

ANNEXE TECHNIQUE AU CAHIER DES CHARGES SPÉCIFIQUE DU MARCHÉ D'ASSISTANCE TECHNIQUE POUR LA RÉDACTION DU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE, LE DOSSIER DU PROJET D'EXÉCUTION, AINSI QUE LA MAÎTRISE D'ŒUVRE ET LA COORDINATION SÉCURITÉ PROTECTION SANTÉ DES TRAVAUX DE RÉHABILITATION DU BÂTIMENT SIÈGE DE L'INSTITUT CERVANTES À CASABLANCA, MAROC, SITUÉ AU NUMÉRO 31 DE LA RUE D'ALGER



ENTREPRISE : Empresa de Transformación Agraria (TRAGSA)

1. OBJET

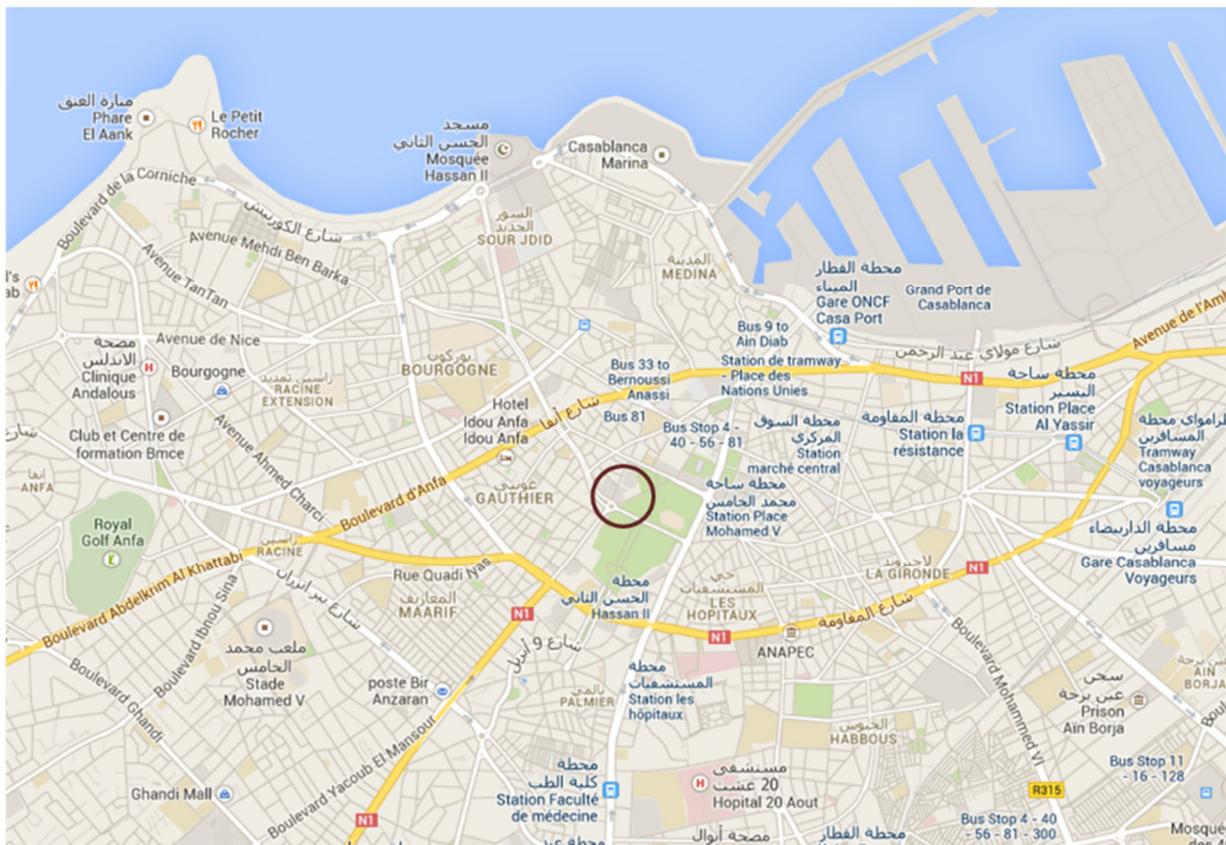
DESCRIPTION DU BÂTIMENT OBJET DU MARCHÉ D'ASSISTANCE TECHNIQUE POUR LA RÉDACTION DU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE, LE DOSSIER DU PROJET D'EXÉCUTION, AINSI QUE LA MAÎTRISE D'ŒUVRE ET LA COORDINATION SÉCURITÉ PROTECTION SANTÉ DES TRAVAUX DE RÉHABILITATION DU BÂTIMENT SIÈGE DE L'INSTITUT CERVANTES À CASABLANCA, MAROC, SITUÉ AU NUMÉRO 31 DE LA RUE D'ALGER

2. DESCRIPTION DU BÂTIMENT

2.1. IDENTIFICATION

2.1.1. SITUATION

Le bâtiment de l'Institut Cervantes étudié est situé au 31 rue d'Alger, au centre de Casablanca, dans le quartier Gauthier, une zone de développement sous le protectorat français au début du 20ème siècle, à proximité de l'ancienne Médina de Casablanca.



Localisation de la parcelle à Casablanca

2.1.2. DESCRIPTION

l'entourent : la guérite d'entrée, l'entrepôt et la maison du gardien (cette dernière d'une hauteur de 1 à 2 mètres).

Le corps principal du "U" est composé de deux étages, avec une zone centrale dans laquelle se trouve un sous-sol utilisé comme citerne. L'espace intérieur du "U" comporte un couloir ouvert à portique à l'étage inférieur et un couloir fermé à l'étage supérieur.

