

--
DIRECTION GÉNÉRALE DE L'URBANISME, DE
L'ARCHITECTURE ET DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE
Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture
N° 222 /DGUAAT

LE MINISTRE D'ÉTAT, MINISTRE DE L'INTÉRIEUR

A

MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS
DES PROVINCES ET PREFECTURES DU ROYAUME

OBJET : RESTRUCTURATION DES LOTISSEMENTS NON RÉGLEMENTAIRES.

Comme vous le savez, nos villes connaissent depuis quelques années un phénomène de dégradation sensible lié au développement rapide de quartiers non autorisés et non équipés dits quartiers clandestins ou irréguliers. On estime qu'une forte proportion de la population urbaine vit actuellement dans ce type d'habitat clandestin en dur où les conditions d'hygiène, de salubrité et de sécurité sont très défectueuses.

Ce phénomène qui se développe de plus en plus à la périphérie des villes, naît et s'étend selon un processus dont le principal vecteur est le propriétaire privé, qui en dépit des règlements en vigueur, morcelle son terrain en petits lots non viabilisés qu'il vend à des familles qui, à leur tour, construisent leurs logements sans autorisation administrative préalable.

I - INFORMATION ET SENSIBILISATION SUR LA PRATIQUE DES LOTISSEMENTS NON RÉGLEMENTAIRES

Pour faire face à cette situation, que ce soit au regard de sa nature et de ses causes, qu'au regard de son ampleur, je vous invite à mettre en oeuvre un certain nombre de mesures dont la conjugaison des effets permettra, à moyen ou long terme, de résorber le phénomène des lotissements clandestins ou irréguliers. Ces mesures s'articulent autour des deux objectifs majeurs, information et sensibilisation.

Étant donné la gravité et l'ampleur du phénomène, il est opportun que ces mesures prennent la forme d'une campagne tant auprès des élus, des agents d'autorité qu'au sein de la population, destinée à mettre en garde les propriétaires privés de terrains contre la pratique du lotissement clandestin ou irrégulier, et d'attirer l'attention des acquéreurs potentiels de lots non autorisés ou non équipés sur les risques qu'ils courent en se prêtant à cette pratique.

A cet égard, il semble utile de rappeler que, d'après la loi n° 25-90 du 17 Juin 1992 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, est considéré comme lotissement irrégulier tout lotissement qui a été réalisé sans l'obtention de l'autorisation administrative préalable ou qui, bien qu'autorisé n'a pas été exécuté conformément aux dispositions des documents qui ont fait l'objet de l'autorisation, en ce sens que les travaux n'ont pas été réalisés en tout ou en partie ou l'ont été d'une manière différente de celle projetée et autorisée (art. 49).

II - FACILITES ACCORDEES AU LOTISSEURS

Parallèlement à l'objectif de prise de conscience par les populations des risques et méfaits engendrés par le phénomène des lotissements irréguliers, la campagne de sensibilisation et d'information, qu'il vous est demandé d'entreprendre et de mener à bien, devra mettre l'accent sur les dispositions respectives de la loi n° 25-90 qui accordent des facilités aux lotisseurs au niveau de la réalisation de leurs projets de lotissements et habilite l'Etat ou les collectivités locales à intervenir dans des lotissements irréguliers en vue de leur restructuration.

Concernant le premier point, la loi n° 25-90 en contrepartie des obligations qu'elle institue dans l'intérêt général, contient certaines dispositions nouvelles qui sont édictées dans l'intérêt même du lotisseur. Il s'agit notamment de la possibilité offerte au lotisseur, s'il le désire, de réaliser les travaux d'équipement de son lotissement par secteurs (art. 10) et par tranches (art. 37).

Pour la réalisation des travaux d'équipement par secteurs, le lotisseur est tenu, de demander que l'autorisation de lotir précise que le lotissement est divisé en secteurs qui seront réalisés indépendamment les uns des autres (art. 10).

Pour la réalisation des travaux d'équipement par tranches le lotisseur est tenu de compléter sa demande d'autorisation de lotir par :

- un programme établissant un échéancier de réalisation des travaux, leur estimation ainsi que la désignation des lots qui seront l'objet d'une demande d'autorisation de vente ou de location à la suite de l'achèvement de chaque tranche de travaux ;
- une déclaration légalisée informant suffisamment l'administration sur la manière dont les tranches successives seront financées et précisant les garanties que le lotisseur compte présenter pour assurer le financement des travaux. A cet effet, la caution personnelle, la caution bancaire et le nantissement sont des exemples avancés par la loi.

III - RESTRUCTURATION DE L'HABITAT NON REGLEMENTAIRE

Quant à l'intervention de l'Etat ou des collectivités locales en vue de la restructuration des lotissements irréguliers, les articles 49 à 55 de la loi n° 25-90 montrent clairement à ces collectivités publiques la démarche à suivre et les modalités d'action à adopter dans le domaine de la restructuration de l'habitat non réglementaire.

Les collectivités publiques sont ainsi autorisées à exproprier les terrains nécessaires à l'opération de restructuration dans la mesure où celle-ci se justifie par le souci de préserver l'hygiène, la sécurité et la commodité publique.

Pour le financement des dépenses relatives à l'exécution des équipements qui font défaut aux lotissements irréguliers, les lotisseurs responsables ainsi que les propriétaires des lots issus de ces lotissements sont désormais sollicités à y contribuer, respectivement à raison de 50% (art. 51). Le montant dû par chaque propriétaire, en ce qui concerne le réseau d'eau, d'assainissement et d'électricité, est calculé sur la base de la superficie cumulée de planchers que peut recevoir son lot (art. 53). Pour ce qui est de la voirie, le montant dû par chacun est calculé en fonction de la largeur de la façade du lot (art. 54).

En cas, notamment de réticence ou de négligence dans le paiement des contributions, le recouvrement auprès des lotisseurs et des propriétaires de lots doit se faire suivant les règles applicables au recouvrement des créances de l'Etat et des collectivités locales (art. 55).

J'attacherai du prix à ce que vous preniez toutes les dispositions nécessaires pour l'application des directives contenues dans la présente circulaire et me tenir informé des opérations engagées à cet effet.

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR

signé : DRISS BASRI

