



N° D-SR-01/2022

DECISION

RELATIVE A LA REMUNERATION DES SERVICES RENDUS POUR L'INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATION DE LOTIR, DE MORCELER, DE MORCELLEMENTS-FUSION, DE CONSTRUIRE ET DE CREER DES GROUPES D'HABITATION

Le Directeur de l'Agence Urbaine de Settat,

- Vu le Dahir portant loi n° 1-93-51 du 22 Rabia I 1414 (10 septembre 1993) instituant les Agences Urbaines;
- Vu le décret n° 2.93.67 du 4 Rabia I 1414 (21 septembre 1993) pris pour l'application de la loi sus indiquée, en particulier son article 4 stipulant que le Conseil d'Administration de l'Agence règle par ses délibérations les questions générales intéressant l'Agence et notamment la proposition ou la fixation des tarifs des services rendus par l'Agence;
- Vu le décret n° 2.97.361 du 27 jourmada II 1418 (30 octobre 1997) portant création de l'Agence Urbaine de Settat ;
- Vu le décret n° 2-17-634 du 28 Février 2018 relatif aux ressorts territoriaux des Agences Urbaines, modifiant le champ territorial de l'Agence Urbaine de Settat;
- Vu Décret n° 2-18-577 du 8 chaoual 1440 (12 juin 2019) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour son application;
- Vu la circulaire conjointe en date du 18 juin 2020 du Ministère de l'Intérieur sous N° D1206 et du Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la ville sous N° 02761, relative à l'application des dispositions du décret précité ;
- Vu la circulaire Ministérielle n° 370/803SG du 8 janvier 2004 concernant la préparation du projet de résolution relative à l'élargissement du champ de rémunération des services rendus par l'Agence Urbaine;
- Vu la circulaire n°19016 du 24 novembre 2011 de Monsieur le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace relative à la rémunération des services rendus par les Agences Urbaines;
- Vu la résolution n°8 du conseil d'administration de l'Agence Urbaine de Settat approuvée à l'unanimité, lors de sa session en date 04 Mars 2011 tenue à Settat, concernant la fixation de la tarification relative à la rémunération des services rendus par ladite Agence pour l'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir ou de créer des groupes d'habitation ;



ok

- Vu la résolution n° 8 de la 12ème session du conseil d'administration de l'Agence Urbaine de Settat tenue le 21 Mars 2014 approuvée à l'unanimité, concernant la généralisation de la tarification relative à la rémunération des services rendus par ladite Agence aux Sociétés Al Omrane pour l'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir ou de créer des groupes d'habitations;
- Vu la 8ème résolution de la 17ème session du conseil d'administration de l'Agence Urbaine de Settat tenue le 18 Avril 2019, portant sur la généralisation de la rémunération des services rendus par l'Agence Urbaine de Settat pour les particuliers et les établissements et administrations publics, au prix de 3 Dirhams hors taxes par m², en comptabilisant les superficies totales des projets de moins de 300 m² pour l'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir ou de créer des groupes d'habitations ;
- Vu la 7ème résolution de la 18ème session du conseil d'administration de l'Agence Urbaine de Settat, tenue le 14 Avril 2022, relative à la révision de la superficie assujettie à la rémunération des services rendus pour les projets de constructions non issus de lotissements;
- Vu la 8ème résolution de la 18ème session du conseil d'administration de l'Agence Urbaine de Settat, tenue le 14 Avril 2022, relative à la fixation de tarifs de rémunération des services rendus des projets de morcellements et de morcellements-fusion ;
- Vu la décision n° 01R/11 du 06 septembre 2011 relative à la rémunération des services rendus par l'Agence Urbaine de Settat pour l'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir ou de créer des groupes d'habitations ;
- Vu la décision n° 01R-2/11 du 26 décembre 2011 relative à la rémunération des services rendus par l'Agence Urbaine de Settat pour l'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir ou de créer des groupes d'habitations;
- Vu la décision n° 01R-3/14 du 24 mars 2014 relative à la rémunération des services rendus par l'Agence Urbaine de Settat pour l'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir ou de créer des groupes d'habitations;
- Vu la décision n° 01R/2019 du 02 mai 2019 relative à la rémunération des services rendus par l'Agence Urbaine de Settat pour l'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir ou de créer des groupes d'habitations;
- Vu la décision n° R04/09 du 25 Août 2009 portant nomination d'un régisseur de recettes et de son suppléant.

