PN-ACF-200
101633

URBAN AND ENVIRONMENTAL SERVICES PROJECT
Contract No 608-C-00-96-00000

PARTNERSHIPS FOR URBAN LAND PRODUCTION: FEC - ANHI - MUNICIPALITIES

Final Report

Prepared For

United States Agency for International Development
Rabat, Morocco

The Office of Environment and Urban Programs

By

Samir Kanoun and
Larbi Rharbi

Technical Support Services, Inc.
1000 Vermont Avenue, NW
11th Floor
Washington, DC 20005-4903 U S A

June 1998

TABLE OF CONTENTS

EXECUTIVE SUMMARY i

1 INTRODUCTION 1

2 BACKGROUND 1

3 PAST PARTNERSHIP EXPERIENCE 2

3 1 ANHI PAST PARTNERSHIP EXPERIENCE 2
3 1 1 Historical Background 2
3 1 2 Recent Partnerships 3
3 1 2 1 Partnerships with land owners 5
3 1 2 2 Municipalities as partners 6
3 1 2 3 Recommended partnerships 7
3 2 FEC PAST PARTNERSHIP EXPERIENCE 10
3 3 FEC AND OTHER FINANCING OF URBAN INFRASTRUCTURE 11
3 3 1 Past FEC Financing 11
3 3 2 Other Sources Of Infrastructure Financing 11

4 LEGAL AND INSTITUTIONAL ENVIRONMENTS OF PARTNERSHIPS FOR URBAN LAND PRODUCTION 13

4 1 GENERAL COMMENTS 13
4 2 MAIN WEAKNESS IN THE LEGISLATION AND WAYS TO CORRECT THEM 14
4 2 1 Urban Planning Documents 14
4 2 2 Land Registration 15
4 2 3 Land Owners Associations 15
4 2 4 Cost Recovery 16
4 3 SUMMARY REMARKS ON THE LEGAL ENVIRONMENT 16

5 RECOMMENDATIONS AND ACTION PLAN 17

5 1 RECOMMENDATIONS 17
5 2 PROPOSED ACTION FOR LAND PRODUCTION PARTNERSHIPS UNDER THE URBAN ENVIRONMENTAL SERVICES PROJECT 20
5 3 PROJECT IDENTIFICATION 21
5 3 1 Plateau de Sidi Bouzid at Safi 22
5 3 2 El-Manar Project 24
5 3 3 Sebt El Guerdane 25
5 3 4 Tikiouine El Hajeb 26
5 3 5 Tikiouine 26
5 3 6 Oulad Teima 26
5 3 7 Ain Harrouda Municipality of Casablanca 27
5 3 8 Other Potential Partnerships 28

B

LIST OF ANNEXES

Annex 1	List of persons met
Annex 2	List of ANHI's partnership projects
Annex 3	Summary evaluation of the Tetouan ZAC
Annex 4	Draft circular letter for the identification of partnership projects
Annex 5	Request for information addressed to ANHI's regional representatives
Annex 6	Circular letters of the Minister of Interior
Annex 7	Dahir on the titling of rural land
Annex 8	Charter of Anfa Land Owners Association
Annex 9	Draft law on state preemptive rights in urban extension areas
Annex 10	Draft minutes of meeting held at the municipality of Ain Biada, Safi
Annex 11	Letter of the Mayor of Ain Biada to the regional representative of ANHI

C

LIST OF ABBREVIATIONS AND ACRONYMS

ANHI	Agence Nationale de Lutte contre l'Habitat Insalubre
CBO	Community Based Organization
CIH	Crédit Immobilier et Hôtelier
DGCL	Direction Générale des Collectivités Locales
ERAC	Etablishement Regional d'Aménagement et de Construction
FEC	Fonds d'Equipement Communal
GIS	Geographic Information Systems
GOM	Government of Morocco
MOE	Ministry of Environment
MOF	Ministry of Finance
MOH	Ministry of Housing
MOI	Ministry of Interior
NGO	Nongovernmental Organization
OCP	Office Cherifier de Phosphates
ONEP	Office National de l'Eau Potable
PEA	Programmatic Environmental Assessment
SAB	Safi Ain Biada municipality
TSS	Technical Support Services, Inc
UES	Urban and Environmental Services

PARTNERSHIPS FOR URBAN LAND PRODUCTION

FEC-ANHI-MUNICIPALITIES

EXECUTIVE SUMMARY

INTRODUCTION

This report is based on the findings of the mission to Rabat, Morocco from July 22nd to August 8th and September 4th to September 11th, 1997, of Larbi El-Rharbi and Samir Kanoun, pursuant to the terms of reference dated July 8th, 1997 under contract 608-C-00-96-00000 and related to activity B51 on the development of partnerships for urban land production The list of persons met during this mission is given in Annex 1

SUMMARY OF FINDINGS AND RECOMMENDATIONS

USAID/Rabat's HG004 program includes US $20 million for FEC to finance urban infrastructure projects in support of ANHI's activities, namely to include in its portfolio urban extension projects designed to open new areas for urbanization The need for this financing, and the matching funds to be provided by FEC, stemmed from the depletion of the stock of trunk infrastructure or developable land, which seriously impedes the activity of both ANHI and other public and private developers

Currently in Morocco there is no long-term bank financing available for urban infrastructure outside of FEC loans to municipalities While FEC finances approximately one billion Dirhams (USD 100 Million) per year for both urban services and infrastructure, current needs for urban infrastructure extension alone are estimated at about two billion Dirhams per year This estimate only covers the trunk infrastructure required to sustain the current serviced land production level of 3000 hectares per year It does not include the investment required to replenish the stock of developable land beyond immediate demand This replenishment would require an approximate two billion additional Dirhams each year for the next ten years

Creating an urban infrastructure finance mechanism is key to the sustainability of the activities of both public and private developers, and to empowering the municipalities to adequately assume their role in urban extension planning, financing, and development Such a system would efficiently channel buoyant funds to provide the necessary liquidity for offering the various financial products essential for urban infrastructure production, and for improving the affordability of this infrastructure to both land owners and beneficiaries of serviced plots Two very important conditions for the feasibility of this system already exist the strong demand for urban land and the established habit of total cost recovery of infrastructure

Because of the need to build trunk infrastructure and because and the absence of an adequate long-term financing system, land development projects have to be large in size in order to justify the required investments in trunk in-site and off-site infrastructure Such projects can only be undertaken where there is significant immediate demand They are usually beyond the

financial capabilities of a single developer and require the organization of partnerships to share the cost of infrastructure and the related risks [1]

Although some improvements, and in some cases modernization, are necessary, there is an adequate legal base for partnerships in Morocco While the legislation is adequate, certain enabling activities require additional effort Chief among them are a greater coverage of the Kingdom with urban plans and a systematic coverage with land titling, particularly in urban extension zones Both are prerequisites for any land development projects, and their absence unduly lengthens project preparation time, land assembly, and adjustment processes Land titling coverage is also necessary to facilitate access to bank and private financing

Moroccan laws and regulations assign the primary responsibility for planning, financing, and implementing urban extensions to the state and local governments They grant to these two bodies important public authority prerogatives and privileges such as rights-of-way, as well as substantial powers and guaranties for the recovery of the cost of infrastructure that are not directly available to public or private developers Such prerogatives and powers make these two bodies, and particularly local governments and their regional public utilities (the "Régies"), important partners in any land development project involving the extension of trunk infrastructure A variety of legal instruments for delegating public authority prerogatives exist however, and are in use These include concessions, partnerships and land owners associations

Article 30 of Dahir 1-76-683 dated September 30th, 1976, pertaining to the organization of local governments, clearly devolves the responsibility of planning and implementing urban extension projects to the municipalities However, because of their limited financial resources and administrative capacities, municipalities rely mainly on public developers for the extension of trunk infrastructure as part of their regular land development or housing construction projects This has largely been possible due to the existence of large tracts of public land that were transferred to the public developers at below market price and/or through the practice of expropriation of privately owned land As sales of serviced land or housing was at or near market prices, the difference between the market price of the unserviced land and its transfer or expropriation price allowed the financing of off-site trunk infrastructure While this system of production and financing of trunk infrastructure has served useful purposes, it can no longer be sustained The stock of public land in urban areas and their peripheries has been seriously depleted, and expropriation is no longer a socially acceptable alternative

Efficient and sustainable solutions to the extension of trunk infrastructure require reinstating municipalities at the hub of urban extension planning and empowering them to assume their urban development responsibilities Such solutions also require the creation of a sound infrastructure financing mechanism offering adequate financial products for urban infrastructure extension and particularly long-term financing

Empowering municipalities and creating an adequate infrastructure financing mechanism will take time to materialize In the interim, partnerships between public and private developers, land owners, community-based organizations, NGOs, etc will continue to provide viable means to ensuring ongoing and sufficient land development takes place Where a land development project requires trunk infrastructure beyond the site to be serviced, municipalities, their regional public utility companies (the Régies), and their specialized financial institution

[1] In this report the expressions trunk infrastructure ' ' extension of urban infrastructure and land development are used interchangeably to mean infrastructure serving more that one subdivision These expressions are used to differentiate this type of infrastructure from site servicing infrastructure which is usually in-site infrastructure built by developers These expression refer to secondary networks (for those readers familiar with the definitions of primary, secondary and tertiary networks)

(the FEC) become indispensable parties to these partnerships In order for these partnerships to succeed, projects should be selected on the basis of demand, as opposed to ad hoc opportunities offered by the availability of public land These projects will also have to be selected on their economic and financial merit, as well as their ability to service debt and to provide adequate guarantees

Since its creation in 1984, ANHI has entered or attempted several partnerships with municipalities, land owners, other developers, and the Régies Some of these partnerships did not materialize, others had variables degrees of success, and some have been recognized internationally as best practices

ANHI's first partnerships were with the Regional Directorates of Housing These partnerships allowed ANHI to respond quickly to development needs and to implant itself in many regions The first partnership with a municipality, Mechra Bel Ksiri, was attempted in 1986, two years after the creation of ANHI This partnership was designed to facilitate the relocation of the households of the Kallito squatter settlement This was followed by the USAID financed Tetouan Project where ANHI signed a management contract with the municipality of Tetouan and FEC under which it took on the management and coordination of the project ANHI pursued these types of partnerships as opportunities arose, however, the agency focused most of its resources and efforts on the development of its own operations, where it acts as principal as opposed to a project manager Aided in part by HG financing, ANHI acquired land reserves and undertook several operations as owner The development of ANHI's capacity to act as principal has helped make ANHI a more attractive partner In addition to its know-how, ANHI can now bring its investment capacity, and in some cases cross-subsidies funded by the surplus generated from its operations

Given the growing shortage of trunk infrastructure, ANHI's own operations can no longer be carried out separately and must be integrated into larger development scheme in order to share the prefinancing burden and the cost of the necessary trunk infrastructure In light of the above, and as called for under HG004, ANHI has in the recent past begun to place more emphasis on pursuing and establishing partnership agreements with municipalities, Régies, and other developers

Typical among these partnerships are arrangements where ANHI carries out the initial studies, pre-finances the construction of off-site infrastructure (alone or in collaboration with other public developers owning land on the same site, such as ERAC) ANHI then recovers part of its pre-financing from the sale of serviced plots, and the remaining part is recovered through hook-up charges levied from future developers as they connect to the trunk infrastructure These partnerships have been carried out for instance with the municipalities of Al-Ismailia, Maknassat Azzaytoune, and Zegzel, as well as at El Jadida

While such partnerships allow ANHI to carry out specific development and upgrading operations, they can not be generalized without a more sustainable financing arrangement The financial structure of ANHI does not allow immobilizing large amounts of funds in such long-term investments as trunk infrastructure, and does not allow bearing the risks of poor collections

ANHI has been taking steps to improve its partnering activities by sharing the burden of the trunk infrastructure investment financing with the municipality, the source of financing to the municipality being either a government grant or long-term loan from the FEC Such improvements are being implemented in Tikioune where the off-site infrastructure is financed by a state grant, and in Oulad Teima where FEC financing is planned

In general, ANHI's partnerships have been developed incrementally and have been, or are being, undertaken with little or no written agreements All these partnerships have been financed through beneficiary cash advances, and sometimes the national budget Clear legal procedures, written model contracts, and operating manuals are required for dissemination among ANHI relevant staff and other partners These should be developed based on the wealth of partnership experience already accumulated, as well as on the lessons learned through special focus new pilot partnerships activities Increasingly, partnerships need to be structured in such a way as to be eligible for bank and private financing Also, ANHI should work to develop new and enhanced skills necessary for organizing substandard neighborhood communities to carry out land readjustment and/or upgrading projects in their neighborhoods Partnerships should favor long-term relationships with municipalities, and with land owners Participating in such enhanced partnerships will substantially reduce ANHI's financing needs while allowing it to carry out its statutory objective of slum prevention

IDENTIFICATION OF NEW PARTNERSHIP PROJECTS

Based on guidance from USAID and discussions with high-level ANHI officials and the heads of the agency's regional antennas, as well as discussions with the FEC, the consultant team undertook site visits which led to the identification of eight potential pilot projects These pilot projects are described in detail in the main report They have been vetted with the cognizant regional antennas heads and presented to USAID, ANHI, FEC, and in some cases the major partners Each of the projects selected covers a frequently encountered partnership building block, such as the exchange of private land for a serviced site, the constitution of a land owners association, a mass titling operation, etc The implementation of these partnerships as best practices, and based on ANHI's past experiences, will allow for the development of set partnering procedures and model contracts for dissemination among ANHI staff and interested partners They will also serve to demonstrate how ANHI can enhance its sustainabilty, and sensibly leverage its inputs, through properly designed partnerships

PROPOSED ACTION PLANS

Specific action plans have been developed for each of the proposed pilot projects and these are detailed in the report In addition to these specific action plans, a general action plan for the partnership development effort has been recommended and is centered around the following activities

- Assisting FEC and ANHI and municipalities in identifying additional partnership projects as part of the imminent FEC regular project identification cycle

- Selecting pilot projects or best practices among those identified by the consulting team and start implementation of their specific action plans These pilot projects will be selected in such a way as to cover the recurrent building blocks of partnership components such as land swaps, land owners associations, community-based organizations, etc Procedures and model contracts will be developed for these building blocs based on ANHI's past experience and with a view of making these partnerships eligible for bank and private financing

- Working both on the municipal and state level to create the conditions and build the capacities necessary for reinstating municipalities at the hub of urban extension and rehabilitation planning, financing, and implementation (as called for in the 1976 Municipal Charter)

- Working with the Ministry of Interior, the Ministry of Finance and the Ministry of Housing on the creation of an infrastructure finance mechanism capable of insuring the necessary liquidity and adequate financial products for the extension of urban infrastructure

In urban settings, improvements in environmental quality, in general, and improvements in water quality and avoidance of adverse environmental impacts of contaminated water, is to a very large extent determined by the amount and quality of urban infrastructure in these areas (i e water supply network, water sewage disposal networks, sewer treatment plants, access roads, controlled solid waste dumps) In addition, investments in urban infrastructure support economic activity and substantially contribute to capital formation, as each dollar invested in trunk infrastructure will generate six to eight dollars of additional investments in servicing and housing construction Placing a strong emphasis on the development of partnerships for land development and the creation of financial, institutional and legal environments that are conducive to their development, is vital not only to ANHI's sustainability, but to the continued economic and social development of Moroccan urban areas It is also vital in changing the government's approach to shelter and urban development from managing crises stemming from backlogs of unsatisfied demand, to a higher degree of satisfaction of existing and prospective demand

PARTNERSHIPS FOR URBAN LAND PRODUCTION

FEC-ANHI-MUNICIPALITIES

1 INTRODUCTION

This report is based on the findings of the mission to Rabat, Morocco from July 22nd to August 8th and September 4th to September 11th, 1997, of Larbi El-Rharbi and Samir Kanoun, pursuant to the terms of reference dated July 8th, 1997 under contract 608-C-00-96-00000 and related to activity B51 on tne development of partnerships for urban land production The list of persons met during this mission is given in Annex 1

2 BACKGROUND

USAID/Rabat's HG004 program includes US$ 20 million for FEC to finance urban infrastructure projects in support of ANHI's activities namely to include in its portfolio urban extension projects designed to open new areas for urbanization The need for this financing, and the matching funds to be provided by FEC, stemmed from the depletion of the stock of trunk infrastructure, or developable land, which already at the time of the design of the program made it difficult for ANHI and other public and private developers to service land

Creating new subdivisions required, and continues to require, more and more investments in off-site "trunk" infrastructure This infrastructure is usually meant to open new areas for urbanization and satisfy demand beyond the immediate horizon Its costs can not be supported by a single subdivision and are normally recovered as demand develops and new subdivisions are created, usually over a long period of time Because of the need to build trunk infrastructure and the absence of an adequate long-term financing system, land development projects have to be large in size in order to justify the required investments in trunk in-site and off-site infrastructure Such projects can only be undertaken where there is significant immediate demand They are usually beyond the financial capabilities of a single developer and require the organization of partnerships ANHI has to adapt to this reality by integrating its own operations into larger development schemes and seeking partnerships with municipalities, their specialized financial institution, other developers, land owners, and substandard neighborhood communities These partnerships will allow ANHI not only to carry out its own operations and share the cost of infrastructure but also to leverage other resources for a greater achievement of its statutory objectives [2]

Moroccan laws and regulations assign the primary responsibility for planning, financing, and implementing urban extensions to the state and local governments They grant to these two bodies important prerogatives and privileges such as rights-of-way, as well as substantial powers and

[2] In this report the expressions trunk infrastructure extension of urban infrastructure and land development' are used interchangeably to mean infrastructure serving more that one subdivision These expressions are used to differentiate this type of infrastructure from site servicing infrastructure which is usually in-site infrastructure built by developers These expression refer to secondary networks (for those readers familiar with the definitions of primary, secondary and tertiary networks)

guarantees for the recovery of the cost of infrastructure that are not directly available to public or private developers Such prerogatives and powers make these two bodies, and particularly local governments and their regional public utilities (the "Régies"), important partners in any land development project involving the extension of trunk infrastructure A variety of legal instruments exist and are being used for delegating public authority, including the formation of partnerships

Article 30 of Dahir 1-76-683 dated September 30th, 1996, pertaining to the organization of local governments, clearly devolves the responsibility of planning and implementing urban extension projects to the municipalities However, because of their limited financial resources and administrative capacities, municipalities rely mainly on public developers for the extension of trunk infrastructure as part of their regular land development or housing construction projects This was possible because of the existence of large tracts of public land that were transferred to the public developers at below market price and/or through the practice of expropriation of privately owned land As sales of serviced land or housing was at or near market prices, the difference between the market price of the unserviced land and its transfer or expropriation price allowed the financing of off-site trunk infrastructure While this system of production and financing of trunk infrastructure has served useful purposes, it can no longer be sustained The stock of public land in urban areas and their peripheries has been seriously depleted, and expropriation is no longer politically acceptable Efficient and sustainable solutions to this problem require reinstating municipalities at the hub of urban extension planning and empowering them to assume their urban development responsibilities Such solutions also require the creation of a sound infrastructure financing mechanism offering adequate financial products for urban infrastructure extension, and particularly long-term financing Investments necessary in urban infrastructure should be selected on the basis of demand and corollary long-term plans, as opposed to ad hoc opportunities offered by the availability of public land If they are to attract private funds for their financing, they will also have to be selected on their economic and financial merit, as well as their ability to service debt and to provide adequate guarantees

Empowering municipalities and creating an adequate infrastructure financing mechanism will take time to materialize In the interim partnerships among public and private developers, land owners, etc will continue to provide an adequate solution to land development Where a land development project requires trunk infrastructure beyond the site to be serviced municipalities, their regional public utility companies, the Régies, and their specialized financial institution, the FEC, become indispensable parties to these partnerships

3 PAST PARTNERSHIP EXPERIENCE

In order to meet the challenges stemming from the shortage of trunk infrastructure, ANHI has entered into several partnership agreements with FEC, municipalities, private and public land owners, and other public developers The section below provides the synthesis of ANHI's past experience with partnerships

3 1 ANHI PAST PARTNERSHIP EXPERIENCE

3 1 1 Historical Background

At the time of its creation, ANHI worked in partnership with the regional directorates of housing, and acted as project manager on behalf of these directorates These partnerships allowed ANHI to respond quickly to development needs and to implant itself in many regions The first partnerships

with a municipality, Mechra Bel Ksiri, was attempted in 1986, two years after the creation of ANHI, for the relocation of the households of the Kallito squatter settlement This was followed by the USAID financed Tetouan Project where ANHI signed a management contract with the municipality of Tetouan and FEC under which it took-on the management and coordination of the project

Early after its creation, ANHI also undertook the development of its capacity to carry-out development projects as a principal, as opposed to a manager on behalf of the administration or municipalities Aided in part by HG financing, ANHI accumulated land reserves and undertook several operations as owner or principal The development of its capacity to act as a principal turned out to be a valuable asset as it increased ANHI's attractiveness as a good partner In addition to offering its know-how and management services, ANHI was able to offer its investment capability to its partners, as well as cross-subsidies to the slum upgrading components These cross-subsidies are funded by the financial surplus of ANHI's own operations in project areas

Because of the growing shortage of trunk infrastructure, ANHI's own operations can no longer be carried out separately and have to be integrated into larger development scheme in order to share the prefinancing burden, as well as the costs and risks of the necessary trunk infrastructure In light of the above, and as called for under HG004, ANHI has in the recent past begun to place more emphasis on pursuing and establishing partnership agreements with municipalities, Régies, and other developers

3 1 2 Recent Partnerships

Typical among these partnerships are arrangements where ANHI carries out the initial studies, pre-finances the construction of off-site infrastructure (alone or in collaboration with other public developers owning land on the same site, such as ERAC) ANHI then recovers part of its pre-financing from the sale of serviced plots, and the remaining part is recovered through hook-up charges levied from future developers as they connect to the trunk infrastructure The only guarantee for cost recovery is an article in the partnership agreement specifying that the municipality will not process subdivision approval requests for developments that are to be hooked to ANHI pre-financed trunk infrastructure unless it receives proof that the developers have already reimbursed ANHI for their share of the costs Three partnership agreements have been signed as follows

- Bou Ishak and trunk sewer Zone 7 (1994)
- Berkane and Bouhdila Sector (1995)
- El Jadida, Sector 3 (1996)

In all of these three partnership agreements, ANHI agrees to pre-finance totally, or in part, the construction of sewer trunk infrastructure with a view of subsequently recovering the costs from private or other land developer as these developers hook-up their subdivisions to the trunk sewer As a guarantee for cost recovery, the municipalities commit to require from land developers applying for authorizations adequate proof that these developers have reimbursed ANHI their share of the cost of sewer infrastructure Authorizations are not to be granted unless such a proof is provided by the developers

In all these three partnerships, ANHI is the lead partners and acts as a manager of the project on behalf of the other partners It receives a 7% commission on the costs of all studies and work done for performing the management services

In the first partnership, cost recovery was made on the basis of a fixed price per square meter of land This price was estimated at the time of signature of the partnership agreement In the second partnership agreement, the cost recovery rate has not yet been specified However, the agreement mentions that future developers will have to pay their share based on the surface area of their lands at a unit price that will be determined by a project monitoring committee presided by the governor, and whose members include the president of the municipality as well as representatives of the Technical Services In the third partnership, future land developers are required to reimburse their share based on the cost of the trunk infrastructure actualized on the basis of the official interest rate (Taux Directeur) applied by the Treasury and the Central Bank The evolution of these cost recovery rates clearly indicated the experience gained by ANHI and its determinations to minimize its risks

The three partnerships indicated above are illustrative of ANHI's efforts to cope with the growing shortage of trunk infrastructure (mainly sewer trunk infrastructure) Among the three, the last partnership arrangement addresses the growing need to integrate ANHI's operations into larger development schemes in order to share the costs of trunk infrastructure and the associated risks In this partnership, concerning the city of Al Jadida, ANHI partnered with ERAC-Centre, the OCP, and private developers for prefinancing the construction of the trunk infrastructure for a 300 hectares extension zone The land ownership structure in the extension zone and the shares of prefinancing and financing are summarized in the table below

Developer/Owner	Area in Hectares	Prefinancing (MDHS)	Financing (MDHS)	Difference
ANHI	125 00	17 16	14 17	2 99
ERAC-Centre	30 00	6 06	3 40	2 66
OCP	24 38	4 92	2 76	2 16
Private Developers	120 62	5 86	13 67	-7 81
TOTAL	300 00	34 00	34 00	0 00

This table shows that by entering this partnership with ERAC-Centre, OCP, and private developers (already having an authorization to subdivide), ANHI reduced the required prefinancing from 19 83 MDHS to 2 99 MDHS as compared to the first generation of partnerships where ANHI's site was not integrated into a larger development

While the recent partnerships described above allow ANHI to carry out specific development and upgrading operations, they can not be generalized without a more sustainable financing arrangement The financial structure of ANHI does not allow immobilizing large amounts of funds in such long-term investments as trunk infrastructure, and does not allow bearing the risks of poor collections This remark is particularly true for the first two partnerships where ANHI had to pre-finance all the cost of the necessary trunk infrastructure

