

# RESTRUCTURATION URBAINE

*Ordonnance n° 77-615 du 24 août 1977 relative aux opérations de restructuration urbaine ratifiée par la loi n° 77-993 du 18 décembre 1977*

## TITRE PREMIER DES PLANS DE RESTRUCTURATION

**Article premier.** — Les plans d'urbanisme de détail, visés à l'article 5 de la loi n° 62-253 du 31 juillet 1962, relative aux plans d'urbanisme, peuvent porter restructuration de certains secteurs ou quartiers. Ces plans dits de restructuration visent à la modernisation et à l'équipement de secteurs ou quartiers existants.

**Art. 2.** — L'établissement des plans de restructuration est prescrit par décret, pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé de l'Urbanisme.

**Art. 3.** — A compter de la date d'entrée en vigueur du décret prescrivant l'établissement du plan de restructuration d'un secteur ou quartier, il est sursis à statuer sur toute demande tendant à la concession provisoire de parcelle et à la délivrance de concession définitive dans le secteur ou quartier concerné, jusqu'à l'approbation du plan de restructuration.

**Art. 4.** — Le plan de restructuration est approuvé par décret pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre chargé de l'Urbanisme. Il comprend un dossier foncier, un dossier opérationnel et un dossier financier.

**Art. 5.** — Le dossier foncier contient :

- 1° L'état actuel des droits existants, réels et personnels, publics et privés ;
- 2° Le nouveau plan de lotissement du secteur ou quartier établi en application ;
- 3° L'état futur des droits énumérés à l'alinéa premier et résultant du nouveau plan de lotissement ;
- 4° Le programme de relogement et de réinstallation des personnes et activités devant être éventuellement déplacées.

Le dossier foncier dresse la liste des propriétés et parcelles dont l'expropriation et la reprise sont déclarées d'utilité publique.

— L'enquête publique préalable à l'approbation du plan de restructuration vaut enquête de commodo et incommodo.

— Le décret d'approbation du plan de restructuration vaut arrêté de cessibilité.

**Art. 6.** — Le dossier opérationnel :

- 1° Dresse le programme et l'échéancier des travaux et des tâches ;
- 2° Fixe le mode de réalisation de l'opération ;
- 3° Désigne la collectivité ou le service public chargé de la maîtrise publique de l'opération et de son contrôle.

**Art. 7.** — Le dossier financier détermine :

- 1° Le bilan prévisionnel de l'opération ;
- 2° Le montant de la contribution monétaire exigée des propriétaires privés et des occupants, à titre de participation à l'effort public de modernisation et d'équipement de leur quartier ou secteur ;
- 3° La nature et les conditions prévisionnels de Trésorerie ;
- 4° Les états prévisionnels de Trésorerie.

**Art. 8.** — Le règlement d'urbanisme prévu à l'article 5 de la loi n° 62-253 du 31 juillet 1962 prescrit la mise en conformité des habitations et des constructions existantes ou à créer, avec les normes d'hygiène et sécurité stipulées par ledit règlement.

**Art. 9.** — Le décret portant plan de restructuration contient la déclaration d'utilité publique des travaux et opérations de classement, déclassement, affectation, redressement, échange, remembrement, acquisition, reprise, expropriation, alignement et lotissement arrêtés par ce plan.

## TITRE II DE L'EXECUTION

**Art. 10.** — Par application de l'alinéa 3 de l'article 6, l'Etat peut charger un établissement public ou une société d'économie mixte de la conduite de l'opération, de la réalisation des travaux et de la coordination des tâches.

**Art. 11.** — La définition de la mission, des pouvoirs et des obligations de l'organisme d'opération est fixée par une convention passée entre ledit organisme et l'Etat, représenté par le ministre chargé de l'Urbanisme.

Cette convention peut être rédigée en forme de concession.

**Art. 12.** — La convention peut autoriser l'organisme d'opération agissant pour le compte de l'Etat à procéder :

- 1° A l'acquisition amiable et à l'aménagement des terrains ;
- 2° A la réalisation des ouvrages publics et à leur remise aux services et sociétés concessionnaires ;
- 3° Au relogement et à la réinstallation des personnes et activités déplacées.

**Art. 13.** — Afin de permettre à l'organisme d'opération de procéder au relogement et à la réinstallation des personnes et activités déplacées, le ministre chargé de l'Urbanisme met à la disposition dudit organisme un contingent de parcelles et de logements.

