

## **Circulaire n°222/DGUAAT du 15/06/1995 relative à la restructuration des lotissements non réglementaires**

Rabat, le 15 juin 1995  
Royaume du Maroc  
Ministère de l'Intérieur  
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'Etat, Ministre de l'Intérieur  
A

Messieurs les Walis et Gouverneurs des Provinces et Préfectures 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.

Etant 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 - Facilités accordées aux 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 collectivites locales à inter-venir dans des lotissements irreguliers en vue de leur restructuration.

Concernant le premier point, la loi n° 25-90 en contrepartie des obligations qu'elle institue dans l'interet general, contient certaines dispositions nouvelles qui sont edictees dans l'interet meme du lotisseur. Il s'agit notamment de la possibilite offerte au lotisseur, s'il le desire, de realiser les travaux d'equipement de son lotissement par secteurs (art. 10) et par tranches (art. 37).

Pour la realisation des travaux d'equipement par secteurs, le lotisseur est tenu, de demander que l'autorisation de lotir precise que le lotissement est divise en secteurs qui seront realises independamment les uns des autres (art. 10).

Pour la realisation des travaux d'equipement par tranches le lotisseur est tenu de completer sa demande d'autorisation de lotir par :

- un programme etablissant un echancier de realisation des travaux, leur estimation ainsi que la designation 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 declaration legalisee informant suffisamment l'administration sur la maniere dont les tranches successives seront financees et precisant les garanties que le lotisseur compte presenter pour assurer le financement des travaux. A cet effet, la caution personnelle, la caution bancaire et le nantissement sont des exemples avances par la loi.

### III - Restructuration de l'habitat non reglementaire

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

Les collectivites publiques sont ainsi autorisees à exproprier les terrains necessaires à l'operation de restructuration dans la mesure où celle-ci se justifie par le souci de preserver l'hygiene, la securite et la commodite publique.

Pour les financement des depenses relatives à l'exécution des equipements qui font defaut aux lotissements irreguliers, les lotisseurs responsables ainsi que les proprietaires des lots issus de ces lotissements sont desormais sollicites à y contribuer, respectivement à raison de 50% (art. 51). Le montant dû par chaque proprietaire, en ce qui concerne le reseau d'eau, d'assainissement et d'electricite, est calcule sur la base de la superficie cumulee de planchers que peut recevoir son lot (art. 53). Pour ce qui est de la voirie, le montant dû par chacun est calcule en fonction de la largeur de la facade du lot (art. 54).

En cas, notamment de reticence ou de negligeance dans le paiement des contributions, le recouvrement aupres des lotisseurs et des proprietaires de lots doit se faire suivant les regles applicables au recouvrement des creances de l'Etat et des collectivites locales (art. 55).

J'attacherai du prix à ce que vous preniez toutes les dispositions necessaires pour l'application des directives contenues dans la presente circulaire et me tenir informe des operations engagees à cet effet.

Le Ministre de l'Interieur

signe : Driss Basri