The above typical partnerships are being improved by sharing the burden of the trunk infrastructure investment financing with the municipality, the source of financing to the municipality being either a government grant or long-term loan from the FEC These improvements are being implemented in Tikiouine where the off-site infrastructure is financed by a state grant, and in Oulad Teima where FEC financing is planned

In both Tikiouine and Oulad Teima, the trunk infrastructure not only opens new areas for development, particularly areas where ANHI owns land and has planned operations, but it is also designed to make substandard neighborhoods on its path serviceable The cost of this infrastructure can not be applied entirely to the new areas opened for development Such a solution

would be inequitable and increase the prices of serviced land to unaffordable levels that will jeopardize the marketing strategy of ANHI Accordingly, households in substandard neighborhoods will be required to contribute to the cost, service their substandard neighborhoods, and fully benefit from the new infrastructure In order to enhance the Tikiouine and Oulad Teima partnerships, ANHI earmarked part of the financial surpluses realized from its own operations in the project area to cross subsidize hook-ups of the substandard neighborhoods to the newly built trunk infrastructure

It should be noted that both Tikiouine and Oulad Teima are improved replications of the USAID-financed Tetouan Project These projects should benefit from the lessons learned in Tetouan, particularly as concerns cost recovery, up-front community sensitization work, and full community involvement in the design of the projects and in investment decisions

Key to the sustainability of these partnership models is the development and implementation of efficient and performing cost recovery procedures, as well as the development of strategies and procedures for organizing substandard neighborhood communities for servicing their neighborhoods, and for hooking them up to the newly created trunk infrastructure While servicing and cost recovery are quite well mastered by ANHI for new sites and services or relocation projects, these capacities have to be developed by both ANHI and municipalities for the recovery of substandard neighborhood dwellers contributions to the cost of newly created trunk infrastructure

As contributions to the cost of trunk infrastructure and the subsequent servicing of the neighborhood will require low-income households to mobilize relatively significant sums of a money for capital improvements, the access of these households to long-term financing will sensibly improve the feasibility and sustainability of these partnerships, and accelerate their implementation Several community-led substandard neighborhood readjustment and upgrading projects have been undertaken in Morocco, a sample of which has been analyzed in a recent book entitled "DEVELOPMENT URBAIN ET DYNAMIQUES ASSOCIATIVES" written by Ameur et Filali Belhadj and published in 1997 by ANHI The analysis of these experiences, as well as a critical evaluation of the Tetouan Project, should help ANHI distill the lessons learned and apply them to improve the procedures and strategies for successfully carrying out the new forms of partnership described above

Unlike ANHI's earlier types of partnership, these new partnership arrangements are sustainable and suitable for generalization to other interested municipalities It should be noted that the success of these partnerships will require the development of ANHI's capacity to organize communities for servicing their neighborhoods and hooking them to the trunk infrastructure It will also require ANHI to develop legal procedures governing its relationships with the various partners, and ultimately making its operations eligible for bank or private financing

3 1 2 1 Partnerships with land owners

Another type of partnership with private or public land owners has been practiced by ANHI on a limited scale In this partnership arrangement, land owners exchange their tracts of unserviced land for an agreed upon number of serviced plots, generally 20 to 25% of the resulting net serviced area If generalized, these partnerships will greatly reduce the financial burden of ANHI and its borrowing needs

ANHI's capacity to build up its production levels as a principal and to meet the requirements of it goals in slum upgrading is constrained by the availability of long-term financing (quasi-capital) This long-term financing is required to ensure adequate working capital, which means for all

practical purpose carrying an adequate land reserve All HG programs benefiting ANHI have been designed for this purpose Continuing HG financing to ANHI, beyond already approved programs, seem unlikely at this moment, and alternative financing sources have to be identified if ANHI is to sustain its production levels and its growth Developing partnerships with land owners coupled with the development of legal procedures and documentation acceptable to banks and investors should be considered among the solutions for satisfying ANHI's financing needs

Partnerships with land owners can take any of the following forms

- The land owner pledges his land to ANHI against the restitution of a predetermined number or percentage of land plots
- Land owners form a land owners association with ANHI either for servicing a site or for opening a new area for developments where ANHI owns land
- Individual land owners or land owners grouped into an association sign management agreements with ANHI for servicing sites or opening new areas for urbanization
- Land owners grouped into an association with ANHI participate in a land mass titling and readjustment operation As will be seen later, this type of operation is important for preparing urban infrastructure projects for private financing and are also important as a mean of facilitating and expediting the process of subsequent land servicing operations

In all the above partnerships, ANHI will be able to satisfy its statutory objective of slum prevention while passing on the burden of land financing to land owners These partnerships are a more acceptable substitute to expropriation Not only is this practice more and more rejected by land owners, but it also represents a potential time bomb, as some expropriated land owners do undertake lengthy and sophisticated legal actions which, if successful, can take the expropriating institution by surprise and cause it important financial damage

Land owners acceptance of partnerships could be sensibly enhanced by an increased share in land added values and by the development of adequate legal procedures These procedures should insure clear transfer of land to ANHI or to the land owner association for readjustment, development or servicing, as well as subsequent transfer of clear titles of developed or serviced land to the owners These procedures should be developed in cooperation with the property registration administration, and should be acceptable for bank an private financing

Many specific and/or umbrella partnership agreements have been discussed by ANHI with other potential partners A list of which is given in Annex 2 It should be noted that in all the partnerships reviewed, an important partner is consistently missing banks and/or private financial investors

3 1 2 2 Municipalities as partners

Because of their prerogatives as public authorities, municipalities are an indispensable partners in any land development operation involving the extension of off-site trunk infrastructure (i e infrastructure beyond the property of the land developers) These prerogatives are necessary for acquiring the rights-of-way and insuring cost recovery of such infrastructure Through their public authority prerogatives, municipalities can also play an important role in mobilizing the communities and in arbitrating the many potential conflicts that may arise among the various operators and other involved parties in the extension of off-site urban infrastructure

While the responsibility for urban extension planning, financing, and implementation is devolved to municipalities, and while municipalities should be empowered to carry out these responsibilities,

they should not necessarily be directly involved in carrying out urban development operations as implementers Different instruments exist for delegating this responsibility to public and private developers, land owners associations, and in some cases, to the Régies, joint ventures, mixed economy enterprises, concessions, etc Such instruments are being increasingly used in Morocco

Moroccan legislation grants municipalities substantial powers and privileges for planning urban development, acquiring rights-of-way, enforcing cost recovery, and organizing communities or land owners for implementing urban development projects All management delegation agreements, "Conventions de Maitrise d'ouvrage deleguee" signed by ANHI with municipalities make use of municipal powers to legally clear land for development In most of its projects, ANHI also receives municipal support for either preparing or modifying urban development plans and land it also receives thier support for cost recovery of trunk infrastructure as has been discussed earlier Municipalities have the following powers and privileges that can be useful for ANHI

- approving urban development plans and land uses,
- granting subdivision and construction permits on the basis of duly approved urban development plans,
- expropriating land for rights-of-way and any other public cause,
- recovering investment costs of trunk infrastructure (this cost recovery is guaranteed by the ability to register leans on properties for purposes of cost recovery, and to request and obtain unilateral inscription of mortgages on indebted properties),
- presiding voluntarily formed land owners associations, and in some cases creating compulsory associations,
- assisting developers in recovering cost through denial of subdivision and construction permits to noncompliant payers,
- granting concessions to public and private developers for a variety of urban services and urban infrastructure, including urban development of extension zones,
- coordinating the activities of the regional public utility companies (Regies) through Board deliberations, and
- accessing specialized credits (such as FEC long-term loans) and possessing taxation power (which can potentially make municipalities provide the necessary guaranties for accessing the financial markets)

While municipalities have been eclipsed in the past by the state and the parastatal, and did not make full use of all their prerogatives, the situation is changing and municipalities are gradually evolving ANHI has adapted to this new situation and negotiated new forms of partnerships making greater use of municipal prerogatives in urban development, as well as municipal potential for accessing long-term financing and recovering the cost of infrastructure investment The evolution of this new situation must bring about changes in the way municipalities are perceived from assisting partners to active partners having important assets to contribute

3 1 2 3 Recommended partnerships

Like all other public agencies involved in planning and management of urban development, ANHI has to reassess it approach to the delivery of serviced urban land to low-income families due to the recent economic reforms, decentralization activities, and a more mature and capable private sector It also has to adapt to new realities whereby local governments, specialized NGOs, community-based organizations, and the private sector are increasingly involved in economic activity and eager

to tap funds from the traditional fund redistribution channels Public agencies that have not adapted to these realities are quickly loosing ground and being replaced by more dynamic actors

If well structured, partnerships can allow ANHI to substantially leverage its inputs towards a higher level of achievement of its statutory objectives This is particularly important if ANHI is to be responsive to current government policy of shifting its approach to shelter and urban development from managing crises stemming from backlogs of unsatisfied demand, to a higher degree of satisfaction of existing and prospective demand Such a shift requires increasing the contribution of new partners, such as local governments, NGOs, CBOs, and the private sector, to the production of shelter and urban infrastructure By being responsive to such policies and by asserting itself as a valuable partner, ANHI will improve the sustainability of its programs, as it will be perceived as a catalyst and not as a competitor Meetings with the private developers have highlighted the growing discontent with public agencies active in the shelter sector particularly those benefiting from privileges such as cheap land, easy access to credit, subsidies, etc

Specifically, partnerships can allow ANHI to benefit from synergies and to increase the impact of its assets Among the benefits that can be gained are

- sharing the costs and risks of trunk infrastructure investment,
- substantially lowering the need for cash outlays for land acquisition,
- improved access to credit,
- access to legal privileges not available to public agencies,
- increased contribution by partners to higher level of achievement of ANHI's objectives,
- diversification and multiplication of production channels and delivery systems, and
- increased revenues through management fees

The following matrix summarizes the benefits that can be gained by ANHI from partnering with selected categories of partners

PARTNERSHIPS FOR LAND DEVELOPMENT ALLIANCES MATRIX

	P A R T N E R						
I Benefits	MUNICIPALITIES	OTHER PUBLIC DEVELOPERS	PRIVATE DEVELOPERS	FINANCIAL SECTOR	LAND OWNERS	COMMUNITIES	NGOs and CBOs
a) Legal and institutional	Municipalities can delegate to ANHI their public Authority Prerogatives with all the legal powers and the cost recovery privileges attached to these prerogatives		These partnerships may allow some institutional flexibility not granted to ANHI	Partnerships in general and particularly those with banks and investors will allow ANHI to streamline its procedure and improve its legal arsenal	Land owners associations offer an interesting institutional mechanism for land development subdivisions and slum upgrading	Community sensitization and mobilization can sensibly facilitate solving legal problems and conflicts related to land readjustment and site upgrading	NGOs and CBOs could play an important role in educating communities thus minimizing conflicts arising from land readjustment and improving acceptance of projects
b) Land	Some municipalities own substantial land reserves that could be could be passed on to ANHI for development	Partnerships with public developers allow sharing the cost of trunk infrastructure over a larger land area	These partnerships allow sharing the cost of necessary trunk infrastructure	Can provide financing for land acquisitions in the case of well structured operations	Land owners associations allow the development of sites without having to purchase the land	Communities could contribute land for rights of way and public spaces Land regularization and valorization can provide an important incentive for community participation in infrastructure investment	
c) Financial	Municipalities have access to long term financing that could be used for financing trunk infrastructure	Public developers can contribute to prefinancing trunk infrastructure	Through these partnerships private developers can undertake investments in land development/construction either as managers on behalf of ANHI or as principal increasing the satisfaction of ANHI s strategic objectives at no financial cost to ANHI	The availability of equity and debt financing can sensibly accelerate land valorization	These partnerships allow for substantial diminishment of the need for investing large amount of funds in land acquisition These partnership offer real guarantees for securing both bank and private financing	Community financial and in kind participation can sensibly reduce the financial burden of ANHI as well as enlarge the catchment area of trunk infrastructure and better recover its costs	Activities are usually not for profit Accordingly NGOs and CBOs can provide important services free of charge and which are otherwise very costly They also can generate public support for projects making financing easier
d) Potential for risk mitigation	By partnering with municipalities ANHI can share and sensibly reduce the risks associated with its operations particularly because of the privileges associated with public authority prerogatives	Allow sharing the risks of trunk infrastructure investments Can increase the marketing risks in case of oversupply	Allow risk sharing	Risk adverse partners Risk sharing in case of equity financing	Allow risk sharing	Allow risk sharing	
II Strategic Importance	Key partner	Important partner	Important partner	Key partner	Key partner	Important partners particularly for substandard settlement served by recently created trunk infrastructure	Important partners particularly for community based projects

Partnership structures and the range of potential partners are to a large extent determined by convergence of interest and mutual agreements The section above highlighted the benefits that can be derived by ANHI from selected categories of partners The potential interests of relevant partners are highlighted in the matrix below

	PARTNER						
	THE STATE	LOCAL GOVERNMENTS	PRIVATE DEVELOPERS	FINANCIAL SECTOR	LAND OWNERS	COMMUNITIES	USERS
INTERESTS	Economic and social development Higher degree of satisfaction of the basic needs of the citizens	Local social and economic development Additional sources of finance Technical and management know how Electoral gains Increased economic activity and revenue base	Trunk infrastructure Risk sharing Guaranteed clientele Fiscal and other incentives Profitability of investments Access to financing High degree of land valorization	Financial profitability of investments Collateral and good guaranties for cost recovery	Trunk infrastructure Higher land values Low level of risks associated with partnering with a public agency Technical and management know how Access to financing High returns on assets	Well being of constituents Improved living conditions Demand driven products	Adequate supply Affordable products Financing

3 2 FEC PAST PARTNERSHIP EXPERIENCE

Except for the case of Oulad Teima, where FEC financing of trunk infrastructure in support of an ANHI operation is planned, no other partnerships between ANHI, FEC and municipalities have been discussed The only known case is Tetouan, a municipal project financed by FEC under USAID HGOO4, where ANHI was contracted as a project manager on a fee basis In Tetouan however, there was a public/private partnership component for the development of the extension zone of the city In this type of partnership, the municipality extends the trunk infrastructure and private developers and/or land owners create subdivisions and contribute their shares to the cost of trunk infrastructure While no formal evaluation was available for review, discussions with ANHI staff and former project managers indicated several events and issues that hampered successful completion of the project Among these were

- faulty land surveys and complicated land ownership structure
- insufficient financing
- unexpected shifts of demand to other areas in Tetouan In fact, new areas have been opened for development in Tetouan which are more accessible and where land is cheaper This illustrates the danger of basing infrastructure or land development project decisions on the basis of the availability of land, rather than on adequate demand studies and long-term planning

A summary evaluation of the Tetouan partnership based on an inter view with the former ANHI project manager is given in Annex 3

3 3 FEC AND OTHER FINANCING OF URBAN INFRASTRUCTURE

3 3 1 Past FEC Financing

As part of the HG004 program and as of June 1997, FEC has disbursed a total of 143 million Dirhams for urban infrastructure projects, including solid waste equipment and treatment facilities Additional disbursements of 196 million Dirhams are programmed for the second half of 1997, and for 1998 and '99 Despite the fact that most of the projects that will benefit from these disbursements are identified, FEC has expressed a willingness to finance trunk infrastructure in support of ANHI's activities, and has pushed strongly for the identification of new partnership projects particularly in municipalities having an adequate borrowing potential

A recent study concluded that during the last five years FEC lending to municipalities for sewer and access roads was used almost exclusively for maintenance and upgrading of existing neighborhoods, and not for extending trunk infrastructure or opening new areas for urbanization FEC total financing is approximately US $ 100 million per year, of which only about 37% goes to infrastructure (liquid waste and access roads) About 90% of FEC infrastructure financing goes to municipalities, and the remaining 10% to the Régies This figures are to be compared to an annual production of trunk infrastructure for urban extensions of about US $ 200 million, as will discussed later in this report

A strong emphasis could advantageously be made on opening new areas for urbanization and supporting ANHI's planned operations while selecting projects for the remaining US $5 million of financing available to FEC and the matching amount Prior to or during its coming regular cycle of project identification, or through other means, FEC should encourage municipalities to include urban infrastructure projects in support of ANHI's planned operations A draft circular letter explaining the criteria for project identification has bee suggested to FEC and is attached in Annex 4 Similarly, ANHI's regional antennas should be encouraged to assist interested municipalities in identifying and preparing bankable infrastructure projects that not only help to address the off-site infrastructure problems of ANHI's projects, but also open new areas for urbanization Most of ANHI's regional representatives were informed about the availability of HG financing at FEC for off-site infrastructure during a presentation made last August on partnerships and requests for information were issued to them (see the draft circular letter attached in Annex 5) Follow-up meetings are necessary as well as visits to potentially feasible FEC- ANHI-municipalities partnership project sites A systematic effort to identify such partnerships should be made on an ongoing basis However, as FEC is preparing for the last disbursement under HG004, it would be appropriate to include in the project execution plan specific urban infrastructure projects that aie more responsive to the particular emphasis placed by the HG program on partnerships for trunk infrastructure and on opening new areas for urbanization Urba Systemes prepared a tentative program execution plan that includes partnerships such as Oulad Teima This program execution plan could be revised to include more partnership projects at the discretion of USAID/Morocco, FEC, ANHI and interested municipalities A priority should be given to interested municipalities which have a FEC debt carrying capacity, and where ANHI is planing land development or slum upgrading operations requiring off-site infrastructure

3 3 2 Other Sources Of Infrastructure Financing

Financing of urban infrastructure has been carried out mainly through state or local government budgets and there is no established infrastructure financing other than FEC loans to municipalities Because of the shortage of both state and local government funding, there has

been little or no urban infrastructure extension projects, as such, producing an adequate stock of developable land Instead, most of the trunk infrastructure has been built as part of large land development and housing construction projects carried out by public developers Land for these projects is either public land transferred to the developers well below market prices or private land expropriated at below market value The difference between the transfer price of the land and its market price was used to subsidize in-site and off-site trunk infrastructure Accordingly, investments decision in urban infrastructure were guided by the availability of land and not necessarily the existence of sufficient demand or the economic and financial viability of the projects Also, urban infrastructure production is well below demand and the gap continues to be filled by substandard settlements

Land development projects are usually financed through beneficiary cash advances As a result, their implementation follows the slow pace of beneficiary advance payments and their preparation and construction periods are very long as compared to countries where there is in adequate pre-financing of land development projects, including the acquisition of unserviced land and long-term loans to beneficiaries for the purchase of serviced land plots Reliance on beneficiary advances also limits investments in land development and trunk infrastructure to the quantity of savings prospective beneficiaries can accumulate for the satisfaction of their immediate shelter needs

Current urban land consumption is close to 3000 hectares per year The cost of the trunk infrastructure required for this level of consumption is estimated at 1 8 billion Dirhams based on a unit cost of 0 6 million Dirhams per hectare Replenishing the stock of urban infrastructure to satisfy the demand of developable land ten years beyond the immediate demand while sustaining adequate levels of serviced land production will require annual investments of approximately 3 6 billion Dirhams over ten years

FEC financing of approximately 400 million Dirhams per year is not only very small compared to the needs, but as has been explained earlier, most of this financing goes to repair and maintenance of existing infrastructure, rather than to the extension of new infrastructure

The creation of an efficient urban infrastructure finance system is key to the sustainability and development of land production and related partnerships FEC can play a major role in creating this system as part of the diversification's made possible by the recent transformation of its charter into an autonomous general purpose bank Additionally, progress made in the development of Moroccan financial markets as well as the law on securitization being prepared open new opportunities for channeling buoyant savings to urban infrastructure projects and sharing risk bearing with private investors Several options are opened to FEC for reinforcing its role as a major partner in urban development and increasing the flow of financial resources to this activity Such options include

- Issuing revenue bonds, paid back from project revenues, for financing important stand alone urban infrastructure projects
- Issuing municipal bonds
- Providing liquidity for commercial banks for financing urban infrastructure
- Packaging securities from different projects or loans and offering shares in these packages to investor
- Increase current lending operations
- Mobilize foreign resources
- Provide technical assistance and professional services to municipalities and other operators for structuring their projects and their partnership agreements for private financing

- Play a key role in improving the regulations, financial discipline, disclosure and reporting standards, and developing credit rating capabilities and credit insurance instruments (all of which are essential elements for private financing of infrastructure projects)
- Foster the creation of an adequate set of financial products for developers and the various beneficiaries of urban infrastructure development projects, either directly or through other banks These financial products include
  1 infrastructure construction loans
  2 long-term trunk infrastructure loans to municipalities, developers (Aménageurs), and land owners
  3 land servicing prefinancing including the acquisition of undeveloped land
  4 long-term loans to beneficiaries for the purchase of serviced land plots

4 LEGAL AND INSTITUTIONAL ENVIRONMENTS OF PARTNERSHIPS FOR URBAN LAND PRODUCTION

4 1 GENERAL COMMENTS

Key to the development of partnerships, particularly with private investors and/or land owners, is the existence of clear and transparent legislation governing the relationships between the various partners and clearly spelling out their respective rights and obligations Notwithstanding some weaknesses that have to be corrected, Morocco has an established set of legislation governing partnerships and cost recovery of trunk infrastructure investments, particularly a clear set of laws on land owners associations for urban land development (Aménagement), land servicing (Lotissement) and upgrading It is also beginning to establish a tradition of delegating public authority prerogatives, and developing instruments for this delegation such as concessions, joint ventures, and limited purpose corporations A case in point is the recent concession of water distribution in Casablanca to a foreign company

In addition to the various legal instruments, a number of circulars have been issued by the ministries of the interior and of housing encouraging partnerships, and particularly partnerships with private developers Minister of Interior circular letter # 103 dated July 26 1994, marks a clear preference for using collective ownership land for land development partnerships, as opposed to its sale to developers Minister of Interior circular letter # 547/CAB dated July 14th 1995, clearly instructs public developers to devolve the implementation of programmed public operations to private developers provided compliance with plans and reasonable assurances of successful implementation These tow circulars are attached in Annex 6

Prompted by the various circulars above, many partnerships and the newly created directorate of Public Enterprises, Partnerships and Community Participation (Direction des Etablissements Publics, du Partenariat et de l'Action Associative) at the Ministry of Housing, several partnership agreements have been concluded or are being developed These partnerships have varied structures and demonstrate the variety of instruments for delegating public authority prerogatives allowed by Moroccan legislation Examples of such partnerships are

- A land owners association of which the municipality of _____ is part This association has been duly formed to carry out a site readjustment and redevelopment plan in

the heart of Casablanca The project has been designed and structured with technical and financial assistance of the Casablanca Urban Authority "Communauté Urbaine de Casablanca " Its implementation is pending the mobilization of the necessary financing

- A partnership for the development and housing construction on a fifty-hectare site at Ain Sbaa In this partnership a consortium of municipalities granted fifty hectares of municipal land to private developers against the delivery of housing units at concessionary prices to an agreed upon list of eligible beneficiaries
- The creation of a special purpose corporation for the redevelopment of _____ This corporation is contemplating bidding the design and implementation of its redevelopment projects to private developers willing to carry out the operation at their own risks
- A partnership is contemplated with land owners and developers for Ain Harrouda, a 500 hectare extension zone of Casablanca

There is increased social rejection of land expropriation practices, and encouraged by the various circulars mentioned above, land owner prefer by far entering partnerships or carrying out land development operations as owners/developers to the expropriation of their land at below market prices

4 2 MAIN WEAKNESS IN THE LEGISLATION AND WAYS TO CORRECT THEM

4 2 1 Urban Planning Documents

These documents regulate land use and constitute the basic legal framework for any land development operation Morocco has a complete set of urban planning documents comparable to those in western countries

- Urban development master plans (SDAU)
- Zoning regulations (Plans de zonage), and
- Urban development plans (Plans d'aménagement)

The preparation of these documents is a very lengthy process and requires specialized experts and adequate financial resources As a result, the coverage of the country with urban documents, and particularly "Plans d'Aménagement," which are the more detailed and complete documents, is very weak Since these documents constitute the legal base for any land development operation, it is important that measures are taken to increase the coverage Two solutions could be pursued

1 Simplifying the preparation of these documents for small urban centers, and
2 Mobilizing additional human and financial resources towards the preparation of these documents for areas that are not already covered

Additionally, the planning documents are very rigid Once prepared and approved it is very difficult and time consuming to introduce necessary modifications Modifications are very often required since these documents are long-term plans (ten years for the "Plans d'Aménagement) and based on the prevailing policies and economic and social conditions at the time of their preparation These conditions change overtime and more flexible plans and rapid modification procedures are required

4 2 2 Land Registration

Coverage with land titles is also a lacking in Morocco Put in simple terms, land registration substantiates property rights and is the basis for guaranties offered to banks and other investors for financing Land registration facilitates subsequent land transactions and substantially reduces or eliminates land conflicts As such, it is an important legal procedure for the structuring of partnerships Since land registration for non-previously registered land is a lengthy procedure, it is important to have a large stock of registered land