L'organisme procède à l'attribution des parcelles et logements dans les conditions définies par la convention. Par personnes déplacées, il faut entendre aussi bien les propriétaires des bâtiments devant être détruits que leurs locataires, à condition que les uns et les autres les occupent habituellement et personnellement.

Il sera proposé aux locataires un logement économique en location ou une parcelle donnée à bail.

**Art. 14.** — L'Administration ou l'organisme d'opération établit les pièces techniques de bornage et de morcellement en vue de la concession provisoire de la parcelle.

**Art. 15.** — Le décret portant plan de restructuration prévoit la création d'une commission paritaire chargée :

- Du règlement amiable des conflits engendrés par l'application du plan de restructuration ;
- De faciliter et de constater l'accord entre l'expropriant et l'exproprié.

La commission est saisie sans formalité. Ses séances sont publiques.

## TITRE III DES BÉNÉFICIAIRES

**Art. 16.** — Pour les besoins de l'opération, les concessions provisoires des quartiers et secteurs à restructurer sont soumises aux dispositions qui suivent.

Lorsque le concessionnaire provisoire n'a pas payé la totalité du prix prévu par l'arrêté de concession provisoire, le prix à acquitter est celui qui est établi par le dossier financier relatif au secteur ou quartier concerné. Le paiement du nouveau prix est fixé par un arrêté modifiant l'arrêté de concession provisoire.

Si le concessionnaire provisoire est frappé de déchéance, il ne peut pas invoquer le bénéfice des dispositions qui précèdent.

**Art. 17.** — Tout occupant de bonne foi d'une parcelle située dans un secteur ou quartier en voie de restructuration, qui ne constitue pas une propriété privée, bénéficie d'une concession provisoire. L'acte de concession est pris en application du nouveau plan de lotissement et porte autant que possible sur la même parcelle.

**Art. 18.** — Est réputé occupant de bonne foi, en particulier le détenteur de lettre d'attribution, de permis d'habiter ou de tout autre document tendant à justifier sa présence sur les lieux.

**Art. 19.** — Du fait de l'application du plan de restructuration, les parcelles peuvent subir certaines modifications quant à leur contenu et limite.

L'indemnité due aux propriétaires est calculée comme en matière d'expropriation.

Il n'est pas dû d'indemnité à l'occupant au sens de l'article 18 pour diminution de contenance de la parcelle occupée ou pour déplacement des limites.

#### TITRE IV DE LA CONTRIBUTION DES BÉNÉFICIAIRES

**Art. 20.** — La contribution de l'alinéa 2 de l'article 7 prend la forme :

— Soit d'une indemnité de plus-value égale au maximum à la moitié des avantages acquis par les propriétaires par suite des travaux exécutés. Cette indemnité est payée par les propriétaires privés et recouvrée par les services chargés de la conservation foncière ;

— Soit d'une augmentation du prix de cession des parcelles domaniales qui n'avaient pas fait l'objet d'acte de concession aux occupants des parcelles. La concession est effectuée par application du nouveau plan de lotissement.

**Art. 21.** — La contribution monétaire globale des propriétaires et occupants de bonne foi, à la modernisation et à l'équipement de leur quartier ou secteur, ne peut excéder la moitié du montant total de l'investissement public réalisé pour l'amélioration de l'infrastructure interne dudit quartier ou secteur.

Le calcul de cette contribution fait l'objet d'une note détaillée incorporée au dossier financier.

Le montant de la contribution est exprimé en francs C.F.A. par mètre carré de propriété et de parcelle.

L'investissement public de l'alinéa premier représente les avantages acquis dont il est fait état à l'article 20.

**Art. 22.** — La contribution peut faire l'objet de règlements fractionnés sur une période pouvant atteindre vingt ans.

#### TITRE V DISPOSITIONS DIVERSES

**Art. 23.** — Les frais et droits supplémentaires de bornage, morcellement, immatriculation, mutation et enregistrement, imposés aux propriétaires privés par l'application du plan de restructuration, sont intégrés au coût de l'opération.

Les actes modificatifs des titres de propriété définitive rédigés dans le cadre de la présente ordonnance sont exonérés du droit de timbre et d'enregistrement.

