PLAN D'ACTIONS DE REINSTALLATION DU PROJET DE RESTRUCTURATION DE PIKINE IRREGULIER SUD (TRANCHE PRIORITAIRE)

Dakar – MAI 2014

I. DESCRIPTION DU PROJET 9

A. CONTEXTE GENERAL DU PROJET 9
B. DESCRIPTION DE LA ZONE DE PIS 11
1. Présentation de la zone de Pikine irrégulier sud *11*
2. Programme de restructuration de PIS *12*
3. Justificatifs de l'établissement du PAR *13*

II. IMPACTS POTENTIELS DU PROJET 14

A. ACTIVITES QUI ENGENDRERONT LA REINSTALLATION 14
1. La mise hors d'eau *14*
2. La voirie *14*
3. Equipements socio-collectifs *15*
B. ALTERNATIVES CONSIDEREES DANS LE BUT DE MINIMISER LA REINSTALLATION ET MECANISMES POUR MINIMISER LA REINSTALLATION PENDANT LA MISE EN MARCHE 16
1. Les alternatives considérées *16*
2. Décisions prises afin de minimiser les impacts sociaux dans la zone de PIS *16*

III. OBJECTIFS DU PAR 16

A. ETUDES SOCIO-ECONOMIQUES 17
1. Les cibles *18*
2. Principaux résultats de l'enquête socio-économique *19*
B. CADRE JURIDIQUE 20
1. Régime foncier national *20*
1.1 La loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national 21
1.2 La Loi n° 76-66 du 2 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat 22
1.3 Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la Propriété foncière 23
1.4 Le Code des Obligations civiles et Commerciales et textes connexes(le bail à usage d'habitation) 24
2. Procédures d'expropriation nationales *24*
2.1 Procédures générales 24
2.2 Procédures selon la catégorie foncière 25
2.3 Types d'indemnisation 27
3. Les procédures de l'OP.4.12 de la Banque Mondiale *27*
4. Concordance entre le cadre juridique national et les procédures de la Banque Mondiale *29*
C. CADRE INSTITUTIONNEL 36
1. APIX *36*
2. Organismes responsables d'acquisition de terrains *37*
3. Autres organisations impliquées dans l'opération de réinstallation *38*
4. Le Bureau de l'Autoroute à Pikine *39*

IV. ELIGIBILITE 39

A. CRITERES D'ELIGIBILITE 39
B. « DATE BUTOIR » 40

V. ESTIMATION DES PERTES ET DE LEUR INDEMNISATION 41

A. PRINCIPES D'INDEMNISATION 41
B. PAIEMENT DES INDEMNITES 43
C. REGLES D'ESTIMATION DES INDEMNITES 44

1. Indemnisation pour perte de terrain à usage d'habitation 44
2. Indemnisation pour perte de concession, d'habitation ou de bâtiment 45
3. Indemnisation pour perte de logement (locataires) 45
4. Indemnisation pour perte temporaire de revenus 45
4.1 Perte temporaire de revenus des propriétaires de logements locatifs 46
4.2 Perte temporaire de revenus des grandes entreprises 46
4.3 Perte temporaire de revenus des petites et moyennes entreprises 46
4.4 Perte temporaire de revenus des vendeurs sur étals et autres kiosques 46
4.5 Indemnisation pour perte d'arbres 46
5. Indemnisation pour les infrastructures, équipements et biens collectifs 47
6. Les frais de déménagement 47
7. Soutien aux personnes vulnérables 48

MATRICE D'INDEMNISATION PAR TYPE DE PERTE 41

D. BAREME D'INDEMNISATION 45

VI. MESURES DE REINSTALLATION 45

VII. SELECTION, PREPARATION DU SITE ET RELOCALISATION 46

VIII. LOGEMENTS INFRASTRUCTURES ET SERVICES SOCIAUX 46

IX. PROTECTION ET GESTION ENVIRONNEMENTALE 46

X. PARTICIPATION COMMUNAUTAIRE 46

XI. INTEGRATION AVEC LES POPULATIONS HÔTES 48

XII. PROCEDURES DE RECOURS 48

XIII. RESPONSABILITES ORGANISATIONNELLES 49

XIV. PROGRAMME D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL 50

XV. CALENDRIER D'EXECUTION 54

XVI. SUIVI ET EVALUATION 55

A. SUIVI 55
B. EVALUATION 56

XVII. COÛTS ET BUDGET 57

XVIII. DIFFUSION DU PAR 58

ANNEXES 59

RESUME EXECUTIF

Contexte et contenu du programme de restructuration :

Le projet de restructuration de Pikine Irrégulier Sud est une composante du Projet d'autoroute à péage Dakar-Diamniadio dont il constitue une des mesures pertinentes d'atténuation de l'impact causé par la traversée de cette infrastructure dans un quartier densément peuplé et dépourvu d'équipements socio-collectifs de base.

L'objectif visé dans ce projet consiste à améliorer le cadre de vie des populations résidentes de la zone en procédant au renforcement des équipements socio-collectifs de base, en mettant en œuvre des mesures pour juguler les inondations récurrentes et enfin en réorganisant la voirie et la desserte de manière à assurer une plus grande mobilité des biens et des personnes.

Pour cela, le programme comporte :

- Un volet mise hors d'eau avec la construction de 8 bassins de rétention et un réseau de drainage interconnecté entre ces ouvrages sur une longueur de 4.205 mètres ;
- La construction d'équipements structurants (un pôle socio-éducatif et un pôle commerçant) ainsi que des équipements de proximité ;
- Un réseau viaire comprenant 11 axes et répartis sur l'ensemble de la zone.

La réalisation de ces infrastructures va nécessiter le déplacement de plusieurs concessions, des ménages, des places d'affaires.

La zone d'intervention de Pikine Irrégulier Sud s'étend sur un territoire composé de 5 communes d'arrondissement et couvre une superficie de 857 ha avec une population d'environ 291.000 habitants.

Enquêtes socio-économiques :

L'enquête socio-économique réalisée en 2012 et 2014 fait état de 683 concessions impactées, 1255 ménages et 493 places d'affaires.

Parmi les concessions recensées, on dénombre 78 terrains non habités et 175 terrains nus. L'inoccupation de ces terrains et concessions est surtout dû à des inondations récurrentes qui rendent certaines zones définitivement inhabitables ou pendant une bonne période de l'année.

La zone est caractérisée par un niveau d'équipements faible et un accès limité aux infrastructures de base pour une grande partie de la population.

L'urbanisation de la zone s'est faite de manière anarchique sans tenir compte d'un plan d'alignement prédéfini, ce qui rend difficile l'accès à certains quartiers et limite la mobilité interne. L'acquisition du sol est généralement effectuée en dehors de toute procédure officielle, maintenant une grande

partie des occupants dans l'illégalité. Les ménages locataires forment la majorité avec un effectif de 916 sur 1255 ménages impactés.

Le commerce et l'artisanat constituent les activités dominantes dans ces quartiers avec une présence importante de places d'affaires établies dans les concessions.

Cadre législatif et réglementaire :

Le PAR est régi à la fois par les dispositions de l'OP 4.12 de la Banque Mondiale qui organise les procédures de la réinstallation involontaire découlant des Projets de développement, et la législation sénégalaise.

Beaucoup de convergences sont notées entre les deux procédures, mais en cas de divergence, celle qui est la plus avantageuse pour la personne affectée par le projet est appliquée.

Plan de compensation :

Eligibilité à la réinstallation :

L'éligibilité à une réinstallation est fondée sur la date butoir fixée, pour prétendre à une indemnisation, il faut avoir été recensé au plus tard le 31 décembre 2012, le cas contraire faire partie du recensement de fiabilisation dont l'échéance a été fixée au 31 janvier 2014.

Un seuil d'habitabilité d'au moins 80 m², assorti de conditions contenues dans le code de l'urbanisme du Sénégal a été fixé pour permettre à un propriétaire de concession impacté de demeurer sur place et de se relocaliser sur le reliquat du terrain après avoir obtenu une indemnisation sur la partie endommagée.

Nature de l'indemnisation :

L'indemnisation est exclusivement effectuée en espèces, sur la base d'une évaluation des biens et structures à neuf et au prix du marché.

Un site de recasement aménagé et équipé comportant 2000 parcelles a été réalisé à Tivaouane Peulh dans le cadre du projet autoroute pour accueillir les propriétaires de concessions déplacés du corridor ; au même titre que ces PAP, l'opportunité est donnée à chaque propriétaire de concession déplacé de la zone de restructuration, d'acquérir une parcelle dans ce site à un taux qui ne peut excéder celui qui lui a été appliqué pour son indemnisation en espèces.

Types de pertes et mode de compensation :

Perte de terre :

Le titre foncier sur des terrains à usage d'habitation est évalué à 40.000 francs/m² ; ce prix a été déterminé après une étude de marché de la zone qui a impliqué l'ensemble des acteurs immobiliers habilités de la localité.

Les titres coutumiers ou informels ont été indemnisés à 17.000 francs/m².

Pour les propriétaires restant sur place, c'est la partie de terrain impactée qui est évaluée et remboursée.

Pour les propriétaires devant quitter, c'est la totalité du terrain qui est prise en compte dans l'évaluation.

Perte de bâtiments et structures :

Pour les propriétaires devant rester sur place, seule la partie de la structure endommagée est prise en compte si la nature de l'impact permet de réorganiser le bâtiment sur le restant du terrain. Le cas contraire, c'est tout le bâtiment qui est évalué et indemnisé.

Pour les propriétaires devant quitter, l'ensemble des structures et bâtiment est pris en compte dans l'évaluation.

Perte de logis

Les locataires reçoivent une indemnité de relogement calculée sur la base du loyer qu'ils payaient et pour une période de 6 mois, en plus d'une aide au déménagement.

Perte temporaire de revenus des propriétaires de logements locatifs :

Le propriétaire bailleur reçoit une indemnité équivalente aux revenus tirés des loyers sur ses propriétés impactées pour une période de 6 mois sur la base de justificatifs bien établis.

Perte de revenus des grandes entreprises

L'indemnité est calculée sur la base des revenus déclarés lors du recensement et pour une période de 4 mois au maximum.

Perte de revenus des petites et moyennes entreprises

Le montant de l'indemnisation varie entre 100.000 FCFA 1.500.000 FCFA, selon la catégorie à laquelle est classée la structure.

Perte de revenus de vendeurs sur étals

Un forfait de 150.000 FCFA leur est alloué pour leur permettre de se relocaliser ailleurs.

Frais de déménagement

Un taux de 25.000 FCFA est alloué par pièce occupée.

Montage institutionnel et mise en œuvre du PAR :

L'APIX est l'organisme maître d'ouvrage délégué. Le Bureau Autoroute de Pikine a été conçu sous forme de guichet unique et de proximité pour faciliter l''ensemble des procédures afférentes à la mise en œuvre du PAR.

L'instance habilitée à gérer les déplacements de populations est le Comité ad hoc de supervision des opérations de libération des emprises des Grands Projets de l'Etat créé par arrêté du Premier Ministre, qui regroupe en son sein l'ensemble des services techniques de l'Etat concernés par les déplacements de population.

