



14 MARS 2019

Ministère de l'Aménagement du Territoire National,
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

2366

Le Ministre

Mesdames et Messieurs
Les Directeurs des Agences Urbaines



Objet : Cahiers des charges locaux des prescriptions minimales urbanistiques, architecturales et techniques pour les logements sociaux en milieu rural.
P.J : 02.

Comme vous le savez, le dispositif du logement social 250.000 Dirhams a été amendé par la Loi de Finances n°80-18 pour l'année budgétaire 2019 (article 7), à travers la mise en place d'une nouvelle mesure permettant la réduction du nombre de logements sociaux à conclure avec l'Etat de 500 à 100 logements minimum en milieu rural.

Cette mesure a pour objectifs majeurs de mettre en place une stratégie de l'habitat rural facilitant l'accès de la population au logement décent et permettant de renforcer l'attractivité des zones rurales et notamment, des centres ruraux émergents, de lutter contre l'habitat dispersé et l'étalement urbain et d'encourager les petites et moyennes entreprises.

Dans ce contexte, un cahier des charges relatif à la réalisation de programmes de logements sociaux en milieu rural, joint à la présente, a été établi définissant les caractéristiques, les prescriptions et les performances générales auxquelles devrait répondre les programmes de logements sociaux.

Tenant compte de la pluralité des milieux ruraux et de leur diversité (rural périphérique, littoral, oasien, montagneux, etc.), et afin de permettre de développer des programmes intégrés d'habitat social au niveau des territoires ruraux couverts par les documents d'urbanisme, il vous est demandé de préparer des cahiers de charges adaptés aux spécificités régionales et locales en coordination avec les partenaires locaux (région, conseil régional de l'ordre des architectes, inspection régionale, délégation régionale, etc.).

Ces cahiers des charges doivent tenir compte des spécificités de chaque territoire en termes de hauteurs, techniques et matériaux de construction, superficies habitables, etc., prendre en compte et valoriser les identités architecturales, paysagères et patrimoniales des milieux ruraux et permettre de produire des logements sociaux adaptés aux modes de vie et d'habiter et au contexte culturel et géographique à travers le développement de nouveaux types et formes de logements (habitat semi-rural, habitat intermédiaire, etc.).

Compte tenu de l'importance que revêt cette action, il vous appartient de veiller personnellement à l'élaboration de ces cahiers des charges et à leur transmission aux services de ce ministère (Direction de l'Urbanisme) par courrier et par courriel (à l'adresse seminaire.rural@gmail.com), au plus tard le 02 Avril 2019 délai de rigueur.

De même, je vous demanderais de bien vouloir désigner le point focal qui sera en charge de ce dossier et de communiquer ses coordonnées aux services concernés.

J'attacherai du prix à la stricte application des dispositions de la présente circulaire.

Ministère de l'Aménagement du Territoire National,
de l'Urbanisme, de l'Habitat
et de la Politique de la Ville

Abdelahad FASSI-FEHRİ

Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

Angle rues Al Joumayz et Al Jaouz, Secteur n°16, Hay Ryad, Rabat 10000 - Maroc

Tél. : (212) 05 37 57 73 72 - Fax (212) 05 37 57 72 22 / 57 73 73 / 57 74 44

PARTIE II- PRESCRIPTIONS RELATIVES AU LOGEMENT SOCIAL EN MILIEU RURAL

- I. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES
- II. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES
- III. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES
- IV. DISPOSITIONS DIVERSES

PREAMBULE

La présente partie du cahier des charges concerne la réalisation de programmes de logements sociaux en milieu rural, ayant pour objet de définir les conditions, les caractéristiques, les prescriptions et les performances générales auxquelles devrait répondre le logement social en milieu rural, et ce, en tenant compte des exigences et des spécificités locales.

Le promoteur immobilier est tenu de se conformer aux prescriptions du présent cahier des charges ainsi qu'aux cahiers des charges locaux complémentaires des prescriptions minimales urbanistiques, architecturales et techniques pour les logements sociaux en milieu rural.

