

Etude d'impact des dérogations dans le domaine de l'urbanisme

Ce rapport vise à évaluer l'efficacité du dispositif actuel des dérogations en matière d'urbanisme au niveau des collectivités territoriales dont la population dépasse les 400'000 habitants, notamment celles éligibles au régime de l'unité de la ville.

Dans ce rapport, le CESE note que les demandes de dérogation portent essentiellement sur des territoires couverts par des documents d'urbanisme, soit un taux de 74%. Les types de dérogation les plus sollicités sont souvent les changements de zonage et les changements des coefficients d'occupation et d'utilisation du sol. Cela accentue la pression et la convoitise des espaces libres et du foncier public qui devient sujet à spéculation.

S'agissant de la nature des dérogations octroyées, on note la prédominance du secteur immobilier (plus de 50%), principalement à vocation sociale, comparativement aux autres secteurs. Cependant, et même si les projets d'investissement bénéficiant de dérogations entre 2003 et 2013, ont affiché un montant d'investissement prévisionnel de 583 milliards de dirhams, la création potentielle de 304 080 emplois et la construction autorisée de plus de 250 400 unités de logement, le taux de réalisation des projets bénéficiaires d'accords de principe en matière de dérogations reste non mesuré de manière fiable et ne permet pas d'évaluer précisément la contribution effective des dérogations à la création de richesses et d'emplois.

Recommandations du CESE

Dans ce contexte, le CESE formule des recommandations concernant notamment l'accélération des projets de loi en cours portant sur les documents d'urbanisme, le contrôle des infractions en matière d'urbanisme, la définition des critères de recevabilité des demandes de dérogations ainsi que l'institution d'une commission centrale pour se prononcer sur les projets d'investissement d'envergure.

Par ailleurs, il est aussi recommandé de mettre en place un code de l'urbanisme qui regrouperait l'ensemble des instruments juridiques répondant aux nouvelles exigences de flexibilité, d'opérationnalité et de régulation foncière. Il s'agit également de prévoir de nouveaux mécanismes de financement de l'urbanisation en vue de faciliter la mise en œuvre des documents d'urbanisme, et rendre effective la disposition permettant le partage de la plus-value générée par l'urbanisme entre l'Etat et les propriétaires fonciers comme prévu dans l'article 59 de la loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire. Le Conseil recommande de rendre le recours à la dérogation marginale en adoptant un nouveau système de planification urbaine flexible, cohérent et rationnel. Ainsi, faut-il insérer la régulation urbaine dans une triple logique de maîtrise, de souplesse, de transparence et d'effectivité.