Le Groupe opérationnel présidé par le Gouverneur de la Région est l'organe qui exécute sur le terrain les opérations de libération des emprises sous la supervision du Comité ad hoc.

Le Groupement d'ONGs Enda/MSA, chargé de la facilitation et de l'intermédiation sociale, est recruté pour assister les PAP et les organiser en vue leur passage en commission de conciliation pour la détermination de l'indemnisation.

Le Groupement prépare en relation avec la PAP tous les documents nécessaires et assure l'intermédiation avec les structures mises en place pour les commissions.

Les négociations pour la fixation de l'indemnisation sont régies par une Commission de conciliation pour les propriétaires de titres formels alors que les propriétaires d'actes non formels sont reçus par un comité de libération des emprises présidé par le Gouverneur de région.

Un Comité local d'information (CLI) est mis en place dans chaque commune d'arrondissement ; le CLI a pour rôle d'assurer la liaison entre l'APIX, le Groupe opérationnel et les structures communautaires de base ; il intervient également dans la gestion future des équipements de base réalisés dans le cadre du Projet.

Chronogramme de mise en œuvre :

ACTIVITES	DATES DE DEROULEMENT
Elaboration du PAR	Du 1er au 29 avril
Validation du Comité ad hoc	21 mai 2014
Demande d'ANO	22 mai 2014
Diffusion du PAR	02 juin 2014
Insertion dans le site de la Banque Mondiale et de l'APIX	02 juin 2014
Tenue des commissions de conciliation	03 juin 2014
Paiement des indemnités	10 juin 2014
Déplacement des installations et des personnes	25 juin 2014
Prise de possession des terrains	30 juin 2014
Début des travaux	30 juin 2014

Budget :

Le budget du PAR s'élève à douze milliards deux cent soixante-deux millions trois cent quinze mille quatre-vingt (12 262 315 080) francs CFA, réparti comme suit :

RUBRIQUES	BUDGET (en F CFA)
Indemnisations pour perte de terrain	*2 046 172 100*
Indemnisations pour perte d'équipements	*280 450 548*
indemnisations pour perte de bâtiments	*3 701 435 786*
Indemnisations pour pertes temporaire de logis pour ménages locataires	*103 754 250*
Indemnisations pour pertes temporaire de logis pour ménages propriétaires	*219 750 000*
Frais de déplacement pour ménages locataires	*29 275 000*
Frais de déplacement pour ménages propriétaires	*36 625 000*
Indemnisations pour perte de revenus pour propriétaires d'espaces loues (bâtiment a vocation d'habitation)	*103 754 250*
Indemnisations pour pertes de revenus locatifs de places d'affaires dans concessions	*145 223 250*
Indemnisations pour pertes de revenus locatifs de places d'affaires hors concessions	*16 200 000*
Indemnisations pour perte de revenus places d'affaires dans concession	*113 950 000*
Indemnisations pour perte de revenus places d'affaires hors concession	*48 700 000*
Frais de déplacement places d'affaires dans concession	*38 400 000*
Frais de déplacement places d'affaires hors concession	*20 400 000*
Aide relogement places d'affaires dans concession	*41 469 000*
Aide relogement places d'affaires hors concession	*16 080 000*
Frais de déplacement IEC	*3 300 000*
Indemnisation IEC/Mosquée	*52 872 643*
Sous-total 1	7 017 811 827
TF	*3 141 852 000*
Sous-total 2	***3 141 852 000***
	10 159 663 827
Marge de négociation et d'imprévus (10%)	*1 015 966 383*
TOTAL 1	**11 175 630 210**
2. Mesures de mise en œuvre	
2.1. Recrutement de deux ONG facilitatrices (2,5%)	279 390 755
2.2. Appui aux structures facilitatrices locales	25 000 000
2.3. Appui aux partenaires techniques (2,5% des indemnisations)	279 390 755
Sous total 1	***583 781 510***
3. Mesures d'accompagnement	
3.1 Fonds d'appui social (3%)	335 268 906
3.2. Communication (1,5%)	167 634 453

Sous total 2	502 903 359
TOTAL 2	1 086 684 870
TOTAL GENERAL	**12 262 315 080**

I. DESCRIPTION DU PROJET

A. CONTEXTE GENERAL DU PROJET

L'armature urbaine de la région de Dakar présente une hiérarchisation très nette entre les zones urbaines qui la composent. A l'Ouest, confinée dans une presqu'île, la ville de Dakar, avec sa faible superficie de 550 km², se positionne comme une locomotive à la tête trop grosse et concentre l'essentiel des activités économiques des secteurs secondaire et tertiaire. Avec son poids démographique qui atteint aujourd'hui près de 3 millions d'habitants, sa caricature de macrocéphalie dépasse son territoire régional qui se démarque de loin des autres avec une densité de 5 404 habitants au km².

A l'Est, la zone périurbaine de Rufisque qui a perdu une bonne partie de son poids économique d'antan à cause de l'influence de la ville de Dakar, offre une plus grande ouverture vers l'Intérieur du pays ; son caractère semi-urbain et semi-rural maintient cette zone en situation de dépendance vis-à-vis de Dakar, mais offre beaucoup de potentialités de développement. C'est pourquoi, dans les coups partis du Plan directeur d'urbanisme de l'agglomération de Dakar horizon 2025, les concepteurs ont été guidés par le souci d'un rééquilibrage de ce territoire en mettant l'accent sur un accroissement prévisionnel des investissements et en développant les voies de communication.

Entre ces deux pôles, l'agglomération de Pikine avec une population recensée à 1 101 859[1], se dresse comme un goulot d'étranglement et un obstacle à la mobilité urbaine et aux déplacements interurbains. Constitué d'un tissu urbain hétéroclite du fait de son urbanisation chaotique et sous l'effet d'un poids démographique presque insupportable, les tentatives de rattrapage dans l'organisation de l'espace ont toutes été vaines. Démunis de presque tout équipement et de zones d'activités, Pikine se présente comme un bassin de main-d'œuvre pour les emplois manutentionnaires des secteurs d'activité de Dakar. C'est ainsi qu'on observe un mouvement pendulaire dans les déplacements interurbains dans lequel Pikine se présente comme une ville dortoir.

[1]Source : ANSD_RGPHAE_2013

Aussi, dans sa politique d'aménagement du territoire et de développement de pôles à l'Intérieur du pays, l'Etat du Sénégal a entrepris la construction de l'Autoroute à péage Dakar-Diamniadio qui a entre autres ambitions :

- de favoriser l'émergence de nouvelles zones d'investissement sur cet axe ;
- de permettre une connexion rapide entre les nouveaux pôles en cours de création comme le pôle de développement urbain de Diamniadio, le futur Centre international de Conférence de Diamniadio pour le prochain sommet la Francophonie et l'Aéroport International Blaise Diagne ainsi que les zones à vocation touristique de la petite Côte.

Compte tenu de toutes les implications que peut engendrer la réalisation d'un tel Projet d'infrastructure qui prend sa source en plein centre-ville, avec son cortège de populations et d'activités à déplacer, sans compter l'obstacle à la mobilité que va forcément entrainer la coupure que constitue l'Autoroute dans les zones densément peuplées, il a été décidé d'adjoindre à sa mise en œuvre 3 autres composantes dont la restructuration de Pikine Irrégulier Sud.

Ainsi le Projet d'Autoroute à péage comprend les volets suivants :

- la construction de l'infrastructure autoroutière avec tous les aménagements qui l'accompagnent ;
- la libération des emprises abritant le projet ;
- l'aménagement et l'équipement d'une zone de recasement à Tivaouane Peulh pour réinstaller les ménages déplacés du corridor de l'Autoroute ;
- la restructuration de Pikine Irrégulier Sud.

Pour assurer le financement de ce projet, le Gouvernement du Sénégal a fait appel à ses ressources propres mais aussi à celles de Partenaires Techniques et Financiers tout en profitant de l'opportunité qu'offre le mécanisme de "Partenariats Publics Privés" (PPP). Le financement de cette opération a été assuré par un groupe de bailleurs de fonds avec à sa tête la Banque Mondiale et, outre cette dernière, l'Agence Française de Développement (AFD) et la Banque Africaine de Développement (BAD).

La Société APIX s.a, chargée de la Promotion de l'Investissement et des Grands Travaux dont la mission est de superviser la réalisation d'infrastructures économiques et d'assurer la mise en œuvre de stratégies et programmes visant à favoriser et à développer l'investissement privé au Sénégal, assure la maîtrise d'ouvrage déléguée du projet et s'appuie sur les Ministères techniques pour la réalisation des travaux.

Dans le cadre du Projet de restructuration de PIS, l'AGETIP a été désignée pour assurer la supervision en tant qu'agence d'exécution.

B. DESCRIPTION DE LA ZONE DE PIS

1. Présentation de la zone de Pikine irrégulier sud

La ville de Pikine est située à environ 15 km à l'Est de Dakar ; crée au début des années 50, ellea connu une urbanisation galopante pour atteindre aujourd'hui une population de 1 101 859 habitants (recensement 2013 de l'ANSD) sur une superficie de 7 943 ha. Elle est bâtie sur un terrain caractérisé par une succession de dunes et de zones dépressionnaires appartenant à la zone éco géographique naturelle appelée Niayes.

Dans les dépressions inter dunaires, la nappe phréatique affleure souvent. Ces dépressions, jadis réservées aux cultures maraichères, ont fait l'objet d'occupations résidentielles lors des longues années de sécheresse, exposant aujourd'hui les occupants, avec le retour des fortes pluies, à des inondations fréquentes et les cantonnant dans des conditions de vie insalubres.

La ville de Pikine est longtemps laissée à elle-même et son urbanisation s'est intensifiée de tous les côtés, de façon anarchique, se poursuivant surtout vers le Sud et l'Ouest avec d'importantes zones d'habitats irréguliers.

Au sein de Pikine Irrégulier Sud (PIS), une partie a fait déjà l'objet d'un important programme de restructuration et de régularisation foncière. Ce projet est mis en œuvre par la Fondation Droit à la Ville (FDV) poursuivant ainsi le travail entamé depuis 1992 par l'ancien projet DUA/GTZ.

Dans un contexte de poussée démographique, la demande croissante de terrains pour l'habitat, la spéculation foncière et l'absence de contrôle effectif de l'Etat, ont rapidement conduit à une occupation irrégulière massive de la zone ; les terrains (titrés ou non) ont été occupés, subdivisés et construits en dehors des procédures formelles ; l'absence d'alignement et l'étroitesse des voies accentuent le manque global d'accessibilité ; le niveau général d'équipement reste très insuffisant, toutes choses qui limitent les possibilités d'organisation et de développement harmonieux de la zone.

La zone de Pikine irrégulier Sud (PIS), objet de la présente étude, est comprise entre la ligne de Chemins de Fer, la Route Nationale n° 1, le carrefour Seven-Up et elle se termine à la limite de la clôture de la forêt classée de Mbao.

