PN-ABF-788

HG 001 608-0194 DERSA-SAMSA PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN DE TETOUAN

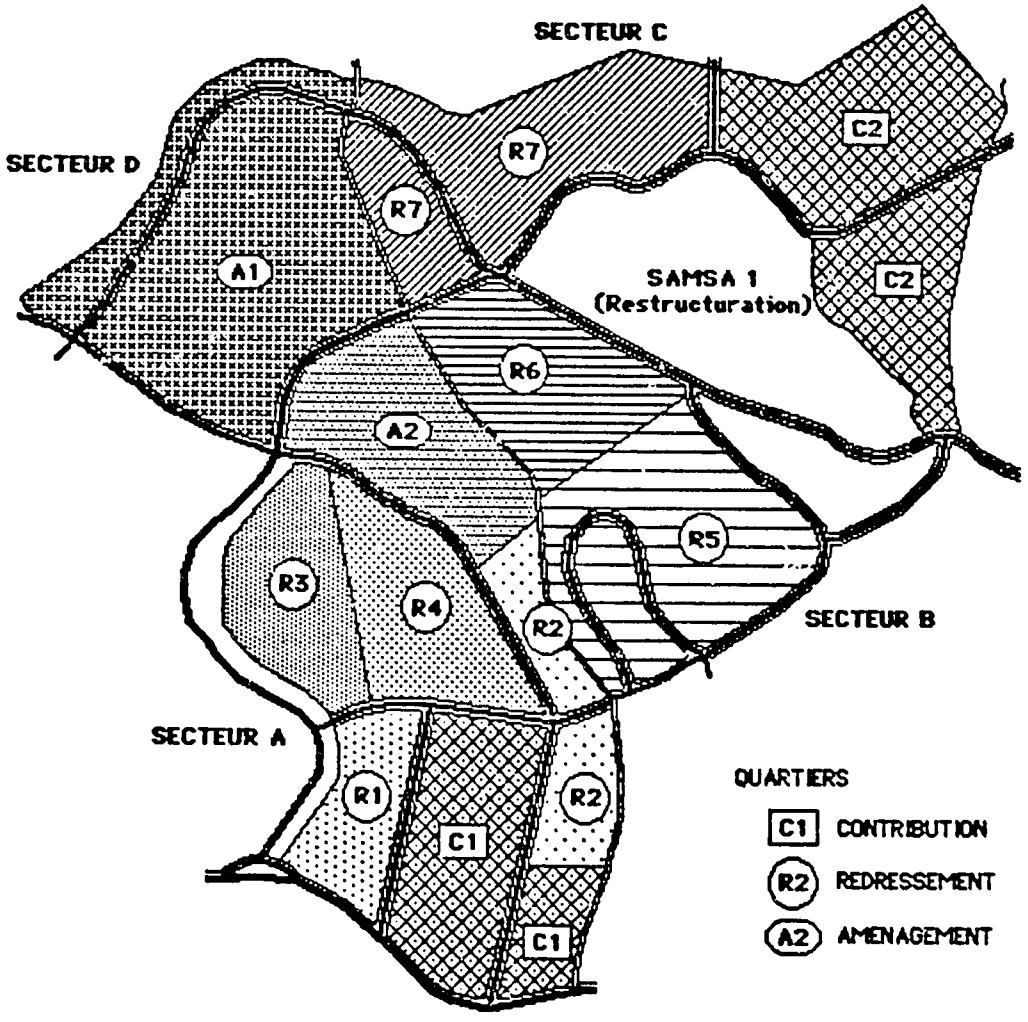
ROYAUME DU MAROC

MINISTERE DE L'INTERIEUR
Direction des Collectivités Locales
Municipalité de Tétouan

MINISTERE DE L'HABITAT
Agence Nationale de Lutte
contre l'Habitat Insalubre

STRATEGIE DE REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

RAPPORT FINAL



Etude financée par USAID/RHUDO
Bureau Régional pour l'Habitat et l'Urbanisme

Etabli par PADCO, Planning and Development Collaborative International

Janvier 1990

STRATEGIE DE REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

RAPPORT FINAL

Préparé pour

ROYAUME DU MAROC

MINISTERE DE L'INTERIEUR
Direction des Collectivités Locales
Municipalité de Tétouan

MINISTERE DE L'HABITAT
Agence Nationale de Lutte contre l'Habitat Insalubre

Etude financée par
USAID/RHUDO Bureau Régional pour l'Habitat et l'Urbanisme

Etabli par
PADCO, Planning and Development Collaborative International

Janvier 1990

Contract No. 608-0194-C-00-8026
Project No. 608-0194-3-60127

PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN DE TETOUAN
STRATEGIE DE REALISATION DE LA ZAC
SOMMAIRE

Page

LISTE D'ACRONYMES vi

PREFACE vii

INTRODUCTION 1

CHAPITRE I - SOMMAIRE EXECUTIF 3

1. L'ORIENTATION GENERALE 3
2. PRINCIPES DE BASE RETENUS 3
3. MONTAGE ORGANISATIONNEL 4
4. OCCUPATION DES SOLS, SECTEURS, ET NATURES D'INTERVENTION . 5
4.1. Les lotissements réglementaires 5
4.2. Les tissus en voie de densification 5
4.3. Terrains vierges 6
5. MONTAGE FINANCIER DE LA ZAC 8
5.1. Moyen de financement 8
5.2. Règlements des dépenses 9
5.3. Modalités de recouvrement 9
5.4. Cas particulier des Quartiers de Contribution C1 et C2 9
5.5. Calcul des taux de contribution 10
5.6. Hypothèses de déroulement des opérations 10
5.7. Tableaux financiers 11

CHAPITRE II - SYNTHESE DES DONNEES DE BASE DU PROJET 13

1. PRESENTATION DU PDU ET CONTEXTE URBAIN 13
1.1. Projet de Développement Urbain de Tétouan 13
1.2. Aspects socio-économiques 15
1.3. Structure urbaine de la zone d'étude 16
1.4. Perspectives spatiales 19
2. MARCHE FONCIER ET IMMOBILIER A TETOUAN 21
2.1. Production des terrains à bâtir 21
2.2. Evaluation du marché de logements 22
2.3. Financement de l'habitat à Tétouan 23
2.4. Capacité d'offres du PDU et programmation de la ZAC 24
3. STRUCTURE FONCIERE A SAMSA 25
4. PARTI D'AMENAGEMENT RETENU 28

Table des Matières, suite

CHAPITRE III - MONTAGE ORGANISATIONNEL DE LA ZAC 31
1. CADRE GENERAL 31
1.1. Rappel des objectifs 31
1.2. L'aménagement de la zone 31
1.3. Principes de base retenus 32
2. ROLES ET RESPONSABILITES 32
2.1. L'encadrement du PDU et ZAC 32
2.2. Cellule de Concertation et d'Assistance (CCA) 35
3. SECTEURS D'INTERVENTION ET PROGRAMMATION 37
4. OCCUPATION DES SOLS, SECTEURS ET NATURE D'INTERVENTION . . 39
4.1. Lotissements réglementaires 39
4.2. Tissus en voie de densification 40
4.3. Terrains vierges 40
5. CAS DES TERRAINS VIERGES - Options de concertation possibles 40
5.1. Scénario 1: Expropriation et cession à un opérateur privé ou public 41
5.2. Scénario 2: Aménager avec les propriétaires 42
5.3. Aménagement différé 45
6. SCHEMA JURIDIQUE DE LA ZAC 47

CHAPITRE IV - PROGRAMMATION TECHNIQUE 49
1. RESUME DES ETUDES D'INGENIERIE 49
1.1. Assainissement in-site 49
1.2. Voirie projetée 50
1.3. Assainissement hors-site 51
1.4. Alimentation en eau potable 52
1.5. Electricité et éclairage public 53
2. PRINCIPAUX RATIONS TECHNIQUES UTILISES 55
2.1. Urbanisme 55
2.2. Assainissement in-site 55
2.3. Voirie 55
2.4. Assainissement hors-site 56
2.5. Electricité et éclairage public 56
2.6. Eau potable 56
3. SYNTHESE DES COUTS IMPUTABLES A LA MUNICIPALITE 56
4. ECHEANCIER DE REALISATION 57

CHAPITRE V - MONTAGE FINANCIER 61
1. DONNEES ET PRINCIPES DE FINANCEMENT 61
1.1. Moyens de financement 61

Table des Matières, suite

1.2. Règlement des dépenses 61
1.3. Principes de recouvrement des dépenses 61
2. VARIANTES DE CALCUL DES TAUX DE RECOUVREMENT 63
3. RECOUVREMENT DES INVESTISSEMENTS 64
3.1. Auprès des propriétaires de parcelles bâties 65
3.2. Auprès des propriétaires de parcelles non bâties 65
4. HYPOTHESES DE DEROULEMENT DES OPERATIONS 66
5. TABLEAUX FINANCIERS 68
5.1. Hypothèses générales 68
5.2. Evaluation du recouvrement des différentes taxes 68
5.3. Ensemble des recouvrements 72
5.4. Récapitulation des flux financiers 72
5.5. Aspects socio-économiques 72
5.6. Plan financier (Scénario No. 1) 73

CHAPITRE VI - FICHES TECHNIQUES 77
FICHE NO. 1 : Schéma de répartition des tâches des intervenants 78
FICHE NO. 2 : Tableau de données générales par secteur 80
FICHE NO. 3 : Schéma chronologique de mise en oeuvre 81
FICHE NO. 4 : Secteur A - Taboula 83
FICHE NO. 5 : Secteur B - Samsa Rive droite 84
FICHE NO. 6 : Secteur C - Samsa Nord 85
FICHE NO. 7 : Secteur D - Samsa Nord-Ouest 86

ANNEXES

NO. 1 - LA QUESTION FONCIERE A TETOUAN 89
1. Persistance des régimes traditionnels de la propriété 89
2. Régime du droit coutumier musulman ou chraa 89
3. Régime de l'immatriculation moderne 90
4. Régime du droit khalifien 90
5. Epuisement des réserves de l'état et assimilés 91
6. Parcellisation continue de la propriété privée 91
7. Spéculation foncière et pression spatiale 92

NO. 2 - STATUT TYPE DE CONSTITUTION D'UNE AMICALE D'EQUIPEMENT . 93

Table des Matières, suite

NO. 3 - LES EXPERIENCES D'AMENAGEMENT CONCERTE 95
1. La notion de concertation 95
2. Le remembrement 96
3. La cession gratuite de terrains 97
4. Le droit de délaissement 97
5. Le zonage et mise en route de l'opération 98
6. Les observatoires fonciers 98

NO. 4 - EVALUATION DES EXPERIENCES MAROCAINES D'AMENAGEMENT CONCERTE : étude de cas 99
1. Un préalable: la volonté politique 99
2. Cadre institutionnel et organisationnel 100
3. Cadre législatif et réglementaire 100

NO. 5 - STRUCTURES ACTUELLES DE CONCERTATION : La "boîte à outils" 103
1. REGROUPEMENTS DE PROPRIETAIRES ET LOTISSEURS 103
2. REGLEMENTATION DE L'URBANISME 105
2.1. Dahir de 1952 relatif à l'urbanisme 105
2.2. Dahir de 30 septembre 1953 relatif aux lotissements et morcellement . . 106
3. LEGISLATION FONCIERE PERTINENTE 108
3.1. Régularisation de la propriété foncière 108
3.2. Acquisition des terrains 109
3.3. Recours à la procédure d'expropriation 109
4. PARTICIPATIONS FINANCIERES DES CONSTRUCTEURS ET DES LOTISSEURS 110
4.1. Législation actuelle 110
4.2. Le projet de loi 111
4.3. Taxe urbaine 114
4.4. Mesures d'encouragement aux investissements immobiliers 115
4.5. Instruments spécifiques à la ville de Tétouan 115
4.6. Commentaires concernant l'efficacité des instruments fiscaux 115
4.7. Moyens de recouvrement des coûts des équipements réalisés dans la ZAC 116

NO. 6 - VARIANTES DE CALCUL DES TAUX DE RECOUVREMENT 119
1. Variante A 119
2. Variante B 119
2.1 Cas des quartiers particuliers (C1 et C2) 119
2.2 Cas généraux 120

3. Variante C 120
3.1 Cas du quartier C2 120
3.2 Cas général 121

TABLEAUX

Tableau No. 1: Transformation en Lotissement par Hectare (Semi-Net) 10
Tableau No. 2: Transformation en Lotissement par Nombre de Parcelles 10
Tableau No. 3: Tétouan ZAC - Résumé des Dépenses pour les Travaux, Municipalité et RDE 11
Tableau No. 4: Tétouan ZAC - Recettes pour l'Electricité (sans Eclairage Public) et l'Eau Potable 12
Tableau No. 5: Tétouan ZAC - Cash-Flow pour l'Assainissement et la Voirie (y Compris Eclairage Public) 12
Tableau No. 6: Coûts de Réalisation du PDU de Tétouan 14
Tableau No. 7: Utilisation des Sols à Samsa et à Khandaq Zarbouh 17
Tableau No. 8: Besoins de Logements Dûs à la Croissance Démographique . 23
Tableau No. 9: Demandes en Terrains à Bâtir 23
Tableau No. 10: Situation Foncière Selon le Statut de Propriété (Samsa et Khandaq Zarbouh) 25
Tableau No. 11: Echéancier de Réalisation 59
Tableau No. 12: Tétouan ZAC - Planning d'Exécution des Travaux (Voirie, Assainissement, Eau Potable et Electricité) 60
Tableau No. 13: Tableau Récapitulatif des Trois Variantes 64
Tableau No. 14: Plan Financier (Scénario 2) 69
Tableau No. 15: Plan Financier (Scénario 1) 74

FIGURES

Figure No. 1: Plan d'Orientation, Ville de Tétouan - 1987 18
Figure No. 2: Aire d'Etude - Utilisation des Sols en 1987 20
Figure No. 3: Aire d'Etude - Etat Parcellaire 26
Figure No. 4: Schéma de Voirie d'Aménagement de Samsa et Découpage en Secteurs d'Intervention 30
Figure No. 5: Aire de la ZAC - Types d'Intervention par Quartier 38
Figure No. 6: Tranches de Réalisation du Réseau d'Assainissement 58

LISTE D'ACRONYMES - STRATEGIE DE REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

AFU	Agence Foncière Urbaine
ANHI	Agence Nationale Contre l'Habitat Insulaire
ASP	Association Syndicale des Propriétaires
AUC	Agence Urbaine de Casablanca
BCP	Banque Centrale Populaire
BT	Basse Tension
CCA	Cellule de Concertation et d'Assistance
CDG	Caisse de Dépôt et de Gestion
CIH	Crédit Immobilier et Hôtelier
CUS	Coefficient d'Utilisation des Sols
DH	Dirhams
FEC	Fonds d'Equipement Communal
FNAET	Fonds National d'Aménagement et d'Equipement du Territoire
HBM	Habitat Bon Marché
HG	Housing Guaranty
KVA	Kilovolt Ampère
MDH	Millions de Dirhams
MI	Ministère de l'Intérieur
MLDH	Milliers de Dirhams
MT	Moyenne Tension
NA	Non Aedificandi
PA	Plan d'Aménagement
PADCO	Planning and Development Collaborative International
PDU	Projet de Développement Urbain
POS	Plan d'Occupation des Sols
RDE	Régie de Distribution d'Electricité
SDA	Schéma Directeur d'Assainissement
SDAU	Schéma Directeur d'Aménagement Urbain
SHP	Spéciale Haute Performance
SNEC	Société Nationale d'Equipement et de Construction
TME	Travailleurs marocains à l'étranger
TTC	Toutes Taxes Comprises
USAID/RHUDO	United States Agency for International Development/Regional Housing and Urban Development Office
VRD	Voirie et Réseaux Divers
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZUP	Zones à Urbaniser en Priorité

PREFACE

Le présent dossier relatif à la deuxième phase de l'étude de l'élaboration de la "Stratégie de réalisation de la zone d'aménagement concerté: sur Samsa dans le cadre du PDU à Tétouan (HG-001) a été préparé par le Bureau d'Etude Planning and Development International (PADCO). L'équipe chargée des différentes tâches de cette phase se compose de MM. Duane Kissick, Driss Benjelloun, Vincent Renard, Michel Perret, et Sétiane Ibn Yahia.

Les rapports préparatoires qui ont fait l'objet de la première phase de l'étude sont:

- Rapport 1: Evaluation des expériences d'aménagement concerté au Maroc
- Rapport 2: Financement du secteur de l'habitat
- Rapport 3: Marché foncier et immobilier à Tétouan
- Rapport 4: Etudes foncières de Samsa
- Rapport 5: Synthèse et directives

L'équipe chargée des différentes tâches de cette première phase se composait de MM. Kissick, Driss Benjelloun, Vincent Renard, Paul Bourry, David Sims, Abdellah Lehzam, Faouzi Zniber,

Les éléments principaux de la première phase ont été incorporés dans ce rapport final en tenant compte des observations diverses faites par les autorités marocaines.

Les auteurs aimeraient remercier les divers responsables marocains pour le grand intérêt dont ils ont fait preuve ainsi que pour leur contribution. Les auteurs aimeraient également remercier les responsables de l'USAID Maroc, et surtout MM. Harry Birnholz et Tahar Berrada (RHUDO) pour leur fort intérêt et conseils qu'ils ont évoqué pendant la durée de la mission. Enfin, l'équipe souhaite un grand succès aux responsables concernés par la mise en oeuvre de la stratégie.

INTRODUCTION

Parmi les objectifs du Projet de Développement Urbain (PDU) de Dersa-Samsa à Tétouan, il est prévu d'ouvrir une zone au processus d'aménagement concerté avec le secteur privé en général, en vue d'intégration avec les autres composantes prévues sur le PDU (Zone de Restructuration et Zone de Prévention) et de lutter contre les mécanismes de développement de l'habitat clandestin à Tétouan.

La réalisation de la composante "ZAC"[1]. parmi les premières du genre au Maroc, exige une meilleure connaissance des paramètres qui peuvent influencer sa mise en oeuvre. Les tâches confiées à PADCO dans la première phase de l'élaboration de la "Stratégie de réalisation d'une zone d'aménagement concerté" à Tétouan, furent consacrées à la définition de ces paramètres de base. Des attentions particulières ont été données à l'évaluation des expériences (ou tentatives) marocaines d'opérations similaires à celle projetée à Tétouan, au financement de la viabilisation des terrains et de construction de logements, aux mécanismes des marchés fonciers et immobiliers et à la structure de la propriété foncière dans l'aire de l'étude.

La phase finale de la mission fut consacré, à partir des principaux résultats de la première phase, spécialement à la mise en oeuvre des types d'intervention proposés (montage organisationnel, montage financier et programmation technique...).

URBANISME OPERATIONNEL : réflexions d'actualité

A l'heure actuelle, la politique d'urbanisme au Maroc, comme d'autres dans le monde entier, se trouve sur un carrefour de réflexion. Cette réflexion se pose sur la nécessité urgente de dégager une politique d'urbanisme opérationnel. Dans cette optique, il est fortement senti, que les pouvoirs publics ne peuvent pas, seuls, faire face aux besoins prépondérants en matière d'urbanisme et d'habitat posés par la forte croissance urbaine d'aujourd'hui et de demain.

Bien que la bonne route de cette politique n'est pas encore claire, il est sûr et certain qu'un élément-clé sera l'aménagement concerté entre les secteurs publics et privés.

Un séminaire international sur l'urbanisme opérationnel tenu à Rabat (11 au 13 mai 1989)[2], a conclu "qu'on assiste aujourd'hui à un décalage entre la transformation de la réalité unitaire et les objectifs définis par les planificateurs". Tout ceci amène des interrogations chez les responsables et les praticiens qui débouchent sur des nouvelles pratiques d'aménagement urbain.

---

[1]Quoiqu'il soit sujet à discussion, le terme "ZAC" est maintenu dans la présente mission, étant donné son utilisation courante dans les documents officiels existants sur le PDU de Tétouan.

[2]Colloque organisé par l'Association Nationale des Architectes et des Urbanistes du Maroc et le Bureau Régional de l'Urbanisme et de l'Habitat USAID Maroc.

Le consensus qui s'est dégagé chez les professionnels du séminaire a porté sur les recommandations nouvelles liées au concept de concertation:

- La responsabilisation des différents partenaires publics et privés;
- La concertation entre les différents intervenants;
- La continuité de l'intervention (dès la conception à la gestion);
- La flexibilité (dans les documents et la souplesse des procédures);
- La prise en compte du qualificatif (à côté des préoccupants quantitatives);
- Une meilleure maîtrise de l'affectation des ressources (et modes de recouvrement).
- La rationalisation des modes de gestion;
- La définition des modalités de mise en oeuvre dans une stratégie globale.
- La progressivité des opérations (qui impliquent le phasage et la gestion des équilibres).
- Les démarches d'évaluation ou d'auto évaluation.
- L'intégration de démarches pluri-disciplinaires.
- La volonté nécessaire de traduire ces concepts et idées dans les pratiques et instruments d'un urbanisme opérationnel.

A partir des thèmes développés, le séminaire a dégagé une orientation de transfert de la maîtrise d'ouvrage vers les Collectivités Locales accompagnée de moyens (et notamment par des statuts de maître d'ouvrage urbains). D'autre part, il est proposé:

- Vulgarisation des textes et des procédures existants auprès des différents partenaires, notamment, les Collectivités Locales.
- Effort de sensibilisation et de formation, notamment des élus.
- Développement de la recherche en s'appuyant sur les structures existantes.
- Meilleure articulation entre les différents niveaux de décision.
- Mise en place d'un cadre de concertation pour la contribution du secteur privé au financement des équipements en infrastructure.
- Participation de la population dans les opérations urbaines.
- Meilleure prise en considération des besoins de la population en matière d'équipements et d'espaces publics.
- Définition des charges de compétence des différents intervenants, notamment, en matière de droit (national, local et du citoyen).

D'une manière générale, la stratégie de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Dersa-Samsa à Tétouan servira comme une opération pilote des orientations nouvelles citées ci-dessus.

CHAPITRE I - SOMMAIRE EXECUTIF

1. L'ORIENTATION GENERALE

L'objectif de la réalisation de la zone d'aménagement concerté à Tétouan est de:

- Mettre, en plan, un mécanisme pour régulariser le secteur clandestin à Samsa et de faire face à la croissance urbaine en mobilisant (par concertation) l'initiative publique et privée.

En tenant compte de la préoccupation majeure de l'Autorité Locale et de la Municipalité de Tétouan de recevoir des propositions pragmatiques à court terme, l'équipe chargée de la mission d'étude a, d'abord, voulu recenser et utiliser la panoplie d'outils existants de réglementations urbaines et communales du Maroc. Néanmoins, il est évident que la ZAC de Tétouan devrait à la fois satisfaire un besoin ponctuel et aussi servir comme une opération pilote d'urbanisme opérationnel.

Par ailleurs, l'Avant-projet d'aménagement retenu à partir des études d'urbanisme et d'ingénierie a servi de document de base à la présente mission:

- La superficie et la délimitation de la ZAC ont été respectées. Cependant, une nouvelle répartition de la zone par secteur et par "quartier" a été définie à partir de l'évolution de l'aménagement anticipée et les caractéristiques particulières des tissus urbains existants.
- Les emplacements des réseaux préconisés par l'avant-projet d'aménagement ont également été respectés. Les trames créées ont été utilisées dans la répartition spatiale de l'aire d'intervention adopté par la présente mission.
- Les données de base--actuelles et projetées--ont été conservées, ainsi que les estimations d'investissement.

2. PRINCIPES DE BASE RETENUS

- La Municipalité, en tant que Maître d'ouvrage du PDU, devrait délimiter le périmètre d'intervention de la ZAC ainsi que les responsabilités imputables à chaque intervenant dans le processus proposé (définition des "règles de jeu").
- La Municipalité devrait prendre en charge la réalisation des grands travaux de voirie et d'assainissement tels que définis par les études d'ingénierie.
- Afin de concrétiser les dispositions futures arrêtées sur le prochain Plan d'Aménagement du secteur, il est émis une proposition de réserves par arrêté municipal des terrains réservés aux équipements collectifs.
- Le recouvrement de ces investissements imputables à la Municipalité de Tétouan devrait s'effectuer sur l'ensemble de la ZAC par les formules de recouvrement équitables.
- Les investissements liés à la réalisation des réseaux d'eau potable et d'électricité devront être effectués par un financement (et recouvrement) de la RDE.

- Les aménagements tertiaires en voirie et assainissement (réseaux de desserte) dans les tissus discontinus d'habitat existant seront réalisés par les particuliers et ne feront pas l'objet d'un investissement direct par la Municipalité. Cependant, les groupes concernés bénéficieront d'une aide d'assistance technique à travers la cellule technique du PDU/ZAC.

3. MONTAGE ORGANISATIONNEL

Dans son ensemble, l'encadrement de la ZAC serait intégré dans le montage institutionnel arrêté pour la réalisation de l'ensemble des volets du PDU avec, particulièrement, la Municipalité comme maître d'ouvrage et l'ANHI comme maître d'ouvrage délégué ou assistant technique.

Quant au volet propre de la ZAC, l'encadrement proposé et détaillé dans le texte du rapport:

- Comité de suivi
- Comité de coordination technique--ZAC (proposition)
- Cellule du PDU et sous cellule de concertation et d'assistance technique

Particulièrement, pour la Cellule du PDU de la Municipalité on propose qu'une antenne ou sous cellule de concertation et d'assistance technique (CCA) soit créée dans le périmètre du PDU afin de favoriser une concertation étroite entre la CCA et les propriétaires des terrains bâtis et non bâtis sis sur l'aire de la ZAC.

On estime que les cadres (de la Municipalité et de l'ANHI) concernés par le PDU vont également s'occuper du volet ZAC, du moins, jusqu'à l'achèvement total des réalisations de grands travaux municipaux projetés. Cependant, deux cadres (dont un ingénieur/ architecte et un administrateur) et trois adjoints-techniques spécialisés et dotés de matériels nécessaires devront être envisagés pour encadrer directement la population dans le cadre de la CCA.

En ce qui concerne les activités de la CCA vis-à-vis de la ZAC, on estime que son personnel se chargera d'effectuer des fonctions d'assistance technique et d'aide à la concertation. Ses activités comprendront des tâches de:

- Administration
- Information et sensibilisation des résidents des quartiers
- Promotion de la concertation avec les propriétaires privés
- Assistance technique aux Amicales de quartier: contrôle et suivi de l'élaboration des plans de lotissement de redressement à faire par des architectes privés agréés en consultation avec des Amicales et des propriétaires
- Suivi et contrôle des travaux des Amicales, en particulier, et de l'urbanisation des quartiers, en général

- Aspects fonciers avec, notamment, le suivi des acquisitions des terrains demandés par la Municipalité, conseil auprès de la population pour l'immatriculation des terrains et contrôle des emprises réservés à la voirie et aux équipements collectifs

N.B. Les charges de fonctionnement de la CCA (y compris l'affectation des adjoints-techniques aux Amicales constitués) ont été prévus dans le montage financier de réalisation de la ZAC.

4. OCCUPATION DES SOLS, SECTEURS, ET NATURES D'INTERVENTION

L'aire d'étude de la ZAC se compose de trois catégories d'occupation des sols déterminant logiquement la nature d'intervention et de concertation à envisager.

4.1. Les lotissements réglementaires

Les lotissements réglementaires rencontrés à Taboula (Quartier C1) et à Samsa Nord (Quartier C2 - lotissement Koudiat El Hamd en cours de viabilisation). Ces tissus ont déjà supporté des coûts d'équipement d'infrastructure de desserte; trois variantes de contribution aux investissements engagés dans le cadre de la ZAC ont été examinées. Celle recommandée suppose que ces quartiers devront supporter la réalisation des ouvrages hors-site du PDU et dont la population concernée bénéficieront. L'option à retenir dépend, évidemment, de la volonté de la Municipalité.

4.2. Les tissus en voie de densification

Les tissus en voie de densification concernent les zones existantes d'habitat discontinu et dispersé (sous-équipement en infrastructures), ainsi que les terrains limitrophes (Secteurs A, B, et C) et nécessitant des opérations de "Redressement"; sept quartiers sont crées en conséquence (R1 à R7 - voir Figure 5).

Les types d'actions concertés envisagés dans ces secteurs en voie de densification sont les suivants:

- Les Amicales de quartier seront constituées pour la réalisation des réseaux de voirie et d'assainissement (de niveau desserte de construction) et ce, sur la base des études techniques élaborées en coordination avec les architectes et ingénieurs agréés et la CCA de la ZAC (établissement de lotissement de redressement, études techniques de voirie et d'assainissement, montage financier...)
- Un encadrement et assistance diverse est à fournir à travers la CCA et la Cellule technique du PDU.
- La RDE réalisera les travaux en eau et électricité selon les demandes des Amicales, conformément à ses prérogatives actuelles. La CCA suivra la coordination de ces travaux avec ceux entrepris directement par les Amicales de quartier.
- Les propriétaires supporteront une quote-part des coûts de grands réseaux suivant les modalités du montage financier de la ZAC; les Amicales serviront d'instruments de sensibilisation de la population résidante actuelle et celle appelée à construire sur son quartier (dépôt des permis de construire).

- La programmation des activités des Amicales de quartier sera coordonnée avec la réalisation progressive des réseaux principaux projetés par secteur d'intervention.
- L'immatriculation foncière suivra l'avancement des plans de redressement du quartier et ce, à l'initiative coordonnée de la CCA et des services de la Conservation Foncière.

4.3. Terrains vierges (Options proposées pour le secteur D)

La partie vierge du périmètre réservé au volet ZAC (secteur D) a une superficie de 34,5ha et fera l'objet d'un traitement particulier. Les objectifs en sont l'ouverture progressive du secteur à l'urbanisation réglementaire, la récupération des investissements en VRD auprès des propriétaires et le contrôle de l'habitat clandestin.

En ce qui concerne le montage institutionnel et juridique préconisé pour ce secteur particulier, trois scénarios ont été élaborés pour considération par les Pouvoirs publics concernés:

4.3.1. Expropriation puis cession à un opérateur privé ou public

Ce scénario suppose une décision par la Municipalité d'assurer la maîtrise foncière sur l'ensemble du secteur défini (accompagnée d'une déclaration d'utilité publique).

Cette décision entamerait: la menace d'expropriation, un droit de délaissement (à un prix fixe), l'interdiction stricte de morcellement par les propriétaires, la nécessité de sensibilisation des adouls, etc.

La réalisation du secteur se traduira par l'ensemble des opérations qui permettront au maître d'ouvrage d'acquérir l'ensemble des terrains, d'équiper le secteur en réseaux primaires de voirie et d'assainissement, et puis de céder les terrains ainsi équipés aux constructeurs (grands lotisseurs-promoteurs et simples particuliers).

Le dossier de réalisation comprendra, d'une part, l'ensemble des éléments contenus dans les dossiers techniques et financiers relatifs au PDU et, d'autre part, un Plan de lotissement.

On peut noter un point crucial, à savoir la négociation entre le maître d'ouvrage et le promoteur portant sur les équipements qui seront mis respectivement à la charge des deux interlocuteurs. A ce stade, le risque financier est assumé en totalité par l'opérateur privé.

Comme difficultés susceptibles de se présenter dans ce scénario, citons, notamment, la lourdeur de la procédure d'expropriation, la fixation des prix d'acquisition et de cession à un ou plusieurs opérateurs privés. La revente à prix constant du terrain équipé pourrait se traduire par un partage peu équitable au détriment de la Municipalité.

Il serait possible d'envisager une sous-variante dont un opérateur public (Municipalité) prend en charge l'opération entière. Cette option n'a pas été étudiée car elle ne représente pas la concertation publique-privée envisagée dans les termes de références de l'étude. De plus, cette option entamerait des risques financières et politiques plus importantes.

4.3.2. Aménager avec les propriétaires

Cette hypothèse évite les inconvénients que présente l'expropriation. Le nombre limité des propriétaires concernés (une vingtaine dont trois très importants) offre l'opportunité de recourir à la constitution d'une Association Syndicale de propriétaires (ASP) telle que régie par les Dahirs de 1917, 1936, et 1958.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur vierge peut être accélérée grâce aux prérogatives dont est dotée l'ASP et dont la constitution est possible dès lors d'une double majorité qualifiée (la moitié au moins des propriétaires possédant au moins la majorité des terrains), en est d'accord.

L'ASP peut, d'ailleurs, résulter d'une initiative de propriétaires ou de la Municipalité. Elle a à soumettre au Conseil municipal:

- Un plan fixant le périmètre d'intervention;
- La liste des propriétaires concernés;
- Les statuts de l'Association.

Une commission syndicale, présidée par le Président du conseil municipal, est à créer suivant les procédures existantes.

Le Ministère de l'Intérieur (MI) devrait sortir un décret constituant l'ASP et désignant les agents techniques chargés des opérations de remembrement des terrains. Une fois que le décret soit publié, aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée à l'intérieur du périmètre.

Enfin, l'ASP prend possession des terrains unis correspondant aux emprises de voirie. Un dossier comprenant le décret, le plan du périmètre syndical, l'état parcellaire et la valeur des propriétés est envoyé à la Conservation Foncière; celle-ci demande alors aux propriétaires de terrains non-immatriculés de faire une réquisition d'immatriculation spéciale.

On suppose qu'étant donné le nombre limité de propriétaires concernés dans le secteur (moins d'une vingtaine), ce processus ne devrait pas constituer un obstacle majeur si ce n'est au point de vue des délais pris pour la sensibilisation des propriétaires et pour la constitution de l'ASP.

L'essentiel du travail technique de la Commission de l'ASP, aidée par les services techniques municipaux et par les architectes et ingénieurs agréés, comprend:

- L'établissement d'un Plan de remembrement;
- Les répartitions des charges (correspondant aux emprises de la voirie et autres compensations);
- La réalisation des équipements projetés par le biais des taxes payés par les propriétaires membres de l'Association.

D'après la législation en vigueur, le dossier comportant l'ensemble des données techniques et financières de remembrement et d'équipement est à transmettre au Ministère de l'Intérieur pour homologation. Des homologations et les interdictions de construire sont levées sur les nouvelles parcelles créées.

4.3.3. Aménagement différé

Ce scénario suppose que le marché foncier à Tétouan ne demande pas un aménagement immédiat du secteur (qui semble être le cas); un dispositif qui contrôle des valeurs foncières et qui assume la cohérence d'aménagement peut être envisagé:

- Pas de délivrance immédiate d'autorisation de lotir et de bâtir;
- Définition du schéma d'aménagement et d'équipement;
- Détermination de la règle de jeu du montage financier, participation à la réalisation des équipements figurants éventuellement dans les permis de lotir.

Le premier objectif de contrôle d'évolution des prix fonciers suppose le recours au droit de préemption. La Municipalité peut se substituer à l'acquéreur lorsqu'un propriétaire déclare son intention de vendre son terrain.

Le droit de préemption nécessite que les intermédiaires respectent la règle du jeu arrêtée.

L'action d'information et de sensibilisation auprès des intermédiaires serait essentielle.

5. MONTAGE FINANCIER DE LA ZAC

5.1. Moyen de financement

On suppose que la Municipalité utilise exclusivement un financement FEC (sans fonds propres) pour réaliser les aménagements dans la ZAC (réseaux principaux et, éventuellement, acquisition des terrains réservés aux VRD). Les coûts d'acquisition des terrains pour les équipements sociaux seront pris en charge par les organismes publics concernés. Les Modalités du prêt FEC préconisées sont:

- Tranches de prêt annuelles ou trimestrielles
- Taux d'intérêt fixé à 12,50%.
- Durée de cinq ans
- Annuités constantes

A cause de l'aménagement à court terme envisagé pour les grands travaux, et pour alléger les frais de recouvrement à payer par des bénéficiaires, une durée de cinq ans a été retenue. Si cette période était plus longue ceux-ci entraîneraient une augmentation des intérêts à payer par les bénéficiaires du projet. On propose, pour la compréhension du raisonnement financier, que la ZAC sera l'objet d'une comptabilité distincte et d'un sous-compte particulier.

5.2. Règlements des dépenses

Il est retenu comme hypothèse que les travaux réalisés font l'objet des règlements au rythme de leur exécution. Les dépenses ont été globalisées par secteurs géographiques et par années.

5.3. Modalités de recouvrement

Le recouvrement envisagé est fondé sur la contribution des riverains aux dépenses d'équipement et d'aménagement. Le terme de "riverain" doit être entendu au sens large de bénéficiaires des équipements réalisés, à savoir, l'ensemble des occupants ou des propriétaires dans le périmètre de la ZAC. On propose que le recouvrement se fasse à travers la taxe d'équipement et la taxe sur les lotissements au prorata des surfaces utiles semis-nettes pondérées. Cette méthode est plus équitable qu'un recouvrement au m^2 de façade mais ceci mériterait un règlement spécial à cet effet.

Il est proposé de taxer d'avantage des propriétaires de terrains susceptibles de recevoir les constructions les plus hautes, situés en bordure des axes principaux projetés par les études d'urbanisme. On suppose que le différentiel de taux entre les parcelles situées en retrait des axes principaux doit être défini de façon équitable par la Municipalité. Cette étude a pris les hypothèses suivantes:

- Constructions du type R+1 portant sur 90% des surfaces semis-nettes d'habitat
- Constructions en R+2 et plus portant sur 10% des surfaces semis-nettes d'habitat
- Taux applicable à la seconde catégorie triple au taux applicable à la première

N.B. Les hypothèses citées ci-dessus ne constituent pas un "zoning" mais plutôt une base spatiale plus équitable de répartition des coûts. Cette répartition de coûts par parcelle et localisation est également basée sur le cas général de localisation de ces types d'habitat à Tétouan.

5.4. Cas particulier des Quartiers de Contribution C1 et C2 (Lotissements Koudiat El Hamd; des 200 logements et privés réglementaires)

On peut considérer que ces lotissements ont déjà supporté des coûts d'équipement. D'une façon générale, il semble justifié de faire supporter à ces lotissements, le coût des équipements hors-site dont ils bénéficieront.