DECIDE

CHAPITRE I : APPLICATION DES SERVICES RENDUS ET EXONERATIONS :

ARTICLE 1 : LE CHAMP D'APPLICATION

La rémunération des services rendus par l'Agence Urbaine de Settat au profit de ses partenaires privés et publics et semi-publics est appliquée à :

- L'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir et de créer des groupes d'habitation, et aussi de modification, de régularisation, de surélévation, d'extension et d'aménagement ;
- L'instruction des demandes de morcellements et de morcellements-fusion.



Il est précisé que le calcul de la rémunération des services rendus par l'Agence Urbaine de Settat prend en compte ce qui suit :

- Les projets concernant les changements de noms ou natures de projet uniquement. Ces projets ne sont pas exclus de la rémunération des services rendus et sont considérés comme nouveaux projets.
- Les projets examinés par l'Agence Urbaine n'ayant jamais fait objet de rémunération des services rendus, en cas de modification, de régularisation ou d'extension, la facturation se fera sur la totalité en mètre carré (m2) de la superficie brute des planchers couverts en construction ou sur la totalité de l'aire cessible en mètre carré (m2) en lotissement ou sur la totalité de la surface concernée par le morcellement et/ou le morcellement-fusion dont le solde n'est pas comptabilisé.
- Il est à signaler que :
 - Les opérations de distraction et de partage entrent dans le cadre de rémunération pour services rendus ;
 - Pour tout projet de morcellement, la surface à appliquer pour la rémunération est la surface des lots issus du morcellement ;
 - Pour tout projet de morcellement-fusion, la surface à appliquer pour la rémunération est la surface des lots morcelés et fusionnés au terrain mitoyen.

Il est précisé aussi que la rémunération des services rendus par l'Agence Urbaine de Settat ne concerne pas certaines modifications mineures des projets, et notamment :

- La modification d'un cahier des charges d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations ;
- La modification d'un projet de lotissement ou d'un groupe d'habitations qui ne porte que sur les réajustements des projets liés à l'infrastructure, et notamment, l'intégration des postes transformateurs ou des bouches d'incendies, l'intégration de la cage d'ascenseur et toutes les modifications relatives au réajustement des surfaces au niveau du tableau des contenances n'entraînant pas un rajout des superficies cessibles.

ARTICLE 2 : LES PROJETS EXONERES

1- Les projets exonérés pour l'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir et de créer des groupes d'habitation, et aussi de modification, de régularisation, de surélévation, d'extension et d'aménagement

Sont exonérés de ladite rémunération :

- Les projets ayant reçu un avis défavorable ;
- Les projets sociaux entrant dans le cadre des programmes nationaux (en termes de planchers couverts et non en termes de surface cessible au niveau des lotissements), et notamment:
 - Les logements sociaux dont le prix de vente n'excédant pas 250.000,00 Dh;
 - Les logements sociaux à 140.000,00 Dh ;
- Les lots de recasement à l'exception des lots de péréquation ;
- Les projets d'habitat rural inscrits dans le cadre du programme d'assistance en milieu rural ;



- Les projets inscrits dans le cadre du programme de l'Initiative Nationale pour le Développement Humain (INDH) ;
- Les projets des administrations et établissements publics et semi-publics relatifs aux lieux de culte et de bienfaisance ;
- Les projets non générateurs de revenus réalisés par les collectivités territoriales ou à leur profit;
- Les projets ayant déjà fait l'objet de rémunération des services rendus ou les modifications sans augmentation des surfaces cessibles ou du nombre de mètres carrés couverts ;
- Les projets de l'Agence de Logements et d'Équipement Militaire (ALEM) ;
- Les projets exonérés par un texte de lois.

2- Les projets exonérés pour les demandes de morcellements et de morcellements-fusion :

Sont exonérés de ladite rémunération :

- Les projets ayant reçu un avis défavorable ;
- La distraction des lots réservés aux voiries, places, parkings à céder au domaine public, espaces verts, zones non aedificandi, zones comprenant des servitudes (ONE, ONEP, autres...) ;
- La distraction des lots des domaines privés de l'État destinés à l'État et aux collectivités territoriales ;
- La distraction des biens immobiliers destinés aux infrastructures, services et équipements publics ;
- La distraction des lots dans le cadre de projets d'expropriation pour cause d'utilité publique;
- La distraction des terrains appartenant à l'Agence de Logement et d'Équipement Militaires (ALEM) ;
- La distraction des terrains réservés aux opérations de régularisations foncières et de restructurations des quartiers insalubres;
- La distraction des terrains réservés aux opérations inscrites dans le cadre du programme de l'Initiative Nationale pour le Développement Humain(INDH).