Elle couvre une superficie de 857 ha 77 a et traverse cinq (5) Communes d'Arrondissement de la zone de Pikine Sud, à savoir :

- Guinaw Rails Nord (55 ha 84 a) ;
- Guinaw Rails Sud (125 ha 53 a) ;
- Thiaroye Gare (129 ha 52 a / correspondant à la partie comprise dans la zone d'étude) ;
- Tivaouane Diacksao (101 ha 41a) ;
- Diamaguène Sicap Mbao (445 ha 47 a).

La zone est caractérisée de façon générale par l'insécurité foncière marquée par une précarité de l'habitat avec une occupation irrégulière du sol, l'insalubrité, l'insécurité et le manque d'infrastructures de base.

2. Programme de restructuration de PIS

Le programme de restructuration de PIS tel que conçu à l'origine a été redimensionné pour plusieurs raisons dont l'intervention d'autres structures de l'Etat qui conduisent des projets de lutte contre les inondations et surtout l'absence de couverture financière correspondant à l'intégralité du Projet.

Cependant, les volets prioritaires retenus dans ce programme ont tenu compte de la réalité du terrain mais aussi de l'aspiration des populations recueillie lors des enquêtes de l'étude de préfaisabilité conduite par le bureau d'étude URBAPLAN lors de l'élaboration du premier PAR de la zone de PIS en 2006/2007. Parmi les demandes exprimées par les populations, 76% ont souhaité disposer d'un bon réseau de drainage ; 69% ont mis à la tête de leurs préoccupations un bon réseau de voirie, ainsi que la construction d'équipements socio-collectifs.

Parmi ces 3 volets, l'accent est mis sur la mise hors d'eau compte tenu des inondations récurrentes dans cette zone.

Ce programme a donc pour objectifs principaux:

- l'amélioration des conditions de vie de la population par un meilleur accès aux services de base tels que la santé, l'éducation et les infrastructures commerciales ;
- de fournir un meilleur accès aux infrastructures et équipements locaux, régionaux et nationaux afin de renforcer l'intégration et l'accessibilité aux services urbains ;
- de développer un réseau d'assainissement pluvial acceptable destiné à limiter ou arrêter les inondations récurrentes dans ces quartiers.

Les travaux porteront sur les volets suivants :

- La réalisation d'équipements structurants et de proximité, tels que :
    - le pôle socio-éducatif de Seven-Up,
    - le pôle économique de Waranka,
    - une école primaire à Tivaouane Diacksao et
    - une école primaire à Diamagueune Sicap Mbao ;
- Le réseau viaire comprenant toutes les voiries principales, dont les axes privilégiés sont ceux qui se raccordent aux rétablissements de l'Autoroute à péage et à la Route nationale; au total, 11 axes seront concernés par les travaux ;
- Le dispositif de mise hors d'eau par la réalisation de 9 bassins de rétention au sud de l'Autoroute et des canalisations (4205 mètres linéaires) pour relier les bassins.

Plusieurs concessions devront faire l'objet d'un déplacement avec l'exécution du programme de restructuration de PIS.

Un premier PAR de la restructuration de PIS a été élaboré dans le cadre de la mission d'étude pré-APS par le Groupement URBAPLAN/INGESAHEL.

Le présent PAR est élaboré en tenant compte des enseignements tirés du premier et en s'appuyant sur les données issues des études APD de la restructuration de PIS.

3. Justificatifs de l'établissement du PAR

L'élaboration du présent PAR se justifie par le souci de circonscrire le nombre de personnes à déplacer au programme prioritaire décrit ci-dessus, étant donné que le PAR réalisé dans le cadre des études techniques, environnementales et sociales faites par le groupement de bureaux d'études STUDI/SACI concernait le programme de restructuration dans sa globalité.

Ce PAR a permis également de procéder à une fiabilisation et une actualisation par le Groupe Opérationnel de Dakar des données du recensement fait par le Groupement STUDI/SACI qui date de 2011.

II. IMPACTS POTENTIELS DU PROJET

A. ACTIVITES QUI ENGENDRERONT LA REINSTALLATION

De façon générale, trois activités vont entrainer la réinstallation. Il s'agit des travaux i) de la mise hors d'eau, ii) d'amélioration du réseau viaire et iii) de la réalisation d'équipements socio-collectifs.

1. La mise hors d'eau

La réalisation des ouvrages liés à la mise hors d'eau de Pikine Irrégulier Sud (bassins de rétention, supports d'écoulement) entraînera nécessairement des dommages importants et fera perdre aux habitants terrains, bâtiments et autres ressources de différentes natures (revenus de places d'affaires, revenus locatifs, équipements domestiques, etc.). Ces ouvrages d'envergure utilisent beaucoup d'espace et nécessiteront une libération totale des emprises, ce qui veut dire que toutes les familles installées sur les différents sites d'implantation seront touchées et devront par conséquent être réinstallées.

Au titre des ouvrages, il est à noter :

- la réalisation du collecteur EP3 qui se développe sur un linéaire de 391 m et débouche dans la mare de Lamsar qui sera aménagée en 2 bassins de rétention BR3.7 et BR3.9 ;
- les bassins BR4.7, BR4.8, BR4.9 qui vont impacter notamment une partie du terrain abritant un dépôt de l'ancienne SOTRAC devenue Dakar Dem Dikk ;
- le BR 2.2 et le BR 3.8 ;
- le BR 5.3.

2. La voirie

A cause de l'occupation dense et anarchique dans la zone de PIS, l'ouverture des voies sera une action d'extension, donc d'occupation de nouveaux espaces et aura de ce fait des impacts importants sur les habitations. Le projet, dans sa conception a privilégié l'élargissement de voies déjà existantes en lieu et place de création de nouveaux tracés, dans le but de réduire au maximum les réinstallations involontaires.

En effet, malgré les impacts potentiels qu'entraîneront une telle action, l'ouverture des voies projetées est une nécessité pour améliorer la mobilité, la sécurité et même le développement économique de la zone.

11 voies sont concernées par cet élargissement : axes 5 ; 8 ; 15 ; 39 ; 37 ; 34 ; 44 ; 48 ; 42 ; 43 : 46
(ces trois derniers axes sont localisés dans la zone de Yeumbeul Sud).

3. Equipements socio-collectifs

La construction de ces équipements pour lesquels des emplacements avaient été identifiés lors de la planification participative sur des espaces pas densément occupés, entraînera néanmoins des pertes de terrains et de bâtis qui, conséquemment, engendreront des déplacements de populations.

En effet, les nouveaux équipements scolaires à créer et l'extension de certains (écoles élémentaires et collèges) demanderont de nouvelles emprises à libérer pour respecter les normes de surface indiquées par la Direction des Constructions scolaires.

Pour le pôle Seven-Up, le projet a l'opportunité de minimiser les coûts d'indemnisation d'autant que seuls des terrains nus sont concernés et les propriétaires sont d'ailleurs très peu nombreux.

Par contre la réalisation du pôle de Waranka connaîtra des déplacements plus importants et plus coûteux en termes d'indemnisation en raison de l'extension du marché et des équipements prévus qui empièteront sur des terrains et espaces d'habitation.

Les équipements à réaliser sont ainsi constitués :

- **Pôle seven UP :**
  - 2 CEM
  - un pôle sportif
- **PôleWaranka :**
  - Maison artisanale
  - Gare routière
  - Nouveau marché
- **Deux écoles de proximité :**
  - Une école primaire à Tivaouane Diacksao
  - Une école primaire à Diamaguene Sicap Mbao

B. ALTERNATIVES CONSIDEREES DANS LE BUT DE MINIMISER LA REINSTALLATION ET MECANISMES POUR MINIMISER LA REINSTALLATION PENDANT LA MISE EN MARCHE

1. Les alternatives considérées

Au regard des ouvrages de mise hors d'eau à réaliser, l'emplacement des bassins de rétention a été choisi dans des zones qui constituent pour la plupart des exutoires naturels, des points bas où il n'y a pas beaucoup de résidents ou d'activités.

En ce qui concerne les axes de voirie retenus, ils sont dans leur majorité raccordés aux rétablissements de l'Autoroute à péage et connectés à la Route Nationale et donc disposent déjà d'une grande dimension.

2. Décisions prises afin de minimiser les impacts sociaux dans la zone de PIS

Parmi les décisions prises pour minimiser les impacts sociaux, figure la possibilité aux PAP de rester sur place tant que le reliquat de son terrain après l'impact n'est pas inférieur à 80 m² tel que l'exige la règlementation nationale en matière d'urbanisme.

III. OBJECTIFS DU PAR

La Politique opérationnelle 4.12 en matière de réinstallation adoptée par la Banque Mondiale trouve sa justification sur le principe qu'un projet, fut-il d'intérêt public, doit éviter de porter préjudice à des populations.

Les actions de réalisation de la restructuration sont orientées de façon à minimiser fortement les impacts sociaux. Les actions vont permettre de mieux structurer les voiries primaires et secondaires des quartiers de PIS pour une meilleure mobilité des populations avec la nouvelle réorientation de l'espace social. La restructuration de PIS est une opportunité pour les populations d'améliorer leur cadre de vie en générale et de se retrouver aussi dans une situation de sécurisation foncière qui leur a toujours manqué.

Les décisions prises dans le cadre de cette opération de restructuration vont toutes dans ce sens. C'est ainsi qu'il a été décidé de :

- réduire au maximum le déplacement de populations : Lors de la planification du projet, les participants aux ateliers ont opté pour l'élargissement de routes ou ruelles existantes en ce qui concerne la voirie plutôt que de créer de nouveaux tracés qui impacteraient beaucoup plus de familles. Pour les équipements aussi, les zones libres, libérées par la FDV et le plan Jaxaay ou tout simplement désertées par leurs occupants ont été privilégiées pour les accueillir. Les ouvrages liés à la mise hors d'eau seront implantées dans les zones basses naturellement dédiés à les accueillir ;
- prendre en compte les situations de vulnérabilité;
- s'assurer que les personnes à déplacer sont consultées et ont l'opportunité de participer à toutes les étapes charnières du processus d'élaboration et de mise en œuvre de la réinstallation et des compensations;
- s'assurer que les indemnisations déterminées sont à la hauteur des impacts subis ;
- établir un processus de compensation équitable, transparent, efficace et rassurant;
- assister les personnes affectées dans leurs efforts pour améliorer leurs moyens d'existence et leur niveau de vie, ou du moins à les rétablir, en termes réels, à leur situation d'avant déplacement ou à celui d'avant la mise en œuvre du projet, selon le cas le plus avantageux pour elles;
- s'assurer que les activités de réinstallation involontaires sont conçues et exécutées en tant que programme de développement durable avec suffisamment de ressources d'investissement afin que les personnes affectées par le projet aient l'opportunité d'en partager les bénéfices.

A. ETUDES SOCIO-ECONOMIQUES

L'étude socioéconomique a pour objectif de décrire le contexte actuel et de mettre en évidence les enjeux de développement liés à la restructuration qui devront être pris en charge par le PAR.

Elle a été menée afin d'apporter un appui technique au projet pour l'examen de sa viabilité et les implications socioéconomiques de la mise en œuvre de la restructuration de PIS.