5.5. Calcul des taux de contribution

Pour déterminer des taux des contributions sur les investissements de la Municipalité dans le cadre de la réalisation de la ZAC, on a tenu compte des coûts et variantes présentées en Chapitre V.2.

5.6. Hypothèses de déroulement des opérations

En l'absence de données statistiques exactes, il a été retenu comme hypothèse que l'ensemble de chaque secteur et quartier serait transformé en lotissement au rythme suivant:

TABLEAU NO. 1. Transformation en Lotissement Par Hectare (Semi-Net)

		Secteur A	Secteur B	Secteur C	Secteur D	Total
ANNEE	1					0,00
ANNEE	2	8,60				8,60
ANNEE	3	6,245	6,42			12,88
ANNEE	4	3,23	4,82	11,28		19,32
ANNEE	5	2,15	2,41	8,46	7,16	20,18
ANNEE	6	1,08	1,61	4,23	5,58	12,49
ANNEE	7		0,80	2,82	2,79	6,41
ANNEE	8			1,41	1,86	3,27
ANNEE	9				0,93	0,93
Total		21,51	16,05	28,19	18,32	84,07

Sources: Fiche No. 2 et Tableau No. 8

TABLEAU NO. 2. Transformation en Lotissement par Nombre de Parcelles

		Secteur A	Secteur B	Secteur C	Secteur D	Total
ANNEE	1					0
ANNEE	2	926				926
ANNEE	3	695	530			1.225
ANNEE	4	347	398	804		1.549
ANNEE	5	231	199	603	469	1.502
ANNEE	6	116	133	302	366	2915
ANNEE	7		66	201	183	450
ANNEE	8			101	122	222
ANNEE	9				61	61
Total		2.315	1.326	2.010	1.200	6.851

Sources: Fiche No. 2 et Tableau No. 8

Quant aux investissements, on a supposé que l'ensemble des aménagements en réseaux principaux sera réalisé sur une durée de quatre à cinq ans.

En ce qui concerne la commercialisation, on estime qu'elle s'entendra sur 15 ans pour l'ensemble de la ZAC au rythme suivant:

- 50% des parcelles vendues à fin de la 3^{e} année
- 75% des parcelles vendues à fin de la 5^{e} année
- 100% des parcelles vendues à fin de la 10^{e} année

5.7. Tableaux financiers

Les tableaux financiers à la fin de Chapitre V montrent l'équilibre financier de l'opération ZAC à partir des hypothèses de base préconisées par l'étude. Voici un résumé des dépenses et recettes pour les travaux--voirie, assainissement, électricité, et eau potable.

TABLEAU NO. 3. Tétouan ZAC -
Résumé des Dépenses pour les Travaux, Municipalité et RDE 1/
(en millions de DH)

Assainissement	Voirie	Eau Potable	Electrification	TOTAL
11,532	12,937	16,778	3,907	45,155

1/ Les couts pour l'assainissement hors site ne sont pas inclus.

Source: Fiche No. 2

TABLEAU NO. 4
Tétouan ZAC - Recettes pour l'électricité (sans éclairage public) et l'eau potable
(en millions de DH)

ANNEE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15-18	TOTAL
DEPENSES A FINANCIER	5,34	3,61	4,83	4,75												18,53
TOTAL TAXES A ENCAISSER		0,32	0,79	1,50	2,16	2,49	2,41	2,14	1,74	1,35	1,11	0,90	0,71	0,48	0,43	18,53
SOLDE CUMULE	-18,53	-18,21	-17,42	-15,92	-13,76	-11,27	-8,86	-6,72	-4,98	-3,63	-2,52	-1,61	-0,91	-0,43		

Source: Tableau No. 9

TABLEAU NO. 5. Tetouan ZAC - Recettes
Cash-Flow pour l'assainissement et la voirie (y compris eclairage public)
(en millions de DH)

ANNEE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15-18	TOTAL
DEPENSES A FINANCIER	7,671	5,187	6,935	6,828												26,621
TOTAL TAXES A ENCAISSER		3,431	5,184	7,325	7,869	5,767	2,900	1,559	0,646	0,220	0,157	0,128	0,102	0,075	0,085	35,448
TOTAL ANNUITES		-2,154	-3,253	-4,685	-5,827	-5,827	-3,673	-2,574	-1,169	-0,092	-0,092	-0,092	-0,092	-0,092		
SOLDE CUMULE					2,042	1,983	1,210	0,194	0,000	0,128	0,192	0,228	0,238	0,222	0,214	0,214

Source: Tableau No. 9

CHAPITRE II - SYNTHESE DES DONNEES DE BASE DU PROJET

1. PRESENTATION DU PDU ET CONTEXTE URBAIN

1.1. Projet de Développement Urbain de Tétouan[3]

Outre les aspects du volet de l'assistance technique (notamment auprès de la Municipalité et de l'ANHI), le Projet de Développement Urbain (PDU) de Tétouan, concernant les quartiers de Dersa et de Samsa, comporte quatre principaux types d'intervention complémentaires:

- **Volet Restructuration** portant sur l'amélioration du cadre de vie des habitants actuels de Dersa (sur environ 150ha), notamment, en y réalisant des équipements d'infrastructure manquants et en y régularisant la situation des terrains par l'octroi des titres fonciers aux bénéficiaires du projet. Le coût global de réalisation de cette composante du PDU est estimé à environ 240 millions de dirhams (MDH)[4], financés à plus de 75% par le Housing Guaranty Program de l'USAID.
- **Volet Prévention** consistant à la réalisation d'un lotissement municipal (avec voirie, assainissement, eau potable...) sur un terrain de 60ha et situé à l'Ouest de Samsa. Ce lotissement doit présenter des coûts de cession accessibles aux ménages à faible et moyen revenus en vue d'arrêter le développement de l'habitat clandestin à Tétouan; il permettrait aussi de dégager des surplus financiers à injecter sur le volet de restructuration (système de péréquation). Le coût estimatif est de 106 MDH et la part à financer par le Housing Guaranty n'est pas encore définie.
- **Volet Aménagement Concerté** ayant pour objectif le développement de l'offre de lots équipés réglementaires à partir des initiatives privées et ce, sur une superficie d'environ 140ha à Samsa. L'équipement primaire en voirie et assainissement doit être réalisé au préalable par la Municipalité et l'ANHI devant assurer en plus du suivi des réalisations des travaux pour le compte de la Municipalité des aides techniques auprès des propriétaires fonciers et des lotisseurs. Le coût global estimé est de 51 MDH et le financement par le Prêt HG de l'USAID des dépenses imputables à la Municipalité de Tétouan (27,60 MDH) ne serait déterminé qu'en fonction du nombre de parcelles réservées aux ménages à faible revenu.
- **Volet Equipement Hors-Site** concernant le financement de la réalisation en hors-site de collecteurs primaires d'assainissement, de stations de pompage et d'une station d'épuration des eaux usées. Le coût estimatif est d'environ 182 MDH.

Ainsi, la réalisation du PDU de Dersa-Samsa présente un coût global estimé à environ 580 MDH en 1989 (Tableau No. 6), soit 69 millions de dollars US au taux de 8,30 DH/$.

---

[3]Les données chiffrées du PDU sont réactualisées à partir des dernières études d'urbanisme et d'ingénieurie (2e mission).

[4]Y compris les réalisations des équipements en eau potable et en électricité (imputables à la RDE de Tétouan).

TABLEAU NO. 6: COUTS DE REALISATION DU P.D.U. DE TETOUAN (En millions de DH)

VOLETS ET COMPOSANTES DU P.D.U.	ACQUISITION FONCIERE (MUN)	ASSAINISSEMENT		VOIRIE		EAU POTABLE		ELECTRIFICATION		TOTAL		
		MUN.	RDE	MUN.	RDE	MUN.	RDE	MUN.	RDE	MUN.	RDE	ENSEMBLE
1/ RESTRUCTURATION								(H/S)	(I-S)			
- Etudes et contrôle	0.533	1.612		3.523			1.771	0.079	0.382	5.747	2.153	7.900
- Travaux	26.649	32.238		70.461			22.141	2.638	12.724	131.986	34.865	166.851
Total Coûts de base	27.182	33.850		73.984			23.912	2.717	13.106	137.733	37.018	174.751
- Imprévus physiques	2.718	5.077		11.098			3.587	0.272	1.311	19.165	4.897	24.062
Total (C B + I P)	29.900	38.927		85.082			27.499	2.989	14.416	156.898	41.915	198.814
- Imprévus fin. + FIA	8.298	7.712		16.924			4.805	0.693	3.340	33.626	8.145	41.771
Total Restructuration	38.198	46.639		102.005			32.304	3.681	17.756	190.524	50.060	240.584
2/ PREVENTION												
- Etudes et contrôle	0.489	0.837		2.400		0.712		0.240		4.677	0.000	4.677
- Travaux	22.400	8.368		24.000		8.896		7.991		71.655	0.000	71.655
Total Coûts de base	22.889	9.205		26.400		9.608		8.231		76.332	0.000	76.332
- Imprévus physiques	2.289	1.381		3.960		1.441		0.823		9.894	0.000	9.894
Total (C B + I P)	25.178	10.586		30.360		11.049		9.054		86.226	0.000	86.226
- Imprévus fin. + FIA	6.988	2.096		6.726		1.804		2.095		19.708	0.000	19.708
Total Prévention	32.165	12.682		37.086		12.853		11.149		105.934	0.000	105.934
3/ Z.A.C.								(H/S)	(I-S)			
- Etudes et contrôle		0.626		1.033			1.081	0.039	0.079	1.698	1.159	2.857
- Travaux		6.263		10.327			13.506	1.292	2.616	17.882	16.122	34.004
Total Coûts de base		6.889		11.360			14.587	1.331	2.695	19.580	17.281	36.861
- Imprévus physiques		1.033		1.704			2.188	0.133	0.269	2.870	2.457	5.328
Total (C B + I P)		7.923		13.064			16.774	1.464	2.964	22.450	19.738	42.189
- Imprévus fin. + FIA		1.731		3.059			2.959	0.364	0.736	5.153	3.695	8.848
Total Z.A.C.		9.653		16.123			19.733	1.827	3.700	27.603	23.433	51.036
4/ ASS. HORS-SITE												
- Etudes et contrôle		6.175								6.175	0.000	6.175
- Travaux		123.497								123.497	0.000	123.497
Total Coûts de base		129.672								129.672	0.000	129.672
- Imprévus physiques		12.967								12.967	0.000	12.967
Total (C B + I P)		142.639								142.639	0.000	142.639
- Imprévus fin. + FIA		39.660								39.660	0.000	39.660
Total ASS. H-S		182.299								182.299	0.000	182.299
TOTAL GENERAL	70.363	251.274	0.000	155.214	0.000	12.853	52.037	16.657	21.456	506.361	73.493	579.854

SOURCE: ANHI - 04/1989

Les dépenses imputables (507 MDH) à la Municipalité de Tétouan, maître d'ouvrage du projet, seront financées par des prêts du Fonds d'Equipement Communal (FEC). Les prêts FEC sont remboursables par le Housing Guaranty Program de l'USAID à la hauteur de 25 millions de dollars. L'ANHI a le rôle de conseiller technique auprès de la Municipalité; elle a établi une antenne locale à Tétouan.

La Direction des Collectivités Locales (Ministère de l'Intérieur), en tant que tuteur des Communes, assure le rôle de coordinateur central du projet; la coordination locale se faisant au niveau du Gouverneur de la province de Tétouan.

Ce montage institutionnel, tel que vu au début du montage de l'opération, intéresse globalement l'ensemble des volets du PDU (opération intégrée); la composante ZAC ne représente que moins de 10% des investissements estimés sur ce projet.

Au stade actuel, le PDU se trouve toujours à la phase des études d'avant-projet d'exécution. Depuis 1985, les études engagées concernent la préparation du dossier Prêt HG, l'Enquête socio-économique (1986), les travaux de photorestitution (1987), l'Enquête foncière (1987-88) et les Etudes d'urbanisme et d'ingénierie (3e mission en cours).

1.2. Aspects socio-économiques

D'après l'enquête socio-économique de 1986, la population estimée à Samsa et Khandaq Zarbouh est, respectivement, d'environ 12.600 et 7.480 habitants, soit environ 10% de la population totale de Tétouan. Le nombre de ménages correspondant est de 3.900, dont 2.550 à Samsa.

La population de ces quartiers croît à un rythme plus élevé (4,8% par an) que la moyenne de Tétouan (3,3% par an) ou de Dersa (4,0%). Ainsi, l'aire d'intervention ZAC reçoit plus d'habitants que les autres quartiers de la ville.

Les principales caractéristiques de la population de ces quartiers sont :

- Moins de 20% des chefs de ménages à Samsa sont nés à Tétouan. Parmi les immigrants (en majorité d'origine rurale), une grande partie s'installe dans d'autres quartiers (Dersa, Sidi Talha, Medina...) avant de choisir Samsa où ils deviennent propriétaires de leur logement; la durée d'ancienneté à Tétouan est d'environ 21 ans; celle dans le logement actuel étant de 12,5 ans.
- A l'instar de la ville, la population est jeune (plus de 60% d'habitants d'âge inférieur à 24 ans). L'âge moyen des chefs de ménages enquêtes serait d'environ 45 ans.
- Les actifs occupés représentent 24% de la population totale (soit quatre personnes à charge pour un actif occupé); les chômeurs, essentiellement jeunes, constituent 9% de la population totale et les écoliers 14%.
- Parmi les actifs occupés (4800 personnes), l'Enquête de 1986 révèle la prédominance à Samsa des "petits métiers" dans le bâtiment et l'artisanat de production (maçons, menuisiers, forgerons...) avec 41% des actifs occupés et dans le commerce (alimentation de détail, marchands ambulants...).

- Le revenu moyen déclaré à Samsa est de 1.100 DH contre 890 DH à Dersa. Pour ces deux quartiers du PDU, 28% des ménages ont un revenu inférieur à 500 DH; la proportion est de 72% pour les revenus inférieurs à 1000 DH. Les sources des revenus sont, essentiellement, liées à l'activité principale du chef de ménage et/ou des autres actifs occupés du ménage.

1.3. Structure urbaine de la zone d'étude

Les quartiers de Samsa et de Khandaq Zarbouth (384ha, d'après la première mission des Etudes d'urbanisme et d'ingénierie de 1988) font parties de secteur Ouest de la ville de Tétouan, dans la continuité immédiate de Centre-Ville et des quartiers Dersa et Sidi Tahla (voir la Figure No. 1).

Malgré cette localisation privilégiée, la structure urbaine de Samsa est caractéristique des quartiers marginaux (éclatement de l'utilisation des sols suite à une urbanisation non contrôlée, sous-équipement en infrastructure et en établissements socio-collectifs, mauvaise accessibilité, site à topographie difficile...).

En effet, le site de Samsa se présente avec une topographie en forme de collines ou dômes aplatis; le dénivellement général, d'orientation Nord-Sud, est relativement important (le point culminant étant à 206m au Sud-Est de Sidi Bahrouri et la côte la plus basse étant à 25m au sud du lotissement d'Etat à Taboula). A l'exception de certains terrains très accidentés (au Nord-Est et au Sud-Ouest de la Zone), les pentes varient, en général, entre 12 et 25%. Par ailleurs, la zone étudiée est traversée par l'Oued Samsa du Nord au Sud et, outre le bassin-versant de Khandaq Zarbouh, on compte quatre autres bassins dans le secteur dont le plus important est celui de l'Oued Samsa.

A l'exception de grands terrains nus situés au Nord-Ouest du quartier Samsa, la zone à ouvrir au processus d'aménagement concerté est occupée, à degré différents, par des constructions en dur. Selon les données disponibles, leur nombre est estimé à 3.380 parcelles bâties. L'occupation est plus dense à Taboula et à Khandaq Zarbouh, ainsi que sur les franges de l'oued Samsa et de la piste située dans la continuité du boulevard A. Khattabi. Les estimations du degré de l'occupation des terrains de Samsa et de Khandaq Zarbouh sont présentées dans le Tableau No. 7.

Les quartiers de Samsa et de Taboula, constituant une zone d'extension urbaine en cours de mutation, sont caractérisés par d'importantes constructions. Ils se présentent, principalement, sous trois types de tissus urbains tels que définis dans les Etudes d'urbanisme et d'ingénierie du PDU de Tétouan (Figure No. 2):

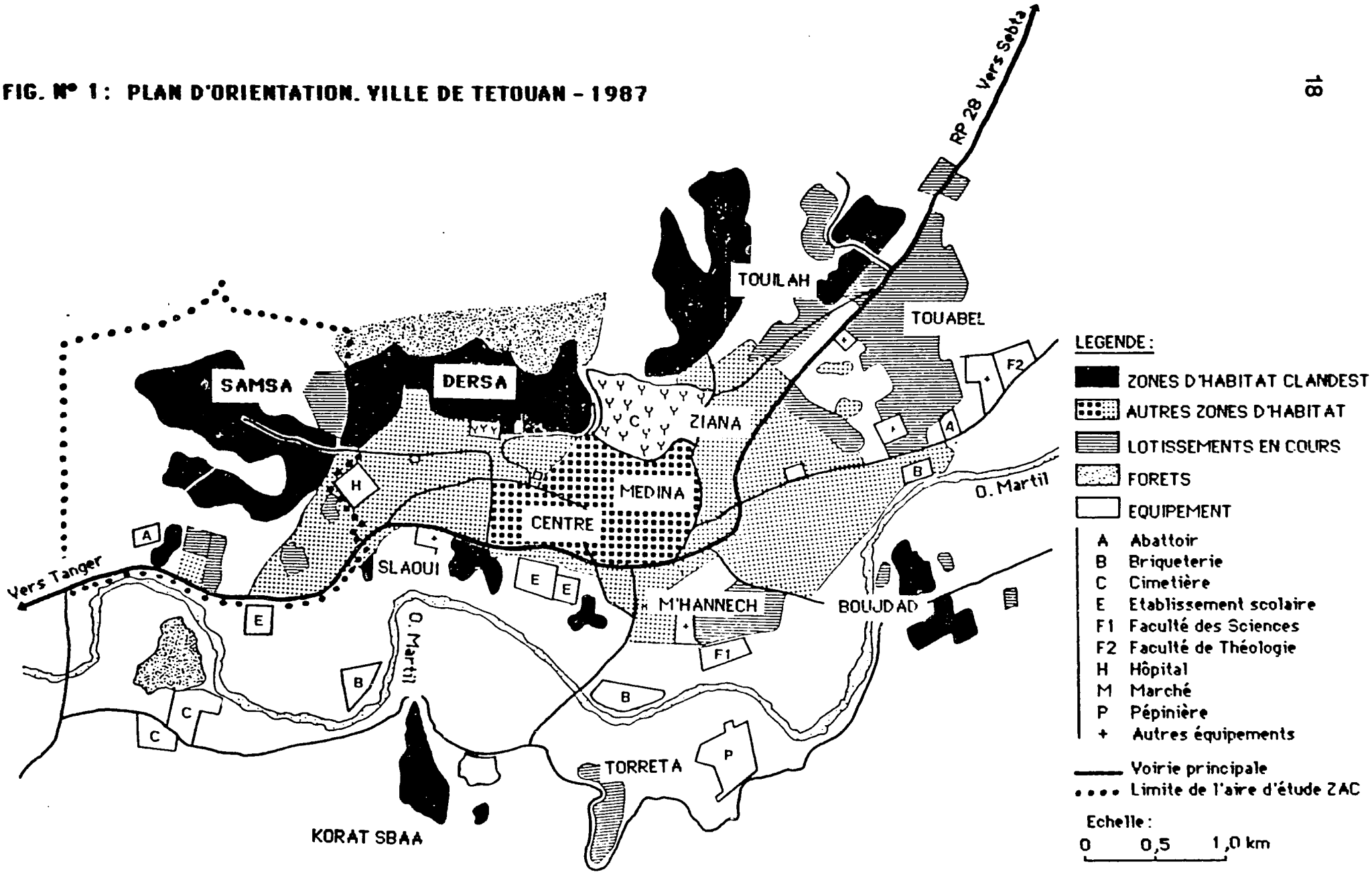
- **Les tissus compacts** (densité brute moyenne de plus de 70 parcelles bâties à l'hectare) couvrant environ 10ha (sur le prolongement du Bd. A. Khattabi et lotissement Taboula du Ministère de l'Habitat - 4,24ha); en général, la trame de voirie (essentiellement piétonne) est similaire à celle de Dersa.
- **Les tissus discontinus** (densité brute moyenne d'environ 42 parcelles bâties à l'hectare) sur environ 21ha.

TABLEAU NO. 7: UTILISATION DES SOLS A SAMSA ET A KHANDAQ ZARBOUH

QUARTIER	SAMSA				K.ZARB	TOTAL
SECTEUR	Prévention	Samsa I	**ZAC**	Ensemble		
A/GENERALITES						
SUPERFICIE TOTALE	58,90	30,70	147,50	237,10	58,90	296,00
POPULATION EN 1986	0	6 620	5 980	12 600	7 480	20 080
Nombre de menages en 1986	0	1 100	1 450	2 550	1 360	3 910
B/ HABITAT						
NOMBRE DE PARCELLES BATIES	0	880	1 360	2 240	1 150	3 390
NOMBRE DE LOGEMENTS	0	1 140	1 560	2 700	1 400	4 100
1- Tissus compacts	0,00	5,80	4,20	10,00	9,30	19,30
2- Tissus discontinus	0,00	6,00	14,90	20,90	10,20	31,10
3- Constructions dispersées	0,00	3,00	62,70	65,70	3,40	69,10
4- Lotis. en cours/en projet	0,00	0,00	23,50	23,50	4,00	27,50
Superficie d'habitat	0,00	14,80	105,30	120,10	26,90	147,00
Dont réglementaire	0,00	0,60	32,80	33,40	23,50	56,90
C/ EQUIPEMENTS COLLECTIFS	0,00	0,80	1,80	2,60	0,80	3,40
D/ AUTRES UTILISATIONS	0,00	0,00	1,60	1,60	1,90	3,50
TOTAL TERRAIN OCCUPE (B+C+D)	0,00	15,60	108,70	124,30	29,60	153,90
TERRAINS INOCCUPES*	58,90	15,10	97,70	112,80	29,30	142,10

(*)Terrains nus non affectés (non compris ceux des tissus discontinus et constructions dispersées)

FIG. N° 1 : PLAN D'ORIENTATION. VILLE DE TETOUAN - 1987



Les constructions dispersées (densité moyenne de 12 parc/ha) couvrant une superficie brute totale d'environ 66ha (soit 20% de la superficie totale de Samsa).

Outre ces tissus, il existe des projets de lotissements d'habitat réglementaires (en cours) dont l'un privé est situé à l'Est (sur 15ha environ - lotissement Koudiat El Hamd) et les autres près du lotissement Taboula, sur la rive gauche de l'Oued Samsa (total de 6,5 ha).

L'ensemble de ces tissus, plus les quelques équipements urbains existants à Samsa, représentent une occupation totale d'environ 124ha brute (y compris les terrains nus existants à l'intérieur des tissus étudiés), soit 38% de la superficie totale du quartier.

Notons par ailleurs, que la majorité de l'occupation des terrains sont les résultats de morcellement et vente sans autorisation administrative (phénomène d'habitat clandestin) et que la zone étudiée est couverte par un ancien Plan d'Aménagement homologué en date du décret du 3 décembre 1969; il se retrouve dépassé actuellement.

Quant au quartier Khandaq Zarbouh (59 ha), il présente 16% de la superficie en tissus compacts, 17% en tissus discontinus et 6% en constructions dispersées. Ce sont des tissus essentiellement réglementaires mais dont l'équipement en voirie présente des défaillances importantes. Il est en voie de densification horizontale et d'extension par des projets de lotissements (4ha environ).

Mis à part les accès à Khandaq Zarbouh et à Taboula par la Route Principale No. 8, la seule voie de desserte principale des constructions existantes à Samsa est celle du boulevard Abdelkrim Khattabi, d'orientation Est-Ouest en provenance du Centre-Ville et de Sidi Talha (voir Figure No. 2).

Le degré d'occupation des quartiers étudiés rend tout processus d'aménagement concerté, en vue de l'équipement en infrastructure de base, très délicat et difficile.

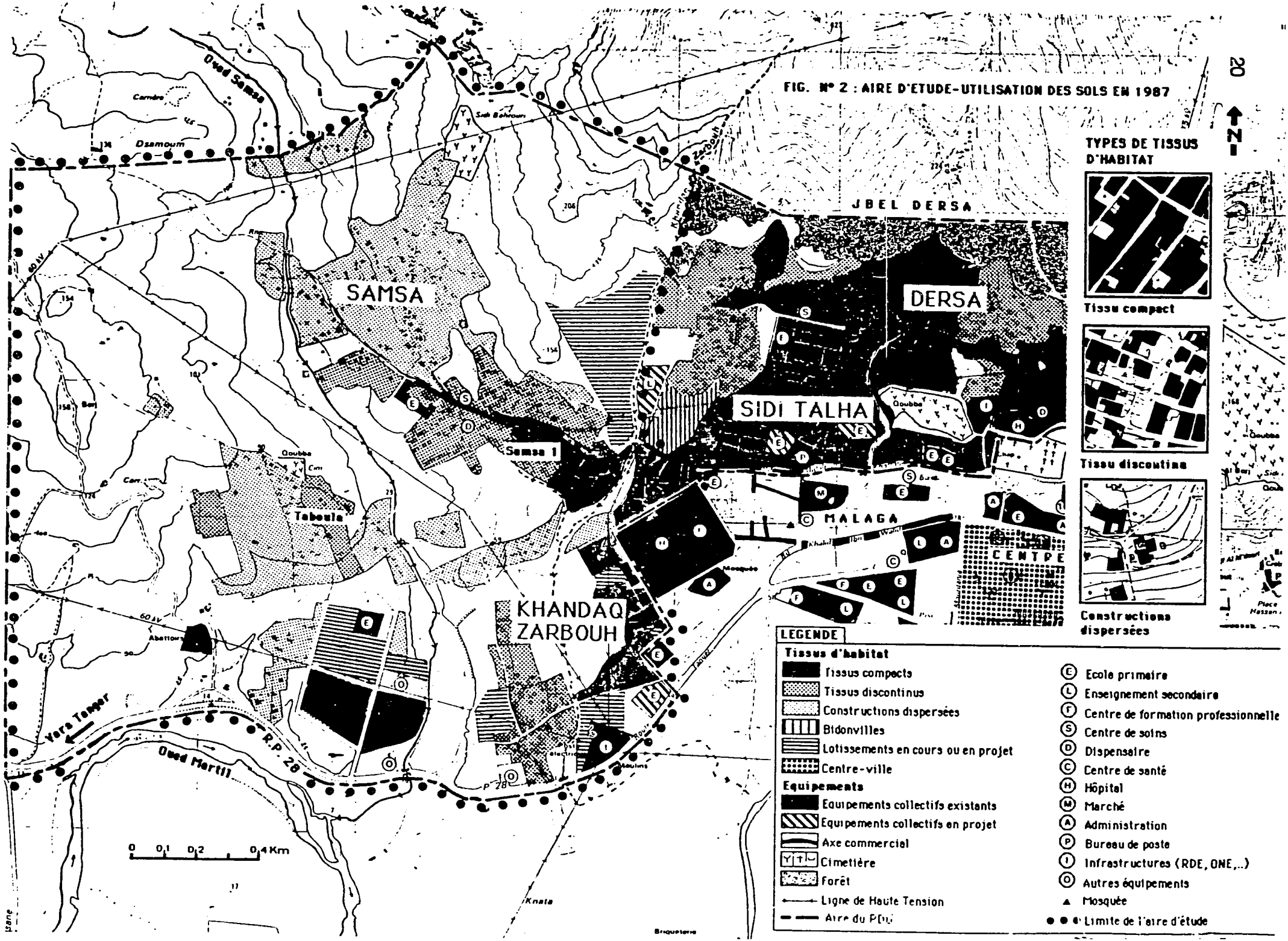
1.4. Perspectives spatiales

La ville de Tétouan dispose d'un Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) achevé en 1984; quoiqu'il ne constitue pas un document d'urbanisme réglementaire, il sert de référence à l'Administration chargée de l'urbanisme au niveau local.

Ce SDAU préconise un développement spatial plus important vers l'Est (Touelah, Touabel sur la route de Sebta) et vers le Sud-Est (Route de Martil et Boujdad). Le secteur Ouest dans lequel est situé le quartier Samsa aurait une occupation par l'habitat bien moindre (14.600 habitants en 1981 à 30.000 en l'an 2001).

La problématique posée par le SDAU vis-à-vis des prévisions du PDU à préconiser sur le secteur Ouest de Tétouan, en général, et à Samsa, en particulier, a été analysée comme données de base par le première mission des Etudes d'Urbanisme et d'Ingénierie de 1988.

FIG. N° 2 : AIRE D'ETUDE-UTILISATION DES SOLS EN 1987



Ces dernières recommandent, par l'existence du PDU et par l'importance des investissements que sa réalisation demande, de favoriser davantage le développement de Samsa au détriment, en particulier, du quartier de Boujdad (situé hors du Périmètre municipal) qui n'a pas connu l'amorce d'extension spatiale telle que préconisée par le SDAU.

A partir de l'ensemble des données de base et conclusions de l'analyse de la situation actuelle, les "Etudes d'urbanisme et d'ingénierie" ont établi les programmes de l'habitat et des équipements d'accompagnement sur les quartiers du PDU. D'après ces études, les quartiers de Samsa et de Khandaq Zarbouh peuvent, potentiellement, offrir jusqu'à 8000 lots supplémentaires selon l'hypothèse maximale retenue pour l'établissement du Schéma de Structure de la zone. La taille moyenne des lots varie entre 80m^2 et 120m^2 pour 91% du programme d'habitat (essentiellement des logements économiques).

Il est proposé, en outre, de favoriser sur Samsa la promotion des terrains à bâtir selon un rythme annuel de 25% (soit 560 logements par an)[5] des besoins calculés par le SDAU pour l'ensemble de Tétouan entre 1986 et 2001. Ramené en besoins de terrains à urbaniser (superficie brute comprenant l'habitat et les équipements d'accompagnement), cette prévision annuelle correspond à environ 17ha par an.

2. MARCHE FONCIER ET IMMOBILIER A TETOUAN

Les principaux résultats à retenir sont issus des investigations de la première phase de l'étude sur l'aménagement concerté.

2.1. Production des terrains à bâtir

En ce qui concerne la production des terrains à bâtir à Tétouan, l'étude a mis en évidence l'importance des lotissement publics dans le développement urbain de la ville; ils ont joué un rôle moteur en provoquant un effet ventouse sur le secteur privé réglementaire (notamment à l'Est de Tétouan).

Les lotissements privés réglementaires sont souvent vendus avec un équipement minimum et, souvent, tout est construit sans qu'il y ait réception des travaux par la Municipalité. Ce secteur connaît un certain nombre de problèmes: beaucoup d'invendus ou de lots non valorisés (50%) dus, en bonne partie, à une attitude spéculative; la part du coût de l'équipement s'accroît vite (70% entre 1981 et 1987); les prix demandés par la RDE (position de monopole) mis en cause par les lotisseurs...

Quant aux lotisseurs clandestins, ils sont liés souvent à des héritiers qui partagent ou à des propriétaires rentiers qui vendent petit à petit. Quoique les prix de vente soient plus bas, à l'évidence, que ceux du secteur privé réglementaire, certains lotissements clandestins (ou lots) proches des équipements vendent à des prix proche du réglementaire...et obtiennent des permis de construire.

---

[5] Y compris sur la Zone de Prévention prévue dans le cadre du PDU.

Entre 1986 et 1989 et dans le marché foncier global, 2000 lots sur les 3600 produits n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis de construire (soit des invendus, soit lots achetés par un intermédiaire qui spécule).

En ce qui concerne le quartier de Samsa, objet de réalisation d'un processus d'aménagement concerté, l'étude révèle que les acquéreurs préfèrent acheter alors dans les lotissements clandestins (100 à 200 DH/m^2 de moins), réaliser eux-même l'assainissement en réseau communautaire (à raison de 500 DH par logement).

La contagion des prix s'est produite autour de ces lotissements équipés en communautaire; elle conduit actuellement les lotissements clandestins dans des zones plus éloignées des équipements et sur des sites plus escarpés de Samsa.

2.2. Evaluation du marché de logements

En ce qui concerne les tendances du marché de logements à Tétouan, il est à retenir que:

- Globalement, la production du logement est restée nettement en dessous (moins de 25%) des besoins évalués par le SDAU de Tétouan.
- Les lotissements publics sont en train de cesser de jouer un rôle moteur; les opérations engagées entre 1975 et 1982 sont en cours d'occupation totale; on peut s'attendre à une chute brutale de la production suite à cette situation de désengagement du secteur public.
- Les autorisations de construire (secteur privé réglementaire) sont passées de 38% à 70%. Mais, dans ces chiffres, une part importante vise la réparation des constructions et des surélévations, moyens souvent utilisés pour légaliser une situation non réglementaire (habitat clandestin).
- La production du logement dans le cadre de l'habitat clandestin est passée de 39% entre 1971 et 1981 à 8% entre 1982 et 1986; cette baisse s'expliquerait par le fait que Dersa qui représente 62% des logements des quartiers clandestins à Tétouan (terrains domaniaux et habous, en majorité), a atteint le seuil de la densification (épuisement du gisement).
- Le marché locatif de logement est très faible à Tétouan; la législation des loyers en vigueur, l'attitude des travailleurs hors de Tétouan (notamment les travailleurs marocains à l'étranger (TME)) et l'importance des loyers impayés conduisent à un taux de vacance des logements important. Il n'existe pas de marché sérieux du locatif.
- Le prix moyen au mètre carré de la construction est d'environ 800 DH; un logement économique ordinaire (100 m^2, à R+1) reviendrait à 112.000 DH (1987); le terrain entre pour 40 à 50% dans ce prix. Or, le quart des ménages de Tétouan gagne moins de 675 DH par mois. (Plus de 10 ans de revenu pour construire un logement!).

Par ailleurs, les estimations des besoins en logements à Tétouan de 1986 à l'an 2003 sont basées sur les données du SDAU de la ville et des études d'urbanisme et d'ingénierie du PDU (Tableaux No. 8 et 9).

TABLEAU NO. 8: BESOINS DE LOGEMENTS DUS A LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

	1982	1986	1993	1998	2003
Population	203 498	231 719	290 846	342 110	402 408
Taille moyenne des ménages	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2
Nombre de ménages	39 134	44 561	55 932	65 790	77 386
Nb de ménages par logement	1,14	1,13	1,10	1,05	1,00
Nombre de logements	34 328	39 435	50 847	62 657	77 386
Log. additionnels par période	-	5 107	11 412	11 810	14 729
Besoins annuels moyens	-	-	1 630	2 362	2 946

TABLEAU NO. 9: DEMANDES EN TERRAINS A BATIR

	1986 à 1993				1994 à 2003			
	% LOG.	NB LOG.	NB LOTS	SUPERFICIE	% LOG.	NB LOG.	NB LOTS	SUPERFICIE
A/ Lots à équip. mini. 64 à 100 m2	23,9%	2 728	2 536	38,27	23,3%	6 184	5 742	86,67
B/ Lots à équip. max.								
80 à 100 m2	13,6%	1 552	1 282	20,19	13,6%	3 609	2 983	47,06
120 à 140 m2	21,6%	2 466	1 427	28,99	23,0%	6 104	3 504	71,94
240 à 400 m2	6,7%	993	871	40,39	10,7%	2 840	2 468	114,77
S/Total 2	43,9%	5 011	3 579	89,57	47,3%	12 553	8 955	233,77
C/ Log. en immeubles	13,2%	1 506	187	22,47	16,2%	4 300	430	35,89
D/ Demande des ménages insolvables	19,0%	2 168	-	40,71	13,2%	3 502	-	67,71
TOTAL DES BESOINS	100,0%	11 412	6 302	191,02	100,0%	26 539	15 126	424,03

La production annuelle moyenne de logements qui était de 1220 logements au cours de la période 1982-86, doit augmenter d'environ 34% pour la période 1987-93 et de 63% pour la période 1993 à 2003; c'est le double environ de la production actuelle qui sera nécessaire pour répondre aux seuls besoins en logements dûs à la croissance démographique.

2.3. Financement de l'habitat à Tétouan

A l'échelle de Tétouan, en complémentarité avec l'étude sectorielle du "Marché foncier et immobilier", cette étude a recherché les moyens et les modalités de financement institutionnel du logement et de l'équipement des terrains et, également, les activités de financement sur les zones d'habitat clandestin, dans la ville de Tétouan.

Le premier point qui apparaît de cette étude est la relative modestie du niveau des financements bancaires, en ce qui concerne la construction des logements, et plus encore, le financement des acquisitions de terrains (quasi-nul) et des équipements d'infrastructure. Cette remarque est encore plus vraie dans le cas de la ville de Tétouan où l'activité des deux principales institutions bancaires existantes (CIH et BCP) est avoisinante de zéro.

Deux raisons majeures, d'ailleurs indépendantes, permettent d'expliquer ce fait:

- Le niveau des revenus (nettement inférieur à l'ensemble du Maroc) et leur caractère irrégulier et, parfois occulte, constituent autant de facteurs pour la mise en place de crédits pour les logements.
- La question foncière et l'insécurité liée à l'absence de l'immatriculation (moins de 10% dans la zone de Dersa-Samsa) rend problématique la constitution d'hypothèques.

Ces deux obstacles sont particulièrement aigus dans la zone étudiée de Samsa qui interdit, dans un premier temps, d'imaginer la généralisation sur cette opération du crédit bancaire "de droit commun".

Le problème lié à l'immatriculation foncière pourrait s'alléger dans le cas d'un redressement de la carte foncière, intervention de la Municipalité par voie d'expropriation, ou remembrement par le biais d'une Association syndicale des propriétaires.

2.4. Capacité d'offre du PDU et programmation de la ZAC

Dans la première mission des études d'urbanisme et d'ingénierie, il est recommandé de stimuler la promotion de terrains à bâtir à Samsa au rythme annuel d'environ 25% des besoins globaux de la ville de Tétouan, soit environ 320 lots ou 560 logements par an.