ARTICLE 3 : LES SURFACES CONCERNÉES PAR LA REMUNERATION DES SERVICES RENDUS

1. **Les surfaces morcelées ou morcelées-fusionnées** : la surface des lots issus du morcellement et la surface des lots morcelés et fusionnés au terrain mitoyen, non compris le solde ;
2. **Les surfaces cessibles dans les lotissements** : Elles correspondent à la surface totale des lots ou des ilots vendables au niveau des lotissements.
Sont exclus du champ de rémunération des services rendus les lots ou des ilots destinés aux équipements à céder gratuitement ou des équipements de culte ;
3. **Les surfaces de planchers couverts dans les constructions** : La surface de plancher correspond à la somme des surfaces brutes de tous les niveaux construits et couverts.



22

Elle inclut à titre indicatif les surfaces brutes de planchers couverts de l'ensemble des niveaux y compris les mezzanines et les soupentes, les couloirs de circulations, les balcons, les loggias et les saillies, les buanderies, les dépendances et les abris, les guérites, les loges gardiens, les locaux techniques de toute nature, les garages, et les sous-sols en intégrant les rampes, aux gaines d'aération ainsi que la surface allouée aux vides et trémies correspondants au passage des cages d'escaliers et d'ascenseurs correspondant à chaque niveau y compris leur couverture en terrasse.

4. **Les surfaces assujetties dans le cas de cités fermées :** la superficie à appliquer équivaut à la superficie totale utile du terrain clôturé en cas de lotissement et à la superficie totale utile du terrain clôturé rajoutée à la superficie globale du plancher couvert en cas de construction;
5. **Les surfaces assujetties dans les groupes d'habitations ou ensembles immobiliers non clôturés :**
 - a. le cas des groupes d'habitations ou ensembles immobiliers non clôturés non issus de lotissement: la surface à comptabiliser est celle de la superficie utile ajoutée à la superficie globale des planchers couverts ;
 - b. le cas des groupes d'habitations ou ensembles immobiliers non clôturés issus de lotissement ayant déjà acquitté de rémunération de services rendus : la surface à comptabiliser est celle la superficie globale des planchers couverts uniquement ;
6. **Les surfaces assujetties dans le cas de projets touristiques, industriels, de bureaux, d'équipements publics, d'équipements privés d'intérêt général :** la superficie totale à appliquer est celle de la superficie totale utile rajouté à la superficie du plancher couvert ;
7. **Les surfaces assujetties dans le cas des constructions dans le milieu rural destinées aux poulaillers, hangars de stockage, etc...** : la superficie totale à appliquer est équivalente à la superficie du plancher couvert de la construction et des dépendances ;
8. **Les surfaces assujetties dans le cas des constructions techniques des carrières :** la superficie totale à appliquer est équivalente à la superficie du plancher couvert de la construction et des dépendances ;
9. **Les projets d'aménagement en cas de location:** la superficie totale à appliquer est équivalente à la superficie du local à aménager ou à modifier ;
10. **Les projets de construction ou de modification en cas de droit de Haoua :** la superficie totale à appliquer est équivalente à la superficie de la propriété à construire ou à modifier ;

N.B : Chaque fraction de mètre ou de mètre carré étant comptée pour un mètre ou un mètre carré m² entier.



ARTICLE 4 : TARIF DES SERVICES RENDUS :

Hormis les projets cités à l'article 2, la tarification concernant l'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir et de créer des groupes d'habitation, et aussi de modification, de régularisation, de surélévation, d'extension et d'aménagement ainsi que les **demandes d'autorisation de morcellement et de morcellement-fusion ayant reçu l'avis favorable ou favorable sous réserve émis par la commission de l'examen de dossiers.**

La tarification pour les services rendus par l'Agence Urbaine de Settat se fera selon le barème suivant :

1- L'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir et de créer des groupes d'habitation, et aussi de modification, de régularisation, de surélévation, d'extension et d'aménagement

- **Trois dirhams hors taxes le mètre carré (03 dhs/m² HT) de la surface cessible** concernant l'instruction des projets de demandes d'autorisation de lotir ;
- **Trois dirhams hors taxes le mètre carré (03 dhs/m² HT) de la surface des planchers couverts** concernant l'instruction des projets de demandes de construction ou de créer des groupes d'habitations et aussi de modification, de régularisation, de surélévation, d'extension et d'aménagement.

2- L'instruction des demandes d'autorisation de morcellement et de morcellement-fusion

A. Dans les zones hors périmètre urbain :

Les prix sont calculés pour les lots selon les tranches suivantes :

- Tranche 1 : Les deux premiers hectares : 0,30 dirhams le m²/hors taxes ;
- Tranche 2 : Les deux hectares suivants : 0,20 dirhams le m²/ hors taxes;
- Tranche 3 : Les six hectares suivants : 0,10 dirhams le m²/ hors taxes;
- Tranche 4 : Le reste de la superficie : 0,05 dirhams le m²/ hors taxes.

