

Urbanisme: Fini les complaisances?

- Une nouvelle loi durcit le contrôle
- Les contrevenants risquent de 3 mois à un an de prison
- Des amendes plus corsées allant jusqu'à 5 millions de DH

Voir page 12



Irrégularités dans l'urbanisme: Le contrôle se durcit

- Les contrevenants risquent de 3 mois à un an de prison
- Des amendes plus corsées allant de 10.000 DH à 5 millions de DH
- La loi N°66.12 adoptée en 2e lecture au Parlement

FINI les chantiers fantômes, la dilution des responsabilités, les signatures de complaisance...? L'arsenal juridique en matière de contrôle des irrégularités en matière d'urbanisme et de construction vient d'être renforcé. La loi N°66.12, adoptée en 2e lecture au Parlement mercredi 3 août, resserre la vis. Cahier de chantier obligatoire, amendes plus corsées, obligation de signaler toute infraction dans les 48h, temps d'arrêt de chantier réglementé... Ces nouvelles dispositions visent à mettre de l'ordre en matière d'urbanisme. En effet, les intervenants sur la chaîne de construction se renvoient la balle à chaque catastrophe ou effondrement (comme ce fut le cas pour le drame de Bourgogne en 2014). Est-ce la faute du fonctionnaire qui a donné les autorisations, celle du tâcheron qui n'a pas respecté les normes ou des matériaux dont la qualité laisse à désirer? La panoplie d'acteurs dans le secteur fait que la responsabilité se dilue au bout de la chaîne.

Aujourd'hui, la loi est claire: la tenue d'un cahier de chantier est obligatoire à la



La panoplie d'intervenants et la multitude d'acteurs dans l'acte de bâtir font que la responsabilité se dilue au bout de la chaîne. Le drame de Bourgogne est là pour rappeler aux esprits l'ampleur des dégâts (Ph. L'Economiste)

fois pour l'architecte et l'administration. «Ce document est semblable à un livret de santé pour le bébé. Il permet une traçabilité et un suivi permanent du chantier», explique Mohamed Karim Sbaï, Président du conseil des architectes (région centre). Une manière aussi de contraindre les différents intervenants dans l'acte de bâtir à être plus présents sur le chantier. La mesure coupe également l'herbe sous les pieds des architectes qui continuent d'octroyer des signatures de complaisance. Une pratique largement répandue, de l'avis des professionnels. Le fléau a même atteint une ampleur telle qu'aujourd'hui la proportion des architectes signataires dépasse les 30% du marché (cf.

notre édition du 22 février 2016). Il s'agit en fait de professionnels qui apposent leurs signatures sur des plans qu'ils n'ont pas conçus et dont ils n'effectuent pas les missions de suivi jusqu'à la délivrance du permis d'habiter.

«L'obligation de tenir un cahier de chantier engagera à la fois l'architecte, mais aussi les fonctionnaires de la commune, le topographe...», poursuit Sbaï. Tout y sera consigné: de l'autorisation de construire à l'achèvement des travaux en passant par le permis d'habiter... Autrement dit: le processus de construction sera plus verrouillé et les responsabilités ne seront plus aussi floues qu'auparavant.

Cependant, l'obligation de signaler toute infraction dans un délai de 48h est jugée excessive par les professionnels. «C'est simple: si le texte est appliqué tel quel, tous les architectes iront en prison» s'indigne Sbaï. Pour lui, l'architecte, qui n'est pas présent quotidiennement sur le chantier, ne peut signaler des infractions dans un délai aussi court. Les professionnels réclament une clarification de l'article 78 par des décrets d'application.

Autre nouveauté de la loi: les amendes, en cas d'infraction, peuvent aller jusqu'à 5 millions de DH. Un montant bien plus dissuasif que les 500 à 1.500 DH appliqués jusqu'ici! Pis encore: des peines d'emprisonnement allant de 3 mois à un an sont également introduites pour la 1re fois dans le nouveau texte.

Certes, sur le papier, les nouvelles dispositions semblent bien séduisantes, mais encore faut-il se doter des moyens pour effectuer le contrôle sur le terrain. L'administration a-t-elle les ressources humaines nécessaires à l'application de la loi? C'est connu, les communes manquent cruellement d'effectifs. Même le guichet unique d'urbanisme peine encore à fonctionner à plein régime faute de moyens humains.

Informel, matériaux non conformes, contrôle défaillant, fonctionnaires complaisants... Les plaies du secteur de la construction sont nombreuses. Une simple loi suffira-t-elle pour en venir à bout? En tout cas, voici quelques-unes des nouvelles dispositions qui entreront en vigueur dès leur publication au Bulletin Officiel.

■ Construire sans autorisation peut vous valoir un an de prison!

La Loi N°66.12 stipule une amende allant de 10.000 à 100.000 DH pour toute construction sans autorisation préalable. En cas de récidive, le contrevenant encourt une peine d'emprisonnement de 1 à 3 mois. L'amende peut aller de 10.000 à 50.000 DH pour non-conformité avec le plan initial (superficie, hauteur...). La sanction est encore plus sévère pour toute personne qui construit des étages supplémentaires sans autorisation (jusqu'à 100.000 DH et un an de prison ferme). Quant à ceux qui construisent sur des terrains d'autrui ou appartenant à l'Etat, ils s'exposent à une amende de 100.000 à 200.000 DH. Pour leur part, les promoteurs qui créent des lotissements sans autorisation devront s'acquitter de l'amende la plus élevée, soit 5 millions de DH!

■ Arrêt de chantier en 10 jours

En cas de constatation d'une infraction, le contrôleur doit prendre les dispositions d'arrêt de chantier dans un délai de 10 jours à un mois. Il s'agit d'une «grande avancée» selon les professionnels, car les délais étaient beaucoup plus longs. Si l'ordre de démolition n'est pas exécuté dans les délais impartis, une commission administrative (composée de représentants du wali et du président du conseil communal) s'en charge aux frais du contrevenant. Les opérations de contrôle seront menées par les officiers de la police judiciaire et les contrôleurs des infractions en matière d'urbanisme relevant du wali, du gouverneur ou de l'administration. Le procureur est avisé des infractions dans un délai de 3 jours.

■ Obligation de signaler les infractions dans les 48 heures

En vertu de l'article 78, l'ensemble des intervenants dans l'acte de bâtir (propriétaire, promoteur, architecte, topographe...) sont tenus au même niveau de responsabilité en cas d'infraction, avec obligation de la notifier dans les 48h. Une disposition que les architectes jugent excessive, vu l'impossibilité d'être présent sur place 24h/24h. □

Aziza EL AFFAS

Pour réagir à cet article:
courrier@leconomiste.com