Mass titling can provide an adequate solution to this problem This procedure, governed by a Dahir of 1954 on the registration of rural land (attached in Annex 7), has been widely practiced in Morocco for agricultural land readjustment campaigns and could easily be used for urban areas Land registration within a mass titling campaign is free of charge for agricultural land at the periphery of cities as well as for substandard neighborhoods Its use, free of charge, can easily be extended to urban areas and particularly urban extension areas The registration techniques are exactly the same for rural and urban land, and because of the long practice of mass titling and land readjustment of agricultural land, land registration officers have the mass titling procedures fully mastered and could easily apply them to urban areas and their peripheries Amendment of Dahir_____ to extend free mass titling to urban land, particularly for urban extension zones, will provide an additional incentive to land owners for the registration of their properties

Currently under a land readjustment scheme, the exchange of public land ("habous" land) or collective ownership land requires lengthy and cumbersome procedures The exchange of the smallest piece of land requires the authorization of the Prime Minister and a decree

4 2 3 Land Owners Associations

As mentioned earlier, Morocco has a complete and clear set of laws governing land owners associations While these laws are clear and still valid, land owners associations, which at one point played an important role for the extension of major Moroccan cities, have not been created for a long period of time Currently, with the increased interest in partnerships there is a revival of these associations and one such association has been created as recently as December 19 Th 1996, for the readjustment and renewal of a block in the heart of Casablanca called Anfa and which is part of the urban commune of El- Maaref (see the charter attached in Annex 8) These laws warrant the following remarks

- The laws governing land owners association are quite old They were issued in 1917 and their latest modification dates back to 1958 They can be rewritten with a view of using adequate titles such as Prime Minister instead of Grand Vizir
- These laws do not allow for the creation of independent land owners associations as is the case for agricultural land owners associations Their creation requires the presence of the local or central government
- While subdivisions are not authorized unless they can be hooked to the main infrastructure networks, there is no legal obligation to actually develop the land in urban extension areas through investments in trunk infrastructure The creation of such obligation will help reduce the shortage of developable land A provision should be included in the law, or a new law should be promulgated, specifying that in case land owners associations are not formed or in case they do not accomplish their agreed upon programs, the state or local government

can carry out the said program and apply the costs to the land owners This provision can not, however, be applied unless important accompanying measures are taken, particularly increased community consultation during the preparation of urban plans and the creation of an infrastructure finance system The draft law granting preemptive rights to the governments for the purchase of land slated for urban extension provides additional pressures on landowners to develop their land or to participate in partnerships, but this does not constitute an obligation (this draft law is given in Annex 9) Similarly taxes on land are only applicable to land ready for construction They are rarely collected, and if they were collected, they would be of little relevance for urban extension

4 2 4 Cost Recovery

There is an established expectation in Morocco for full cost recovery of infrastructure costs, both for land servicing and for in-site and off-site trunk infrastructure This makes partnerships investments in urban infrastructure attractive to investors and eligible for bank and private financing, if available Moroccan laws provide substantial guaranties for the recovery of the costs of trunk infrastructure to both state and local governments and land owners associations in the form of privileges, leans, and mortgages on the properties These guaranties can provide additional assurances to lenders

4 3 SUMMARY REMARKS ON THE LEGAL ENVIRONMENT

The rapid review of the legal environment verifies the feasibility of partnerships in the current Moroccan context Notwithstanding some improvements, simplifications of procedures or wider application of the laws (such as the coverage with urban documents and with land titles), Morocco has a coherent set of laws with no major impediments to the creation of partnership for urban land production Several forms of partnerships have been practiced However, these partnerships have been carried out with little or no written agreements and are not widely publicized Developing the legal procedures of the different operational parts of partnerships, and structuring these partnerships for bank and private financing would sensibly increase acceptance of these partnerships and their successful closure

Opening of new areas for urbanization through the extension of trunk infrastructure is a public prerogative devolved to municipalities Accordingly, municipalities are important partners and have to be reinstated at the hub of urban development planing, financing and implementation, and adequately empowered to carry out this responsibility Various instruments exist and are being used for delegating public authority prerogatives, including partnerships for land development

It should be noted that the most difficult and important aspects of land development or servicing projects is the legal work starting with land acquisition, assembly, and adjustment, and ending with the delivery of titled plots This legal work takes on an increased importance when partnerships with the private sector are involved and bank or private financing is contemplated

5 RECOMMENDATIONS AND ACTION PLAN

5 1 RECOMMENDATIONS

Partnerships have been examined as a solution to the problems related to the shortage of trunk infrastructure, and for helping ANHI achieve its statutory objectives while reducing the financial burden of land acquisitions

In order to alleviate the difficulties stemming from the shortage of trunk infrastructure and the increasing needs to invest in off-site infrastructure, ANHI will have to integrate its own operations into larger development schemes and share the financial burden of trunk infrastructure with other partners Large development schemes are require that can absorb all of the costs of trunk infrastructure and that are based on an existence of a strong demand Since trunk infrastructure is designed to serve the needs beyond immediate demand, ANHI should favor long-term and ongoing partnerships with municipalities The bulk of ANHI's long-term financing needs for its own operations are for land acquisition Partnerships with land owners can help ANHI achieve its statutory objective of slum prevention while substantially reducing it financing needs

Extending trunk infrastructure is a public utility prerogative devolved to municipalities Accordingly, municipalities are an important partner They have to be reinstated at the hub of urban planning, financing and implementation, and be empowered to carry out this responsibility Several tools for delegating public authority prerogatives exist and municipalities should make use of these tools and enlist the cooperation of the community, land owners and land developers for carrying out their urban development responsibilities

Trunk infrastructure is designed to satisfy the long-term needs for developable land Smooth production of this infrastructure at levels commensurate with demand requires the existence of an adequate financing system Such a system does not currently exist FEC could play a major role in creating this system and channeling buoyant savings to investments in urban infrastructure, and creating the financial products necessary to sustain the production of urban infrastructure and assure its cost recovery

Past FEC investments in urban infrastructure were used almost exclusively for upgrading and maintaining existing assets As FEC is preparing for the last disbursement under HG004, it could advantageously shift its emphasis to the extension of trunk infrastructure in support of ANHI's operation, as is clearly intended by the HG004 program

Trunk infrastructure required to open new areas for urbanization very often crosses substandard neighborhoods and offers the opportunity for communities to service their neighborhoods and hook them to the infrastructure network There is an established practice of recovering the costs of trunk infrastructure from beneficiaries of new land plots However, strategies and procedures for recovering such costs from substandard neighborhoods do not exist and have to be developed Similarly, upgrading the substandard neighborhoods served by the trunk infrastructure is well beyond the capabilities of ANHI and local governments Methodologies and techniques have to be developed for organizing and empowering the communities to service and readjust their substandard neighborhoods and benefit from the availability of trunk infrastructure

The structuring of partnership requires clear and binding written legal agreements, particularly partnerships involving private land owners and developers, and/or those contemplating bank or private financing ANHI should develop adequate legal procedures and the supporting written

documents, acceptable to partners and financial institutions It should assist partner municipalities with the coverage of urban extension areas with urban documents and land titling

Most of the recommendations that are presented below have been justified and documented in the main body of the report They are summarized in the table that follows and are grouped according to the institutions having primary responsibilities for their implementation

Recommendation	Responsible Institutions
Organize a project identification cycle with a view of identifying trunk infrastructure projects in support of ANHI's operations for inclusion in the HG004 program execution plan	**ANHI, FEC, and Municipalities**
Promote long-term partnerships for urban extension with interested municipalities and develop replicable strategies and model written agreements for these partnerships Integrate ANHI' own operations within larger urban development scheme allowing the sharing of the cost of in-site and off-site trunk infrastructure	**ANHI, Municipalities, and the division of partnerships at the Ministry of Housing**
Reinstating municipalities at the hub of urban extension planning, financing and implementation, and empowering them to assume this responsibility	**Ministry of Interior and Municipalities**
Improving coverage with urban planning documents, simplifying the preparation procedures for small urban centers, and simplifying modification procedures	**Ministry of Interior - Directorate of Urbanism**
Improving coverage of urban extension zones with land titling and extending the free titling incentive to urban areas	**Regional Authorities, Local Govts , Land Owners, Developers, and Property Registration Administrations**
Create an infrastructure finance system capable of providing the necessary financial resources and adequate financial products for sustaining an appropriate level of urban infrastructure production and assuring the recovery of the cost of this infrastructure	**Ministry of Finance, Ministry of Interior, Ministry of Housing, and FEC**
Modernize the laws governing land owners associations and creating a new provision, or a separate law instituting an obligation to develop areas slated for urban extension Create the conditions for enforcing the above obligation	**Ministry of Interior**
Promote partnerships with land owners and develop replicable strategies and written legal procedures for these partnerships	**ANHI**

Recommendation	Responsible Institutions
Develop on the basis of real pilot activities, strategies, written procedures, model legal documents and dissemination manuals of specific standard components of partnerships such as • Mass titling campaign • Land owners associations for development, servicing upgrading and land readjustment • Legal procedures for land swap partnerships for various types of ownership status • Organizing communities for financing and implementing upgrading projects in substandard neighborhood and developing strategies, methodologies and procedures for cost recovery of trunk infrastructure from substandard neighborhoods • Structuring a community led upgrading project for bank financing	**ANHI, Interested Municipalities, FEC, CIH, and other interested banks**

5 2 PROPOSED ACTION FOR LAND PRODUCTION PARTNERSHIPS UNDER THE URBAN ENVIRONMENTAL SERVICES PROJECT

In urban settings, improvements in environmental quality, in general, and improvements in water quality and avoidance of adverse environmental impacts of contaminated water, is to a very large extent determined by the amount and quality of urban infrastructure in these areas (i e water supply network, water sewage disposal networks, sewer treatment plants, access roads, controlled solid waste dumps) In addition, investments in urban infrastructure support economic activity and substantially contribute to capital formation, each dollar invested in trunk infrastructure will generate six to eight dollars of additional investments in servicing and housing construction

While servicing new subdivisions can easily be done by individual developers, creating new serviceable areas through the extension of trunk infrastructure will increasingly require the formation of partnerships where public authorities private and public developers, and land owners share the costs and combine their efforts and resources, particularly considering the absence of an adequate financing system Accordingly the development of partnerships, the design and implementation of pilot best partnership practices, and the creation of a conducive environment for the promotion of partnerships for land development could advantageously be retained as part of the activities of the Urban and Environmental Services Project

The table below summarizes the activities related to partnerships that can be included in the 1998 Workplan

Activity	Partner	Level of Effort Days		Estimated Budget (US $)
		Local	Foreign	
Detail design approved partnership projects and develop the legal agreements	**ANHI FEC MUNs MOH**	**50**	**25**	**50,000**
Develop strategies methodologies and procedures for the implementation of specific replicable partnership components	**ANHI MUNs**	**140**	**20**	**90,000**
Feasibility study of an infrastructure finance system	**MOF MOI MOH FEC MUNs**	**160**	**100**	**180,000**
TOTAL				**320,000**

The first activity should advantageously start before the end of 1997

5 3 PROJECT IDENTIFICATION

In an effort to identify projects, the consultant team took the following main actions

1 Conducted individual interviews with the heads of ANHI's four regional antennas (Tangier, Meknes, Marrakech and Agadir) These interviews resulted in the identification of seven potential partnership projects
2 Delivered a presentation to ANHI in a plenary session of the senior management and staff, as well as all the heads of ANHI's regional antennas During this presentation, the consultant team indicated the various potential partnership models and distributed a request for information on potential sites
3 Held two meetings with relevant FEC staff members
4 Conducted field visits to the Marrakech and Agadir regional antennas

The partnership structures suggested favor arrangements where land is pledged by the owners, rather than purchased by ANHI They also favor long-term partnerships arrangement with municipalities for the integrated development of large extension sectors In these arrangements, municipalities sensitize the community for the project and mobilize long-term financing through FEC for the construction of trunk infrastructure ANHI coordinates studies and works and contributes cross-subsidies for upgrading sites that can be hooked to the trunk infrastructure, as well as new land developments The community contributes to the cost of the infrastructure Privately owned land remains the property of its original owners, in which case these owners contribute to the cost of trunk infrastructure, or is pledged to ANHI against a portion of the resulting serviced land

Because new projects take time to materialize, projects at various stages of implementation have been selected to develop best practices for components that are common to many partnerships and that are replicable Several potential projects have been identified with various level of precision These projects are described below

5 3 1 Plateau de Sidi Bouzid at Safi

Municipality	Biada	
Total area to be equipped with trunk infrastructure	300 Hectares	
Land ownership structure	Municipality	53 Hectares
	Collective land	100 Hectares
	Private land	147 Hectares

Proposed partnership structure

The municipality will

- Contribute fifty-three hectares of unserviced land to ANHI against a portion of the resulting serviced land It will sensitize the community to the project and secure, as appropriate, the financing required for trunk infrastructure probably through a FEC loan Of the fifty-three hectares to be contributed by the municipality about 20 hectares can be hooked up to a nearby network of trunk infrastructure The remaining part as well as the rest of the extension area of the city require their own network of trunk infrastructure The surpluses generated from the sales of the land contributed by the municipality will be used for prefinancing trunk infrastructure
- Mobilize additional financing for trunk infrastructure as required, from FEC or other sources on the basis of financing plans and schedules prepared by ANHI an agreed to by the municipality
- Sensitize the community to the project and solve all land issues related to the project including mass titling of all the extension zone
- Take all the measures necessary for approvals and authorizations
- Help enforce timely cost recovery of trunk infrastructure costs outside the sites directly developed by ANHI

Owners of the collective tract and some small land owners will

- contribute their unserviced land against a portion of the resulting serviced land (several owners have already pledged their land and signed agreements with the municipality) The other owners will be encouraged to form land owners associations for both land adjustment and land development as appropriate

ANHI will

- Finance the initial studies
- Coordinate all studies and works for trunk infrastructure for all the extension zone
- Fully service at least the 160 hectares, in trances as adequate
- Use surpluses generated from servicing the 53 hectares contributed by the municipality, particularly the 20 hectares immediately developable, as a rolling fund for partially pre-financing the extension of trunk infrastructure and upgrading substandard settlement in the area estimated at about 600 dwellings

Private land owners/developers will

- Fully service the remaining 140 Hectares alone or in partnership with ANHI They will be encouraged to form land owners associations where appropriate

Action Plan

1 Signing of a long-term partnership agreement between the municipality and ANHI Draft minutes of the meeting held with the municipal council concerning the project have been drafted by the consultant team and are attached in Annex 10 These draft minutes could serve as a basis for drafting the long-term partnership agreement The team is informed that the municipal council of Biada met after the field visit and authorized the mayor to concede the development of the whole project area to ANHI (See Annex 11) The long-term partnership agreement will specify the rights and obligations of both parties During the meeting, several principles have been agreed to as follows

- The development of the extension area of the city has to be carried out in different phases based on a precise analysis of demand and sound marketing strategy Accordingly the partnership to be signed between the municipality an ANHI should a have a long-term duration covering at least the completion of the different phases of the development
- All partnerships between ANHI, the municipality and the private land owners or owners of collective land should be not for profit Adequate legal procedures insuring restitution of the agreed upon serviced land plots to participating private or collective land owners should be developed and implemented for all land swap operations
- All sales of serviced land and all hook ups to the trunk infrastructure should provide for total cost recovery of the investments
- The inhabitants of the municipality should have an absolute priority for the purchase of serviced land particularly serviced land on the site to be contributed by the municipality
- The municipality will sensitize the community to the project and facilitate the participation of land owners It will further take all the steps necessary to undertake a mass titling campaign covering all the extension area
- The municipality will contribute 53 hectares of land of land to be developed during the first phase of the project The surpluses generated from the sales of the serviced plots generated from these 53 hectares will be used as a rolling fund to pre-finance the trunk infrastructure necessary for next phases The municipality commits to mobilize additional financing for trunk infrastructure as necessary through FEC financing and other sources Exchanges of serviced land resulting from these 53 hectares against unserviced land in the extension zone is authorized
- ANHI will finance the preliminary studies for the development of the extension zone Subsequently it will coordinate all the studies and works pertaining to the development of the zone according to schedules, financing plans, cost recovery mechanisms, and implementation plans developed in agreement with the municipality

2 Installation of an ANHI project preparation and management unit at Biada
3 Preparation of a long-term strategic economic development plan for the city by ANHI

4 Organization of a mass titling campaign covering the whole site by the municipality in cooperation with ANHI and the administration in charge of land registration
5 Completion of the ongoing master plan for sewer disposal (US Financing)
6 Preliminary design of the project and identification of the various phases
7 Preparation of a financing plan and discussion of the plan with FEC
8 Preparation of detailed legal procedures for land swaps and signing of final agreements with land owners contributing land to the first phase or exchanging land in the extension zone against serviced land from the first phase
9 Detailed design of the first phase of the project
10 Implementation of the first tranche

5 3 2 El-Manar Project

Municipality	Marrakech	
Total area to be equipped with trunk infrastructure	300 Hectares	
Land ownership structure	ANHI	70 Hectares
	ALEM	10 Hectares
	Private land	220 Hectares

Note ANHI is contemplating the purchase of additional 70 Hectares

Proposed partnership structure

Preliminary discussions took place with the head of ANHI's Marrakech antenna for the following partnership structure

- Creation of a land owners association for the construction of trunk infrastructure This association will include the municipality, ALEM, ANHI and the remaining land owners
- Creation of a land servicing land owners association between ANHI, the owners of the remaining 70 hectares of ANHI's current project, and eventually ALEM
- Preparation of a financing plan and discussion with FEC
- Coordinate with the Regime the construction of the necessary off-site main , its financing and the recovery of its costs

Action plan

1 Refine the proposed partnership structure and discuss it with the municipality, the Régie, ALEM and the other land owners
2 Prepare all the legal strategies and procedures for the partnership and the land owners associations and the ultimate financing and cost recovery of the project
3 Create the proposed owner associations
4 Discuss with the Régie the contribution of the project to the sewer main under consideration with FED financing
5 Mobilize project financing

5 3 3 Sebt El-Guerdane

Municipality Sebt El-Guerdane
Population 6500
Built up area 169 Hectares

Sebt El-Guerdane is a newly created municipality with no previous indebtedness to FEC The absence of an adequate sewer disposal and treatment system is a serious obstacle to the economic development of the municipality It is reportedly causing serious environmental health hazards and important water table contamination One of the neighborhoods of the city is built on the basis of an adequate plan and all properties of the 35 hectares neighborhood have a clear land title

The municipality is seeking to enter a partnership agreement with ANHI for the construction of a trunk sewer disposal system, the servicing of various neighborhoods, and the construction of a small sewer treatment plant ONEP could be a party to the partnership It should be noted that ANHI already developed a prevention site of approximately twelve hectares and made a financial surplus It is willing to invest in the rehabilitation of the city and the development of new sites

Proposed partnership structure

Sebt El-Guerdane is suitable for a partnership structure whereby

- ANHI (a) coordinates the studies and the works pertaining to trunk infrastructure, (b) organizes the community for servicing the various neighborhoods, and (c) services new subdivisions and uses the surplus to help finance the restructuring activities
- The municipality mobilizes the financing for trunk infrastructure, sensitizes the population and recovers the costs
- The inhabitants service their respective neighborhoods and reimburse the cost of the trunk infrastructure

The municipality of Sebt El-Guerdane offers two interesting possibilities

- CIH or other bank construction, and subsequent mortgage financing, of the planned and titled neighborhood
- Concession of the treatment plant (to be built), and possibly the operation and maintenance of the sewer network, to a private company This later possibility could be further investigated by TSS' liquid waste specialist scheduled to visit Morocco shortly

Action plan

1 Signing of a long-term partnership agreement between the municipality and ANHI
2 Preparation of a sewer disposal and treatment master plan to be financed by ANHI
3 Detailed study of the restructuring of priority neighborhoods
4 Detailed study of an implementation strategy for optimal community participation in servicing the neighborhoods served by the trunk infrastructure
5 Preparation of a financing plan in consultation with FEC
6 Implementation of the project

5 3 4 Tikiouine El-Hajeb

ANHI is very active in Tikiouine where it is undertaking a large, highly regarded, integrated project Just at the border of one of its prevention sites ANHI has identified a 19-hectare land tract suitable for development

Proposed partnership structure

This is a collective ownership land the tutor of which has already expressed interest in entering a partnership agreement with ANHI whereby the collective owners of the land pledge the unserviced track of land in exchange for about 20% of the resulting net serviced area

Action plan

1 Signing a partnership agreement with the relevant representatives of the owners
2 Preparing a detailed legal procedure insuring proper transfer of land title to ANHI and a binding and irrevocable obligation for ANHI to transfer titles of agreed upon serviced plots to rightful owners The procedure to be developed in consultation with the land registrar should take into account the requirements of financial institution in terms of collateral for eventual financing The procedure could later be published in a manual to be used by ANHI staff for other similar operations
3 Preparing detailed engineering studies and a financing plan
4 Implement the project

5 3 5 Tikiouine

ANHI has also expressed interest in refining the draft agreement with Tikiouine and developing a strategy and procedures for organizing and facilitating community involvement in servicing their neighborhoods and hooking them up to the newly available trunk infrastructure Both of these activities are will help develop ANHI's capabilities to structure and implement partnership components that are common to a growing number of its operations Developing strategies for community direct involvement in servicing substandard neighborhoods and cost recovery procedures for trunk infrastructure from these communities are key aptitudes ANHI has to develop in order to insure sustainability of these widely replicable partnerships

5 3 6 Oulad Teima

In Oulad Teima, ANHI recently acquired a 50 hectare site, and ERAC acquired 40 hectares for servicing in order to meet the city's growing demand for urban land ANHI further plans to restructure five of the seven substandard neighborhoods of the city Both ANHI and ERAC's projects are contingent upon the construction of a sewer main to be financed by the city through FEC financing

Proposed partnership structure

Discussions of the project are quite advanced and a consensus seems to emerge on the following partnership structure

- The municipality finances access roads and trunk sewer infrastructure through FEC An existing DH 13 8 million loan is being used for access roads and an additional loan is required for the sewer main
- ANHI and ERAC service their land tracks and pay their contribution to the trunk infrastructure
- The community participates in servicing the substandard neighborhoods with guidance and technical assistance from ANHI The community also pays a contribution to the cost of trunk infrastructure
- ANHI coordinates the studied and works on behalf of the municipality for the whole project and contributes as a cross subsidy part of the surplus of its prevention site

Action plan

1 Signing of a long-term partnership agreement between the municipality and ANHI
2 Detailed study of the trunk infrastructure and the restructuring of the substandard neighborhoods
3 Development of a participation strategy and legal procedures for community involvement in servicing substandard neighborhoods as well as a detailed implementation plan for the priority neighborhood of Chichnet

5 3 7 Ain Harrouda, Municipality of Casablanca

Ain Harrouda is a 500 hectares extension zone of Casablanca Land is privately owned with the exception of a small land plot being purchased by the Casablanca Metropolitan Authority Land prices are currently set at about 150 to 200 Dirhams The Casablanca Metropolitan Authority is in the process of preparing a major urban extension project for the area, the last in the perimeter of the Casablanca conglomerate of urban communes

Proposed partnership structure

Preliminary discussions took place with the officials of the Metropolitan Authority for the following partnership structure and the financing of the operation

- The Metropolitan Authority prepares the urban plans
- ANHI prepares implementation studies initial studies for the rehabilitation of the few pockets of substandard housing in area and coordinates studies and work related to the projects
- FEC structures the project for private financing and channels private funds locally or from abroad
- Land owners form a land owners association for land readjustment and contribute their share to the cost of trunk infrastructure

Action Plan

Pursue discussions with Metropolitan Authority, ANHI and FEC in order to refine the design of the partnership

5 3 8 Other Potential Partnerships

Other potential partnership operations have been signaled to the team, but have not been visited

Beni Makada A twelve hectare privately owned land tract whose owner is interested in entering a partnership with ANHI for servicing the land against an agreed upon number of serviced plot This pilot is similar to Tikioune el Hajeb and could be used to develop model contract and titling procedure for privately owned land as opposed to collective land (Note this site was not visited by the consulting team)

Nador 200 hectares of land owned by SONACID could potentially be jointly developed in partnership with the municipality and provided FEC financing

Tetouan 300 hectare site development on mainly private land suitable for residential and other uses

El Jadida Because of time constraints and because of the unavailability of the person in charge of El Jadida, it was not possible to visit this site

Annex 1

List of persons met

LISTE DES PERSONNES RENCONTREES

DIRECTION DE L'URBANISME (Ministère de l'Intérieur)

Mr BEN SEDDIK	Chef de la Division d'Urbanisme Directeur par intérim de l'Urbanisme et d'Architecture
Mr BELAYACHI MILOUD	Chef du Service d'Aménagement foncier
Mr CHIKRI	Chef du Service juridique
Mr BENNANI - CH	Chef de la Division d'Architecture

FOND D'EQUIPEMENT COMMUNAL (FEC) Mr OUDOUR

Mr EL AYACHI
Mr AYAD

AGADIR	Mr BENALI	Directeur Régional de l'ANHI
OULAD TAÎMA		- CAID de Oulad Taima - 1° Vice Président de la Commune L'Ingénieur Communal
EL GARDANE		Président de la Commune Ingénieur Communal
TIKIOUINE		Le Pachade Tikiouine