Le promoteur doit tenir compte des prescriptions d'aménagement suivantes :

- La spécificité du milieu rural et de son armature ;
- S'intégrer au paysage naturel rural ;
- Privilégier le développement des programmes autour de noyaux existants et au niveau des centres ruraux émergents favorisant un aménagement urbain regroupé et garantissant l'accès aux services et équipements de base et aux zones d'activités ;
- Adapter les formes et typologies d'habitat en fonction des modes d'habiter et des besoins de la population cible ;

I- PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

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

II- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- Adapter les typologies et formes d'habitat aux spécificités et modes d'habiter locaux des territoires ruraux concernés (périphérique, oasien, littoral, montagnoux, etc.) et privilégier des typologies innovantes (habitat semi-rural, habitat intermédiaire, etc.) ;
- La composition du logement doit être adaptée aux besoins et au bien-être de la population rurale ;
- Privilégier l'utilisation des techniques, procédés et matériaux de construction locaux ;
- Favoriser le recours à l'architecture bioclimatique ;
- L'architecture doit s'intégrer au paysage naturel et aux spécificités régionales.

1. Qualité et Durabilité

- Favoriser l'exploitation passive de l'énergie pour capter des apports solaires en hiver et faciliter la protection solaire en été ;
- L'installation d'un système de récupération des eaux pluviales permettant l'arrosage des espaces verts est souhaitable.

2. Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Le promoteur doit réaliser, une rampe d'accessibilité en situation de handicap pour tous les bâtiments qui ne sont pas de plain-pied, et ce, dans le respect de la réglementation en vigueur.

3. Composition du logement

Le logement devra se prescrire aux termes du dispositif de l'article 92-I-28° du Code Général des Impôts et sa composition devra s'adapter au mode de vie local.

4. 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.

5. Dimensions des pièces

- La largeur de la plus petite pièce d'habitation ne pourra être inférieure à 2,30 m et sa superficie minimale ne pourra être inférieure à 9 m² ;
- Le salon doit avoir une superficie minimum de 12 m² ;
- La cuisine doit avoir une superficie minimum de 5 m². Aucune dimension de la cuisine ne doit être inférieure à 1,80m.
- La salle d'eau doit avoir une superficie minimum de 2 m².

Ces superficies minimales peuvent être revus à la hausse pour s'adapter aux modes d'habiter des territoires ruraux.

6. Largeur des escaliers

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

7. Eclairage

Chaque pièce d'habitation ou cuisine sera éclairée directement 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.

8. 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 du bâtiment ;
 - 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.

9. 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 m. 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. Toutefois, cette dernière disposition pourra être adaptée selon les spécificités et les usages techniques locaux.

10. Terrasses et installations

- Les terrasses des bâtiments devront accueillir les terminaisons des canalisations d'eau chaude et froide pour faciliter les branchements des chauffe-eaux solaires.
- Toute installation de chauffe-eau à gaz doit être dans un endroit bien aéré.

III- PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

1. Organisation du chantier :

- Organiser les travaux au chantier conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

2. Gros œuvres

- Il est préconisé de privilégier l'utilisation des procédés et matériaux locaux de construction.
- La conception et le dimensionnement des structures et des fondations doit respecter la réglementation parasismique en vigueur.
- Des enduits adaptés doivent être appliqués sur tous les murs et plafonds.
- L'utilisation de tout autre système ou procédé innovant assurant les qualités techniques requises, doit respecter la norme marocaine.

3. Étanchéité

- Une étanchéité est appliquée sur les murs mitoyens et toutes les rencontres de lanterneaux ou de gaines ainsi que les pièces dites humides, les terrasses, les sous-sols et les parois se trouvant en contact avec la terre.
- Les performances recherchées du complexe d'étanchéité/isolation doivent répondre aux exigences suivantes :
 - L'imperméabilité ;
 - La résistance mécanique ;
 - La durabilité.

4. Revêtements

- 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 ainsi que la porte principale du bâtiment doivent être réalisés en menuiseries.
- Les menuiseries doivent assurer la qualité, la sécurité, le confort thermique et le confort acoustique nécessaires. La porte extérieure du logement doit répondre aux conditions de solidité ;
- 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.