L'ensemble des espaces initialement destinés au Consulat du MAEC comprenait la moitié nord du rez-de-chaussée du bâtiment principal (aile gauche - au nord du bâtiment en forme de " U "), et les dépendances existantes dans la cour arrière est, la cour latérale nord, et les ajouts à l'extrémité est de l'aile nord. Le reste de la surface du bâtiment principal (aile droite du rez-de-chaussée et tout le premier étage du bâtiment principal) appartenait à l'origine à l'Instituto Cervantes.



Vue de face de la cour principale

Vision de l'aile nord

Le bâtiment Casablanca est construit autour d'une grande cour dans ce qui était à l'origine l'école espagnole de Casablanca, puis un centre culturel. La grande cour-jardin en forme de U, encadrée par des arcades, lui confère son caractère unique et représentatif : c'est sa marque de fabrique, d'une grande valeur dans une ville dont la bonne température permet des activités en plein air pratiquement toute l'année. Dans la partie centrale du plus petit côté du "U", il y a une petite cour ouverte sur la galerie à portique qui, elle, a été aménagée.

articule la séparation entre la zone du Consulat et la zone de l'Instituto Cervantes au rez-de-chaussée.



Vues de la cour intérieure centrale

C'est sous ce corps central rectangulaire que se trouvait une grande citerne d'origine qui récupérait l'eau de pluie du toit et la stockait pour un usage ultérieur. Selon toutes les indications et ce que nous avons pu observer, elle est actuellement hors d'usage et pourrait être réhabilitée en tant qu'espace auxiliaire.

2.2. CONTEXTE

2.2.1. PÉRIODE DE CONSTRUCTION

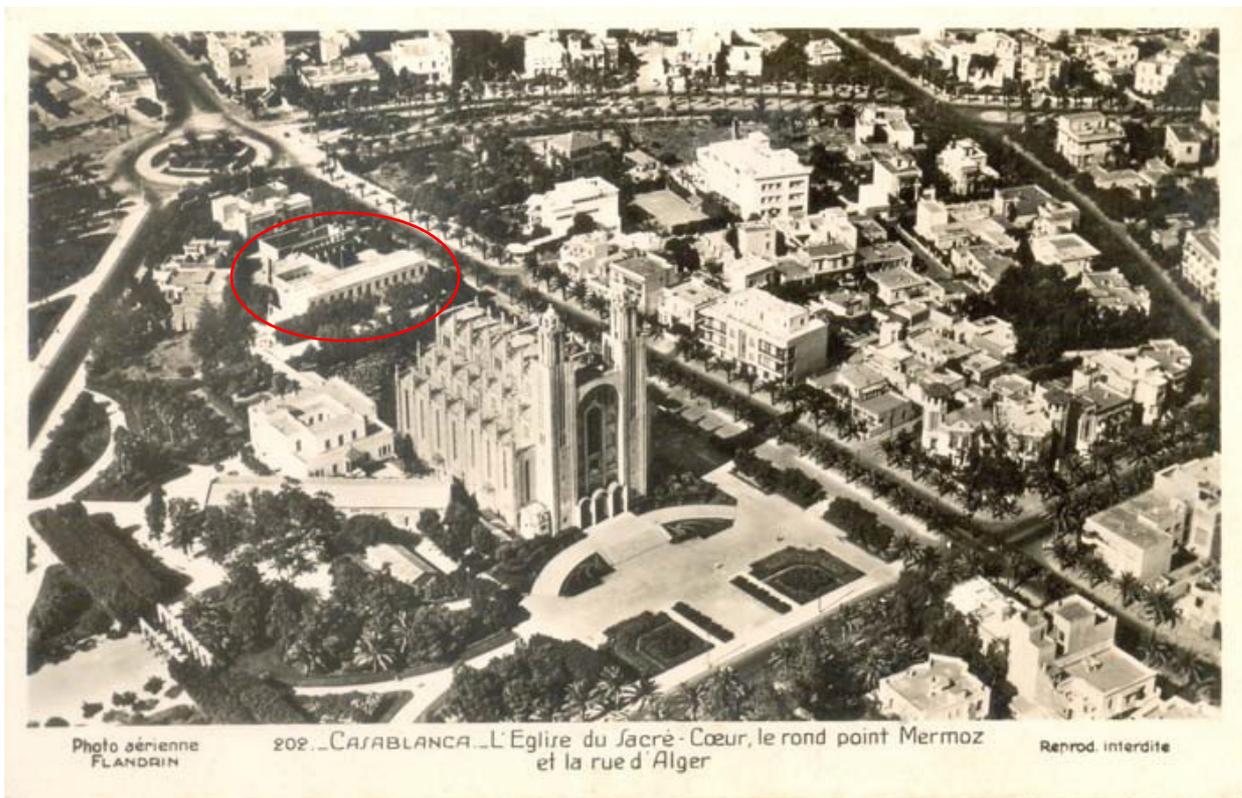
Le bâtiment a été conçu comme un collège et sa construction a commencé dans la deuxième décennie du XXe siècle, à partir de 1910 selon les sources. En tout état de cause, il semble que seuls les deux étages de l'aile gauche (depuis la rue d'Alger) et le rez-de-chaussée de l'aile gauche du module central du bâtiment principal, ainsi que le bâtiment destiné à la résidence du consul, aient été construits dans un premier temps.

Sur un plan cadastral daté de 1930, seule l'aile gauche, avec le module gauche du corps central, la résidence du Consul et le hangar garage, attribué à 1920, semblent avoir été construits.