ANHI

Mr HALIMI	
Mr BOUHADOU	
Mr BERNOUSSI	
Mr LAHLOU	Direction Régionale de Rabat
Mr BENALI	Direction Régionale d'Agadir
Mr BELAKZIZ	Direction Régionale de Marrakech
Mr ZNIBER	Direction Régionale de Tanger
Mr SAKAT	Direction Régionale de Meknès

Direction des Finances Locales	BENYOUSSEF
Conservation Foncier	Le Conservateur Général

Ministère d'Habitat

	Mr TAHIRI	Directeur
	Mr OUDGHIRI	Chef de la Division
ALPIM	Mr OURDEDINE	Vice Président
AUC	Mr AFIF	Chef département d'Aménagement Foncier à l'AUC
	Mr KARIM	Département des Etudes à l'AUC
USAID	Mme TINA	
	Mr BERRADA TAHAR	

SAFI

YOUNES BOULHYA	Caîd Chef de la 1° arrond par intérim
ETTABAA MOHAMED	Secrétaire Général de la Commune
KALAFOUNIA ALI	Conseiller Président de la CU Biada
BELKEZIZ ABDELAZIZ	Dir Reg de l'ANHI
OUMAUAWI Med	DPH Habitat Safi
FIRARI AHME	Architecte de la Commune
IKHOUANE A	Ingénieur de la Commune
AHMED ADNANE	Régisseur de la Commune
CHDMI MALIKA	Technicien du 1° Arrond
EHHOUAJI ABDELKAMIL	Ing Géomètre privé

Annex 2

List of ANHI partnership projects

Situation des conventions

CODE	ANNEE	Part	OPERATION	VILLE	V C F	V M H	V DPH	A.R
C			MARINS-PECHEURS	AGADIR	14/04/89	6/03/89		Agadir
C			RMEL	AGADIR	8/04/88			Agadir
C15	91		ZERKTOUNI	AGADIR	23/10/91	10/06/91		Agadir
C23	92		TIKIOUINE	AGADIR	1/04/92	15/01/92		Agadir
C33	92		DAKHLA EXTENTION	TAROUDANT	NON DATE			Agadir
C 65	94	DPH	OULAD TAIMA	TAROUDANT	31/07/95		31/07/95	Agadir
C			AL AMAL	BOUZNIKA	NON DATE			Casa
C			AL KHDRA	CASA	11/04/91			Casa
C			DOUAR EL MERS	KASBA TADLA	13/12/90	21/11/90	21/09/90	Casa
C			PALESTINE	KHOURIBGA	7/08/90	29/06/90		Casa
C01	91		LALLA AICHA	BENI MELLAL	10/07/91	13/0591	22/02/91	Casa
C12	91		OMAR BEN KHATTAB	CASA	NON	25/07/91		Casa
C19	91		RECASEMENT	BOUJNIBA	NON	7/02/92	26/11/91	Casa
C21	91		RECASEMENT	BOUJAAD	NON	7/02/92	26/11/91	Casa
C26	92		MERS SULTAN	CASA	NON	NON	NON	Casa
C31	92		LA COOPERATIVE	KHOURIBGA	15/10/92			Casa
C 4	91		AL MANAR	MOHAMADIA		5/08/91	5/08/91	Casa
C35	92		HAD SOUALEM	SETTAT	6/04/93			Casa
C36	92		DEROUA	SETTAT	NON	17/06/93		Casa
C41	92		RECASEMENT	KHOURIBGA	PEN			Casa
C42	93		FATH	KHOURIBGA	NON			Casa
C43	93		AL INBIAAT	KHOURIBGA	NON			Casa
C 68	96	Collectivité	Tiat Ouled Azzouz					Casa
C42	93	DPH	AL FATH	KHOURIBGA			29/09/93	Casa
C46	93		AL FARAH	CASA	NON		NON DATE	Casa
C54	93		WAFAE	DEROUA				Casa
C61	9-		AL KHADRA	CASA	12/04/91	19/03/91	11/04/91	Casa
C			AL YASMINE/ ZOUGHA	FES	NON	NON	NON DATE	Fes
C			ZOUAGHA	FES	NON DATE			Fes
C			PDU TR1	SEFROU	8/11/93			Fes
C07			AL WAHDA	GUERSIF	10/07/91	20/03/91		Fes
C16	91		SAKA	TAZA	NON			Fes
C17	91		MOULAY ALI CHERIF	TAOURIRT	28/09/93	24/09/91	16/04/90	Fes
C22	91		SAHRIJ GNAOUA	FES	NON	22/05/92	20/01/92	Fes
C37	92		AIN NOQBI	FES	23/07/93			Fes
C44	93		AL WAHDA EXTENTION	GUERSIF	NON	NON	NON	Fes
C52	9?		MELOUYA	GUERCIF	7/07/94	4/05/94		Fes
C			EL HAMRA	MARRAKECH	25/12/90	26/11/90		Marrakech
C			IJENNANE 1&2	SAFI	23/02/89			Marrakech
C			OURIDA	SAFI	11/04/90	28/03/90		Marrakech
C62	94		AL AMAL					Marrakech
C 67	95	CU	LAARISSA	SAFI				Marrakech
C08	91		MARJANE	MEKNES	NON	26/06/91		Meknes
C09	91		AVIATION	MEKNES	23/10/91	26/06/91		Meknes
C13	91		RECASEMENT	AZROU	4/10/91	26/06/91	24/05/91	Meknes
C14	91	Province	Restructuration	AZROU				
C24	92		RISSANI & KSAR AL FIDA	RISSANI	4/05/92			Meknes
C25	92		RISSANI	RISSANI	4/05/92	12/03/92		Meknes
C59	95	CU	SIDI BOUZEKRI 4 ET 5	MEKNES	Visé	visé	visé	
C			MAGRHRIB AL ARABI	OUJDA	10/09/90	26/07/90	16/04/90	Oujda
C 27	91		MY ALI CHRIF	TAOURIRT		16/04/90	6/04/90	Oujda
C34	92		TRIFA	SAIDIA	29/04/93		16/04/90	Oujda
C60	94		NAJD	OUJDA	10/09/90			Oujda
C48	93		AIN HAYAT	SKHIRAT	NON		3/09/93	Rabat
C			RECASEMENT	KENITRA	29/07/87			Rabat
C			KALLITO	MECHRAA BEL KSIRI	NON			Rabat
C			RECASEMENT	SIDI KACEM	22/09/87		9/06/87	Rabat
C			RECASEMENT	SIDI YAHIA	22/09/87			Rabat
C03	91		AIN HAYAT	SKHIRAT	3/06/91	26/03/91		Rabat
C06	91		SAKNIA	KENITRA	3/06/91	26/03/91		Rabat
C40	92		AL WAFAE 1	LARACHE	NON			Rabat
C53	93		AL MOUHIT	SALE	7/07/94	12/04/94		Rabat
C56	93		SAADA	KHEMISSET	NON	10/11/93		Rabat
C57	93		DAYAT AL BAGRA	KHEMISSET	NON		1/12/93	Rabat
C02	91		ANDALOUS	TANGER	16/09/91	28/05/91	16/09/90	Tanger
C11	91		BAB BERRED	CHEFCHAOUEN	10/09/91			Tanger
C47	93		EL KHEIR/1	TANGER				Tanger
C49	93		PDU BEN DIBANE	TANGER	NON		27/07/94	Tanger
C50	93		AZIB HAJ KADOUR	TANGER	9/08/95		26/09/94	Tanger
C			BAB BERRED	CHEFCHAOUEN	17/09/90	29/08/90	22/05/90	Tetouan
C			CONDESSA	FNIDEQ	1/10/90		13/06/90	Tetouan
C	87	municipalité	DERSA SAMSA	TETOUAN	31/03/87	31/03/87		Tetouan
C29	92		DIZA	MARTIL	17/06/93	12/12/92		Tetouan
C32	92		PEPINIERE	TETOUAN	NON	NON	NON	Tetouan
C38	92		SOUANI	TETOUAN	NON	31/05/93		Tetouan
C51	93		TAMUDA	TETOUAN	NON			Tetouan
C 66	95	C R Archit	Compte d'attente	ANHI	17/07/95	17/07/95		

Situation des Protocoles D'Accord

CODE	ANNEE	Part	OPERATION	VILLE	V C F	V M H	V DPH	A.R
			RMEL	INZEGANE	8/04/88			Agadir
P			Manns-pech 2	AGADIR	14/04/89	6/03/89	6/03/89	Agadir
P 17	95	Municip Anza	INTILAKA 1 & 2	AGADIR				Agadir
P			MASSIRA	BENI MELLAL	16/07/87			Casa
P			AIN CHAARA	BENSLIMANE	16/07/87			Casa
P			REALISATION	EL JADIDA	24/10/90			Casa
P			OUED EDDAHAB	OZEM	21/12/87		17/11/87	Casa
P			AL MEKHZEN (QODS 2)	KHOURIBGA	12/10/85			Casa
P			AL QODS 3	KHOURIBGA	12/10/85		12/10/85	Casa
P			EL MANAR	MOHAMMEDIA	23/10/91	5/08/91		Casa
P additif			EL MANAR	MOHAMMEDIA	23/10/91		21/03/91	Casa
P			AL MOUKA VAMA	OZEM	21/12/87		17/11/87	Casa
P			AL WAHDA EXT	OZEM	21/12/87	17/11/87	17/11/87	Casa
P			REALISATION	SIDI BENNOUR	24/10/90			Casa
P 26	96	MUNICIP	Hors site	JADDIDA			50 47%	Casa
P 13	95	MUNICIP	Habitat Ins KELLEZ	SETTAT				Casa
P 14	95	DPH	AL FATH	KHOURIBGA			23/08/95	Casa
P 5	95	DPH	AL INBIAT	KHOURIBGA			23/08/95	Casa
P 4	93	CU	HAD SOUALEM	SETTAT	19/01/96		25/10/95	Casa
P 12	95	DPH	AL FARAH	CASA				Casa
P 9	95	DPH	OMAR IBN KHATTAB	CASA	15/03/95		15/03/95	Casa
P			AIN NOQBI	FES	NON DATE			Fes
P			DHAR LAKHMISS	FES	31/05/95			Fes
P 16	95	RATF	MY IDRISS	FES	2/01/96	29/11/95		Fes
P			OUED-FES	FES	NON DATE			Fes
P			BAB SIFER	FES	31/05/95	31/05/95	31/05/95	Fes
P			CHOUIBER	GUERCF	20/04/89	29/03/89		Fes
P			AL QODS I &II	TAZA	12/10/85			Fes
P			AL QODS III	TAZA	17/03/88		3/02/88	Fes
P			ANNOUR	TAZA	4/07/89	14/06/89	12/04/89	Fes
P			ESSAADA & AL KOUCHA	TAZA	23/10/87			Fes
P			KOUCHA EXTENTION	TAZA	17/03/88		23/02/88	Fes
P			KOUCHA SAADA	TAZA	24/02/87	24/02/87	2402/87	Fes
P			MASSIRA II	TAZA	NON DATE			Fes
P			OULED BEN HAMMOU	TAZA	17/03/88		23/02/88	Fes
P 5	93	RADEEF	SAHRIJ GNOUA 1 ET 2	FES	19/07/93		19/07/93	Fes
P			EL HAMRA	MARRAKECH	24/11/92			Marrakech
P			MENNANE I & II ET S.ABDELK	SAFI	13/03/89	23/02/89	31/01/89	Marrakech
P 20	95	DPH	EL ATTAOUIA	KELA SERAGHNA				Marrakech
P			RECASEMENT	MEKNES	NON			Meknes
p 7	94	C J ISM/ZAIT	EMIS.BOU ISHAK	MEKNES	CU			Meknes
P			RESORPTION/H I	AZROU	18/12/90		8/03/89	Meknes
P			RESORPTION/H.I	AZROU	4/10/91			Meknes
P			RESORPTION/H I	AZROU				Meknes
P			SAKNIA	KENITRA	10/10/88	7/09/88	1/07/88	Rabat
P			AL WAFA	LARACHE	7/10/86		30/06/86	Rabat
P 10	95		AL YASMINE	S.KACEM	22/09/87		9/06/87	Rabat
P			AL KORA	RABAT	19/08/87			Rabat
P			AL KORA 2	RABAT	19/08/87			Rabat
P			AL WAFA	KENITRA	29/07/87		29/07/87	Rabat
P			BEAU-SITE / TRAVAUX D EQUIP	RABAT	17/03/88			Rabat
P			JNANE BEDAOUA	LARACHE	7/10/86		30/06/86	Rabat
P			AL WAHDA	S YAHIA	22/09/87		8/07/87	Rabat
P			AL MAGHLARABI	KENITRA	29/07/87		29/07/87	Rabat
P			LA BUTTE II	RABAT	21/11/86			Rabat
P			HAY ES.SALAM	SALE	21/03/88			Rabat
P			RECASEMENT	TEMARA	NON	NON	NON	Rabat
P			AZIB CHERKAOUI	SOUK LARBAA	4/09/89	16/01/89	31/08/88	Rabat
P 3	93	ERRAC	JAWHARA/SKHIRAT/S KACEM					Rabat
P 6	93	DPH	SKHIRAT 2	SKHIRAT			5/01/94	Rabat
P			NARJISS	TANGER	11/11/87		10/10/87	Tanger
P			RGA/BENDIBAN	TANGER	21/11/86	9/10/86	9/10/86	
P			ANBAR	TANGER	21/11/86		9/10/86	Tanger
P			MADINAT AZ ZAHRA	MDIQ	16/02/89	30/01/89	8/06/88	Tetouan
P 8	95	C U.ZEG ZEL	BOUHDILA	BERKANE				Oujda

Situation des PA à CONV avec les Municipalités

CODE	ANNEE	Part	OPERATION	Préfecture	V C F	V ANHI	V Commune	A.R
C	87	municipalite	DERSA SAMSA	TETOUAN	31/03/87	31/03/87		Tetouan
C	86	C/Boujnika	Al Amal Résorp Bid Mahjouba	Bensliman	1/10/86		22/08/86	Casa
C	86	C/Machraa B	Kallito	Sidi Kacem	néant	neant	28/10/86	Rabat
C	?	MUNICIP/Taza	Réhabilitation de la médina	Taza	?	?	?	Fès
C	?	MUNICIP	Oulad Haddad	Souk Larbaa	?	?	?	Rabat
C 14	91	Province	Restructuration	AZROU				Meknes
C 32	92	MUNICIP	Pépiniere	Tétouan	néant	néant	néant	Tanger
C 60	93	C/ Sidi Yahia	Anajd	Oujda Anjad	néant	néant	19/05/93	Oujda
C 67	95	CU	LAARISSA	SAFI				Marrakech
P	92	CU	Al Bahia	Casa	?	?	?	Casa
P	96	C/Lahraouiyine	restructuration	Casa	néant	néant	néant	Casa
P	93	MUNICIP	Tmuda	Tétouan	neant	neant	15/06/93	Tanger
P 13	95	MUNICIP	Habitat Ins KELLEZ	SETTAT				Casa
P 17	95	Municip.Anza	INTILAKA 1 & 2	AGADIR				Agadir
P 26	96	MUNICIP	Hors site	JADDIDA				Casa
P 4	93	CU	HAD SOUALEM	SETTAT	19/01/96		25/10/95	Casa
p 7	94	C U ISMZAIT	EMIS BOU ISHAK	MEKNES	CU			Meknes

ANHI

LISTE DES CONVENTIONS RECUES

Opérations	Ville	Date	Partenaires	Situation de convention	Etat d'Avancement	Autres Observations
Dersa - Samsa	Tétouen	1987	Municipalités/ANHI	Signée	Réalisée	Mise en place d'une antène à Tétouan pour assurer une assistance Technique
Recasement du Douar Kalito Conventions anciennes	Machraa Bel Ksiri	1986	Commune de Mechraa Bel Ksiri/ANHI	Signée	Achevee	Recasement / Prequaution une des 1ère conventions de l'ANHI Problème de suivi de la Municipalité
Convention type MOD Mo DRH MOD ANHI Cas de SAKA	Taza	1981	DRH/ANHI	Non		
20 Aout Ex Moukawama	Oued Zem	1987	Ministères Habitat et Finances/ANHI	Signée	Réalisé à 90%	Recasement de 900 ménages bidonvillois Budget Général 30M DH
Azib Hadj Kaddour	Tanger	1995	Ministères Habitat et Finances/ANHI			Restructuration 1581 parcelles Budget Général 14 000 M DH
Convention cadre Assistance Technique ONEP/ANHI			ONEP/ANHI	Signée	?	Assistance technique de l'ONEP pour le suivi et le controle des travaux d'Alimentation en eau potable dans les centres dépendants de l'ONEP

Restauration des Foundouks	Taza		Ministère des Habous/ANHI	Non Signée	Non engagée	Réhabilitation des Fondouks dans la Médina
Projet ACCORD-CADRE ALEM/ANHI			ALEM/ANHI	Non signée	Non engagée	ALEM cede les terrains occupés à L'ANHI qui devra restructurer l'habitat existant + Aménagement urbain pour la préquation
Resorption Douar GENIE	Meknès El Menzeh		ALEM/ANHI	Non signée	Non engagée	
Réalisation du hors site du sect 3 de la ville	EL JADIDA	PA 21/96 (Janvier 96)	Municipalité ANHI ERAC/OCP	Signé par les 4 paratenaires + Gouverneur et Ministère del'Habitat		Participation des lotisseurs privés au prorata des superficies
Hors site de la Grande Zone d'extention Nord de Berkane Sect Bouhdila	BERKANE *	PA 8/96	Municipalité ANHI	Signée		Participation des lotisseurs publics et privés par leur quote-part
Réalisation des travaux de l'Emissane Bou Ishak et des collecteurs structurants de la zone 7	MEKNES	PA 7/94	Communes Urbaines AL ISMAILIA MAKNASSAT AZZAYTOU/ANHI	Signée		Participation des lotisseurs privés et publics quote-par' 10 DH/m2
AL WAHDA (Restructuration	Sidi Yahya du Gharb	1997	Municipalité ANHI	Signé par ANHI		MOD Assistance technique
4° et 5° Tranche de Marjane Sidi Bouzekri	Meknès	1995	Municipalité Maknassat Zaitoun / DRH/ANHI	Signee par les 3 partenaires		MOD ANHI et DRH Municipalité Foncier gestion des attributions

Projet Integré ANNAJ (Restructuration - Aménagement Urbain	Oujda	C 60 1994	Communaute Urb d'Oujda Commune Sidi Yahya / ANHI	Signé par l'ANHI		Restructuration Aménagement Urbain
Resoption de l'Habitat Insalubre Quartier Kellez	Settat	P 13 1995	Municipalité Province DRH/ANHI	Non Signée	En application	MOD Total acquisition de Terrain par l'ANHI
Restructuration Ouled HAMMAD	Souk Larbaa		Municipalité/ANHI	Non Signée	Non engagee	
PEPINERE	Tétouan		Municipalité/ANHI	Non Signée	Non engagée	Mode assistance technique / compte spécial Municipalité
MERS SULTAN	Casa	C 26 / 1992	C U / ANHI	Non Signé	Non engagé	Réalisation de logement, commerces et parkings
Resorption KARYAN EL-OUED Restructuration OUED DAHAB	Salé	?	ANHI/ prefecture Municipalité /DRH ONG/ENDA Maghreb	Non Signée	Non engagée	
PA cession d'une parcelle de terrain équipé au profit de la cooperative Ibn Tofail	Marrakech	PA1/1992	DRH Tensift ANHI Coopérative	Signé	Réalisé	Cession d'une parcelle de 3ha 37a (68 lots de villas) dépendant du lotissement EL HAMRA
PA C31 Lotissement Coopérative de Fonctionnaires	Khouribga	Octobre 1992	ANHI Amicale	Signée	Etude réalisée travaux arrétés	

Annex 3

Summary Evaluation of the Tetouan ZAC

Cas du PDU de Tétouan

1 - Montage Institutionnel

Municipalité Maître d'ouvrage
ANHI Maîtrise d'Ouvrage Délégué Études et réalisations techniques
FEC Intermédiaire pour les fonds AID
Régie, Réseau d'eau et d électricité

deux comités de suivis - Central au niveau de la DG CL
- Local au niveau du Gouverneur

2-Montage Financier IL prévoyait la participation des bénéficiaires Les travaux ont démarré avant l'enclenchement du recouvrement qui ne s'est jamais effectué dû aux pressions politiques

* Il est recommandé que le principe de partenariat doit être total sur les différents aspects des projets Si l'ANHI était impliquée dans le recouvrement des coûts, la Municipalité serait moins libre de le différer et elle l'imposerait plus facilement à la population

Au niveau du montage des 4 composantes du projets la restructuration, la prévention, la ZAC et les 200 logements disposaient d'une caisse commune L'argent de la prévention a éte utilisé en partie pour la restructuration (remboursement du prêt) d'où les difficultés pour achever les travaux prévus dans la prévention et la ZAC

- La Commune est passée par une période de cession de paiement du prêt (20 millions DH/ an de 95 à 2006) pour cause de découpage 1993 4 ans après il y a eu accord avec la Communauté Urbaine pour que celle-ci prenne en charge le remboursement au FEC)

- 3 Sur le plan technique

Les bonnes relations (de confiance) entre ANHI et la Municipalité ont facilité le lancement du projet, mais au niveau de la ZAC, les problèmes se sont avérés plus complexes, ceci est dû aux aspects suivants

- Le cadre institutionnel tel qui a été défini au départ, n'a pas été suivi par toutes les institutions concernées notamment l'urbanisme
- La spécificité du Nord sur le plan foncier (Régime Makhzen)
-Le parcellaire n'a pas été bien défini On s'est fié à l'enquête parcellaire, alors que la réalité sur le terrain était autre chose (multiplicité de propriétaires, plusieurs ventes)
- Mentalité des propriétaires ne faisant pas confiance au projet
- Pas de travail de sensibilisation ni de participation auprès des propriétaires

- Etudes géotechniques nécessaires n'ont pas été effectués pour confirmer le choix du terrain

Malgré cette situation le PDU a réalisé les premiers travaux

- Ouverture des voies d'aménagement permettant l'articulation entre les 3 composantes
- réalisation de 3 ouvrages d'Art

Le déclic psychologique de part des propriétaires ne s'est pas produit
La ZAC est restée écartée du développement tendanciel de la ville qui s'effectue plutôt vers Martil et MDIQ

- Au début des années 90 plusieurs lotissements ont vu le jour, l'offre a dépassé la demande, les prix des lots ont chuté , ce qui a constitué un facteur négatif pour la Z A C

Annex 4

Draft circular letters for partnership projects identification

PROJET

LETTRE CIRCULAIRE
A TOUTES LES COMMUNES, RÉGIES

<u>Objet</u> Identifications de projets d'extension, d'aménagement urbains.

