotère, mesurée au niveau moyen de la terrasse accessible ne peut être inférieure à 1,20 mètre. Dans le cas où les règlements en vigueur ne permettent pas d'avoir des terrasses accessibles, la hauteur des murs d'acrotère ne doit pas être inférieure à 0.40 m.

11. Hauteur des murs séparatifs sur terrasse

La hauteur maximum du mur séparant deux terrasses mitoyennes doit être de 1.8 mètres. Le raccordement avec le mur de façade doit être réalisé selon un angle de 30° avec l'horizontale.

12. Dalle de protection des escaliers

- Une dalle de protection de la cage des escaliers d'accès à la terrasse doit être prévue ;
- La hauteur maximum sous cette dalle sera de 2 mètres, sa plus grande largeur ne dépassera pas 3 mètres et sa superficie maximum sera de 6 mètres carrés.

13. Terrasses et installations

- Chaque immeuble doit avoir une terrasse accessible pour les copropriétaires, quand la réglementation le permet. Cette terrasse ne doit comporter aucun local d'habitation.
- La terrasse doit accueillir des installations diverses en gardant une zone libre de toute installation fixée à 1,20 mètre de profondeur sur toute la longueur de la façade. Ces installations concernent :
 - Les supports d'antennes pour TV et des paraboles à raison d'un emplacement par logement en respectant un recul minimal de 3 mètres à partir des limites donnant sur la façade principale de ladite terrasse.
 - Les terminaisons des canalisations d'eau chaude et froide identifiant chaque appartement de l'immeuble et ce, pour faciliter les branchements des chauffe-eaux solaires.
 - les étendoirs destinés au séchage de linge quand la terrasse est accessible.

V. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

1. Organisation du chantier

- Instaurer, par l'Architecte du projet, un cahier de chantier de suivi du projet dès l'ouverture jusqu'à la déclaration de fin des travaux;

- Engagement de l'Architecte du projet à graver son nom dans une plaque en marbre et à la mettre à l'entrée de chaque immeuble du projet;
- Assurer la protection des passants, des riverains et des ouvriers par la mise en place des clôtures de protection, de balisages, des équipements de protection individuels, et des panneaux de signalisation sur le chantier en limitant au maximum le débordement sur le domaine public ;
- Installer un local d'une superficie minimale de 16 m² pour les réunions de chantier et le rangement des plans et des pièces écrites;
- Procéder régulièrement à l'évacuation des gravas et débris divers vers les décharges publiques en vue d'assurer le nettoyage continu du chantier.

2. Gros œuvres

- La conception des structures et des fondations doit respecter la réglementation parasismique en vigueur (RPS 2000 et règles de calcul du béton armé BAEL 91).
- La conception des structures et des fondations doit tenir compte des prescriptions techniques suivantes (dans le cas d'une construction en poteau - poutre):
 - Dalles ou planchers en poutrelles et hourdis de ciment creux préfabriqués ;
 - Murs de façades (extérieurs) en double cloison ou en agglos ou en béton banché d'une épaisseur minimum de 20 cm ;
 - Cloisons intérieures de 10 cm d'épaisseur finie;
 - Enduit au mortier de ciment ou au plâtre sur tous les murs intérieurs, sauf en cas de dalle banché;
 - Enduit de Plâtre aux plafonds des pièces non humides, sauf en cas de dalle en béton.
- Des procédés de constructions techniquement optimums, énergétiquement efficaces et économiquement intéressants peuvent être prévus à condition qu'ils soient validés au préalable par les instances compétentes.

3. Étanchéité

- Les murs mitoyens et toutes les rencontres de lanterneaux ou de gaines ainsi que les pièces dites humides doivent être traitées d'une étanchéité conforme aux normes marocaines en vigueur.
- La terrasse doit recevoir un complexe d'étanchéité protégé par des carreaux de ciment teinté.
- Les performances recherchées du complexe d'étanchéité/isolation doivent répondre aux exigences suivantes :
 - L'imperméabilité ;
 - La résistance mécanique ;
 - La durabilité.

