



Le Prix Aga Khan d'Architecture

DOSSIER DE L'ARCHITECTE

CONFIDENTIEL

I. IDENTIFICATION

Titre du projet CITE "DAR LAMANE"Adresse Hay Mohammedi - Ain SebaaLocalité C A S A B L A N C A Pays M A R O CTéléphone 248 - 74 Télex 327-17

II. PERSONNES RESPONSABLES

A. Architecte A. CHARAI & A. LAZRAKAdresse 8. Rue Saint DiéLocalité CASABLANCA Pays MAROCTéléphone 27.20.62/22.06.72/27.50.05/07 Télex 217-06B. Client/Maître d'ouvrage COMPAGNIE GENERALE IMMOBILIEREAdresse 42. Charie El AlaouiïneLocalité RABAT Pays MAROCTéléphone 248-74 Télex 327-17

C. Consultants (e.g. Economiste, Sociologue, Démographe, Ingénieur, etc.)

Nom PROMOCONSULT - PROMOSTRUCTURE - AXIS - SOCOTECAdresse 174. BD ZerktouniLocalité CASABLANCA Pays MAROCTéléphone 22.12.31 Télex 22.668 MD. Entrepreneur VOIR LISTE AU VERSO

Adresse _____

Localité _____ Pays _____

Téléphone _____ Télex _____

E. Artisan Principal CONCAMA

Adresse _____

Localité RABAT Pays MAROC

Téléphone _____ Télex _____

II - PERSÖNNES RESPONSABLES

D - ENTREPRENEUR

NOM ET PRENOM DE LA STE	ADRESSE	TELEPH.	TELEX
- ENT. TAISSIR C.D.	5. Rue Yves Gay <u>CASABLANCA</u>	26.07.11 26.11.78	22.949
- E.N.A.T.R.A.	Quartier Industriel Rue "H" Ain Sebaa <u>CASABLANCA</u>	35.31.32 35.30.47	25.927
- C.O.M.A.P.R.I.S.E.	45. Rue de Briey <u>CASABLANCA</u>	27.27.13	23.832
- O.C.B.M.	192. BD Moulay Ismail <u>CASABLANCA</u>	24.50.26	25.926
- LES GRANDS TRAVAUX	5, BD Abdellah Ben Yacine <u>CASABLANCA</u>	30.93.34 30.47.48	21.883
- C.O.N.C.A.M.A.	Route de Shoul KM 0,5 Hay Es-Salem <u>SALE</u>	871-79	
- ELEC INTER	98. Rue d'Agadir <u>CASABLANCA</u>	25.80.34 25.80.35	
- ELECTRO KOUTOUBIA	154. Rue Dumont d'Urville - <u>CASABLANCA</u>	30.47.21	21.996
- R.A.D.	48, Rue MOhamed Diouri <u>CASABLANCA</u>	30.41.17	23.008

III. UTILISATION

A. Catégorie(s) d'usage : HABITATION

B. Usager/Occupant

1. Profession(s) SALARIES - OUVRIERS - ARTISANS

2. Niveau du revenu (cochez) _____ Elevé X _____ Moyen X _____ Bas X _____ Mixte _____

C. Spécifiez les éventuelles modifications entre l'utilisation prévue et l'utilisation réelle :

TRANSFORMATION DE CERTAINS LOGEMENTS EN BUREAUX POUR PROFESSIONS LIBERALES (MEDECINS - DENTISTES - AVOCATS).

IV. HISTORIQUE DU PROJET

(Veuillez spécifier exactement le mois et l'année)

A. Conception : Commencement NOVEMBRE 1978 Achèvement NOVEMBRE 1980

B. Construction : Commencement AVRIL 1981 Achèvement JUIN 1983

C. Date d'occupation du bâtiment A PARTIR DE SEPTEMBRE 1982

V. BILAN ÉCONOMIQUE DE LA RÉALISATION

(Veuillez spécifier les montants, devises et date de transaction)