Avec la précision ultérieure des partis d'aménagement des volets Prévention et Aménagement Concerté, la capacité d'offres en logements sur le site du projet est estimée à 13.150 unités, soit 35% des besoins de la ville entre 1986 et 2003.

Ainsi, selon les deux hypothèses (offre de 35 ou 25%), la valorisation à terme des deux volets du PDU serait, respectivement, en l'an 2003 ou, au plus tard, en l'an 2009. C'est la première hypothèse qui sera retenue dans l'échéancier du recouvrement des coûts de réalisation de la ZAC.

Par ailleurs, en ce qui concerne le rythme de la production annuelle de terrains à bâtir à Samsa, les coups-partis actuels sur le site du projet (et, particulièrement, le lotissement Koudiat Al Hamd avec environ 900 logements et celui de la Zone de Prévention avec une offre de 4.820 logements) couvrent à eux seuls, les besoins des 8 à 10 prochaines années sur Samsa ou ceux des 3 ou 4 prochaines années sur l'ensemble de la ville de Tétouan. Cette situation, si elle a des effets positifs sur l'évolution des prix fonciers urbains, elle pourrait engendrer des effets pervers quant à l'exécution de certaines prévisions du PDU, particulièrement sur la zone proposée à l'application d'un processus

d'aménagement concerté et ce, suite à l'absence de motivation des propriétaires d'investir sur un marché en crise de surproduction.

Comme il sera précisé par la suite, cette situation nous oblige à émettre quelques précautions dans la programmation des investissements de la Municipalité sur la zone étudiée ainsi qu'à proposer un aménagement différé d'un certain nombre de terrains de l'aire de l'étude.

3. STRUCTURE FONCIERE A SAMSA

La structure de la propriété foncière (Tableau No. 10) est l'une des questions préalables à tout aménagement de l'espace; elle est particulièrement importante à connaître dans le cadre de définition de stratégies de réalisations d'un aménagement concerté sur une zone.

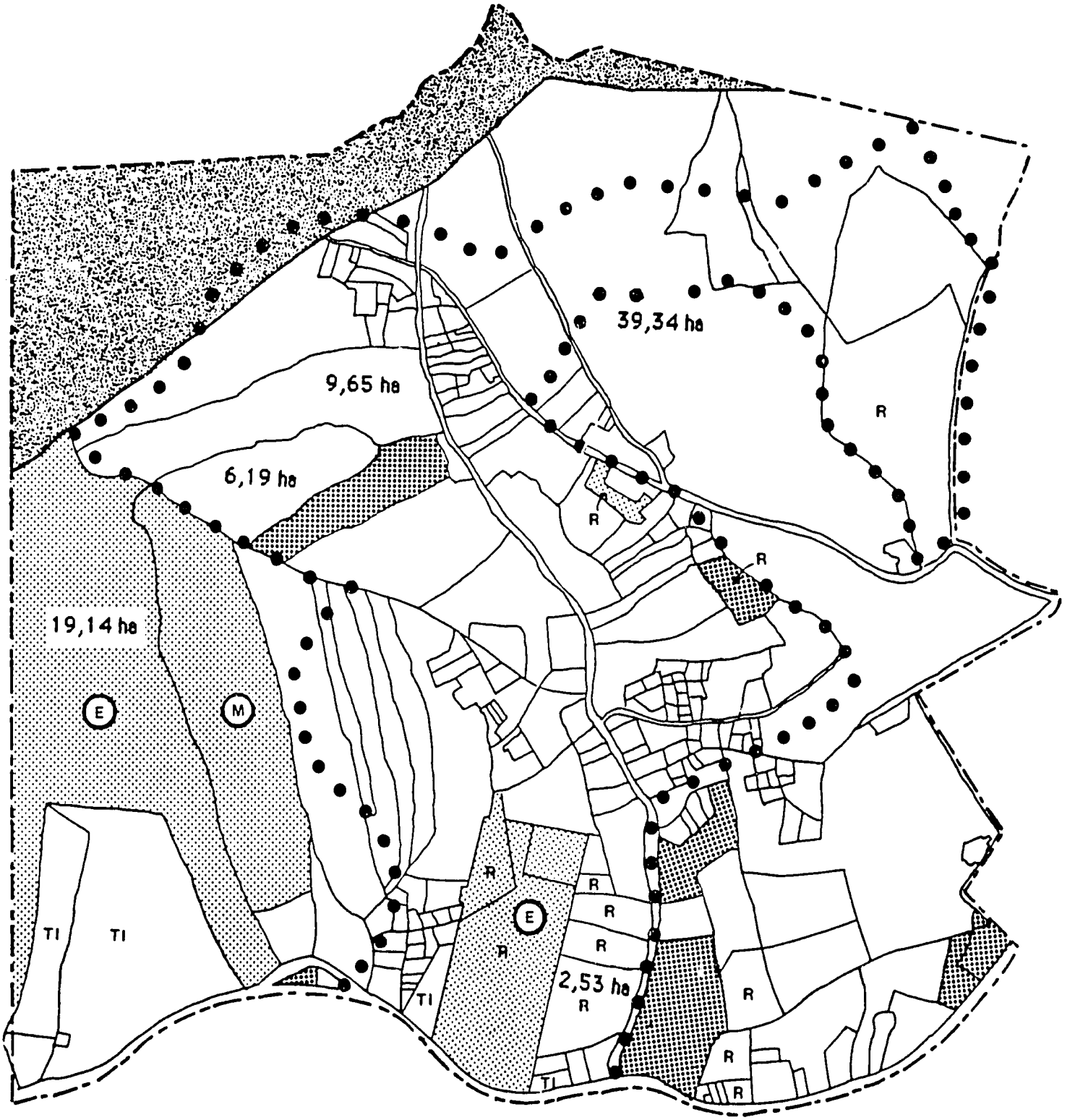
TABLEAU NO. 10: SITUATION FONCIERE SELON LE STATUT DE PROPRIETE (SAMSA ET KHANDAQ ZARBOUH)

		Pr. priv. individu.	Pr. priv. héritiers	Do. pri. d'Etat	Do. pub. d'Etat	Terr. munici.	Terrain Habous	Eaux et Forêts	Autres	Ensemble
1- Parcelles	Nb	187	52	4	7	1	8	1	9	269
	Sup.	156,57	100,88	31,13	2,73	15,93	13,91	4,11	14,42	339,68
2- Régimes										
- Ter. non immatr.	Nb	155	52	1	7	1	7	1	9	233
	Sup.	109,83	100,88	19,14	2,73	15,93	12,81	4,11	14,42	279,85
- Ter. immatr.	Nb	10	0	0	0	0	0	0	0	10
	Sup.	17,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17,37
- Réquisitions	Nb	22	0	3	0	0	1	0	0	26
	Sup.	29,37	0,00	11,99	0,00	0,00	1,10	0,00	0,00	42,46
3- Taille parcelles										
- Moins de 0,20 ha	Nb	100	17	0	3	0	2	0	4	126
	Sup.	8,09	1,71	0,00	0,32	0,00	0,28	0,00	0,06	10,46
- 0,20 à 1,00 ha	Nb	55	21	1	4	0	2	0	3	86
	Sup.	22,62	7,72	0,63	2,41	0,00	1,43	0,00	1,53	36,34
- 1,00 à 5,00 ha	Nb	26	9	1	0	0	4	1	1	42
	Sup.	60,56	14,89	1,57	0,00	0,00	12,20	4,11	1,34	94,67
- Plus de 5,00 ha	Nb	6	5	2	0	1	0	0	1	15
	Sup.	65,30	76,56	28,93	0,00	15,93	0,00	0,00	11,49	198,21

SOURCE: Exploitation de l'Enquête foncière de 1987 (ANHI)

Comme toutes les villes du Nord du Maroc, Tétouan connaît les difficultés de l'existence du régime hérité de la colonisation espagnole, à savoir celui du Dahir Khalifien de 1914 régissant la propriété foncière. Mais aussi, Tétouan rencontre des problèmes fonciers particuliers liés à la persistance des droits fonciers coutumiers au détriment de l'immatriculation moderne, à la parcellisation excessive de la propriété (Figure No. 3), à l'épuisement des réserves foncières de l'Etat et à la spéculation foncière (Voir Annexe No. 1).

FIG. N° 3 : AIRE D'ETUDE - ETAT PARCELLAIRE



LEGENDE :

- E — Domaine Privé de l'Etat
- M — Terrain municipal
- Terrain Habous
- Terrain privé
- Zone non enquêtée
- TI — Terrain immatriculé
- R — Réquisition
- Limite de l'aire d'étude
- Périmètre retenu pour la ZAC

C'est dans ce contexte général que s'inscrit, tout d'abord, la structure de la propriété foncière à Samsa. Ces quartiers présentent aussi des caractéristiques propres rendant l'objectif de l'application du processus d'aménagement concerté plus difficile à atteindre.

On notera en particulier, l'importance de la taille des quartiers étudiés (296 ha, y compris la "Zone de Prévention" prévue par le PDU), le nombre élevé de parcelles (271 avec une superficie moyenne d'un hectare environ)[6] et de propriétaires (à peine 12% d'entre eux possèdent plus d'une parcelle), la faiblesse des propriétés titrées (87% des parcelles sont non immatriculées) avec prédominance de la Moulkia et surtout, le degré élevé de l'occupation des parcelles (3.380 parcelles bâties, agglomérées ou dispersées, représentant 40% (brute) de la superficie totale des 2 quartiers)[6].

Par ailleurs, à l'exception d'un terrain habous situé au Nord de Samsa (4ha environ), on note l'absence totale, sur l'aire ouverte à l'aménagement concerté, de terrains appartenant à l'Etat et Assimilés.

Enfin, notons que parmi les problèmes posés à l'acquisition des terrains par le Maître d'ouvrage du PDU, figure le niveau des prix de vente des terrains nus sur le marché foncier ordinaire à Samsa. Sur la base des données de 1987 du Service des Enregistrements et Timbres de Tétouan, les prix pratiqués sur les terrains nus varient entre 200 et 600 DH le mètre carré à Samsa urbanisé; ils sont d'environ 100 DH/m^2 à proximité de ces terrains et à environ 50 DH/m^2 à la périphérie de Samsa.

Cette situation rend très délicate l'application de toutes les idées relatives à la concertation sur les documents d'urbanisme réglementaire, à la sensibilisation ou motivation de la population, à la création des associations de propriétaires ou au recouvrement des dépenses municipales en matière d'infrastructure primaire. De même, toute acquisition de terrains privés risque de gonfler les charges foncières du projet.

Par ailleurs, une enquête d'opinion légère a été menée dans le cadre de la présente étude (première phase). Elle avait pour objectif de tester l'attitude des propriétaires des terrains par rapport au concept de l'aménagement concerté, notamment sous les aspects d'associations des propriétaires et de leur participation au financement du projet.

Au delà des aspects pratiques pour retrouver les propriétaires choisis dans l'échantillonnage, on notera des attitudes, d'importance égale, entre le refus, l'hésitation et l'acceptation du processus d'aménagement concerté; cependant, il faudrait reconnaître que ces attitudes (d'ailleurs classiques) ont lieu en l'absence de toute sensibilisation des intéressés sur le projet lui-même et sur le devenir de leur propriété. La réticence à l'idée de participer aux dépenses d'équipement est compréhensible lorsque s'offre l'alternative de morceler en vendant à des prix qui se rapprochent de ceux des terrains des lotissements réglementaires dans des zones à proximité des équipements; d'où la nécessité, d'une part, que le dispositif à préconiser dans le cadre de l'aménagement

---

[6] 46% des propriétés ont moins de 0,20 ha et 78% moins d'un hectare, d'après l'exploitation de la première phase de l'Enquête foncière de Gallot-Thibeau (1987).

concerté doit apparaître attractif aux propriétaires fonciers par rapport aux alternatives et, d'autre part, que la Puissance Publique doit disposer au départ de meilleurs moyens de contrôle réglementaire et/ou d'un moyen de pression comme arme de dissuasion pour enrayer le phénomène de l'habitat clandestin.

4. PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

L'aire d'étude est, rappelons-le, incluse à l'ensemble du PDU ayant fait l'objet des études techniques d'urbanisme et d'ingénierie. Il est présenté, ci-après, un résumé de ces études concernant le volet ZAC et commentées au besoin.

Tout d'abord, précisons que, contrairement aux investigations de la première phase de la présente mission, le volet Prévention demeure une composante différenciée de la réalisation de la ZAC.

Le parti d'aménagement proposé sur le quartier Samsa est conçu à partir de la projection d'une voie principale, en forme de demi-rocade, longeant l'actuelle piste de Samsa (en 12m d'emprise) et rejoignant la RP8 (en 30 d'emprise) au niveau Est de la Zone de Prévention (voir Figure No. 4).

Cet axe principal, devant recevoir des activités commerciales, des équipements divers, ainsi que de l'habitat en collectif, est joint par d'autres voies principales, carrossables ou piétonnes, notamment latérales. L'ensemble de la trame de voirie proposée offre des secteurs d'habitat relativement bien distincts; chaque secteur est affecté essentiellement d'habitat (de type économique) et doté d'un certain nombre d'équipements collectifs de voisinage (enseignement, santé, administrations...). Quant aux principales voies carrossables, elles sont, en grande partie (à l'exception de la voie périphérique Nord), bordées d'un habitat collectif de type immeuble.

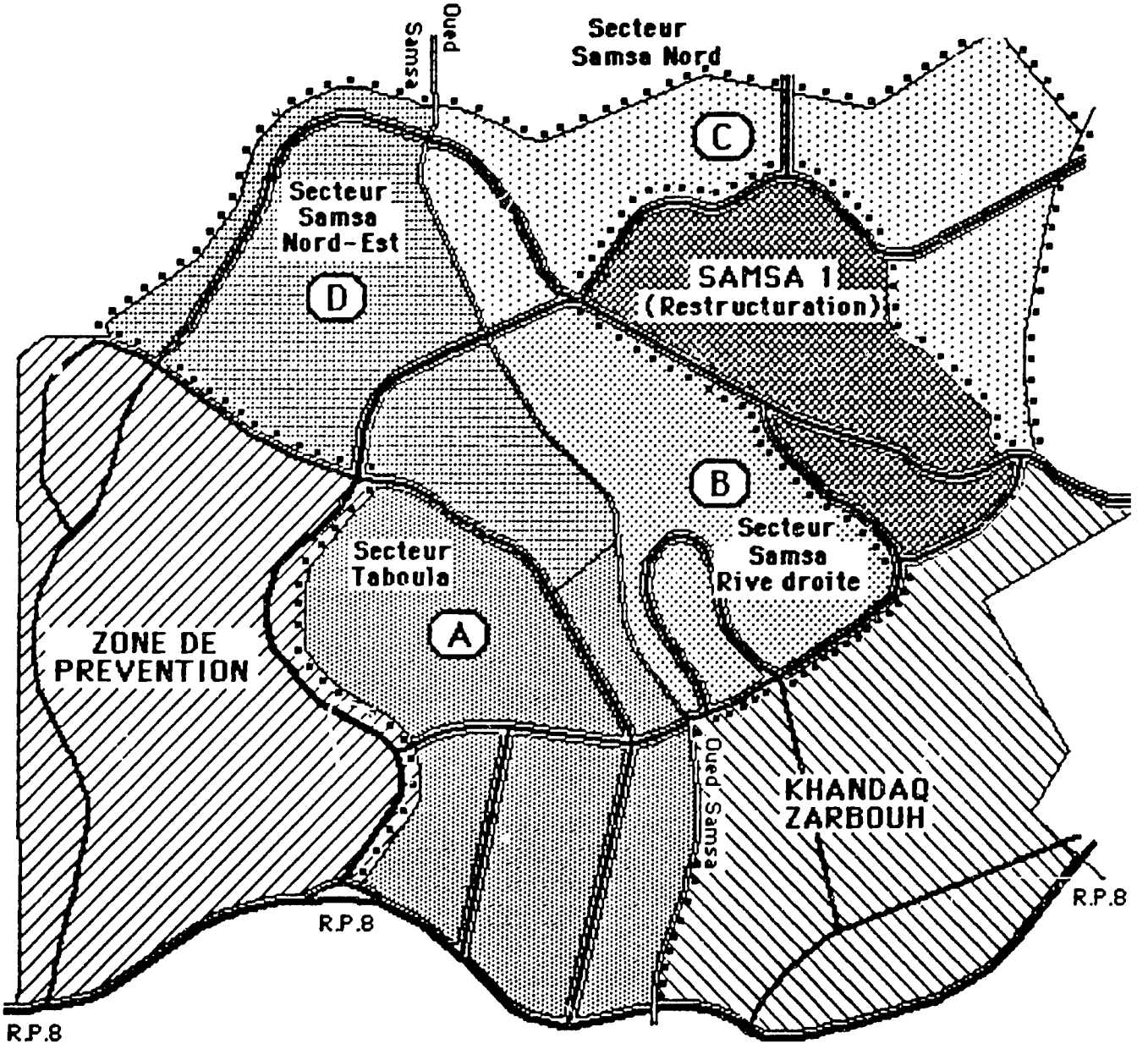
Par ailleurs, les études d'avant-projet d'aménagement du quartier propose deux variantes pour la composante ZAC:

- **Variante 1:** portant sur 147,50ha et caractérisée par l'intégration des tissus d'habitat dense de Samsa 1 au volet Restructuration de Dersa limitrophe et l'exclusion du quartier réglementaire de Khandaq Zarbouh; sur l'aire retenue, il est proposé deux formes de zones à ouvrir au processus d'aménagement concerté, l'une sur les terrains en grande partie occupés actuellement par l'habitat (tissus dispersés et discontinus) et l'autre sur les terrains vierges situés au Nord-Ouest du quartier.
- **Variante 2:** portant sur 223,20ha suite, notamment, à la réintégration de Samsa 1 et du quartier Khandaq Zarbouh au processus d'aménagement concerté; il est encore préconisé les mêmes formes d'intervention selon le degré actuel d'occupation des sols.

Le parti d'aménagement ainsi que ces deux variantes proposées sur le quartier Samsa furent débattus par les responsables concernés; les propositions de la Variante 1 ont été retenues pour l'exécution du PDU.

Sur la base du parti d'aménagement retenu à la Variante 1 de la ZAC et en fonction de la nature des terrains rencontrés (degré d'occupation des sols, infrastructures projetées, contraintes physiques...), le quartier Samsa fut divisé en plusieurs secteurs d'intervention dont quatre nous intéressent particulièrement dans le cadre de l'aménagement concerté (voir Figure No. 4), la Zone de Prévention ainsi que les quartiers denses Samsa 1 et de Khandaq Zarbouh étant écartés du raisonnement sur l'aménagement concerté.

Fig. N°4: SCHEMA DE VOIRIE D'AMENAGEMENT DE SAMSA ET DECOUPAGE EN SECTEURS D'INTERVENTION



LEGENDE

- (A) SECTEUR D'INTEREVENTION
- VOIRIE PRIMAIRE DE 12 ET DE 15 M. D'EMPRISE
- VOIRIE PRIMAIRE DE 30 M. D'EMPRISE
- LIMITE DU PERIMETRE DE LA ZAC

CHAPITRE III - MONTAGE ORGANISATIONNEL DE LA ZAC

1. CADRE GENERAL

1.1. Rappel des objectifs

L'objectif de la réalisation de la zone d'aménagement concerté à Tétouan est de:

- Mettre, en plan, un mécanisme pour régulariser le secteur clandestin à Samsa et de faire face à la croissance urbaine en mobilisant (par concertation) l'initiative publique et privée.

En tenant compte de la préoccupation majeure de l'Autorité Locale et de la Municipalité de Tétouan de recevoir des propositions pragmatiques et réalisables à court terme, l'équipe chargée de la mission d'étude a, d'abord, voulu recenser et utiliser la panoplie d'outils existants de réglementations urbaines et communales du Maroc.

Néanmoins, il est évident que la ZAC de Tétouan devrait, à la fois, satisfaire un besoin ponctuel et, aussi, servir comme une opération pilote d'urbanisme opérationnel ayant comme vocation de donner lieu à une généralisation de ce processus et ce, en fonction des résultats observés à Tétouan.

L'aménagement concerté doit concerner un ensemble d'acteurs publics à Tétouan ainsi qu'un ensemble de partenaires privés. Les pouvoirs publics étant connus, les intervenants privés dans le sens large peuvent comprendre:

- Les propriétaires actuels des terrains nus de la zone;
- Les ménages bénéficiaires existants et futurs;
- Les promoteurs et lotisseurs susceptibles de s'intéresser à une telle opération;
- Les intermédiaires tels que les adouls, les agents immobiliers et les établissements bancaires;
- Enfin, les regroupements de propriétaires tels que les Associations, amicales ou sociétés qui peuvent se créer à l'occasion.

1.2. L'aménagement de la zone

L'Avant-projet d'aménagement retenu pour la zone consacrée à l'aménagement concerté (Etudes d'urbanisme et d'ingénierie - 2e mission) a servi de document de base à la présente étude:

- La superficie et la délimitation de la ZAC ont été respectée. Cependant, une nouvelle répartition de la zone par secteur et par "quartier" a été définie à partir de l'évolution de l'aménagement anticipée et les caractéristiques particulières des tissus urbains existants (voir Chapitre précédent).
- Les emplacements des réseaux préconisés par l'avant-projet d'aménagement, ont également, été respectés. Les trames créées ont été utilisées dans la répartition spatiale de l'aire d'intervention adoptée par la présente étude.

- Les données de base - actuelles et projetées - ont été conservées, ainsi que les estimations d'investissement. Cependant, à l'exception des immeubles le long de certaines voies projetées, il n'est pas précisé de zonage d'habitat par type dans l'Avant-projet d'aménagement; aussi, il est considéré, dans ce qui suit, que la zone sera, en majorité, affectée à de l'habitat économique à un et deux étages, tel que défini dans la première mission des études d'urbanisme et d'ingénierie.

1.3. Principes de base retenus

Les grands principes retenus pour la réalisation de la ZAC de Tétouan sont les suivants:

- La Municipalité, en tant que Maître d'ouvrage du PDU, devrait délimiter le périmètre d'intervention de la ZAC ainsi que les responsabilités imputables à chaque intervenants dans le processus proposé ci-dessous (définition des "règles de jeu").
- La Municipalité devrait prendre en charge la réalisation des grands travaux de voirie et d'assainissement tels que définis par les études d'ingénierie; elle devrait réserver les emprises des voies projetées par arrêtés d'utilité publique et assurer leur acquisition à terme.
- Le recouvrement de ces investissements imputables à la Municipalité de Tétouan devrait s'effectuer sur l'ensemble de la ZAC par les formules de recouvrement équitables (répartition homogène sur l'ensemble des parcelles à bâtir selon le type d'habitat).
- Les investissements liés à la réalisation des réseaux primaires d'eau potable et d'électricité devront être effectuer par un financement (et recouvrement) de la RDE.
- Les aménagements tertiaires en voirie et assainissement (réseaux de desserte) seront réalisés par les particuliers et ne feront pas l'objet d'un investissement direct par la Municipalité. Cependant, les groupes concernés bénéficieront d'une aide d'assistance technique à travers la cellule technique du PDU/ZAC.

2. ROLES ET RESPONSABILITES

Dans son ensemble, l'encadrement organisationnel de la Zone d'Aménagement Concerté serait intégré au montage institutionnel prévu pour le PDU, à savoir, notamment, la Municipalité comme maître d'ouvrage et l'ANHI comme assistant technique, chargée, particulièrement, du suivi de l'exécution in-site des travaux imputables à la Municipalité.

2.1. L'Encadrement PDU et ZAC

2.1.1. La Maîtrise d'ouvrage

La Municipalité de Tétouan, étant maître d'ouvrage de l'ensemble PDU aura les responsabilités suivantes en ce qui concerne la ZAC:

- Délimitation du périmètre de la ZAC ainsi que des périmètres des secteurs d'intervention;

- Approbation du planning et conditions d'exécution de la ZAC par le conseil municipal (recouvrement, autorisations à lotir et bâtir, etc.)
- Approbation du Plan d'Aménagement de la ZAC ainsi que des plans de lotissement établis par les amicales de quartier, propriétaires ou lotisseurs.
- Programmation des investissements d'équipement et d'acquisition des terrains réservés à la voirie projetée.
- Etablissement des Arrêtes d'utilité publique (emprises des VRD et équipements publics, terrains de remembrement si besoin est).
- Mise en place de la Cellule de Concertation et d'Assistance de la ZAC en collaboration avec l'ANHI.
- Récupération des investissements (équipement hors site et ouvrage particuliers, acquisition des terrains, voirie et assainissement) par la fiscalité communale dans le périmètre de la ZAC: la taxe urbaine, la taxe de premier établissement, la taxe de lotissement, etc.
- Réception et entretien des réseaux de voirie et d'assainissement.

2.1.2. L'assistance technique

L'ANHI est chargée des lancements et suivis de réalisation des études techniques et des travaux d'équipement préconisés pour le PDU (y compris le volet ZAC) et ce, pour le compte de la Municipalité. Au sein de la Cellule ZAC préconisée, l'ANHI apportera également (en collaboration avec la Municipalité) des conseils techniques au niveau des grands aménagements en voirie et assainissement dans la ZAC.

2.1.3. Comité de Suivi

Constitué pour le PDU et sous la présidence du Gouverneur de la Province, ce comité suivra les activités dans l'ensemble du PDU, donc aussi, celles relatives à la zone d'aménagement concerté.

Les activités principales du comité concernant la ZAC:

- Rôle de coordination des intervenants publics (Municipalité, ANHI, Urbanisme, Régie, Conservation Foncière, Domaines, etc.)
- Renforcement des "règles de jeu" en ce qui concerne des rôles et responsabilités des acteurs publics et les conditions de mise en oeuvre de la ZAC. Par exemple, exigence de la volonté publique pour le recouvrement des investissements municipaux auprès des propriétaires, pénalités en cas de non paiement, etc.

2.1.4. Comité de Coordination Technique

Il est proposé qu'un comité de coordination technique soit institué à cet effet; Il dépendra du Comité de suivi et sera composé d'un représentant du gouverneur, de la Municipalité, de l'ANHI, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la RDE. Le secrétariat du Comité de coordination sera assuré par le Chef de la Cellule du PDU assisté par le responsable de la Cellule de Concertation et d'Assistance (CCA) telle que préconisée ci-

dessous. La CCA s'occupera de l'organisation des réunions régulières concernant la mise en oeuvre du Plan d'Aménagement, la programmation et l'exécution des travaux, ainsi que de l'organisation de la concertation publique/privée.

2.1.5. Les Autres Intervenants

2.1.5.1. RDE

La RDE réalisera les équipements en eau et électricité en concertation avec la programmation des travaux primaires entrepris dans la zone d'aménagement concerté. Elle réalisera des aménagements tertiaires suivant le développement progressif des secteurs et sous-secteurs (quartiers). La RDE, suivant ses prérogatives juridiques, s'occupera également de la récupération de ses investissements vis à vis des occupants ou ménages résidants dans la ZAC.

2.1.5.2. Services Extérieurs

Les ministères et départements concernés par les équipements collectifs seront responsables pour la réalisation de ces équipements dans la ZAC. Les terrains réservés à ces équipements doivent être, au plus tôt, acquis par les services intéressés.

2.1.5.3. Service des Domaines

Pour le compte de la Municipalité, ce département aidera dans l'acquisition des terrains destinés à l'utilisation publique dans la ZAC (emprise VRD, équipements collectifs, remembrement, etc.). Il maintiendra également des données foncières concernant le prix au mètre carré des terrains dans la ZAC.

2.1.5.4. Conservation Foncière

Cet organisme réalisera l'immatriculation foncière suivant un planning à arrêter par les ministères concernés et le comité de suivi.

2.1.5.5. Société d'aménagement et lotisseurs

L'intervention des sociétés d'aménagement et lotisseurs privés dans le cadre de la ZAC est désirée mais ne fera pas l'objet d'une incitation exigée. Dans le cas d'intervention, ces groupes se chargeront de l'acquisition des terrains, plans de lotissements, exécution des travaux, commercialisation et participation financière dans les investissements entrepris dans le cadre du PDU/ZAC (réseaux principaux).

2.1.5.6. Etablissement Bancaires

En cas d'immatriculation des terrains, ces organismes, notamment le CIH et la BCP, pourraient intervenir dans le financement des aménagement fonciers et la construction de l'habitat. Néanmoins, à cause des problèmes fonciers existants, leur intervention n'est pas envisagée à court terme.

2.2. Cellule de Concertation et d'Assistance (CCA)

Quoiqu'il aurait été souhaitable que les Cellules du PDU instituées par la Municipalité et par l'ANHI soient regroupées en un local unique, sur le site du PDU, et ce, pour une meilleure coordination des tâches, il est proposé, pour la réalisation de la ZAC, de créer une antenne de la Cellule PDU: la (sous) Cellule de Concertation et d'Assistance (CCA). Ce service, dont il est proposé que le siège soit implanté dans l'un des 200 logements en cours de construction par la Municipalité, sera géré par le PDU de la Municipalité. Deux cadres dépendront de la CCA: un administrateur spécialisé dans les relations publiques et l'autre un ingénieur en génie civil. Egalement attachés à la CCA seront trois adjoints techniques.

Cette gestion existera toute la durée de réalisation des travaux d'équipement projetés (en principe, cinq années) et après quoi, pourrait devenir un service municipal chargé du suivi de l'Aménagement Concerte (animation des activités des lotisseurs et regroupements de propriétaires, suivi du recouvrement des coûts...).

La Municipalité de Tétouan devrait établir des conventions tacites avec des architectes et ingénieurs agréés pour la fourniture d'assistance technique aux amicales de quartier (et grands propriétaires) pour l'élaboration des plans de lotissements et programmes d'aménagement en voirie et assainissement tertiaires.

2.2.1. Les activités de la CCA

Une fois définies, les règles de la concertation sur le périmètre considéré, ainsi que la réglementation du Plan d'Aménagement de la Zone, les activités de la CCA, en coordination hiérarchique avec la Cellule du PDU, comprendront:

2.2.1.1. Administration

- Réception des dossiers administratifs; demandes d'autorisation de lotir et de construire et autres aspects administratifs.

2.2.1.2. Information et Promotion de la concertation

Avec notamment,

- Identification des propriétaires et sensibilisation à se regrouper en association ou amicales de quartier.
- Création, au sein de ces associations, de commissions spécialisées dans le contrôle de l'urbanisation du quartier, dans la programmation des besoins en équipements de dessarte, dans l'hygiène urbaine et autres.
- Vulgarisation: des procédures et des demandes administratives; problèmes de l'habitat non réglementaire; problèmes particuliers aux quartiers; problèmes hygiéniques, pollution des oueds, etc.
- Observation foncière - Suivi de l'évolution des prix de parcelles dans la ZAC.
- Secrétariat au sein du Comité de Coordination Technique de la ZAC.

2.2.1.3. Contrôle de l'urbanisation

- Sensibilisation des résidants de quartier sur le problème de l'habitat.
- Suivi et contrôle de l'urbanisme non réglementaire et réglementaire.
- Coordination avec le Service d'Enregistrement et Timbres pour faire refuser l'enregistrement de toutes les transactions liées à l'habitat clandestin.
- Coordination avec la Municipalité et l'Autorité locale pour contrôler toute autorisation de lotir et de construire.
- Coordination avec les agents immobiliers (topographes et dessinateurs) pour leur engagement formel de ne pas créer ou encourager le développement de l'habitat clandestin.

2.2.1.4. Aspects fonciers

- Coordination avec la Conservation Foncière et la Justice pour suivre les dossiers des terrains comportant des litiges, le redressement de la carte foncière par quartier et la programmation de l'immatriculation.
- Observatoire foncier (en concertation avec le Service d'Enregistrement) pour suivre l'évolution des prix de parcelles et leur commercialisation.

2.2.1.5. Aspects et Assistance Technique

Avec notamment,

- Etablissement d'une banque de données pour la programmation des activités de chaque secteur ou quartier d'intervention.
- Etablissement d'une carte d'aménagement d'ensemble qui regroupe des lotissements existants et proposés par quartier, ainsi que contrôle de l'urbanisation conformément aux dispositions arrêtées dans le Schéma de structure et dans le Plan d'Aménagement de la zone.
- Assistance technique aux amicales de quartier et architectes privés agréés dans l'établissement de plans de lotissement et de redressement de la carte foncière ainsi que des cahiers des charges correspondants.
- Assistance technique aux amicales de quartier et architectes/ingénieurs agréés dans les études, la programmation, et le suivi des aménagements en voirie et assainissement tertiaires.
- Assistance technique aux amicales (vis à vis de la Régie) pour la programmation des équipements en eau et électricité.
- Assistance technique et administrative vis à vis des associations de propriétaires, sociétés anonymes et promoteurs privés: analyse et approbation des plans d'aménagement.
- Assistance technique et administrative vis à vis des associations de propriétaires, sociétés anonymes et promoteurs privés.

  .. Evaluation des plans de lotissements et des projets de construction.

  .. Evaluation de la contribution foncière.

- Contrôle des règlements de l'urbanisme (normes et zonage) et éventuellement assistance technique dans l'élaboration des plans-types de construction de l'habitat économique.

Pour mener à bien son assistance technique, il est proposé que la CCA détache des adjoints techniques au sein des amicales constituées.

2.2.2. Composition et moyens de la CCA

La CCA serait essentiellement un service institué par le Maître d'Ouvrage (la Municipalité) sous les ordres hiérarchiques de la Cellule municipale du PDU et dirigé par un administrateur qualifié en gestion urbaine et en relations publiques.

L'ANHI dans le cadre de sa convention avec la Municipalité fournira une assistance technique pour la réalisation des grands travaux de voirie et de l'assainissement dans la ZAC.

Pour mener à terme ses activités la CCA disposera en plus de l'administrateur et de son adjoint (ingénieur/architecte), trois à cinq adjoints techniques.

On rappelle que l'antenne (CCA) disposera d'un local dans le programme de 200 logements en cours de construction et on propose que les frais de fonctionnement de la CCA soient pris en charge dans les dépenses d'investissement de la ZAC.

3. SECTEURS D'INTERVENTION ET PROGRAMMATION

La zone d'aménagement concerté a été subdivisée en secteurs et "quartiers" d'intervention pour faire une analyse plus fine et une programmation d'aménagement progressive. Les secteurs et quartiers de références se trouvent dans la figure ci-jointe. Les quartiers sont identifiés par type d'actions à préconiser; ainsi, les tissus discontinus sont classés en quartiers de Redressement (R1, R2,...), les tissus réglementaires existants en quartiers de Contribution (C1 et C2) et les terrains vierges en A1 et A2.

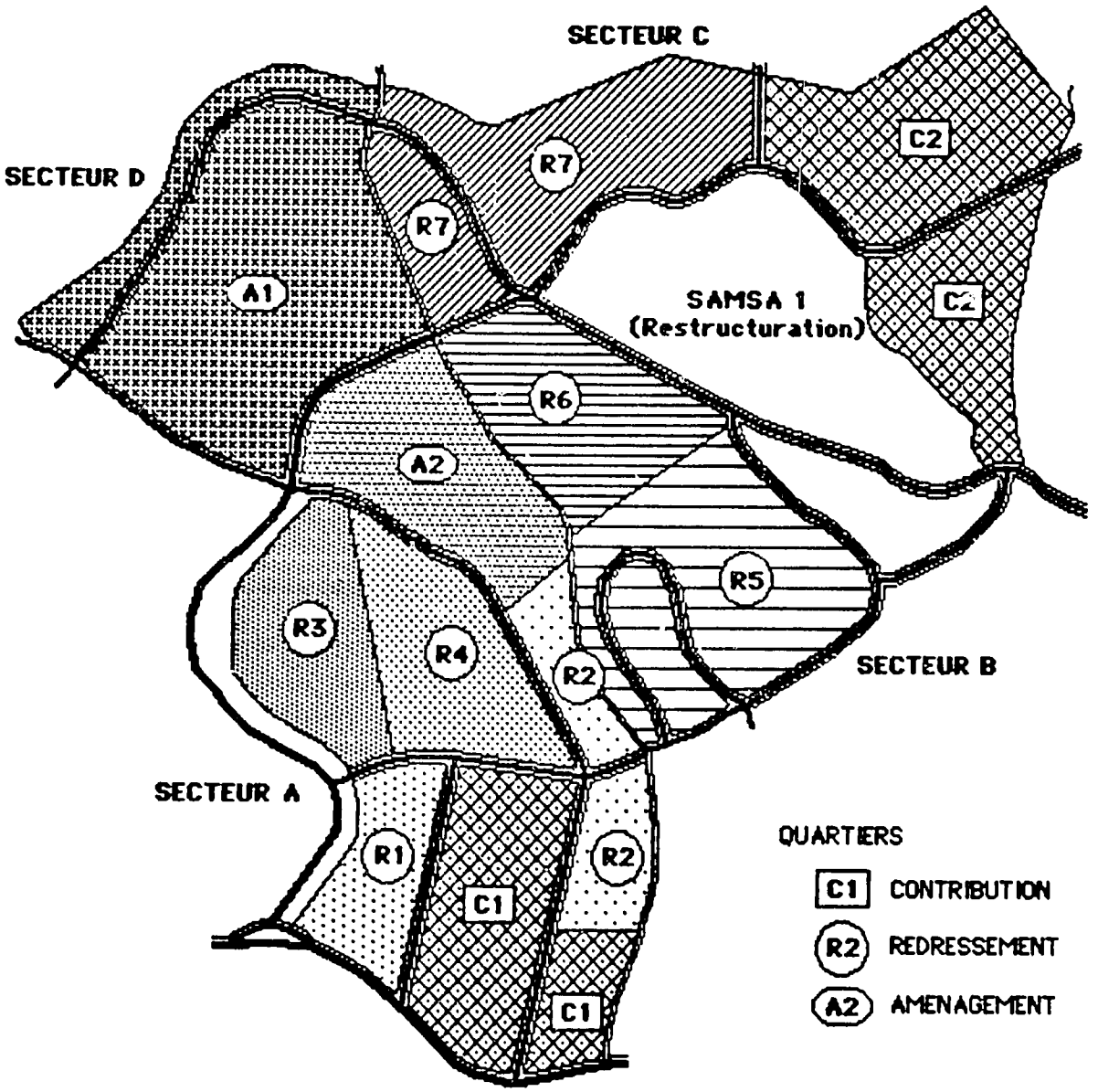
Le secteur A se trouve entre la zone de prévention (Ouest) et le quartier Khandaq Zarbouh (Est). Le périmètre du secteur est délimité par le grand axe (et immeubles collectifs) qui longe la zone de prévention (30m), l'Oued Samsa et la route de Tanger au Sud.