Elle vise à analyser l'intérêt du projet pour les différentes parties prenantes, apprécier les enjeux et les impacts au niveau des populations et de leurs activités localisées dans les territoires desservis.

Ce n'est qu'avec une telle connaissance de la dynamique socio-économique qu'il sera possible d'appréhender la validité socio-économique du programme et des investissements envisagés.

1. Les cibles

Ce rapport sur l'étude socio-économique démarrée en 2011 et actualisée en 2013/2014, est le résultat d'enseignements tirés d'une « enquête ciblée » menée dans l'ensemble des cinq Communes d'arrondissement de Pikine Irrégulier Sud (PIS). Elle a concerné l'ensemble des ménages directement impactés par le projet de restructuration dans toutes les zones impactées par les trois composantes majeures de la restructuration que sont la voirie, la mise hors d'eau et les équipements communautaires.

Emprise globale PIS							
Concessions impactées			**Ménages impactées**			**Places d'affaires impactées**	
Habitées	Non habitées	Terrains nus	Propriétaires	Locataires	Hébergés	Dans concession	Hors concession
427	78	175	274	916	65	247	242
680			**1255**			**489**	

Ces trois composantes impactent 680 concessions dont 321 concernées par la voirie, 261 par la mise hors d'eau et 98 par les équipements. Pour ces impacts, on dénombre 427 concessions habitées par 1255 ménages, 78 concessions inhabitées et 175 terrains nus. Parmi les raisons avancées pour les abandons des concessions, il est cité l'inaccessibilité pour cause d'inondations, l'insécurité liée au manque de garantie quant à la solidité de la structure, les bâtiments encore en chantier, etc. La typologie des ménages a été établie et correspond généralement à trois catégories : les ménages propriétaires résidents (274), les ménages locataires (916) et les ménages hébergés (65).

Des places d'affaires dans la zone vont aussi subir ces impacts. Deux catégories ont été principalement recensées: les places d'affaires situées dans des concessions (247) et les places d'affaires hors concessions (242).

L'objectif assigné à l'étude socio-économique est d'effectuer sur le territoire du Projet, une enquête pour documenter et capitaliser les indications pertinentes sur les aspects économiques et sociaux de la vie des populations, qui seront utilisées ultérieurement dans l'élaboration et l'exécution du PAR de Pikine Irrégulier Sud (PIS).

L'enquête a permis d'obtenir des indications concernant la structure et l'organisation sociale de la zone, la démographie et la structure des ménages, l'accès aux services sociaux de base, l'accès au logement, les activités des chefs de ménages, etc.

2. Principaux résultats de l'enquête socio-économique

TABLEAU N°1 : Concessions, ménages et places d'affaires impactés par la voirie

VOIRIE							
Concessions impactées			**Ménages impactées**			**Places d'affaires impactées**	
Habitées	- Non habitées	Terrains nus	Propriétaires	Locataires	Hébergés	- Dans concession	- Hors concession
280	26	15	180	612	42	181	191
321			**834**			**372**	

323 concessions sont impactées par la composante voirie qui est la plus consommatrice d'espaces dans une zone densément peuplée et anarchiquement occupé. La mobilité est très difficile dans la zone dont le développement économique dépendra d'une grande amélioration des possibilités de déplacements. Ces 323 concessions abritent 834 ménages dont 180 ménages propriétaires, 612 ménages locataires et 42 ménages hébergés.

Le nombre important de ménages locataires renseigne sur le dynamisme de la zone où prolifèrent les petits métiers informels mais aussi sur le caractère de cité dortoir où nombre de fonctionnaires et travailleurs autonomes se sont installés pour ses bas loyers. Le nombre de locataires triple pratiquement celui des propriétaires, ce qui signifie que les ménages propriétaires tirent une part importante de leurs revenus sur la location de tout ou partie de leur habitation.

Le commerce et l'artisanat de services sont les principales activités dans la zone et expliquent le grand nombre de places d'affaires dans les habitations (191 dans concession) et sur les espaces encore disponibles dans la zone (191 hors concession souvent implantées sans aucune autorisation préalable).

Les terrains nus le sont généralement pour cause d'abandon à cause des inondations récurrentes dans ces banlieues depuis la fin des années 80.

TABLEAU N°2 : Concessions et ménages impactés par la mise hors d'eau

MISE HORS D'EAU							
Concessions impactées			**Ménages impactées**			**Places d'affaires impactées**	
Habitées	- Non	Terrains nus	Propriétaires	Locataires	Hébergés	Dans concession	Hors concession

	habitées						
71	42	148	38	100	18	9	49
261			**156**			**58**	

La réalisation des infrastructures de mise hors d'eau impacte 261 concessions dont 71 sont occupées par 156 ménages (38 propriétaires, 100 locataires et 18 hébergés). 42 parcelles non habitées (abandonnées ou en chantiers) sont recensées et des terrains nus au nombre de 148.

58 places d'affaires sont aussi recensées dans ce volet dont 9 dans les concessions et 49 en dehors des concessions.

TABLEAU N°3 : Concessions, ménages impactés par les équipements

EQUIPEMENTS							
Concessions impactées			**Ménages impactées**			**Places d'affaires impactées**	
Habitées	Non habitées	Terrains nus	Propriétaires	Locataires	Hébergés	Dans concession	Hors concession
76	10	12	56	204	5	47	2
98			**265**			**49**	

La réalisation des équipements collectifs impacte 99 concessions dont 77 sont habitées par 265 ménages (56 propriétaires, 204 locataires et 5 hébergés). 10 parcelles non habitées (abandonnées ou en chantiers sont recensées et des terrains nus au nombre de 12.

51 places d'affaires sont aussi recensées dans ce volet dont 49 dans les concessions et 2 en dehors des concessions.

B. CADRE JURIDIQUE

La politique d'acquisition des terres dans le cadre du projet d'Autoroute à péage obéit à deux procédures différentes : celle de la législation nationale sénégalaise et celle édictée dans la politique de la Banque Mondiale sur la réinstallation involontaire de personnes à l'occasion des projets de développement, contenue dans l'OP 4.12.

La combinaison des deux procédures devrait plutôt enrichir les stratégies de la réinstallation en donnant plus de garantie de justice et d'équité vis-à-vis des personnes déplacées.

En cas de divergence entre les deux procédures, la personne réinstallée bénéficie de celle qui est la plus favorable pour elle.

1. Régime foncier national

Les terres du Sénégal peuvent être classées en trois catégories :

- Le domaine national est constitué par les terres non classées dans le domaine public, non immatriculés ou dont la propriété n'a pas été transcrite à la conservation des hypothèques ;

- Le domaine de l'Etat qui comprend le domaine public et le domaine privé qui sont les biens et droits immobiliers qui appartiennent ou qui sont gérés par l'Etat ;
- Le domaine des particuliers constitue les terres immatriculées au nom des particuliers.

La législation foncière résulte de plusieurs textes. Les plus importants de ces textes méritent d'être présentés :

1. La loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;
2. La Loi n° 76-66 du 2 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat ;
3. La loi n°76-67 du 2 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
4. La Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la Propriété foncière (publiée au J.O. N° 6607 du samedi 13 août 2011) qui s'applique au domaine des particuliers ;
5. Le Code des Obligations Civiles et Commerciales.

1.1 La loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national

Au lendemain de l'indépendance, les nouvelles autorités ont mis en place un régime spécifique d'occupation des terres à travers la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national et ses textes d'application, notamment le décret n° 64-573 du 30 juillet 1964. L'article premier de la loi sur le domaine national dispose : «*constituent de plein droit le domaine national, toutes les terres non classées dans le domaine public, non immatriculées ou dont la propriété n'a pas été transcrite à la conservation des hypothèques à la date d'entrée en vigueur de la présente loi ; ne font pas non plus partie de plein droit du domaine national les terres qui, à cette date, font l'objet d'une procédure d'immatriculation au nom d'une personne autre que l'Etat ».* Cette loi foncière importante qui pose des règles précises n'est pas appliquée de manière rigoureuse.

Les terres du domaine national sont divisées en quatre zones :

- Les zones pionnières qui sont des zones d'action spéciales qui ne sont pas encore aménagées ;
- Les zones urbaines qui sont constituées par les terres du domaine national qui servent pour l'habitat en milieu urbain et qui se situent sur le territoire des communes ;
- Les zones classées qui sont des espaces protégés. Les terres des zones classées sont considérées comme une réserve foncière permanente. Ces zones sont prévues spécialement pour assurer la protection de l'environnement et le développement durable ;
- Les zones de terroirs qui sont les zones les plus importantes et elles sont relatives à l'agriculture, à l'élevage et au parcours du bétail.

Les collectivités locales bénéficient de compétences foncières importantes sous le contrôle de l'Etat. La loi n° 96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, communes et communautés rurales[2] précise les attributions foncières du Conseil régional et du conseil municipal

[2] Il est à noter que cette loi a été récemment abrogée par la loi n° 2013-10 du 28 décembre 2013 portant code général des collectivités locales qui institue dorénavant les conseils départementaux et les conseils municipaux.

par rapport à la gestion et à l'utilisation du domaine. L'article 26 de cette la loi précise que pour tout projet ou opération de la compétence de l'Etat dans les zones urbaines, celui-ci prend la décision après consultation du conseil régional et du conseil municipal concerné. En l'occurrence, la construction de l'Autoroute à péage est manifestement un projet de la compétence de l'Etat et l'essentiel est de respecter la formalité substantielle que constitue l'information des collectivités locales touchées.

La loi n° 96-07 du 22 mars 1996 accorde aux collectivités locales des compétences en matière de planification, d'urbanisme et d'habitat. C'est ainsi que la région reçoit les compétences suivantes : l'élaboration de Plans régionaux de développement intégré, la coordination des actions de développement de la région, la passation avec l'Etat de contrats-plans pour la réalisation d'objectifs de développement économique et social, l'approbation des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme. Quant à la commune, elle élabore et exécute les plans d'investissement communaux, la passation de contrats-plans avec l'Etat, l'élaboration de plans directeurs d'urbanisme, des plans d'urbanisme de détails des zones d'aménagement concerté, de rénovation urbaine et de remembrement, les lotissements, leur extension ou restructuration, la délivrance de permis de construire, d'accords préalables, de certificats d'urbanisme et de permis de démolir, la délivrance de permis de clôturer, de permis de coupe et d'abattage d'arbres, l'autorisation d'installation et de travaux divers.

1.2 La Loi n° 76-66 du 2 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat

Le 2 juillet 1976, le législateur a adopté la loi n° 76-66 portant Code du Domaine de l'Etat. Le domaine de l'Etat est divisé en domaine public et domaine privé. Le domaine public est ensuite divisé en domaine public naturel et domaine public artificiel. L'incorporation d'un bien dans le domaine public artificiel résulte soit de son classement soit de l'exécution de travaux. Une fois qu'un espace entre dans le domaine public, il est en principe inaliénable (on ne peut pas le vendre) et imprescriptible (on ne peut pas y obtenir un droit de propriété parce qu'on y a vécu pendant plusieurs années).