4. Revêtements

- Les prestations requises pour les revêtements concernent :
 - Le revêtement des sols et des escaliers des parties privatives et communes par des matériaux appropriés ;
 - Le revêtement des murs des salles d'eau en carreaux de céramique d'une hauteur minimum de 1,20 m. Le reste de la hauteur des murs en peinture vinylique ;
 - Le revêtement des murs des cuisines, au droit des paillasses et ces dernières en carreaux de céramique sur 0,6 m de hauteur. Le reste jusqu'au plafond en peinture vinylique.
- Les performances recherchées des revêtements doivent répondre aux exigences suivantes :
 - Le confort tactile et antidérapage;
 - La durabilité ;
 - L'imperméabilité ;
 - La résistance aux chocs.

5. Menuiserie

- Les fenêtres, les portes extérieures et intérieures, les châssis et placards éventuels ainsi que la porte principale de l'immeuble doivent être réalisés en menuiseries ;

- Les menuiseries doivent être en bois, en aluminium, en PVC ou autres matériaux similaires qui respectent les normes en vigueur et assurent la qualité, la sécurité, le confort thermique et le confort acoustique. La porte extérieure du logement doit répondre aux conditions de sécurité et d'isolation phonique ;
- Elles doivent être étanches à l'air, aux eaux de pluie et à la poussière et doivent tenir compte des dilatations des matériaux utilisés ;
- Installation des grilles de protection aux fenêtres du RDC et du 1^{er} étage de l'immeuble. Pour le reste des fenêtres de l'immeuble, l'architecte du projet est tenu d'élaborer un modèle de grilles de fenêtres.
- Les performances recherchées doivent répondre aux exigences suivantes :
 - Isolement aux bruits extérieurs ;
 - Eclairage naturel ;
 - Confort thermique ;
 - Résistance mécanique ;
 - Facilité d'utilisation ;
 - Sécurité ;
 - Durabilité.

6. Quincaillerie et ferronnerie

- Toute la quincaillerie et la ferronnerie doivent être conformes aux normes en vigueur ;
- Les performances recherchées doivent répondre aux exigences suivantes :
 - Etanchéité à l'air et à la poussière ;
 - Etanchéité à l'eau de pluie ;
 - Rigidité des éléments montés.

7. Electricité – Lustrerie

- Les prestations requises en matière d'électricité – lustrerie concernent :
 - Les installations communes ;
 - Les distributions en courant faible ;
 - L'éclairage intérieur ;
 - Les prises de courant ;
 - L'éclairage extérieur.

- Toutes les douilles doivent être adaptables aux lampes à basse consommation énergétique.

Les équipements à prévoir sont :

Salon :

- 1 foyer lumineux simple allumage ;
- 2 prises de courant 2P ;
- 1 interrupteur ;
- 1 prise de télévision ;
- 1 prise téléphonique.

Pour chaque chambre :

- 1 foyer lumineux simple allumage ;
- 1 prise de courant 2P ;
- 1 interrupteur.

Cuisine :

- 1 foyer lumineux simple allumage ;
- 3 prises de courant 2P+ T ;
- 1 interrupteur.

Buanderie éventuelle :

- 1 foyer lumineux simple allumage ;
- 1 interrupteur
- 1 prise de courant 2P+ T.

Salle d'eau :

- 1 foyer lumineux ;
- 1 interrupteur
- 1 prise de courant 2P+ T.

Couloirs :

- 1 foyer lumineux va et vient ;
- 2 interrupteurs.

Porte du logement :

- 1 bouton poussoir pour sonnerie.

Escaliers :

- 1 foyer lumineux par palier va et vient ;
- 2 interrupteurs par palier.

Entrée principale de l'immeuble :

- 1 foyer lumineux simple allumage ;
- 1 interrupteur.

Tableau de répartition :

Le tableau de répartition des circuits basse tension comprend :

- 1 tableau encastré avec platine et cache ;
- 1 disjoncteur différentiel 500 mA, réglable de 10 à 15 Ampères- 0.6 KVA foisonné ;
- Disjoncteurs biphasés ;
- 1 sonnette.

8. Plomberie – Sanitaire

- Les prestations requises en matière de plomberie sanitaires concernent :
 - Les tuyauteries, y compris raccords, assemblages, organes de fixation et de protection externe ;
 - Les appareils de robinetterie ;
 - Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, y compris coudes, tés, assemblages, tampons et dispositifs de libre dilatation ;
 - Les fourreaux de protection.
- Toutes les tuyauteries doivent être en retube, en PPR ou en CPVC ;
- Les sorties à l'égout d'assainissement doivent être obligatoirement en PVC 1^{er} choix ainsi que l'ensemble des raccordements des immeubles.
- Les appareils sanitaires concernent :

Cuisine :

- Un évier simple avec égouttoir ;
- Deux points d'évacuation d'eau.

