

**Cahier de charges relatif à la réalisation
des logements à faible Valeur Immobilière**

SOMMAIRE

- I. Dispositions architecturales
- II. Règles d'utilisation du sol
- III. Travaux d'aménagement
- IV. Gros œuvres et étanchéité
- V. Dispositions intérieures des constructions
- VI. Dispositions diverses

L'élaboration du présent cahier de charges, annexé à la convention pour la réalisation de logements à faible Valeur Immobilière, a pour but de définir les caractéristiques, prescriptions et performances auxquelles doivent répondre lesdits logements.

Pour leur réalisation, le promoteur immobilier doit se conformer aux dispositions juridiques et réglementaires des textes en vigueur notamment :

- Le décret n° 2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones ;
- Les textes relatifs à l'urbanisme, aux lotissements, et aux morcellements ;
- Le texte relatif à la conciergerie, et notamment le titre 5 du Dahir portant loi n° 1-76-258 du 24 Chaoual 1397 (08/10/1977) ;
- Le devis général d'architecture (D.G.A), édition 1956 ;
- **Les normes marocaines.**

I. Dispositions architecturales

Les opérations de construction de logements à faible valeur immobilière doivent tenir compte de la qualité architecturale et des spécificités locales.

II. Règles d'utilisation du sol

Le terrain affecté à la réalisation de logements à faible valeur immobilière doit être aménagé en fonction des dispositions réglementaires qui régissent le secteur, sans toutefois que le nombre d'étages ne soit supérieur à trois étages:

Conformément aux dispositions de l'article 18 II de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, promulguée par le dahir n° 1-92-7 du 15 hija 1412 (17 juin 1992), un traitement est à réserver aux espaces libres, aux aires de jeux, aux équipements collectifs notamment les terrains de sport et aux installations d'intérêt général.

III. Travaux d'aménagement

Les voiries piétonnières

Les trottoirs doivent être traités en enrobé ou en béton reflué ou en tout autre matériau agréé par les services compétents.

Les voiries piétonnières doivent être traitées dans les mêmes conditions pour les trottoirs ou en dallage de béton reflué.

Eclairage public

L'éclairage public se fera sur les voies de desserte en candélabres peints équipés de type agréé par les services compétents (communes, régies autonomes ou sociétés de distribution...etc.).

Les places publiques

Les places publiques devront recevoir des traitements à faire agréer par les Services compétents et limitées par des bordures d'épaulement.

Espaces verts et arbres d'alignement

Les espaces verts doivent être aménagés et plantés suivant les plans et détails paysagistes et d'architecture.

Les arbres d'alignement devront être plantés sur les voies de desserte et places publiques.

IV. Gros œuvres et étanchéité

➤ Gros œuvres

Système constructif

La conception des structures doit tenir compte des prescriptions suivantes :

Structure et fondations

- Dalle ou plancher en poutrelles et hourdis de ciment creux préfabriqués ;
- Murs de façades (extérieurs) minimum de 20 cm d'épaisseur ;
- Cloisonnement intérieur des logements en brique rouge de 6 trous (10 cm d'épaisseur) ;
- Enduit au mortier de ciment sur tous les murs intérieurs.
- Enduit de Plâtre aux plafonds des pièces non humides

Des procédés de constructions techniquement optimums et économiquement intéressants peuvent être prévus à condition qu'ils soient validés au préalable par les instances compétentes.

➤ Etanchéité

Les murs mitoyens et toutes les rencontres de lanterneaux ou de gaines ainsi que les pièces dites humides doivent être traitées d'une étanchéité normalisée.

La terrasse doit recevoir un complexe d'étanchéité et protégée par des carreaux de ciment teinté.

V. Dispositions des constructions

1- composition du logement

- Entrée ;
- Salon ;
- 2 chambres ;

- Cuisine;
- Douche, Toilette et lave mains ;
- Buanderie+balcons (éventuellement).

2- 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 hauteur sous plafond minimum des pièces de services est de 2,25 m.

3- Dimensions

La plus petite dimension d'une pièce d'habitation ne pourra pas être inférieure à 2,30 m. Aucune dimension de la cuisine ne doit être inférieure à 1,70 m.

4- Superficies

La superficie couverte totale du logement doit être comprise entre 50 et 60 m².

Le salon aura une superficie minimum de 12 mètres carrés. Les autres chambres auront une superficie minimum de 9 mètres carrés pour la première chambre et 7 mètres carrés pour la 2^{ème}.

La cuisine doit avoir une superficie d'au moins 5 m². La superficie des W.C ne devra pas descendre en dessous de 1 mètre carré.

La salle d'eau aura une superficie minimum de 2,15 m², comprenant (siège de toilettes, lavabo et douche). Si les W.C sont situés à l'extérieur de celle-ci, la superficie minimum sera de 1,30 mètre carré.

5- Largeur des escaliers

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

6- 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 mètre carré.

7- Ventilation des W.C et salles d'eau

Cette ventilation pourra être réalisée :

- Soit par une baie d'au moins 0,10 m² s'ouvrant directement sur l'extérieur de l'immeuble ;

- Soit par une gaine verticale individuelle ou collective dont la section minimum sera de 0,20 m².

Les W.C et les salles d'eau ne pourront pas être ventilés directement sur une pièce habitable ou sur une cuisine.

8- Hauteur des murs d'acrotère

La hauteur des murs d'acrotère, mesurée au niveau moyen de la terrasse ne peut être inférieure à 1,20 mètre.

9- Hauteur des murs séparatifs sur terrasse

La hauteur maximum du mur séparant deux terrasses mitoyennes doit être de 1,80 mètre. Le raccordement avec le mur de façade doit être réalisé selon un angle de 30° avec l'horizontale.