En effet, le domaine public artificiel comprend les emprises des routes (loi n° 74-20 du 24 juin 1974 portant classement du réseau routier national) et de manière générale des voies de communication, les ouvrages réalisés en vue de l'utilisation des forces hydrauliques (barrages, puits, forages, les conduites d'eau), les halles et marchés, les servitudes d'utilité publique

Le Code du Domaine de l'Etat précise qu'il appartient à l'Etat d'assurer la gestion du domaine public artificiel dont les dépendances n'ont pas fait l'objet d'un transfert de gestion au profit notamment d'un concessionnaire. En outre, le domaine public artificiel peut faire l'objet de plusieurs titres d'occupation dont le retrait ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité. Il s'agit :

- Des permissions de voirie qui permettent la construction d'installations légères, démontables ou mobiles et qui ne doivent pas avoir une emprise importante sur le domaine public;
- Des autorisations d'occuper le domaine public naturel ou artificiel ;
- Des concessions et des autorisations d'exploitation donnant lieu au paiement de redevances.

L'Etat peut accorder sur son domaine privé non affecté plusieurs titres :

1. Autorisation d'occuper à titre précaire et révocable lorsque le terrain est situé dans une zone non encore dotée d'un plan d'urbanisme ou dont le plan d'urbanisme doit être révisé dans un délai proche. L'attributaire est tenu de payer une redevance dont le montant est déterminé en fonction de la valeur du terrain et des avantages dont il peut tirer de l'exploitation. L'autorisation peut être retirée à tout moment sans indemnité en respectant un préavis de trois mois par lettre recommandée.
2. Bail ordinaire qui permet au locataire la jouissance du terrain pour une durée qui ne peut excéder 18 ans. Il est interdit au bailleur de céder son bail ou de faire sous-location. Le Ministre chargé des finances peut procéder à la résiliation du bail sans indemnité.
3. Bail emphytéotique qui dure 18 ans au minimum et 50 ans au maximum avec possibilité de renouvellement. Le bail emphytéotique peut être résilié par le Ministre chargé des finances.
4. Concession du droit de superficie à l'égard des terrains situés en zone résidentielle et dotés d'un plan d'urbanisme de détail.

Dans le cadre de la construction de l'Autoroute, sont concernés des espaces qui relèvent du domaine public artificiel (routes), du domaine privé affecté qui comprend les immeubles mis à la disposition de l'Etat pour leur permettre d'assurer leur fonctionnement (prison) et du domaine privé non affecté (bail ordinaire, bail emphytéotique).

Tout d'abord, l'Etat peut dans son domaine privé céder aux collectivités locales (région ou commune notamment) des biens qui faisaient partie de son patrimoine. Cette première innovation permet aux collectivités locales de se doter d'une assise foncière à travers l'acquisition de certains immeubles.

1.3 Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la Propriété foncière

La législation foncière est complétée par un système plus classique relatif à la propriété privée. C'est la loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la propriété foncière qui encadre le système de l'immatriculation des terres et des livres fonciers.

Ce régime a pour but d'organiser la propriété foncière en assurant aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles, et en leur délivrant un titre foncier définitif et inattaquable. Il permet également de mettre à la disposition du public toutes les informations relatives à la propriété immobilière, de faciliter les transactions et d'assurer la sécurité du crédit.

Après plusieurs décennies de pratique, le décret du 26 Juillet 1932 a été abrogé et remplacé par la **Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la Propriété foncière** qui a réactualisée la réglementation, afin de la mettre en harmonie avec l'arsenal juridique en vigueur au Sénégal.

Cette réglementation a ainsi été modernisée et mise en adéquation avec les réalités économiques et sociales.

La loi 2011-07 précise les démembrements du droit de propriété, ainsi que les droits dont dispose le propriétaire. L'immatriculation permet d'obtenir un titre foncier sur les terres. Dans l'espace qui

sera touché par le tracé de l'Autoroute, des titres fonciers y ont été décelés lors des recensements. Donc, la réinstallation nécessite la connaissance des mécanismes de récupération des terres pour la construction de l'Autoroute.

1.4 Le Code des Obligations civiles et Commerciales et textes connexes(le bail à usage d'habitation)

Le bail à usage d'habitation est une catégorie de contrats régie par les articles 544 et s. du COCC. Il s'agit d'un contrat par lequel le bailleur s'oblige à fournir au preneur pendant une certaine durée la jouissance d'un immeuble destiné à l'habitation contre le paiement d'un loyer. Le bail peut être verbal s'il est à durée non déterminée, mais il doit être écrit s'il a une durée déterminée. La substitution de locataire se fait par la cession du bail ou par la sous-location. La cession du bail se fait par écrit, avec l'accord écrit du bailleur et après notification du nom du cessionnaire au bailleur. Quant à la sous-location, elle est soumise à plusieurs conditions :

1. Le locataire qui désire sous-louer doit notifier au bailleur le nom de son sous-locataire ainsi que le taux de la sous-location ;
2. Le montant du prix de la sous-location ne peut être supérieur au montant du loyer dû par le locataire au bailleur principal ;
3. Le locataire principal doit obtenir l'accord exprès et écrit du bailleur avant de procéder à la sous-location sous peine de résiliation du bailleur principal.

Mais, il existe une différence importante entre les règles posées par les textes et leur application. Le domaine public est parfois occupé de manière anarchique et des terrains privés sont parfois occupés sans aucun respect de la réglementation. Ainsi dans le tracé de l'Autoroute, il y a des personnes à déplacer qui sont « locataires », mais elles ne bénéficient pas de titres d'occupation tels que le postule le Codes des Obligations civiles et commerciales.

2. Procédures d'expropriation nationales

2.1 Procédures générales

C'est la loi 76 – 67 du 02 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique qui constitue la base légale pour les procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique (ECUP). L'article premier de ce texte définit l'ECUP comme « *la procédure par laquelle l'Etat peut, dans un but d'utilité publique et sous réserve d'une juste et préalable indemnité, contraindre toute personne à lui céder la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier ».*

L'expropriation doit respecter les deux conditions suivantes :

- Préalable en ce sens que l'indemnité est fixée, payée ou consignée avant la prise de possession ;
- Juste en ce sens que l'indemnité doit réparer l'intégralité du préjudice, l'exproprié devant être replacé, dans des conditions quasi-similaires à sa situation antérieure. L'indemnité allouée doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé à l'exproprié.

L'acquisition amiable ou l'expropriation des terrains nécessaires à l'exécution d'opérations déclarées d'utilité publique est toujours faite et prononcée au profit de l'Etat qui a la possibilité de se faire assister soit par le service de la compétence duquel relève le projet, soit par la collectivité publique autre que l'Etat, l'établissement public, la société nationale ou la société à participation publique qui doit réaliser le projet. L'Etat peut mettre le terrain exproprié à la disposition d'une collectivité publique ou d'une personne privée qui doit exécuter les travaux ou réaliser les opérations.

L'expropriation des terres est soumise au respect d'une procédure très rigoureuse qui a pour objet de garantir les droits des personnes expropriées aussi bien dans la phase administrative que dans la phase judiciaire. En effet, l'expropriation ne peut être prononcée tant que l'utilité publique n'a pas été déclarée et que les formalités prévues n'ont pas été respectées. Elle s'applique à tous les travaux publics, à des projets relatifs à la salubrité publique, à ceux qui touchent à la conservation des sols, aux aménagements hydro-électriques et à l'exécution de plans de développement et de programmes d'aménagement. La DUP du Projet d'Autoroute a été prise en 2003 ; la « Restructuration de PIS » est prise en compte par ce décret, en tant que composante à part entière du Projet d'Autoroute.

« L'acte déclaratif d'utilité publique (…) arrête si l'importance de l'opération le justifie, un programme de réinstallation provisoire ou définitive de la population dont la réalisation du projet doit entraîner le déplacement » (article 33 loi n° 76-67 du 2 juillet 1976). En outre, le décret prononçant le retrait des titres d'occupation et qui fixe en même temps le montant des indemnités de retrait, peut préciser les modalités d'exécution du programme de réinstallation de la population (article 35 loi n° 76-67 du 2 juillet 1976).

L'utilité publique est déclarée par un décret qui doit fixer le délai pendant lequel l'expropriation doit avoir lieu. Le délai ne peut pas en principe dépasser trois ans (article 3 loi n° 76-67 du 2 juillet 1976). Néanmoins, les effets de la déclaration d'utilité publique peuvent être prorogés pour une durée au plus égale à deux ans. En outre, si les biens expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique, ne reçoivent pas dans un délai de cinq ans à la suite du procès-verbal d'accord amiable ou de l'ordonnance d'expropriation, la destination prévue par la déclaration, ou si l'expropriant renonce à leur donner cette destination, les ayants droit peuvent en demander la rétrocession (article 31 loi n° 76-67 du 2 juillet 1976). La déclaration d'utilité publique doit être précédée d'une enquête dont l'ouverture est annoncée publiquement afin que les populations puissent faire des observations. Mais en cas d'urgence et s'il est nécessaire de procéder à la réalisation immédiate du projet, un décret pris après enquête et avis favorable de la commission de contrôle des opérations domaniales déclare l'opération d'utilité publique et urgente, désigne les immeubles nécessaires à sa réalisation et donne l'autorisation au maître d'ouvrage de prendre possession desdits immeubles (article 21 loi n° 76-66 du 2 juillet 1976).

2.2 Procédures selon la catégorie foncière

L'expropriation des terres ou de manière générale le retrait des terres pour l'exécution du projet d'Autoroute à péage s'applique à plusieurs espaces fonciers :

➢ Expropriation et indemnisation des terrains du domaine national situés en zones urbaines

Lorsque l'Etat décide de récupérer des terres du domaine national situées en zone urbaine pour des opérations d'utilité publique, il immatricule les terres en son nom selon les règles suivantes :

- Acte déclaratif d'utilité publique pris conformément aux règles applicables en matière d'expropriation pour désigner la zone nécessaire à la réalisation du projet ;
- Estimation des indemnités à verser par une commission en tenant compte exclusivement des constructions, aménagements, plantations et cultures existant dans la zone atteinte et réalisés par les bénéficiaires ;
- Procès-verbal des opérations dressé par la Commission faisant apparaître les informations nécessaires et faisant ressortir le cas échéant toute mesure nécessaire à la réinstallation de la population déplacée ;
- Décret pris au vu du procès-verbal prononçant la désaffectation de la zone atteinte, ordonne le paiement de l'indemnité et s'il y a lieu arrête un programme de réinstallation de la zone.

C'est la procédure en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique qui est utilisée pour l'indemnisation.

➢ Expropriation et indemnisation des terrains du domaine de l'Etat

En ce qui concerne le domaine public naturel ou artificiel de l'Etat, l'indemnisation n'est pas prévue en cas de retrait du terrain par l'Etat. L'article 13 de la loi n° 76-66 du 02 juillet portant Code du domaine de l'Etat précise « les autorisations d'occuper le domaine public naturel ou artificiel sont accordées à titre personnel, précaire et révocable ».