Buanderie éventuelle :

- Un point d'évacuation d'eau ;
- Un point d'eau sans mélangeur.

Salle d'eau :

- 3 points d'eau dont 2 avec mélangeur pour lavabo et douche, un sans mélangeur pour l'alimentation du chauffe-eau ;
- Un bac à douche ;
- Un lavabo ;
- 3 points d'évacuation d'eau ;
- Un siège à la turque ou à l'anglaise.

Les performances recherchées doivent répondre aux exigences suivantes :

- Les performances hydrauliques ;
- Le confort acoustique ;
- La facilité de maintenance.

9. Peinture – vitrerie

Les prestations requises en matière de peinture - vitrerie concernent :

- Les peintures extérieures ;
- Les peintures intérieures sur murs et plafonds ;
- Les peintures sur bois et métal ;
- Le vitrage.

Peinture

- Extérieur du logement : une couche d'enduit extérieur, sauf en cas de béton banché, plus une couche d'imprégnation plus une couche de peinture ;
- Intérieur du logement : une couche d'enduit intérieur plus une couche d'imprégnation plus une couche de peinture (vinylique pour les pièces humides) ;
- Escaliers : une couche d'enduit intérieur, sauf en cas de béton banché, plus une couche d'imprégnation plus une couche de peinture vinylique ;

Les performances recherchées de la peinture doivent répondre aux exigences suivantes :

- La résistance au décollement ;
- Le confort tactile ;
- La facilité de l'entretien ;

- La résistance aux intempéries pour les peintures extérieures.

Vitrerie

- L'épaisseur du verre utilisé doit être de 4 mm minimum;
- Les performances recherchées de la vitrerie doivent répondre aux exigences suivantes :
 - La résistance et l'étanchéité aux intempéries ;
 - Le confort acoustique ;
 - Le confort technique ;
 - Le confort visuel.

VI. DISPOSITIONS DIVERSES

1. Conditions de mise en œuvre

- Le promoteur doit obligatoirement recourir, en plus de l'architecte dont l'obligation est faite par la loi, à :
 - Un bureau d'études agréé pour la réalisation des études techniques ;
 - Un laboratoire pour la réalisation des études géotechniques ;
 - Un bureau de contrôle pour la vérification des études techniques et géotechniques.
- Préalablement au lancement des travaux de chaque projet entrant dans le cadre du programme de construction objet de la convention à laquelle est annexé le présent cahier des charges, le promoteur doit soumettre aux Services déconcentrés du Département chargé de l'habitat les copies des documents cités ci-après :
 - les autorisations de construire ;
 - le contrat d'architecte chargé de l'étude et du suivi des travaux ;
 - les plans d'architecture visés Ne-Varietur ;
 - le contrat passé avec le BET pour l'élaboration des études techniques et le suivi des travaux ;
 - les marchés passés avec les entreprises chargées des travaux ;
 - le contrat passé avec le laboratoire pour l'élaboration des études géotechniques ;
 - le contrat passé avec le bureau de contrôle pour la vérification et le suivi.

2. Gestion et maintenance après réception

Après la réception provisoire des logements sociaux objet de la convention, le promoteur doit :

- Aider, durant la première année de la maintenance, les copropriétaires à constituer un syndic ou à réaliser des contrats avec une société spécialisée ;
- Prendre à sa charge, la quote part des frais et dépenses inhérents à la gestion et à la maintenance des parties communes relative aux logements non vendus ;
- Encadrer et donner assistance, durant une année, au syndic qui assurera la gestion et la réparation des parties communes ;
- Garantir la maintenance et la réparation en cas de défaillances des canalisations d'assainissement des eaux pluviales et d'eau potable extérieures aux logements pendant une période d'une année ;
- Garantir l'entretien et la réparation en cas de défaillances et d'usures de l'étanchéité des terrasses des immeubles pendant une durée de 3 années ;
- Remettre au syndic le modèle des grilles pour les fenêtres des immeubles élaboré par l'Architecte du projet.

LE PROMOTEUR