Il comprend:

- Le lotissement des 200 logements et de l'habitat social et un lotissement privé réglementaire (C1).
- Les quartiers (R1,R2,R3, et R4) qui représentent des tissus discontinus de l'habitat en voie de densification. (Voir Figure No. 5)

Le secteur A, à cause de sa localisation aura tendance à se développer rapidement et sera l'objet d'un aménagement progressif en grands travaux et d'une assistance

Fig. N°5 : AIRE DE LA ZAC - TYPES D'INTERVENTION PAR QUARTIER



technique intense aux amicales constituées pendant la première phase de réalisation de l'aménagement concerté.

Les secteurs B et C qui se trouvent à l'Est de l'Oued Samsa seront l'objet de la deuxième phase de programmation des grands travaux. Ce secteur comprend:

- Le lotissement privé Koudiat El Hamd. (C2)
- Les quartiers (R5, R6), à l'Est de l'Oued Samsa, sont les tissus discontinus en voie de densification. Ils seront sujet à une assistance technique et une aide à la concertation.
- Le quartier R7 qui se trouve au Nord de la zone entre l'Oued Samsa et le lotissement Koudiat El Hamd, est en fait une extension de la zone de restructuration. Il serait traité de la même manière que les amicales de quartiers de redressement.

Le secteur D se trouve au Nord Ouest de la ZAC. Il est délimité par le périmètre de la ZAC au Nord, l'axe structurant de 15 m au Sud, et l'Oued Samsa à l'Est. Ce secteur sera l'objet de la troisième phase de programmation des grands travaux et des options d'aménagement concerté particulières.

Ce secteur est composé d'un petit nombre de propriétaires, des propriétés de taille relativement importante et d'un terrain habous.

Une description plus approfondie se trouve dans la section "montage technique".

4. OCCUPATION DES SOLS, SECTEUR ET NATURE D'INTERVENTION

La zone d'aménagement concerté se compose de trois types d'occupation des sols (voir Figure No. 5) qui déterminent la nature d'intervention et de concertation envisagée.

- les lotissements réglementaires de caractère particulier (Koudiat El Hamd, Deux Cent logements...)
- les tissus discontinus en voie de densification qui se trouvent sur un ensemble de petites propriétés.
- Les grands terrains vierges appartenant à un petit nombre de propriétaires.

Chacun de ces types de terrain devrait être traité d'une façon particulière.

4.1. Lotissements réglementaires

- Le lotissement de Koudiat El Hamd est une opération entièrement privée. Le lotissement a supporté les coûts d'un collecteur important hors site ainsi que tous les investissements en réseaux in-site (Quartier C1).
- Les lotissements Taboula qui comprennent une zone de recasement (200 logements dans le PDU), une zone d'habitat social et un lotissement privé réglementaire. Etant bénéficiaires des réseaux primaires à réaliser par la Municipalité, on propose que les propriétaires soient imposés à cet effet (contribution du Quartier C1).

Les hypothèses de répartition des coûts de réseaux principaux sont élaborés dans le montage financier (Chapitre V).

4.2. Tissus en voie de densification

Les quartiers en voie de densification sont illustrés dans la Figure No. 2 (Chapitre II). Les types de concertation envisagée dans ces quartiers sont les suivants:

- Les amicales de quartier seront établies pour l'élaboration d'un plan de redressement avec planning et financement et pour les réalisations des voies et de l'assainissement secondaires et tertiaires.
- Les amicales de quartier seront appuyées par une assistance technique et une aide à la concertation par la Cellule ZAC instituée à cet effet (CCA, y compris le détachement d'un adjoint-technique auprès des amicales).
- La RDE réalisera des aménagements en eau et électricité et son recouvrement suivant ses prérogatives fiscales. Les travaux seront coordonnés avec ceux entrepris par les amicales de quartier. Les propriétaires devront supporter une quote part des coûts de grands réseaux en voirie et assainissement suivant les modalités de répartition adoptées.
- Les activités des amicales de quartier seront coordonnées avec un planning d'aménagement progressif des réseaux principaux. Ceux-ci seront suivi également d'un processus d'immatriculation foncière basée sur les plans de redressement de la carte foncière.
- Un projet du statut à l'amicale se trouve dans l'Annexe 2.

4.3. Les terrains vierges

Les terrains vierges seront l'objet d'une intervention concertée particulière. Les options retenues sont décrites dans le texte qui suit.

5. CAS DES TERRAINS VIERGES - options de concertation possibles

La partie vierge de la ZAC (secteur D) relève d'un traitement tout à fait différent. D'une superficie de 34,5ha, cette zone n'a pas encore fait l'objet de début d'urbanisation et elle n'est desservie par aucun élément de réseau. Toutefois sa situation, limitrophe à la fois de la zone de prévention, de la zone de restructuration et des trois premiers secteurs de la ZAC, sera à l'évidence soumis à une pression croissante au fur et à mesure de l'urbanisation ou de la restructuration des zones contiguës. Cette pression deviendra à l'évidence particulièrement forte dès lors que serait réalisée la voie principale traversant la zone, reliant le tronçon longeant la Zone de Prévention, en instance de réalisation et le tronçon qui traverse la Zone de Restructuration.

Le montage institutionnel et juridique proposé ici poursuit un triple objectif:

- Ouverture progressive du secteur à l'urbanisation, dans le cadre d'une organisation globale de l'espace défini par un Plan d'Aménagement.

- Récupération sur les propriétaires et/ou les promoteurs des coûts d'urbanisation, y compris l'axe principal qui traverse la zone.
- Empêcher tant le développement du clandestin sur le site que le morcellement généralement accompagné d'une contagion de la hausse des prix (les quelques transactions intervenues récemment dans le Sud de la zone ont fait apparaître un prix de l'ordre de 50 DH/m^2, et l'expérience de zones comparables laisse penser que les prix, en l'absence d'intervention, pourraient atteindre rapidement des niveaux de 2 à 300 DH/m^2.

Ce secteur n'étant pas sujet à l'aménagement immédiat, on a choisi de proposer trois variantes qui diffèrent tant par le partage des rôles entre public et privé que par la gamme des instruments juridiques utilisés. Elles correspondent enfin à des rythmes de mise en oeuvre différents, et le choix entre elles pourra dépendre en définitive de l'état de tension sur les marchés fonciers et de l'intensité de la pression à l'urbanisation.

A la différence des deux autres types d'intervention ZAC (Redressement et Contribution), elle ne peut faire l'objet au stade actuel d'études financières et de plan de trésorerie précis. Ceux-ci établis à partir des éléments rassemblés au rapport, pourront être facilement explicités dès lors que le montage institutionnel et juridique aura été retenu.

Les propositions qui suivent se placent toutes trois dans l'hypothèse qui a été retenu: la Municipalité est maître d'ouvrage et l'ANHI assistant technique et on a retenu sur le plan organisationnel l'installation sur le terrain d'une cellule technique d'animation, et de suivi de l'ensemble des opérations. Les options qui suivent ne sont pas présentée dans un ordre préférentiel:

5.1. Scénario 1: Expropriation et Cession à un Opérateur Privé ou Public[7]

La décision de création, à l'initiative de la Municipalité, de la zone concernée, accompagnée d'une déclaration d'utilité publique ouvrant à la collectivité, maître d'ouvrage, la possibilité de s'assurer la maîtrise foncière sur l'ensemble du secteur D. On retient donc ici l'hypothèse d'une intervention maximum du maître d'ouvrage, avec les difficultés inhérentes à une large échelle et les problèmes financiers.

La décision de création entraînerait plusieurs effets: tout d'abord, la menace de l'expropriation, et en tout cas la perspective d'un fort changement dans les droits de jouissance, sont de nature à justifier la création dans la zone d'un droit de délaissement, c'est-à-dire le droit pour tout propriétaire dont le terrain est inclus dans le secteur de mettre en demeure le maître d'ouvrage de lui acheter son terrain, le prix étant fixé, en cas de désaccord, comme en matière d'expropriation. (A titre indicatif, le prix des terrains pourraient se situer, si l'opération démarrait immédiatement, dans une fourchette approximative 20-50 DH/m^2).

---

[7]La municipalité pourrait se charger de cette opération, mais cette option n'a pas été retenue par le BET à cause de l'objectif de concertation publique-privée envisagé par les termes de référence.

En sens inverse, la création du secteur devra être assorti de l'interdiction stricte de réaliser tout morcellement et bien entendu, toute autorisation de lotissements. A ce stade, l'information et la sensibilisation des adouls sur les conditions nouvelles dans cette zone paraît une nécessité.

La réalisation du secteur se traduira alors par l'ensemble des opérations qui permettront au maître d'ouvrage d'acquérir l'ensemble des terrains dont il n'est pas encore propriétaire, d'équiper le secteur conformément à un programme préalablement établi et de céder alors les terrains équipés à des constructeurs qui les utiliseront alors conformément aux règles d'urbanisme qui auront été défini dans un plan d'aménagement, ce qui aura alors vocation à être intégré au plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

Le dossier de réalisation comprendra l'ensemble des éléments retenus dans le dossier technique: le programme des équipements publics à réaliser dans le secteur, en précisant bien quelles sont les personnes publiques qui devront prendre en charge la construction et l'entretien de ces équipements. Le dossier comprendra également l'indication des modalités prévisionnelles de financement de l'opération, assortie d'un échéancier. Enfin le dossier comprendra un plan d'aménagement du secteur qui indiquera de façon précise les règles d'utilisation du sol.

Le point crucial dans le processus est ici la négociation entre le maître d'ouvrage et le promoteur portant à la fois sur la part des équipements qui seront mis respectivement à la charge de la collectivité publique et de l'opérateur privé et la détermination du prix de cession de terrains.

A ce stade, le risque financier est assumé en totalité par l'opérateur privé. Le choix de cette procédure ne paraît pas nécessiter la création d'outils juridiques nouveaux, l'ensemble des dispositifs existant déjà en droit marocain: possibilité d'utiliser l'expropriation, avec évaluation préalable par la direction des Domaines et cession à un opérateur privé. Elle pose à l'évidence des problèmes pratiques compte tenu de la diversité des titres fonciers existant sur le site, et pourrait appeler le recours à une solution d'immatriculation groupée; le titre mère donnant alors naissance à des titres individuels au fur et à mesure de la commercialisation de l'opération. L'attention doit toutefois être appelée ici sur la lourdeur de la procédure d'expropriation et le temps nécessaire pour traiter les recours qui ne manqueraient pas d'intervenir.

Sur le plan économique général, la question clé est bien évidemment la détermination du prix de cession à un (ou des) opérateur(s) privé(s). Dans l'hypothèse d'un marché très porteur, la revente à prix coûtant du terrain équipé par le maître d'ouvrage pourrait se traduire par un partage peu équitable au détriment de la collectivité publique.

5.2. Scénario 2: Aménager avec les propriétaires

Ce deuxième scénario vise à éviter les lourdeurs et les inconvénients socio-politiques que présente le recours à l'expropriation. Le nombre limité des propriétaires

concernés (une trentaine) offre un opportunité de recourir à la technique de l'association syndicale de propriétaires. On peut alors recourir aux différents textes qui régissent cette procédure: Dahir du 10 novembre 1917 sur les associations syndicales de propriétaires urbains modifié par les Dahirs des 20 octobre 1937 et 27 novembre 1958, Dahir du 17 novembre 1936 relatif à l'application à certains centres urbains et à la banlieue des villes et Dahir du 10 juin 1922 sur l'immatriculation des immeubles urbains soumis au Dahir du 10 novembre 1917.

Le point central est ici que l'ouverture à l'urbanisation peut être considérablement accélérée grâce aux prérogatives dont est dotée l'association syndicale de propriétaires, dont la constitution est possible dès lors qu'une double majorité qualifiée (la moitié au moins des propriétaires possédant au moins la majorité des terrains) en est d'accord.

La création de l'association syndicale peut résulter de l'initiative de propriétaires ou de la Municipalité. Dans le cas présent, il semblerait qu'il n'existe pas (encore) de volonté affirmée de la part des propriétaires concernés de prendre une telle initiative. On doit donc insister ici sur le rôle nécessaire de sensibilisation, d'explication et d'animation que devra jouer la cellule technique présente sur le site.

La Municipalité devra alors soumettre le projet de création à l'avis du Conseil Municipal, en faisant établir:

- Un plan périmétral
- La liste des propriétaires
- Les statuts de l'association

Chaque propriétaire devra être informé personnellement des caractéristiques du projet, afin de recueillir leurs observations.

L'assemblée générale constitutive, sous la présidence du président du Conseil Municipal, devra réunir la double majorité nécessaire et élire alors une commission syndicale présidée par le Président du Conseil Municipal et comportant 4 à 8 membres. Un délai de 15 jours devra alors être laissé aux "propriétaires dissidents" pour faire valoir leurs observations.

En l'état actuel de la législation, c'est alors au Ministre de l'Intérieur qu'il appartient de proposer un décret constituant l'association et désignant les agents techniques chargés des opérations de remaniement ou remembrement (cellule mise en place).

Dès publication de ce décret, aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée à l'intérieur de ce périmètre. Le contrôle et la surveillance du respect de cette clause, qui sera exercée par la CCA mise en place, représente à l'évidence une condition indispensable pour la réussite de l'opération. Enfin, dès ce moment, l'association pourra prendre possession des terrains nus correspondant aux emprises de la voirie à réaliser.

La commission syndicale devra alors transmettre au Conservateur de la propriété foncière le décret, le plan du périmètre syndical et l'état parcellaire mentionnant la valeur des propriétés.

La Conservation Foncière devra alors mettre en demeure sans délai les propriétaires de terrains non immatriculés de souscrire dans le délai d'un mois une réquisition d'immatriculation spéciale, avec la possibilité de procéder d'office à l'immatriculation des terrains dont les propriétaires n'auraient pas procédé à la réquisition d'immatriculation. On connaît les problèmes de surcharge de travail de la Conservation, qui résulte de la grande rigueur juridique de la procédure, mais le nombre limité de propriétaires concernés (moins d'une vingtaine), pour une opération qui doit avoir valeur d'exemple, ne devrait pas constituer un obstacle majeur si la conservation prenne ce cas comme opération pilote prioritaire.

C'est alors que doit s'effectuer l'essentiel du travail technique de la commission syndicale, avec l'animation et le conseil technique de la cellule mise en place, pour établir le plan de remembrement, en conformité avec le plan d'aménagement de la zone, avec la répartition des charges correspondant à la libération des emprises de voies et la liste des compensations, en argent ou en terrains.

Le principe est alors que l'association peut équiper le périmètre en créant des taxes payées par les propriétaires membres de l'association.

La législation prévoit alors que le Président du Conseil Municipal transmet au Ministre de l'Intérieur pour homologation, un dossier comportant l'ensemble des données techniques et financières de l'ensemble des opérations de remembrement et d'équipement.

En l'état actuel, la cession gratuite de terrains ne concerne que les terrains nécessaires aux emprises de la voirie (article 5 du Dahir de 1952). On pourrait suggérer, compte tenu de l'importance des plus values susceptibles d'apparaître, l'élargissement du dispositif à la cession gratuite d'un pourcentage à déterminer de l'ensemble des terrains. On pourrait ici songer à mettre en vigueur une disposition du Dahir de 1953 sur les lotissements qui introduisent, a contrario, une telle possibilité d'élargissement du mécanisme de la cession gratuite en prévoyant que, dans la procédure du lotissement, le lotisseur peut être indemnisé si les terrains nécessaires pour la voirie et les espaces libres dépassent un pourcentage de 25%. On pourrait donc se référer à ce pourcentage de 25% pour la cession gratuite de terrains.

Dès homologation, les droits réels grevant les immeubles sont transférés d'office sur les nouvelles parcelles, et les interdictions de construire sont levées (en dehors, bien sûr, des voies et places).

Ce processus qui permet le remembrement et l'équipement des terrains en imputant les frais aux propriétaires membres de l'association et en surmontant l'obstacle que présente très généralement la réticence d'une partie des propriétaires concernés, sans être une

panacée, peut présenter ici une opportunité intéressante dans la mesure où un petit nombre de propriétaires (4) possède environ la moitié du périmètre concerné. Leur implication active dans le processus constitue un préalable. Une fois acquis, il devrait permettre un déroulement correct de la procédure.

5.3. Scénario 3: Aménagement Différé

Ce troisième scénario se réfère au cas où les données du marché seraient moins immédiatement contraignantes, l'urbanisation n'ayant pas encore commencé et les prix connaissant une hausse encore raisonnable. On pourrait dans ce cas mettre en place un dispositif juridique et financer qui, sans bloquer l'urbanisation, permettrait par l'usage du droit de préemption un certain contrôle de l'évolution des valeurs foncières et la cohérence du développement ultérieur, rendue possible avec l'aide de mesures conservatoires.

Le premier objectif de contrôle de l'évolution des prix fonciers suppose le recours au droit de préemption, en l'espèce la Municipalité, de se substituer à l'acquéreur lorsqu'un propriétaire déclare son intention de vendre son terrain. Ce mécanisme a été envisagé à plusieurs reprises, notamment lors de la création de l'Agence Urbaine de Casablanca, mais il n'a pas encore été mis en oeuvre à ce jour, à l'exception du droit de préemption exercé par l'enregistrement en cas de sous-évaluation manifeste, ce qui n'a aucun rapport avec le cas de figure envisagée.

On doit souligner ici que l'instauration d'un droit de préemption n'aurait pas ici pour objet de geler la situation, mais au contraire, en indiquant que le secteur à vocation à être urbanisée, à mettre en place un dispositif qui règle l'évolution des prix dans l'attente de la réalisation des prix et de l'ouverture à l'urbanisation. La question peut être posée de savoir si l'instauration d'un droit de préemption doit s'accompagner d'un droit de délaissement de la part des propriétaires, c'est à dire la possibilité pour eux de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire d'acquérir leur terrain, le prix étant alors fixé, en cas de désaccord, comme en matière d'expropriation. La lourdeur de la procédure et le risque financier encouru par la commune conduisent à ne pas retenir comme une priorité la création d'un tel droit de délaissement.

Le droit de préemption nécessite d'autre part, pour être efficace, que les intermédiaires respectent la règle du jeu. La plupart des terrains concernés étant des titres adoulaires, l'action d'information et de sensibilisation serait, particulièrement pour ce dispositif, un élément essentiel pour contribuer à son efficacité.

5.3.1. Schéma de la mise en oeuvre du droit de préemption

On entend ici par droit de préemption le droit donné au bénéficiaire, par exemple une collectivité publique, de se substituer à l'acheteur lorsqu'une transaction est envisagée. Il suppose évidemment que le vendeur informe le bénéficiaire de son intention de vendre, en lui adressant une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), pour que celui-ci fasse valoir son droit.

5.3.2. Schéma de la procédure

- Le propriétaire qui souhaite vendre envoie sa déclaration d'intention d'aliéner au bénéficiaire (la Municipalité), en indiquant le prix auquel la transaction est envisagée.
- La Municipalité dispose d'un certain délai pour répondre. On peut retenir un délai de deux mois. Trois cas de figure sont alors possibles:
  - La Municipalité décide de préempter et accepte le prix proposé
  - La Municipalité dispose renonce à préempter; le vendeur est libre de vendre
  - La Municipalité décide de préempter, mais demande la révision du prix proposé; elle fait alors une contre-proposition
  - En cas de désaccord persistant sur le prix; celui-ci pourra être fixé par le juge de l'expropriation.

5.3.3. Fixation du prix

La question se pose de savoir quels principes doivent guider la fixation du prix. Pour parvenir à l'objectif anti-spéculatif sans pour autant figer la réalité économique, on pourrait retenir le principe suivant lequel le prix doit être celui du terrain dans l'usage qu'il avait au jour de la création de la zone. Une telle évaluation, tout en tenant compte de l'évolution des prix, écarte les plus-values liées à des changements d'usage ayant un objet spéculatif.

5.3.4. Durée de la zone

Aménagement différé ne doit pas signifier aménagement à très long terme, sous peine de décourager les aménageurs et les propriétaires de participer à l'aménagement. Le mécanisme envisagé devrait donc être limité dans le temps, ce qui inciterait d'ailleurs le maître d'ouvrage à mettre rapidement en place le dispositif pour engager l'équipement de la zone.

Une fois encore, il ne s'agirait pas d'un mécanisme pour bloquer l'urbanisation mais pour modérer la spéculation foncière qui peut accompagner la réalisation des équipements.

5.3.5. Droit de délaissement

Dans les pays où se pratique le droit de préemption foncier, il existe dans certaines conditions un droit pour le propriétaire foncier dont le terrain est soumis au droit de préemption d'obliger le bénéficiaire de ce droit à lui acheter son terrain dès lors qu'existe le droit de préemption.

Un tel droit, appelé en France "droit de délaissement" ou "inverse condamnation" aux Etats-Unis, peut constituer une sauvegarde pour le propriétaire, rendant plus acceptable à ses yeux la pratique du droit de préemption. Mais une telle procédure est relativement lourde, et elle présente à l'évidence un risque financier non négligeable pour la commune. L'éventualité d'assortir le droit de préemption d'un droit de délaissement devrait donc être soigneusement pesée.

La technique du droit de préemption, appliquée à la ZAC de Tétouan, paraît pouvoir être un outil d'intervention intéressant dans la partie de la ZAC qui est encore vierge, mais où l'ouverture de la route et un ensemble de facteurs laissent à penser que l'urbanisation se produira nécessairement à moyen terme (cinq à dix ans est le terme généralement avancé).

Remarquons ici que le dispositif "aménagement différé" n'est pas alternatif à la ZAC, il en est un complément destiné à assurer une certaine maîtrise des prix fonciers. Il ne préjuge pas de celui des scénarios qui sera ensuite retenu.

Ce mécanisme de préemption a été envisagé à plusieurs reprises au Maroc, notamment au moment de la création de l'Agence Urbaine de Casablanca, mais il n'a pas encore été mis en oeuvre à ce jour, à l'exception du droit de préemption exercé par l'Administration de l'Enregistrement en cas de sous-évaluation manifeste, ce qui n'a aucun rapport avec le cas de figure envisagé ici. Les zones vierges de la ZAC semblent constituer une occasion propice pour expérimenter ce dispositif en complément de l'aménagement concerté.

Sa réussite suppose de ne pas s'en tenir à la mise en place du dispositif juridique mais de l'accompagner d'une attitude active de la part du maître d'ouvrage pour engager très en amont la négociation avec les propriétaires.

Etant donné le marché limité dans la ZAC, cette option semble la plus logique par le BET à mettre en oeuvre.

6. SCHEMA JURIDIQUE DE LA ZAC

Le principe: association de partenaire publics et privés en vue de réaliser des secteurs d'habitation, des zones d'activités ou de réhabilitation de tissus anciens.

La création d'une ZAC sera subordonnée à la réalisation d'études préalables complètes: définition du périmètre, équipement primaire existant et à réaliser, estimation des dépenses d'équipement. C'est l'autorité compétente qui doit prendre l'initiative de faire ces études, dont le coût pourrait être répercuté sur les propriétaires.

Un dossier de création pourra alors être constitué comportant l'ensemble des éléments techniques et administratifs concernant la zone comportant en particulier le programme de l'opération, le plan parcellaire indiquant le statut juridique des propriétés et une estimation de leur valeur, ainsi qu'une estimation des coûts de l'opération. Ce dossier peut être établi par la Municipalité. On pourrait de préférence le confier à un établissement public spécialisé s'il en était créé (on parle déjà de la création d'agences urbaines, sur le modèle de l'AUC, avec des pouvoirs d'intervention élargie).

La phase suivante consiste alors à établir le contrat ou la convention qui vont lier les partenaires, qui devra comporter, outre les différents éléments du dossier technique et

administratif les modalités financières et les délais de réalisation de l'opération, ainsi que les mesures conservatoires à prendre.

Pour les propriétaires concernés, la seule façon d'aboutir dans le cas général consiste à recourir à la création d'office d'une association syndicale de propriétaires au cas où ne se dégagerait pas une double majorité qualifiée pour la constitution d'une telle association. Ce serait alors l'association, par les instances dont elle se sera dotée, (conseil syndical, président) qui pourrait être signataire de la convention.

Il paraîtrait opportun d'ouvrir un droit de délaissement aux propriétaires non volontaires pour participer à l'opération, c'est à dire la possibilité pour eux de mettre en demeure l'opérateur (éventuellement l'association) d'acquérir leur terrain, le prix étant fixé en cas de désaccord comme en matière d'expropriation.

La ZAC pourrait alors être créée, prenant la forme d'une convention signée entre les différents partenaires, sous une forme à déterminer en fonction de l'importance de la ZAC (Gouverneur, Ministre, arrêté interministériel...). La convention désignerait alors le maître d'ouvrage:

- l'établissement public précité
- l'association des propriétaires
- une société d'économie mixte

Un droit de préemption devra être créé dès création de la ZAC, au bénéfice du maître d'ouvrage. La question du financement des travaux est posée. Il pourrait être prévu que l'opération de la ZAC, quelle que soit sa nature, puisse contracter des prêts auprès des banques ou institutions financières, la garantie de l'Etat étant éventuellement accordée si elle est exigée par les organismes prêteurs.

CHAPITRE IV - PROGRAMMATION TECHNIQUE

1. RESUME DES ETUDES D'INGENIERIE

Les principaux résultats des études d'ingénierie (2e mission) relatives à la partie ZAC sont les suivants. Il est à noter que les coûts sont estimatifs et qu'ils risquent de faire objet de réactualisation.

1.1. Assainissement in-site

Les bassins versants qui intéressent l'aire de la ZAC sont les bassins C, D, et E de l'étude du PDU. Le système d'assainissement retenu est le système séparatif avec rejet des eaux pluviales vers l'oued Martil et drainage par canalisation enterrée des eaux usées vers l'intercepteur.

La trame du réseau se conforme aux grandes lignes du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) de la ville pour les bassins figurant dans les limites du SDA.

Une partie de l'aire du projet est drainée en système unitaire; il s'agit d'une partie des terrains situés au Nord et au Sud du quartier Samsa 1.

Le réseau tel que projeté dégage quatre grandes zones situées, de par et d'autre, de l'Oued Samsa et drainées par un même collecteur.

Il est à noter que les études techniques disponibles donnent peu de précisions sur les caractéristiques projetées pour l'Oued Samsa. Ce dernier est prévu pour récupérer les eaux pluviales, mais sans aucune précision sur le traitement éventuel de sont lit, sur le traitement des berges et sur le dimensionnement.

Quant aux estimations des coûts de réalisation du réseau principal d'assainissement in-site, elles sont faites pour les deux variantes d'aménagement (voir ci-dessus); la Variante 1 retenue étant plus développée, nous nous limiterons à son analyse.

Les prix unitaires de base sont ceux appliqués usuellement dans la région de Tétouan.

Nous retiendrons pour les collecteurs structurants, un linéaire projeté de 5.318ml, de 80ml de linéaire existant à détruire et 2.599ml existant à conserver.

Le coût brut estimé est de 2.878.100 DH.

Pour les collecteurs secondaires, seuls ceux empruntant des voies principales projetées ont été estimés. Nous retiendrons un linéaire existant et conservé de 894ml, celui existant à détruire de 225m et celui projeté de 6.971ml. Le coût de base estimé est de 3.324.670 DH.

En ce qui concerne les ouvrages annexes à l'assainissement in-site, aucun déversoir d'orage n'est prévu pour la ZAC (l'assainissement étant du type séparatif). Par contre, un bassin type "piège à sable" est prévu sur l'aire de la ZAC et estimé au coût de 60.000 DH.

La synthèse des coûts est résumée ci-dessous:

	LINEAIRE EXISTANT GARDE	LINEAIRE EXISTANT DETRUIT	LINEAIRE PROJETE	MONTANT ESTIME
COLLECTEUR STRUCTURANT	2599	80	5318	2 878 100
COLLECTEUR SECONDAIRE	894	225	671	3 324 670
OUVRAGES	-	-	1	60 000
			TOTAL	6 262 770

L'estimation des travaux tient aussi des frais d'études et de contrôle représentant 14% du coût brut et des "imprévus physiques" représentant 15% du montant du brut y compris les frais d études. Le coût total net est alors à 8.210.490 DH.

La programmation des travaux prévoit un découpage des travaux en trois tranches à réaliser simultanément.

Le principe retenu pour la programmation des travaux considère la zone à l'étude comme une entité homogène; il serait alors difficile de le respecter en envisageant un financement préalable par la Collectivité Locale dans le cadre d'une opération d'aménagement concerté, le planning d'exécution des travaux et de recouvrement des coûts est à revoir selon les nouvelles stratégies proposées pour la réalisation de la ZAC par la présente étude.

1.2. Voirie projetée

La trame de voirie est celle proposée par le parti d'aménagement du quartier de Samsa.

Les emprises projetées sont les suivants:

Emprise	Bande de Roulement	Trottoir
12m	7	2 x 2,5
15m	7	2 x 4,0
30m	7	2 x 4,0

Les pentes projetées sont, au maximum de 15% avec, exceptionnellement, des pentes de 18%.

La traversée de l'Oued Samsa est prévue sur dalot en béton armé. Nous retiendrons trois traversées sur l'Oued et intéressant le périmètre de la ZAC (voie 1, voie J, voie A).

Le nombre de parcelles bâties à démolir pour l'implantation de la voie est au nombre de 28.

Quant aux estimations financières de réalisation de la voirie, les seules estimées sont les voies structurantes. Le linéaire de ces voies est de 561m en existant et de 4.389m en projeté pour un coût brut total de 6.365.130 DH.

Par ailleurs, deux tronçons de voies piétonnes (VZ1 et VZ2) ont été estimées dans l'évaluation imputable à la ZAC, car elles se confondent avec des collecteurs structurants d'assainissement. Le coût brut de ces deux chemins piétons est estimé à 230.240 DH.

En ce qui concerne les ouvrages annexes, les trois dalots ont été estimés à la somme de 2.870.000 DH. Notons à ce titre que dans le tableau récapitulatif des coûts, les ouvrages ont été imputés à la ZAC à la somme de 3370 MDH et qui représente les traversées du Khandaq Zarbouh et non pas celles de l'Oued Samsa.

Les parkings d'une superficie totale de 4000m^2 ont été estimés à 362.000 DH.

RECAPITULATION DES COUTS DE VOIRIE:

Voie structurante	:	6.365.130 DH
Voie piétonne retenu	:	230.240 DH
Ouvrages annexes	:	2.870.000 DH
Parkings	:	362.000 DH
		9.827.370 DH

Le coût total brut de la voirie principale à réaliser dans le cadre de la ZAC est donc estimée à environ 10 MDH.

Le coût total des travaux y compris les études et contrôles et étant pondérés par le coefficient de 15% d'imprévus, est alors de 12.883.680 DH. (Le coût estimé par les études d'Ingénierie sont de 13.539.182 DH avec l'intégration des coûts des traversées de Khandaq Zarbouh citées plus haut).

1.3. Assainissement hors-site

L'aire de l'étude englobe les deux rives de Tétouan, Martil et la zone industrielle après traitement spécifique des rejets.

L'emplacement de la station d'épuration est prévu en bordure sur la rive gauche de l'oued Martil sur le versant gauche, dans un des bras d'embouchure de l'oued, au sud de l'aéroport et à peu près à mi-chemin entre Martil et Tétouan; cet emplacement était prévu par le SDAU de la ville.

Les charges polluantes à traiter ont été fixées à 360mg/l pour les effluents domestiques et à 1200mg/l pour les effluents industriels devant subir un prétraitement garantissant un abattement moyen de 30% de la charge polluante.

Pour Tétouan, le lagunage naturel a été exclu essentiellement pour les besoins fonciers qu'il requiert (entre 90 et 120ha) et en raison des difficultés d'exploitation et d'imperméabilisation du terrain.

Le procédé retenu est biologique par boues activées à forte charge massique et composé de:

- Traitement primaire (dégrillage, désablage, dégraissage et deshuilage);
- Décantation;
- Traitement secondaire par bassin d'aération et clarificateur.

Le traitement des boues en aval du digesteur se fait par déshydratation mécanique.

L'intercepteur, quant à lui, est projeté en bordure de l'oued Martil dans l'emprise de la future voie d'aménagement.

Notons que l'assainissement du Centre de Martil est, selon les prévisions de la RDE, indépendant de celui de Tétouan.

Quant aux estimations financières de réalisation de ces ouvrages, elles sont établies dans l'hypothèse d'un traitement indépendant des eaux de Martil.

La solution proposée (boues activées à forte charge) peut être réalisée partiellement (solution 1) avec réalisation du traitement et de l'épuration biologique différés dans le temps.

Seule la solution 1, sans le traitement des eaux de Martil, est retenue.

Le coût estimé, avec 5% pour les études et contrôle et 10% pour les imprévus, est de 142.639.000 DH.

La part imputable à la ZAC, d'après les documents disponibles, est calculée au prorata du nombre d'habitants de chaque composante du PDU et s'élève à 10,89%, soit un coût imputable à la ZAC de 15.533.870 DH.

1.4. Alimentation en eau potable

Le réseau alimentant l'aire du PDU n'est pas indépendant de celui de la ville de Tétouan et intéresse, en fait, une grande partie du Centre-ville et de la Médina.

Les réservoirs sont:

- Le réservoir Dersa 8.000m³
- Le réservoir Haut Dersa 1.000m³
- Le réservoir Très Haut Dersa 1.000m³
- Le réservoir R180 Haut Dersa construit récemment.

Les réservoirs à créer pour l'alimentation en eau potable de la ZAC et, également, celle de la Zone de Prévention, sont:

- Réservoir R1 80 à Samsa
- Réservoir R1 45 à Samsa
- Réservoir R 95 à Samsa
- Réservoir R 65 à Samsa

La dotation unitaire à terme est prise égale à 150l/j/hab. Le taux de branchement est égal à 95%. Les volumes de stockage sont déterminés pour satisfaire les besoins d'une demi journée en pointe saisonnière à l'horizon 2003.

Rappelons que la source principale reste la station de traitement Torréta; l'exploitation du barrage Smir (démarrage prévu pour 1991/92) ainsi que le mode de fonctionnement n'est pas encore très bien défini.

Par ailleurs, étant donnée l'interaction entre les différentes composantes du PDU, l'équipement correspondant est difficilement dissociable. les estimations financières pour la ZAc ont donc été déterminées au prorata des populations desservies.

L'estimation de l'ensemble des travaux pour la ZAC (y compris les réservoirs, refoulement, station de pompage et réseaux) donne un coût brut de 13.508.710 DH.

Les études et contrôles (8%) et les imprévus physiques (15%) conduisent à un coût net de l'alimentation en eau potable de la ZAC de 16.778.200 DH.

1.5. Electricité et éclairage public

L'étude d'électrification de la ZAC est faible sur les deux ensembles ZAC 1 et ZAC 2 proposés par le parti d'aménagement et ce avec les données démographiques suivantes:

- 20.087 habitants en 1986
- 27.890 habitants en 1993
- 59.377 habitants en 2003

L'étude s'est limitée à l'évaluation de l'électrification principale comprenant, d'une part, les postes et les bouches MT nécessaires à l'éclairage public des voies principales et à

des logements existants à l'horizon 1993 et, d'autre part, à l'évaluation du coût de réalisation de l'éclairage public des voies principales.

Sur la base d'une ratio pondérée de 0,457 KVA/logement (ratio approuvé par la RDE) et en intégrant les puissances nécessaires à l'éclairage public des voies principales (0,311 KVA par luminaire), la puissance nécessaire à l'horizon 1993 pour la ZAC est de 1.708 KVA. (Les équipements et les voies de desserte ne sont pas comptabilisés).

L'alimentation électrique se fait à partir de postes MT de 400 KVA. Deux variantes sont estimées pour le réseau B.T. aérien avec câble torsadé sur façade et aérien. C'est la variante de l'"aérien" qui est retenu.

L'éclairage public de la voie principale de 30m est en bilatéral avec candélabre de 12m et luminaire de 250W SHP. Pour les voies secondaires, il est prévu des candélabres de 9m à 12m, avec des luminaires 250W SHP.

La distance moyenne entre candélabres se situe entre 35m et 40m.
Le niveau d'éclairement retenu est:

- 30 lux pour la voie de 30m
- 20 lux pour les autres voies.

La participation aux infrastructures est déterminée selon les quotas de la RDE au prorata de la puissance complémentaire demandée à raison de 600 DH/KVA TTC (différence entre l'existant et le projeté).

En ce qui concerne les estimations financières, elles sont faites sur la base d'une puissance nécessaire (1993) de 1.708 KVA; le coût brut d'électrification primaire de la ZAC est alors estimé à 3.907.530 DH.

Notons, à ce titre, que la participation aux infrastructures est de 814.800 DH, calculée sur la base d'une puissance "existante" de 350 KVA et à raison de 600 DH par KVA supplémentaire.

Le coût moyen brut par KVA pour l'ensemble du PDU est alors de 2.431 DH/KVA.

Le coût brut par KVA, pour l'électrification principale de la ZAC à l'horizon 1993 est de 2.288 DH/KVA.

Aux coûts précédemment cités, il y a lieu d'ajouter les coefficients de 3% pour études et contrôles et de 10% pour les imprévus physiques.

Le coût total d'électrification principale de la ZAC est alors de 4.427 DH, soit un coût du KVA à l'horizon 1993 de 2.592 DH.

2. PRINCIPAUX RATIONS TECHNIQUES UTILISES

2.1. En urbanisme:

- **Densité:** La densité de population par hectare qui ressort des documents établis par les architectes est de 402 hab/ha; cette densité est conforme aux ratios connus pour ce type d'opération.
- **Coefficient d'utilisation des sols:** Le CUS est de 46,4%. Ce ratio est légèrement inférieur aux chiffres moyens pour ce type d'habitat qui sont, généralement, compris entre 48 et 54%; cela s'explique par les conditions topographiques du site.