Le FEC entamera très prochainement la tournée régulière d'Identification de projets Cette tournée s'effectuera dans les mêmes conditions que par le passé Cependant, le FEC désire informer les municipalités qu'une enveloppe d'environ Cent Millions de Dirhams est disponible sur le reliquat du programme HG004 financé par l'USAID Cette enveloppe est destinée à financer entre autres d'une manière générale des infrastructures d'aménagement urbains dont l'absence bloque actuellement l'urbanisation des villes concernées Parmi ces infrastructures d'aménagement urbain une préférence est accordée aux infrastructures hors site dont la réalisation rend possible la faisabilité dans des bonnes conditions des opérations projetées ou potentielles de l'ANHI Les infrastructures concernées pourraient être soit des voiries principales soit des réseaux principaux d'assainissement soit enfin des grands ouvrages d'adduction d'eau potable ou d'électricité

Par la présente et en préparation de la mission d'identification précitée, les communes ou régies intéressées sont encouragées à inclure dans le portefeuille des projets qu'elles comptent présenter au financement ceux répondant aux critère ci-dessus Pour ce faire ces municipalités devraient avantageusement contacter les responsables régionaux de l'ANHI pour soit parfaire le contenu des projets déjà identifies soit pour identifier des projets présentant un intérêt certain pour la commune

Il reste entendu que les projets identifiés, doivent pour être approuvés, réponcre aux critères d'autorisation et d'approbation normaux de la tutelle et du FEC

Les projets présentés doivent dans leur montage financier respecter la règle du recouvrement total des coûts des infrastructures à partir des bénéficiaires Quant au montage institutionnel il pourrait prendre l'une ou l'autre des differentes formes suivantes qui sont donnée ici à titre indicatif

- La municipalité agissant en qualité de maître d'ouvrage mobilise et garanti les financements nécessaires pour les infrastructures d'aménagement concernées Elle assure ultérieurement le recouvrement des coûts de ces infrastructures et le remboursement des prêts

- L'ANHI agissant en qualité de maître d'ouvrage délégué coordonnera l'étude et la réalisation des infrastructures d'aménagement concernée

- Le FEC accorde après évaluation et approbation les financements nécessaires

- Les lotisseurs publics ou privés, y inclus l'ANHI, dont les lotissements sont raccordées aux infrastructures d'aménagement concernées remboursent à la municipalité leur quotes part aux coûts des infrastructures réalisées selon des barèmes assurant le recouvrement total des coûts, y inclus les coûts du financement

Les infrastructures éligibles peuvent être des infrastructures d'aménagement permettant l'ouverture de zones nouvelles à l'urbanisation et/ou permettant l'équipement insite et le raccordement de tissus urbains existants, dans ce dernier cas les propriétaires des logements doivent s'engager à réaliser les équipements in-site nécessaires et à payer leur quote part aux infrastructures d'aménagement

Annex 5

Request for information addressed to

ANHI regional representatives

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'INTERIEUR
N° 547/CAB

Rabat, le 14 Juillet 1995

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR

//-)

MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS DES
PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME

OBJET LANCEMENT DE LA PREMIERE TRANCHE DU PROGRAMME NATIONAL DE CONSTRUCTION DES 200 000 LOGEMENTS SOCIAUX

R E F CIRCULAIRE INTERMINISTERIELLE INTERIEUR - HABITAT N°352/CAB 337/CAB DU 12 JUIN 1995 RELATIVE AU PROGRAMME DE CONSTRUCTION DES 200 000 LOGEMENTS SOCIAUX

Compte tenu des premiers résultats des actions menées en application des instructions contenues dans la circulaire citée en reference, il s'avère maintenant nécessaire de prendre une serie de mesures supplémentaires de nature a assurer à l'operation de construction des 200 000 logements davantage de garanties de reussite

Ces mesures doivent porter essentiellement sur le renforcement de la participation du secteur privé, l'élargissement de la commission tripartite mise en place, la définition de ses nouvelles missions et l'evaluation de la commercialisation des unites produites par le Ministere de l'Habitat ou les organismes placés sous sa tutelle

En vue d'assurer une contribution plus large du secteur prive, qui a montre son adhesion à la realisation de ce programme il vous appartient de reunir rapidement l'ensemble des promoteurs privés intéresses afin de leur présenter les opérations de lotissements et de constructions initiées tant par les operateurs sous tutelle du Ministere de l'Habitat que par les collectivités locales

A conditions égales ou meilleures par rapport aux promoteurs publics, la priorite sera donnée aux promoteurs privés pour la réalisation de ces opérations

Cette substitution doit, bien entendu, se concretiser suivant les modalites à fixer dans une convention qui sera établie entre les promoteurs prives intéressés et le Ministère de l'Habitat ou la collectivité locale concernée suivant le cas

Cette convention transférera au candidat du secteur privé les droits et obligations reconnus à la personne publique qui a initie le projet. Un proces-verbal detaillé de la reunion devra être dressé et communiqué dans les plus brefs delais à ce departement (Direction Generale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Amenagement du Territoire)

16

A cette fin, la commission tripartite, constituee sous votre presidence et à laquelle il vous est demandé d adjoindre le chef de la circonscription domaniale, devra établir l ensemble des documents techniques necessaires au transfert du terrain aux promoteurs prives et les conditions de sa valorisation (cahier des prescriptions speciales, cahier des charges, planning, etc)

Il va dans dire que les promoteurs publics ne réaliseront que les programmes n'ayant pas retenu l'intérêt du secteur prive

Dans le cas ou une opération interesserait deux ou plusieurs promoteurs prives, la commission precitee organisera un concours restreint pour retenir l'offre qui, tout en s'inscrivant dans les conditions minimales fixees par le programme initial garantit le meilleur rapport qualite-prix

Les travaux de deliberation de ladite commission devront être sanctionnes par un rapport dûment signe par ses membres et vise par vos soins et dont un exemplaire devra parvenir à ce Departement (Direction Generale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l Amenagement du Territoire)

Parallelement a cette tache, la commission devra s'atteler des a present à regler l'ensemble des problemes et lever les contraintes qui risquent d'entraver la commercialisation optimale dudit programme

- Sur le plan foncier, il convient de proceder a l'apurement immediat des terrains en relation avec les services de la conservation foncière et du cadastre, qui doivent être mobilises pour faire face a l urgence que revêt l'établissement des titres parcellaires necessaires a l'obtention des credits acquereurs ,

- Sur le plan financier, la commission doit veiller au recensement des acquéreurs potentiels, en leur annoncant le prix de cession ferme et definitif et en les incitant à s'organiser sous forme de cooperatives, amicales, etc et à capitaliser une epargne dans la perspective de la création d'un livret epargne logement dont les modalités vous seront communiquées ultérieurement

Concernant l'evaluation de la commercialisation des unites produites par le Ministere de l'Habitat et les Organismes sous sa tutelle, il vous appartient de me faire parvenir, dans les quatre jours qui suivent la date de reception de la présente circulaire, un tableau recapitulatif des opérations realisees, faisant ressortir pour chaque operation le nombre total des unites produites et le nombre d'unites invendues ainsi que les difficultes eventuelles que connaît la promotion de ce produit et ce conformement au modele ci-joint.

Vous voudrez bien veiller personnellement à l'exécution des instructions contenues dans la présente circulaire

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEUR
Signe DRISS BASRI

AMPLIATION A

-Monsieur le Ministre des Finances
et des investissements exterieurs,
- Monsieur le Ministre de l Habitat

47

Annex 6

Circular letters of the

Minister of Interior

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'INTERIEUR
SECRETARIAT GENERAL
DIRECTION DES AFFAIRES RURALES
DIVISION DES AFFAIRES FONCIERES

Rabat, le 26 Juillet 1994
18 Safar 1415

Note circulaire n° 103

Le Ministre de l'Intérieur,
TUTEUR DES TERRES COLLECTIVES

A MESSIEURS LES WALIS ET GOUVERNEURS
DES PREFECTURES ET PROVINCES DU ROYAUME

Objet Developpement de la Promotion Immobilière
par les Collectivités Traditionnelles

Les Collectivités Traditionnelles qui disposent dans certaines Préfectures et Provinces du Royaume d'importantes reserves foncières sont de plus en plus sollicitées par l'Etat (Ministère de l'Habitat), les Collectivités Locales et les Etablissements Publics pour la cession de terres en vue de la réalisation d'opérations immobilieres plus souvent de lotissement d'habitat de construction de logements proprement dite

Si les objectifs recherchés a travers les opérations envisagées sont d'interêt général, il n'en demeure pas moins que les prix de cession des terrains sont souvent sans rapport aux conditions selon lesquelles les lots valorises sont consentis aux attributaires

Au surplus, il faut souligner la réticence de plus en plus grande enregistrée au niveau des Collectivités Traditionnelles a vouloir céder leurs terres sans beneficier elle-mêmes de leurs

1

49

réserves foncières au moyen de lotissements à réaliser un profit de leurs propres ayants-droit en particulier et du bénéfice substantiel que réalisent les promoteurs immobiliers parapublics que leur domaine en général

C'est pourquoi, il a été décidé d'adopter désormais à l'égard de tout projet d'acquisition immobilière à des fins d'habitat ou pour toute autre opération commerciale présentée par une collectivité locale ou un établissement public la formule du partenariat avec les Collectivités Traditionnelles propriétaires du terrain

Cette acquisition n'est réalisable que dans la mesure où le partenariat souscrive aux clauses du cahier des charges ci-joint élaboré à cet effet notamment celles se rapportant à la participation de la Collectivité propriétaire

Les formules de participations préconisées par le cahier des charges ne sont pas limitatives, la collectivité reste ouverte à négocier toute autre formule que lui proposerait son futur partenaire dans le cadre de la transaction envisagée, dans la mesure où sa proposition préserve les intérêts du groupement propriétaire

L'option retenue fera l'objet d'un protocole d'accord sanctionné par une convention de partenariat entre les deux parties pour chaque cession envisagée

Aussi, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir inviter les Services désormais intéressés à joindre au dossier habituel de demandes de cession de terrains collectifs à leur profit une fiche où ils consigneront la ou les propositions de partenariat qu'ils estimeront judicieuses pour la réalisation des programmes visés ci-dessus

Le Ministre d'Etat à l'Intérieur
et à l'Information
Signé Driss BASRI

2

Annex 7

Dahir of June 1922 concerning titling of properties

Governed by Dahir of November 10th, 1917

on urban owners associations

and

Dahir of November 10 Th 1917

on urban owners associations

Section I : Les Associations syndicales de propriétaires urbains

Dahir du 10 novembre 19155 (25 moharrem 1335) sur les associations syndicales de propriétaires urbains novembre 1958 . *

OBJET DES ASSOCIATIONS SYNDICALES URBAINES

Art 1 - Dans les agglomerations urbaines des associations syndicales peuvent se constituer, dans des zones determinees entre proprietaires interesses, en vue soit de la realisation du plan public d alignement et d extension soit du lotissement des proprietes soit de l aménagement et de l entretien de voies privees avec leurs dependances notamment de trottoirs, caniveaux et egouts

(Dahir du 27 novembre 1958) "Des associations syndicales de proprietaires urbains peuvent être constituees d office par l Etat ou les municipalites, dans les zones reservees a la creation d'un secteur d habitat economique destine soit a la construction d immeubles soit a la vente des lots a bâtir

MODE DE CONSTITUTION

Art 2 - La constitution d une association syndicale de proprietaires urbains est provoquee par le chef des services municipaux de sa propre initiative ou apres examen des demandes qui lui sont adressees a cet effet par tous proprietaires interesses

Le Chef des Services municipaux, apres avis de la commission municipale, fait dresser un plan perimetral et etablir un projet de statuts determinant le but de l association ainsi que ses regles d organisation et de fonctionnement

Ces deux documents sont deposes aux services municipaux ou les interesses peuvent en prendre connaissance et presenter leurs observations Avis de ce depôt est publie par voie d affiches et envoye en outre par avertissement individuel aux proprietaires apparents des terrains compris dans le perimetre de l association

La même lettre d avertissement convoque lesdits proprietaires a une assemblee generale constitutive dont la date est fixee au minimum a 20 jours à compter de l'envoi de la convocation Ce delai est porte a 40 jours pour toute personne absente du Maroc pour quelque cause que ce soit et cela nonobstant les dispositions du dahir du 4 septembre 1914 sur les prescriptions et preemptions

Art 3 - (Dahir du 20 octobre 1937) - L'assemblee générale est presidée par le chef des services municipaux qui soumet au vote des membres presents ou de leurs mandataires le projet des statuts et ensuite, s'il y a lieu la nomination des membres de la commission syndicale prevue à l'article 6

Les noms des votants sont consignés, avec les résultats du vote, dans un procès verbal qui est signe par le chef des services municipaux et les membres presents, sans qu'il soit omis de mentionner l'adhesion par ecrit et les noms des intéressés qui se sont abstenus Le defaut de reponse ou l'abstention lors du vote sont consideres comme une adhesion Les reponses envoyees par écrit restent annexées au proces-verbal

Art 4 - L adhesion de la majorite est necessaire et suffisante pour la constitution de l'association,

* Publie in BO n° 265 du 19 novembre 1917 p 1277

à condition que les adherents representent au moins la moitie de la surface des terrains nus ou bâtis compris dans le perimètre de l'association

Art. 5 - Apres le vote de l'assemblee generale les propriétaires dissidents ont un delai de 15 jours pour presenter leurs observations au chef des services municipaux Le dossier est ensuite transmis à Notre Grand Vizir qui constitue s'il y a lieu, l'association par arrêté et désigne en même temps, dans le cas prevu a l'article 10 ci-après des agents techniques charges de preparer les opérations de remaniements immobiliers que comporte l objet de l association

Art 5 bis - (Dahir du 27 novembre 1958) - Les dispositions des articles 2, 3, 4 et 5 ne s'appliquent pas aux associations syndicales obligatoires creées en vue de la realisation d'un secteur d habitat economique Celles-ci sont constituees a la d ligence de l'Etat ou des municipalites par decret

EFFETS JURIDIQUES DE LA CONSTITUTION DE L ASSOCIATION

Art 6 - A dater du jour de la publication au Bulletin Officiel de l arrête viziriel constituant l association aucune construction nouvelle ne peut être elevee sur les terrains compris dans le plan perimetral et il ne peut être fait aux constructions existantes sur les mêmes terrains que les reparations confortatives autorisees par l administration

Toutefois en ce qui concerne les terrains sis en dehors des voies et places projetees des autorisations speciales de bâtir pourront être accordees apres avis conforme de la commission syndicale

D autre part l administration ou l association selon le cas est autorisee a entrer immediatement en possession des terrains compris dans les emprises des voies et places projetees a l exception, sauf entente amiable des terrains bâtis

Art 7 - Les droits et obligations resultant pour les proprietaires vrais ou apparents, de la constitution de l association syndicale sont attaches aux immeubles et les suivent entre les mains des proprietaires successifs

NOMINATION D UNE COMMISSION SYNDICALE

Art 8 - (Dahir du 20 octobre 1937) - L association syndicale est representee par une commission syndicale presidee par le Chef des services municipaux ou son delegué et composee de quatre a huit membres elus par l assemblee generale constitutive, parmi les proprietaires membres de l'association dans les conditions fixees aux statuts Les fonctions de membre de la commission syndicale sont gratuites

Dans le cas ou la commission syndicale verrait son fonctionnement entrave, le Grand Vizir pourra, a la requête du chef des services municipaux autoriser la convocation des syndiques en assemblee générale dans les conditions prevues a l'article 2, en vue de désigner une autre commission syndicale dont les membres pourront être choisis en dehors de l'association

Il designera, en même temps une commission provisoire dont tous les pouvoirs expireront le jour de l'élection de la nouvelle commission syndicale

Art 8 bis - (Dahir du 27 novembre 1958) - L'association syndicale obligatoire constituée en vue de la realisation d'un programme d'habitat economique est representée par un comite syndical preside par l'autorite locale et dont les membres designes par cette autorité peuvent être choisis en dehors de l'association La decision de nomination doit être notifiee à chacun des propriétaires Le comite syndical a les mêmes droits et notamment dispose des mêmes moyens financiers d'execution que les assemblees generales et les commissions syndicales des associations

volontaires

OPERATIONS DE LA COMMISSION SYNDICALE

Art 9 - Pour atteindre le but que se propose l'association qu'elle représente la commission syndicale opere de la maniere suivante

I- En matiere de remaniements immobiliers - Elle a le pouvoir d'apporter aux limites des immeubles bâtis ou non bâtis les rectifications necessaires pour l'execution du plan d'alignement ou de lotissement et en outre de mettre en commun s il y a lieu, tous les terrains bâtis ou non bâtis compris dans le perimetre, pour operer d'office entre les proprietaires syndiqués, conformement aux indications dudit plan, la repartition des terrains bâtis ou non bâtis situés en dehors des voies et places projetees, en tenant compte de la superficie de chaque immeuble de son etendue en facade et des autres elements qui en determinent la valeur, notamment la vue la forme, la situation et l aptitude du sol a la construction

Elle rachete, au prix d estimation fixe par elle sous reserve du recours dont il est parle a l article 14 tout ou partie des constructions entamees par le trace des voies et place projetees ainsi que les parcelles qui a la suite du travail de redistribution ne sont pas susceptibles de recevoir des constructions

Elle impose le paiement d une indemnite ou soulte en argent aux proprietaires qui se trouvent avantages et notamment a ceux des immeubles bâtis sis en dehors des voies et places projetees, qui beneficient du remaniement du nouveau lotissement sans qu il leur soit possible d abandonner une surface de terrain representant leur contribution

Elle indemnise le cas echeant les locataires des immeubles entames par le trace des voies et places projetees si les locataires ont un bail avant acquis date certaine anterieurement a l'affichage de l avis informant le public du projet de construction de l association (article 2) ledit bail ne pouvant être renouvele ou propose même par tacite reconduction posterieurement a la date dudit affichage

II- En matiere d amenagement et d entretien de voies privees avec leurs dependances

- La commission syndicale regle l execution des travaux prevus dans les statuts, ces travaux sont prepares et diriges par le chef des travaux municipaux

Elle assure sous la direction du delegue du chef des services municipaux, l'execution des travaux d entretien

Elle opère la repartition des depenses entre les syndiqués

Art 10 - Les operations prevues au paragraphe premier du precedent article sont preparees par les agents techniques dont il est parle à l'article 5 Ces agents, sous la direction du chef des services municipaux, dressent le tableau des parcelles comprises dans le plan perimetral, avec leur evaluation et etablissent ensuite un projet de redistribution de ces parcelles, accompagne, s il y a lieu d'une liste des compensations en argent, contributions soultes ou indemnites que ce projet comporte

Ce travail signe des agents techniques, est visé par le chef des services municipaux et depose pendant une duree de 15 jours aux services municipaux où les intéresses sont avises d'avoir a en prendre connaissance et a presenter, s'il y a lieu, leurs observations

A l expiration de ce delai, le projet est soumis avec les observations presentees à l'approbation de la commission, qui peut y apporter les modifications qu'elles juge utiles et dont les membres

54

signent, pour l'exécution le projet defini

Art 10 bis - Dans les secteurs dits "d'habitat economique" le comite syndical effectue toutes les operations prevues à l'article 9 ci-dessus

Le projet de redistribution etabli par le comite syndical est depose pendant une duree de quinze jours au siège de l'autorité municipale ou locale avec un registre destine à recevoir les observations des proprietaires interesses

L'avis de ce depôt est publie par voie d'affiche et notifie, en outre par avertissement a chaque interesse "

HOMOLOGATION DE LA DECISION DE LA COMMISSION SYNDICALE

EFFETS JURIDIQUES

Art 11 - En matiere de remaniements immobiliers la decision de la commission syndicale ou du comite syndical est homologuee par decret Toutefois, cette homologation sera prononcee par dahir lorsque les operations de l association mettront en cause des biens habous

A compter du jour de la publication du decret ou du dahir d homologation les droits reels de toute nature grevant les immeubles sont transferes d office sur les nouvelles parcelles attribuees en echange et sur les soultes et indemnites

A partir de la même date les interdictions de bâtir edictees a l article 6 sont levees en dehors des limites des voies et places projetees

L administration ou l association selon le cas peut prendre possession apres reglement ou consignation des indemnites comme il est prevu a l article 12 des immeubles bâtis entames par le trace des voies et places indiquees sur le plan

RESSOURCES ET MOYENS FINANCIERS D EXECUTION

Art 12 - Pour realiser ses operations la commission syndicale dispose des moyens financiers suivants

1° - Elle cree des taxes frappant les syndiques et en prepare les rôles qui sont vises par le Chef des services Municipaux Ces taxes sont recouvrees ainsi que toutes les sommes dues a l'association par le receveur municipal qui procede pour le compte de celle-ci comme en matiere de taxes exceptionnelles

Les creances de l'association sont garanties par un privilege qui porte sur les immeubles et prend rang immediatement apres celui qui garantit les creances municipales

Lorsqu'un proprietaire emprunte pour se libérer des sommes que l'association a mise a sa charge, soit a titre de soulte, soit a titre de participation a des travaux de premier établissement, le prêteur se trouve subrogé aux droits de l association

2° - Elle peut emprunter avec l autorisation de Notre Grand Vizir, apres avis de la commission municipale et deleguer en garantie de ses emprunts la perception de ses taxes et créances

3° - Elle peut recevoir de l'Etat, ou de la municipalité, des avances à titre de prêt et même des subventions, lorsque l'association a pour objet la realisation du plan public d'alignement ou d'extension

3° bis - Lorsque l'association a ete creee d office l'autorité qui a décidé sa constitution pourra prendre a sa charge tout ou partie des frais afferents aux travaux de remembrement et de redistribution et, en particulier, a la remuneration des agents techniques visés a l'article 10

55

"Dans le même cas, et si les propriétaires syndiques désirent lotir leurs propriétés, les travaux d'equipement leur incombant normalement pourront être directement exécutes par l'Etat ou les municipalités Le remboursement de ces travaux n'incombera que dans la proportion des 2/3 aux proprietaires syndiques Ceux-ci auront la possibilité de se libérer par abandon de terrain L'Etat ou les municipalités pourront prendre a leur charge une plus forte proportion des depenses, si les propriétaires acceptent en contrepartie un cahier des charges qui determinera les modalités de revente des lots "

REGLEMENT DES INDEMNITÉS ET PURGE

Art 13 - Les indemnites a payer aux propriétaires sont consignees, le cas echeant, a la caisse du receveur municipal

Des avis sont publies au Bulletin Officiel, le jour de la promulgation du dahir d homologation, pour informer le public du depôt aux services municipaux de la decision de la commission syndicale des plans et de la liste des indemnites, soultes et contributions, avec les noms des debiteurs et beneficiaires Ces avis sont egalement affiches en francais et en arabe et publies dans les journaux d annonces legales de la ville interessee

Si dans un delai de trois mois a dater de la publication au Bulletin Officiel aucune opposition n est parvenue au chef des services municipaux l indemnite est versee entre les mains des avants droit en comptant en sus s i v a lieu l interêt a 5% a dater de la prise de possession de l immeuble par l administration ou l association selon le cas

Dans tous les cas le droit des reclamants est transporte sur les indemnites et l immeuble en demeure affranchi

RECOURS

Art 14 - Les interesses peuvent dans un delai d'un mois a compter du jour de la publication au Bulletin Officiel du dahir d homologation plus les delais de distance se pourvoir devant le Tribunal de premiere instance aux fins d'être indemnises dans le cas d insuffisance ou d exageration pretendues de l indemnite ou de dommage direct et certain

L administration ne pourra être mise en cause et les indemnites seront selon le cas supportees directement par les proprietaires interesses ou comprises dans les depenses de l'association

DISSOLUTION

Art 15 - La dissolution de l'association est prononcée par arrête de Notre Grand Vizir sur la requête du chef des services municipaux après avis motive de la commission municipale

Plus-value

Art 16 - Dans le cas ou les syndiques ont supporte les charges que comporte l application du plan abandon des terrains paiement des indemnites et rachat des constructions sises sur les voies et place projetees, ils sont exemptés de plein droit, du paiement de l'indemnite prevue a l'article 36 du dahir sur l'expropriation, pour toute plus-value resultant des opérations de la commission

Dispositions diverses

Art 17 - Les operations des associations sont exonérees des droits établis par le dahir du 11 Mars 1915 sur l'enregistrement, dans la mesure où elles n'apporteront aux associés aucun enrichissement provenant du paiement d'indemnites ou de l'augmentation de contenance de leurs proprietes

Art 18 - Les dispositions de l'article 9 du dahir du 16 avril 1914, modifié par le dahir du 19

fevrier 1916 sont abrogees en ce qu'elles ont de contraire aux dispositions du present dahir

Art 19 - Les associations syndicales urbaines, déjà constituées ou en voie de constitution, sont soumises aux dispositions du présent dahir, dans les conditions qui seront fixées pour chacune d'elles, par un arrêté viziriel

Art 20 - Des arrêtes viziriels determineront, le cas échéant, les règles ou modalites d'application du present dahir

Section II : Associations syndicales de propriétaires de lotissements.