	Montant	Devise	Date
A. Budget initial prévu	<u>415.000.000,00 DH.TTC</u>	<u>--</u>	<u>NOVEMBRE 1980</u>
B. Coût global	<u>420.000.000,00 DH.</u>	<u> </u>	<u>JUIN 1983</u>
C. Coût par mètre carré	<u>800 DH/M2 CONSTRUCTION</u>	<u> </u>	<u> </u>
D. Spécification des coûts			
1. Terrain	<u>14.000.000,00 DH.</u>	<u> </u>	<u> </u>
2. Infrastructure	<u>28.000.000,00 DH.</u>	<u> </u>	<u> </u>
3. Main-d'œuvre	<u>81.000.000,00 DH.</u>	<u> </u>	<u> </u>
4. Matériaux	<u>270.000.000,00 DH.</u>	<u> </u>	<u> </u>
5. Honoraires professionnels	<u>27.000.000,00 DH.</u>	<u> </u>	<u> </u>

E. Estimation comparative des coûts

1. Veuillez indiquer le rapport du coût de la réalisation au coût moyen de la construction dans le pays, et cochez une des rubriques : 70 %

_____ Faible X _____ Moyen _____ Elevé

F. Sources de financement

1. Veuillez indiquer le pourcentage des fonds provenant de :

10 % sources privées 90 % sources publiques

2. Si les fonds sont de sources publiques, quel pourcentage de fonds :

_____ locaux 100 % nationaux / _____ internationaux

VI. DONNÉES DE LA CONSTRUCTION

A. Superficie du site et surface construite :

1. Superficie totale du site 366 773 m²
2. Superficie totale du sol 72 358 m²
3. Superficie totale du plancher 285.000 m²

B. Techniques de construction

1. Veuillez décrire la structure et les méthodes de base utilisées pour la construction :

- *Fondation en semelle isolée et radier général.*
 - *Voiles porteurs*
 - *Remplissage en parping et briques céramiques.*
2. Précisez quels sont les éléments principaux fabriqués sur place, à l'usine, ou ailleurs :
- *Prédalles*
 - *Escaliers*
 - *Encadrement de baies*
 - *Arcades*
 - *Longrines*

C. Matériaux

(Décrivez-les et spécifiez s'ils sont de provenance locale ou importée)

1. Fondations

- . *Puits*
- . *Radier général et semelles isolées.*

2. Eléments structurels principaux

- . *Voiles porteurs en B.A.*

3. Remplissage

- . *Briques céramiques*
- . *Parping*

4. Revêtement(s) des façades ou traitement(s) extérieur(s)

- . *Peinture glycérphtalique*
- . *Carreaux céramiques artisanaux*
- . *Tuiles vertes.*

5. Planchers/Sols

- . *Dalle pleine B.A.*
- . *Carreaux de grès cérame 2 X 2*

6. Plafonds

- . *Peinture vinylique*

7. Toiture/Couverture

- . *Dalle pleine B.A. - forme de pente, étanchéité multicouches et protection lourde.*

8. Autres (intérieurs et extérieurs, veuillez spécifier)

- . *Portes palières : à lame pleine en bois*
- . *Portes intérieures : encadrement bois et panneaux stratifiés.*
- . *Bloc fenêtres et persiennes en bois sapin rouge.*

D. Type de main-d'œuvre (indiquez les chiffres en pourcentage)

20 Spécialisée 85 Non spécialisée

E. Provenance de la main-d'œuvre (pourcentage)

X Indigène Autre (spécifiez)

VII. CARACTÉRISTIQUES GÉOGRAPHIQUES ET CLIMATIQUES

A. Veuillez décrire les caractéristiques géographiques du lieu :

Situé au Centre Industriel de Casablanca à près de 4 KM de la mer. Le lieu d'implantation du projet est une ancienne grande carrière exploitée à ciel ouvert jusqu'au niveau des schistes abandonnées depuis 1940. Du fait de sa situation dans la zone Sud-Est à proximité du centre ville, le lieu qui par ailleurs était recouvert sur les 2/3 de sa superficie d'eau émanant de plusieurs sources a été utilisé comme dépôt d'ordures, a reçu des implantations clandestines d'habitat précaire.

