

CAHIER DES CHARGES

Relatif à l'hébergement universitaire privé

Titre premier

Dispositions générales

Article premier. - En application des dispositions de la loi n° 94-127 du 26 décembre 1994, portant loi des finances pour la gestion 1995 et notamment ses articles 76, 77 et 78 et des dispositions du code d'incitations aux investissements promulgué en vertu de la loi n° 93-120 du 27 décembre 1993 et notamment son article 52 ter, tel que modifié ou complété par les textes suivants et notamment la loi n° 2002-101 du 17 décembre 2002, relative à la loi de finances pour l'année 2003, le présent cahier des charges fixe les conditions relatives aux immeubles réalisés ou loués par les investisseurs privés pour l'hébergement des étudiants et habilités pour bénéficier des avantages fiscaux et financiers en vigueur.

Art. 2. - La personne physique ou le représentant légal d'une personne morale, qui réalise un projet de construction d'un local ou l'exploitant d'un local dont il est propriétaire ou locataire pour l'hébergement des étudiants, doit être bénéficiaire de ses droits civils et n'ayant pas fait l'objet d'une condamnation pour délit ou crime, qui constitue un attentat contre les deniers ou la morale.

Art. 3. - Les locaux destinés à l'hébergement des étudiants doivent se situer à l'intérieur des zones urbaines réservées à cet effet selon des plans d'aménagement urbain approuvés et proches des établissements d'enseignement supérieur et de recherche. Les dits locaux doivent disposer des commodités nécessaires, des conditions hygiéniques et des conditions de sécurité pour l'hébergement des étudiants.

Art. 4. - L'exploitant d'un local destiné à l'hébergement des étudiants doit superviser directement le local ou désigner par écrit un responsable après approbation du ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche scientifique et de la technologie. L'exploitant du local ou le responsable désigné par lui assure essentiellement les questions suivantes :

- la tenue des dossiers et des registres relatifs aux étudiants résidents au local,
- l'assurance d'une garde permanente du local jour et nuit,
- l'assurance des soins des étudiants résidents en cas de nécessité,
- la conclusion des contrats de location avec les étudiants résidents au foyer ou leurs parents. Une copie du contrat est remise à l'étudiant.

Titre II

Les normes techniques

Section première - Classification des foyers et les normes des chambres

Art. 5. - Les locaux destinés à l'hébergement des étudiants, soit exploités directement par le propriétaire soit par un deuxième exploitant à titre de location, sont classés selon leur capacité d'accueil en trois (3) catégories, et ce, comme suit :

- 1^{ère} catégorie : des locaux dont la capacité d'accueil varie entre 50 et 100 lits,
- 2^{ème} catégorie : des locaux dont la capacité d'accueil est supérieure à 100 lits et ne dépasse pas 300 lits,
- 3^{ème} catégorie : des locaux dont la capacité d'accueil est supérieure à 300 lits et ne dépasse pas 600 lits.

Les locaux dont la capacité d'accueil est inférieure à 50 lits peuvent être examinés cas par cas.

Art. 6. - Les locaux destinés à l'hébergement des étudiants doivent avoir l'aération, l'éclairage naturel et électrique, l'eau potable et le chauffage central, Les frais de ces commodités sont à la charge de l'investisseur.

Art. 7. - Les superficies brutes dont doit disposer le foyer, sont calculées à la moyenne de 11m² par lit avec une marge d'augmentation ou de diminution qui ne dépasse pas 10%.

Les superficies nettes dont doivent disposer les chambres sont comme suit :

- chambre à un seul lit : 7.5m²,
- chambre à deux lits : 14m²,
- chambre à 3 lits : 18m².

Dans tous les cas, on ne peut héberger plus que trois (3) étudiants dans une seule chambre.

Section deuxième - Les équipements et les commodités communs

Art. 8. - Les chambres qui constituent les bâtiments destinés à l'hébergement des étudiants doivent disposer des équipements suivants pour chaque étudiant :

- un lit (90 x 1.90 au minimum),
- un matelas et un oreiller,
- une armoire (50 x 55 x 2.10 au minimum),
- une table (70 x 50 x 80 au minimum) et une chaise,
- une étagère pour les livres (27 x 31 x 80 au minimum),
- une veilleuse pour chaque chambre à deux lits ou plus,
- une poubelle.