Dahir du 31 Mai 1938 (1er rebia II 1357) sur les associations syndicales de propriétaires de lotissements *

EXPOSE DES MOTIFS

La presente reglementation vise deux objets d une importance pratique considerable dans la matiere des lotissements

D une part elle tend a regler les conditions dans lesquelles les lotissements seront entretenus et a offrir aux interesses la possibilite de constituer volontairement des associations syndicales a cette fin a defaut l association syndicale pourra être constituee obligatoirement a la requête de l administration

D autre part elle tend a fixer les conditions dans lesquelles pourront être redresses les lotissements defectueux conformement aux dispositions prevues au titre 6 du dahir du 14 juin 1933 A cet effet ce dahir a donne a l administration le pouvoir de faire exécuter d office tous travaux necessaires pour assurer l assainissement et la viabilite des lotissements et a pose le principe d'associations syndicales creees en vue de pourvoir, le cas echeant à l execution desdits travaux

Les dispositions ci-apres reglementent la creation et le fonctionnement des associations qui seront constituees pour l un ou l autre des objets definis ci-dessus, en adaptant au but qu elles se proposent les regles fondamentales contenues dans le dahir du 10 novembre 1917 sur les associations syndicales de proprietaires urbains Ainsi elles ne contiennent aucune innovation en la matiere et n'ont essentiellement pour objet que d etendre le champ d application des associations syndicales

Du reste, des 1917, la legislation sur les associations syndicales de proprietaires urbains prevoyait la possibilite de confier aux associations syndicales qui seraient creees pour la realisation des plans d'amenagement l'entretien des voies privées (articles 1er et 9 du dahir du 10 novembre 1917) par analogie avec la loi francaise du 22 juillet 1912 qui a prevu, dans la metropole, la constitution obligatoire de syndicats en vue d assurer l'assainissement des mêmes voies

Art 1 - Des associations syndicales peuvent être constituées entre proprietaires dans les conditions determinees ci-apres, en vue, soit de l'entretien des lotissements, soit du redressement des lotissements défectueux

* Publie in BO n° 1348 du 26 août 1938, p 1150

TITRE PREMIER
ASSOCIATIONS SYNDICALES DE PROPRIETAIRES POUR L'ENTRETIEN DES LOTISSEMENTS

Art 2 - Des associations syndicales peuvent être constituées pour assurer l'entretien des lotissements Par entretien, on entend, au sens du présent dahir, les travaux de nettoiement, de refection et de réparation des lotissements , les travaux complémentaires d'amenagement , la creation et l exploitation d ouvrages nécessaires à ces travaux , l'achat ou la location de biens meubles destines a leur execution pour la partie des opérations pouvant être effectuees par les associations

Des associations de même nature peuvent être constituees aux mêmes fins dans des fractions de lotissement ou dans des groupes de lotissements

I - CONSTITUTION DES ASSOCIATIONS SYNDICALES

Art 3 - La constitution de ces associations est volontaire ou obligatoire

Art 4 - L'association syndicale volontaire est constituee suivant les formes et conditions prevue aux articles 2, 3, 4 et 5 du dahir du 10 novembre 1917 sur les associations syndicales de proprietaires urbains tel qu il a ete modifie par le dahir du 20 octobre 1937

Toutefois a l appui des demandes adressees en vue de la constitution d'une association syndicale, les interesses doivent presenter un projet d'entretien du lotissement comprenant le plan périmetral et le projet de statuts

Art 5 - A defaut d association syndicale volontaire, une association syndicale obligatoire peut être formee a la diligence de l administration par arrête de Notre Grand Vizir

Celle-ci peut avec l agrement de l'autorite locale être transformee en association volontaire, lorsque l assemblee generale des proprietaires convoquee a la diligence du comite syndical prevu a l article 9 reunit a cet effet la majorite prescrite a l article 4 du dahir precite du 10 novembre 1917

Par autorite locale, on entend, au sens du present dahir, le chef des services municipaux ou l'autorite locale de contrôle suivant le cas

II - EFFETS DE LA CONSTITUTION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Art 6 - A compter du jour de la publication au Bulletin Officiel de l'arrête viziriel portant constitution de l'association, celle-ci est seule chargée d'assurer l'entretien du lotissement

Art 7 - En cas de defaillance dans l'entretien du lotissement, l'autorite locale peut adresser une mise en demeure à l'association syndicale

Dans ce cas, et a l'expiration d'un delai de quinze jours à compter de cette mise en demeure (délai qui, en cas d'urgence, peut être reduit à deux jours), l'administration dresse un procès-verbal de carence qu'elle notifie à l'association et fait proceder directement à l'exécution des travaux Le montant des depenses est recouvre au moyen de taxes établies dans les conditions fixées à l'article13

III - COMMISSION SYNDICALE ET COMITÉ SYNDICAL

Art 8 - L'association syndicale volontaire est représentée par une commission syndicale, composée de quatre à huit membres elus par l'assemblee generale constitutive suivant les modalités fixées par les statuts, cette commission elit un président choisi parmi ses membres

Art 9 - L'association syndicale obligatoire est représentée par un comité syndical preside par l'autorite locale et dont les membres designes par cette autorité, peuvent être choisis en dehors de l'association La décision de nomination doit être notifiee à chacun des proprietaires

Le comite a les mêmes droits que les assemblees générales et les commissions syndicales des associations volontaires

Art 10 - Dans le cas ou une association syndicale volontaire ne peut fonctionner l'autorite locale en dresse proces-verbal et nomme le comite prevu a l'article 9

L'association devient alors obligatoire apres approbation du directeur des affaires politiques sans qu'il y ait lieu a autres formalites

IV - OPERATIONS DE LA COMMISSION SYNDICALE

Art 11 - La commission syndicale regle par ses deliberations les affaires interessant l association

Art 12 - Dans le mois qui suit sa constitution et chaque annee au mois de novembre la commission syndicale etablit le budget des depenses a effectuer au cours de la fraction d annee restant a courir ou de l annee suivante

Ce budget est soumis par l'autorite locale a l'approbation de l'autorite régionale

Art 13 - Au cas ou en cours d exercice, il est necessaire d'effectuer des depenses urgentes non prevues au budget la commission syndicale doit provoquer sans delai une inscription additionnelle

Sont inscrites d office les depenses effectuees par l administration en vertu de l article 7

Art 14 - Sauf dispositions statutaires, la commission syndicale est chargée de l exécution du budget, elle peut deleguer ses pouvoirs à l un de ses membres

V- RESSOURCES DE L ASSOCIATION SYNDICALE

Art 15 - La commission syndicale peut creer les taxes frappant les membres de l'association Elle établit a cet effet des rôles soumis au visa de l'autorite locale

Le recouvrement de ces taxes est poursuivi conformément au dahir du 21 août 1935 portant reglement sur les poursuites en matière d'impôts directs, taxes assimiles, produits et revenus domaniaux et autres creances recouvrées par les percepteurs La contrainte administrative aux fins de commandement comprenant l'ordre de proceder à la saisie est visée par l'autorite locale et décernée par le chef du service des perceptions et recettes municipales La vente des meubles des redevables ne peut être effectuée qu'en vertu d'une autorisation speciale donnée par le directeur géneral des finances, après avis conforme de l'autorité locale

Les taxes et, en général, toutes les sommes dues, sont garanties par un privilege qui porte sur les immeubles des redevables, compris dans le perimètre syndical Ce privilege prend rang après celui qui garantit les créances des associations syndicales de propriétaires urbains, constituees dans les

villes municipales, en vertu du dahir du 10 novembre 1917 ou dans les centres urbains, en vertu du dahir du 17 novembre 1936, et apres celui des associations syndicales prévues au titre II du présent dahir

Art 16 - Les taxes destinées à l'exécution de travaux analogues à ceux qu'exécute l'administration a l'aide des taxes publiques prévues par le dahir du 16 avril 1914 sur l'aménagement des villes et par les reglements pris pour son exécution, sont établies, quant a leur assiette, conformement aux regles édictées par lesdits dahir et reglements

Art 17 - Les taxes destinées à l'execution de travaux autres que ceux visés à l'article précedent, et d une maniere generale celles destinees à faire face a toutes les autres depenses de l'association syndicale sont reparties entre les membres de l'association proportionnellement a la superficie, à l etendue en facade et a la situation des immeubles bâtis ou non, compris dans le perimetre syndical

Art 18 - Au cas ou le lotisseur aurait pris a sa charge par convention particuliere tout ou partie des frais d entretien les taxes imposees aux lotis seront supportees par le lotisseur jusqu'a concurrence des engagements souscrits par lui

Art 19 - L'entretien des voies ou ouvrages publics compris dans le per metre syndical demeure à la charge de l administration

VI - DISPOSITIONS SPECIALES

Art 20 - Tous les travaux a realiser avec le concours technique des agents de l'Etat ou des municipalites devront être soumis a l'autorite locale, pour l'etude la preparation et la redaction des projets de travaux et de marches y afferents, la surveillance de l execution la reception et le reglement desdits travaux Cette autorite fixera la redevance due de ce chef par l'association syndicale

Art 21 - Si l autorite locale y consent et apres avis des commissions d interêts locaux ou des commissions municipales l assemblee generale de l association syndicale volontaire convoquee à la diligence de la commission syndicale, peut donner mandat a ladite commission pour proposer la remise gratuite a l Etat ou a la municipalité intéressee, aux fins de classement au domaine public, des emprises et ouvrages de voirie compris dans le perimetre de l association

A dater de ce classement, l'Etat, ou suivant le cas la municipalite interessée, demeure seul chargé de l'entretien des voies et ouvrages qui lui sont remis

Art 22 - L'administration conserve toujours le droit d'imposer aux propriétaires de voies privees les mesures qu elle juge necessaires dans l'intérêt de la salubrité publique, de la securite et de la liberté ou commodite des passages

VII- RECOURS

Art 23 - Les interesses peuvent se pourvoir devant le tribunal de première instance, aux fins d'indemnisation, dans le cas d'exagération prétendue de leurs charges ou de dommage direct et certain La reclamation doit être présentee dans le delai d'un mois, augmente des délais de distance, qui suit le fait ou la decision incriminé, ou, s'il s'agit d une decision soumise à publication ou a notification

L'administration ne peut être mise en cause , les indemnites sont, selon le cas, supportées

directement par les proprietaires interesses, ou comprises dans les depenses de l'association

TITRE DEUXIEME
ASSOCIATIONS SYNDICALES DE PROPRIETAIRES POUR LE REDRESSEMENT DES LOTISSEMENTS DEFECTUEUX

Art. 24 - Des associations syndicales peuvent être constituées en vue d'assurer l execution des travaux necessaires au redressement, total ou partiel, des lotissements defectueux conformement aux conditions d amenagement d assainissement de viabilite d'hygiene et d esthetique qu'exigent la situation l importance et le caractere desdits lotissements

Des associations de même nature peuvent être constituees aux mêmes fins dans des fractions de lotissement ou dans des groupes de lotissements

I- CONSTITUTION DES ASSOCIATIONS SYNDICALES

Art 25 - La constitution de ces associations est volontaire ou obligatoire

Art 26 - L association syndicale volontaire est constituee suivant les formes et conditions prevues aux articles 2 3 4 et 5 du dahir du 10 novembre 1917 tel qu il a ete modifie par celui du 20 octobre 1937

Toutefois a l'appui des demandes adressees en vue de la constitution d une association syndicale, les interesses doivent presenter un projet de redressement du lotissement qui est soumis a l'agrement de l administration et aux mêmes mesures de publicite que celles prévues par le dahir du 10 novembre 1917, pour le plan perimetral et le projet de statuts

Art 27 - L association syndicale obligatoire est constituee d office a la diligence de l administration par arrête de Notre Grand Vizir lorsque l assemblee generale formee dans les conditions prevues aux articles 2 et 3 du dahir du 10 novembre 1917 ne reunit pas la majorite exigee par l article 4 dudit dahir

Art 28 - L association obligatoire peut avec l agrement de l'autorite locale, être transformee en association volontaire lorsqu'a l expiration du delai prevu a l'article 43, l'assemblee generale des proprietaires convoquee a la diligence du comite syndical, reunit a cet effet la majorite prescrite a l'article 4 du dahir du 10 novembre 1917

Art 29 - Sont substitues aux proprietaires avec les mêmes obligations et droits les locataires de lots qui, benéficiaires d'une promesse de vente, s'engagent a les acheter, à condition toutefois que cet engagement soit notifie au proprietaire et à l autorite locale

II- EFFETS DE LA CONSTITUTION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Art 30 - A compter du jour de la publication au Bulletin Officiel de l'arrêté viziriel portant constitution de l'association, aucune constitution de l'association ne peut être elevée sur les terrains compris dans le perimètre syndical, sans une autorisation délivree par l'autorité compétente, après avis conforme de la commission syndicale

Art 31 - Si l'association syndicale volontaire n'a pas dressé, un an apres la date de sa constitution, le projet definitif de redressement prevu a l'article 37 ou si elle neglige d en assurer

61

l'exécution, l'autorite locale peut adresser une mise en demeure a l'association

Dans ce cas, deux mois apres cette mise en demeure, L'administration dresse un procès-verbal de carence qu'elle notifie a l'association et fait proceder directement a l'exécution des opérations ou travaux nécessaires

III- COMMISSION SYNDICALE ET COMITÉ SYNDICAL

Art 32 - L'association syndicale volontaire est representee par une commission syndicale, composee de quatre a huit membres elus par l'assemblée générale constitutive, suivant les modalites fixees par les statuts

Cette commission est presidee par l'autorite locale, ou son delegue

Art. 33 - L association syndicale obligatoire est representee par un comite syndical preside par l autorite locale et dont les membres, designés par cette autorite peuvent être choisis en dehors de l association La decision de nomination doit être notifiee a chacun des proprietaires apparents

Le comite a les mêmes droits que les assemblees generales et les commissions syndicales des associations volontaires

Art 34 - Dans le cas ou une association syndicale volontaire ne peut fonctionner l'autorite en dresse proces-verbal et nomme le comite prevu a l'article 33

L association devient alors obligatoire, apres approbation du directeur des affaires politiques, sans qu il y ait lieu a autres formalites

IV- OPERATIONS DE LA COMMISSION SYNDICALE

Art 35 - La commission syndicale regle par ses deliberations les affaires interessant l association

Elle etablit le budget de celle-ci, qui est soumis par l'autorite locale a l approbation de l'autorite regionale

Art 36 - La commission syndicale peut apporter toute modification qu'elle juge utile au réseau des voies et places a la contenance et a la situation des lots et imposer toutes servitudes necessaires dans l'interêt de la securite publique, de l'hygiene, de la circulation ou de l'esthétique

Elle possède, a cet effet les pouvoirs prévus à l'article 9 du dahir du 10 novembre 1917 en matiere de remaniements immobiliers Elle peut, en outre, demander a l'administration de lui deleguer le droit d exproprier les parcelles de terrain riverains du perimetre de l'association ou enclavées dans ledit perimètre qui sont nécessaires à la nomination ou à l'homogénéite du lotissement, dans les conditions prevues par le dahir du 31 août 1914 sur l'expropriation pour cause d'utilite publique (actuellement Dahir du 6 mai 1982)

Art. 37 - La commission syndicale établit, avec le concours des agents techniques visés à l'article 5 du dahir du 10 novembre 1917, un projet définitif de redressement du lotissement, dans les conditions prévues aux paragraphes 1er, 2 et 3 de l'article 1er du dahir du 14 juin 1933 sur les lotissements (actuellement Dahir du 17 juin 1992)

Le projet est approuvé comme il est dit à l'article 2 du même dahir

Art 38 - Après l'approbation du projet ci-dessus, la commission syndicale dresse l'état de redistribution des terrains, le programme et le devis des travaux, dans les conditions prévues à

62

l'article 10 du dahir du 10 novembre 1917, ces documents, joints au mémoire mentionne a l'article 45, font l'objet des mêmes mesures de publicite que celles prevues à l'article 10 precité du dahir du 10 novembre 1917

Dans l'etat de redistribution des terrains, la propriete des voies et places est attribuée aux proprietaires de lots pour une part divise ou indivise suivant la decision prise par la commission syndicale Toutefois lorsque la realisation et l'amenagement de certaines voies ou places incombent en application de l'article 44 au lotisseur la proprieté desdites emprises de voirie lui est attribuee a charge pour lui du paiement d'une soulte s'il reçoit plus de terrain qu'il n'en possedait de ce chef

La commission syndicale peut toujours racheter au prix d'estimation fixe par elle sous reserve du recours indique a l article 48 tout ou partie des voies et places pour les repartir entre les membres de l association suivant les regles qui precedent

Elle peut au surplus si l autorite locale y consent et apres avis des commissions d interêts locaux ou des commissions municipales proposer la remise gratuite a l Etat ou a la municipalite interessee des emprises et ouvrages de voirie compris dans le perimetre de l association

Art 39 - Les mutations de propriete et de bail doivent être notifiees par les interesses au president de la commission syndicale

Art 40 - Apres execution des formalites prescrites par le premier alinea de l article 38 la commission syndicale requiert s il y a lieu l immatriculation des immeubles urbains soumis au regime du dahir du 10 novembre 1917

Après l etablissement du titre foncier s'il ressort que le proprietaire d'un lot n est pas le proprietaire apparent membre de l association syndicale, ce dernier a un recours contre des frais et taxes qui auraient ete mis a sa charge pour le redressement du lotissement

Art 41 - Les operations de la commission syndicale sont homologuees par un dahir qui produit les effets prevus aux articles 11 et 13 du dahir du 10 novembre 1917

Elles sont exonerees des droits de timbre et d enregistrement dans les conditions de l article 17 du même dahir

V- DISPOSITIONS SPECIALES AU COMITE SYNDICAL

Art 42 - Le comite syndical, apres l etablissement du projet prévu a l'article 37 et du devis des travaux a executer pour sa realisation, est tenu de rediger un mémoire explicatif de ses travaux

Art 43 - Le dossier ainsi etabli par le comite syndical, auquel est joint un registre destine a recevoir les observations des intéresses est depose pendant quinze jours au siege de l'autorité locale

Avis de ce depôt est publié par voie d'affiche et notifié, en outre, par avertissement à chaque intéresse

VI- RESSOURCES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Art 44 - La commission syndicale répartit les depenses de l'association et établit les taxes

Lorsque le lotissement a éte régulierement autorise, les lotisseurs, vendeurs ou bailleurs, sont tenus, outre les charges communes à tous les membres de l'association en leur qualité de

proprietaires de lots, au paiement des travaux ou opérations prévus aux contrats et plans passés et dresses par eux, à moins qu'il n'ait ete stipule expressément que lesdits frais seront, pour partie ou en totalite, supportes par les lotis

La commission syndicale peut mettre aussi a la charge des lotisseurs, vendeurs ou bailleurs, qui ont entrepris ou poursuivi, sans autorisation réguliere la creation, l'extension ou le developpement du lotissement, la vente ou la location de lots, tout ou partie des travaux ou operations d'amenagement qui pouvaient être exiges par l'administration, en application de la legislation sous l'empire de laquelle a eu lieu la creation ou l'extension du lotissement defectueux Toutefois, lorsque le prix pave par l'acquéreur d'un lot est en rapport normal avec la valeur des terrains nus et non amenages, les frais engages pour lotir et le benefice legitime du lotisseur, l'acquereur est tenu envers le lotisseur au paiement d une soulte representant une quote-part des supplements de frais mis a la charge de ce dernier, en application des dispositions qui precedent

D une maniere generale des taxes sont perçues sur chaque membre de l association proportionnellement à l interet et aux avantages qu il est suceptible de retirer des travaux projetes

Art 45 - Les elements de calcul qui ont servi a l'assiette des taxes et a la repartition des depenses sont indiques dans un memoire explicatif accompagne s'il y a lieu d un etat de classement des terrains et d un tableau faisant connaître la valeur attribuee a chaque classe Un exemplaire du memoire vise par l autorite locale est depose pendant quinze jours au siege de cette autorite ou tous les interesses dûment avises a cet effet peuvent en prendre connaissance et consigner leurs observations sur un registre annexe

A l expiration du delai la commission syndicale se reunit pour apprecier les observations et convoque sur sa demande, tout interesse Elle entend obligatoirement s ils en font la demande, des lotisseurs qui ne sont plus proprietaires dans le lotissement Elle arrête ensuite les rôles des taxes qui sont soumis au visa de l autorite locale ainsi que les bases de repartition des depenses

Art 46 - L association syndicale peut avec l'autorisation de Notre Grand Vizir contracter des emprunts Elle peut aussi recevoir de l Etat ou des municipalites des avances a titre de prêt

Art 47 - Le recouvrement des taxes et en general de toutes les sommes dues a l association est poursuivi conformement au dahir du 21 août 1935 portant reglement sur les poursuites en matière d'impôts directs, taxes assimilees, produits et revenus domaniaux et autres creances recouvrées par les percepteurs

La contrainte administrative aux fins de commandement comprenant l'ordre de proceder a la saisie est visee par l autorite locale et decernee par le chef du service des perceptions et recettes municipales

La vente des meubles des redevables ne peut être effectuee qu'en vertu d'une autorisation speciale donnee par le directeur general des finances apres avis conforme de l'autorite locale

Les creances de l'association sont garanties par le privilege immobilier institué par l'article 12 du dahir du 10 novembre 1917, ledit privilège pouvant faire l'objet de la subrogation prévue au même article

VII- DISPOSITIONS DIVERSES

Art 48 - L'article 14 du dahir du 10 novembre 1917 est applicable aux recours formés par les interesses aux fins d'indemnisation, dans le cas d'exageration prétendue de leurs charges ou de dommage direct et certain

64

Art 49 - La constitution d'une association syndicale ne préjudicie point à l'application par l'administration, des autres mesures prévues par l'article 11 du dahir du 14 juin 1933 pour le redressement des lotissement defectueux

TITRE TROISIEME

DISPOSITIONS COMMUNES

Art 50. - A defaut de dispositions statutaires, les commissions syndicales sont élues pour une duree de deux ans A l expiration de cette periode, l'ancienne commission est maintenue, ou, le cas echeant une nouvelle est elue dans les formes et conditions prevues aux articles 8 et 32

Des elections complementaires peuvent egalement avoir lieu avant l expiration du délai de deux ans, lorsque le nombre des commissaires est inferieur aux trois quarts du nombre indique aux statuts

Les fonctions de membres de la commission syndicale et du comite syndical sont gratuites l assemblee generale peut cependant nommer des employes retribues pour assurer l'execution des decisions de la commission syndicale

La qualite de membre de la commission syndicale se perd en même temps que celle de proprietaire de lot

Art 51 - L'autorite locale procede immediatement au remplacement des membres du comite syndical decedes ou demissionnaires

Art 52 - La commission syndicale ou le comite syndical ne peut valablement deliberer que si la moitie des membres sont presents

Les deliberations sont prises a la majorite En cas de partage des voix au cours de deux seances consecutives la voix du president est preponderante

Les membres de la commission syndicale ou du comite syndical qui ont manqué a trois séances consecutives, sans excuse reconnue valable, peuvent être declares demissionnaires par le président

Art 53 - Les charges et droits resultant pour les propriétaires vrais ou apparents, de la constitution d une association syndicale sont attachés aux immeubles et les suivent entre les mains des proprietaires successifs

Art 54 - Les notifications et mises en demeure dont il est fait état au présent dahir, sont valablement faites par lettre recommandee

Art 55 - La dissolution de l'association syndicale est prononcee par arrêté de Notre Grand Vizir, sur la requête de l'autorite locale

A defaut de dispositions statutaires reglant la devolution du patrimoine de l'association dissoute, l'actif de l association est affecté à des oeuvres d'edilite dans le perimètre syndical ou les quartiers voisins et verse a cet effet , suivant le cas, au budget de l'Etat ou de la municipalite intéressée

Art 56 - Les dispositions qui precèdent s'appliquent aux lotissements existant à la date de promulgation du present dahir, qu'ils aient été ou non autorisés

Art 57 - Pour la mise en oeuvre des dispositions du présent dahir qui se refèrent au dahir du 10 novembre 1917, il est fait application, en dehors des villes érigées en municipalités, des mesures spéciales prevues aux articles 2 et 3 du dahir du 17 novembre 1936 relatif à l'application a

65

cerains centres urbains et à la banlieue des villes du dahir du 10 novembre 1917

Section III : Les Associations syndicales agricoles

Dahir du 15 juin 1924 (12 kaada 1342) sur les associations syndicales agricoles

TITRE PREMIER

ASSOCIATIONS SYNDICALES PRIVILEGIEES

Art 1 - Des associations syndicales privilegiees peuvent être formees soit sur l'initiative des interesses soit d'office par l'administration

a) Pour la defense contre les inondations

b) Pour l assechement des marais et des terres marecageuses ou insalubres,

c) Pour l amelioration et l'entretien des ouvrages d 'amenagement des eaux deja existants

d) Pour l execution et l entretien des travaux nouveaux d'utilisation des eaux,

e) Pour les chemins de communication d interêt collectif

Art 2 - Des associations privilegiees peuvent encore être formees pour tous travaux d'interêt agricole collectif non enumeres a l article precedent, lorsque le consentement de tous les participan s aux depenses est acquis

Art 3 - Les associations syndicales visees aux articles 1er et 2 ci-dessus sont constituees apres enquête par arrête du directeur general des travaux publics pris sur l'avis du conseil de l hydraulique et des ameliorations agricoles institue a l'article 8 ci-apres

La forme de cette enquête sera determinee par l'arrête viziriel a intervenir pour l execution du present dahir

En ce qui concerne l'usage et la repartition des eaux utiles et notamment, des eaux d irrigation, cette enquête comportera un appel à tous les titulaires des droits et leur fixera un delai pour se faire connaître et produire leurs titres

Ceux qui dans le delai imparti n'auront pas répondu a cet appel, ne pourront si les droits leur sont ulterieurement reconnus, les exercer que dans les conditions suivantes ils pourront être contraints par l'association soit de faire partie de celle-ci moyennant le paiement d'une surtaxe d entrée, soit de lui ceder leurs droits par voie d'expropriation

Trois mois apres la publication du premier rôle de taxes, la validité des bases de fixation de celles-ci ne peut plus être contestee par aucun des intéressés

Les droits et obligations qui decoulent de la constitution de l'association syndicale sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre et les suivent en quelques mains qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association Ils sont, le cas écheant, mentionnés sur le titre foncier

Art 4 - Le projet d'association mis a l'enquête fait connaître

1° L'objet des travaux et, s'il y a lieu, leur évaluation,

2° Le perimetre

3° Le mode de repartition des depenses et, la cas écheant, le mode de repartition des terres en categories et classes d'apres l'intérêt que représentent les travaux pour les diverses parcelles comprises dans le perimetre,

4° Les voies et moyens necessaires pour subvenir à la depense

L'avant-projet des travaux sera, s'il y a lieu joint au dossier

Art 5 - Les travaux et amenagements en vue desquels l'association est formee, peuvent être déclares d utilite publique par le directeur general des Travaux publics le conseil de l hydraulique et des ameliorations agricoles entendu, soit dans l arrête constitutif de l association, soit dans un arrête ulterieur

La declaration d utilite publique entraîne au profit de l association le droit d acquerir par voie d expropriation,

1° Les fonds les servitudes et les droits d usage necessaires a l execution des travaux a l entretien et au fonctionnement des ouvrages d amenagement dont l'association a la gestion,