L'Administration des Domaines peut être amenée à procéder à des échanges de terrains si elle est saisie dans ce sens par les propriétaires ou les titulaires de droits réels immobiliers dont les biens ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique et qui ont choisi d'être indemnisés en nature. Dans ce cas, l'instruction commence par une consultation des services du Cadastre et de l'Urbanisme dont les avis sont recueillis avant la présentation du dossier devant la Commission de Contrôle des Opérations Domaniales (CCOD). La CCOD doit donner son avis sur l'opportunité, la régularité et les conditions financières des acquisitions d'immeubles de droits immobiliers. L'avis favorable de cette dernière permet la rédaction d'un acte portant échange du terrain sollicité contre celui qui a été exproprié. La procédure d'expropriation aboutit à une prise de possession du bien par l'Etat ou la personne morale concernée et implique, en terme de compensation, le désintéressement du propriétaire ou du titulaire du droit réel immobilier en numéraire.

Pour les terrains à mettre en valeur, ils peuvent faire l'objet d'autorisations d'occuper à titre précaire et révocable, de baux ordinaires ou emphytéotiques. L'autorisation d'occuper peut être retirée à tout moment, sans indemnité (art. 37 de la loi 76-66 du 02 juillet portant code du domaine de l'Etat). Le bail peut être résilié par l'Etat, sans indemnité (art. 38 de la loi 76-66 du 02 juillet portant code du domaine de l'Etat). Le bail emphytéotique peut aussi être résilié par l'Etat sans indemnité (art. 39 de la loi 76-66 du 02 juillet portant code du domaine de l'Etat).

Pour les terrains mis en valeur et dont le bénéficiaire a un bail ordinaire ou un bail emphytéotique, leur reprise totale ou partielle pour cause d'utilité publique, avant l'expiration du bail a lieu dans les formes déterminées en matière d'expropriation moyennant une indemnité établie en tenant compte exclusivement de la valeur des constructions et aménagements existants réalisés conformément aux dispositions du contrat passé avec l'Etat.

- Expropriation et indemnisation des terrains du domaine des particuliers

Pour ces terres, un décret désigne la zone concernée et il est procédé à l'estimation des indemnités à verser aux occupants par la commission prévue en matière d'expropriation. L'art. 38 du décret n°64-573 du 30 juillet 1964 fixant les conditions d'application de la loi 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national dans sa version modifiée par le décret 91-838 du 22 août 1991 permet à tous occupants d'être indemnisés. En effet ce dernier décret a supprimé de l'article originel (du décret de 1964) l'alinéa suivant « il n'est dû aucune indemnité aux occupants qui se sont installés malgré défense faite par l'administration ou en contravention aux lois et règlements ».

2.3 Types d'indemnisation

L'Etat a le droit d'indemniser en nature ou en argent. Quant à l'indemnisation en nature (l'échange), l'Administration des Domaines peut être amenée à procéder à des échanges de terrains si elle est saisie dans ce sens par les propriétaires ou les titulaires de droits réels immobiliers dont les biens ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique et qui ont choisi d'être indemnisés en nature. Dans ce cas, l'instruction commence par une consultation des services du Cadastre et de l'Urbanisme dont les avis sont recueillis avant la présentation du dossier devant la Commission de Contrôle des Opérations Domaniales. L'avis favorable de cette dernière permet la rédaction d'un acte portant échange du terrain sollicité contre celui qui a été exproprié. Cet acte, dressé en six (06) exemplaires au moins et signé par le requérant et l'autorité administrative (Gouverneur ou Préfet) assistée du Receveur des Domaines territorialement compétent, doit être approuvé, pour être authentique, par le Directeur Général des Impôts et Domaines si la superficie du terrain n'excède pas 200 m² et par le Ministre chargé des Domaines au-delà de cette superficie.

Quant à l'indemnisation en argent, l'article 14 de la loi n° 76-67 du 2 juillet 1976 précise que l'expropriant peut, moyennant paiement ou consignation de l'indemnité provisoire, prendre possession de l'immeuble.

3. Les procédures de l'OP.4.12 de la Banque Mondiale

A côté des procédures nationales prévues en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, sur le plan international, l'OP 4.12 de la BM prévoit certains principes applicables en matière de recasement. En effet, la réinstallation involontaire est à organiser afin qu'elle n'aboutisse pas à de graves problèmes économiques, sociaux et environnementaux. C'est ainsi que la politique opérationnelle OP 4.12 "Réinstallation Involontaire des Populations" (décembre 2001) est suivie lorsqu'un projet financé par la Banque Mondiale est susceptible d'entraîner une réinstallation involontaire, des impacts sur les moyens d'existence, sur l'acquisition de terre ou des restrictions d'accès à des ressources naturelles. Ces impacts sont les suivants:

1. Le retrait des terres peut provoquer :
   - Une relocalisation ou une perte de l'habitat ;
   - Une perte d'actifs ou d'accès aux moyens de production ;
   - Une perte de sources de revenus ou de moyens d'existence, que les personnes affectées soient ou non dans l'obligation de se déplacer sur un autre site.

2. La restriction involontaire de l'accès à des aires protégées, ce qui risque d'entraîner des conséquences négatives sur les moyens d'existence des personnes utilisant les ressources de ces zones.

3. Toute autre activité pouvant donner lieu à une réinstallation involontaire, en rapport direct avec le projet, ou nécessaire pour atteindre les objectifs du projet ou réalisés en parallèle avec le projet.

La procédure OP 4.12 de la BM exige non seulement la réinstallation des personnes déplacées, mais elle procède à une catégorisation en fonction de la vulnérabilité des individus. C'est ainsi que si une personne affectée est, pour une raison ou autre, plus vulnérable que la majorité des PAP, elle doit être assistée dans la mesure nécessaire pour se réinstaller. Le dédommagement des pertes subies doit être juste et équitable et le dédommagement doit lui permettre de bénéficier de l'assistance nécessaire à la réinstallation.

Les principales exigences que cette politique introduit sont les suivantes (voir aussi le chapitre VIII, point 1, Principes d'indemnisation):

- La réinstallation involontaire doit autant que possible être évitée ou minimisée, en envisageant des variantes dans la conception du projet ;
- Les personnes déplacées doivent être consultées et doivent participer à la planification et à l'exécution des programmes de réinstallation ;
- Lorsqu'il est impossible d'éviter la réinstallation, les actions de réinstallation doivent être conçues et mises en œuvre en tant que programmes de développement durable, en mettant en place des ressources suffisantes pour que les personnes déplacées par le projet puissent profiter des avantages du projet ;
- Les personnes déplacées doivent être assistées dans leurs efforts pour améliorer leur niveau de vie, ou au moins pour le restaurer à son niveau d'avant le déplacement.

Selon la politique OP 4.12, le plan de réinstallation ou le cadre de politique de réinstallation doivent comprendre des mesures permettant de s'assurer que les personnes déplacées ont été informées sur les différentes possibilités et sur leurs droits à la réinstallation, qu'elles ont été effectivement consultées sur des options de réinstallation techniquement et économiquement réalisables et qu'elles peuvent choisir entre ces options, qu'elles bénéficient d'une indemnisation rapide et effective au coût de remplacement intégral, pour les biens perdus du fait du projet et que si un déplacement physique de population doit avoir lieu en raison de la mise en place du projet, le plan de réinstallation ou un cadre de politique de réinstallation doit nécessairement comprendre les mesures suivantes :

- S’assurer que les personnes déplacées reçoivent une assistance (telle que des indemnités de déplacement) au cours du déplacement,
- S’assurer qu'elles puissent bénéficier de maisons d'habitation, d’entreprises, ou de terrains à usage d'habitation, ou de terrains agricoles, pour lesquels le potentiel de production et les avantages sont au moins équivalents aux avantages du site de départ.

La politique de la Banque mentionne que la préférence doit toujours être donnée, pour les personnes dont la subsistance est basée sur la terre, au remplacement de la terre perdue par des terrains équivalents, plutôt qu'à une compensation monétaire. En outre, si la législation nationale ne prévoit pas une compensation dont le niveau correspond au coût intégral de remplacement, la compensation sur la base de cette législation est à compléter par des mesures additionnelles pour combler les écarts possibles.

Lorsque ceci est nécessaire pour atteindre les objectifs de la politique, le plan d’actions de réinstallation (PAR) ou le cadre de politique de réinstallation (CPR) doivent également comprendre certaines mesures. Ces dernières permettent de s’assurer que les personnes déplacées bénéficient, d’une part, d'un soutien après le déplacement, durant une période de transition, sur la base d'une estimation du temps nécessaire à la restauration de leur niveau de vie et, d’autre part, d’une assistance en matière de développement, en plus de l'indemnisation, telle que la préparation des terrains, le crédit, la formation ou les opportunités d'emploi.

4. Concordance entre le cadre juridique national et les procédures de la Banque Mondiale

Les résultats de la comparaison entre la concordance du cadre juridique national et les objectifs de l’OP.4.12 de la Banque Mondiale sont présentés dans le tableau suivant :

TABLEAU N°4 : Concordance du cadre juridique national et la politique de l’OP 4.12

Thème	Cadre juridique national	Cadre juridique de l’OP4.12	Conclusions
Eligibilité à une compensation	-La loi n° 76 – 67 du 2 juillet 1976 relative à l’ECUP précise que les personnes qui peuvent être déplacées sont celles qui sont propriétaires d’immeubles et / ou de droits réels immobiliers quel que soit le statut ou la protection dont bénéficie le bien ; -La loi n° 64 – 46 du 17 juin 1964, relative au domaine national et son décret	PO 4.12, par. 4: La politique de réinstallation s’applique à toutes les composantes du projet qui risquent d’entraîner une réinstallation involontaire, quelle que soit la source de financement de celui-ci. Elle s’applique également aux autres activités donnant lieu à	La politique de la Banque mondiale et la législation sénégalaise se rejoignent en ce qui concerne les personnes qui peuvent être déplacées. Il faut simplement préciser que le droit

	d'application n° 64 – 573 du 30 juillet 1964 précisent que les détenteurs d'un droit formel ou non sur les terres du domaine national peuvent être déplacés pour des motifs d'intérêt général ; - La loi 76 – 66 du 02 Juillet 1966 portant code du domaine de l'Etat et son décret d'application n° 81 – 557 du 21 mai 1981 précisent que tout détenteur d'une autorisation d'occuper d'une terre du domaine de l'Etat peut être déplacé.	une réinstallation involontaire, qui, aux yeux de la Banque, sont d'abord directement et notoirement en relation avec le projet financé par la Banque ; ensuite nécessaires pour atteindre les objectifs tels qu'ils ont été fixés dans le document du projet ; et enfin réalisées, ou planifiées pour être réalisées, en parallèle avec le projet.	sénégalais est plus restrictif dans la mesure où il met l'accent en particulier sur les détenteurs de droits formels, alors que l'OP.4.12 ne fait pas cette distinction.
Date limite d'éligibilité ('Cut-off date')	Article 20 de la loi n° 76-67 du 2 juillet 1976 : indemnité établie à partir du procès-verbal de constat d'état des lieux. Les améliorations apportées avant le PV et qui ont pour objet d'obtenir une indemnité plus-value ne sont pas prises en compte.	OP.4.12 par.14 ; Annexe A par.5. a)i) : Le recensement permet d'identifier les personnes éligibles à l'aide pour décourager l'arrivée massive de personnes inéligibles. Mise au point d'une procédure acceptable pour déterminer les critères d'éligibilité des personnes déplacées en impliquant les différents acteurs. Exclure du droit à compensation et à l'aide des populations qui s'installent dans la zone après la décision de réaliser le projet et l'élaboration du recensement des populations éligibles à la réinstallation et autres compensations.	Similitude, même si les mêmes expressions ne sont pas utilisées.
Participation	Dans le décret d'utilité publique dont l'ouverture est précédée d'une enquête et annoncée au public par tous moyens de publicité habituels. Durant cette	Les populations déplacées devront être consultées de manière constructive et avoir la possibilité de participer à tout le	La législation sénégalaise prévoit une enquête, en matière d'expropriation