B. Les caractéristiques climatiques du lieu :

- . ALTITUDE : 58,4 M
- . LATITUDE : 33° 34' N
- . LONGITUDE : 07° 40' W

TEMPERATURE

ETE

TEMPERATURE SECHE : 29° C

" HUMIDE : 23° 5 C

AMPLITUDE JOURNALIERE : 5° 1 C

HIVER

TEMPERATURE SECHE : 5° C

AMPLITUDE JOUR : 6° 4 C

VIII. ÉVOLUTION DU PROJET

Veuillez décrire la genèse du projet depuis l'élaboration de son programme, sa conception et mise en forme, sa construction jusqu'à son achèvement et son occupation actuelle.

En 1979, la Compagnie Générale Immobilière (C.G.I) grand promoteur public décide de réaliser à Casablanca un grand ensemble de logements destinés à loger des classes sociales à revenu modeste. Ce projet fait parti d'une politique générale de résorption de la crise du logement qui sévit à travers les grandes villes du Maroc en général, et à Casablanca en particulier. Un programme fut défini et le terrain acquis de la Société Lafarge.

Les études urbanistiques et architecturales furent confiées à deux architectes A. CHARAI & A. LAZRAK - les études techniques à la Société PROMOCONSULT.

La mise en forme du programme et la phase étude a nécessité deux années et l'intervention de plusieurs équipes pluridisciplinaires.

Le parti urbaniste s'est attaché particulièrement à créer un cadre de vie susceptible de trouver son harmonie entre un caractère traditionnel des villes marocaines (médinas) et les exigences d'espaces structurés et organisés pour la vie moderne.

Les logements, au nombre de 4022 ont été distribués en immeuble de faible hauteur (de 2 à 5 niveaux) organisés soit autour de cour ou place, soit le long de ruelles piétonnes calmes.

La réalisation des travaux a été confiée à cinq entreprises nationales importantes et le chantier divisé en 7 tranches de 5 à 600 logements chacune.

Les travaux qui ont été exécutés dans les délais relativement courts ont nécessité des moyens matériels et humains importants.

Une première tranche de 1200 Logements a été livrée aux usagers au bout de 18 Mois de travaux et le restant des logements et équipements au terme du délai prévu, soit 26 mois au total. Actuellement, la totalité des logements a été attribué et les habitants tous propriétaires de leur logement organisent progressivement leur vie dans leurs nouveaux quartiers.

IX. IMPORTANCE DU PROJET

1. A votre avis, quelle est la signification principale du projet ?

Veuillez décrire les aspects du projet qui vous paraissent particulièrement aboutis, par exemple du point de vue technique, économique et social, ou de son intégration dans le contexte culturel, climatique, etc. ?

Dans le cadre de la politique générale de l'état, à savoir la production de logements pour les classes sociales à revenu modeste, l'Opération DAR LAMANE a été la première par son envergure à être réalisée au Maroc. Les promoteurs et les concepteurs ont voulu que DAR LAMANE soit une opération pilote sur plusieurs plans. D'abord économique puisqu'il fallait que les prix restent dans une fourchette compatible avec les revenus de la clientèle cible, mais aussi sociale puisqu'il s'agissait d'organiser la vie de 25000 habitants à travers une expérience urbanistique intégrée. Traitée en tant que "Partie de Ville" cette opération d'envergure est à même d'offrir un cadre de vie agréable riche et modelé aux exigences de la vie urbaine moderne.

La conception fonctionnelle des espaces et des bâtiments, le caractère public privilégié, la hiérarchie des circulations distribuant harmonieusement équipement et logements confère à cette réalisation l'image d'un ensemble structuré et identifiable à Casablanca.

Autour d'un centre organisé et ordonné, groupant la quasi-totalité des activités commerciales, socio-culturelles et sportives, les logements sont distribués en immeubles de faible hauteur et desservis directement par des escaliers donnant sur des ruelles piétonnières.