Art. 9. - Les locaux destinés à l'hébergement des étudiants doivent comprendre des espaces sanitaires selon les normes minimales suivantes :

- une douche pour 10 résidents,
- une toilette pour 8 résidents,
- un lavabo pour 5 résidents,
- un ascenseur automatique aux foyers qui comprennent quatre (4) étages au moins conformément aux réglementations en vigueur.

Art. 10. - Le bailleur doit :

- conclure des contrats d'assurance pour le foyer et pour tous ses résidents,
- assurer des consultations médicales hebdomadaires pour tous les étudiants résidents au foyer.

Art. 11. - Quel que soit sa capacité d'accueil, le local destiné à l'hébergement des étudiants doit disposer de ce qui suit :

- un local administratif,
- les moyens de prévention nécessaires approuvés par la protection civile,
- une cuisine équipée d'un réfrigérateur et un évier pour seize (16) étudiants,
- une salle de soin équipé d'un lit et une armoire contenant les médicaments de base pour les soins urgents,
- une salle d'entracte pour les étudiants, équipée d'un téléviseur,
- une buvette équipée d'un réfrigérateur et d'une unité pour la préparation des boissons chaudes,
- un agent de nettoyage par 50 résidents.

Section troisième - Les conditions et normes supplémentaires pour la deuxième et la troisième catégorie

Art. 12. - Outre les conditions et les normes indiquées ci-dessus, il faut disposer de ce qui suit :

- * Pour les foyers dont leur capacité d'accueil est supérieure à 100 lits et ne dépasse pas 300 lits

- un standard téléphonique,
- un taxiphone dans chaque pavillon ou étage,
- un agent administratif par 100 résidents.

* Pour les foyers dont leur capacité d'accueil est supérieure à 300 lits et outre les conditions et les normes supplémentaires pour les foyers dont leur capacité d'accueil est supérieure à 100 lits :

- un espace culturel qui comprend les commodités nécessaires (un téléviseur, une vidéo, internet. ...),
- un animateur culturel,
- une salle pour l'accueil des parents.

Titre III

Les avantages accordés aux investisseurs dans le domaine d'hébergement universitaire privé

Art. 13. - En application des dispositions de l'article 52 ter du code d'incitations aux investissements et concernant les investissements réalisés dans le domaine d'hébergement universitaire privé, peuvent être accordés les avantages suivants :

- une indemnité d'investissement dans la limite de 25% du coût du projet,
- l'octroi de terrains au dinar symbolique conformément aux législations en vigueur.

Ces avantages sont octroyés par décret après avis de la commission supérieure d'investissement.

Art. 14. - Conformément aux dispositions de l'alinéa 3 de l'article 39 et l'alinéa 7 bis de l'article 48 du code de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et l'impôt sur les sociétés, sont déduits de la base de l'impôt les recettes et les bénéfices provenant de la location des immeubles au profit des étudiants durant les dix (10) premières années à partir de la date du commencement de l'activité.

Le bénéfice de cet avantage nécessite de joindre à la déclaration d'impôt un certificat remis par les services compétents du ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche scientifique et de la technologie, prouvant l'exploitation du projet conformément au cahier des charges.

Art. 15. - Les recettes souscrites dans le capital initial ou dans l'augmentation du capital des établissements qui réalisent des projets d'hébergement universitaire, permettent de bénéficier de la déduction de ces recettes de la base d'impôt sur le revenu à condition de répondre aux conditions citées à l'alinéa 3 bis de l'article 39 du code de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et l'impôt sur les sociétés.

Les recettes réinvesties à la réalisation des projets d'hébergement universitaire permettent de bénéficier du même avantage, à condition de répondre aux conditions citées à l'alinéa 3 ter de l'article 39 du code de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et l'impôt sur les sociétés.

Art. 16. Les avantages indiqués à l'article 13 ci-dessus sont retirés des bénéficiaires en cas de non réalisation du foyer universitaire ou du détournement illégal de son objet initial, et ce conformément aux dispositions de l'article 65 du code d'incitation aux investissements.

Titre IV

Les conditions et les procédures de l'approbation et son retrait

Art. 17. - Sous réserve des dispositions urbaines en vigueur, l'approbation des dossiers relatifs aux projets de construction des foyers universitaires privés destinés à l'hébergement des étudiants se fait par décision du ministre chargé de l'enseignement supérieur, de la recherche scientifique et de la technologie.