Sur une photo attribuée aux années 1930, on peut voir que la résidence du consul est bel et bien achevée, et que l'aile nord du bâtiment principal est également terminée sur les deux étages, et dans la même configuration

Probablement à une date beaucoup plus tardive, l'extension a été réalisée, dans laquelle l'ensemble du module central a été construit, mais seulement au rez-de-chaussée. Par la suite, l'aile droite du bâtiment a dû être conçue et sa construction a commencé, abritant ce qui est aujourd'hui la salle d'assemblée - théâtre, dont on pense qu'elle date également d'une date ultérieure.



Outre le bâtiment principal, une série de bâtiments auxiliaires ont été construits au cours de l'histoire, qui peuvent être résumés comme suit :

- Le bâtiment attenant à l'aile sud du bâtiment, qui sert de parking à la résidence du consul, a été construit dans les années 1930.

- Le corps triangulaire bas au centre de la cour arrière est du bâtiment principal. Il s'agit d'un ajout datant d'avant 1950 qui a été récemment remodelé à l'intérieur et qui abrite maintenant le bureau de l'attaché du consulat.
- Le bureau de l'attaché est rattaché à un petit bâtiment triangulaire de deux étages, datant également d'avant les années 1950 et utilisé comme logement du gardien du consulat jusqu'à il y a quelques années, que le consulat a utilisé pour stocker des dossiers et des archives.
- Dans la cour latérale nord, il y a un bâtiment de hauteur et de plan allongé, également utilisé pour l'archivage de dossiers, qui doit dater des années 1970-80.
- Les ajouts à la façade ouest de l'aile nord sont beaucoup plus récents. Cette extension s'est faite en quatre phases distinctes : l'avent d'entrée d'abord dans sa configuration d'origine, bien que dans sa configuration actuelle il doive être la dernière intervention, puis probablement le corps du côté gauche, puis le corps du côté droit, et enfin le corps intermédiaire droit.
- Le chapiteau situé à l'entrée de l'Instituto Cervantes, dans l'aile droite du bâtiment, doit dater de la rénovation de 2002 dans sa configuration actuelle, bien qu'il y en ait eu un plus ancien.

2.2.2. CONTEXTE HISTORIQUE ET PATRIMONIAL

Le bâtiment a été conçu par l'architecte Rafael Bergamín, éminent représentant de la 25e génération, une élite cultivée et cosmopolite liée au mouvement moderne, qui a introduit le rationalisme en Espagne. Avant de s'exiler politiquement, les architectes Bergamín et son associé Luis Blanco Soler ont été nommés conseillers techniques de la Direction du Maroc et des Colonies, qui leur a commandé la construction du consulat d'Espagne à Casablanca et de deux groupes scolaires primaires : le groupe scolaire Espagne de Tanger et celui de Casablanca (plus tard appelé Mission culturelle espagnole Tirso de Molina, 1931), aujourd'hui l'Institut Cervantes. Le groupe scolaire et la résidence consulaire sont les seules traces visibles de la participation des architectes espagnols au laboratoire d'architecture moderne qu'est devenue la ville de Casablanca dans le premier tiers du XXe siècle.

L'architecture rationaliste de RAFAEL BERGAMÍN GUTIÉRREZ :

Selon RODRIGUEZ SAHAGUN, Agustín, dans "EVOCACIÓN Y RECUERDO DE RAFAEL BERGAMÍN", EL PAIS, 14 septembre 1998 : *"Rafael Bergamín est sans aucun doute l'un des architectes les plus actifs de ce que l'on a appelé la génération de 1925. Pour lui, l'architecture doit répondre principalement à ce que l'homme, qui n'est pas seulement un contemplateur mais aussi un utilisateur, lui demande et, par conséquent, elle doit être présidée par la sobriété et la simplicité dans un souci d'économie. Le concept d'utilité est pour cet architecte bien supérieur à celui d'étalage ou d'ornement, et dans ce sens l'élément de beauté, auquel il ne peut renoncer parce que sinon ce ne serait pas de l'art, est remanié dans des lignes très simples, sans la moindre concession (...) L'Espagne du premier quart de notre siècle vit avec un retard considérable par rapport à l'Europe, dont elle ne décide pas de faire partie avec toutes ses conséquences. (...) C'est pourquoi certains créateurs, comme Rafael Bergamín, sont des*

rénovateurs par le simple fait de regarder l'Europe et d'importer de nouvelles idées ; en réglant leur montre sur le temps du continent, ce que fit le groupe d'architectes en 1925, après avoir voyagé en France, en Allemagne et en Hollande.

Travail dans le protectorat marocain :

Dans VICENTE GARRIDO Henry, "Rafael Bergamín De la "gran borrasca" y el exilio a la evanescente figura del arquitecto en Venezuela", Revista Entre Rayas nº 84, août 2010, il dit : *L'introduction de Bergamín et Blanco-Soler en Afrique du Nord a commencé en 1927 avec leur participation au concours pour la Ciudad Satélite Loma Larga, à Ceuta. Bien qu'ils aient remporté le concours, le projet n'a jamais été exécuté (Arbaiza Blanco-Soler, 2004 : p. 80). Cependant, la Direction du Maroc et des Colonies les a nommés conseillers techniques et ils ont été chargés de construire plusieurs bâtiments : une église avec une résidence pour les Franciscains à Larache ; le bâtiment du consulat espagnol et un groupe scolaire à Casablanca ; et un autre groupe scolaire à Tanger (Baldellou, 1995 : p. 204).*

2.2.3. PATHOLOGIES DÉTECTÉES

En avril 2013, des morceaux de béton se sont détachés de la structure de la dalle du plancher supérieur, affectant le faux plafond dans la zone du département de l'état civil, situé au rez-de-chaussée du bâtiment du consulat d'Espagne à Casablanca.