2° Les droits d eau qui ne seraient pas attaches aux fonds et ceux dont l expropriation eventuelle est visee a l article 3 ci-dessus

Il est fait application de la procedure en vigueur en matiere d expropriation pour cause d'utilite publique et d occupation temporaire et s il y a lieu de la procedure d urgence

Les terrains compris dans le perimetre de l'association sont assujettis a la servitude de passage des canaux d irrigation et de dessechement y compris leurs francs-bords

Art 6 - L adhesion a une association est valablement donnee par les tuteurs par les envoyes en possession provisoire et par tout representant legal pour les biens des mineurs, des interdits, des absents ou autres incapables, moyennant autorisation donnee par l autorite competente et suivant les formes prevues par leur statut Cette disposition est applicable aux immeubles domaniaux

L'adhesion est valablement donnee pour les collectivites par le directeur du service des renseignements, apres avis du conseil de tutelle pour les biens du domaine municipal par le pacha ou caid pour les biens du domaine prive de l Etat par le directeur general des Finances, pour les biens des habous par le vizir des habous

Les proprietaires ou usagers interesses aux travaux d'utilisation des eaux vises paragraphes c et d de l article 1er ci-dessus ne peuvent être obliges a faire partie de l association s'ils ont signifie dans les delais prescrits par l'arrêté d enquête leur renonciation sans indemnite aux droits qu ils detiennent

Les propriétaires des terrains compris dans un perimètre de dessechement (a & b de l'article 1er) pourront être admis, suivant les modalites prevues au projet, a se liberer de leurs charges moyennant delaissement d une partie de leurs terres au profit de l association syndicale

Les personnes habilitées pour donner valable adhesion sont, dans les mêmes conditions, habilitees pour delaisser

Art 7 - (Dahir du 26 avril 1954) - Les associations syndicales constituees en application des articles 1et et 2 du present dahir sont des etablissements publics

Elles peuvent acquerir louer, transiger, emprunter, hypothequer et vendre

Sont, toutefois obligatoirement soumis à l'approbation des directeurs des Travaux Publics et des Finances, apres avis conforme du conseil de l'hydraulique et des ameliorations agricoles

67

1° Les projets d'emprunt depassant quatre millions (4 000 000) de francs

2° L'emploi des fonds disponibles provenant du solde au moment de la dissolution de l'association, ou des recettes accidentelles dépassant les besoins du fonctionnement

Art 8 - Les taxes sont recouvrees sur des rôles dressés par le conseil syndical approuvés et rendus executoires par le directeur des Travaux Publics

Le recouvrement en est fait comme en matière d'impôt direct sous le benefice du privilège existant au regard dudit recouvrement et qui prendra rang apres celui de l Etat et des municipalites

Le budget de l'association prepare par le conseil syndical est approuve par l'assemblee générale, puis par le directeur des Travaux Publics qui peut y inscrire d'office, apres avis du conseil de l hydraulique et des ameliorations agricoles, les dépenses jugees necessaires

L apurement des comptes de l association est fait par le directeur des Finances

Art 9 - Les statuts de l association syndicale sont approuves par le directeur des Travaux Publics

Dans l assemblee generale les associes disposent d autant de voix qu ils representent de fois le minimum d interêt fixe par l acte d association sans toutefois pouvoir disposer d'un nombre de voix superieur au tiers

Les associes qui ne representent pas individuellement le minimum ci-dessus vise peuvent se grouper pour l atteindre et se faire representer par un ou plusieurs d'entre eux en nombre egal au nombre de fois que le minimum d interêt se trouve compris dans leurs parcelles reunies

L assemblee generale delibere notamment sur les emprunts depassant le maximum de ceux qui d apres les statuts peuvent etre votes par le conseil syndical, sur les propositions de dissolution de l association ou de modification de ses statuts

Elle nomme le conseil syndical et se prononce sur sa gestion

Si l assemblee generale apres deux convocations successives ne s est pas reunie ou si elle n a pas procede a l election du conseil syndical celui-ci est nomme par le directeur des Travaux Publics

Le conseil syndical regle par ses deliberations les affaires de l'association Il est chargé notamment d approuver les marches et adjudications de voter le budget annuel de dresser les rôles des taxes de deliberer sur les emprunts, de contrôler et de verifier les comptes d autoriser toutes les actions devant les tribunaux

Les membres du conseil syndical elisent un directeur et, s'il y a lieu un adjoint qui le remplace en cas d'absence ou d'empêchement Le directeur et l'adjoint sont réeligibles

Le directeur et, à defaut, son adjoint, représentent l'association en justice , ainsi que vis-a-vis des tiers et de l'Administration

Il fait exécuter les decisions du conseil syndical et exerce une surveillance generale sur la marche de l association Il veille à la conservation des plans et archives

Il prepare le budget, présente les comptes au conseil syndical, il liquide et ordonne le paiement des depenses

Il passe les marches et procède aux adjudications

D une maniere generale il est chargé de toutes les attributions qui lui sont conferees tant par le present d ahir que par l'arrête viziriel à intervenir pour son execution

68

Cet arrête viziriel réglementera, en outre, le detail des attributions et du fonctionnement de l'assemblée genérale et du conseil

Art 10 - Dans le cas où il est accordé une subvention par l'Etat, une municipalité ou une chambre consultative, cette subvention donne droit à la désignation par le directeur competent au nom du gouvernement chérifien par la municipalité ou par la chambre consultative, d'un syndic ayant un nombre de voix proportionne à la part que la subvention represente dans l'entreprise

Le representant du chef de la circonscription de contrôle a libre acces au conseil syndical dans le cas ou les interêts ethniques sont engages

Art 11 - Les travaux neufs ou de grosses reparations ne peuvent être entrepris avant d avoir ete approuvés par le directeur des Travaux Publics

Les marches de travaux et de fournitures sont faits avec concurrence et publicite sauf les exceptions visees dans le reglement sur la comptabilite publique de l Etat

Les agents techniques de l Etat peuvent prêter leur concours dans des conditions qui sont fixees par le directeur des Travaux Publics

Dans le cas ou l association beneficie d une participation financiere de l Etat le concours des services techniques de l administration peut être impose

L execution de tous travaux est soumise a leur contrôle

Art 12 - Dans le cas ou l'association syndicale n'aurait pas execute dans le delai fixe par acte constitutif les travaux en vue desquels elle a ete constituee le directeur des Travaux Publics pourra apres avis conforme du conseil de l hydraulique et des améliorations agricoles prononcer la dissolution de l association comme il est dit a l article ci-apres ou faire exécuter directement les travaux aux frais de celle-ci

Ces mesures seront precedees d une mise en demeure dans des conditions qui seront fixees par l arrête viziriel a intervenir pour l execution du present dahir

Da ns le cas ou l association refuserait de s'administrer elle-même et ou le conseil nomme d office par le directeur des Travaux Publics ne se reunirait pas ou n assurerait pas le fonctionnement de l'association ou la conservation et l execution des travaux L'Etat pourra administrer directement l'association Le directeur des Travaux Publics désignera un directeur qui aura les pouvoirs necessaires a la gestion de l'association

Art 13 - Les associations syndicales libérees de toute charge envers l'Etat envers les societes de credit agricole ou tout autre organisme placé sous le contrôle de l'Etat peuvent être dissoutes par le directeur des Travaux Publics après avis du consiel de l'hydraulique et des ameliorations agricoles a la demande de la majorite des quatre cinquiemes du nombre des associes ou d'un nombre quelconque d'associes representant les quatre cinquièmes des intérêts en presence

La dissolution peut etre prononcée d'office par le directeur des Travaux Public, apres avis conforme du conseil de l'hydraulique et des améliorations agricoles, si l intérêt public l exige et notamment si l'association n a pas exécute les travaux en vue desquels elle s'était constituee dans le délai fixé par l'acte constitutif

L'acte de dissolution fixe les conditions dans lesquelles s'operera la liquidation

Art 14 - dans le cas ou il y aurait a modifier le perimetre de l'association ou son objet, il sera fait application des règles exposees ci-dessus pour sa constitution, sauf s'il s'agit de l'agregation volontaire, conformement aux previsions des statuts, de nouveaux adherents à une association

déjà existante

Il en sera de même au cas ou il y aurait lieu de fusionner deux ou plusieurs associations

Les fédérations d'associations syndicales peuvent être créees dans des conditions qui seront ulterieurement fixees par arrête de Notre Grand Vizir

TITRE DEUXIEME

ASSOCIATIONS SYNDICALES LIBRES

Art 15 - Des associations syndicales libres peuvent se former pour tous les travaux et amenagements enumeres articles 1er et 2 du dahir

Les associations sont soumises aux dispositions du dahir du 24 mai 1914 sur les associations en ce qu elles concernent celles du type ordinaire sous les reserves ci-apres

1° L autorisation ou le retrait de l'autorisation ne peut intervenir que par arrête du directeur general des travaux publics pris apres avis du conseil de l hydraulique et des ameliorations agricoles,

2° L acte d'association specifie le but de l entreprise il regle le mode d'administration de la societe et fixe les limites du mandat confie aux administrateurs ou syndicats Il determine les voies et moyens necessaires pour subvenir a la depense ainsi que le mode de recouvrement des cotisations Le montant de ces cotisations n est pas limite mais leur produit ne peut être appliqué qu'aux objets ou travaux en vue desquels l'association a ete constituee

Art 16 - Les associations syndicales libres peuvent être converties en associations privilegiees par arrête du directeur general des travaux publics pris apres avis du conseil de l hydraulique et des ameliorations agricoles et apres accomplissement des formalites prescrites aux articles 3 et 4 du present dahir

Les associations sont soumises des lors aux dispositions du titre premier ci-dessus

TITRE TROISIEME

LITIGES - COMPETENCE

Art 17 - Les contestations entre les associes ou groupe d'associes avant pour objet l usage ou l'ecoulement des eaux , les servitudes de passages sont tranchees par le conseil syndical qui peut prendre des mesures urgentes

Les recours contre la designation des syndics sont juges sans appel par le tribunal de premiere instance statuant en chambre du conseil les parties et le ministère public entendus, ils doivent être formés dans un delai de quinze jours francs à compter de cette disposition à peine de forclusion

Tous autres litiges intéressant la constitution ou le lotissement de l'association ainsi que tout recours contre les decisions du conseil syndical sont portés devant les juridictions de Notre Empire, qui statuent en premier ou en dernier ressort les règles de leur compétence

TITRE QUATRIEME

CONSEIL DE L'HYDRAULIQUE ET DES AMELIORATIONS AGRICOLES

Art 18 - Il est institue à la presidence genérale un conseil de l'hydraulique et des ameliorations agricoles dont l'avis peut être pris sur toute question se rapportant à l'hydraulique et aux

améliorations agricoles qui doit être obligatoirement consulté

1° Dans les cas vises au present dahir,

2° Sur les programmes de grands travaux d'hydraulique et d'améliorations agricoles

La composition et le fonctionnement de ce conseil seront réglés par arrêté viziriel a intervenir pour l'exécution du present dahir

Cubical

2- § -Associations syndicales de propriétaires

Dahir du 10 JUIN 1922 (13 chaoual 1340)sur l'immatriculation des immeubles urbains soumis au régime du dahir du 10 novembre 1917 (25 moharrem 1335) sur les associations syndicales de propriétaires urbains *

Vu le dahir organique du 12 août 1913, sur l immatriculation des immeubles, notamment en ses articles 6 7 et 8 aussi que les autres textes fonciers pris en consequence

Vu le dahir du 10 novembre 1917 sur les associations syndicales de proprietaires urbains, specialement en son article 11,§ 2

Considerant qu il parait de bonne administration de soumettre obligatoirement au nouveau regime foncier les perimetres urbains redistribues afin de fixer definitivement les droits urbains reels resultant de la redistribution

TITRE PREMIER

DE L IMMATRICULATION DANS

LES PERIMETRES URBAINS A REDISTRIBUER

Art 1 Dans le cas de constitution d'association syndicale de proprietaires en vue de l execution des plan d amenagement et d extension des villes il est procede d office dans les conditions ci-dessous specifiees a l'immatriculation de tous les immeubles compris dans le perimetre interesse

Neanmoins les immeubles detenus par voie d heritage de donation ou en qualite de beneficiaire d un habous de famille peuvent être soustraits a l immatriculation dans les conditions prevues a l article 3 alinea 3 ci-dessous

Art 2 - A cet effet l arrête viziriel approuvant la constitution d une association syndicale est notifie au conservateur de la propriete fonciere competent par le soins de la commission syndicale

A cette modification est joint un etat parcellaire comprenant tous les proprietaires faisant partie de l association mentionnant leurs noms et adresses ainsi que la superficie et la valeur approximative des parcelles leur appartenant dans le perimetre syndical

Art 3 - Le conservateur met aussitôt en demeure les proprietaires dont les immeubles ne seraient pas deja immatricules ou en cours d immatriculation d avoir a souscrire à la conservation de la propriete fonciere dans un delai d'un mois une declaration ou requisition speciale, en se conformant aux dispositions des articles 13, 14 et 15 du dahir du 12 août 1913 (9 ramadan 1331) sur l immatriculation des immeubles et aux arrêtes viziriels pris en exécution desdits articles

Tous les dossiers des proprietaires en cours d'immatriculation dans le périmètre envisage sont joints, d'office, a la procedure globale ci-dessous prevue

Les proprietaires d'immeubles provenant d'heritage ou de donation ou détenus par eux en qualite de beneficiaires intermediaires d un habous de famille, doivent notifier au conservateur, dans le même delai d'un mois, leur intention de soustraire lesdits immeubles à l'immatriculation et justifier simultanement, par la production de tous documents jugés utiles, de l'origine de la propriete de ces biens

* publie in BO de 506 du 4 juillet 1922 p 1068

A defaut de modification et de justification dans ce delai, la procédure prevue au present titre suit son cours regulier a l egard de tous les immeubles indistinctement compris dans les périmetres de l'association syndicale

Art 4 - A l expiration du delai d un mois prevu a l'article 3 le conservateur fait publier au Bulletin Officiel, en français et en arabe un extrait sommaire global des declarations deposees, suivi d un extrait de l etat parcellaire concernant les proprietaires qui n'auraient pas encore depose de declarations

Cet extrait specifie qu'au cas ou ces proprietaires ne repondraient pas à la mise en demeure a eux adressee Il serait neanmoins procede d office a l immatriculation de leur propriete comprise dans le perimetre syndical

Si les declarations deposees apres cette publication en modifient les enonciations essentielles il est publie un extrait rectificatif aux frais des interesses Si cet extrait rectificatif est publie apres l homologation de la redistribution un delai d un mois est ouvert pour les oppositions ou demandes d inscription

Art 5 - Des approbation par la commission syndicale du projet de redistribution le conservateur dûment prevenu etablit un avis indiquant le jour et l heure auxquels il sera procede au bornage d'ensemble des diverses parcelles constituees dans le perimetre

Art 6 - Il adresse dix jours francs au moins avant la date fixee pour cette operations des exemplaires de cet avis et des extraits publies au Bulletin Officiel 1° au juge de paix 2° au pacha ou caid 3° au cadi de la ville en vue de leur affichage jusqu au jour du bornage dans les locaux du tribunal au bureau du pacha ou caid et a la mahkama du cadi

Ceux-ci adressent sans retard a la conservation apres bornage un certificat constatant l execution de cet affichage Un exemplaire de ces extraits et avis de bornage est en outre affiche a la conservation sur le perimetre syndical et au bureau du plan de la ville

Art 7 - Le conservateur convoque en même temps la commission syndicale les proprietaires interesses y compris ceux dont les proprietes ont ete deja bornees ou immatriculees les riverains les titulaires de droits reels et les intervenants a la procedure le chef du service du plan de la ville est egalement convoque

Les proprietaires qui n auraient pas encore depose leur declaration sont mis a nouveau en demeure d'avoir a proceder à cette formalite

De même une sommation est adressee aux proprietaires detenteurs des duplicata de titres des proprietes deja immatriculees, en vue du depôt de ces duplicata à la conservation pour mise en concordance des titres fonciers avec le nouvel etat des lieux

Art. 8 - Le bornage est dirige par le conservateur ou son delegué, avec l'assistance d'un geomètre foncier

Il est effectue tant en presence qu'en l'absence des parties, conformément au plan de redistribution sur les indications du representant de la commission syndicale et du service du plan de la ville en effectuant, s il y a lieu, tous bornages complementaires utiles concernant les proprietes en cours d'immatriculation deja bornées et les morcellements et les fusions rendus indispensables par suite de l'immatriculation anterieure de proprietes comprises dans le perimètre syndical

Art 9 - Le proces-verbal dresse au cours du bornage, dans les conditions réglementaires, comporte les enonciations essentielles prevues a l'article 21 du dahir du 12 août 1913 (9 ramadan

73

1331) sur l immatriculation des immeubles

Le plan foncier des diverses proprietes ainsi delimitées est dresse sans retard

Art 10 - Il est procede, s'il y a lieu, a tous bornages complementaires necessites par des modifications apportees a la redistribution jusqu'a son homologation definitive Celle-ci ne peut intervenir qu un mois au minimum apres les operations de bornage

Art 11 - A compter de la notification au conservateur, par la commission syndicale de la constitution de l association toutes oppositions et demandes d inscriptions a l exception de celles avant trait a des questions interessant la redistribution peuvent être formulees dans les conditions prevues au dahir du 12 août 1913 (9 ramadan 1331)

Elles ne sont plus recues apres un delai d un mois qui court de la publication au Bulletin Officiel du dahir homologuant la redistribution

Art 12 - Les oppositions et demandes d inscription sont notifiees aux proprietaires interesses

Les proprietaires qui n auraient pas encore depose leur declaration sont avises par ces notifications que s il n ont pas fait connaitre leur intention a l expiration du dernier delai prevu a l article ci-dessus leur silence vaudra acquiescement et sera passe outre

Toutefois cette derniere disposition ne sera pas applicable dans les cas ou les proprietaires n auraient pas ete touches par notifications dans les conditions prevues a l articles 56 du dahir de procedure civile Dans cette hypothese l etablissement du titre foncier restera en instance

Art 13 - Des l expiration du delai prevu a l article 11 le conservateur procede a l etablissement des titre fonciers interessant les parcelles qui ont fait l objet d une declaration et qui ne sont frappees d aucune opposition ni demande d inscription

Art 14 - Il met en même temps en concordance avec le nouvel etat des lieux d office s il y a lieu les titres fonciers anterieurement delivres en tenant compte des dispositions de l article 11 § 2 du dahir du 10 novembre 1917 sur les associations syndicales Il previent par un avis publie au Bulletin Officiel les interesses et les tiers de la discordance existant entre les livres fonciers et les duplicata non deposes Il notifie cet avis aux detenteurs de ces duplicata en specifiant qu aucune mention n y sera portee a leur requête avant la mise en concordance prealable

Art 15 - Le conservateur fait notifier aux proprietaires qui n auraient pas encore depose leur declaration et leurs titres de propriete un avis leur donnant un dernier delai d un mois les prevenant que faute par eux d obtemperer a cette derniere mise en demeure, les titres fonciers interessant leurs parcelles seront etablis d office les titres de propriete qu ils auraient entre les mains n ayant plus aucune valeur

Art 16 - A l expiration de ce delai il est procéde d office a l etablissement de ces titres fonciers en debet, conformement aux renseignements en la possession du conservateur, sous reserve de toutes modifications ulterieures jugees utiles lorsque le proprietaire interesse aura pris parti Les duplicata sont conserves par le conservateur

Le conservateur fait, en même temps publier un avis au Bulletin Officiel prevenant les interesses et les tiers de l etablissement de ces titres fonciers, declarant nuls et sans valeur tous actes de propriete pouvant se trouver entre leurs mains

Dans le cas ou en suite d une declaration souscrite posterieurement a l etablissement d office d un titre foncier les modifications requises affectent le fond même des droits [illegible]

les oppositions ou demandes d'inscriptions

Un placard de cette publication est affiché a la conservation, dans les locaux du tribunal de paix, au bureaux du pacha et a la mahakma

Art 17 - Le conservateur transmet au secrétariat-greffe du tribunal de premiere instance, au fur et a mesure de leur mise en etat, les dossiers ayant fait l'objet de declarations relatifs aux parcelles frappees d une opposition ou d'une demande d'inscription qui n'a pas recu de solution

Art 18 - Des que le conservateur reçoit les jugements ou arrêts definitifs, il procède a l etablissement du titre foncier en tenant compte de la decision intervenue

TITRE DEUXIEME

DE L'IMMATRICULATION DANS

LES PERIMETRES URBAINS DEJA REDISTRIBUES

Art 19 - Dans les perimetres deja definitivement redistribues tout proprietaire dont la propriete est immatriculee selon l etat ancien des lieux peut obtenir sur sa demande la mise en concordance de son titre foncier avec le nouvel etat des lieux par incorporation a sa propriete des parcelles tant immatriculees que non immatriculees qui lui ont ete attribuees et par distraction des parcelles de sa propriete attribuees a des tiers

Art 20 - Au vu de cette demande le conservateur adresse aux proprietaires interesses une sommation les invitant a deposer dans un delai de vingt jours une demande tendant

1° Si leur propriete n'est pas immatriculee a l etablissement d un titre foncier pour les parcelles qui leur ont ete attribuees dependant de la propriete immatriculee dont la mise en concordance est requise

2° Si leur propriete est immatriculee a la mise en concordance de leur titre foncier dont ils devront deposer les duplicata

Il les previent que, faute par eux de repondre a cette sommation il sera passe outre d office, a leur frais aux formalites reglementaires de morcellements et de fusion pouvant les interesser, necessitees par les demandes deja deposees, en conformite de la redistribution effectuee

Art 21 - Si les demandes deposees, en suite des ces sommations ont pour consequence l'envoi de nouvelles sommations a des nouveaux proprietaires limitrophes interesses, il est procede d urgence a cette formalite

Art 22 - A l'expiration des derniers delais résultant des sommations ci-dessus prevues, le conservateur fait proceder aux morcellements et fusions nécessaires, en y comprenant les parcelles non immatriculees à incorporer a des proprietés deja immatriculees

Il convoque a cet effet, cinq jours au minimum avant la date fixee pour le bornage, les proprietaires, les riverains et les titulaires de droits réels interessés y compris ceux qui n'ont pas répondu aux sommations

Le chef du service du plan de la ville est egalement convoqué

Art 23 - Le conservateur procede, apres établissement des plans fonciers reglementaires, a la mise en concordance de tous les titres fonciers dont les duplicata ont éte deposes, en tenant compte des dispositions de l'article 11, § 2 du dahir du 10 novembre 1917 (25 moraham 1337), sur les associations syndicales

Il morcelle d'office s'il y a lieu, les proprietes limitrophes dont les duplicata de titres n'ont pas éte déposes si des parcelles de ces proprietes doivent être incorporées a des propriétaires dont la mise en concordance a éte regulierement requise

Il etablit egalement d'office, en debet, des titres fonciers distincts pour les parcelles distraites des proprietés immatriculees mises en concordance et attribuées a des proprietaires qui n'ont pas repondus aux sommations prevues a l'article 22

Art 24 - Les titres fonciers de morcellements ainsi établis d'office peuvent toutefois être modifies ulterieurement lorsque les intéressés auront pris parti

Leurs titulaires sont mis en demeure d'avoir à retirer les duplicata, contre paiement des frais, en fournissant tous renseignements complementaires necessaires

De même les titulaires des titres fonciers morceles d office sont mis en demeure d avoir a deposer leur duplicata des titres pour ceux-ci être rectifies en conséquence et prevenus qu'aucune mention n'y sera portee qu'apres accomplissement de ces rectifications

Art 25 - Ces dispositions sont applicables a toute propriete immatriculee actuellement en cours de mise en concordance a raison d une redistribution homologuee

DISPOSITIONS GENERALES

Art 26 - Toutes les notifications sommations, mises en demeure ou convocations ci-dessus prevues sont valablement faites au parquet du procureur commissaire du gouvernement au cas ou les parties interessees n'auront pu être regulierement touchees, sous reserve des dispositions de l article 12

Art 27 - Toutes les formalites auxquelles il est procede d office sont effectuees en debet les frais exigibles sont recouvres a l expiration de la procedure sur les interesses par voie de contrainte s il y a lieu

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art 28 - Les perimetres urbains actuellement en cours de redistribution peuvent être soumis a immatriculation obligatoire et a la procedure prevue au titre premier par arrête du chef du service de la conservation de la propriete fonciere pris au vu d'une deliberation conforme des associations syndicales interessees

Dans ce cas l'homologation des redistributions en cause ne peut intervenir qu'apres accomplissement des formalites prealables d immatriculations ci-dessus prescrites et un mois minimum apres bornage regulier des parcelles constituees

3 - § -Application aux terres collectives

Dahir n°1-61-414 du7 février 1962 (2 ramadan 1381) rendant applicable le régime de l'immatriculation aux terres collectives sises dans les parties du territoire non encore soumises à ce régime *

Vu le dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation et les textes qui l'ont modifie ou compléte,