Par ailleurs, une optimisation de la surface de voirie serait souhaitable, notamment, en ce qui concerne les secteurs non encore occupés.

- **Ratio de voirie:** Le ratio voirie est de 36%, ce qui est inférieur aux moyennes constatées (entre 25 et 30%). Ceci est dû, principalement, au fait que l'hypothèse prise pour le calcul de la surface semi-nette d'habitat, considère pour les chemins piétons une emprise de 10m, ce qui est relativement important; une emprise de 6m donnerait un ratio de voirie de 27%.
- **Ratio équipement:** Le ratio de la surface des équipements collectifs par rapport à la surface totale est de 13%. Là aussi, le ratio est sensiblement élevé et s'explique par le fait que certains équipements projetés intéressent l'ensemble des composantes du PDU.

2.2. En assainissement in-site:

Le linéaire des collecteurs primaires rapportés à la surface totale est de 51ml/ha pour un coût du mètre linéaire de 700 DH.

Le coût à l'hectare assaini (par les collecteurs primaires, seulement) est de 55.132 DH, ce qui donnerait, par extrapolation, un coût de 280.000 DH l'hectare pour l'assainissement global (tertiaire compris). Ce coût est conforme en pratique courante.

Le ratio "étude et contrôle" est pris égal à 14%; les études comprennent les études d'urbanisme, d'ingénierie et de topographie; les contrôles concernent les essais nécessaires au suivi des travaux. Un ratio de 12% pour ce poste serait plus conventionnel.

Les "imprévus physiques" représentent 15% du montant total des travaux, ce qui est usuellement le cas à ce stade de l'étude (Avant-projet).

2.3. En voirie:

Nous retenons 3 types d'emprise: 12, 15 et 30m.

Au niveau des voies tertiaires, il est proposé de tabler sur 60% en voies tertiaires piétonnes et 40% de voies tertiaires carrossables.

Les pentes de la ligne rouge doivent être plafonnées à 15%.

Le coût moyen de la voirie principale rapporté à l'hectare brut est de 59,78 DH, ce qui, par extrapolation, donne un coût de 300.000 DH/ha pour toute la voirie.

Le coût moyen du mètre linéaire de voie structurante est de 1900 DH, celui de la voirie piétonne projetée est de 540 DH.

2.4. En Assainissement hors-site:

Les charges polluantes considérées au niveau du dimenssionnement de la station d'épuration sont de 360mg/l pour les eaux domestiques et de 1200mg/l pour les eaux industrielles qui sont tenues de garantir un abattement de 30% avant rejet.

2.5. En électricité et éclairage public:

La consommation par logement est prise, par les études du PDU, égale à 0,457 KVA/log. Cette consommation paraît assez faible par comparaison avec les ratios des régies qui sont de l'ordre de 1,5 à 2 KVA.

Le niveau d'éclairement requis est de 30 lux pour les voies de 30m et 20 lux pour les autres voies.

Pour ce poste, la part du contrôle est prise égale à 3% du montant des travaux et seulement 10% pour les imprévus.

Le coût du KVA est estimé à 2600 DH, soit un coût de branchement, par extrapolation et par logement, de 6000 DH.

2.6. En eau potable:

La consommation unitaire à l'horizon 2003 est prise égale à 150l/j/hab, ce qui paraît assez élevé par comparaison avec d'autres villes (120l/j/hab). Ceci peut se justifier par les fortes concentrations saisonnières que connaît Tétouan en période d'été.

Le taux de branchement est pris à 95%.

Le ratio "études et contrôle" représente 8% du montant total des travaux.

3. SYNTHESE DES COUTS IMPUTABLES A LA MUNICIPALITE

Notons, au préalable, que les Etudes d'Ingénierie ont considéré, pour les études et contrôles, un taux de 15% du montant total des travaux (pour la voirie et l'assainissement). Dans le montage financier établi par l'ANHI, ce taux est ramené à 10%; il est en accord avec le taux moyen constaté sur des opérations similaires de l'ANHI.

Nous retiendrons, donc pour la suite, un taux de 10% pour les "études et contrôles" et un taux de 15% pour les "imprévus" en stade d'Avant-projet.

Le coût de réalisation de la voirie principale, y compris les chemins piétons VZ1 et VZ2, est de 8.801.000 DH.

Le coût total de réalisation des collecteurs structurants d'assainissement est de 7.846.600 DH.

Le coût des ouvrages annexes d'assainissement et de voirie est de 3.706.200 DH.

Le coût de l'électrification primaire et secondaire imputable à la Municipalité est de 1.464.000 DH; la partie imputable à la RDE (M.T., poste, participation aux infrastructures) est de 2.963.900 DH.

Le coût de l'adduction en eau potable pour la ZAC, imputable entièrement à la RDE, est de 16.778.200 DH.

Enfin, la quote-part du périmètre de la ZAC pour la réalisation de l'assainissement hors-site est 19.852.000 DH dont 4.319.000 DH comme frais financiers et annexes.

Au total, la réalisation des équipements primaires en voirie et assainissement de la ZAC nécessite un investissement municipal d'environ 21,82 MDH non compris le hors-site.

4. ECHEANCIER DE REALISATION

La viabilisation des différents secteurs d'intervention de la ZAC est tributaire de la réalisation des collecteurs d'assainissement et de la voirie.

C'est ainsi que la réalisation des collecteurs A, A1, A2 et A3 et de la voirie (voir Figure No. 6) permettra la viabilisation des quartiers de redressement R1, R2, R3 et R4, ainsi que C1, constituant le secteur A. Les investissements RDE (l'électricité et l'eau potable) sont dans les environs de 18,53 MDH.

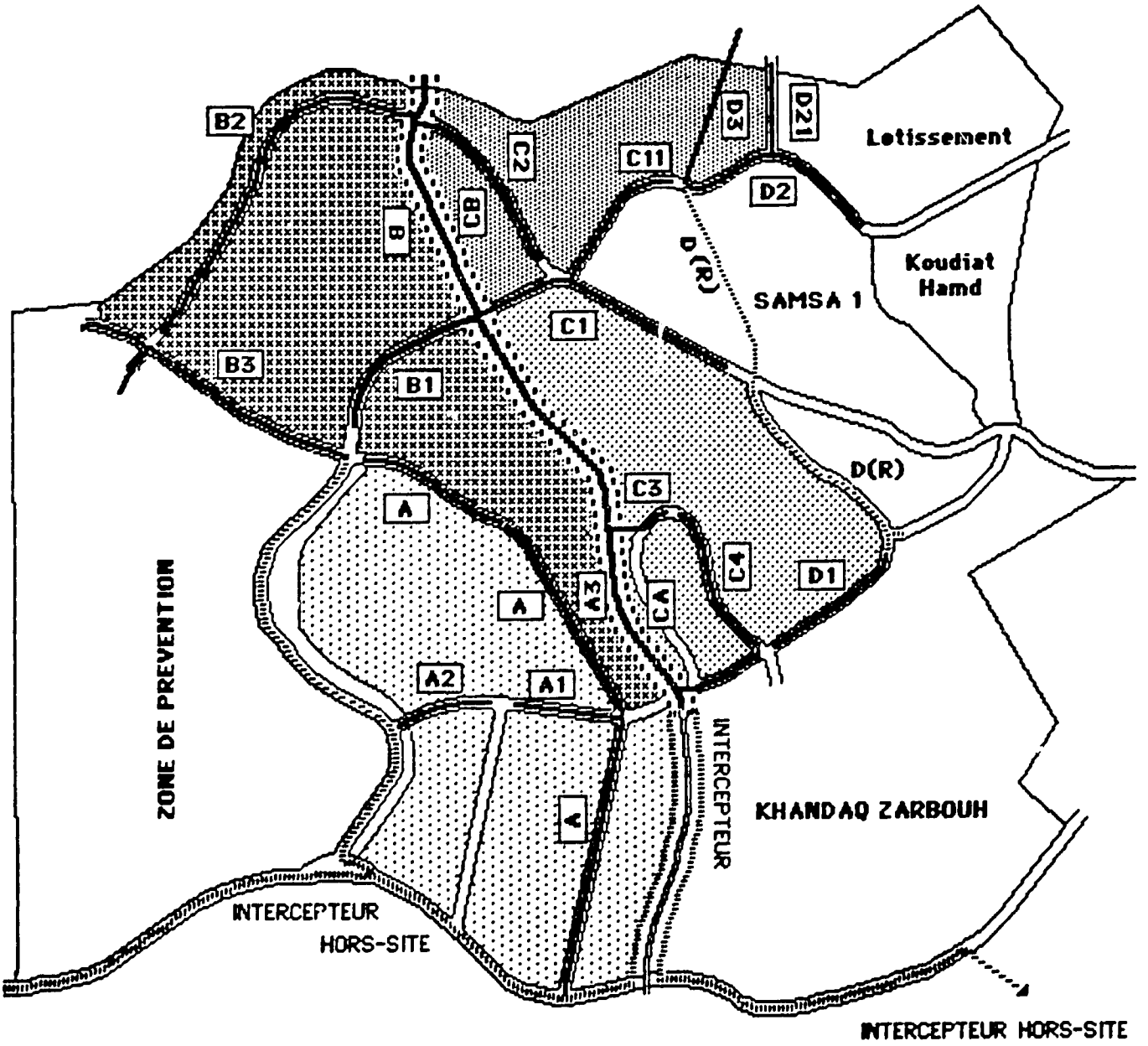
L'investissement municipal total nécessaire au raccordement du secteur A est d'environ 6,93 MDH. (Voir Tableau No. 11)

Le raccordement du secteur B (R5 et R6) nécessite la réalisation des collecteurs CA, C3, C4 et D1. L'investissement total nécessaire est de 4.38 MDH.

Pour le secteur C (R7 et C2), le raccordement est tributaire de la réalisation des collecteurs CB, C2, C1, C11, D3, D2 et D21. L'investissement nécessaire pour la viabilisation de ce secteur est de 5,473 MDH.

Enfin, la réalisation des collecteurs B, B1, B2 et B3 permettra la viabilisation du secteur D en terrains vierges (A1 et A2). L'investissement nécessaire pour ce secteur est de 5.035 MDH.

FIGURE N°6 : TRANCHES DE REALISATION DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT



LEGENDE :

- COLLECTEURS PROJETES SUR LA ZAC
- COLLECTEUR DES EAUX PLUVIALES
- COLLECTEUR DES EAUX USEES SUR OUED SAMSA
- COLLECTEURS PROJETES EN AMONT DE LA ZAC
- A2 DENOMINATION DU COLLECTEUR PROJETE

- 1e TRANCHE
- 2e TRANCHE
- 3e TRANCHE
- 4e TRANCHE

TABLEAU NO. 11 : ECHEANCIER DE REALISATION (en DH)				
ANNEE	SECTEUR	INVESTISSEMENT MUNICIPAL	INVESTISSEMENT RDE	COLLECTEURS
1	A	6.930.000	5.340.000	A, A1, A2 et A3
2	B	4.380.000	3.611.000	CA, C3, C4 et D1
3	C	5.473.000	4.828.000	CB, C2, C1, C11, D3, D2 et D21
4	D	5.035.000	4.753.000	B, B1, B2 et B3
TOTAL		21.818.000	18.532.000	

Notons que la viabilisation de la ZAC s'appuie sur l'hypothèse que les collecteurs de la Zone de Prévention, de l'intercepteur et de la restructuration de Samsa 1 sont déjà réalisés et opérationnels.

En matière de coût, l'investissement nécessaire à chaque secteur est calculé au prorata de la surface desservie par l'ensemble des réseaux. En effet, les tronçons des différents réseaux sont calculés et dimensionnés pour l'ensemble du périmètre de la ZAC et doivent donc être imputés judicieusement au prorata du service rendu.

En ce qui concerne l'ordonnancement des travaux, le branchement des différents collecteurs d'assainissement projetés impose une programmation dans le temps des différents secteurs d'intervention sur la ZAC. C'est ainsi que le secteur A peut être viabilisé indépendamment du reste de la ZAC. Les secteurs C et D sont tributaires de la viabilisation du secteur B.

En résumé, nous retiendrons que les secteurs A et B peuvent être équipés en premier lieu et indépendamment du reste de la ZAC.

Les secteurs C et D ne pourront être viabilisés qu'après l'équipement du secteur B.

Plusieurs combinaisons sont possibles. Nous retiendrons, pour le montage financier de la réalisation de la ZAC, l'échéancier proposé dans le Tableau No. 11.

Un planning global d'exécution est montré dans le tableau suivant (Tableau No. 12).

TABLEAU NO. 12. Tétouan ZAC - Planning d'Exécution des Travaux (Voirie, Assainissement, Eau Potable et Electricité)

ANNEE	1	2	3	4
Secteur A	XXXXXXXXX			
Secteur B		XXXXXXXXX		
Secteur C			XXXXXXXXX	
Secteur D				XXXXXXXXX

Sources: Tableau No. 6 et Fiche No. 3

CHAPITRE V - MONTAGE FINANCIER

1. DONNEES ET PRINCIPES DE FINANCEMENT

1.1. Moyens de Financement

Il est supposé que la Municipalité de Tétouan ne dispose pas de fonds propres à investir dans l'aménagement de la ZAC et qu'elle utilise exclusivement un financement FEC[8].

Ce financement, par tranches annuelles (ou trimestrielles) de prêt, au taux de 12.50%, est remboursable en cinq ans, à annuités constantes sans différé d'amortissement, selon les règles habituelles, retenues dans les calculs qui suivent.

Mais bien entendu, ces conditions peuvent être adaptées aux besoins particuliers de l'ensemble de l'opération Dersa-Samsa, la Municipalité utilisant au mieux sa trésorerie, en particulier, en ce qui concerne le recouvrement des dépenses de l'assainissement hors-site imputable à la ZAC (Scénario 2 du plan financier, voir ci-après).

Pour la compréhension du raisonnement financier, il a été considéré que le secteur ZAC faisait l'objet d'une comptabilité distincte et d'un sous-compte spécial particulier, qui paraît souhaitable pour mieux analyser ce qui concerne la ZAC dans l'ensemble du PDU.

1.2. Règlement des Dépenses

Il est retenu comme hypothèse que les travaux réalisés font l'objet de règlements, au rythme de leur exécution, avec un décalage réel éventuel dont il n'est pas tenu compte.

Compte tenu des sommes en jeu et du calendrier théorique d'exécution, il paraît suffisant de globaliser les dépenses par secteurs géographiques d'intervention et par années.

Par ailleurs, il n'est pas tenu compte dans les besoins de financement ZAC des dépenses liées aux travaux d'assainissement hors-site qui disposent d'un planning d'exécution indépendant dans le PDU.

1.3. Principes de recouvrement des dépenses

1.3.1. Système proposé

Au préalable, il est proposé de recouvrer, en même temps, les dépenses liées directement à la réalisation de la ZAC (équipements financiers imputables à la Municipalité) et la quote-part de la ZAC dans les dépenses de réalisation de l'assainissement hors-site de la ville.

---

[8]On aurait pu envisager que la Municipalité acquiert elle même une partie des terrains vierges pour les lotir et les revendre avec une plus value, mais cela correspondrait à une autre conception de l'opération qui n'est pas celle de la "concertation".

Par ailleurs, si l'on exclue la prise en charge par le budget général de la Ville de Tétouan du coût (total ou partiel) des équipements réalisés dans la ZAC, son recouvrement peut être fondé sur la contribution des Riverains aux dépenses d'équipement et d'aménagement, parfois appelée Taxe de Voirie.

Dans le cadre de la ZAC, le terme de "riverain" doit être entendu au sens large de bénéficiaire des équipements réalisés. Les équipements en cause concernent en effet l'ensemble des occupants ou des propriétaires fonciers de la ZAC et il ne serait pas équitable d'en imputer le coût au seuls "riverains" stricto sensu des voies et réseaux créés.

Comme pour la quote-part du "hors-site", il est donc proposé d'assurer le recouvrement de l'ensemble des dépenses engagées au titre de l'aménagement et de l'équipement de la ZAC par la Municipalité de Tétouan, auprès de l'ensemble des propriétaires de terrains situés dans la ZAC, non pas au prorata des linéaires de façades, mais au profit des surfaces utiles nettes pondérées.

Puisque l'Avant-projet d'aménagement de la zone distingue des secteurs destinés à recevoir des immeubles de hauteurs maximales distinctes, il est proposé de taxer davantage les propriétaires de terrains susceptibles de recevoir les constructions les plus hautes, situés en bordure des axes principaux.

La surtaxe qui leur est ainsi demandée est justifiée par les faits suivants:

- Plus value généralement significative résultant de la localisation sur une voie importante.
- Minimum de dépenses d'équipement de desserte intérieure du fait de la proximité ou de l'existence des réseaux principaux.

Le différentiel de taux entre les zones d'habitat économique situées en retrait des axes principaux et les zones d'immeubles doit être défini de façon équitable par le Municipalité.

Par analogie avec la taxe municipal sur les lotissements (entre 7DH/m^2 et 30DH/m^2), on pourrait envisager une échelle maximum de 1 à 4.

Par simplification et en l'absence de zonages précis, les calculs qui suivent ont été établis sur les hypothèses suivantes:

- Proportions de constructions type R + 2 : 90%
- Proportions de constructions type R + 3 ou davantage : 10%
- Taux applicable à la seconde catégorie triple du taux applicable à la première.

1.3.2. Fondements juridiques du mode de recouvrement proposé des coûts d'équipements engagés par la Municipalité

- La ZAC correspondra à un périmètre d'aménagement tel qu'il est prévu au Dahir du 30 juillet 1952 concernant l'Urbanisme. Ce périmètre est défini par un Plan d'Aménage-

ment et un Règlement de constructions et d'hygiène, qui peut fixer hauteur et implantation des immeubles.

- La contribution aux dépenses d'aménagement des riverains résultant du Dahir du 23 mars 1962 permet la récupération des coûts sur les bénéficiaires des équipements.
- Le Dahir du 30 septembre 1953 permet à l'administration de faire exécuter elle même des travaux dans le cas de terrains mis en vente sans autorisation de lotissements (ce qui est le cas de la plupart des lots bâtis) et de poursuivre le remboursement des frais, à proportion de la superficie des lots.

1.3.3. Cas particuliers des secteurs de contribution C1 et C2 (lotissement Koudiat El Hamd et secteur Sud en bordure de la zone de Tanger)

On peut considérer que le lotissement réglementaire Koudiat Hamd (en cours) a déjà supporté des coûts d'équipement, en particulier en matière de voirie et de réseaux d'assainissement qui auraient été moins élevés si la ZAC était déjà équipée.

De la même façon, certains considèrent que la zone Sud (C1), où l'on va recaser les 400 personnes délogées de la zone Restructuration de Dersa, ne doit pas supporter les coûts d'équipement de la ZAC dans les mêmes proportions que les autres secteurs.

Il s'agit de choix délicats qui nécessitent une bonne appréciation des avantages et des inconvénients de chaque méthode de répartition, sachant que ce que les uns ne paient pas est payé par les autres.

D'une façon générale, il semble, au minimum, justifié que faire supporter à ces deux secteurs le coût des équipements hors-site dont ils bénéficieront.

2. VARIANTES DE CALCUL DES TAUX DE RECOUVREMENT

Pour mettre en évidence les conséquences des différents choix possibles, il a été établi trois variantes de calcul des taux de recouvrement; les calculs étant présentés en milliers de Dirhams.

Variante A - Traitement uniforme sur l'ensemble de la ZAC (avec ou sans recouvrement des dépenses de l'assainissement hors-site).

Variante B - Imputations des seuls coûts de l'assainissement hors-site de la ville aux secteurs C1 et C2.

Variante C - Imputations des seuls coûts d'équipements hors-site au secteur C2 (lotissement Koudiat El Hamd) seulement.

La Variante B est préférée par la Municipalité de Tétouan. Il est à noter que des coefficients d'occupation du sol indiqués ne représentent pas un "zoning" mais plutôt des indicateurs de recouvrement par localisation de parcelle. Le recouvrement par parcelle est également calculée à partir du m^2 semi-nette de parcelle. Une taxe au m^2 de parcelle nécessiterait une modification dans les textes existants mais ceci représenterait un mécanisme de recouvrement plus équitable que la taxe au mètre linéaire de façade. En

tout état de cause, en ce moment le BET ne peut pas être plus précis sans un plan d'aménagement de détail et/ou un plan de lotissement de la ZAC. Les détails se trouvent dans l'Annexe No. 6.

Ce tableau récapitulatif des trois variantes montre le taux de contribution au m² de parcelle de surface semi-nette (lotissement):

TABLEAU NO. 13: TABLEAU RECAPITULATIF DES TROIS VARIANTES

VARIANTES	REGIME GENERAL	REGIME PARTICULIER
Variante A - Scénario I		
- Parcelles à R+2	22 DH/m²	--
- Parcelles à plus R+2	66 DH/m²	--
Variante A - Scénario 2		
- Parcelles à R+2	38 DH/m²	--
- Parcelles à plus R+2	114 DH/m²	--
Variante B (y c. hors-site)2		
- Parcelles à R+2	49 DH/m²	16 DH/m²
- Parcelles à plus R+2	147 DH/m²	48 DH/m²
Variante C (y c. hors-site)		
- Parcelles à R+2	44 DH/m²	16 DH/m²
- Parcelles à plus R+2	132 DH/m²	48 DH/m²

3. RECOUVREMENT DES INVESTISSEMENTS

Deux possibilités se présentent en Maître d'ouvrage du PDU et de la ZAC, soit recouvrer les investissements engagés sur le périmètre de la ZAC indépendamment de ceux de l'assainissement hors-site de la ville (composante PDU), soit les recouvrer en même temps pour éviter les doubles procédures administratives, voire aussi pour atténuer le recours à l'emprunt FEC. C'est le Scénario 2 de la Variante A qui est choisi dans ce qui suit; le montage financier du Scénario 1 est présenté en Annexe No. 3.

Par ailleurs, en bonne logique, il conviendrait de réclamer le paiement des taxes auprès de l'ensemble des propriétaires fonciers de la ZAC, à mesure de l'avancement des travaux dans les différents quartiers et secteurs, ce qui assurerait l'équilibre financier de l'opération.

D'où, la proposition de retenir la Variante A (comprenant le Scénario 2).

Toutefois, compte tenu des problèmes d'identification des propriétaires de parcelles non bâties et des motivations différentes des démarches distinctes auprès des différentes catégories ont été retenues.

3.1. Auprès des Propriétaires de parcelles bâties

Sur la base d'une taxe de 38 DH/m^2 l'occupant d'une parcelle de 120 m^2 semi-net (ou 100m^2 net) serait redevable d'une participation de 4560 DH (y compris sa contribution sur le hors-site).

Selon ses capacités financières, la Municipalité pourrait lui consentir des délais de règlement sur cinq ans (durée du prêt FEC), à mensualités constantes, au taux de 13.50% (tenant compte des frais de gestion de la Municipalité (1%)), ce qui représenterait, pour le cas présent, 105 DH/mois, environ.

3.2. Auprès des Propriétaires de parcelles non bâties

Le principe de recouvrement immédiat devrait être adapté aux réalités économiques et sociales.

Face à des propriétaires avisés et disposant des capacités financières nécessaires, la Municipalité devrait exiger le règlement immédiat des taxes dues.

A l'égard des propriétaires modestes, non motivés pour occuper eux-même leurs parcelles ou pour les commercialiser, il conviendrait d'engager des actions d'animation, pour les inciter à se regrouper, en vue de réaliser des lotissements. Ces parcelles vendues de ces lotissements leurs permettraient de payer leur quote-part dans les travaux d'équipement de la ZAC, sans leur créer de difficulté majeure.

Pour les motiver dans cette démarche, la Municipalité pourrait accorder un délai de paiement d'une durée d'un an, à compter de l'émission de l'avis de recouvrement de la taxe, à tous les propriétaires qui déposeraient un dossier de lotissement de leur propriété, dans un délai déterminé, cohérent par rapport aux formalités à accomplir.

D'autre types de motivations telles que l'assistance dans la clarification des droits de propriété ou les démarches d'immatriculation foncière pourraient agir dans le même sens et contribuer à élargir l'offre de terrains à bâtir.

Enfin et surtout si l'équilibre financier de l'aménagement de la ZAC le permet, on pourrait consentir une réduction significative du montant de la taxe de lotissement pour les lotissements économiques créés dans un délai limité dans le temps (deux ans, par exemple).

On peut considérer en effet que, par rapport à d'autres quartiers de Tétouan où le coût des réseaux primaires n'a pas été répercuté sur les bénéficiaires, le système de recouvrement prévu sur la ZAC constitue de fait une simili taxe de lotissement.

Mais, ce point nécessite un examen précis au moment du démarrage de l'opération et en fonction de l'état du marché foncier à l'époque.

En effet, une exonération partielle de la taxe sur les lotissements sera plus ou moins utile selon que la demande sera plus ou moins forte dans le secteur:

- Si la demande est très forte et si les prix du foncier dans la ZAC laissent une marge convenable aux propriétaires, après paiement des équipements publics et privés, la Municipalité n'a pas de raison de se priver d'une recette assurée.
- A contrario, si la demande foncière est faible il y aura intérêt à ne pas majorer les prix et à faciliter la commercialisation, en particulier sur les premiers secteurs équipés, pour assurer dès le démarrage une dynamique commerciale indispensable au succès de la ZAC.

Une cohérence sera évidemment nécessaire entre la politique de prix menée sur la Zone de Prévention et sur la ZAC.

4. HYPOTHESES DE DEROULEMENT DES OPERATIONS

En fonction de ce qui a été exposé plus haut, il faudrait que la cellule d'animation, mise en place sur la ZAC (CCA), entame ses premières démarches auprès des propriétaires, dès l'engagement des premiers travaux sur le premier secteur, et poursuivre son action à mesure de l'avancement des équipements principaux.

Si son action est efficace, on peut supposer que les propriétaires se laisseront convaincre et que dans chaque secteur les terrains non bâtis se transformeront peu à peu en lotissements.

En l'absence de données statistiques exactes, il a été retenu comme hypothèse que l'ensemble des parcelles d'un secteur serait transformé en "lotissements" au rythme suivant (voir les Tableaux No. 1 et 2, répétés sur la page suivante):

Année 1 : 40%
Année 2 : 30%
Année 3 : 15%
Année 4 : 10%
Année 5 : 5%

Cette analyse tient compte du fait que les différents secteurs devraient être équipés selon une chronologie cohérente avec l'évolution de la demande sur le marché foncier en supposant que les parcelles seront vendues suivant les lois du marché et sans marges excessives.

Pour l'analyse financière, il est considéré que les lotissements créés ouvrent droit au recouvrement de la taxe sur les lotissements dès leur année de création et correspondent à une offre immédiate de parcelles commercialisables (l'usage permettant de vendre jusqu'à un tiers des parcelles avant équipement effectif par le lotisseur).

TABLEAU NO. 1. Transformation en Lotissement Par Hectare (Semi-Net)						
		Secteur A	Secteur B	Secteur C	Secteur D	Total
ANNEE	1					0,00
ANNEE	2	8,60				8,60
ANNEE	3	6,245	6,42			12,88
ANNEE	4	3,23	4,82	11,28		19,32
ANNEE	5	2,15	2,41	8,46	7,16	20,18
ANNEE	6	1,08	1,61	4,23	5,58	12,49
ANNEE	7		0,80	2,82	2,79	6,41
ANNEE	8			1,41	1,86	3,27
ANNEE	9				0,93	0,93
Total		21,51	16,05	28,19	18,32	84,07
Sources: Fiche No. 2 et Tableau No. 8						

TABLEAU NO. 2. Transformation en Lotissement par Nombre de Parcelles						
		Secteur A	Secteur B	Secteur C	Secteur D	Total
ANNEE	1					0
ANNEE	2	926				926
ANNEE	3	695	530			1.225
ANNEE	4	347	398	804		1.549
ANNEE	5	231	199	603	469	1.502
ANNEE	6	116	133	302	366	2915
ANNEE	7		66	201	183	450
ANNEE	8			101	122	222
ANNEE	9				61	61
Total		2.315	1.326	2.010	1.200	6.851
Sources: Fiche No. 2 et Tableau No. 8						

Quant à la commercialisation, dont on suppose qu'elle s'étendra sur 15 ans pour l'ensemble de la ZAC, on retient pour hypothèse le rythme suivant:

50% des parcelles vendues à la fin de la 3ème année.
75% " " 5ème année.
100% " " 10ème année.
(avec une évolution linéaire à l'intérieur de chaque période)

5. TABLEAUX FINANCIERS

5.1. Hypothèses générales

- Exécution de l'ensemble des travaux concernant la ZAC sur quatre ans, selon les tranches correspondant aux quatre secteurs et règlement des dépenses au cours de la même année; seules les dépenses imputables à la Municipalité sur le périmètre de la ZAC sont prises en compte; celles de l'assainissement hors-site fait partie d'un montage technico-financier à part dans le cadre du PDU.
- Selon le Scénario 2 de la Variante A, le recouvrement concernera, en même temps, celui de l'équipement hors-site; le Scénario 1 étant présenté en Annexe No. 3.
- Il est tenu compte du phénomène de l'inflation qui se répercutera sur les coûts (révision des prix de 7% par an).
- Le déblocage des financements FEC a été globalisé en quatre fractions correspondant à chaque tranche, remboursables par annuités constantes sur cinq ans, avec possibilité de remboursement anticipé sans pénalités, au taux de 12.50%.

5.2. Evaluation du recouvrement des différentes taxes

Le Plan financier de l'opération est présenté dans le Tableau No. 14.

5.2.1. Contribution des riverains aux dépenses d'équipement

5.2.1.1. Parcelles bâties au début de la ZAC (Tableau No. 14.I)

- Evaluation sur la base des hypothèses de la Variante A - Scénario 2, avec montant de taxe pondéré au m^2 de surface semi-nette, appliqué à la surface semi-nette de chaque secteur.

  Valeur instantanée :
  (38 DH/m^2 x 0,9 + 114 DH/m^2 x 0,1) x 18,9ha x 10.000 m^2/ha = 8.619.000 DH
- Recouvrement effectué auprès des assujettis par mensualités sur 5 ans représentant frais financiers inclus : 12.402.000 DH

5.2.1.2. Parcelles constructibles (Tableau No. 14.II)

- Evaluation de la contribution calculée au prorata des surfaces mises en lotissements selon les hypothèses de la Variante A - Scénario 2, sur la base d'un montant unitaire pondéré au m^2 de surface semi-nette, appliqué à la surface semi-nette de chaque secteur.

TABLEAU NO. 14: ZAC DE TETOUAN - PLAN FINANCIER (Scénario 2)

ANNEES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15 à 18	TOTAL
I/ CONTRIBUTION																
- Parcelles bâties existantes																
(Surface semi-nette en ha)	12.88	3.64	1.68	0.70												
- Montant des contributions	-															18.90
(Surface en m2 x Taux part.)	5,873	1,660	766	319												
- Recouvrement annuel:																8,619
Secteur A		1,690	1,690	1,690	1,690	1,690										
Secteur B			478	478	478	478	478									8,452
Secteur C				220	220	220	220	220								2,388
Secteur B					92	92	92	92	92							1,102
TOTAL I RECOUVRE (KDH)		1,690	2,168	2,388	2,480	2,480	790	312	92							459
																12,402
II/ LOTISSEMENTS A REALISER																
Superficie dans Secteur A		86,049	64,537	32,268	21,512	10,756										
Superficie dans Secteur B			64,216	48,162	24,081	16,054	8,027									215,122
Superficie dans Secteur C				112,752	84,564	42,282	28,188	14,094								160,541
Superficie dans Secteur D					71,600	55,800	27,900	18,600	9,300							281,881
Ensemble (m2 semi-net)		86,049	128,753	193,183	201,758	124,892	64,115	32,694	9,300							183,200
Recouvrement par contribution																840,744
(Surface m2 x Taux de part.)		3,924	5,871	8,809	9,200	5,695	2,924	1,491	424							
																38,338
III/ Recouvrement Taxe sur		215	322	483	504	312	160	82	23							
lotissements calculée à raison			215	322	483	504	312	160	82	23						2,102
de 5 DH/m2 semi-net en 2 ans		215	537	805	987	817	473	242	105	23						2,102
																4,204
IV/ COMMERCIALISATION																
DES PARCELLES (m2 semi-net)		(16.7%)	(16.7%)	(16.6%)	(12.5%)	(12.5%)	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)					(100%)
Lotissements initiés en An 2		14,341	14,341	14,255	10,756	10,756	4,302	4,302	4,302	4,302	4,302					85,963
en An 3			21,459	21,459	21,330	16,094	16,094	6,438	6,438	6,438	6,438	8,438				128,624
en An 4				32,197	32,197	32,004	24,148	24,148	9,659	9,659	9,659	9,659	9,659			192,990
en An 5					33,626	33,626	33,425	25,220	25,220	10,088	10,088	10,088	10,088	10,088		201,556
en An 6						20,815	20,815	20,690	15,612	15,612	6,245	6,245	6,245	6,245	8,245	124,767
en An 7							10,686	10,686	10,622	8,014	8,014	3,206	3,206	3,206	6,412	64,051
en An 8								5,449	5,449	5,416	4,087	4,087	1,635	1,635	4,904	32,661
en An 9									1,550	1,550	1,541	1,163	1,163	465	1,860	9,291
Total		14,341	35,800	67,911	97,910	113,296	109,470	96,933	78,851	61,079	50,374	40,884	31,995	21,638	19,420	839,903

TABLEAU NO. 14: PLAN FINANCIER (Scénario 2 - suite)

ANNEES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15 à 18	TOTAL
Taxes sur les constructions (Evaluation)		20	50	96	138	159	154	136	111	86	71	57	45	30	27	1,181
TOTAL IV (en KDH)			20	50	96	138	159	154	136	111	86	71	57	45	58	1,181
		20	71	146	233	297	313	290	247	197	157	128	102	75	85	2,362
V/ CONTRIBUTIONS CUMULEES																
Contributions collectées sur																
- Parcelles bâties I		1,690	2,168	2,388	2,480	2,480	790	312	92	0	0	0	0	0	0	12,402
- Parcelles à bâtir II		3,924	5,871	8,809	9,200	5,695	2,924	1,491	424	0	0	0	0	0	0	38,338
- Taxes sur lotissements III		215	537	805	987	817	473	242	105	23	0	0	0	0	0	4,204
- Taxes sur constructions IV		20	71	146	233	297	313	290	247	197	157	128	102	75	85	2,362
TOTAL RECOUVREMENTS V		5,849	8,647	12,148	12,901	9,289	4,500	2,335	868	220	157	128	102	75	85	57,306
VI/ RECAPITULATION																
DEPENSES A FINANCER	7,671	5,187	6,035	6,828												26,621
TOTAL TAXES A ENCAISSER		5,849	8,647	12,148	12,901	9,289	4,500	2,335	868	220	157	128	102	75	85	57,306
SOLDE 1	-7,671	662	1,712	5,321	12,901	9,289	4,500	2,335	868	220	157	128	102	75	85	
TIRAGES SUR PRET FEC	7,671	1,492	862	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TIRAGES SUR PRET F.E.C. ET ECHEANCES ANNUELLES CORRESPONDANTES, A PARTIR DE L'ANNEE SUIVANTE-		-2,154	-2,154	-2,154	-2,154	-2,154	-419	-242	0	0	0	0	0	0	0	
			-419	-419	-419	-419	-242	0	0	0	0	0	0	0	0	
				-242	-242	-242	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
							0	0	0	0	0	0	0	0	0	
								0	0	0	0	0	0	0	0	
									0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL ANNUITES	0	-2,154	-2,573	-2,815	-2,815	-2,815	-661	-242	0	0	0	0	0	0	0	
SOLDE DE TRESORERIE	0	0	0	2,505	10,086	6,474	3,838	2,093	868	220	157	128	102	75	85	0	0
SOLDE CUMULE	0	0	0	2,505	12,591	19,064	22,903	24,996	25,864	26,084	26,241	26,369	26,472	26,547	26,632	26,632	26,632

Valeur instantanée :
(38 DH/m^2 x 0,9 + 114 DH/m^2 x 0,1) x 84,074ha x 10.000 m^2/ha = 38.338.000 DH

- Recouvrement calculé au prorata des surfaces mises en lotissements chaque année et par secteurs.

5.2.2. Taxe sur les lotissements (Tableau No. 14. III)

Elle est assise, à Tétouan, sur la surface nette lotie à des taux variant de 7 à 30 DH/m^2, en fonction des types d'immeubles à y édifier.

En l'absence de plan d'aménagement détaillé, il a été considéré que la surface nette lotie ne représente que 70 à 80% de la surface semi-nette et que la majorité des logements seraient de type économique.

En conséquence, les calculs de recouvrement de cette taxe sont basés sur un montant unitaire théorique de 5 DH/m^2 de surface semi-nette. Ce chiffre globalisé représente 4,2 MDH pour un potentiel de 9000 logements à réaliser, soit 500 DH environ par logement, ce qui paraît minime. Cette évaluation prudente est justifiée par le fait que l'évaluation de la contribution a été calculée en optimisant sa collecte et que, dans la réalité, comme c'est indiqué plus haut, la Municipalité aura probablement plus de difficulté à recouvrer successivement ces deux taxes même si elles sont décalées d'un an l'une par rapport à l'autre.

Le lotissement Koudiat Hamd n'a pas été exclu de l'évaluation, car si la taxe a déjà été versée, il conviendrait de l'imputer au compte spécial de la ZAC. Le calcul de recouvrement suppose un versement en deux moitiés sur deux ans.

5.2.3. Taxe sur les constructions (Tableau No. 14.IV)

Recouvrée lors du permis de construire et assise sur la superficie couverte, au taux maximum de 20 DH/m^2 de surface couverte, à l'exclusion des logements économiques. Elle ne concerne donc en principe que 10% des aires constructibles. A défaut de zonage précis et pour se raccorder au planning de commercialisation des lotissements, connue en surfaces semi-nettes, on considère que l'emprise au sol des bâtiments des zones considérées représente 75% de la superficie lotie nette, qui représente elle même 75% de la superficie lotie semi-nette. Concernant le nombre de planchers, l'évaluation repose sur une moyenne de 2,5 planchers.