À la suite de cet événement, plusieurs rapports ont été rédigés pour le compte de la MAUEC ; parallèlement, un étayage d'urgence a été réalisé et l'accès au bâtiment a été fermé pendant quelques mois, après quoi le ministère a demandé la rédaction d'un rapport pour évaluer l'état de conservation de la structure, ainsi que pour analyser les causes et les circonstances qui ont influé sur son état.

Dans l'intervalle, toutes les installations du consulat ont été temporairement déplacées dans un bâtiment loué à proximité, jusqu'à ce que la sécurité du bâtiment puisse être garantie. D'autre part, afin de maintenir l'activité de l'Instituto Cervantes jusqu'à ce que le bâtiment soit renforcé et sécurisé, la structure du rez-de-chaussée a été enlevée comme mesure d'urgence, afin que le premier étage puisse être utilisé en toute sécurité.

Les pathologies détectées indiquent une structure de dalles de toiture (rez-de-chaussée et sous-sol, et probablement premier étage) sensiblement détériorée : il y a des zones où l'acier d'armature est visible et où le béton a perdu une partie de sa résistance en raison de la corrosion, qui a été analysée en détail dans divers rapports. Cette pathologie est aggravée par le fait que les toits sont à la limite de leur durée de vie utile, l'eau étant l'agent d'exposition responsable de l'aggravation de l'état de conservation de la structure.

En octobre 2013, un **RAPPORT TECHNIQUE SUR LES DOMMAGES EXISTANTS DE LA STRUCTURE DU BÂTIMENT DU CONSULAT D'ESPAGNE À CASABLANCA** a été publié, dans lequel il a été conclu que l'état de conservation de la structure n'est pas mauvais pour la période à laquelle

elle a été construite, mais que les problèmes de carbonatation et la quantité variable d'ions chlorure et d'ions sulfate (due à l'utilisation de sables marins qui ne sont pas toujours bien lavés), ainsi que la marge de sécurité insuffisante que la structure présente par rapport aux exigences réglementaires actuelles et les problèmes locaux de renforcement inadéquat, comme dans le cas des pilastres, signifient que la structure doit être considérée comme NON suffisamment sûre, la marge de sécurité insuffisante de la structure par rapport aux exigences actuelles de la réglementation et les problèmes locaux de renforcement inadéquat, comme dans le cas des pilastres, font que la structure doit être considérée comme NON suffisamment sûre, avec un risque technique aggravé, en particulier en cas de fuite d'eau sur le toit ou dans les installations intérieures.

C'est pourquoi il est recommandé de renforcer les piliers et les poutres de la structure, ainsi que d'effectuer des opérations de réparation et de conservation sur la structure elle-même et sur les toits du bâtiment.

2.2.4. PROJET DE RÉFÉRENCE (MAEC - année 2014)

Compte tenu de la nécessité de procéder au renforcement et à la réparation de la structure existante, la Sous-direction générale des travaux et de l'ameublement des bâtiments à l'étranger du ministère a accepté de commander le PROJET D'EXÉCUTION POUR LE RENFORCEMENT STRUCTUREL, L'EXPANSION ET LA RÉFECTION DU CONSULAT D'ESPAGNE À CASABLANCA. Le projet technique correspondant est rédigé et soumis à la supervision, obtenant le 30 octobre 2014 le rapport de supervision technique FAVORABLE, émis par le chef du Bureau technique de supervision des projets du MINISTÈRE DES AFFAIRES ÉTRANGÈRES ET DE LA COOPÉRATION (MAEC) à ce moment-là.

Afin de combiner et de rationaliser l'urgence et la nécessité du renforcement structurel avec les disponibilités budgétaires, il a été décidé de concentrer l'intervention du projet sur le renforcement, l'extension et la réforme de la partie correspondant au Consulat d'Espagne à Casablanca, en entreprenant le renforcement structurel de la dalle de plafond du rez-de-chaussée, à partir de l'espace du consulat (afin de ne pas interférer avec l'utilisation de l'Instituto Cervantes), en définissant les travaux de réforme dans les espaces assignés au Consulat ainsi que les travaux d'extension nécessaires, en occupant partiellement les cours nord et est derrière le bâtiment.

Dans ce projet, il a été explicitement indiqué que le renforcement structurel du toit du premier étage, ainsi que la rénovation de tous les toits du bâtiment, étaient reportés à une date ultérieure, car tant que le renforcement structurel de l'ENSEMBLE du bâtiment n'aura pas été entrepris, la sécurité structurelle du bâtiment ne pourra pas être pleinement garantie. Il est donc jugé essentiel d'entreprendre une étude approfondie et un projet ultérieur de réparation et de renforcement du premier étage et de la toiture du bâtiment afin de garantir la sécurité totale du bâtiment.

Le projet technique élaboré, qui prévoyait le renforcement structurel du plafond du rez-de-chaussée et incluait le réaménagement nécessaire du consulat et l'extension de l'espace requis, a également été soumis aux autorités locales compétentes à Casablanca, jusqu'à ce que le permis de construire soit accordé en 2016. Cependant, dans l'intervalle, la MAEC a décidé de changer l'emplacement définitif du Consulat à Casablanca, de sorte que les travaux prévus n'ont jamais été réalisés.

Actuellement, le bâtiment principal est entièrement affecté à l'Instituto Cervantes de Casablanca, qui est principalement utilisé à des fins d'enseignement, après que le ministère des Affaires étrangères, de l'Union européenne et de la Coopération (MAUEC) a transféré le bâtiment situé au 29 et 31 rue d'Alger Casablanca à l'INSTITUTO CERVANTES en 2019. A l'origine, l'Instituto Cervantes occupait la moitié du rez-de-chaussée et la totalité du premier étage de l'immeuble, tandis que les bureaux administratifs et de service à la clientèle du Consulat d'Espagne à Casablanca, qui occupaient l'autre moitié du rez-de-chaussée, coexistaient avec une série de bâtiments annexes mentionnés ci-dessus.