	période, toute personne intéressée peut formuler des observations (art. 5 Loi n° 76-67 du 2 juillet 1976); après notification de l'acte de cessibilité de l'immeuble, délai de quinze jours pour formuler des observations	processus de réinstallation conformément au § 2 b) de l'OP.4.12 ; § 13 a) Annexe A par. 15 d) ; Annexe A par. 16 a) ;	pour cause d'utilité publique. Cette enquête est publique et fait l'objet d'une mesure de publicité. Mais les intéressés peuvent même en ignorer l'existence en raison du taux élevé d'analphabétisme et ne pas avoir la possibilité de participer de manière constructive au processus
Occupants irréguliers	Le décret n° 91 – 938 du 22 août 1991 qui modifie l'article 38 du décret n° 64 – 573 du 30 juillet 1964 fixant les conditions d'application de la loi relative au domaine national permet à tout occupant même irrégulier faisant l'objet de déplacement d'être indemnisé. Mais la loi n° 76 – 66 du 2 juillet 1976 portant code du Domaine de l'Etat ne prévoit pas d'indemnisation ou d'aide quelconque en cas de retrait des terres du domaine public de l'Etat.	PO 4.12, par. 16: Les personnes relevant du par.15 c) reçoivent une aide à la réinstallation en lieu et place de la compensation pour les terres qu'elles occupent, et toute autre aide, en tant que de besoin, aux fins d'atteindre les objectifs énoncés dans la présente politique, à la condition qu'elles aient occupé les terres dans la zone du projet avant une date limite fixée. OP. 4.12 par. 6. b) i) et c) : Si une relocalisation physique est nécessaire, les personnes déplacées doivent bénéficier d'une aide telle que des indemnités de déplacement durant la réinstallation.	Une divergence existe entre la politique de la Banque Mondiale et la législation sénégalaise. En effet, aucune aide ou indemnisation n'est prévue en cas de retrait de terre du domaine public de l'Etat. En revanche, les procédures de l'OP.4.12 prévoient une indemnisation ou l'octroi d'une aide.
Groupes vulnérables	La législation sénégalaise n'a pas prévu de dispositions spéciales concernant les groupes vulnérables	PO 4.12, par. 8: Pour que les objectifs de la politique de réinstallation soient pleinement respectés, une	Les groupes vulnérables mentionnés dans la politique de la Banque Mondiale ne sont pas

		attention particulière est à porter aux groupes vulnérables au sein des populations déplacées, notamment les personnes vivant en deçà du seuil de pauvreté, les travailleurs sans terre, les femmes et les enfants, les populations autochtones, les minorités ethniques et toutes les autres personnes déplacées qui ne font pas l'objet d'une protection particulière dans la législation nationale.	spécifiquement protégés par la législation nationale. Il est nécessaire en cas de mise en œuvre de la réinstallation de prêter une certaine attention aux groupes vulnérables.
Evaluation – terres	Remplacer à base de barèmes selon la qualité par m^2	Remplacer à base des prix du marché par m^2	En accord dans la pratique
Evaluation – structures	Remplacer à base de barèmes par m^2 selon matériaux de construction	Remplacer à base des prix du marché par m^2	Différence importante, mais en accord sur la pratique
Compensation - Infrastructure	Payer la valeur selon les barèmes établis; normalement augmentés par la pratique en se fondant sur les prix du marché en incluant les plus-values	Remplacer ou payer la valeur au prix du marché actuel	Différence importante, mais en accord sur la pratique
Type de paiement	Normalement en argent ; échange possible	Population dont les moyens d'existence sont tirés de la terre : préférence en nature avec des options non foncières (paiement en espèces, paiement en espèces combiné à des perspectives d'emploi ou de travail indépendant (Cf. OP4.12 para 11)[3]	La politique de la Banque mondiale et la législation sénégalaise se rejoignent en matière de compensation en espèces. D'ailleurs, la législation

[3] Les stratégies de réinstallation sur des terres devront être privilégiées en ce qui concerne des populations déplacées dont les moyens d'existence sont tirés de la terre. Ces stratégies peuvent inclure la réinstallation sur

		Perte de biens : paiement en espèces acceptable selon trois cas (cf. OP4.12 para 12)[4]	sénégalaise prévoit une indemnisation juste et préalable, en ce sens qu'elle doit réparer l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé à la personne déplacée.
Compensation en espèces	Article 14 loi relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique : La compensation en espèces est le principe dans la législation sénégalaise quand il s'agit d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de retrait d'une terre du domaine national. Les indemnités proposées doivent être suffisantes pour permettre de compenser l'intégralité du préjudice subi.	PO 4.12, par. 12: Le paiement en espèces d'une compensation pour perte de biens est acceptable dans les cas où : a) les moyens d'existence étant tirés des ressources foncières, les terres prises par le projet ne représentent qu'une faible fraction de l'actif affecté et le reste de l'actif est économiquement viable ; b) des marchés actifs existent pour les terres, les logements et le travail, les personnes déplacées utilisent de tels marchés et il y a une offre disponible suffisante de terres et d'habitations ;	La politique de la Banque Mondiale et la législation sénégalaise se rejoignent en matière de compensation en espèces. Mieux la législation sénégalaise prévoit des indemnités justes devant couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé à la personne déplacée.

des terres domaniales, ou sur des terrains privés acquis ou achetés en vue de la réinstallation….. Si les personnes déplacées choisissent une autre option que l'attribution de terres à vocation agricole, si la fourniture de terres porte préjudice à la viabilité d'un parc ou d'une aire protégée, ou s'il n'y a pas suffisamment de terres disponibles à un coût raisonnable, il faudra proposer des options non foncières fondées sur des perspectives d'emploi ou de travail indépendant qui s'ajouteront à une indemnisation en espèces pour la terre et autres moyens de production perdus

[4]Le paiement en espèces d'une compensation pour perte de biens est acceptable dans les cas où a) les moyens d'existence étant tirés des ressources foncières, les terres prises par le projet ne représentent qu'une faible fraction[4] de l'actif affecté et le reste de l'actif est économiquement viable ; b) des marchés actifs existent pour les terres, les logements et le travail, les personnes déplacées utilisent de tels marchés et il y a une offre disponible suffisante de terres et d'habitations ; ou enfin c) les moyens d'existence ne sont pas fondés sur les ressources foncières. Les niveaux de compensation en espèces devront être suffisants pour financer le remplacement des terrains perdus et autres actifs au coût intégral de remplacement sur les marchés locaux.

		ou enfin c) les moyens d'existence ne sont pas fondés sur les ressources foncières. Les niveaux de compensation en espèces devront être suffisants pour financer le remplacement des terrains perdus et autres actifs au coût intégral de remplacement sur les marchés locaux.	
Compensation en nature – Critères de qualité	Le Décret n° 64 – 573 du 30 juillet 1964 fixant les conditions d'application de la loi relative au domaine national prévoit en cas de désaffectation, lorsque l'intérêt général l'exige, que la personne victime de la désaffectation reçoive une parcelle équivalente à titre de compensation. La loi n° 76 – 66 du 02 juillet 1966 portant code du domaine de l'Etat ne donne aucune possibilité aux titulaires d'autorisations d'occuper le domaine public naturel ou artificiel de recevoir des terres de compensation ou même d'indemnités.	PO 4.12, par. 11: Les stratégies de réinstallation sur des terres devront être privilégiées en ce qui concerne des populations déplacées dont les moyens d'existence sont tirés de la terre. A chaque fois que des terres de substitution sont proposées, les terres fournies aux personnes réinstallées doivent avoir une combinaison de potentiel productif, des avantages géographiques et d'autres facteurs au moins équivalents aux avantages des terres soustraites. ANNEXE A OP.4.12 par. 10 note 1 : Pour la compensation des terrains en zone urbaine, il faut prendre la valeur marchande avant le déplacement d'un terrain de taille et utilisé de manière identique, situé dans le voisinage des terrains concernés, en plus du coût des frais d'enregistrement et de cession.	Certaines dispositions de la législation sénégalaise prévoient l'affectation de nouvelles terres en lieu et place de celles retirées. D'autres dispositions en revanche ne prévoient ni terrain de substitution ni des indemnités compensatrices. Ce qui n'est pas en accord avec les stratégies de la Banque Mondiale.

Déménagement des PAP	Article 14 loi n° 76-67 du 2 juillet 1976 : Après paiement ou consignation de l'indemnité provisoire prévue par le juge des expropriations ou dans un délai de 8 jours après le transport sur les lieux ordonné par le juge.	Après le paiement et avant le début des travaux.	Différence qui se réconcilie dans la pratique
Coûts de réinstallation	Non mentionné dans la législation	Payable par le projet	Différence qui se réconcilie dans la pratique
Réhabilitation économique	Non mentionné dans la législation	Nécessaire dans les cas où les revenus sont touchés ; les mesures introduites dépendent de la sévérité de l'impact négatif	Différence qui se réconcilie dans la pratique
Litiges	Négociation à travers la commission de conciliation ; les négociations au niveau local sont généralement de mise ; saisine des tribunaux et du Médiateur. Dans la pratique, intervention des autorités traditionnelles.	Annexe A OP.4.12. par. 7 b) ; Annexe A OP.4.12 par. 16 c) Annexe A par. 17: prévoir les procédures judiciaires avec des délais raisonnables, un coût abordable et à la portée de tous en favorisant les mécanismes alternatifs tels que la conciliation, la médiation ou le recours à certaines autorités coutumières.	Deux modalités différentes sur le plan des principes, mais dans la réalité, le mécanisme de résolution des conflits rejoint celui de la BM.
Suivi et évaluation	Non mentionné dans la législation	Nécessaire	Différence qui se réconcilie dans la pratique

Le tableau de comparaison montre que, sur certains points, il y a une convergence entre la législation sénégalaise et l'OP4.12 de la BM. Les points de convergence sont les suivants : éligibilité à une compensation, date limite d'éligibilité et type de paiement. Les points où il y a des divergences les plus importants sont les suivants : participation, occupation irrégulière, assistance particulière aux groupes vulnérables, déménagement des PAP et coûts de réinstallation, réhabilitation économique, manière de résoudre les litiges et le suivi-évaluation.