Le calcul de la taxer globale effectué sur la base de 20DH/m^2 de surface couverte donne ceci:

840.700 x 0,1 x 0,75 x 0,75 x 2,5 x 20 = 2,362 MDH

L'estimation du recouvrement dans le temps est calculée au prorata des surfaces de lotissement commercialisées avec un paiement en deux fractions égales sur deux ans.

5.3. Ensemble des Recouvrements

Récapitulation des différentes taxes sur le Tableau No. 14.V.

5.4. Récapitulation des flux financiers (Tableau No. 14.VI)

Le Tableau No. 14.VI présente la combinaison des dépenses proprement dites (non compris le hors-site), des recouvrements de taxes, de la mise en jeu des tranches de prêts FEC et de leur remboursement.

Il met en évidence la possibilité d'équilibrer une opération comme la ZAC de Tétouan dans les conditions et planning préconisées (sans fonds propres, alors que les dépenses engagées sur quatre ans ne pouvant être recouvrées que sur une période beaucoup plus longue, pendant laquelle couvrent des frais financiers au taux de 12,5% - huit ans dans ce cas). Cela a été possible, d'une part, par la réutilisation d'une partie de la somme recouverte de l'équipement hors-site (en attente de son démarrage de réalisation) et, d'autre part, surtout par la présence de certaines taxes fixes non liées à la somme dépensée (taxes sur les lotissements et taxes sur les constructions).

Le Tableau No. 14.VI dégage un surplus de 26.632.000 DH dont 19.852.000 DH représentent la quote-part recouverte de l'équipement hors-site; le surplus net étant de 6.780.000 DH.

En comparant cette valeur aux résultats financiers du Scénario 1 de la Variante A (Tableau No. 15) qui donnent un surplus financier de, seulement, 214.000 DH on notera que les recours à l'emprunt ont consommé la différence des excédents financiers.

5.5. Principes de Calculs de Recouvrement (RDE)

Les principes de calculs de recouvrement pour les travaux de RDE sont présentés ci-dessous.

La taxe de participation pour les travaux de l'électricité et de l'eau potable est de:

$$T1 = k \times (R + mr)^{N/2} \; To \; I/Io$$

Dont:
- k = 1
- R = Surface en m^2 du lot
- m = Nombre de niveau diminué de 2
- r = Surface en m^2 de l'étage courant
- To = Participation de référence 1973 = 69,58 DH
- Io = Prix du ml en a.c. 80 à la même année (14,7 DH)
- I = Prix du ml en a.c. 80 actuel

La formule s'appliquent aussi bien pour un devis normal que pour un lotissement.

Formule de taxe de renforcement au debt $Q = \frac{\text{surface habitable}}{100}$

Source: RDE Tétouan

5.6. Aspects Socio-Economiques

5.6.1. Conséquences pour les ménages déjà installés dans la ZAC

Le système de recouvrement prévu à l'égard des propriétaires de parcelles déjà édifiées, paraît compatible avec des revenus modestes puisqu'il représente près de 105 DH/mois par ménage pendant cinq ans (y compris la contribution sur le hors-site).

En contrepartie, ceux ci bénéficieront des équipements primaires qui valoriseront leur propriété.

5.6.2. Influence sur l'offre foncière

Si l'on cumule les différentes taxes imposées au niveau d'une parcelle moyenne de 100 m^2 utiles on atteint un total de l'ordre de 6000 DH[9] au titre des équipements de voirie et assainissement primaires (y compris la contribution sur le hors-site), auquel s'ajoutera le coût des équipements de desserte, dans chaque lotissement, couramment évalué à 20.000 DH par lot.

Selon la valeur du terrain brut d'origine (50 à 100 DH/m^2), on peut donc prévoir des lots commercialisés entre 31.000 et 39.000 DH. Il est à noter que les coûts d'équipement interne des lotissements paraissent élevés. Selon l'état du marché immobilier à Tétouan, il peut être envisagé la réduction de la taxe sur les lotissements, voire son exonération selon le Scénario 2. Cela favoriserait la mise en lotissements des terrains de Samsa ainsi que différentes formes de concertation entre la Municipalité et des propriétaires fonciers.

---

[9]Ou environ 4000 DH (non compris la contribution sur le hors-site).

TABLEAU NO. 15: ZAC TETOUAN - PLAN FINANCIER (Scénario 1)

ANNEES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15 à 18	TOTAL	
I/ CONTRIBUTION																	
- Parcelles bâties existantes																	
(Surface semi-nette en ha)	12.88	3.64	1.68	0.70												18.90	
- Montant des contributions																	
(Surface en m2 x Taux part.)	3,343	945	436	182												4,906	
- Recouvrement annuel:																	
Secteur A		962	962	962	962	962										4,811	
Secteur B			272	272	272	272	272									1,360	
Secteur C				125	125	125	125	125								627	
Secteur B					52	52	52	52	52							261	
TOTAL I RECOUVRE (KDH)		962	1,234	1,360	1,412	1,412	450	178	52							7,059	
II/ LOTISSEMENTS A REALISER																	
Superficie dans Secteur A		86,049	64,537	32,268	21,512	10,756										215,122	
Superficie dans Secteur B			64,216	48,162	24,081	16,054	8,027									160,541	321,082
Superficie dans Secteur C				112,752	84,564	42,282	28,188	14,094								281,881	563,762
Superficie dans Secteur D					71,600	55,800	27,900	18,600	9,300							183,200	366,400
Ensemble (m2 semi-net)		86,049	128,753	193,183	201,758	124,892	64,115	32,694	9,300							840,744	1,595,439
Recouvrement par contribution																	2,846,683
(Surface m2 x Taux de part.)		2,234	3,342	5,014	5,237	3,242	1,664	849	241							21,823	
III/ Recouvrement Taxe sur		215	322	483	504	312	160	82	23							2,102	
lotissements calculée à raison			215	322	483	504	312	160	82	23						2,102	
de 5 DH/m2 semi-net en 2 ans		215	537	805	987	816	473	242	105	23						4,204	
IV/ COMMERCIALISATION																	
DES PARCELLES (m2 semi-net)		(16.7%)	(16.7%)	(16.6%)	(12.5%)	(12.5%)	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)					(100%)	
Lotissements Initiés en An 2		14,341	14,341	14,255	10,756	10,756	4,302	4,302	4,302	4,302	4,302					85,963	
en An 3			21,459	21,459	21,330	16,094	16,094	6,438	6,438	6,438	6,438	6,438				128,624	
en An 4				32,197	32,197	32,004	24,148	24,148	9,659	9,659	9,659	9,659	9,659			192,990	
en An 5					33,626	33,626	33,425	25,220	25,220	10,088	10,088	10,088	10,088	10,088		201,556	
en An 6						20,815	20,815	20,690	15,612	15,612	6,245	6,245	6,245	6,245	6,245	124,767	
en An 7							10,686	10,686	10,622	8,014	8,014	3,206	3,206	3,206	6,412	64,051	
en An 8								5,449	5,449	5,416	4,087	4,087	1,635	1,635	4,904	32,661	
en An 9									1,550	1,550	1,541	1,163	1,163	465	1,860	9,291	
Total		14,341	35,800	67,911	97,910	113,296	109,470	96,933	78,851	61,079	50,374	40,884	31,995	21,638	19,420	839,903	

TABLEAU NO. 15: PLAN FINANCIER (Scénario 1 - suite)

ANNEES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15 à 18	TOTAL
Taxes sur les constructions (Evaluation)	-	20	50	96	138	159	154	136	111	86	71	57	45	30	27	1,181
			20	50	96	138	159	154	136	111	86	71	57	45	58	1,181
TOTAL IV (en KDH)		20	71	146	233	297	313	290	247	197	157	128	102	75	85	2,362
V/ CONTRIBUTIONS CUMULEES																
Contributions collectées sur																
- Parcelles bâties I		962	1,234	1,360	1,412	1,412	450	178	52	0	0	0	0	0	0	7,059
- Parcelles à bâtir II		2,234	3,342	5,014	5,237	3,242	1,664	849	241	0	0	0	0	0	0	21,823
- Taxes sur lotissements III		215	537	805	987	817	473	242	105	23	0	0	0	0	0	4,204
- Taxes sur constructions IV		20	71	146	233	297	313	290	247	197	157	128	102	75	85	2,362
TOTAL RECOUVREMENTS V		3,431	5,184	7,325	7,869	5,767	2,900	1,559	646	220	157	128	102	75	85	35,448
VI/ RECAPITULATION																
DEPENSES A FINANCER	7,671	5,187	6,935	6,828												26,621
TOTAL TAXES A ENCA...		3,431	5,184	7,325	7,869	5,767	2,900	1,559	646	220	157	128	102	75	85	35,448
SOLDE 1	-7,671	-1,756	-1,752	497	7,869	5,767	2,900	1,559	646	220	157	128	102	75	85	
TIRAGES SUR PRET FEC	7,671	3,911	5,004	4,161	0	0	0	0	329	0	0	0	0	0	0	
TIRAGES SUR PRET F.E.C. ET ECHEANCES ANNUELLES CORRESPONDANTES, A PARTIR DE L'ANNEE SUIVANTE-		-2,154	-2,154	-2,154	-2,154	-2,154	-1,098	-1,405	-1,169	0	0	0	0	0	0	
			-1,098	-1,098	-1,098	-1,098	-1,098	-1,405	-1,169	0	0	0	0	0	0	
				-1,405	-1,405	-1,405	-1,405	-1,405	-1,169	0	0	0	0	0	0	
					-1,169	-1,169	-1,169	-1,169	-1,169	0	0	0	0	0	0	
						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
							0	0	0	0	0	0	0	0	0	
								0	0	0	0	0	0	0	0	
									0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL ANNUITES	0	-2,154	-3,253	-4,658	-5,827	-5,827	-3,673	-2,574	-1,169	-92	-92	-92	-92	-92	-92	
SOLDE DE TRESORERIE	0	0	0	0	2,042	-60	-773	-1,016	-194	128	64	36	10	-17	-7	0
SOLDE CUMULE	0	0	0	0	2,042	1,983	1,210	194	0	128	192	228	238	222	214	214

CHAPITRE VI - FICHES TECHNIQUES

Ce dernier chapitre se présente sous la forme d'une série de tableaux et fiches qui récapitulent les principales actions à engager dans le cadre de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) prévue dans le PDU Dersa-Samsa (Tétouan).

- Fiche No. 1 : Schéma de répartition des tâches des intervenants
- Fiche No. 2 : Tableau de données générales par secteur
- Fiche No. 3 : Schéma chronologique de mise en oeuvre
- Fiche No. 4 : Secteur A - Taboula
- Fiche No. 5 : Secteur B - Samsa Rive droite
- Fiche No. 6 : Secteur C - Samsa Nord
- Fiche No. 7 : Secteur D - Samsa Nord-Ouest

Previous Page Blank

FICHE N°1: SCHEMA DE REPARTITION DES TACHES DES INTERVENANTS

ORGANES	Rôles	TACHES
1- MAITRISE D'OUVRAGE DU PDU (Municipalité; Organe de décision et d'exécution) Sont concernés: - Président du Conseil Municipal - Conseil Municipal - Chef de la Cellule PDU - Chef de la Cellule ANHI - RDE (Pour eau et électricité)	Délibère	- Sur l'opportunité du Projet ZAC - Sur les stratégies d'actions (délimitation, (aménagement, planning, recouvrement,...) - Sur le financement du Projet
	Instruit et approuve	- Les dossiers de lotir et de bâtir - les dossiers de constitutions des associations de propriétaires
	Exécute	- La mise en place de la structure CCA - Le financement du Projet - Les consultations et sensibilisation de la population concernée (par les Elus) - Le recouvrement des coûts - Le contrôle de l'urbanisation
	Fait exécuter (par l'ANHI)	- La gestion technique du Projet (travaux) - Les études techniques du Projet - La réalisation physique des travaux
2- ASSISTANCE TECHNIQUE (ANHI; Organe d'exécution technqiue)	Est consultée	- Sur les stratégies d'action - Sur les dossiers d'autorisation de lotir
Sont concernés: - Directeur Général - Chef de l'Antenne de Tétouan - Ingénieur du CCA - Les Entreprises d'Etudes et Travaux	Exécute	- La gestion technique du Projet - La consultation des entreprises - La programmation des travaux - La mise en place de la structure CCA
	Fait exécuter	- Les études techniques du Projet - La réalisation physique des travaux
3- COMITE DU SUIVI DU PDU 4-COMITE DE COORDINATION TECHNIQUE ZAC (Province; Organes d'instruction, de coordination et de tutelle) Sont concernés: - Gouverneur de la Province (ou représentant) - Président du Conseil Municipal (ou représentant) - ANHI , Antenne de Tétouan - Fonds de l'Equipement communal - Service de l'Urbanisme - RDE - Conservation Foncière - Autres Services Extérieurs	Est consulté	- Sur l'opportunité du Projet - La programmation des travaux - Sur les problèmes de gestion rencontrés
	Instruit et approuve	- Les stratégies d'actions du Projet - Le financement du Projet et recouvrement - Les grands dossiers d'autorisation de lotir - La constitution de regroupements de propriétaires et lotisseurs
	Exécute	- Les consultations et sensibilisation de la population concernée (par les Autorités) - Le contrôle de l'urbanisation
	Coordonne	- Les actions des intervenants, y compris celles de Services extérieurs
5- CELLULE DE CONCERTATION ET D'ASSISTANCE (Municipalité + ANHI, Organe de la gestion de réalisation ZAC; S/responsabilité Cellules PDU) Sont concernés: - 1 Administrateur, Chef de Cellule (Municipalité) - 1 Ingénieur, Adjoint du Chef de Cellule (ANHI) - 1 Architecte (ANHI) - Les Cadres des Cellules PDU - 2 Adjoints techniques permanents - 5 Adjoints techniques détachés aux Amicales	Est consultée	- Sur les dossiers de constitution des Amicales - Sur les dossiers de lotir et de bâtir - Sur les dossiers de régularisation foncière - Sur les prises de contact avec la RDE
	Exécute	- La mise à jour des cartes d'utilisation des sols - L'identification des propriétaires - La sensibilisation de la population - Le contrôle de l'urbanisation de la Zone - Le Secrétariat du Comité de coordination ZAC - Le suivi du recouvrement des coûts
	Fait exécuter (Par l'ANHI)	- Les études techniques du Projet - La réalisation physique des travaux

SCHEMA DE REPARTITION DES TACHES DES INTERVENANTS (Suite)

ORGANES	Rôles	TACHES
6- LOTISSEURS ET ASSOCIATIONS DE PROPRIETAIRES (Organes bénéficiaires et d'exécution intra-quartier)	Sont consultés et délibèrent	- Sur les stratégies d'actions - Sur la programmation des travaux - Sur le recouvrement des dépenses municipales
Sont concernés: - Les Amicales de quartier - Les Lotisseurs indépendants - Les Adjoints techniques rattachés aux Amicales - Les Entreprises d'Etudes et Travaux - La population du Quartier	Exécutent	- La sensibilisation de la population - La constitution des Amicales - La programmation des réseaux de desserte - Le financement des réseaux de desserte - Les emplacements réservés aux équipements - Le recouvrement de certaines dépenses munic. - Le contrôle de l'urbanisation du Quartier
	Font exécuter (Entreprises)	- Les Plans de redressement de Quartier - Les travaux des réseaux tertiaires - Le remembrement parcellaire
7- SERVICES EXTERIEURS DES MINISTERES ET AUTRES (Organes de consultation et d'exécution)	Sont consultés	- Sur les stratégies d'action (Comité de suivi) - Sur la programmation (Comité de suivi) - Sur les emplacements réservés aux équipements - Sur l'Observatoire foncier
Sont concernés: - La RDE - Conservation Foncière - Enregistrement et Timbres - Tribunal des Adouls - Education nationale, Santé, Jeunesse et Sports,...	Exécutent	- La régularisation foncière - L'équipement primaire en eau et électricité - L'achat des terrains des équipements sociaux - La réalisation des équipements sociaux

FICHE N°2 : TABLEAU DES DONNEES GENERALES PAR SECTEUR

	SECTEUR A					SECTEUR B		SECTEUR C		SECTEUR D		ENSEMBLE			TOTAL
	R1	R2	R3	R4	C1	R5	R6	R7	C2	A1	A2	Redres.	Aménag.	Contrib.	
1/CONSISTANCE ACTUELLE:															
- Superficie (ha)	6.02	5.10	9.13	11.00	16.24	18.21	9.80	16.82	20.68	25.87	8.63	76.08	34.50	36.92	147.50
- Super. bâtie semi-nette	1.12	0.56	1.68	1.12	8.40	1.12	2.52	1.68	0.00	0.56	0.14	9.80	0.70	8.40	18.90
- Nbre de parcelles	23	13	5	16	2	34	13	29	2	16	12	133	28	4	165
- Nbre de parcelles bâties	80	40	120	80	600	80	180	120	0	40	10	700	50	600	1,350
- Sup. Equipements					1.86		0.70								
2/CONSISTANCE PROJETEE:															
- Population	2,497	1,735	3,676	3,749	7,300	6,887	3,969	6,462	10,001	9,783	3,317	28,974	13,112	17,301	59,381
- Ménages	480	334	707	721	1,404	1,324	763	1,243	1,923	1,881	638	5,572	2,521	3,327	11,419
- Parcelles	305	212	449	458	891	841	485	789	1,221	896	304	3,538	1,201	2,112	6,850
- Logements	457	318	673	687	1,337	1,261	727	1,184	1,832	1,792	608	5,307	2,401	3,169	10,876
- Sup. Habitat semi-net	4.53	3.15	6.67	6.80	13.24	12.49	7.20	11.72	18.14	13.89	4.71	52.57	18.61	31.39	102.56
- Sup. équip. projetés	1.10	0.00	2.11	1.49	0.72	1.91	0.70	2.11	0.22	7.65	1.06	9.42	8.71	0.94	19.07
- Sup. Voirie projetée	0.39	0.45	0.35	1.15	1.78	2.81	1.07	2.37	2.32	4.01	2.53	8.58	6.54	4.09	19.22
3/ LIN. VRD PRINCIPAUX:															
- Voirie carrossable (ml)	120	252	69	553	110	1,218	85	482		1,058	444	2,779	1,502	110	4,391
- Voirie piétonne (ml)						283	283					566	0	0	566
- Assainissement (ml):															
- Eaux usées	48	270	78	450	508	638	248	415		981	370	2,147	1,351	508	4,006
- Eaux pluviales	48	270	78	503	561	638	248	415		981	370	2,200	1,351	561	4,112
- système unitaire		376				528	497	828	372	422	532	2,229	954	372	3,555
- Eclairage public	120	252	69	553	110	1,218	85	482		1,058	444	2,779	1,502	110	4,391
4/ COUTS															
- Voirie carrossable princ.	347	294	527	635	937	1,051	565	970	1,193	1,493	498	4,389	1,990	2,130	8,510
- Voirie piétonne princ.						146	146					292	0	0	291
- Assainissement	320	271	486	585	864	969	521	895	1,100	1,376	459	4,047	1,835	1,964	7,847
- Eclairage public	60	51	91	109	161	181	97	167	205	257	86	756	343	366	1,465
- Ouvrages annexes	151	128	229	276	408	458	246	423	520	650	217	1,912	867	928	3,706
S/Total 1	878	745	1,333	1,605	2,370	2,804	1,576	2,455	3,018	3,776	1,260	11,396	5,036	5,388	21,819
- Révision des prix	30	26	46	55	82	300	168	452	556	1,009	337	1,077	1,346	638	3,060
S/Total 2	908	770	1,379	1,660	2,452	3,103	1,744	2,907	3,574	4,785	1,596	12,474	6,381	6,026	24,879
- Frais de fonct. (+7%)	64	54	97	116	172	217	122	204	250	335	112	873	447	422	1,742
Total Dépenses d'équipement	972	824	1,475	1,777	2,623	3,321	1,866	3,111	3,824	5,120	1,708	13,347	6,828	6,447	26,621
Ouvrage hors-site (ZAC)*	810	686	1,229	1,480	2,186	2,451	1,319	2,264	2,783	3,482	1,161	10,239	4,643	4,969	19,852
TOTAL GENERAL	1,782	1,511	2,704	3,257	4,809	5,772	3,185	5,375	6,608	8,601	2,870	23,586	11,471	11,416	46,473

(*) Y compris les frais financiers et annexes

FICHE N°3 : SCHEMA CHRONOLOGIQUE DE MISE EN ŒUVRE

TYPES D'ACTIONS	CADRE D'INTERV.	ORGANES D'EXECUTION	PERIODES (Trimestres)															
			T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12	T13	T14	T15	T16
I - ACTIONS PREALABLES																		
1- Approbation des stratégies d'actions de la ZAC	PDU Urbanisme	MUN/ C. DE SUIVI	X															
- Délimitation de la Zone			X															
- Planning de réalisation			X															
- Modalités de financement et recouvrement			X															
2- Constitution de la Cellule de Conc. et d'Assist.	ZAC/PDU	MUN./ANHI	X	X														
- Embauche du personnel			X	X														
- Affectation d'un local équipé				X														
3- Exploitation de l'Enquête foncière de 1987	ZAC/PDU	CCA/RDE/ AUTORITES		X														
- Identification des prop. des parcelles bâties				X														
- Identification des prop. des terrains nus				X														
- Réactualisation du parcellaire d'origine				X														
4- Stratégies de régularisation foncière*	PDU	CCA/USAID/ BET		X	X													
- Etude par consultation				X	X													
- Précision des tâches de la Cons. Foncière				X	X													
- Mise en œuvre de la stratégie		C. DE SUIVI		X	X													
5- Arrêté de mise à l'étude de la Zone	ZAC	MUN/URBA.		X	X													
6- Réactualisation des cartes d'utilisation des sols	ZAC/PDU	CCA		X	X													
- Carte d'occupation des sols				X	X													
- Carte des équipements d'infrastructure				X	X													
- Carte parcellaire				X	X													
7- Constitution d'un Observatoire foncier	ZAC/PDU	CCA/ADOUL/ S. ENREGIS.		X	X													
- Banque de données foncières				X	X													
- Carte des prix foncier				X	X													
8- Consultation et sensibilisation des grands propriétaires (Regroupements et participations)	ZAC	MUN./CCA	X	X	X													
9- Précision du parti d'aménagement de la Zone	ZAC/PDU	CCA/URBA.			X	X	X											
- Schéma d'aménagement de la Zone					X													
- Etablissement du P.A. de la Zone						X												
- Approbation du Plan d'Aménagement*							X											
10- Etudes techniques détaillées du réseau primaire	ZAC	ANHI/BET		X	X													
11- Arrêtés d'alignement et de cessibilité	ZAC	MUN./URBA.				X												
12- Matérialisation des emprises de la voirie prim.	ZAC	MUN./ENTRE.				X												
13- Formation des Adjoints techniques de la CCA	ZAC/PDU	CCA/USAID				X	X											

(*) Non systématique

SCHEMA CHRONOLOGIQUE DE MISE EN ŒUVRE (Suite)

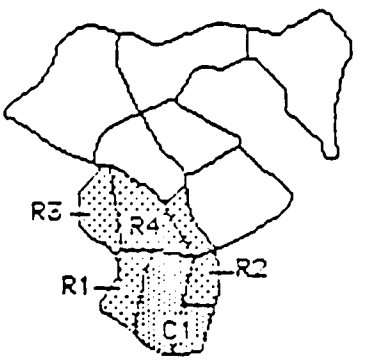
TYPES D'ACTIONS	CADRE D'INTERV.	ORGANES D'EXECUTION	PERIODES (Trimestres)															
			T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12	T13	T14	T15	T16
14- Réalisation de l'intercepteur hors-site*	PDU	MUN/ANHI		X	X	X	X											
15- Contrôle de l'urbanisation de la Zone	ZAC	MUN/CCA/...	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
II- ENGAGEMENT DU SECTEUR A																		
1- Précision de stratégies d'interv. sur secteur	S.A/ZAC	MUN/CCA		X														
2- Etablissement des fichiers des propriétaires	S.A/ZAC	CCA		X	X													
3- Constitution des Amicales de Quartier	S.A/ZAC	MUN/CCA/ AUTORITES/ PROPRIET.		X														
- Aide à la constitution				X	X													
- Etablissement des Statuts					X													
- Homologation des Amicales					X													
4- Etablissement du Plan général de redressement	S.A/ZAC	AMIC./CCA				X												
5- Engagement du Prêt FEC 1e tranche	S.A/ZAC	MUN.				X												
6- Réalisation des infrastructures primaires 1e tr.	S.A/ZAC	MUN./ANHI					X											
7- Engagement du recouvr. du hors-site sur C1	S.A/ZAC	MUN.				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
8- Dossiers de lotissements de redressement	S.A/ZAC	AMICALES MUN./CCA				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- Etablissement						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- Autorisation administrative						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
9- Suivi des travaux des équipements de desserte	S.A/ZAC	AMICALES AMIC./BET AMIC./CCA CCA MUN./CCA																
- Collecte des participations						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- Etudes techniques						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- Consultation des entreprises de travaux						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- Suivi de réalisation						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- Réception des travaux						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
10- Aide aux mécanismes de recouvr. du primaire	S.A/ZAC	CCA				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
11- Aide aux mécanismes de régularisation foncière	S.A/ZAC	CCA				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
III - ENGAGEMENT DU SECTEUR B (Idem que Secteur A à partir de T5)	S.B/ZAC	DIVERS					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
IV - ENGAGEMENT DU SECTEUR C (Idem que Secteur A à partir de T9)	S.C/ZAC	DIVERS									X	X	X	X	X	X	X	X
V - ENGAGEMENT DU SECTEUR D (Idem que Secteur A à partir de T13)	S.D/ZAC	DIVERS												X	X	X	X	X

(*) Non systématique

FICHE N° 4 : SECTEUR A - TABOULA

QUARTIER	R1	R2	R3	R4	C1	Ensemble
1/CONSISTANCE ACTUELLE						
Superficie (ha)	6,02	5,10	9,13	11,00	16,24	47,49
Nbre de parcelles*	23	13	5	16	2	59
Nbre de parcelles bâties	901	401	1201	801	6001	9201
2/CONSISTANCE PROJETEE						
- Population	2 501	1 737	3 682	3 749	7 301	18 970
- Menages	481	334	708	721	1 404	3 648
- Parcelles	305	212	449	458	891	2 315
- Logements	458	318	674	687	1 337	3 474
- Sup. Habitat semi-net	4,53	3,15	6,67	6,80	13,24	34,39
- Sup. équip. projetés	1,10	0,00	2,11	1,49	0,72	5,42
- Sup. Voirie projetée	0,39	0,45	0,35	1,15	1,78	4,12

(*) d'après l'Enquête foncière - le phase, 1987



3/ RESULTATS ESCOMPTES :

- DESCRIPTION DU SECTEUR: Situé au Sud de Samsa; secteur en tissus réglementaires (C1) et d'habitat discontinu sous équipé (R1 à R4); parcellisation importante à l'Ouest du Programme de 200 logements; terrains non immatriculés.
- INFRASTRUCTURES A REALISER: Voirie et assainissement primaire (Coll. A, A1, A2 et A3) + ouvrages annexes dans le cadre du PDU + Réseaux de desserte de R1 à R4 + Equipements socio-collectifs (E5, E7, PL3 et A3) ailleurs.
- RESULTATS ESCOMPTES: Redressement des tissus d'habitat discontinus et régularisation foncière + Recouvrement des dépenses d'investissement municipal (secteur de la tranche de réalisation de la ZAC- opération test)

4/ STRATEGIE PRECONISEE :

- TYPE D'INTERVENTION: Redressement des Quartiers (R1 à R4) et Contribution financière de C1 (pour Hors-site)
- REGROUPEMENT DES PROPRIETAIRES: 4 Amicales de Quartier (équipements de desserte des constructions)
- C.C.A: Sensibilisation des résidents et encadrement des Amicales + 4 Adjoints techniques pour Amicales
- MODE DE FINANCEMENT: Prêt FEC pour PDU et Participation des propriétaires sur les réseaux de desserte (Amicales)
- MODALITE DE RECOUVREMENT: Contribution des parcelles bâties existantes (Taxe sur les riverains) + Différentes taxes (sur les lotissements, les constructions,...) y compris pour le hors-site.

5/ COUTS IMPUTABLES A LA MUNICIPALITE: TOTAL ESTIME A 7.414 000 DH (+ 5.000.000 DH pour Hors-site)

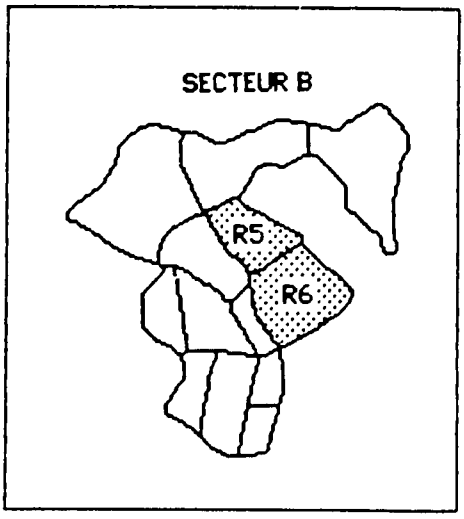
- Voirie carrossable:	2.740.000 DH	(1104 ML)	- Ouvrages annexes:	1.192.000 DH	
- Voirie Piétonne :			- Eclairage public :	472.000 DH	(1104 ML)
- Assainissement :	2.526 000 DH	(3190 ML)	- Frais d'encadrement:	484.000 DH	

6/ NATURE DES ACTIONS A ENTREPRENDRE:	ECHEANCE DE LANCEMENT
1- Constitution des Amicales de quartier (Municipalité)	- 3e trimestre
2- Etablissement de fichiers de propriétaires- bénéficiaires (CCA)	- 3e trimestre
3- Etablissement du Plan général de Redressement du Secteur (CCA)	- 4e trimestre
4- Engagement du prêt FEC (Municipalité)	- 4e trimestre
5- Réalisation de voirie et d'assainissement primaire (Municipalité/ANHI)	- 5e trimestre
6- Dossiers de lotissement de redressement des Quartiers (Amicales)	- 4e trimestre
7- Suivi des travaux d'équipements de desserte (Municipalité/CCA)	- 4e trimestre
8- Aide aux mécanismes de recouvrement des taxes (CCA/Municipalité)	- 3e trimestre
9- Aide aux mécanismes de régularisation foncière (CCA/ Cons. Foncière)	- 3e trimestre
10- Contrôle de constructions avec cartes d'util. des sols (CCA/Autorités)	- 1e trimestre

FICHE N°5 : SECTEUR B - SAMSA Rive droite

QUARTIER	R5	R6	Ensemble
1/CONSISTANCE ACTUELLE:			
Superficie (ha)	18,21	9,80	28,01
Nbre de parcelles*	34	13	47
Nbre de parcelles bâties	80	180	260
2/CONSISTANCE PROJETEE:			
- Population	6 890	3 973	10 863
- Ménages	1 325	764	2 089
- Parcelles	841	485	1 326
- Logements	1 262	728	1 990
- Sup. Habitat semi-net	12,49	7,20	19,69
- Sup. équip. projetés	1,91	0,70	2,61
- Sup. Voirie projetée	2,81	1,07	3,88

(*) d'après l'Enquête foncière -1e phase, 1987



3/ RESULTATS ESCOMPTES

- DESCRIPTION DU SECTEUR: Situé au centre de Samsa; secteur en tissus d'habitat discontinu sous équipé (R5 et R6); parcellisation importante au sud du secteur; terrains non immatriculés.
- INFRASTRUCTURES A REALISER: Voirie et assainissement primaire (Coll. CA, C3, C4, C1et D1) + ouvrages annexes dans PDU + Réseaux de desserte de R5 à R6 + Equipements socio-collectifs (E11, PL5-6 et A3-4) ailleurs.
- RESULTATS ESCOMPTES: Redressement des tissus d'habitat discontinus et régularisation foncière + Recouvrement des dépenses d'investissement municipal (2e tranche de réalisation de la ZAC)

4/ STRATEGIE PRECONISEE

- TYPE D'INTERVENTION: Redressement des Quartiers (R5 et R6)
- REGROUPEMENT DES PROPRIETAIRES: 2 Amicales de Quartier (équipements de desserte des constructions)
- C.C.A: Sensibilisation des résidents et encadrement des Amicales + 2 Adjoints techniques pour Amicales
- MODE DE FINANCEMENT: Prêt FEC pour PDU et Participation des propriétaires sur les réseaux de desserte (Amicales)
- MODALITE DE RECOUVREMENT: Contribution des parcelles bâties existantes (Taxe sur les riverains) + Différentes taxes (sur les lotissements, les constructions,...) y compris pour le hors-site.

5/ COUTS IMPUTABLES A LA MUNICIPALITE: TOTAL ESTIME A 4.686.000 DH (+ 7.548.000 DH pour hors-site)

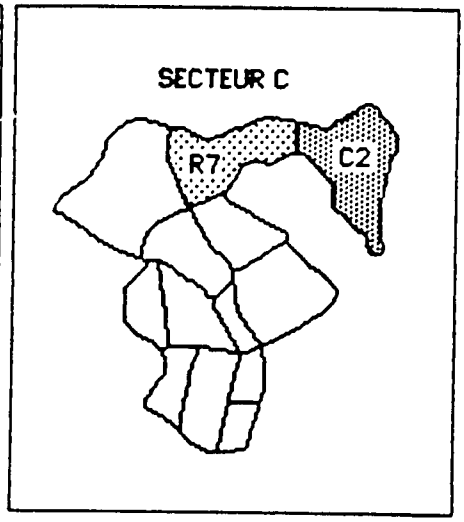
- Voirie carrossable:	1.616.000 DH	(1303 ML)	- Ouvrages annexes:	704.000 DH	
- Voirie Piétonne :	292.000 DH	(566 ML)	- Eclairage public :	278.000 DH	(1303 ML)
- Assainissement :	1.490.000 DH	(2797 ML)	- Frais d'encadrement:	306.000 DH	

6/ NATURE DES ACTIONS A ENTREPRENDRE:	ECHEANCE DE LANCEMENT
1- Constitution des Amicales de quartier (Municipalité)	- 7e trimestre
2- Etablissement de fichiers de propriétaires- bénéficiaires (CCA)	- 7e trimestre
3- Etablissement du Plan général de Redressement du Secteur (CCA)	- 8e trimestre
4- Engagement du prêt FEC (Municipalité)	- 8e trimestre
5- Réalisation de voirie et d'assainissement primaire (Municipalité/ANHI)	- 9e trimestre
6- Dossiers de lotissement de redressement des Quartiers (Amicales)	- 8e trimestre
7- Suivi des travaux d'équipements de desserte (Municipalité/CCA)	- 8e trimestre
8- Aide aux mécanismes de recouvrement des taxes (CCA/Municipalité)	- 7e trimestre
9- Aide aux mécanismes de régularisation foncière (CCA/ Cons. Foncière)	- 7e trimestre
10- Contrôle de constructions avec cartes d'util. des sols (CCA/Autorités)	- 1e trimestre

FICHE N°6 : SECTEUR C - SAMSA Nord

QUARTIER	R7	C2	Ensemble
1/CONSISTANCE ACTUELLE			
Superficie (ha)	16,82	20,68	37,5
Nbre de parcelles*	29	2	31
Nbre de parcelles bâties	120	(lotissement)	120
2/CONSISTANCE PROJETEE			
- Population	6 464	10 005	16 469
- Ménages	1 243	1 924	3 167
- Parcelles	789	1 221	2 010
- Logements	1 184	1 832	3 016
- Sup. Habitat semi-net	11,72	18,14	29,86
- Sup. équip. projetés	1,91	0,70	2,61
- Sup. Voirie projetée	2,31	1,07	3,88

(*) d'après l'Enquête foncière - 1e phase, 1987



3/ RESULTATS ESCOMPTES

- DESCRIPTION DU SECTEUR: Situé au Nord de Samsa 1; secteur en tissus d'habitat dispersé (R7) et en lotissement en cours de réalisation (K. Hamd- C2); parcellisation importante à l'Est de l'Oued; terrains non immatriculés.
- INFRASTRUCTURES A REALISER: Voirie et assainissement primaire (Coll. CB, C11, C2, D, D2 et D21) + ouvrages annexes dans PDU + Réseaux de desserte de R7 + Equipements socio-collectifs (E10 et AD11) ailleurs.
- RESULTATS ESCOMPTES: Redressement des tissus d'habitat dispersé et régularisation foncière + Recouvrement des dépenses d'investissement municipal (3e tranche de réalisation de la ZAC)

4/ STRATEGIE PRECONISEE

- TYPE D'INTERVENTION: Redressement du Quartier R7 et Contribution financière de C2 (pour Hors-site)
- REGROUPEMENT DES PROPRIETAIRES: 1 Amicale de Quartier (équipements de desserte des constructions)
- C.C.A: Sensibilisation des résidents et encadrement des Amicales + 1 Adjoint technique pour l'Amicale
- MODE DE FINANCEMENT: Prêt FEC pour PDU et Participation des propriétaires sur les réseaux de desserte (Amicales)
- MODALITE DE RECOUVREMENT: Contribution des parcelles bâties existantes (Taxe sur les riverains) + Différentes taxes (sur les lotissements, les constructions,...) y compris pour le hors-site.