2.2.5. SITUATION ACTUELLE : ÉTAYAGE TEMPORAIRE

En mai 2021, des travaux d'étalement provisoire ont été réalisés au rez-de-chaussée et au sous-sol, tels que décrits dans le document d'étalement provisoire et d'adaptation du 1er étage de l'institut CERVANTES à Casablanca, rédigé par un cabinet d'architectes local en collaboration avec un bureau d'études marocain spécialisé dans les structures, qui a signé la partie structurelle du document, conformément à la législation marocaine.

Ces travaux ont été entrepris afin de pouvoir aménager et utiliser les salles de classe du premier étage pendant que les travaux à réaliser sont définis comme faisant partie de l'ensemble du bâtiment, afin de garantir les conditions de sécurité et le bon fonctionnement. Cette solution d'étalement est temporaire et a été considérée comme valable pour une période maximale de deux ans. Ce système d'étalement vient d'être révisé, et l'ensemble du système d'étalement a été revu, mis à jour et la continuité de la mesure provisoire a été validée pour une année supplémentaire, soit jusqu'en mai 2024.



Photos de l'état actuel du bâtiment renforcé

Afin de pouvoir utiliser provisoirement les salles de classe existantes au premier étage, en attendant qu'une décision définitive soit prise sur le bâtiment, les dalles ont été partiellement déchargées de leur propre poids, en les adaptant aux charges d'utilisation pédagogique typiques d'une salle de classe. Pour ce faire, des étais suffisants ont été placés tant au rez-de-chaussée qu'au sous-sol, comme défini dans le projet technique susmentionné.

Cette solution doit être comprise comme une prothèse temporaire du bâtiment afin que l'Instituto Cervantes ne perde pas pour longtemps son rôle important dans la ville de Casablanca. Cependant, un certain nombre de contraintes existantes doivent être prises en compte :

- **AUCUNE AGGLOMÉRATION** de personnes n'est autorisée dans l'aile nord.
- L'utilisation de l'espace du rez-de-chaussée au-dessus du sous-sol comme espace de stockage n'est pas non plus autorisée.
- Une ventilation régulière des plafonds du rez-de-chaussée et du premier étage est nécessaire pour réduire le taux de détérioration de la structure.
- Le changement d'utilisation n'est pas autorisé. Le bâtiment ne peut être utilisé qu'aux fins prévues dans le projet (sous-sol : stockage, rez-de-chaussée et premier étage : enseignement, toit : entretien).

Les instructions d'entretien suivantes doivent également être respectées :

- **La charge de tous les états doit être vérifiée tous les trois mois la première année et tous les six mois la deuxième année.**
- **Vérifiez tous les six mois l'absence de fuites d'eau, qu'il s'agisse de plomberie ou de drainage.**

Ils doivent être convenablement aérés pour éviter que l'humidité n'accélère le processus de corrosion de l'armature".

2.3. PROGRAMME DE BESOINS DE L'INSTITUT CERVANTES

Le programme des besoins de l'Instituto Cervantes est en cours de gestation et de développement, et sera défini dans le cadre d'un processus collaboratif de réunions avec l'équipe d'architectes de l'adjudicataire, l'équipe technique de Tragsa et l'Instituto Cervantes.) A titre indicatif, sans être exclusif ou limitatif, les besoins de l'Instituto Cervantes de Casablanca pour le réaménagement et la réhabilitation de son siège situé au 31, rue d'Alger, sont les suivants :

-ESPACES À USAGE ACADÉMIQUE

- ✓ Une vingtaine de salles de classe sont nécessaires pour un usage mixte (face à face ou vidéoconférence).
- ✓ Chaque salle de classe aura une capacité moyenne de 10 élèves et une capacité maximale de 18 élèves. Il est essentiel qu'elles bénéficient d'un éclairage naturel et d'une ventilation extérieure directe. Suite à l'expérience COVID 19 et aux normes sanitaires qui en découlent, il serait intéressant que certaines salles de classe soient adaptables pour intégrer un nombre plus ou moins important d'élèves (salles de classe avec des cloisons ou des cloisons mobiles qui peuvent être divisées).
- ✓ Afin de garantir la bonne intelligibilité de la parole qu'exige un centre d'enseignement des langues, une attention particulière sera accordée au conditionnement acoustique, généralement conforme à la norme CTE-HR et à ses recommandations, bien qu'une étude détaillée soit menée pour affiner et perfectionner cet aspect dans les salles de classe et les zones d'utilisation académique.
- ✓ 1 salle polyvalente d'environ 120-150 m². Elle serait principalement utilisée pour des ateliers pour enfants et des ateliers culturels, ainsi que pour des cours de formation pour enseignants, des clubs de lecture, etc.
- ✓ Salle de co-working ou de coworking.
- ✓ 1 salle du personnel : avec une capacité de 12 places et une grande table pour les réunions.