10- Dalle de protection des escaliers

Une dalle de protection des escaliers d'accès à la terrasse doit être prévue.

Sa hauteur maximum sous dalle sera de 2 mètres, sa plus grande largeur ne dépassera pas 3 mètres et sa superficie maximum sera de 6 mètres carrés.

11- Terrasse et installations TV

Chaque immeuble doit avoir une terrasse accessible pour les copropriétaires.

L'installation des antennes pour TV et paraboles doit être prévue sur la terrasse de la cage d'escaliers.

12- Superstructures

Aucun local d'habitation ne doit être toléré sur la terrasse.

13- Menuiserie et ferronnerie

a) Portes, fenêtres, châssis et placards

La menuiserie doit porter sur les fenêtres, portes extérieures et intérieures des logements, les châssis ainsi que la porte principale de l'immeuble. Elle doit être en bois, en aluminium ou autres matériaux similaires qui assurent la même qualité de sécurité de confort thermique et acoustique.

La porte des toilettes et la porte extérieure du logement sont obligatoires. Cette dernière elle doit être pleine.

b) Quincaillerie et ferronnerie

Toute la quincaillerie et la ferronnerie doivent être conforme aux normes en vigueur et être de premier choix.

Les gardes corps des balcons, des terrasses et les grilles de protection des fenêtres du RDC du logement seront en ferronnerie, celle-ci sera peinte d'une couche d'antirouille et deux couches de peinture.

14- Electricité – Lustrerie

Les tâches du présent lot concernent :

- Les installations communes ;
- Les distributions courant faible ;
- L'éclairage intérieur et prises de courant ;
- L'éclairage extérieur.

Les équipements à prévoir sont :

A. Les locaux d'habitation

Salon :

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

Chambres :

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

B. Les locaux de service

Cuisine :

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

Salle d'eau :

- 1 foyer lumineux ;
- 1 interrupteur.

C. Dégagements :

Couloirs :

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

Porte du logement :

- 1 bouton poussoir pour sonnerie.

D. Espaces communs

Escalier :

- 1 foyer lumineux par palier va et vient ;
- 1 interrupteur par palier.

Entrée principale de l'immeuble :

- 1 foyer lumineux simple allumage ;
- 1 interrupteur.

15- Plomberie – Sanitaire

Les tâches du présent lot 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, assemblage, tampons et dispositifs de libre dilatation ;
- Les fourreaux de protection.

Les appareils sanitaires :

Cuisine :

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

Salle d'eau:

- Un siège à l'anglaise ou à la turque ;
- 2 points d'eau, un pour lavabo et un pour douche ;
- Un point d'eau, pour alimentation du chauffe-eau ;
- Un receveur ou un espace de douche en pente pour l'écoulement de l'eau ;
- Un lavabo ;
- 3 points d'évacuation d'eau.

16- Peinture – vitrerie

Les tâches du présent lot concernent :

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

Peinture

- **Intérieur du logement** : une couche d'enduit intérieur plus une couche d'imprégnation.
- **Escaliers** : une couche d'enduit intérieur plus une couche d'imprégnation plus une couche de peinture vinylique.

Vitrerie

L'épaisseur du verre utilisé doit être de 4 mm minimum.

Revêtement

Les tâches du présent lot concernent :

- Le revêtement des sols et des escaliers, des parties privatives et communes ;
- Murs des salles d'eau en carreaux de céramique au droit du receveur de douche d'une hauteur variant entre 0,80 m à 1,50 m. Le reste de la hauteur des murs en peinture ;
- Murs des cuisines, au droit des paillasses et ces dernières en carreaux de céramique sur 0.60 m de hauteur. Le reste jusqu'au plafond en peinture vinylique.

VI. Dispositions diverses

A. Conditions de mise en œuvre

Pour la réalisation des projets de logements à faible valeur immobilière, le promoteur immobilier doit faire appel aux intervenants et hommes de l'art, notamment, les architectes, les ingénieurs géomètres topographes, les bureaux de contrôle, les laboratoires d'essais et des études du sol et de la qualité du béton.

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 de charges, le promoteur doit soumettre aux services déconcentrés du Département chargé de l'Habitat les copies des documents ci-après :

- L'autorisation 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 plans de structures signés par le BET ;
- Les marchés passés avec les entreprises chargées des travaux ou à défaut, les cahiers de charges y afférents ;
- L'étude géotechnique du laboratoire ;
- Et, le cas échéant, le certificat d'agrément bancaire ;
- Le contrat passé avec le Bureau de contrôle.

B. Logement du gardien

Le nombre de logements de gardien est à fixer suivant le titre V du Dahir portant loi n° 1-76-258 du 24 Chaoual 1397 (8 octobre 1977) relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation de la conciergerie d'habitation.

C. Locaux techniques

Des locaux par immeuble ou par groupe d'immeubles seront réservés à l'électricité, l'eau, les ordures et le matériel de nettoyage.

D. Syndic de gestion et de maintenance

Durant la période de garantie d'un an qui suit la réception provisoire des logements à faible valeur immobilière objet de la convention, le

promoteur met en place, sous sa responsabilité, un syndic autonome de gestion et de maintenance qui préparera la prise en charge, le cas échéant par les copropriétaires, de la gestion des espaces communs et indivis et procédera à la maintenance et à la réparation des défauts apparaissant dans les logements et les parties communes.

Au cours de cette période, les dépenses et frais inhérents à la gestion dudit syndic, à la maintenance, aux réparations ainsi qu'à l'éclairage, à l'arrosage et au nettoyage des parties communes seront à la charge du promoteur.