



REMUNERATION DES SERVICES RENDUS PAR L'AGENCE URBAINE DE BENI-MELLAL

GUIDE DE CALCUL DES SURFACES



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
1/ INTRODUCTION :.....	2
2/ ASSISE JURIDIQUE :.....	2
3/ TARIFICATION :.....	3
4/ PROJETS EXONERES DES REMUNERATIONS DES SERVICES RENDUS :	3
5/ PRINCIPES DES SURFACES A APPLIQUER POUR LA REMUNERATION:	4
5-1/ <i>Les projets de construction</i> :.....	4
5.2/ <i>Les projets de lotissement</i> :	4
5-3/ <i>Les projets d'ensemble immobilier</i> :.....	5
6/ LES PROJETS MODIFICATIFS :.....	5
7/ PROCEDURE DE REMUNERATION :.....	6
ANNEXES.....	7



1/ INTRODUCTION :

Ce guide est conçu dans l'objectif de constituer un repère pour l'ensemble du personnel concerné par l'instruction des dossiers de demandes de construire et de lotir. Il décrit d'une manière claire et détaillée l'ensemble des tâches liées au processus de rémunération des services rendus par l'Agence Urbaine de Béni-Mellal, du point de vue technique, recouvrement ainsi que les responsabilités afférentes à chaque membre de ce processus.

2/ ASSISE JURIDIQUE :

- la Loi n°1.93.51 du 22 Rabie I 1414 (10 septembre 1993) instituant les Agences Urbaines, notamment son article 6 et 9 ;
- le Décret n°2-94-335 du 18 chaâbane 1415(20 janvier1995) relatif à la création de l'Agence Urbaine de Béni-Mellal ;
- le Décret n°2.93.67 du 04 Rabie II (21 septembre 1993) pris pour l'application de la loi sus-indiquée, en particulier son article 4 ;
- la Circulaire ministérielle n° 370/803SG du 08 janvier 2004, concernant la préparation du projet de résolution relative à l'élargissement de rémunération des services rendus par l'Agence Urbaine de Béni-Mellal ;
- la Résolution du Conseil d'Administration dans sa 11ème session, tenue le 10 Février 2011;
- la décision n° 2358 du 17Mai 2011 relative à la rémunération des services rendus ;
- L'amendement de la décision n° 3047 du 07 Juin 2011 concernant la rémunération des services rendus par l'Agence Urbaine de Béni-Mellal ;
- la Résolution du Conseil d'Administration dans sa 17ème session, tenue le 26 Mai 2017;
- la décision n° 1740 du 23 Juin 2017 relative à la rémunération des services rendus ;



3/ TARIFICATION :

Tous les projets qui ont reçu l'avis favorable ou favorable sous - réserve sont soumis à la tarification suivante :

- 03dhs/m2 hors taxe de surface cessible concernant l'instruction des projets de demandes d'autorisation de lotir ;
- 03dhs/m2 hors taxe de surface cumulée planchers couverts de toute nature concernant l'instruction des projets de demandes de construire et de créer des groupes d'habitations.

4/ PROJETS EXONERES DES REMUNERATIONS DES SERVICES RENDUS :

Seront exonérés de cette rémunération :

- Projets présentés par les collectivités locales ;
- Projets entrants dans le cadre de l'initiative nationale de Développement humain (INDH) ;
- Projets d'équipements publics initiés par les administrations publiques et qui produisent des prestations gratuites aux citoyens ;
- Projets de culte et de bienfaisance (Mosquées, Salles de prières, Ecoles Coraniques et Dar talibaetc),
- Projets entrant dans le cadre de l'assistance architecturale en milieu rural ;
- 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) :
 - Des logements sociaux à prix de vente n'excédant pas à 250.000 Dhs ;
 - Des logements sociaux à 140.000 Dhs ;
 - Programme de 80.000 logements au profit du personnel des Forces Armées Royales ;
- Projets entrants dans le cadre des programmes de villes sans bidonvilles et en général, ceux de résorption des bidonvilles et de restructurations de tissus non



réglementaires ; concernant la surface totale des planchers couverts et non la surface cessible vulnérable au passation dans les lotissements ;

- Poste transformateur électrique.