-ESPACES À USAGE CULTUREL

- ✓ 1 salle de spectacle pour les arts de la scène (théâtre, musique, danse et cinéma), d'une capacité de 200 personnes (c'est la capacité actuelle du théâtre du Centre) et avec la possibilité d'avoir des gradins amovibles pour permettre d'autres utilisations (salles de répétition pour les groupes de théâtre/musique). La salle actuelle est un théâtre classique avec de vieilles chaises en bois inconfortables.
- ✓ 2 dressings avec leurs salles de bains correspondantes
- ✓ 1 salle d'exposition : avec au moins un total de 40 mètres linéaires de surface murale pour les expositions, de préférence attachée à l'entrée du bâtiment ou faisant partie de celle-ci, avec l'idée que le hall d'entrée fait partie de l'espace d'exposition et permet l'afflux important de personnes lors des vernissages. Il convient de prévoir que d'autres espaces communs ou de circulation du bâtiment puissent également être utilisés à des fins d'exposition.
- ✓ Des espaces d'ateliers pour la danse, le mime...
- ✓ Bibliothèque (à transformer en médiathèque) : au moins la partie bibliothèque du bâtiment d'origine - qui a dû être évacuée d'urgence en raison de l'état de l'immeuble - doit être restaurée. Elle occupe une surface de 152,00 m² (hors réserves), avec un espace pour au moins 24.000 volumes (chiffre actuel), dont 4.000 volumes se trouvent actuellement dans une réserve de la Chambre de Commerce et le reste dans la réserve située sous la scène du théâtre du lycée. La bibliothèque aura un accès indépendant en raison de la différence d'horaires d'ouverture avec le reste des espaces du Centre.
- ✓ À côté de la bibliothèque, un espace polyvalent devrait être intégré dans la conception, qui pourrait être utilisé pour des ateliers et en même temps pour une vingtaine de places de lecture.
- ✓ 1 dépôt de livres d'au moins 40 m².

-ADMINISTRATION, BUREAUX, SECRÉTARIAT

- ✓ 1 salle d'accueil et d'enregistrement, avec 4 places pour les assistants administratifs. L'espace doit être réévalué en fonction de son importance : c'est le lieu où les futurs étudiants sont accueillis, où un bon marketing est important pour faire face à la concurrence croissante dans l'enseignement de l'espagnol.
- ✓ 5 bureaux à usage individuel pour les membres de l'équipe de direction : directeur, administrateur, responsable des études, responsable culturel et agent administratif.
- ✓ 2 bureaux doubles (2+2 personnes) pour les assistants qui exercent la double fonction d'inscription et de soutien aux domaines de l'administration, de la gestion académique et culturelle.

-CAFETERIA

- ✓ Il s'agira d'un espace social de type café, à caractère convivial. Ceci est très important dans un pays où les cours de langue et les activités culturelles ont pour but ultime de rencontrer d'autres personnes (en particulier des femmes). Le service de cafétéria peut être sous-traité ou externalisé pour son fonctionnement.
- ✓ Elle disposera d'une petite cuisine adaptée à l'utilisation prévue de la cafétéria.

- ✓ Cet espace devrait être en mesure (en termes d'espace et d'installations) d'offrir des cours et des ateliers sur la cuisine et la gastronomie espagnoles pour une capacité de classe d'au moins 10 à 20 personnes. L'emplacement le plus approprié serait près du jardin ou de la cour d'accès et de la rue pour permettre aux étudiants d'être à l'extérieur pendant les pauses et, en même temps, l'exploitation commerciale de l'espace permettra sa relation avec les piétons passant par l'extérieur, à condition que les mesures de sécurité soient respectées pour l'accès au bâtiment.

-TOILETTES : Le nombre de toilettes sera calculé en fonction de la surface et de la capacité du bâtiment. Elles seront équipées d'un usage différencié pour les hommes et les femmes, ainsi que de toilettes accessibles conformément à la réglementation. Les toilettes doivent être réparties au moins dans les zones suivantes :

- Salle de classe
- Zone d'emploi (hommes/femmes)
- Espace public pour les activités culturelles, cour et entrée (hommes/femmes).
- Zone de cafétéria locale

-BUREAU : zone de repos pour les employés (avec petite cuisine, évier, zone de réchauffement des aliments, etc...).

-ENTREPÔT : Il y aura un entrepôt de 100 m² et deux entrepôts de 20 m², dont l'un au moins sera aménagé en atelier. L'entrepôt le plus grand doit avoir une hauteur libre d'au moins 4 mètres.

- **SALLE DE SERVANTE, SALLE DE NETTOYAGE ET SALLE D'HABILLEMENT, etc.** Leur nombre est calculé en fonction de la surface et de la capacité du bâtiment.

Les éléments de programme suivants peuvent être distingués dans les zones extérieures :

- **ACCÈS PRINCIPAL :** il doit y avoir un accès principal clair et piétonnier, qui sera la face visible du visiteur et qui doit donc avoir un caractère représentatif. Cet accès abritera la zone de sécurité, équipée d'une arche à rayons X et d'un scanner, ainsi qu'un poste de contrôle d'accès pour le personnel.

- **AUTRES ACCES :** le bâtiment doit disposer d'une sortie de secours secondaire ou d'une voie d'évacuation alternative, ainsi que d'un espace d'accès pour les opérations de chargement et de déchargement, séparé de l'entrée principale.