5/ COUTS IMPUTABLES A LA MUNICIPALITE: TOTAL ESTIME A 5.856.000 DH (+ 3.949.000 DH pour hors-site)

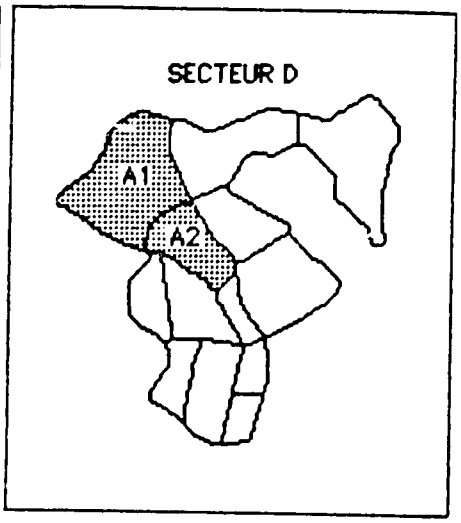
- Voirie carrossable:	2.163.000 DH	(482 ML)	- Ouvrages annexes:	943.000 DH	
- Voirie Piétonne :			- Eclairage public :	372.000 DH	(482 ML)
- Assainissement :	1.935.000 DH	(2030 ML)	- Frais d'encadrement:	383.000 DH	

6/ NATURE DES ACTIONS A ENTREPRENDRE:	ECHEANCE DE LANCEMENT
1- Constitution des Amicales de quartier (Municipalité)	- 1le trimestre
2- Etablissement de fichiers de propriétaires- bénéficiaires (CCA)	- 1le trimestre
3- Etablissement du Plan général de Redressement du Secteur (CCA)	- 12e trimestre
4- Engagement du prêt FEC (Municipalité)	- 12e trimestre
5- Réalisation de voirie et d'assainissement primaire (Municipalité/ANHI)	- 13e trimestre
6- Dossiers de lotissement de redressement des Quartiers (Amicales)	- 12e trimestre
7- Suivi des travaux d'équipements de desserte (Municipalité/CCA)	- 12e trimestre
8- Aide aux mécanismes de recouvrement des taxes (CCA/Municipalité)	- 11e trimestre
9- Aide aux mécanismes de régularisation foncière (CCA/ Cons. Foncière)	- 11e trimestre
10- Contrôle de constructions avec cartes d'util. des sols (CCA/Autorités)	- 1e trimestre

FICHE N°7 : SECTEUR D - SAMSA Nord-Ouest

QUARTIER	A1	A2	Ensemble
1/CONSISTANCE ACTUELLE:			
Superficie (ha)	25,87	8,63	34,5
Nbre de parcelles*	16	12	28
Nbre de parcelles bâties	40	10	50
2/CONSISTANCE PROJETEE:			
- Population	9 786	3 318	13 104
- Ménages	1 882	638	2 520
- Parcelles	896	304	1 200
- Logements	1 792	608	2 400
- Sup. Habitat semi-net	13,89	4,71	18,6
- Sup. équip. projetés	2,11	0,22	2,33
- Sup. Voirie projetée	2,37	2,32	4,69

(*) d'après l'Enquête foncière -1e phase, 1987



3/ RESULTATS ESCOMPTES

- DESCRIPTION DU SECTEUR: Secteur à terrains en majorité vierges, appartenant à une trentaine de propriétaires et dont 6 regroupent les 4/5 de la superficie du secteur
- INFRASTRUCTURES A REALISER: Voirie et assainissement primaire (Coll. B, B1, B2 et B3) + ouvrages annexes dans PDU + lotissement + Equipements socio-collectifs divers, ailleurs.
- RESULTATS ESCOMPTES: Aménagement différé du secteur et équipement par un regroupement des propiétaires ou lotisseurs + Recouvrement des dépenses d'investissement municipal (4e tranche de réalisation de la ZAC)

4/ STRATEGIE PRECONISEE

- TYPE D'INTERVENTION: Aménagement par une institution privée
- REGROUPEMENT DES PROPRIETAIRES: Association Syndicale de Propriétaires, de préférence
- C.C.A : Encadrement de l'Association et réalisation de l'équipement primaire
- MODE DE FINANCEMENT: Prêt FEC pour PDU et Autofinancement par l'ASP sur les réseaux de desserte (Amicales)
- MODALITE DE RECOUVREMENT: Différentes taxes (sur les lotissements, les constructions,...) y compris pour le hors-site

5/ COUTS IMPUTABLES A LA MUNICIPALITE: TOTAL ESTIME A 5.367.000 DH (+ 3.633.000 DH pour hors-site)

- Voirie carrossable:	1.990.000 DH	(1502 ML)	- Ouvrages annexes:	867.000 DH	
- Voirie Piétonne :			- Eclairage public :	343.000 DH	(482 ML)
- Assainissement :	1.835.000 DH	(3656 ML)	- Frais d'encadrement:	352.000 DH	

6/ NATURE DES ACTIONS A ENTREPRENDRE:	ECHEANCE DE LANCEMENT
1- Contrôle de l'urbanisation du secteur (Municipalité/Autorités)	- 1e trimestre
2- Constitution d'une Association de propriétaires/lotisseurs	- 15e trimestre
3- Etablissement du Plan général d'aménagement du Secteur (CCA)	- 15e trimestre
4- Engagement du prêt FEC (Municipalité)	- 16e trimestre
5- Réalisation de voirie et d'assainissement primaire (Municipalité/ANHI)	- 17e trimestre
6- Dossiers de lotissement de l'Association de propriétaires	- 17e trimestre
7- Suivi des travaux d'équipements de desserte (Municipalité/CCA)	- 18e trimestre
8- Remembrement et immatriculation progressive (Association)	- 15e trimestre
9- Aide aux mécanismes de recouvrement des taxes (CCA/Municipalité)	- 15e trimestre

ANNEXES

ANNEXE NO. 1 : LA QUESTION FONCIERE A TETOUAN

La question foncière dans la ville de Tétouan, située dans l'ex-Zone du Protectorat espagnol revêt une importance particulière pour la maîtrise de l'urbanisation et la promotion immobilière. Elle est l'un des moteurs du développement de l'habitat clandestin à Tétouan. Elle est aussi une des principales conditions de réalisation de tout aménagement concerté.

La problématique foncière à Tétouan se présente, principalement, sous cinq aspects:

- La persistance des régimes traditionnels de la propriété
- L'épuisement des réserves foncières de l'Etat et Assimilés
- La parcellisation continue de la propriété privée
- La spéculation foncière
- La pression foncière exercée dans les secteurs Est de la ville

1. PERSISTANCE DES REGIMES TRADITIONNELS DE LA PROPRIETE

La majorité des terrains urbains à Tétouan n'est pas immatriculée selon le régime découlant des Dahirs de 1913 et de 1915[10].Ce qui constitue des sources de conflits de propriété et de gel des terrains à urbaniser et un handicap à la promotion des prêts pour l'équipement des terrains et la construction.

Particulièrement au Nord du Maroc (ex-zone de Protectorat espagnol), il existe une juxtaposition de trois régimes de propriété des immeubles; ils sont, par ordre d'importance:

2. REGIME DU DROIT COUTUMIER MUSULMAN OU CHRAA

Ce régime, en vigueur, représente les immeubles dits non immatriculés; il est basé, essentiellement, sur un acte adoulaire dit "Moulkia"[11]. C'est le régime le plus courant à Tétouan. Acte écrit manuellement, descriptif de la propriété et de son usage, il ne dispose pas de repère graphique et sa mise à jour n'est systématique que dans le cadre d'une transaction de vente; l'indivision pouvant subsister sur plusieurs générations d'héritiers.

Quoique dominant comme acte justificatif de la propriété, il n'est pas reconnu par les instances financières (organismes de crédit), mais, cependant il constitue un élément important dans la procédure de l'établissement d'un "titre foncier" selon le régime de l'immatriculation moderne.

---

[10]Dahir du 12 août 1913 relatif à l'immatriculation des immeubles (Dahir organique) et Dahir du 1er juin 1915 fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés.

[11]Acte établi par deux Adouls et homologué par un Caïd du Tribunal de première instance.

Outre la Moulkia, acte de possession, on rencontre à Tétouan d'autres droits fonciers traditionnels et, notamment, le droit de "Zina" qui est un droit d'usage des terres accordé à perpétuité, surtout sur les terrains domaniaux et habous.

3. REGIME DE L'IMMATRICULATION MODERNE

Introduit en 1913 par le Protectorat français dans la zone Sud, le régime dit de l'immatriculation moderne est inspiré de l'"Acte Torrens" australien; il consiste en l'hologation juridique (purge de la situation foncière) et au bornage de la propriété, donnant lieu à un "Titre Foncier" avec graphisme sur les "Livres Fonciers".

Depuis sa généralisation dans la zone Nord du Maroc (Dahir de 1966), le régime de l'immatriculation moderne a du mal à se développer à Tétouan; à peine 10% des terrains urbains figurent sous ce système qui est, d'ailleurs, un acte généralement facultatif (non obligatoire[12]) au Maroc. Les raisons en sont diverses et on peut citer:

- La crainte chez certains propriétaires terriens disposant d'une Moulkia ou d'un titre Khalifien de voir ces derniers remis en question lors de la phase de réquisition (phase des enquêtes et oppositions) précédant l'immatriculation d'un immeuble.
- Les habitudes et confiances ancestrales de l'acte traditionnel justifiant la propriété, la Moulkia, acte écrit par des Adouls (hommes de droit).
- Le coût relativement élevé des frais de l'immatriculation[13].

4. REGIME DU DROIT KHALIFIEN

Ex-zone de Protectorat espagnol, la propriété foncière à Tetouan était régie par le Dahir Khalifien de 1914 ("Estabiiciendo Registro de los immeubles"), régime offrant moins de garanties que le régime précédent. Certes, bien que le "Titre Khalifien" soit annexé d'un plan de situation, celui-ci n'était pas rattaché à un système de coordonnées, d'où délimitations imprécises, contestations, incertitudes à la détermination des propriétaires et autres ayant-droits...

Par ailleurs, le système Khalifien ne dispose plus de registre centralisé des titres de propriété d'où des malfaçons possibles après l'Indépendance au Maroc.

Depuis la parution du Dahir du 24 octobre 1966 (complété par celui du 5 août 1968) généralisant à la zone Nord le régime de l'immatriculation de 1913, la transition du titre

---

[12] Il existe des cas où l'immatriculation est obligatoire (lotissement, immeubles des associations syndicales des propriétaires, secteurs soumis à remembrement...)

[13] Il s'agit des droits suivants:

- Enrôlement et publicité: 200 DH
- Droit superficiaire: 20 DH par are pour l'urbain
- Droit ad-valorem (valeur vénale de la propriété): 3% jusqu'à 50.000 DH et 2% au-delà de 50.000 DH;
- Pour la mise à jour du titre foncier, les droits ad-valorem sont de 1%.

Khalifien au titre foncier pose toujours des problèmes au législateur comme le montre les différents textes promulgués jusqu'en 1988[14].

Il n'est pas connu exactement l'importance de ce système Khalifien; d'après le Conservateur foncier de Tétouan, les titres Khalifiens connus (déposés) dans les provinces de Tétouan et de Larache sont presque négligeables, au nombre de 1.622!

5. EPUISEMENT DES RESERVES DE L'ETAT ET ASSIMILES

Le périmètre municipal de Tétouan se caractérise par une faible consistance des réserves foncières appartenant à l'Etat et Assimilés (Domaine privé de l'Etat, terres collectives, domaine municipal, terres habous...); réserves pouvant constituer des atouts pour une urbanisation programmée car elles auraient été faciles (propriétés aliénables) à l'affectation voulue ou à la politique foncière suivie.

D'après le SDAU de Tétouan de 1981, à l'exception des terrains situés à l'Est et affectés à des lotissements par la Délégation Provinciale de l'Habitat, les terrains domaniaux urbanisables à court ou moyen termes sont déjà largement occupés ou font l'objet de projets (zone industrielle, centre administratif, facultés des Lettres,...). Il existe quelques terrains domaniaux, de quantité non négligeable, à l'Ouest de la ville (sur l'aire du PDU et au-delà plus à l'Ouest), mais le SDAU les considère difficilement urbanisables.

Cette situation de fait suscite deux remarques:

- L'absence des réserves foncières de l'Etat et Assimilés oblige à un recours spontané au marché foncier privé avec ce qu'il entraîne comme retard dans les acquisitions (longues procédures d'expropriation) et comme coût élevés.
- La présence de quelques centaines d'hectares à l'Ouest de la zone étudiée peut être considérée comme une chance pour toute éventuelle possibilité d'"échange à l'amiable" avec certains propriétaires réticents à la participation au projet de l'aménagement concerté sur Samsa et Khandaq Zarbouh et sollicitant demeurer des "ruraux".

6. PARCELLISATION CONTINUE DE LA PROPRIETE PRIVEE

L'absence de mappes cadastrales ainsi que la faiblesse du système d'immatriculation à Tétouan ne permettent pas de disposer d'instruments pour apprécier l'évolution de l'état parcellaire. Mais, on peut affirmer, comme le montre l'étude des dossiers de demande de lotir ainsi que celle du parcellaire de Dersa-Samsa, que la propriété foncière à Tétouan est de petite parcellaire: la taille moyenne des lotissements autorisés entre 1980 et 1986 est de 0,69ha, traduisant le morcellement excessif de la propriété privé.

---

[14]Dahir du 19 septembre 1977 modifiant celui du 24 octobre 1966 (le titre Khalifien est assimilé à une simple Moulkia dans la procédure de l'immatriculation moderne). Ces dernières années, le Parlement marocain a connu des débats passionnés sur la question, avec adoption, en juin 1988, d'un texte de loi modifiant le Dahir de 1977 et instituant une Commission nationale pour étudier et recommander des solutions aux problèmes des titres Khalifiens dans la zone Nord du Maroc.

7. SPECULATION FONCIÈRE ET PRESSION SPATIALE

La spéculation foncière est l'un des grands problèmes fonciers à Tétouan comme en témoigne la présence et le développement de l'habitat clandestin dans la ville. En dehors du Centre-ville, elle frappe l'ensemble des quartiers et leur périphérie.

Pour la période antérieure à 1981, le SDAU révèle l'importance du phénomène. Entre 1981 et 1988, le mouvement de l'évolution excessive des prix des terrains (nus ou équipés) continue. Elle est de l'ordre de 10 à 15% par an selon le quartier.

Par ailleurs, la rétention des sols, liée elle-même à la spéculation foncière, se fait sentir à la périphérie de la ville; mais, on ne peut affirmer qu'elle soit particulièrement volontaire du fait de l'absence d'une demande apparente importante et de celle des professionnels de la production des terrains à bâtir et aussi du fait de la structure socio-économique des propriétaires (anciens agriculteurs, petits commerçants...) et de l'origine de la propriété (héritage). Cependant, l'importance de la rétention des sols dépend aussi de l'avancement de l'urbanisation et de la pression spatiale de la demande en terrains à bâtir.

La pression spatiale est exercée, ces dernières années, surtout sur le secteur Est, notamment suite à la réalisation de grands lotissements de l'Etat qui ont attiré une multitude de petits lotissements privés à proximité (75% des 117 lotissements autorisés entre 1981 et 1986 sont situés dans les quartiers de Touelah et Touabel) et, accessoirement, sur les quartiers clandestins éparpillés à la périphérie de Tétouan (Samsa, Boujdad, Korat Sbaa...).

En ce qui concerne les quartiers clandestins, l'enquête socio-économique de l'ANHI en 1986 révèle qu'il y a eu un changement de stratégie des propriétaires de ces quartiers, et particulièrement à Samsa. Deux comportements ont été perçus:

- Le maintien des parcelles en friche à l'intérieur ou au frange du quartier Samsa dans l'attente d'une relance de la demande ou des retombées du PDU de Dersa-Samsa.
- Le lotissement des terrains avec autorisation administrative, donc équipement.

ANNEXE NO. 2 : STATUT TYPE DE CONSTITUTION D'UNE AMICALE D'EQUIPEMENT

Art. 1 Création de l'association

L'amicale est instituée conformément à la loi et soumise aux dispositions du Dahir du 15 novembre 1958 réglementant les libertés publiques et les associations au Maroc.

Art. 2 Dénomination et siège de l'association

Art. 3 Objet

Autorisée par l'autorité locale et le Conseil Communal de Tétouan, l'amicale X a pour objet:

- l'équipement, l'amélioration ou le redressement de la zone qu'elle recouvre;
- Toutes opérations portant sur les biens fonciers ayant pour objet les buts précités (acquisitions, échanges amiables, remembrement...);
- Réalisation des études techniques nécessaires et réalisation des équipements d'infrastructure de desserte de la zone.

Art. 4 Adhésion

- L'amicale est constituée de l'ensemble des personnes physiques propriétaires de terrains ou d'habitation dans la zone. La qualité de membre se perd en cas de vente de ce terrain ou de cette habitation.

Art. 5 Assemblée générale

- L'assemblée générale à laquelle tous les membres sont convoqués, se tient une fois par an et, le cas échéant, à la demande du quart au moins de ses membres. Elle désigne son Président et un comité directeur de cinq, sept ou neuf membres.
- L'assemblée est convoquée par son Président 15 jours au moins avant la réunion, et fait l'objet d'un affichage dans la zone. Elle examine toute question relative à l'aménagement foncier et à l'équipement de la zone.
- L'assemblée prend ses décisions à la majorité simple. Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée devra être convoquée.

Art. 6 Président Comité Directeur

- Le comité directeur, élu par l'assemblée générale, compte cinq, sept ou neuf membres et désigne un vice président, un secrétaire général et un trésorier. Le président représente l'amicale dans l'exercice de son activité.
- L'amicale, dotée de la personnalité morale, dispose de l'autonomie financier. Le Président et le Trésorier ont la signature sur le compte.
- Le secrétaire général établit et fait signer les procès verbaux des réunions dans un registre spécial.

Art. 7 Ressources de l'amicale

- L'amicale peut recevoir des cotisations et des contributions de ses membres, ainsi que des subventions de la municipalité et de l'Etat. (elle peut emprunter auprès de...).
- Le Trésorier dresse chaque année un état des comptes de l'amicale (bilan et compte d'exploitation) et présente un rapport financier au cours de l'assemblé e générale annuelle. Toute dépense ne peut être effectuée qu'avec deux signatures. Les dépenses importantes (seuil...) sont soumises à un accord préalable du Comité directeur.
- L'amicale perçoit de chacun de ses membres un droit d'adhésion dont le montant est fixé à ....
  Ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.
- L'amicale est autorisée à percevoir auprès de ses membres des contributions d'équipement dont le montant sera calculé en fonction de la surface de la propriété et, le cas échéant, du nombre de niveaux qui peuvent y être construits.
- L'amicale peut également recevoir des subventions des collectivités publiques, ainsi que des dons et legs.
- Le montant de la contribution par mètre carré est déterminé par le Comité directeur, en accord avec le Conseil Communal. L'amicale peut se faire assister d'expert.

Art. 8 Dissolution

La dissolution peut être prononcée par l'Assemblée générale, à la majorité des membres, lorsque l'objet de l'amicale peut être considéré comme rempli.

ANNEXE NO. 3 : LES EXPERIENCES D'AMENAGEMENT CONCERTE

Les différents mécanismes existants en droit marocain donnent de larges possibilités d'intervention dans le cadre envisagé pour une opération d'aménagement concerté à Tétouan.

On peut cependant envisager, en se référant à des pratiques mises en oeuvre avec succès dans d'autres pays, d'ajouter à la panoplie des outils disponibles quelques éléments qui pourraient accroître l'efficacité du processus: remembrement, cession gratuite de terrains, zone et mise en route de l'opération, droit de délaissement et mise en place d'un observatoire foncier.

Précisons d'abord la notion de concertation.

1. LA NOTION DE "CONCERTATION"

Le mot "concertation" peut être rapproché de la pratique française des "zones d'aménagement concerté" ou ZAC créés par la loi d'orientation foncière du 31 décembre 1967. Mais, l'optique retenue ici confère au terme de concertation un sens nettement différent.

Les ZAC françaises, sous leurs différentes formes publiques et privées, ont eu pour objet premier de prolonger, en insistant sur une technique plus souple et moins dirigiste, la pratique des zones à urbaniser en priorité ou ZUP. La ZAC française est créée à l'initiative de la collectivité publique, la décision de création appartient à la commune, si elle est dotée d'un Plan d'Occupation du Sol (POS), ou au représentant de l'Etat dans le cas contraire, et elle s'accompagne de la mise en oeuvre de fortes prérogatives de puissance publique (zonage détaillé, possibilité de recours à l'expropriation). La mise en oeuvre de la ZAC en France suppose, en tout état de cause, la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains par l'aménageur.

L'emploi du mot "concertation" se réfère à la négociation qui s'instaure entre le promoteur (ou la société d'économie mixte) et la collectivité publique pour établir de façon précise et exhaustive la liste des équipements à réaliser avec la répartition du financement. Le principe général veut que les équipements de superstructure et les réseaux primaires soient à la charge de la collectivité tandis que les réseaux secondaires restent à la charge de l'aménageur; mais le cadre juridique est d'une grande flexibilité et la clé de répartition peut varier dans des proportions importantes.

Au cours de ces dernières années est apparue la notion de "ZAC sans expropriation" dans laquelle la collectivité engage la négociation avec des propriétaires fonciers en place sans que la maîtrise foncière soit assurée par un opérateur unique; mais cette pratique, qui correspondrait davantage à la notion d'aménagement concerté telle qu'elle est envisagée au Maroc, reste marginale dans le cadre juridique actuel de la ZAC française.

Pour l'essentiel, la ZAC française est donc caractérisée par les éléments suivants:

- Maîtrise foncière de l'ensemble de la zone, non encore urbanisée.
- Initiative et décision appartiennent à la collectivité publique.
- Négociation du financement des équipements entre l'opérateur et la municipalité.

Il y a donc une déconnection marquée entre les ZAC françaises et la notion d'aménagement concerté telle qu'elle est envisagée au Maroc. La concertation dans les ZAC françaises se réfère à la négociation entre le promoteur et la collectivité pour déterminer en même temps le plan d'aménagement de la zone et la clé de répartition du financement des équipements, alors qu'elle vise au Maroc, et tout particulièrement dans le cas de Tétouan, un double objectif: associer les propriétaires déjà installés sur le site, et les locataires s'il en existe, à la décision et au financement des équipement principaux d'infrastructure, à savoir l'assainissement et la viabilité. Pour les terrains non encore occupées, susciter et organiser la mise en place et le financement par les propriétaires des équipements d'infrastructure. On doit souligner ici que cette problématique de la concertation recouvre donc deux éléments distincts: pour les zones déjà particulièrement ou largement occupées par l'urbanisme clandestin, il s'agit de la mise à un niveau jugé adéquat des équipements d'infrastructure en associant les propriétaires au financement, selon des modalités qui sont précisées dans la suite du présent rapport.

Pour les zones non encore occupées, ou de façon marginale, il s'agit de mettre en place simultanément une organisation du développement (plan d'aménagement de la zone, avec éventuel remembrement) et un mode de financement des équipements d'infrastructure tertiaire par les propriétaires. L'objectif est donc d'organiser l'urbanisation sans recourir à l'expropriation, qui paraît problématique à mettre en oeuvre, et en évitant le comportement de rétention foncière de la part de propriétaires qui attendent l'arrivée des équipements pour vendre leur terrain à un prix beaucoup plus élevé. Cet aspect se réfère donc directement à la notion existant en droit marocain d'association syndicale de propriétaires ou d'amicales (voir Chapitre I - paragraphe 4).

La formule d'association des propriétaires n'est pas la seule imaginable. On peut également imaginer la création de sociétés commerciales (sociétés anonymes, sociétés civiles immobilières) dont les parts correspondent à des lots sur le terrain. Mais, à la différence de l'association, la société commerciale nécessite la volonté unanime des parties, et elle est donc moins bien armée que l'association pour garantir la cohérence d'ensemble de l'aménagement.

Quelle que soit la formule juridique retenue, le succès de l'opération pour cette partie présuppose que morcellement et lotissements soient bloqués jusqu'à publication du plan d'aménagement du secteur, incluant à la fois les données techniques et programmatiques sur la mise en place des réseaux et les règles d'imputation financière du coût de ces équipements (voir Chapitre III - paragraphe 6).

2. REMEMBREMENT

Au Maroc, comme dans un certain nombre de pays, notamment européens, le remembrement est une pratique bien établie pour la restructuration des terres agricoles,

mais, il ne s'applique pratiquement pas aux terrains voués à l'urbanisation. Or pour diverses raisons (règles de l'héritage, petite taille des parcelles, configuration peu propice à l'urbanisation), c'est précisément dans les zones où la pression de l'urbanisation est importante que le remembrement s'avère important à réaliser, par exemple dans le cas de Samsa.

Sans sous-estimer les difficultés de la mise en oeuvre d'une telle procédure, particulièrement importantes dans le cas de zones déjà partiellement occupées par des constructions, on peut envisager, sur un secteur qui présente des conditions particulièrement favorables (zone pratiquement vierge, petit nombre de propriétaires, taille importante des parcelles) de mettre en oeuvre, dans le cadre des textes relatifs aux associations de propriétaires, une procédure de remembrement foncier.

En effet, s'il n'existe pas de textes juridiques explicites sur le remembrement urbain (le remembrement rural est régi par deux Dahirs du 30 juin et 25 juillet 1969), par contre le remembrement dans les zones d'urbanisation est prévu par le Dahir du 10 juin 1933 relatif à l'immatriculation des immeubles urbains dans le cadre de la "constitution d'Associations Syndicales de propriétaires en vue de l'exécution des plans d'aménagement et d'extension des villes."

On peut insister ici sur la différence de traitement qui doit être appliqué entre les différentes parties de la ZAC en fonction du parcellaire. Lorsque la zone est déjà en partie occupée, le remembrement ne paraît ni utile, ni réalisable. Seuls peuvent être envisagés des ajustements du parcellaire pour réaliser les équipements d'infrastructure. Lorsque la zone n'est pas encore occupée et qu'elle est constituée de parcelles d'une certaine dimension (cas du Nord Ouest de Samsa), le remembrement préalable apparaît comme un élément central du processus.

3. CESSION GRATUITE DE TERRAINS

C'est précisément à ce stade que pourrait intervenir la cession gratuite de terrains à la collectivité. Cette possibilité est d'ailleurs prévue, dans la limite de 40% de la superficie du terrain à bâtir, par le Dahir de 1953 relatif au lotissement, mais il ne semble pas que ce texte ait été fréquemment appliqué. On peut souligner ici le double intérêt d'une telle procédure, pratiquée dans de nombreux pays: sur le plan institutionnel, il présente l'intérêt de faire entrer le cessionaire et la Municipalité, dans le dispositif mis en place. Et sur le plan de l'équité, il apparaît comme un dispositif de récupération anticipée des plus values qui ne manqueront pas d'apparaître lorsque sera réalisé l'équipement de la zone. Les terrains vierges de la ZAC de Tétouan pourrait être un bon exemple d'application d'un tel mécanisme.

4. DROIT DE DELAISSEMENT

Directement lié au concept qui précède, le droit de délaissement est le droit pour un propriétaire, qui ne peut pas ou ne souhaite pas participer à l'opération, de mettre en demeure la collectivité ou l'association des propriétaires de lui acheter son terrain.

L'institution de cette "porte de sortie" est cohérente avec le principe même de la création des associations de propriétaires, qui résulte de la volonté de la majorité des propriétaires. Pour être bien acceptée, une telle procédure doit laisser au propriétaire impécunieux ou à celui qui ne souhaite pas participer à l'opération dans des conditions équitables le choix de cette décision. Le prix à verser pour l'acquisition du terrain pourrait suivre, en cas de désaccord entre l'acquéreur et le vendeur, le même chemin qui est suivi pour l'expropriation.

La création du droit de délaissement pose la question du financement de l'association, qui doit pouvoir faire face à la mise en oeuvre du droit de délaissement. Le problème ne doit pas être surestimé dans la mesure où les zones concernées sont en cours d'appréciation rapide, et où la participation à l'opération doit garantir un intérêt financier au terme du processus.

5. ZONAGE ET MISE EN ROUTE DE L'OPERATION

L'articulation entre le zonage et l'urbanisme opérationnel est un point délicat, pour lequel il n'existe pas de solution idéale, mais pour laquelle, certaines conditions semblent importantes à remplir. L'objectif est de parvenir à ce que la règle du jeu (zonage et financement des équipements) soit définie sur l'ensemble d'une zone avant que le démarrage d'opérations ponctuelles n'ait hypothéqué l'aménagement d'ensemble et que la contagion à la hausse des prix fonciers ne se soit produite. En l'occurrence, la décision de créer la ZAC dans les tissus urbains discontinus doit précéder la réalisation de la voirie primaire et être accompagnée d'un contrôle stricte par l'autorité de l'occupation de la zone, pendant la période qui permettra de mettre au point les données techniques et financières de l'aménagement de la zone.

Cette modalité d'aménagement devra bien entendu être intégrée dans les documents de planification spatiale (Plan d'aménagement) en tant que "zone d'urbanisation à terme". On pourra se référer à la pratique française des zones NA dans les Plans d'Occupation des Sols (POS).

6. OBSERVATOIRES FONCIERS

De manière chronique, les observatoires fonciers (il y en 52 en France) ont pour objectif de répondre aux besoins d'informations des décideurs locaux en ce qui concerne l'évolution des marchés fonciers et la hausse surveillée des prix. En outre, il permet de prévoir les goulots d'étranglement du marché et d'agir sur les facteurs d'origine.

Dans le cas de Dersa-Samsa à Tétouan le marché étant relativement bien connu, il s'agirait d'un suivi du marché qui pourrait avoir un impact important sur l'équilibre financier de l'opération ZAC.

ANNEXE NO. 4 : EVALUATION DES EXPERIENCES MAROCAINES D'AMENAGEMENT CONCERTE : étude de cas

L'évaluation des expériences d'aménagement concerté au Maroc tire les principales leçons d'une dizaine d'opérations et aussi de projets n'ayant pas abouti[15]; mais, ayant en commun, le principe d'avoir envisagé une certaine forme de concertation entre l'Administration, les Collectivités Locales et les propriétaires fonciers ou lotisseurs privés et ce, sans que cette pratique n'obéisse à une procédure juridiquement définie.

Le bilan de l'aménagement concerté (secteur public/secteur privé) au Maroc est, aujourd'hui fort modeste; cependant, en vue des réflexions et réformes en cours en matière d'urbanisme opérationnel, c'est une processus sollicité, devant constituer un des fondements de l'urbanisation des villes marocaines dans les prochaines années.

Sans pour autant constituer une analyse approfondie de l'ensemble des cas expérimentés au Maroc, l'évaluation de quelques expériences ou tentatives d'aménagement urbain concerté permet de cerner les principaux facteurs de blocage, mais également, les conditions élémentaires de réussite. Ces éléments sont résumés ci-dessous par thème d'analyse, mais demeurent interdépendants.

1. UN PREALABLE: LA VOLONTE POLITIQUE

Il a été relevé l'existence d'une volonté politique de l'administration locale (Autorité ou Collectivité) de recouvrir à un aménagement concerté, ressenti comme un besoin pour débloquer une situation urbaine donnée (résorption de l'habitat clandestin en développement croissant, ouverture d'un secteur à l'urbanisation, réorganisation de zones....). C'est, généralement, le cas constaté sur l'ensemble des opérations étudiées.

Cette volonté s'est manifestée par des actions concrètes dans, par exemple, les opérations de réorganisation des Centres-villes de Rabat et de Casablanca pendant le Protectorat et celles de restructuration de l'habitat clandestin à Montfleuri (Fès) et à Khémisset, récemment.

Cependant, la volonté politique a été absente, par exemple, dans le cas de la zone d'extension Sud-Ouest de Méknès ou dans le cas de l'urbanisation du Plateau d'Akrach à Rabat et où, face à une certaine passivité de l'Administration, les autres intervenants n'ont pas réagi pour des raisons diverses liées aux aspects politiques (Rabat), mais aussi financières (Méknès).

Dans le cadre de la décentralisation administrative au profit des collectivités locales (en cours), il est à noter un souci des responsables gouvernementaux de renforcer le processus d'aménagement concerté par appel de participation du secteur privé à la promotion des terrains à bâtir.

[15]Les opérations étudiées sont: Centres-villes de Rabat et de Casablanca (1920); Khémisset; Zone d'extension Sud-Ouest de Meknes; Sidi Moumen et Al Qods à Casablanca; Montfleuri à Fes; Karlat Oulad Mossa et Sidi Moussa à Salé; Akrach à Rabat.

2. CADRE INSTITUTIONNEL ET ORGANISATIONNEL

Le démarrage du processus d'aménagement concerté a, souvent, été facilité lorsqu'on a pu constituer un cadre institutionnel au projet (définition du maître d'ouvrage, regroupement des propriétaires, cellule d'animation et d'assistance technique...)

Les expériences les plus instructives en la matière ont été nombreuses dans les années 1920 à 1950 (voir les cas des Centres-villes de Rabat et de Casablanca avec la constitution des Associations syndicales de propriétaires régies par les Dahirs de 1917 et 1938).

A notre connaissance et vue la complexité de constitution de telles Associations, les seules expériences récentes en matière de regroupements des propriétaires sont celles de Fès (Montfleuri), de Khémisset et de Salé (Kariat Oulad Moussa); cependant, ces cas n'ont pas eu recours au terme d'Associations Syndicales et les "Amicales" ou coopératives constituées fonctionnent sur le régime du Dahir de 1958 sur les associations. C'est-à-dire que leur constitution repose sur le volontariat sans aucun moyen autre que la persuasion pour contraindre des propriétaires réticents ou récalcitrants à participer à l'opération. Ce point explique le rôle crucial joué par l'équipe d'animation et de suivi dans les quelques opérations qui ont donné des résultats positifs.

Par ailleurs, il est apparu que la constitution des associations de propriétaires fonciers n'entraîne pas nécessairement l'atteinte des objectifs fixés, si certaines conditions ne sont pas présentes, et en particulier:

- La sensibilisation et l'animation des intéressés
- La définition précise en amont des règles de partage des responsabilités et du financement des équipements urbains projetés
- L'encadrement technique

Conditions à satisfaire par l'administration et devant être permanentes si l'on veut éviter les problèmes de fonctionnement tels constatés à Kariat Oulad Moussa et à Khémisset et ayant entraîné des retards importants dans l'exécution du projet.

3. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Si les expériences étudiées n'obéissent pas à une procédure d'aménagement concerté juridiquement définie, elles ont néanmoins, pu être engagé en recourant à la législation urbaine en vigueur.

Ainsi, au niveau des Plans d'Aménagement. il est constaté deux tendances:

- Celle ayant abouti, à la concrétisation des dispositions d'un Plan d'Aménagement préétabli: c'est la cas, essentiellement des exemples pris des années 1920-50 où la constitution des Associations Syndicales des Propriétaires a été, souvent, postérieure à la conception et homologation du plan réglementaire.

- Celle en présence d'un Plan d'Aménagement en cours de conception ou non homologué: même pour les cas qui n'ont pas abouti, les responsables de l'urbanisme semblaient disposer à accepter un processus de concertation avec les propriétaires fonciers, même au niveau du zoning. Cependant, à l'exception du cas de Montfleuri où le PA a été souvent débattu et remanié, on n'a pas pu noter d'aboutissement de telle pratique sur les expériences récentes. Si l'homologation du PA a eu lieu, elle semble s'inscrire hors du processus de concertation avec les propriétaires et ce, particulièrement sur le zoning.

Il résulte de ce constat que, une fois définies les règles de partage des responsabilités entre l'administration et un groupement des propriétaires, une concertation au niveau de la conception de la voirie principale et du zoning (Schéma de Structure) est nécessaire, comme il souhaitable aussi, à un moment donné, de figer le dit Schéma de Structure et de le convertir en un Plan d'Aménagement opposable au tiers.

De façon plus générale, on a observé dans les cas étudiés, une indépendance totale entre le processus de concertation engagé et les mécanismes administratifs relatifs au PA. Un processus similaire peut être pris lors de conception des plans-masse de lotissement inscrits dans l'aire d'intervention (cas de Montfleuri et de Khémisset).

Par ailleurs, aucune des expériences étudiées n'a eu recours à une délimitation juridique du périmètre où fut projeté le processus de concertation, à l'instar des ZAC ou des AFU françaises; généralement, les limites représentent celles du périmètre d'aménagement d'un secteur urbain (opération de taille importante). Cette détermination progressive du périmètre est, bien évidemment, liée à l'absence d'outil juridique contraignant, obligeant par là même à intégrer les terrains dans le périmètre au fur et à mesure de l'adhésion volontaire des propriétaires.

Du point de vue foncier, à l'exception de l'opération Al Qods à Casablanca (à ne pas assimiler, d'ailleurs, à une opération d'aménagement concerté avec des particuliers) où le terrain est domanial, l'ensemble des assiettes foncières des opérations étudiées présente des situations complexes et, très souvent, défavorables au processus engagé et ce, tant par leur taille (minimum de 50ha à Khémisset et maximum de 1000ha à Méknès) que par leur structure de propriété (privé, atomisation ou micro-parcellaire, absence d'immatriculation, degré élevé d'occupation des sols par l'habitat insalubre,...).

Généralement, la taille de l'opération et la présence de multitude de propriétaires, par exemple, ont entravé l'exécution des objectifs d'aménagement concerté à un moment donné du processus (cas de Sidi Moussa à Salé et de la zone Sud-Ouest à Méknès); c'est aussi le cas avec les problèmes d'immatriculation dans l'opération de Khémisset qu'un processus de remembrement engagé n'a pas pu résoudre.

Enfin, du point de vue fiscal et à l'exception du cas de Khémisset où fut appliquée l'exonération de la taxe de premier établissement sur les permis de construire déposés

par les Amicales, il n'est pas noté de particularité d'exonération fiscale sur les opérations étudiées; l'ensemble du dispositif en vigueur au Maroc est appliqué.

En guise de conclusion, les opérations analysées ne sont donc guère convaincantes au regard du processus qu'il est envisagé de créer. Elles n'ont pas eu recours à un outil juridique spécifique à mettre en place, ni au dispositif du Dahir de 1938 qui permet la création d'office d'une association syndicale de propriétaires pour le redressement des lotissements défectueux.

ANNEXE NO. 5 : STRUCTURES ACTUELLES DE CONCERTATION: "boîte à outils"

Les structures actuelles de concertation au Maroc sont nombreuses. D'après les analyses de l'équipe chargée de cette mission, il ne semble pas nécessaire pour le démarrage de la ZAC de Tétouan de créer de nouveaux textes juridiques pour ce but à l'heure actuelle.