* publie in BO n° 2573 du 16 fevrier 1962 p 276

Vu le dahir du 27 avril 1919 organisant la tutelle des collectivites et reglementant la gestion et l alienation des biens collectifs,

Art 1 - Les dispositions de la legislation et de la réglementation relatives au régime foncier de l'immatriculation, notamment le dahir susvisé du 12 août 1913 sont rendues applicables aux terres collectives sises dans les parties du territoire non encore soumises a ce régime

En consequence, l'immatriculation de tout immeuble collectif pourra être requise quelle que soit la situation dudit immeuble, soit a l initiative du tuteur des collectivites, soit avec son autorisation, par les jemâas elles-mêmes

Art 2 - les dispositions de l'article premier du present dahir n'entreront en vigueur dans l'ancienne zone de protectorat espagnol qu'a compter de la date ou le dahir susvise du 12août 1913 y sera rendu applicable

Art 3 - Est abroge le dahir du 2 juin 1923 rendant applicable aux terres collectives sises en tribu de coutume berbere le dahir organique sur l immatriculation des immeubles ainsi que les autres textes reglementant le nouveau regime foncier

4 -$ - Déclassement du domaine public

Dahir du 25 juin 1927 (25 hija 1345) relatif à l'immatriculation des immeubles domaniaux provenant du déclassement du domaine public *

EXPOSE DES MOTIFS

Actuellement la reconnaissance et la delimitation du comaine public suivant la procedure du dahir du 1er juillet 1914 modifie par le dahir du 8 novembre 1919 ne dispense pas de la necessite de recourir a l immatriculation pour obtenir un titre de propriete regulier des portions de ce domaine declassees par arrête viziriel et qui ont fait retour au domaine prive de l Etat dans les conditions prevues a l article 5 du dahir du 1er juillet 1914

Il a semble inutile d aborder les formalites de l'immatriculation pour fixer l etat exact et definitif de la propriete lorsque l arrête de la delimitation est deja intervenu et qu un arrête de declassement a ete rendu sans qu aucune revendication ait été formulee dans les delais a l'encontre de la delimitation administrative

Il convenait donc de decider que l'immatriculation des portions du domaine public regulierement delimitees au profit du domaine privé de l Etats serait acquise d office et sur simple requisition par le fait même de la delimitation administrative intervenue, a nsi qu il a ete anterieurement decide par le dahir du 24 mai 1922 pour les immeubles domaniaux delimites selon la procédure du dahir du 3 janvier 1916 et par le dahir du 18 fevrier 1924 pour les terres collectives

Le present dahir fixe, en consequence les conditions dans lesquelles l'immatriculation des immeubles de cette categorie pourra intervenir

Art 1 - Un exemplaire des procès-verbaux de l'enquête publique poursuive conformement aux dispositions de l article 7 de notre dahir du 1er juillet 1914 sur le domaine public, et un exemplaire du plan du bornage provisoire executé par le service des travaux publics devront être deposés à la

* publie in BO du 26 juillet 1927 p 1663

Annex 8

Charter of ANFA Owners Association

Decree 2.96.843 dated

December 19th, 1996

نصوص خاصة

مرسوم رقم 2.96.843 صادر في 8 شعبان 1417 (19 ديسمبر 1996) بالاذن في إحداث جمعية نقابة الملاكين الحضريين لتهيئة قطب أنفا أزرو بعمالة الدار البيضاء أنفا

الوزير الأول ،

بناء على الظهير الشريف المؤرخ في 25 من محرم 1336 (10 نوفمبر 1917) حول الجمعيات النقابية للملاكين الحضريين ، كما وقع تغييره وتتميمه ؛

وعلى الظهير الشريف رقم 1.76.583 الصادر في 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المعتبر بمثابة قانون يتعلق بالتنظيم الجماعي كما وقع تغييره وتتميمه ؛

وعلى المرسوم رقم 2.89.152 بتاريخ 9 شعبان 1409 (17 مارس 1989) بالموافقة على تصميم التهيئة والنظام الخاصين بتهيئة الجماعة الحضرية للمعاريف الواقعة بعمالة الدار البيضاء أنفا وبالاعلان أن ذلك يكتسي صفة منفعة العامة ؛

وبعد الاطلاع على مداولات مجلس جماعة المعاريف خلال دورته العادية لشهر أبريل 1995 ؛

وعلى الجمع التأسيسي لجمعية نقابة الملاكين الحضريين لتهيئة منطقة أنفا أزرو بتاريخ 7 دجنبر 1995 ؛

وباقتراح من وزير الدولة في الداخلية ،

رسم ما يلي

المادة الأولى

تحدث جمعية نقابة الملاكين الحضريين لتهيئة قطب أنفا أزرو بالجماعة الحضرية للمعاريف بالدار البيضاء

المادة الثانية

تشمل هذه التهيئة الأراضي المشار إليها في الجدول أسفله والمرسومة حدودها بحاشية ملونة في المخطط ذي المقياس 1/500 الملحق بأصل هذا المرسوم

أرقام وأسماء القطع الأرضية في المخطط	مراجعها العقارية	مساحتها (بمتر المربع)	أسماء وعناوين الملاك أو المعروض لهم الملاك
1	16353 س	7564	الجماعة الحضرية للمعاريف
2 الداري 22	489 س د	2175	الجماعة الحضرية للمعاريف
3 عمارات ليزارين	3271 د	11528	مصرف المغرب
4 فيلوميس	2715 س	998	الجماعة الحضرية للمعاريف
5 حس	518 س	992	عبد العزيز بنجلون
6 كارطون	1762 س	947	محمد سعوري
7 صالحة 2	92134 س	373	محمد سعوري ونور الدين أوسير
8 لولو	48468 س	36[illegible]	الصري اليهو وأبي كليس مسعودي
9 انليري	73708 س	361	حنيحه وأ ي
10 فلا حان	20610 س	351	أسركة المدنية المعاريف جوما
11 فيلا السباع	3697 س 1	938	حسن الراجي وعبد الله الحاج
12 فيلا السباع	3697 س 2	2096	الجماعة الحضرية للمعاريف
13 فيلا السباع	3697 س 5	1298	حسن الراجي وعبد الله بالحاج
14 فيلا السباع	3697 س 6	1607	حسن الراجي وعبد الله بالحاج
15 فيلا السباع	3697 س 7	1694	حسن الراجي وعبد الله بالحاج
16 فيلا السباع	22207 س	2273	الجماعة الحضرية للمعاريف
17 دلسمات	31789 س	2918	أومنيوم ماروكان
18 فلوري	48469 س	485	ورثة بوشعيب حزار
19 لاتنسي	18206 س	324	شركة لاتنسي

المادة الثالثة يعهد إلى رئيس مجلس جماعة المعاريف بتنفيذ ما جاء في هذا المرسوم الذي ينشر بالجريدة الرسمية

وحرر بالرباط في 8 شعبان 1417 (19 دجنبر 1996)

الإمضاء عبد اللطيف العلالي

وقعه بالعطف

وزير الدولة في الداخلية

الإمضاء إدريس البصري

Annex 9

Draft law on preemptive rights in Urban Extension Areas

PROJET DE LOI
INSTITUANT UN DROIT DE PRIORITE AU PROFIT DE L'ETAT A L'OCCASION DE VENTES D'IMMEUBLES OU DE DROITS IMMOBILIERS DANS CERTAINES ZONES

...

ARTICLE PREMIER - Afin de lutter contre la spéculation foncière dans les zones où la collectivité publique a procédé ou doit procéder à des investissements importants, et de permettre à l'Etat et aux collectivités locales de constituer des réserves foncières, il est institué au profit de l'Etat un droit de priorité à l'occasion des ventes d'immeubles ou de droits immobiliers dans certaines zones

Ce droit s'exerce dans les conditions définies par la présente loi

ARTICLE 2 - L'Etat peut déléguer le droit de priorité aux collectivités locales ou aux établissements publics

L'acte administratif par lequel l'Etat délègue son droit précise l'étendue des zones et les opérations pour lesquelles le droit est délégué Les immeubles et droits immobiliers ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire

ARTICLE 3 - Le droit de priorité peut être exercé dans les zones suivantes

- les zones à restructurer ou à rénover ,
- les zones nouvelles d'urbanisation ,
- les zones devant être constituées en réserves foncières au profit de l'Etat et des collectivités locales ,
- les zones d'implantation des grands équipements tels que le réseau principal de voirie, les installations aéroportuaires, portuaires et ferroviaires, les principaux établissements scolaires, sanitaires, et sportifs

telles que lesdites zones sont définies par les schémas directeurs d'aménagement urbain, les plans d'aménagement, et les plans de développement tels que prévus par la législation en vigueur

ARTICLE 4 - Lorsque les zones énumérées ci-dessus sont prévues par un schéma directeur d'aménagement urbain, le droit de priorité ne peut s'exercer qu'à compter de la date à laquelle est publié l'acte administratif délimitant les zones sur lesquelles ce droit va s'exercer Cet acte précise la durée pendant laquelle s'exercera le droit de priorité et qui ne peut être supérieure à dix ans.

ARTICLE 5 - Lorsque les zones énumérées à l'article 3 sont prévues par un plan d'aménagement ou un plan de développement, le droit de priorité s'exercera dans un délai de dix ans à compter de la date à laquelle est publié l'acte administratif approuvant ledit document d'urbanisme

ARTICLE 6 - Outre les zones prévues à l'article 3 ci-dessus, lorsque l'intérêt général le justifie en raison du développement prévisible de l'urbanisation d'un espace, urbanisation de nature à créer un déséquilibre dans l'aménagement futur d'un territoire donné, l'administration peut créer et délimiter des zones à l'intérieur desquelles le droit de priorité peut être exercé

ARTICLE 7 - Dans les zones créées et délimitées par un acte administratif en application de l'article 6 ci-dessus, le droit de priorité peut être exercé pendant une période de dix ans à compter de la date de publication de l'acte administratif délimitant la zone

ARTICLE 8 - Le projet de création et de délimitation des zones à l'intérieur desquelles s'exerce le droit de priorité, en application de l'article 6 ci-dessus, est soumis à l'examen du ou des conseils communaux intéressés

Lesdits conseils peuvent formuler dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle ils sont saisis des recommandations qui sont étudiées par l'administration

ARTICLE 9 - Tous les projets d'aliénation d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier situé dans l'une des zones visées aux articles 3 et 6 ci-dessus, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable du vendeur, adressée aux bénéficiaires du droit de priorité

La déclaration d'intention d'aliéner doit permettre l'identification de la propriété ou des droits réels immobiliers en précisant la superficie de l'immeuble, le numero de son titre foncier, ou à défaut le numéro de sa réquisition d'immatriculation, les prix et conditions auxquels la cession est envisagée

Cette déclaration doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au bénéficiaire du droit de priorité

ARTICLE 10 - Dans les soixante jours à compter du jour de la réception de la déclaration, le bénéficiaire du droit de priorité doit notifier au déclarant, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision soit d'acquérir aux prix et conditions fixés, soit de proposer un autre prix, soit de renoncer à l'acquisition

Le défaut de réponse à l'expiration du délai fixé à l'alinéa ci-dessus, vaut renonciation à l'exercice du droit de priorité

Toute modification apportée aux prix et conditions fixés donne lieu à une nouvelle declaration

ARTICLE 11 - En cas de renonciation expresse ou tacite, le déclarant qui n'a pas réalisé la vente dans ce délai d'un an à compter du jour de ladite renonciation, doit, pour aliéner son immeuble ou son droit réel immobilier, renouveler sa déclaration, elle-même sujette à l'exercice éventuel du droit de priorité conformément aux dispositions de la présente loi

ARTICLE 12 - Lorsque le bénéficiaire du droit de priorité propose un autre prix, celui-ci peut être refusé par le déclarant dans un délai de soixante jours à compter du jour de réception de la notification qui lui en est faite

A défaut de réponse du déclarant, dans ledit délai, le prix proposé par le bénéficiaire du droit de priorité est supposé accepté

En cas de refus du déclarant, le bénéficiaire du droit de priorité ou le déclarant saisit, dans les plus brefs délais, le tribunal de première instance compétent en raison du lieu du bien devant être acquis par priorité, aux fins de fixation du prix qui ne peut en aucun cas être supérieur aux prix pratiqués durant l'année précédant la date de publication de l'acte administratif créant et délimitant la zone, majoré, le cas échéant, des impenses et frais d'entretien engagés par le propriétaire après la date de création et de délimitation de la zone concernée, et réévalué en fonction de l'indice officiel appliqué pour le calcul de la taxe sur les profits immobiliers

ARTICLE 13 - En toute circonstance le déclarant peut renoncer à tout moment à sa volonte de vendre Il en avise le bénéficiaire du droit de priorité par lettre recommandée avec accusé de réception Dans ce cas, il ne devra pas céder son immeuble ou son droit réel immobilier avant de procéder à une nouvelle déclaration préalable, elle-même sujette à l'exercice éventuel du droit de priorité conformément aux dispositions de la présente loi

ARTICLE 14 - En cas de vente aux enchères publiques non effectuée par voie de justice, le vendeur informe de la dernière adjudication le bénéficiaire du droit de priorité, par lettre recommandée avec accusé de réception

Il est alors procédé suivant les dispositions prévues par les articles 10, 11 et 12 ci-dessus

ARTICLE 15 - En cas de vente aux enchères publiques, par voie de justice, le greffier du tribunal de première instance notifie le procès-verbal de la dernière adjudication au bénéficiaire du droit de priorité, ladite adjudication ayant été obtenue sans surenchère ou après surenchère

Dans un délai de trente jours à compter du jour de ladite notification, l'acquisition par priorité est faite au prix de vente en principal et frais par une déclaration de volonté adressée par le bénéficiaire du droit de priorité, au greffier, par lettre recommandée avec accusé de réception

La vente ne devient définitive au profit de l'adjudicataire qu'à compter de la date à laquelle le bénéficiaire du droit de priorité aura fait connaître expressément au greffier sa décision de renoncer ou s'il ne répond pas, à l'expiration du délai de trente jours prévu à l'alinéa ci-dessus

ARTICLE 16 - Le bénéficiaire du droit de priorité doit verser au propriétaire, ou s'il y a obstacle au paiement, consigner le prix d'acquisition, dans les six mois qui suivent selon le cas, l'accord des parties ou la décision définitive de la juridiction compétente

En l'absence de paiement ou de consignation du prix dans le délai prévu au premier alinéa du présent article, le bénéficiaire du droit de priorité est réputé renoncer à exercer ledit droit et le propriétaire reprend la libre dispositions de son immeuble ou de son droit réel immobilier

ARTICLE 17 - En cas de vente aux enchères publiques, le bénéficiaire du droit de priorité doit verser ou consigner le prix d'acquisition dans les six mois qui suivent la déclaration de volonté adressée au greffier en application de l'article 15 ci-dessus

En l'absence de paiement ou de consignation du prix dans le délai prévu au premier alinéa du présent article, le greffier notifie à l'expiration dudit délai à l'adjudicataire évincé qu'il peut faire valoir ses droits et ce dans un délai de trente jours à partir du jour de ladite notification

ARTICLE 18 - Le propriétaire conserve la jouissance de son immeuble jusqu'au paiement intégral du prix ou de sa consignation, sans toutefois y apporter aucune modification de nature à affecter la valeur dudit immeuble

ARTICLE 19 - La création des zones à l'intérieur desquelles peut être exercé le droit de priorité, doit faire l'objet des mesures de publicité suivantes

- insertion d'un avis dans un ou plusieurs journaux autorisés à recevoir des annonces légales, avec référence au Bulletin Officiel dans lequel a été publié l'acte administratif pris en application des articles 4 et 6 ci-dessus ou l'acte administratif approuvant les documents d'urbanisme visés à l'article 3, actes ayant créé et délimité lesdites zones

7

55

- affichage dans les bureaux de la ou des communes concernées dans les formes fixées par voie réglementaire des actes administratifs visés au paragraphe qui précède et, le cas échéant, des extraits des documents d'urbanisme concernés

- diffusion des documents visés au paragraphe qui précède aux services de la Conservation de la Propriété Foncière et de l'Enregistrement et du Timbre, et auprès du tribunal de première instance aux fins d'information des notaires et adoul

Ces mesures peuvent être complétées par tous autres moyens de publication appropriée

ARTICLE 20 - Est nulle de plein droit toute aliénation conclue en violation des dispositions de la présente loi

ARTICLE 21 - Les adoul, notaires et conservateurs de la propriété Foncière ainsi que les receveurs de l'Enregistrement doivent refuser de dresser, de recevoir ou d'enregistrer tous actes afférents aux opérations d'aliénation d'immeubles ou de droits immobiliers effectuées en infraction aux dispositions de la présente loi

ARTICLE 22 - Le droit de priorité dont bénéficient les agences urbaines en vertu de leur texte institutif est exercé dans les conditions fixées par la présente loi

Le droit soit déterminé les critères [illegible]

[illegible]

BEST AVAILABLE COPY

86

Annex 10

Draft minutes of the meeting

held at the municipality of Safi Ain Biada

Compte Rendu de la réunion
tenue au siege de la Municipalité
de Safi Biada

Le Jeudi 07 août 1997
- -

Une reunion s'est tenue au siege de la Municipalite de Safi Biada le 07 août 1997 ~~Cette reunion s'est tenue~~ sous la presidence de Mr le President du Conseil de la Commune pour discuter des options de montages institutionnels et financiers possibles ~~pour~~ en vue la rehabilitation des poches d'habitats clandestins sises sur le site de Sidi Bouzid ~~et~~ qui totalisant environ 600 logements Etaient presents a la reunion les personnes dont la liste est jointe La reunion a debute par une presentation des problemes lies a l'habitat et a l'extension urbaine et une description du site de Sidi Bouzid suivie par une visite sur le terrain et par une discussion des options disponibles pour l'equipement du site et son integration dans les tissus urbains de la ville de Safi

Les options suivantes ont beneficie du consensus de toute l'assistance

a - l'amenagement du site se fera dans le cadre d'un partenariat Municipalite/proprietaires/ANHI

- le rôle de la municipalite sera de promouvoir l'operation aupres des populations et de coordonner la preparation du projet

- Les proprietaires de terrains unis mettent a la disposition du projet leurs terrains nus en contrepartie d'un nombre de lots equipes qui sera determine de commun accord entre eux et la commune et/ou l'ANHI Les accords entre les proprietaires et l'ANHI seront consignes sur des documents ecrits qui engagent valablement les parties et qui sont recevables par les administrations chargees de l'immatriculation fonciere Les proprietaires de terrains bâtis quant a eux contribueront aux coûts des amenagements et equipements selon un barem qui tiendra compte des plus values mais egalement de la situation economique de ces beneficiaires

- L'ANHI sera responsable de la coordination des etudes ~~et~~ et des travaux de la gestion du projet d'une maniere generale

b - Une etude technico-economique doit être elaboree dans les plus bref delais pour cerner de plus pres la demande en terrains equipes et terrains amenages dans les horizons a court, moyen et long termes et completer les schemas directeurs et/ou plans d'amenagement de la zone Cette etude servira de base pour mieux definir le projet, ses conditions de faisabilite et le phasage approprie de sa realisation La même etude devrait chiffrer les coûts du projet L'ANHI prendra toutes les mesures necessaires pour assurer l'elaboration de cette etude dans les meilleurs delais et dans l'etat de l'art Un accent particulier a ete mis sur la necessite d'elaborer une etude de qualite et

88

sur la necessite de tenir compte des besoins de developpement economique de la ville (commune) dans la conception de l'urbanisation de la zone

c - Il a ete precise que l'amenagement du site Sidi Bouzid doit s'integrer dans le cadre du plan d'amenagement de toute la zone d'extension de la ville Le site de Sidi Bouzid couvre une zone d'environ 160 hectares dont un terrain nu de 53 hectares appartenant a la commune et des terrains prives et collectifs d'une surface d'environ 11 hectares Ces derniers terrains contiennent des poches d'habitat clandestin totalisant 600 logements

d - Il a ete convenu que l'ensemble du site et de la zone devraient être equipes/amenages en phases conformement aux echeanciers determines par l'etude ci-dessus Afin de deminuer les besoins de financement du projet, le montage financier sera construit sur la base des principes suivants

i) Le projet commencera par la partie incluant les 53 hectares de terrains faisant partie du domaine prive de la municipalite

ii) La municipalite cedera a l'ANHI les 53 hectares precites

iii) L'ANHI realisera les equipements et amenagements in site et hors site necessaires, rehabilitera les poches d'habitat clandestin de Sidi Bouzid et retrocedera a la commune un nombre de lots habitat et logement a convenir L'ANHI utilisera les excedents realises sur la premiere phase pour financer des phases subsequentes du projet et eventuellement acquerir des reserves foncieres sur le site ou la zone d'extension limitrophe

iv) Les equipements/amenagements du site de Sidi Bouzid devraient beneficier en priorites aux habitants et proprietaires des terrains du site et d'une maniere generale ceux de la commune Les beneficiaires des activites de rehabilitation doivent contribuer aux coûts des amenagements compte tenu de leur situation et des plus value La difference entre la contribution de ces beneficiaires et le coût reel de leur quote part sera egalement financee a partir de l'excedent realise sur les 53 hectares de la commune faisant partie de la deuxieme tranche

e - Bien que la composante « equipement » du projet sera realisee en phases des equipements d'amenagements hors site, tels que les collecteurs ou les conduites de refoulements aux stations eventuellement d'epuration ou de voies d'acces necessitent des prefinancements dont le recouvrement pourrait s'etaler sur toute la duree du projet et même au dela Aussi, certaines charges tels que les frais d'etudes dont la mobilisation est tres difficile devraient être avancee par l'ANHI

f - Eu egard aux remarques evoquees ci-dessus il a ete juge necessaire de signer un protocole d'accord avec l'ANHI precisant les principes de base du partenariat envisage et les regles rejussant les relations entre les differentes parties au partenariat Ces principes sont rappeles ci-dessus

59

- La commune et l'ANHI entreprennent l'activite objet du partenariat sans aucun but lucratif

- Le partenariat avec les proprietaires sera base sur l'echange de terrains equipes avec le consentement total des proprietaires

- Le projet sera realise en tranches en commençant par une tranche contenant les 53 hectares appartenant en domaine prive de la commune Ces 53 hectares seront cedes a l'ANHI, selon une convention et des conditions a preciser, pour alleger les besoins de prefinancement des equipements et amenagements in site et hors site Les excedents eventuels realises sur la premiere tranche serviront a prefinancer les tranches suivantes du projet et a assurer l'equilibre des operations de rehabilitations

- Le projet doit en priorite beneficier aux habitants et proprietaires du site et d'une maniere generale aux citoyens de la commune

- Tous les accords conclus entre les differentes parties devraient être consignes par ecrit sur des documents engageant valablement les signataires et recevables par les administrations chargees de l'immatriculation en ce qui concerne l'echange de terrains

90

Annex 11

Letter of the mayor of

Safi Ain Biada to

ANHI regional representative

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
اقليم آسفي
المجلس الحضري لآسفي بياضة

رقم 02325 / م ح
الموضوع/

آسفي بياضة في 28 مارس 1997

من رئيس المجلس الحضري لآسفي بياضة

الى: السيد المدير الجهوي للوكالة الوطنية
لمحاربة السكن غير اللائق .
50 زنقة الواد الكبير السملالية - كليز
- مراكش -

الموضوع/ التعجيل بإعادة هيكلة حي سيدي بورد ، بوركنة ، النهضة ، منطقة السعدة واعريف كوار .

_____/ _____/ _____/

سلام تام بوجود مولانا الامام .

وبعد ،،

تبعا للقرارات المتخذة عليها من طرف المجلس الحضري لجماعة آسفي بتاريخ والتماسه برفع ملتمسات إلى الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق قصد إعادة هيكلة الاحياء المهمشة سيدي بورد ، النهضة ، بوركنة ، السعدة واعريف كوار نلتمس من سيادتكم المحترمة التعجيل بإيجاد الدائر الاولية من أجل تجاوز الدراسات المرتبطة بهذا الشأن وإذ نؤكد لكم مرة أخرى استعداد الجماعة للتعاون معكم من أجل إنجاز المشاريع التنموية التي تساهمون معنا في إنجازها ، نطلب منكم الاسراع في محاربة الركود الذي قد يطبع قطاع البناء بهذه المناطق وقد يساعد على خلق أوضاع غير سوية وصحية يصعب معها مع مرور الوقت إدماج هذه المناطق في النسيج العمراني اللائق كما تتصوره تصميم الهيئة الحضري للجماعة وكما تتصوره وثائق التعمير المرتبطة به . وإن تبنا في المؤهلات التي تمتاز بها وكالتكم تجعلنا نضع رهن إشاراتكم جميع إمكانياتنا المتوفرة من أجل تسهيل المأمورية الموضوعة على كاهلنا وعلى عاتقكم .

وتقبلوا ، السيد المدير المحترم ، فائق التقدير والاحترام .

والسلام .

المجلس الحضري لآسفي
Conseil Communal de Safi Ville de Safi

ANHI - Tensift
Arrivée N° 3246/97
Date 22/07/97

BEST AVAILABLE COPY

92