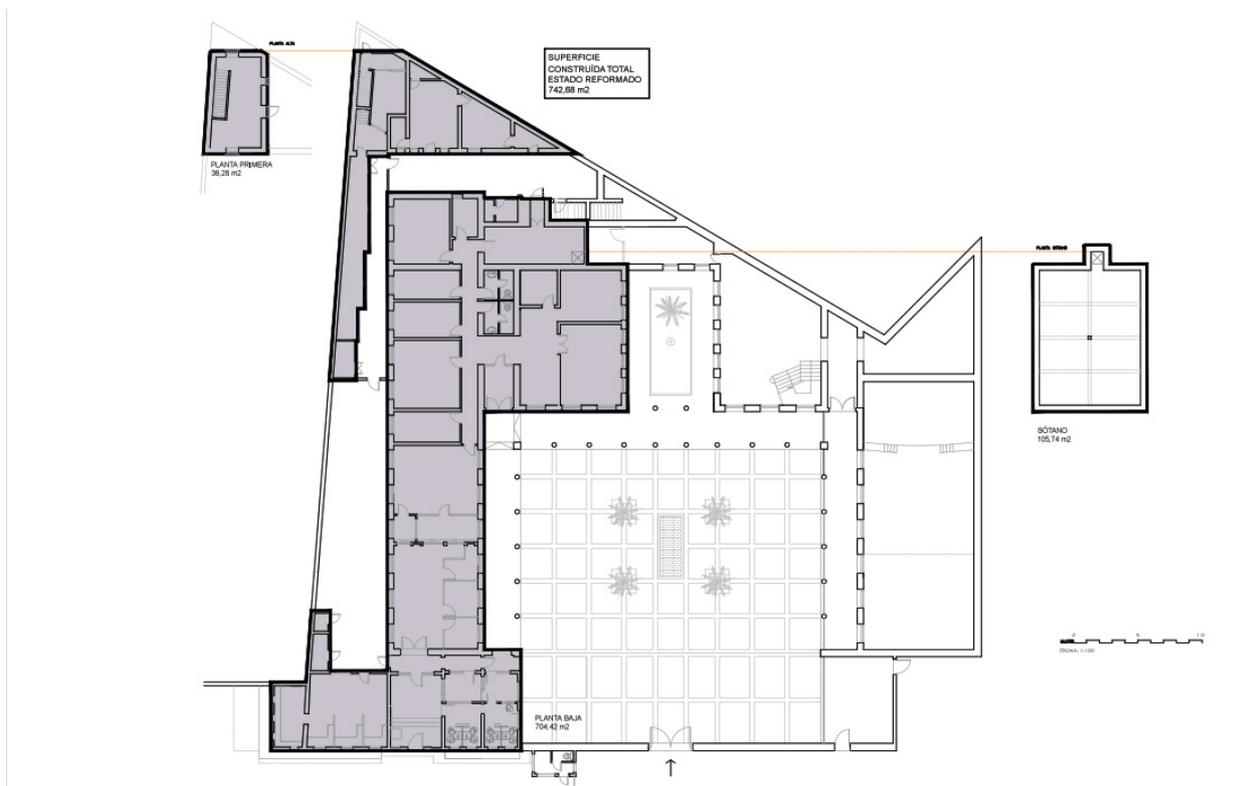
-PARKING : La zone, située en plein centre ville, présente de grandes difficultés de parking, ce qui fait que beaucoup d'étudiants n'assistent pas aux cours à cause de ce problème. Il serait intéressant d'analyser la faisabilité de la création d'un parking à l'intérieur de la parcelle, qui permettrait au moins de répondre aux besoins du personnel travaillant au Centre.

- PATIO PRINCIPAL** : espace extérieur de caractère distinctif, délimité par la galerie à portique caractéristique du bâtiment : il s'agira d'un espace ouvert et praticable, conçu pour être un espace contemplé et vécu, aussi bien pour les jeux (enfants) que pour le plaisir et la récréation (adultes). La relation de la cour avec l'environnement urbain (actuellement inexistante) sera renforcée par la création d'une enceinte plus ouverte et perméable à la ville, tout en envisageant la possibilité d'une protection acoustique contre les bruits de la rue et de la circulation routière.

À la limite de la cour et du trottoir se trouve un autre point de contrôle de sécurité, résultat de l'occupation antérieure de l'immeuble par les bureaux du consulat d'Espagne à Casablanca, qui ne fournit actuellement que des services de surveillance à la maison du consul, située dans une autre zone de la parcelle. La possibilité de déplacer le poste de sécurité du consulat à la limite de la parcelle occupée par la maison du consul sera étudiée, libérant ainsi la façade d'accès au siège de Cervantes et éliminant cette servitude.

2.4. DOMAINE D'ACTION

Les zones initialement attribuées au Consulado (actuellement utilisateur unique : Instituto Cervantes) sont les zones marquées en gris :

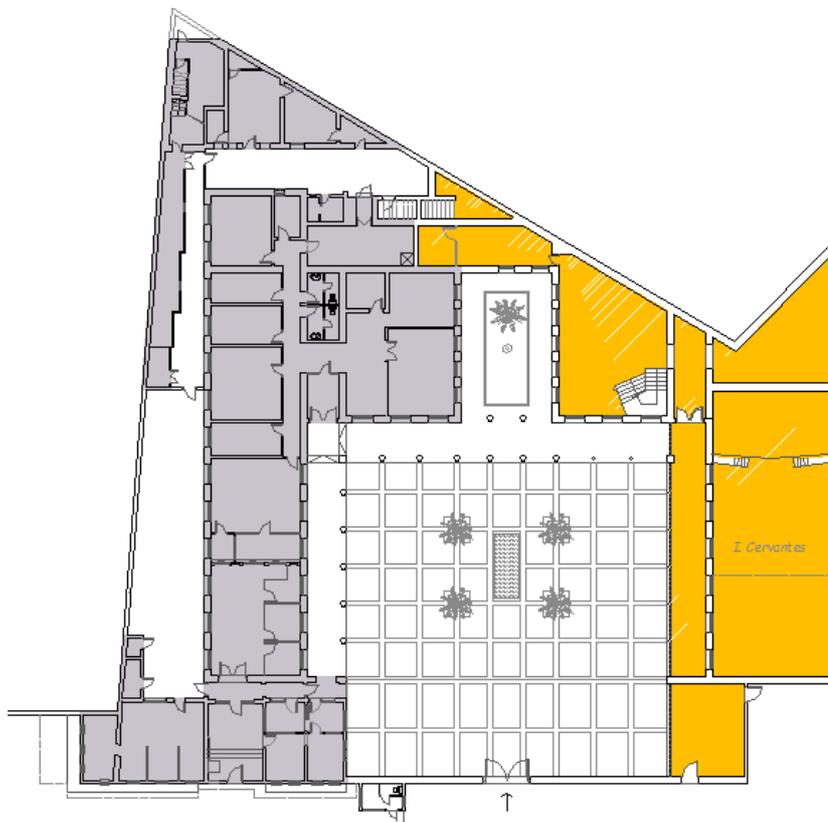


Rez-de-chaussée (au centre), sous-sol (en haut à gauche) et premier étage (en haut à droite)