6. Quincaillerie et ferronnerie

- Toute la quincaillerie et la ferronnerie 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 :

Pièce 1 :

- 1 foyer lumineux simple allumage ;
- 3 prises de courant 2P ;

- 1 interrupteur ;
- 1 prise de télévision ;
- 1 prise téléphonique.

Autres pièces :

- 1 foyer lumineux simple allumage ;
- 2 prises 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 :

- 2 foyers lumineux va-et-vient ;
- 2 interrupteurs.

Porte du logement :

- 1 bouton poussoir pour sonnerie.

Escaliers :

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

Entrée principale du bâtiment :

- 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.

B. Plomberie - Sanitaire

- Les prestations requises en matière de plomberie sanitaires concement :

- 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 bâtiments.
 - Toute la tuyauterie se trouvant à l'aire libre en terrasse doit être recouvert d'un revêtement adhésif la protégeant des détériorations dues aux ultraviolets ainsi qu'aux usures mécaniques.
- 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 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.

Ces prestations sont à adapter en cas d'utilisation de matériaux et procédés locaux

La peinture doit répondre aux performances et exigences suivantes :

- La résistance au décollement ;
- Le confort tactile ;
- La facilité de l'entretien ;
- La résistance aux intempéries pour les peintures extérieures.

Vitrierie

- Les performances recherchées de la vitrierie doivent répondre aux exigences suivantes :
 - La résistance et l'étanchéité aux intempéries ;
 - Le confort acoustique ;
 - Le confort technique ;
 - Le confort visuel.

IV- DISPOSITIONS DIVERSES

1. Conditions de mise en œuvre

Le promoteur est appelé à recourir, en plus des intervenants dont l'obligation est faite par la loi, à :

- Un laboratoire agréé pour la réalisation des études géotechniques et des essais ;
- Un bureau de contrôle agréé pour la vérification des études techniques ;
- Une entreprise qualifiée et classée ;
- La souscription à des polices d'assurance ;
- La souscription à une garantie décennale concernant le projet en question y compris l'étanchéité.

2. Procédure de suivi et de contrôle :

Préalablement à l'ouverture du chantier le promoteur immobilier est tenu de déposer, aux Directions Régionales et Provinciales relevant du Ministère en charge de l'habitat, un dossier comprenant :

- Une copie de la Convention signée par les parties concernées ;
- Une copie des plans autorisés Ne-Varietur ainsi qu'une copie de l'autorisation de construire ;
- Les contrats passés avec les différents intervenants.

La procédure de suivi et d'octroi des certificats de conformité est comme suit :

- ✓ Une attestation semestrielle d'exécution des travaux délivrée par l'architecte auteur du projet et cosignée par les bureaux d'études techniques et de contrôle est déposée par le promoteur immobilier aux Directions Régionales et Provinciales relevant du Ministère en charge de l'Habitat. Ce document ainsi que les visites des chantiers en question, serviront de base pour l'octroi de certificats de conformités partiels délivrés par lesdites directions chaque 6 mois (l'octroi des certificats de conformité partiels, peut être suspendu en cas d'arrêt de chantier, et repris à sa reprise).
- ✓ Les Directions Régionales et Provinciales relevant du Ministère en charge de l'Habitat délivrent le certificat de conformité définitif, sur la base de :
 - o Certificats de conformité partiels obtenus précédemment,
 - o L'attestation de la conformité de l'exécution des travaux selon les prestations des cahiers des charges (délivrée par l'architecte auteur du projet au promoteur immobilier concerné),
 - o ainsi que la copie du permis d'habiter relatif au projet.

3. Gestion et maintenance après réception

Après l'obtention du permis d'habiter 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 bâtiments pendant une durée de 3 années ;
- Remettre au syndic le modèle des grilles pour les fenêtres des bâtiments élaboré par l'Architecte du projet.

4. Autres

- Concernant l'assainissement, les bâtiments doivent être raccordés à l'égout communal et à défaut, recourir à des modes d'assainissement présentant des garanties exigées par l'hygiène et la salubrité après avis des services compétents en la matière ;
- Les prix de cession des logements doivent être affichés à l'entrée principale du chantier de façon visible.