5/ PRINCIPES DES SURFACES A APPLIQUER POUR LA REMUNERATION:

5-1/ Les projets de construction :

La surface à appliquer équivaut à la superficie cumulée de planchers couverts de la construction le tableau ci-dessous indique les parties de construction dont il faut tenir compte pour le calcul :

Parties de la construction dont les surfaces sont à comptabiliser	Parties de la construction dont les surfaces ne sont pas à comptabiliser
-Surfaces cumulées planchers couverts au RDC et aux étages. -Mezzanine ; -Cage d'escaliers à tous les niveaux ; -Cage d'ascenseur ; -Edicule de la cage d'escalier à la terrasse ; -Sous-sol; -Terrasses et balcons couverts ; -Gaines d'aération ; - Locaux techniques ;	-Parties couvertes par des dalles ajourées ; -Cours et parties découvertes ; -Vide sur rampe ; -Servitudes d'arcades au RDC; -Terrasses couvertes avec pergolas ; -Porches d'entrées d'immeubles ;

NB : les surfaces des constructions non concernées par cette action sont :

- Les Equipements publics initiés par les Administrations publiques et qui produisent des prestations gratuites aux citoyens.
- Les projets de culte et de bienfaisance (Mosquées, Salles de prières, Ecoles Coraniques, Dar taliba etc.).

5.2/ Les projets de lotissement :

La superficie des lotissements objet de la rémunération concerne la totalité de la superficie des lots cessibles. La surface des lotissements non concernés par cette action est :

- L'habitat social ;
- Projets à réaliser dans le cadre de l'INDH ;



- Espaces verts, places et parking publics ;
- La voirie ;
- Projets de culte et bienfaisance (Mosquées, Salles de prières, Ecoles coraniques, Dar taliba etc.).
- Equipements à réaliser par les promoteurs et à céder gratuitement à la collectivité.
- Poste transformateur



5-3/ Les projets d'ensemble immobilier :

Pour tout projet de réalisation d'ensemble immobilier, il faut prendre en considération les deux facteurs suivants :

1. Surface lotie (lots cessibles) équivaut à la superficie telle que définie pour le cas des projets de lotissement (A) ;
2. Surface construite : équivaut à la superficie de cumul des planchers (B).

Le calcul de la surface à rémunérer équivaut à l'addition des deux surfaces sus indiquées (A) + (B).

6/ LES PROJETS MODIFICATIFS :

- Si la rémunération pour services rendus a été déjà perçue pour le projet initial, et que le projet modificatif engendre une augmentation des surfaces du projet, la rémunération sera calculée sur la base des surfaces ajoutées ;
- Si la rémunération pour services rendus a été déjà perçue pour le projet initial, et que la nature et ou l'affectation du projet et/ou le changement de nom du pétitionnaire ont changés, une nouvelle rémunération sera appliquée comme s'il s'agit d'un nouveau projet (projet entier).
- les projets initialement autorisés n'ayant jamais réglés les services rendus et déposés pour modification ou extension, ou surélévation, ou aménagement, ou changement de nom sont considérés comme nouveaux projets et par conséquent la rémunération est appliquée aux surfaces cessibles ou aux mètres carrés de planchers couverts à partir de la date d'effet de la présente décision.



7/ PROCEDURE DE REMUNERATION :

- Après que le dossier de la demande d'autorisation a reçu l'avis favorable ou l'avis favorable sous- réserve, le pétitionnaire se présentera à la cellule chargée de la rémunération des services rendus à l'Agence urbaine, muni de la fiche (déclaration sur l'honneur) relative au calcul des surfaces dûment remplie et signée par l'Architecte auteur du projet et le maitre d'ouvrage.
- Un support informatique (CD), concernant les grands projets (conformément à l'arrêté interministériel n°13-3214 du 10 Moharrem 1435 (14 novembre 2013)), doit être présenté au département de la gestion urbaine.
- La cellule chargée de la rémunération de l'Agence Urbaine procédera à la vérification des surfaces par échantillonnage.
- Les montants à payer prévus à l'article 4 ci-dessus s'effectueront après l'obtention de l'avis favorable ou l'avis favorable sous- réserve et avant délivrance de l'autorisation par la commune concernée.

Visée par :

Madame la Directrice



La Directrice de L'Agence
Urbaine de Béni-Mellal
Amina MURAOIA

