

Autorisations de construire : l'impasse !

■ Malgré les efforts des pouvoirs publics ces dernières années, très peu d'entraves ont effectivement été levées sur le terrain ■ Les procédures, les moyens humains et matériels ainsi que la réglementation continuent de poser problème ■ Une trentaine de recommandations ont été remontées au wali par un groupe de travail rassemblant professionnels et administration, mais les mesures se font attendre.

Voilà maintenant quelques années que les pouvoirs publics ont pris à bras le corps la problématique des autorisations de construire pour lever toutes les entraves en la matière. Les mesures phares prises dans ce sens portent sur l'adoption d'un Règlement général de construction (RGC) en matière d'autorisations et la mise en place à Casablanca d'une plateforme électronique pour la gestion de cette procédure. Mais en bout de course, les professionnels, architectes et promoteurs immobiliers en tête, sont catégoriques aujourd'hui sur le fait que tout cela n'a produit que très peu d'améliorations sur le terrain. «Si en haut lieu la volonté est réelle d'en finir avec tous les problèmes, il reste que les mauvaises habitudes ont la peau dure parmi les agents d'exécution», pointe un promoteur.

Les opérateurs à Casablanca ont remonté depuis quelques mois déjà au wali un état des dysfonctionnements qu'ils continuent de subir au quotidien. En effet, un groupe de travail dédié aux autorisations d'urbanisme, constitué au sein du Comité régional pour l'environnement des affaires (CREA) de la métropole a tenu des réunions depuis début 2015. Cette entité qui compte parmi ses membres des représentants des ingénieurs géomètres topographes, des architectes, des promoteurs immobiliers en plus de la wilaya, la Commune, l'Agence urbaine, Lydec et la Protection civile a produit un rapport proposant un ensemble de mesures à prendre pour améliorer effectivement l'environnement de l'investissement immobilier dans la métropole. Une trentaine de recommandations ont été formulées, touchant les procédures, les moyens humains et matériels ainsi que la réglementation. «Mais à ce jour, ces recommandations n'ont donné lieu qu'à une seule décision, en l'occurrence l'émission d'une circulaire relative à



l'examen de plans modificatifs par la commission des petits projets sans faire appel à l'avis de la Protection civile», explique un membre du groupe de travail. Autant dire que le gros des problèmes persiste, résument les professionnels qui ne cachent pas leur ras-le-bol du statu quo.

Jusqu'à 6 mois pour obtenir le permis

Un des éléments qui gênent le plus les professionnels est le passage devenu quasi

systématique par une succession d'avis défavorables avant de décrocher le permis. Si l'on se base en effet sur les chiffres officiels de la plateforme casaopendata.org, qui remonte des chiffres en temps réel sur l'activité urbanistique de l'ensemble des 24 guichets uniques d'urbanisme du Grand Casablanca, plus d'un dossier sur deux est rejeté au premier dépôt. Si ce n'est plus car la proportion englobe autant les petits que les grands projets,

ce qui abaisse la moyenne du fait que les premiers reçoivent habituellement peu d'avis défavorables. Selon les professionnels, en règle générale un dossier reçoit 4 avis défavorables et cela peut aller jusqu'à 6 mois avant sa validation. Pour chaque tentative, il faut compter 2 à 3 semaines avant de pouvoir redéposer le dossier, ce à quoi s'ajoutent 15 jours pour l'examen. Si on fait le calcul, entre toutes les tentatives nécessaires, on en arrive facilement à un délai de 5 à 6 mois pour l'obtention de l'autorisation. Cette systématisation des avis défavorables est à lier, selon les professionnels, à la volonté de l'administration de se tenir aux délais réglementaires, introduits par le RGC en matière d'autorisations d'urbanisme. «La nouvelle priorité de l'administration est en effet de sortir la demande du circuit d'examen dès lors que le délai réglementaire est écoulé, peu importe si cela suppose d'émettre un avis défavorable», assure un architecte. Mais si les réponses négatives se multiplient, c'est aussi, selon les opérateurs, en raison d'une frilosité des membres des commissions en charge de l'examen des

dossiers d'autorisation qui insistent pour émettre le plus de remarques possibles pour se couvrir. Cette attitude se renforce, comme l'on peut s'en douter, dès lors que survient un incident tel que l'effondrement d'un immeuble à Sbata cet été. De fait, s'il y a encore peu, seuls les représentants de l'Agence urbaine examinaient de près les plans architecturaux soumis pour autorisation, chaque partie veille aujourd'hui à se manifester.

Cela accentue la problématique des remarques en cascade et parfois contradictoires entre les différents membres des commissions, lesquelles ne sont pas toujours justifiées par des textes réglementaires. Et cela donne lieu parfois à des situations inextricables. Même quand le plan soumis pour autorisation est cacheté, des membres des commissions exigent la prise en compte de remarques supplémentaires. Et par la suite, d'autres membres peuvent contredire les surcharges apportées, ce qui en fait un processus sans fin, illustrent les professionnels.

Autant de lourdeurs qui se rajoutent à d'autres reproches formulés par les opérateurs contre les commissions d'examen, dont notamment leur manque de ponctualité et leur faible représentativité, les professionnels rapportant l'absence dans certains cas de personnes qualifiées pour prendre des décisions sur place. A tout cela s'ajoute encore le manque de moyens humains et matériels pour assurer la bonne marche des choses. Il faut dire que l'organisation introduite par le RGC est très demandeuse en ressources que certaines administrations ont du mal à mobiliser.

En somme, il reste encore un long chemin à parcourir avant que l'octroi de l'autorisation de construire ne pèse favorablement sur le climat des affaires au Maroc (voir encadré) ■ REDA HARMAK

Un bilan mitigé dans le Doing Business

Les efforts des pouvoirs publics pour lever les entraves en matière d'autorisation de construire ont en grande partie été motivés par une volonté d'améliorer le rang du Maroc dans le classement Doing Business de la Banque Mondiale. Mais les retombées sont pour l'heure mitigées. Le Maroc, qui a commencé à être classé en matière d'octroi de permis de construire dans l'édition 2015 du classement, a régressé de trois rangs dans le Doing Business 2016, passant de la 26^e à la 29^e position. Du reste, on ne note que peu de progrès sur tous les critères retenus par le guide. Le nombre de procédures ressort actuellement à 13, soit exactement ce qui a été recensé depuis le Doing Business 2006. Le Maroc a tout juste pu gratter 3 jours sur le délai d'obtention du permis passé de 94 à 91 jours entre les deux dernières éditions ■