Les appartements offrant une forme variée de logements, jouissent dans leur totalité d'une double orientation. L'aménagement de l'espace habitable s'efforce de s'adapter au mode de vie de la famille marocaine. Le prolongement du salon et la pièce de séjour permet un espace appréciable en cas de réception ou de réunion familiale. Toutes les pièces, y compris la salle d'eau sont largement éclairées et ventilées naturellement.

Enfin, les qualités de la cité s'accordent bien avec son intitulé.

2. Veuillez indiquer dans quelle mesure le client et l'utilisateur sont satisfaits de la réalisation.

Le promoteur dans la mesure où tous les aspects d'une telle opération ont été exécutés selon les prévisions du départ, mais aussi dans la mesure où la commercialisation s'est faite dans des conditions tout à fait normales ne peut que marquer sa satisfaction.

Nous pensons aussi qu'étant donné que le promoteur de DAR LAMANE est le plus important du Maroc, cette réalisation lui a servi d'expérience vivante fournissant une multitude de renseignements pour les opérations actuelles et futures.

Les usagers en majorité d'origine rurale, mais ayant transité le plus souvent par un autre logement en ville s'adaptent relativement bien. Les logements, bien que ne permettant pas de grandes modifications intérieures à cause du système porteur (voile de béton) fonctionnent correctement pour la famille marocaine ciblée. Les aspects les plus positifs sont certainement l'acquisition d'un logement par une population à revenu très modeste, mais aussi certains aménagements du cadre de vie favorisant plus de contact entre les habitants que dans les opérations d'urbanisme précédemment réalisées au Maroc. Notons enfin les équipements réalisés et dont les usagers profitent dès les premières années de la cité.


X. DOCUMENTATION REQUISE

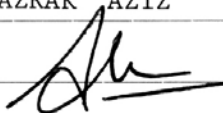
1. Les pièces demandées ci-dessous constituent le minimum requis pour la constitution d'un dossier de présentation. Ce dernier étant assemblé par les soins de notre bureau, il vous est demandé de ne pas envoyer de documents reliés ou collés. Toutes les pièces envoyées doivent être soigneusement spécifiées:
 - A. Carte de situation du projet indiquant l'endroit en ville, le quartier, la communauté ou le site.
 - B. Dix (10) épreuves photographiques (format maximum et idéal pour présentation standardisée format A4: 18 × 24 centimètres). (Plan de situation)
 - C. Vingt (20) diapositives: 24 × 36 millimètres. (Voir Dossier Promoteur)
 - D. Plans: format maximum et idéal pour présentation standardisée format A3: 29,7 × 42 centimètres.
Plan de situation ;
Plan masse ;
Plans par étage ;
Coupes ;
Façades.
 - E. Curriculum vitae, ou brochure informative. (2) deux
2. Toute documentation supplémentaire est la bienvenue ; spécifiez-en chacune des pièces soumises.
(5) Cinq Photographies du démarrage de chantier.
3. Veuillez indiquer toutes autres sources d'informations relatives au projet, e.g. publications, contacts, etc.
Veuillez consulter le DOSSIER CLIENT (COMPAGNIE GENERALE IMMOBILIERE 42, Charii Al Alayouine RABAT) pour de plus amples renseignements.

Veuillez noter que la soumission de ce dossier est une obligation préalable pour participer au Prix. Toutes les informations contenues dans ce formulaire seront traitées comme strictement confidentielles, jusqu'à l'annonce des lauréats. Ces documents ne pourront par la suite être mis à disposition par le Prix Aga Khan d'Architecture qu'à des fins informatives. Cependant, les personnes désirant publier ou reproduire ces informations devront en obtenir l'autorisation préalable auprès de l'auteur concerné.

Signature CHARAI ABDERRAHIM

LAZRAK AZIZ

Nom (en imprimé) 

 Date 30 MAI 1985

Tout matériel doit être envoyé à l'adresse suivante :

Le Prix Aga Khan d'Architecture
Section Procédure
32, chemin des Crêts-de-Pregny
1218 GRAND-SACONNEX
Suisse

Téléphone : (22) 98 90 70

Télex : 28842 AKAA CH

Télégramme : AKAWARDS