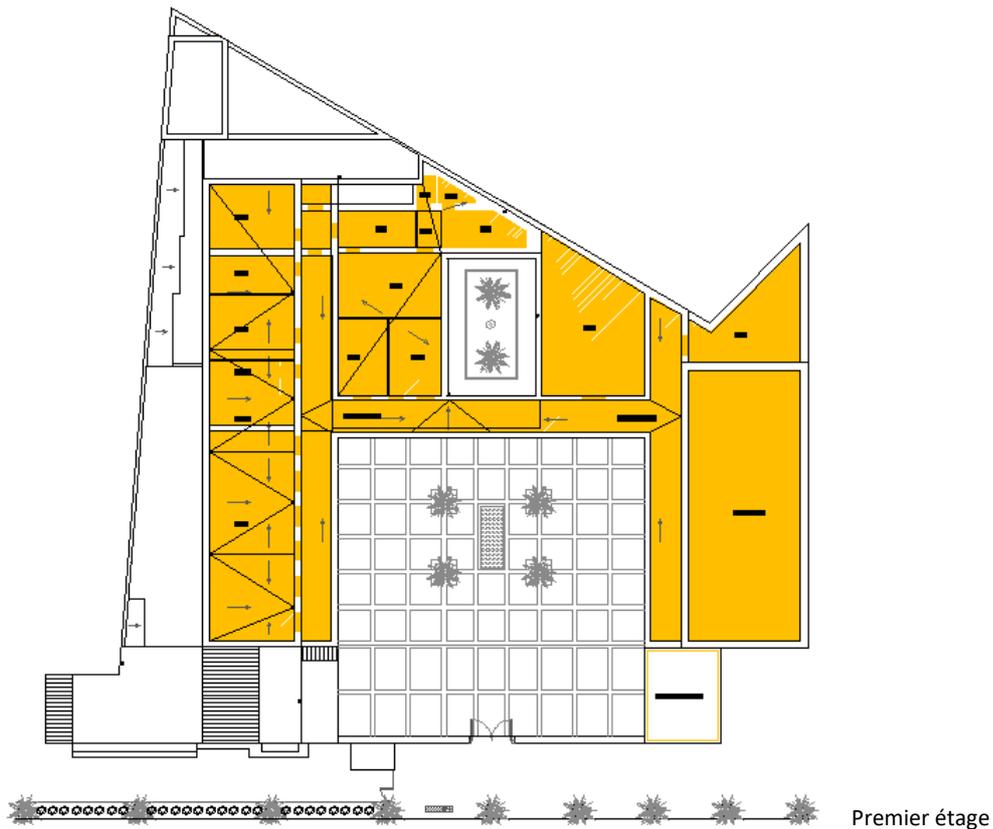
SURFACES BÂTIES TOTALES	
% murs, cloisons, structure...	21,62%
PLANCHER DU SOUS-SOL	142 M2
REZ-DE-CHAUSSÉE	884,26 M2
PREMIER ÉTAGE	38,26 M2
	1.064,52 M2

Les zones originellement assignées à l'Instituto Cervantes sont le reste du complexe de bâtiments, indiqué ci-dessous en jaune :

TOTAL DES ZONES CONSTRUITES - INSITUTO CERVANTES	
REZ-DE-CHAUSSÉE	337,17 M2
PREMIER ÉTAGE	902,08 M2
	1.239,25 M2



Rez de chaussée



2.5. ESTIMATION DU BUDGET POUR L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Une estimation du budget d'exécution matérielle (PEM) des travaux a été réalisée, en fonction de la nature des différents types de travaux à effectuer. En ce qui concerne les surfaces, il a été obtenu que la surface bâtie totale sur laquelle l'intervention de l'Institut Cervantes sera réalisée concerne un total de 2 303,77 m² de surface bâtie à rénover, la possibilité d'étendre la surface jusqu'à 179,84 m² de surface bâtie, et 625,00 m² de traitement de la cour, en bref, les types de travaux suivants :

142,00	m ² de remise en état des sous-sols bâtis
179,84	m ² surface bâtie de l'extension possible au-dessus du niveau du sol
2.161,77	m ² de surface construite pour la réhabilitation intégrale
625,00	m ² d'urbanisation bâtie, rénovation des accès, des cours, etc.

Des données locales ont été collectées auprès d'entreprises du secteur de la construction au Maroc, ce qui a permis d'obtenir les prix moyens de construction suivants par typologie de bâtiment, actualisés à ce jour :

Type de travaux prévus :	Surface m2 constr.	Ratio dhs/m2	RATIO €/m2	MONTANT
Récupération des sous-sols (BR)	142,00	4 800 dhs	459,44	65.240,48 €
Élargissement (SR)	179,84	9 600 dhs	918,87	165.249,58 €
Réhabilitation (SR)	2.161,77	9 600 dhs	918,87	1.986.385,60 €
Urbanisation, rénovation des accès et des cours	625,00	780 dhs	74,65	46.656,25 €

Budget prévisionnel Exécution matérielle 2.264.130,51 €

TVA locale 20% Maroc 452.826,10 €

MONTANT TOTAL 2.716.956,61 €

Afin de définir la portée et l'ampleur des travaux à réaliser au siège de l'Institut Cervantes à Casablanca, un budget d'exécution matérielle des travaux a été estimé à 2 264 130,51 euros hors TVA, soit 2 716 956,61 euros TVA incluse.