Cette tarification s'applique uniquement aux parties à distraire et ne s'applique pas au solde.

B. Dans les zones situées à l'intérieur du périmètre urbain :

Le prix est fixé à trois (3,00) dirhams le m²/Hors taxes, pour les projets de morcellement et de morcellement-fusion.

Cette tarification s'applique uniquement aux parties à distraire et ne s'applique pas au solde.

ARTICLE 5 : LES PROJETS MODIFICATIFS DES DOSSIERS DE MORCELLEMENT ET DE MORCELLEMENT-FUSION :

Pour tout projet modificatif de morcellement ou de morcellement-fusion ayant Initialement reçu l'avis favorable et dont les prestations pour services rendus ont été perçues par l'Agence Urbaine de Settat, la rémunération n'est due que s'il y a augmentation de la surface des lots à morceler ou à morceler et fusionner par rapport à la surface du projet Initial. Dans ce cas, la rémunération est calculée sur la base de la surface ajoutée.

ARTICLE 6 : CAS DES LOTISSEMENTS ET DES ENSEMBLES IMMOBILIERS :

Si l'un des terrains objet de l'opération de morcellements ou de morcellements-fusions a fait, auparavant, l'objet d'un projet de lotissement ou d'ensemble immobilier ayant



reçu l'avis favorable et la rémunération pour services rendus perçue, la rémunération n'est due que s'il y a augmentation de la surface des lots issus de morcellement ou de morcellement-fusion ou de distraction par rapport à la surface de ces projets. Dans ce cas, la rémunération est calculée sur la base de la surface ajoutée.

Sont exclus dans le calcul de la surface à appliquer les surfaces des voies d'aménagement, les parkings, les places, les espaces verts, les zones non aedificandi et des zones comprenant des servitudes (ONEP, ONE...etc.) ainsi que les espaces réservés aux équipements.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES :

ARTICLE 7 : LES PROJETS AYANT DÉJÀ FAIT OBJET DE RÉMUNÉRATION :

Pour les types de projets ayant déjà fait objet de rémunération, en cas de toute modification, la rémunération des services rendus ne peut être facturée que sur la surface ajoutée.

Les projets examinés par l'Agence Urbaine n'ayant jamais fait objet de rémunération des services rendus, en cas de modification, de régularisation ou d'extension, la facturation se fera sur la totalité en mètre carré (m²) de la superficie brute des planchers couverts en construction ou sur la totalité de l'aire cessible en mètre carré (m²) en lotissement ou la totalité de la superficie des parties à distraire en cas de morcellement et de morcellement-fusion.

ARTICLE 8 : LE FAIT GÉNÉRATEUR DU PAIEMENT :

Le fait générateur de paiement s'effectuera à l'obtention de l'avis favorable ou avis favorable sous réserve émis par la commission de l'examen de dossiers de demande d'autorisation, et avant la délivrance de l'autorisation par la commune concernée.

ARTICLE 9 : MODE ET LIEU DU PAIEMENT :

Le règlement des services rendus s'effectuera, sur la base de la fiche de calcul des taxes, redevances et rémunération des services rendus établie par l'Architecte concepteur du projet en établissant une autorisation de versement délivrée par le régisseur des recettes, moyennant les modes de paiement suivants:

- Paiement en ligne via le Site-Web de l'Agence : www.ausetat.org;
- Paiement via le Terminal électronique (TPE) du Centre Monétique Interbancaire, auprès du Régisseur de Recettes ;
- Par chèque bancaire, libellé au nom de l'Agence Urbaine de Settat, remis au Régisseur de Recettes de l'Agence Urbaine de Settat;
- Virement bancaire au compte n° **310 610 1016124003321601 84**;
- Versement en espèce au compte n° **310 610 1016124003321601 84** ouvert à la Trésorerie Provinciale de Settat.

ARTICLE 10 : EFFET DE LA DÉCISION

- La présente décision annule et remplace toutes les décisions antérieures relative à la rémunération des services rendus et notamment la décision n° 01R/2019 du 02 mai 2019 relative à la rémunération des services rendus par l'Agence Urbaine de Settat pour l'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir ou de créer des groupes d'habitations;

ARTICLE 11 : DATE D'EFFET

La présente décision prend effet à compter du **15 Avril 2022**.

ARTICLE 12 : EXECUTION

Le Chef du Département Administratif et Financier, le Chef du Département de la Gestion Urbaine ainsi que le Trésorier payeur de l'Agence Urbaine de Settat, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.


Le Directeur de l'Agence
Urbaine de Settat
Abdelali EL QOUR