Art. 18. - L'autorisation pour l'exploitation des foyers universitaires privés destinés à l'hébergement des étudiants se fait, après un constat sur les lieux du local qui a satisfait aux conditions citées ci-dessus, par une commission dont ses attributions, sa composition et les modalités de son fonctionnement seront fixées par décision du ministre chargé de l'enseignement supérieur, de la recherche scientifique et de la technologie.

Art. 19. - Le dossier relatif à la réalisation de projet de foyer universitaire privé destiné à l'hébergement des étudiants est constitué des documents suivants :

- une note représentative au sujet du projet dont la construction est prévue et la structure de son financement,
- les délais de réalisation,
- un plan de situation de l'immeuble avec indication de la situation du terrain,
- une copie des croquis du projet contenant :
 - * le nombre et le type des chambres selon la capacité d'accueil,
 - * le pavillon sanitaire,
 - * les espaces communs,
 - * la superficie totale couverte,
 - * la superficie selon la spécification d'utilisation.
- une note relative aux critères d'utilisation du local comprenant essentiellement :
 - * les conditions de direction du local,
 - * le tarif proposé pour le loyer individuel selon le lit.

Art. 20. - Le tarif dont l'adoption est prévue par l'exploitant du foyer est classé en trois (3) catégories :

- un foyer universitaire non bénéficiaire des avantages cités au titre III tarif libre,
- un foyer universitaire bénéficiaire de l'indemnité d'investissement,
- un foyer universitaire qui a obtenu le terrain au dinar symbolique et l'indemnité d'investissement.

Le tarif du loyer pour l'hébergement des étudiants aux foyers universitaires des catégories II et III qui ont obtenu les avantages sus-mentionnés ou une partie de ces avantages, est soumis à l'approbation préalable des prix.

Cette approbation est délivrée par les services du ministère du tourisme, du commerce et de l'artisanat après avis du ministre de l'enseignement supérieur, de la recherche scientifique et de la technologie et du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement territorial conformément au coût, en tenant compte des avantages octroyés et ses proportions. Dans tous les cas, le montant du loyer pour les catégories II et III susvisées ne doit pas dépasser les niveaux maximaux suivants :

| | Chambre à un lit | Chambre à deux (2) lits | Chambre à trois (3) lits |
|--|-----------------------------|--|---|
| Indemnité d'investissement de 25% | 55 d | 45 d | 40 d |
| Indemnité d'investissement de 25% plus le terrain au dinar symbolique | 45 d | 38 d | 35 d |

Le loyer mensuel prend en considération toutes les dépenses d'exploitation (l'électricité, l'eau, le chauffage...) et on ne peut demander aucune contribution supplémentaire qui dépasse le tarif adopté.

Art. 21. - Le dossier relatif à l'exploitation du foyer universitaire dans un local à titre de propriété ou de location d'une façon légale contient :

- une note à propos de l'exploitation du local comprenant notamment des données concernant les conditions de l'exploitation, le tarif proposé pour la location aux étudiants et les critères de sa révision,
- des desseins graphiques généraux portant une numérotation des chambres et leur capacité d'accueil,
- un certificat de propriété du local ou un contrat de location ou un certificat de droit à la gestion,
- un projet de règlement intérieur du foyer.

Art. 22. - Le ministre chargé de l'enseignement supérieur, de la recherche scientifique et de la technologie conserve le droit de retrait des autorisations d'exploitation des locaux destinés à l'hébergement des étudiants dans le cas où il découvre l'existence d'une dérogation ou une atteinte aux conditions et aux dispositions de ce cahier, et ce après avoir adressé un préavis écrit à l'exploitant du foyer lui demandant de remédier aux insuffisances et aux dérogations dans un délai déterminé et après l'avoir entendu.

Art. 23. - Dans le cas de retrait de l'autorisation, le ministère peut demander la nomination d'un administrateur qui assure la continuation de la direction de l'établissement à la charge de l'exploitant de l'immeuble jusqu'à la fin de l'année universitaire.

Art. 24. - Les locaux privés destinés à l'hébergement des étudiants sont soumis au contrôle administratif, sanitaire et technique des services de l'office des oeuvres universitaires y relevant et des services de contrôle d'hygiène de la région.

Art. 25. - L'exploitant d'un local destiné à l'hébergement des étudiants doit signer toutes les pages du cahier des charges et légaliser sa signature auprès des autorités compétentes.

Art. 26. - Les dispositions de ce cahier abrogent et remplacent le cahier des charges relatif à la location des locaux meublés et à la location d'immeubles destinés à l'hébergement des étudiants approuvé en vertu de l'arrêté du 4 juin 1996.