Les synthèses d'outils existants qui suivent sont présentées comme références de base.

1. REGROUPEMENTS DE PROPRIETAIRES ET LOTISSEURS

Les regroupements de particuliers, propriétaires ou lotisseurs, en vue d'aménagement d'une zone urbaine sont très peu développés au Maroc, malgré l'existence d'une législation relativement favorable; en général, ils sont facultatifs.

Les plus classiques seraient les "Sociétés" (à capital privé, public ou mixte) à but lucratif ou les "Associations" libres du droit privé et à but non lucratif, régies par le Dahir de 1958.

Les sociétés de promotion immobilière bénéficient, au Maroc, d'un certain nombre d'avantages fiscaux (code des investissements immobiliers); elles nécessitent cependant, un esprit d'entrepreneurs dynamiques, cas difficile à généraliser chez les propriétaires des terrains de Samsa (petits lotisseurs occasionnels, propriétaires agricoles ou commerçants...)

En fait, seuls les Dahirs relatifs à la constitution et fonctionnement des Associations syndicales de propriétaires peuvent, avec quelques modifications éventuelles, répondre aux préoccupations de l'aménagement concerté.

Cinq textes définissent et organisent le fonctionnement des associations syndicales de propriétaires.

Ce sont:

- Dahir du 10 novembre 1917 sur les "associations syndicales de propriétaires urbains" modifié par les Dahirs des 20 octobre 1937 et 27 novembre 1958.
- Dahir du 17 novembre 1936 relatif à l'application du dahir de 1917 précité à certains centres urbains et à la banlieue des villes.
- Dahir du 10 juin 1922 sur l'immatriculation des immeubles urbains soumis au régime du Dahir du 10 novembre 1917 sur les associations syndicales de propriétaires urbains.

L'objet de ces textes est double: ils visent d'abord à permettre un développement organisé de l'urbanisation sans recourir à l'expropriation par la puissance publique, mais en garantissant le bon déroulement des opérations dès lors qu'une majorité de propriétaires en est d'accord.

Le deuxième objet est de reprendre les lotissements défectueux et les tissus urbains sous-équipés à partir du même principe de la majorité qualifiée, mais assortie de la possibilité pour la collectivité de rendre obligatoire la création d'une telle association.

L'objet en est large, puis ces associations peuvent avoir pour objet la réalisation du plan d'aménagement, l'équipement et l'entretien d'une zone et le lotissement des propriétés.

La Municipalité suscite la création de l'association, délimite la zone et établit un projet de statuts. Chaque propriétaire de la zone en est informé individuellement. L'assemblée générale est présidée par le Président du Conseil Municipal, et l'association peut être créée dès lors que la moitié au moins de la superficie totale de la zone en soient d'accord. Les "propriétaires dissidents" ont alors 15 jours pour présenter leurs observations.

Dès publication de l'arrêté constituant l'association, toute construction nouvelle est interdite dans le périmètre. L'administration ou l'association est alors autorisée à entrer immédiatement en possession des terrains correspondant aux voies et places à réaliser.

L'association élit alors une commission syndicale responsable de la gestion de l'association. Celle-ci effectue les remaniements immobiliers ou remembrement, en déterminant éventuellement les compensations financières à verser pour assurer l'équité entre propriétaires.

Elle règle également l'exécution des travaux d'équipement et répartit les dépenses entre les membres de l'association. Le Dahir de 1937 dispose que les travaux sont "préparés et dirigés par le chef des travaux municipaux". Le plan de remembrement, approuvé par la commission syndicale, est homologué par Dahir. Dès lors, tous les droits réels sont transférés sur les nouvelles parcelles et l'interdiction de construire est levée.

Concernant les moyens financiers, l'association prélève des taxes auprès des propriétaires, recouvrées par le receveur municipal, et les créances de l'association sont garanties par un privilège qui porte sur les immeubles et prend rang immédiatement après les créances municipales. L'association peut emprunter, en offrant comme garantie la perception des taxes. Elle peut enfin recevoir des avances, subventions ou prêts de l'Etat ou de la Municipalité.

Les opérations de l'association écartent, pour les propriétaires, l'application de la taxation des plus values, ainsi que des droits d'enregistrement.

L'association syndicale de propriétaires a été employée surtout pendant le protectorat. On estime que cette procédure est assez lourde pour être mise en vigueur. Néanmoins dans le cas où le nombre de propriétaires concernés est limité, elle offre des avantages intéressants.

2. RÈGLEMENTATION DE L'URBANISME

Deux textes de base régissent les principes fondamentaux de la règlementation de l'urbanisme.

- Dahir du 30 juillet 1952 relatif à l'urbanisme
- Dahir du 30 septembre 1953 relatif aux lotissements et morcellements

2.1. Dahir de 1952 relatif à l'urbanisme

Ce Dahir traite à la fois des moyens d'action de la puissance publique, principalement par les plans d'aménagement et des droits et obligations des propriétaires.

- Le Titre I précise les zones d'application du Dahir: son application n'est pas généralisée à l'ensemble du territoire, mais limitée aux villes érigées en Municipalité et à un certain nombre d'autres zones limitativement énumérées (par exemple les "zones périphériques des villes" s'étendant sur 10km autour du périmètre urbain).
- Le Titre II traite des arrêtés d'alignement qui prévoient et planifient les voies à ouvrir: la plan doit être soumis à enquête (un mois). L'arrêté d'alignement vaut déclaration d'utilité publique, produisant effet pour 20 ans, prorogeables. Ces arrêtés sont déclaratifs de cessibilité lorsqu'ils désignent les propriétés (et les propriétaires). Comme mesures conservatoires il est prévu que, dès ouverture de l'enquête, toute construction est interdite sur le tracé.

  La contribution des riverains (10m x longueur de façade) est prévue par le texte, plafonnée à 25% de la parcelle. L'"indemnité versée aux propriétaires expropriés est fixée à la valeur du terrain au jour de la déclaration d'utilité publique ou, après deux ans, de l'arrêté de cessibilité".

- Le Titre III traite des plans d'aménagement; ils comportent documents graphiques et règlement qui indiquent les voiries, les différents espaces publics, l'utilisation possible des terrains, les zones inconstructibles, les emplacements réservés à divers usages publics, ainsi que les diverses servitudes (sécurité publique, hygiène, circulation, etc.) qui n'ouvrent pas droit à l'indemnité. Des mesures préalables ("plans de zonage"), valide deux ans, peuvent délimiter des zones réservées à des usages déterminés.

  Le plan est établi par "l'administration", après avis de "l'autorité locale ou municipale" et il donne lieu à enquête publique (2 mois). Dès l'ouverture de l'enquête et jusqu'à l'approbation du plan, aucun permis de construire ne peut être délivré.

  Des mesures conservatoires sont possibles dès signature de la "mise à l'étude du plan", pour une durée de six mois.L'approbation du plan, par décret du Ministre de l'Intérieur, vaut déclaration d'utilité publique des "travaux et opérations publiques nécessaires à la réalisation du plan".

  Notons que pour les terrains réservés, le propriétaire en reprend la libre disposition si l'arrêté de cessibilité n'est pas intervenu après 10 ans.

- Le Titre IV dispose les conditions de constructions. Le permis de construire, délivré par "l'autorité municipale ou locale", est obligatoire pour toute construction, le concours d'un architecte étant imposé, outre les constructions à usage du public, pour toute construction nouvelle à deux niveaux ou plus. La demande de permis doit "satisfaire à la réglementation"...

  Une fois les travaux achevés, le propriétaire ne peut utiliser la construction que lorsqu'il a obtenu un "permis d'habiter".

  Des règlements de construction peuvent prévoir des hauteurs maxima ou minima, et d'autres précisions sur les superficies, volumes, clôture, matériaux utilisés, etc.

- Enfin un Titre V prévoit les sanctions applicables en cas d'infraction à ces règles: sommation d'interrompre les travaux, procès verbal, ordre de destruction ou de modification, démolition d'office aux frais du propriétaire, amendes "de 50 à 1 million de dirham" (texte de 1952...), de récidive, possibilité d'interdiction définitive de construire pour le contrevenant.

2.2. Dahir du 30 septembre 1953 relatif aux lotissements et morcellement, modifié et complété par les Dahirs du 21 juillet 1959 et du 23 avril 1975

Ces textes ont pour objet de garantir l'efficacité des documents d'urbanisme en assurant la cohérence entre les opérations individuelles que sont les morcellements et lotissements et les règles à portée générale contenues dans les plans d'aménagement.

- Le Titre I définit le lotissement ("division d'une propriété en deux lots au moins, destiné à la construction d'immeuble, dont un au moins est d'une superficie inférieure à 1 ha"), et pose le principe de l'obligation d'obtenir une autorisation pour toute vente en indivision sous des conditions qui la rendraient contradictoires avec le plan d'aménagement (surface minimum) ainsi que les autres procédés ("partages de fait ou de droit, une indivision", division en "lots agricoles") qui conduisent, en fait, au développement de l'habitat clandestin.

- Le Titre II développe la procédure de l'autorisation administrative, obligatoire pour toute "création ou développement de lotissements ou de groupes d'habitation."

  Elle précise les éléments que doit contenir la demande d'autorisation (plan, tracé des voies, raccordement aux réseaux d'égout et d'eau potable, échelonnement éventuel des travaux). Le "cahier des charges" doit mentionner les servitudes d'utilité publique et, le cas échéant (zone soumise au régime de l'immatriculation), un certificat de la Conservation de la Propriété Foncière.

  L'autorisation est délivrée par l'autorité municipale pour les immeubles situés à l'intérieur du périmètre municipal des villes, par l'autorité locale dans les autres cas, et elle est réputée être accordée (autorisation tacite) si l'autorité concernée n'a pas statué dans un délai de trois mois.

Le texte impose que les projets de lotissement prévoient la voirie de desserte intérieure et son raccordement au réseau général, les réseaux d'eau et l'assainissement et le raccordement au réseau principal si ce dernier est situé à moins d'un kilomètre, et enfin l'aménagement des espaces libres. Le lotisseur n'est tenu d'exécuter à ses frais les voies de raccordement à concurrence de 12m.

L'administration peut imposer la "réserve d'espaces libres" (parcs, terrains de jeux, édifices et services publics, "installations traditionnelles de la vie sociale") et cette servitude n'ouvre droit à indemniser que si la superficie réservée dépasse un certain pourcentage de la superficie totale, qui peut aller de 25% si la superficie moyenne des lots est supérieure à 1000m^2 à plus 50% si celle-ci est inférieure à 100m.

Au cas où l'administration devrait faire les travaux d'équipement à la place d'un lotisseur défaillant, le remboursement des frais d'exécution est garanti par une hypothèque sur tout ou partie du terrain.

L'autorisation est périmée si le lotisseur n'a pas commencé les travaux après trois ans.

- Le Titre III contient diverses précisions sur la publicité qui peut être donnée au lotissement, les moyens utilisables et le contenu obligatoire.

- Le Titre IV, essentiel, interdit toute vente tant que les travaux d'aménagement, de viabilité et d'assainissement prévus au projet n'auront pas été effectués et impose la mention au titre foncier de l'immeuble dans les zones soumises au régime de l'immatriculation. Un assouplissement au premier point est possible pour les zones d'habitat économique (il suffit alors de l'assainissement, l'eau potable et l'éclairage public).

- Après un Titre V relatif aux sanctions, le Titre VI traite des "lotissements défectueux", c'est à dire dans lesquels le lotisseur n'aura pas effectué l'ensemble des travaux auxquels il était tenu. L'Etat ou la Municipalité peuvent alors faire effectuer les travaux aux frais du lotisseur, et exproprier si des terrains sont mis en vente sans autorisation de lotissement.

  Elle peut aussi, point essentiel, provoquer la constitution d'une association syndicale dans les conditions prévues par le Dahir du 31 mai 1938: c'est la création d'une association syndicale obligatoire prévue par l'article 27 de ce Dahir, qui peut être imposée par l'administration "en vue d'assurer l'exécution des travaux nécessaires au redressement des lotissements défectueux, conformément aux conditions d'aménagement, d'assainissement, de viabilité, d'hygiène et d'esthétique qu'exigent la situation, l'importance et la caractère desdits lotissements", l'association effectuant alors aux frais des propriétaires l'établissement d'un éventuel plan de remembrement et la réalisation des travaux d'équipement.

3. LEGISLATION FONCIÈRE PERTINENTE

La question foncière revêt un caractère important dans le processus d'aménagement concerté; trois aspects nous intéressent particulièrement: régularisation de la propriété foncière, acquisition des terrains et recours à la procédure d'expropriation.

3.1. Régularisation de la propriété foncière

La faiblesse, sur le territoire étudié, des "Titres Khalifiens" comme des droits traditionnels d'usage (tel que Zina) atténue, quelque peu, le problème foncier sur cet aspect; mais, les Moulkias ou l'absence d'acte justifiant la propriété dominent tant sur les parcelles nues que celles bâties (voir Annexe No. 1, "La question foncière à Tétouan").

La régularisation foncière (un des principaux objectifs du PDU) passe, nécessairement, par la procédure de l'immatriculation à la Conservation Foncière (constitution et dépôt des dossiers, réquisitions, enquêtes et bornage, établissement des titres-mères et des titres individuels). Généralement, les procédures administratives (comme juridiques, quand elles ont lieu) sont difficiles, coûteuses et lentes; il serait souhaitable, pour alléger ces procédures dans le cadre du PDU, d'étudier les possibilités de recouvrir, entre autres, à "l'immatriculation groupée" ou à l'immatriculation d'ensemble" à l'instar des propriétés rurales (Dahir du 25 juillet 1969).

De nombreux avis sont émis par les experts nationaux de la question; certains (les plus nombreux) prônent l'expropriation totale de la zone à couvrir à l'aménagement concerté au nom du maître d'ouvrage suivi de la revente des petites parcelles titrées aux bénéficiaires de l'opération; d'autres préconisent "l'immatriculation groupée" avec établissement périodique des plans cadastraux des propriétés et, enfin, certains craignent que le problème tel qu'il se présente ne demeure sans solutions à court et moyen termes.

Les références à la législation en vigueur sont nombreuses; citons particulièrement:

- Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation des immeubles (texte organique).
- Dahir du 2 juin 1915 fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés.
- Dahir du 10 juin 1922 sur l'immatriculation des immeubles urbains soumis au régime des associations syndicales des propriétaires;
- Dahir du 25 juin 1927 relatif à l'immatriculation des immeubles ayant fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique.
- Dahir du 25 juillet 1969 relatif à l'immatriculation d'ensemble des propriétés rurales (pour mémoire).
- Dahir du 25 juillet 1969 déclarant d'utilité publique l'aménagement des structures foncières et la création de lotissements agricoles dans les périmètres d'irrigation et instituant une procédure spéciale d'expropriation des terrains nécessaires à cet effet (pour mémoire).

Des réflexions approfondies doivent être menées, lors de la mise en place de la ZAC, pour résoudre cette question particulière relative de l'immatriculation et à l'octroi des titres individuels de propriété. Ces réflexions seront menées tant en matière d'assistance technique à envisager par le maître d'ouvrage aux bénéficiaires de l'opération que dans l'application des textes juridiques existants en la matière et dans les possibilités de recourir aux procédés d'expropriation pour cause d'utilité publique.

3.2. Acquisition des Terrains

L'acquisition des terrains par le maître d'ouvrage (la Municipalité) peut s'avérer nécessaire dans le cadre de la réalisation de la ZAC. Elle est envisageable tant pour solutionner la problématique de l'immatriculation, citée ci-dessus, que dans certains cas de blocage du processus de réalisation de l'aménagement concerté envisagé (notamment, incapacité ou refus de certains propriétaires à participer au processus) ou, encore, en vue de concrétiser les options arrêtées dans le cadre du parti d'aménagement (tracé de voirie et emprises réservées aux équipements collectifs).

Ces acquisitions peuvent se faire à l'amiable ou par voie d'expropriation; pour les deux cas, il est posé le problème des coûts d'acquisition des terrains (non envisagés dans le montage financier du PDU); pour le second, le problème est, essentiellement, de procédure.

Selon les objectifs initiaux du PDU et vu les difficultés de procédure de l'acquisition des terrains privés par l'administration en général (importance de la parcellisation, situation juridique flou, lourdeur de la procédure administrative, coûts...) il était recommandé de recourir le moins possible à l'acquisition des terrains par le maître d'ouvrage et, notamment, sur les zones à forte parcellisation pour éviter les longues procédures par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique (voir ci-après).

Par ailleurs, notons que l'Etat dispose d'importants lots de terrains juste à la limite Ouest du quartier Samsa; il ne faudrait pas exclure la possibilité d'y recourir pour tout éventuel échange à l'amiable avec certains propriétaires de Samsa.

3.3. Recours à la procédure d'expropriation

Quoiqu'il est très recommandé de ne pas recourir à la procédure d'expropriation, cette dernière peut être considérée, dans certains cas conflictuels, comme un élément dissuasif à la disposition du maître d'ouvrage pour le montage du processus de l'aménagement concerté.

L'expropriation est régie, au Maroc, par le Dahir du 6 mai 1982, modifiant et complétant celui de 1951 relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique et occupation temporaire. Cette procédure est largement utilisée dans l'acquisition des terrains nécessaire à une opération d'utilité publique (route, équipements socio-collectifs...), mais, également à la réalisation des lotissements d'habitation (essentiellement d'habitat économique) ou industriels recédés sous forme de lots à des particuliers. Les mérites de cette procédure résident dans l'efficacité d'acquisition foncière (avec possibilité de

réalisation du projet avant l'achèvement de la procédure) et ce, à défaut de la procédure à l'amiable; mais la procédure demeure longue (parfois plus de 2 ou 3 ans) et coûteuse.

Le droit de préemption qui est très peu pratiqué au Maroc, peut-être considéré comme complémentaire au droit d'expropriation. Tel qu'on entend par "préemption" en aménagement urbain, elles est la faculté qu'à l'Etat ou la Collectivité Locale d'acheter un bien immobilier par préférence à toute autre personne pour cause d'intérêt général.

Dans la législation marocaine, outre qu'il est assimilé au "droit de Chéfaa" pour les biens soumis au régime coutumier musulman, il existe différentes définitions et formes de droit de préemption. Les articles 25 à 34 inclus du Dahir du 2 juin 1915 (fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés) le définissent notamment, comme un "droit reconnu à tout co-propriétaire indivis d'immeubles immatriculés ou de droits réels immobiliers (par exemple, droit d'usufruit, droit de zina, droit de superficie...) d'acquérir la portion vendue à un tiers en se substituant à cet acquéreur moyennant le remboursement du montant du prix de vente ainsi que celui des améliorations et des loyaux coûts du contrat" (Art. 25).

Comme décrits ci-dessus, les textes existants sur le droit de préemption ou "Chéfaa" réglementent surtout les transactions entre particuliers co-propriétaires. Ils ne sont pas applicables à l'Etat ou à la Collectivité Locale. Cependant, il existe depuis le Dahir du 8 janvier 1973 (Art. 32) portant sur la Loi de Finances, une forme de droit de préemption[16] au profit de l'Etat sur les "immeubles ou droits réels immobiliers, en cas de cession à titre onéreux ou gratuit, à l'exclusion des donations en ligne directe, si le prix de vente déclaré ou la valeur vénale reconnue sont jugés insuffisants". Mais ce texte est établi, essentiellement, pour lutter contre les fraudes fiscales lors des transactions immobilières.

La seule expérience marocaine de l'application du droit de préemption tel qu'on entend en urbanisme, date des Dahirs des 17 février et 18 novembre 1941, mais ils furent abrogés par le Dahir du 15 juin 1946.

4. PARTICIPATIONS FINANCIÈRES DES CONSTRUCTEURS ET DES LOTISSEURS

4.1. Législation actuelle

Pour les constructeurs, un certain nombre de textes précisent les dépenses d'aménagement et d'équipement qui peuvent être mises à leur charge, soit sous forme de "participation des riverains" (Dahirs du 30 juillet 1952, décret du 1er janvier 1958 et circulaire du 26 janvier 1979) soit de "droit de premier établissement" (Dahirs des 23 mars 1962, 22 février 1973, 26 décembre 1975, 30 décembre 1977 et 31 décembre 1985).

---

[16] Il est à considérer, en réalité, comme un "Droit de retrait" qui donne la faculté d'écarter un acquéreur à la suite d'une vente, en lui remboursant la somme payée.

Les droits de premier établissement sont perçus auprès du constructeur à l'occasion d'une construction nouvelle, et peuvent concerner la voirie, les égouts et les réseaux d'eau.

- Chaussées: jusqu'à 12m de large, le coût est payé en totalité par le constructeur, et à concurrence de 50% au delà.
- Egouts: la ventilation est effectuée à partir de la détermination du prix moyen du mètre linéaire, de même que pour l'eau.

Dans tous les cas, le recouvrement de ces participations peut être réparti sur cinq ans.

Outre les participations financières des constructeurs, des dispositions spécifiques peuvent s'appliquer aux lotisseurs concernant la réalisation de travaux.

- Voirie: desserte intérieure jusqu'à 6m d'emprise - raccordement au réseau extérieur jusqu'à 12m d'emprise.
- Eau et assainissement: réseau intérieur et raccordement au réseau extérieur jusqu'à 1km.

Concernant l'aménagement des espaces libres, des dispositions prévoient également la réservation de terrains pour équipements publics, zones vertes, terrains de jeux et terrains de sport polyvalent, dans une proportion pouvant aller de 25% à 50%, en fonction de la surface moyenne des lots.

Dans le cadre de Tétouan, si les textes sur les droits de premier établissement et la taxe des riverains ne sont pratiquement pas appliqués, un arrêté municipal a par contre introduit une taxe sur les lotissements, qualifiée de "taxe d'équipement" par la Municipalité, payée par celui qui demande l'autorité de lotir. Le montant de cette taxe varie en fonction de la catégorie de construction envisagée, entre 7 et 30 DH/m2 de terrain.[17]

4.2. Le projet de loi

Les instruments tels qu'ils sont prévus au Projet de Loi relatif à la Réforme de la Fiscalité des Collectivités Locales et de leurs groupements sont les suivants:

4.2.1. Taxe d'Edilité (Art. 26)

4.2.1.1. Assiette

- sur les immeubles appartenant à des personnes physiques: valeur locative retenue en matière de taxe urbaine.
- Sur les immeubles appartenant à des personnes morales: sur le montant du loyer brut en cas de location ou sur la valeur locative déterminée comme en matière de taxe ... en cas de d'exploitation.

---

[17]Cette taxe rapporte à la Municipalité de Tétouan environ 120.000 DH/mois.

4.2.1.2. Taux

- 10% de l'assiette, dans les périmètres urbains.
- 6% de l'assiette, dans les zones périphériques des Communes urbaines.

4.2.2. Contribution des Riverains aux dépenses d'équipement et d'aménagement (Art. 76) - Ancienne taxe du 1er établissement.

Les propriétaires riverains sont tenus de supporter les frais de construction des chaussées au droit de leurs immeubles:

- en totalité pour la largeur des voies inférieure ou égale à 12 mètres
- à concurrence de la moitié pour la portion des voies excédant la largeur de 12 mètres

Ils sont tenus de supporter la totalité des frais d'aménagement des trottoirs, dans la limite d'une largeur maximum de quatre mètres. Ils sont tenus de supporter la totalité des frais de construction des bordures de trottoirs et des caniveaux. Ils sont tenus de contribuer aussi aux frais de construction des égouts proportionnellement à la longueur des façades de leurs terrains ou immeubles sur la base du coût moyen de mètre linéaire évalué du réseau concerné.

Un paiement échelonné est possible par décision du Conseil Communal pour les contributions d'un montant supérieur à 5000 DH, en faveur des propriétaires ne disposant que de ressources modestes. Les délais maxima peuvent atteindre:

2 ans pour une créance inférieure ou égale à 10.000 DH
3 ans pour une créance inférieure ou égale à 15.000 DH
4 ans pour une créance inférieure ou égale à 20.000 DH
5 ans pour une créance supérieure à 20.000 DH

Sur les fractions payées à terme s'ajoutent les intérêts simples de calculs sur le taux de base pratiqué par la Bank Al Maghrib (la Banque Centrale) pour le réescompte des effets privés à court terme.

Lorsque le propriétaire du sol est différent du propriétaire de la construction, la contribution est due au prorata des avantages retirés de l'immeuble.

4.2.3. Taxe sur les terrains urbains non bâtis (Art. 86)

S'applique à l'intérieur des périmètres des communes urbaines. En sont exonérés les terrains appartenant à l'Etat, aux collectivités locales, aux habous publics, ainsi que les terres guich et les terres collectives.

En sont exonérés temporairement:

- les zones non desservies par les réseaux d'eau et d'électricité
- les zones frappées d'interdiction de construire

- les terrains soumis à la taxe d'édilité et exploités par des entreprises en activité;
- les terrains acquis depuis moins de 3 ans.

La taxe est due par le propriétaire et à défaut par le possesseur. La taxe est annuelle sur la base de la situation au 1er janvier. Elle est assise sur la superficie du terrain au mètre carré. Son taux maximum est de 2 DH/m2 pour les terrains en zone villa et de 4 DH/m2 pour les terrains en zone immeuble.

4.2.4. Taxe sur les opérations de construction (Art. 151)

Elle concerne les opérations de construction, de reconstruction, agrandissement de toute nature devant faire l'objet d'un permis de construire. En sont exonérés les logements économiques (loi du 17 décembre 1968). Elle est calculée sur la superficie au mètre carré couvert.

Montant maxima:
- Immeubles collectif de logements ou ensembles immobiliers: 20 DH/m2
- Immeubles à usage autre qu'habitation: 20 DH/m2
- Logements individuels: 30 DH/m2

Le redevable est le bénéficiaire du permis de construire. La taxe est payable pour moitié au moment de la délivrance des permis de construire et pour moitié à la date d'achèvement de la construction.

4.2.5. Taxe sur les Opérations de Morcellement (Art. 157)

Elle est assise sur la valeur vénale qui sert de base de calcul pour la participation à la solidarité nationale sur les terrains urbains non bâtis, au taux maximum de 5% de cette valeur.

Cette valeur vénale de base, déclarée par le contribuable au moment du dépôt de la demande d'autorisation de morcellement peut être redressée par l'Administration.

Les redevables sont les bénéficiaires des autorisations de morcellement.

La taxe est exigible six mois après la délivrance du certificat attestant l'exécution des travaux.

Son paiement peut être fractionné en deux part égales payables sur deux années.

4.2.6. Taxe sur les opérations de lotissement (Art. 163)

Elle est assise sur le coût total des travaux de viabilisation, d'assainissement et d'électrification du lotissement, au taux maximum de 5%. Un acompte de 75% est payable à la délivrance de l'autorisation de lotir. Le solde est liquidé sur la base du coût réel des travaux à la délivrance du certificat de conformité.

4.2.7. Dates d'application des dispositions de la réforme

Toutes ces dispositions sont prévues pour entrer en vigueur selon le calendrier suivant:

- 1er jour du mois suivant la publication au Bulletin Officiel: taxe d'édilité et contribution des riverains aux dépenses d'équipement et d'aménagement
- Six mois après la date de publication au Bulletin Officiel: taxe sur les opérations de construction, taxe sur les opérations de lotissement, taxe sur les opérations de morcellement
- 1er janvier de la troisième année qui suit celle de la date de publication au Bulletin Officiel: taxe sur les propriétés urbaines non bâties

4.3. Taxe Urbaine (Dahir No. 1.77.372 du 30 décembre 1977)

Elle est assise sur la valeur locative des immeubles qui est révisée tous les ans pour les immeubles loués et tous les cinq ans pour les autres.

- Taux progressif pour les immeubles d'habitation fixé ainsi:

Valeur locative annuelle (DH)	Taux
Inférieure à 3000	0%
3000 à 6000	10%
6000 à 12.000	16%
12.000 à 24.000	20%
24.000 à 36.000	24%
36.000 à 60.000	28%
Supérieure à 60.000	30%

- Taux unique pour les immeubles à usages industriel ou commercial: 13,5 %

Les taux d'imposition sont fixés par la loi des Finances. Un abattement de 75% sur la valeur locative normale est appliqué au propriétaires occupant son logement.

Une exonération de 15 ans est appliquée aux constructions neuves.

Cette taxe est recouvrée par le Receveur des Finances et reversée à hauteur de 90% à la Municipalité.

En outre un abattement de 180 DH pour le conjoint (dont le revenu annuel n'excède pas 3000 DH) et de 180 DH par enfant à charge (dans la limite de quatre enfants) peut être appliqué dans certaines conditions.

4.4. Mesures d'encouragement aux Investissements Immobiliers (Code Marocain des Investissements)

- **Dispositions relative à la Taxe Urbaine:** Les constructions et additions de constructions nouvelles sont exonérées de la taxe urbaine pendant 15 ans à compter du 1er janvier suivant la délivrance du Permis de Construire.
- **Autres Dispositions:** Elles concernent principalement les professionnels de l'immobilier (lotisseurs-promoteurs) et les investisseurs ou contribuables motivés par la recherche de réductions d'impôts sur le revenu.

Elles ne paraissent guère susceptibles de jouer un rôle significatif dans le cadre de l'opération étudiée en particulier en ce qui concerne le recouvrement des coûts d'équipement. On pourrait toutefois suggérer la mise au point d'un document pratique, qui mettrait en évidence les avantages fiscaux pouvant motiver un particulier aisé à réaliser des opérations immobilières (lotissement ou construction de logements économiques).

4.5. Instruments spécifiques à la ville de Tétouan

En vertu d'un Arrêté Municipal visé par le Ministère de l'Intérieur le 7 juin 1988 une taxe frappant les lotissements est déjà en vigueur à Tétouan.

Elle s'applique à la surface lotie, nette des voisins et espaces destinés aux équipements collectifs, en fonction des catégories suivantes:

Zone d'immeubles	30 DH/m2
Zone d'immeubles orientés	25 "
Zone de villas	20 "
Habitat Economique à R + 3	10 "
Habitat Economique à R + 2	7 "

4.6. Commentaires concernant l'efficacité des instruments fiscaux

D'après les renseignements recueillis auprès des responsables communaux, le recouvrement des diverses taxes ci-dessus mentionnées est relativement satisfaisant, sauf en ce qui concerne la contribution des propriétaires aux travaux de voirie et d'assainissement, déjà existante en vertu d'un texte du 23 mars 1962 sous le nom de taxe de premier établissement ou taxe de voirie.

Il semble que l'imputation des coûts de création de la chaussée, du trottoir et de l'égout aux seuls propriétaires riverains alors que leurs voisins en retrait en sont exonérés pose de réelles difficultés d'application, qui nuisent au recouvrement de cette contribution.

La méthode de pondération appliquée au réseau d'égout constitue un correctif intéressant pour le contribuable. Elle présente l'inconvénient pour la Municipalité de

repousser dans le temps le recouvrement total du coût d'un réseau primaire nouveau, sur lequel ne se greffent pas immédiatement des réseaux secondaires et tertiaires.

Concernant les voies primaires, l'absence de pondération a pour effet d'imputer un coût direct aux seuls riverains, qui ont un sentiment d'injustice par rapport aux propriétaires situés en retrait, qui bénéficieront de fait de la nouvelle voie, sans la moindre participation financière.

Des exemples étrangers montrent qu'il est possible de résoudre cette difficulté, sans complications excessives, en redonnant au terme de zone d'aménagement au sein de laquelle des contributions sont prévues, non seulement au titre des longueurs de façade sur les voies publiques, mais aussi au prorata des surfaces concernées par les équipements collectifs réalisés dans la zone.

D'autre part, la création d'un zonage de type Plan d'Aménagement peut apporter certaines satisfactions aux riverains des voies primaires: la perspective de pouvoir construire en bordure de ces seules voies des immeubles à plusieurs étages constitue un facteur de plus-value potentielle non négligeable, compensateur, à terme, d'une participation financière sensible.

4.7. Moyens de recouvrement des coûts des équipements réalisés dans la ZAC

Sauf erreur ou omission, les principaux outils fiscaux disponibles sont au nombre de deux seulement en ce qui concerne les recettes directement liées à la réalisation d'équipements d'urbanisme et de lotissements.

Il s'agit d'abord de la contribution aux dépenses d'équipement ou d'aménagement appelée parfois Droits ou Taxe de Voirie ou Taxe de Premier
Etablissement, supportée par les riverains lors de la création d'une voie ou d'un égout. Il s'y ajoute incidemment une taxe de raccordement en cas de branchement effectif. Ce premier outil fiscal est national et trouve son origine dans le Dahir 1.60.121 du 23 mars 1962. Il est conservé dans le texte du Projet de Loi relatif à la Réforme de la Fiscalité des Collectivités Locales, qui le modifie partiellement.

Le second instrument spécifique dont dispose la Municipalité de Tétouan résulte d'un Arrêté Municipal visé par le Ministre de l'Intérieur le 7 juin 1988. Ce texte institue une taxe sur les lotissements au prorata des surfaces nettes loties et en fonction de la hauteur des immeubles à y édifier.

D'autres recettes fiscales locales ont une assise immobilière et constituant actuellement les principales ressources de la Municipalité de Tétouan:

Il s'agit de la Taxe Urbaine (Dahir No. 1.77.372 du 30 décembre 1977) et de la Taxe d'Edilité (Dahir No. 1.60.121 du 23 mars 1962) qui représentent environ 60% des recettes municipales.

Ces taxes annuelles ont pratiquement la même assiette (revenu locatif déclaré).

Le projet de loi relatif à la Réforme de la Fiscalité des Collectivités Locales ne semble pas modifier la Taxe d'Edilité dans son principe. Il ne traite pas de la Taxe Urbaine, dont certains envisagent qu'elle soit supprimée ou reversée à hauteur de 50% seulement aux Municipalités.

ANNEXE NO. 6 : VARIANTES DE CALCUL DES TAUX DE RECOUVREMENT

1. Variante A

Les calculs comprennent:

- Coût total des dépenses d'équipement in-site: 21.819 MLDH
- Coût de révisions des prix: 3.060 MLDH
- Coût de fonctionnement CCA (7% des travaux): 1.742 MLDH

soit 26.621 MLDH

- Quote-part de l'assainissement hors-site (y compris les frais financiers et annexes): 19.852 MLDH

soit au total 46.473 MLDH

On rappelle que la superficie totale semi-nette de la ZAC est de 102,56ha, celle totale pondérée (102,56x(0,9+0,1x3)) est de 123,072ha.

Deux scénarios sont proposés à cette variante; l'un incluant le recouvrement parallèle de l'équipement hors-site et l'autre l'excluant.

1.1. Scénario 1: Taxe unitaire au m^2 de surface semi-nette de parcelle (sous hors-site)

- pour constructions à R+2 : 21,63 DH/m^2 arrondi à 22 DH/m^2
- pour constructions plus élevées (22 x 3) = 66 DH/m^2

1.2. Scénario 2: Taxe unitaire au m^2 de surface semi-nette de parcelle (avec hors-site)

- pour constructions à R+2 : 37,76 DH/m^2 arrondi à 38 DH/m^2.
- pour construction plus élevées (38 x 3) = 114 DH/m^2

2. Variante B (option préférée par la Municipalité)

2.1. Cas des quartiers particuliers (C1 et C2)

La récupération unique du coût des équipements hors-site se traduit par le calcul suivant:

Coût de l'assainissement hors-site: 19.852 MDH
(y compris les frais financiers et annexes)

On rappelle que la superficie totale semi-nette de la ZAC est de 102,56ha et celle totale pondérée est de 123,072ha.

Previous Page Next

La taxe unitaire au m^2 de surface semi-nette des parcelles des quartiers de contribution C1 et C2 et à bâtiment R+2 en plus, est de:

$$\frac{19.852 \text{ MDH}}{123{,}072\text{ha}} = 16{,}13 \text{ DH/m}^2 \text{ arrondi à } 16{,}00 \text{ DH/m}^2$$

Celle des bâtiments à plus R+2, s'écrit: 16DH/m^2 x 3 = 48 DH/m^2 semi-nette

2.2. Cas généraux (tous les secteurs sauf les quartiers C1 et C2):

Le coût total des dépenses d'équipement à imputer aux autres secteurs ou quartiers représente le total des dépenses diminué de la part des quartiers particuliers (C1 et C2) dans les équipements hors-site.

Coût total:	46.473.000 DH

Déductions de la quote-part hors-site des quartiers C1 et C2:

16 DH x 313.900 m^2 soit	5.022.400 DH

(considérant que les immeubles R + 3 ou davantage sont en proportion négligeable).

Différence	41.450.600 DH

Superficie semi-nette de la ZAC hors quartiers C1 et C2 : 71,17ha
Superficie semi-nette pondérée :
71,17 (09 + 0,1 x 3) = 85,404ha

Taxe unitaire au m^2 de surface semi-nette de parcelle
à bâtiments R + 2 : 48,53 DH/m^2 arrondi à 49 DH/m^2
à bâtiments plus élevé : 49 x 3 = 147 DH/m^2

3. Variante C

3.1. Cas du Quartier C2 (lotissement Koudiat Hamd)

Récupération du coût des équipements hors-site seuls: même calcul que le paragraphe 2.1.

Taxe unitaire au m^2 de surface semi-nette des parcelles du secteur C2.
à bâtiment R + 2 : 16 DH/m^2
à bâtiment plus élevé : 16x3 = 48 DH/m^2

3.2. Cas général (Ensemble de la ZAC sauf C2)

Coût total des dépenses d'équipement y compris majorables de 7% pour le coût de fonctionnement de la cellule d'animation imputé à la ZAC (CCA) et quote part-du hors-site:

46.473.000 DH

Déduction de la part du quartier C2:

16 DH x 181 400 = 2.902.400 DH

Différence 43.570.600 DH

Superficie semi-nette de la ZAC hors quartier C2:

101,56 - 18,14 = 83,42ha

Superficie semi-nette pondérée:

83,42 x (0,9 + 0,1x3) = 100,104ha

Taxe unitaire au m^2 de surface semi-nette de parcelle:

à bâtiment R + 2 : 43,52 arrondi à 44 DH/m^2

à bâtiment plus élevé : 44 x 3 = 132 DH/m^2