

6378

ARRÊTE A/2016/...../MVAT/CAB

**PORTANT FIXATION DES CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES  
LOGEMENTS SOCIAUX ET CONDITIONS DE LEUR MISE EN ŒUVRE**

**LE MINISTRE**

Vu la Constitution

Vu la loi L/2015/020/A.N du 13 Août 2015 portant Code de la Construction et de l'Habitation

Vu le Décret D/2015/226/PRG/SGG du 26 Décembre 2015, portant nomination du Premier Ministre Chef du Gouvernement

Vu le Décret D/227/PRG/SGG du 30 Décembre 2015, portant structure du Gouvernement

Vu le Décret D/2016/003/PRG/SGG du 04 Janvier 2016, portant nomination des membres du Gouvernement

Vu le Décret D/2016/124/PRG/SGG du 20 Avril 2016 portant attributions et fonctionnement du Ministère de la Ville et de l'Aménagement du Territoire

**ARRETE :**

**Article 1<sup>er</sup> : GENERALITES**

**1.1 DEFINITION**

Est considéré comme logement social dans le cadre de la promotion immobilière en République de Guinée, tout logement répondant aux critères ci-après :

1. Agrément et subvention par l'Etat;
2. Attribution contrôlée par la puissance publique ;
3. Loyer plafonné ;
4. Procédure d'attribution de longue durée (accession sociale) ou illimitée (locatif);
5. Clientèle-cible composée de locataires disposant, à leur entrée, de revenus inférieurs à un plafond fixé ;
6. Critères techniques au minima.

## 1.2 CATEGORIES

Le Logement social peut se présenter sous forme d'une maison individuelle ou d'un ensemble de logements ayant en partage les parties communes d'un même immeuble.

## 1.3 DESIGNATION

Le logement social est désigné par la lettre **T** ou **F** avec indication du nombre de pièces principales (séjour et chambres) sans les pièces annexes (cuisine, salle de bain, WC) ainsi qu'il suit:

- **F1** ou **T1**
- **F2** ou **T2**
- **F3** ou **T3**
- **F4** ou **T4**

## Article 2 : COMPOSITION ET SURFACES MINIMALES

La composition du logement social et leurs surfaces minimales totales hors cloisons sont les suivantes :

- **F1** ou **T1** : (studio : une pièce principale + coin cuisine + salle d'eau séparée) : 30 m<sup>2</sup>
- **F2** ou **T2** : (séjour+ 1 chambre + 1 cuisine + buanderie éventuellement + 1 salle d'eau (douche + lave-main + toilettes): 50 m<sup>2</sup>
- **F3** ou **T3** : (séjour+ 2 chambres + 1 cuisine + buanderie éventuellement + 1 salle d'eau (douche + lave-main + toilettes) : 70 m<sup>2</sup>
- **F4** ou **T4** : (séjour+ 3 chambres + 1 cuisine + buanderie éventuellement + 1 salle d'eau (douche + lave-main + toilettes) : 100 m<sup>2</sup>

## Article 3 : CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

### 3.1 DENSITE BRUTE :

Le nombre de logements sociaux par hectare de terrain affecté à leur construction est de :

- 30 pour les individuels et ;
- 260 pour les collectifs.

### 3.2 NOMBRE DE PLACES DE PARKING :

Il est d'une unité de 12,50 m<sup>2</sup> pour cinq (5) logements en sursol et/ou sous sol;

*AM*  
*LC*

### 3.3 BUREAU DU SYNDIC :

Un local pour le bureau du syndic par groupement d'habitation est à prévoir à la place de la conciergerie au niveau des immeubles d'appartements en copropriété.

### 3.4 HAUTEUR SOUS PLAFOND :

La hauteur maximale entre le plancher et le plafond des pièces d'habitation est de 2,80 mètres ;

### 3.5 DIMENSIONS DES PIECES :

- La dimension de la plus petite pièce d'habitation ne pourra être inférieure à 2,50 mètres ;
- Le salon doit avoir une superficie minimale de 12 m<sup>2</sup> ;
- Les chambres auront une superficie minimale de 9 m<sup>2</sup> ;
- La cuisine doit avoir une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup>. Aucune dimension de la cuisine ne doit être inférieure à 1,70 mètre ;
- La salle d'eau doit avoir une superficie minimale de 2,50 m<sup>2</sup>.

### 3.6 LARGEUR DES ESCALIERS :

La largeur minimale des escaliers dans les immeubles collectifs doit être à 1,20 mètre.

### 3.7 ACCES AUX PIECES :

- Au niveau des paliers d'arrivée d'escaliers d'immeubles collectifs et de la terrasse d'entrée des logements individuels, la largeur de la porte est de 0,90 m ;
- Pour les portes intérieures de distribution, ces largeurs sont les suivantes :
  - A un vantail : 0,70 – 0,80 mètre
  - A deux vantaux : 1,20 – 1,40 – 1,60 mètre
  - La largeur de 0,70 mètre étant réservée aux portes de WC et éventuellement aux portes de placards (dimension maximale)

3.8 HAUTEUR MAXIMALE DES LOGEMENTS : Elle est de cinq (5) mètres à partir du niveau zéro du rez-de-chaussée pour les maisons individuelles et de quinze (15) mètres à partir du rez-de-chaussée, pour les immeubles d'appartements.

### 3.9 HAUTEUR MINIMALE DES MURS D'ACROTERE :

- Pour la terrasse accessible, elle est de 1,20 mètre mesuré au niveau moyen de la terrasse.
- Pour la terrasse non accessible, de 0,40 mètre mesuré au niveau moyen de la terrasse.

*J.H.  
K.C.*

### 3.10 HAUTEUR DES MURS SEPARATIFS DE TERRASSES MITOYENNES

- Elle est de 1,80 mètre avec un raccordement au mur de façade sous un angle de 30°.

### 3.11 DALLE DE PROTECTION DES ESCALIERS

- La hauteur maximale sous dalle, est de 2,00 mètres
- Sa largeur maximale de 3 mètres et ;
- Sa superficie maximale de 6 m.<sup>2</sup>

### 3.12 ECLAIREMENT

- La surface de l'ensemble des fenêtres éclairant chaque pièce d'habitation ou cuisine est au moins égale au 1/10 de la superficie de la pièce, sans être inférieure à 0.90 m<sup>2</sup>.

### 3.13 VENTILATION DES SALLES D'EAU

- Elle se fait par baie d'au moins de 0,20 m<sup>2</sup> s'ouvrant obligatoirement à l'extérieur de l'immeuble ou par gaine technique verticale individuelle ou collective.

### 3.14 GROS ŒUVRE :

La conception des structures et des fondations doit respecter les règles de l'Art en la matière.

### 3.15 ETANCHEITE :

Le complexe d'étanchéité/isolation doit répondre aux exigences suivantes :

- Imperméabilité
- Résistance mécanique
- Durabilité

### 3.16 REVÊTEMENTS

- Les sols et les escaliers, sont revêtus en matériaux appropriés ;
- Les murs des salles d'eau, sont en carreaux de faïence posés sur une hauteur minimale de 1,20 mètre ; le reste de la hauteur des murs en peinture vinylique ;
- La surface de la paillasse de cuisine et du mur la jouxtant sur une hauteur de 0,60, sont en carreaux de faïence ; le reste jusqu'au plafond en peinture vinylique.

### 3.17 MENUISERIES

- Les fenêtres, les portes extérieures et intérieurs, les châssis et placards ainsi que la porte principale de l'immeuble sont en bois, en aluminium, en PVC ou

autres matériaux similaires respectant les normes en vigueur et assurant la qualité, la sécurité, le confort thermique et le confort acoustique ;

- Des grilles de protection en tube carré, en fer forgé ou autres matériaux similaires, au niveau des fenêtres du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble ;
- La quincaillerie et la ferronnerie doivent être conformes aux normes en vigueur.

### 3.18 ELECTRICITE

- **Sources** : l'alimentation en énergie se fait à partir du réseau de distribution EDG ou à défaut par panneaux solaires ou autres moyens alternatifs d'approvisionnement en énergie électrique;
- **Equipements à prévoir par local**:
  - **Salon** :
    - 1 foyer lumineux simple allumage ;
    - 2 prises de courant 2P ;
    - 1 interrupteur ;
    - 1 prise de télévision ;
  - **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.
  - **Escaliers** :
    - 1 foyer lumineux par palier va et vient ;
    - 2 interrupteurs par palier.

*J.A.  
T.C.C.*

- **Entrée principale de l'immeuble :**
  - 1 foyer lumineux simple allumage ;
  - 1 interrupteur.

Un tableau de répartition des circuits basse tension est à prévoir également pour chaque logement comportant :

- 1 tableau encastré;
- 1 disjoncteur différentiel 500 mA, réglable de 10 à 15 Ampères-0.6 KVA;
- Disjoncteurs biphasés ;

### 3.19 PLOMBERIE-SANITAIRE

- Sources : l'alimentation des logements se fait avec le réseau d'adduction d'eau EDG et/ou le forage d'eau ;
- Tuyauterie : la tuyauterie d'alimentation en eau est en PVC ou similaire ;
- Appareils sanitaires :
  - 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 :
    - Deux points d'eau pour le lavabo et la douche;
    - Un bac à douche ;
    - Un lavabo ;
    - Trois points d'évacuation d'eau ;
    - Un siège à la turque ou à l'anglaise.

### 3.20 PEINTURE – VITRERIE

#### 3.20.1 PEINTURE :

- Extérieur du logement : une couche d'enduit extérieur plus une couche d'imprégnation plus une couche de peinture;
- Intérieur du logement (murs et plafonds) : 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 plus une couche d'imprégnation plus une couche de peinture vinylique;

#### 3.20.2 VITRERIE :

- Epaisseur minimale du verre utilisé : 4 mm

*Signature*  
A.C.

#### Article 4 : CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DES LOGEMENTS SOCIAUX :

- obligation au promoteur de recourir, en plus de l'architecte, 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 construction des logements sociaux, le promoteur doit :**
  - obtenir le permis de construire à partir des services centraux ou déconcentrés compétents du ministère en charge de l'habitat;
  - déposer au niveau de ces services susvisés, les documents ci-après:
    - le contrat d'architecte chargé de l'étude urbanistique et architecturale, et du suivi des travaux ;
    - les plans d'architecture visés Ne-Varietur ;
    - le contrat passé avec le Bureau d'Etudes Techniques (BET) pour l'élaboration des études techniques et le suivi technique 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 de la conformité des études techniques et des travaux avec les règles de l'Art en la matière.
- **Après la réception des travaux des logements sociaux en copropriété, 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;

- o 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 ;

**Article 5** : Le présent Arrêté qui prend effet pour compter de sa date de signature, sera enregistré et publié au Journal Officiel de la République.



25 OCT. 2016

Conakry, le.....

*Lousény*  
L.C.  
**Lousény CAMARA**