Des possibilités de rapprochements existent au regard de l'évolution du mode d'intervention de l'Etat par rapport à la réinstallation, comme suit :

- La participation est plus importante dans le processus de réinstallation de la Banque Mondiale, mais le droit positif ne l'interdit pas. Il se contente de préciser qu'à certaines étapes, la participation est obligatoire, et l'agence exécutive, l'APIX, engagera une unité intermédiaire pour faciliter la participation pendant toute la mise en marche du programme.
- Les irréguliers ont fait l'objet d'opérations de déguerpissement pendant plusieurs années, mais l'Etat, à travers certaines structures privées et dans le cadre du Groupe opérationnel, tient compte de la situation des irréguliers. D'ailleurs, la modification intervenue à l'article 38 du décret n° 65-573 portant application du domaine national va dans ce sens.
- Concernant les groupes vulnérables, ils ne sont pas prévus expressément dans la législation, mais des discriminations positives peuvent être apportées sur cette question. D'ailleurs, dans le cadre de toute opération de réinstallation, les vieux, les femmes, les jeunes et les gens qui ont une rente précaire et faible sont considérées comme une cible privilégiée.
- Concernant le règlement des litiges, la Banque Mondiale privilégie, au nom du principe de proximité, l'implication des autorités locales. Ce qui n'est pas en contradiction avec les textes. Il est quand même essentiel de recourir à la justice formelle s'il y a une impasse dans les deux cas.
- Sur d'autres points, la législation de la Banque Mondiale est plus complète (Suivi et évaluation, Réhabilitation économique, Coûts de réinstallation, Alternatives de compensation). Rien n'empêche aux pouvoirs publics de s'en inspirer.

La politique et les procédures contenues dans ce plan constituent la base légale pour la mise en œuvre de toutes les activités de déplacement de personnes dans le cadre du projet de restructuration de Pikine Irrégulier Sud. La soumission de ce PAR par l'APIX à la Banque Mondiale pour son approbation représente l'accorde du Gouvernement du Sénégal à suivre les politiques de la Banque dans le contexte de la législation nationale en vigueur. En cas de différence entre la législation nationale et l'OP.4.12, c'est le standard supérieur qui l'emporte parce que de cette manière le standard moins inclusif sera nécessairement aussi achevé.

C. CADRE INSTITUTIONNEL

Les organismes ou instances énumérées ci-après sont responsables des opérations de déplacement et réinstallation involontaire dans le cadre des grands projets d'infrastructures de l'Etat.

1. APIX

L'APIX a été créée en 2000 comme l'unité exécutive pour les grands projets d'infrastructure de l'Etat. L'agence a un personnel technique diversifié qui est qualifié aussi bien en engineering que dans les domaines environnemental, social et de libération des emprises. L'APIX s'appuie aussi sur des bureaux d'études pour toutes les études techniques : études de génie civil, études

environnementales, sociales ou économiques. Elle peut également au besoin s'appuyer sur une assistance technique en matière sociale pour la réinstallation.

2. Organismes responsables d'acquisition de terrains

Plusieurs institutions interviennent dans la procédure formelle d'acquisition des terrains et de réinstallation des populations. C'est la *Direction régionale des Domaines* qui prescrit l'ouverture de l'enquête d'utilité publique permettant de commencer la phase de l'expropriation. Le *Receveur des Domaines* appelé « Commissaire enquêteur » tient le dossier d'enquête. Le Ministre chargé des domaines (Ministre de l'Economie et des Finances), ou le cas échéant, le Ministre dont dépend le projet à réaliser établit un rapport sur la base duquel la déclaration d'utilité publique est prononcée par décret.

La *Commission de Contrôle des Opérations Domaniales* (CCOD) prévue à l'article 55 du Code du domaine de l'Etat donne son avis notamment sur les questions foncières suivantes :

- Le montant des indemnités à proposer en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- L'opportunité de recourir à la procédure d'urgence, en matière d'expropriation ;
- L'opportunité, la régularité et les conditions financières de toutes les opérations intéressant le domaine privé de l'Etat, des collectivités locales et des établissements publics.

La CCOD comprend plusieurs membres :

- Président : le représentant du Ministère de l'Economie et des Finances ;
- Membres :
  - Le Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre ;
  - Le Directeur des Affaires civiles et du Sceau ;
  - Le Directeur de l'Urbanisme et de l'Architecture ;
  - Le Directeur de l'Aménagement du Territoire ;
  - Le Directeur du Cadastre ;
  - Le Directeur des investissements ;
  - Les fonctions de rapporteur et de secrétaire de la commission sont remplies par le Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre.

La Commission peut entendre toutes les parties intéressées par le projet qui lui est soumis, ainsi que toute personne susceptible de l'éclairer.

Une *Commission de conciliation* est chargée de fixer à l'amiable, le montant des indemnités à verser aux personnes expropriées.

Le *Comité ad hoc de supervision des Opérations de libération des emprises des Grands Projets de l'Etat*est chargé de superviser la libération des emprises des Grands Projets de l'Etat. Il est formellement chargé des tâches suivantes :

- l'information et la sensibilisation des populations concernées ;

- le recensement des impenses et des occupants des emprises ;
- l'évaluation et le paiement des impenses ;
- la notification de sommation de libération des lieux et l'assistance des autorités administratives pour les opérations afférentes à la libération des sites ;
- le recensement des déplacés et leur recasement sur les sites aménagés.

Le Comité ad hoc est présidé par le Ministre de l'Intérieur ou son représentant qui rend compte au Premier Ministre. Ce Comité comprend aussi les autorités suivantes : un représentant de la Primature, un représentant du Ministre de l'Economie et des Finances, un représentant du Ministre du Tourisme et des Transports aériens, un représentant du Ministre de l'Energie et des Mines, un représentant du Ministre des Infrastructures, de l'Equipement, des Transports terrestres et des Transports maritimes intérieurs, un représentant du Ministre de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, un représentant du Ministre du Patrimoine bâti, de l'Habitat et de la Construction, le Directeur Général de l'APIX, l'Agent judiciaire de l'Etat, le Directeur des Affaires Générales et de l'Administration territoriale, les Gouverneurs des régions concernés, le Directeur des Collectivités locales, le Directeur de l'Industrie, le Directeur du Budget, le Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre, le Directeur du Cadastre, le Directeur de l'Agriculture, le Directeur du Tourisme, le Directeur de l'Agence nationale de l'Aviation civile, le Directeur des Mines, le Directeur des Travaux publics, le Directeur Général de l'AGEROUTE, le Directeur de l'Urbanisme et de l'Architecture, le Directeur de la Surveillance, du Contrôle et de l'Occupation des Sols, le Directeur de l'Action sociale et de la Solidarité nationale, le Directeur du Développement communautaire, le Directeur de l'Assainissement, le Directeur de l'Environnement et des Etablissements classés, le Directeur des Eaux et Forêts, Chasses et de la Conservation des Sols. L'*APIX* assure le Secrétariat du Comité qui se réunit au moins une fois par mois, sur convocation de son Président. Il peut aussi se réunir en session extraordinaire chaque fois que son Président le juge nécessaire.

Le *Groupe Opérationnel de Dakar* est l'organe d'exécution du Comité ad hoc de supervision des opérations de libération des emprises. Le Groupe Opérationnel est constitué d'une équipe technique composée d'agents venant des services de l'Urbanisme, des Routes, du Cadastre, des Domaines, de l'Aménagement du Territoire et de la Construction. Les représentants du Groupe Opérationnel sont tous en mesure de procéder à l'évaluation des impenses sans requérir une quelconque assistance ou formation.

À la suite de la réforme de février 2002, sur l'organisation administrative territoriale et locale de la République du Sénégal, le Sénégal a été découpé en départements, communes et communes d'arrondissement. Selon la loi d'expropriation, les communes joueront leur rôle normal dans le cadre de cette opération de réinstallation.

3. Autres organisations impliquées dans l'opération de réinstallation

Parce que le rôle du Groupe Opérationnel se limite au recensement de l'occupation et à l'évaluation de propriétés, l'APIX peut, dans certains cas, contracter avec une structure expérimentée en matière sociale pour l'aider dans la sensibilisation des populations, le suivi des plaintes, l'assistance

nécessaire pour aider les gens qui doivent se réinstaller, le suivi et l'évaluation du projet. Cet organisme intermédiaire est communément dénommé structure facilitatrice.

4. Le Bureau de l'Autoroute à Pikine

Compte tenu de l'importance et de la complexité de l'opération de libération de l'emprise et de réhabilitation des activités économiques dans la zone de Pikine Irrégulier Sud traversée par l'Autoroute à péage et objet de la composante restructuration, il a été mis en place un bureau décentralisé chargé de la mise en œuvre rapprochée des PAR et du suivi de l'ensemble du processus.

Le Bureau constitue un guichet unique où sont traitées l'ensemble des questions relevant du processus de libération des emprises, depuis l'accueil des PAP jusqu'au paiement de leurs indemnisations et au suivi de leur réinstallation.

Il permet, en particulier, une coordination étroite facilitée avec l'ensemble des acteurs impliqués, une communication de proximité plus fluide avec les PAP, une simplification du circuit d'indemnisation, un raccourcissement des délais de paiement et un meilleur suivi-évaluation de l'ensemble du processus.

Le Bureau de l'Autoroute est installé à Pikine au sein de l'ancien Camp de Thiaroye. Il accueille dans un local commun l'ensemble des parties prenantes impliquées dans le processus de libération des emprises, à l'exception des structures facilitatrices qui doivent conserver leur position de neutralité vis-à-vis de l'administration.

IV. ELIGIBILITE

A. CRITERES D'ELIGIBILITE

La réalisation d'un projet d'infrastructures et d'équipements, tels que prévus dans le programme de restructuration de PIS, nécessite beaucoup d'espace et par conséquent implique le déplacement involontaire de populations possédant des biens dans l'emprise. C'est pour éviter ou réduire les risques d'appauvrissement des personnes concernées par ce déplacement que les bailleurs de fonds ont adopté dans les projets qu'ils financent, une politique cohérente de réinstallation involontaire qui prenne en compte toutes les mesures de sauvegarde afin de leur permettre de recouvrer leurs activités. Toute personne concernée socialement ou économiquement par ce déplacement est appelée « Personne Affectée par le Projet » (PAP), car elle peut être affectée par la perte d'une habitation ou d'une entreprise, soit par la perte de biens ou d'accès à des biens, soit par la perte de sources de revenus ou de moyens de subsistance. Toute personne ayant subi ces types de pertes a droit à une compensation juste et préalablement à son déplacement ainsi que toute assistance nécessaire à sa réinstallation.

Il faut cependant souligner que dans les cas de projets nécessitant une réinstallation involontaire, certaines PAP perdent la totalité de leur parcelle, tandis que d'autres enregistrent simplement une perte partielle.

Dans le cas d'une perte partielle de terrain, le déménagement est obligatoire pour la PAP selon les deux cas ci-après :

i. Si le reliquat de terrain disponible après l'impact est inférieur à 80 m², le cas est traité comme une perte complète de terrain et le cas échéant la PAP est dans l'obligation de déménager. Cette condition s'inspire d'une disposition règlementaire contenue dans l'article R.263 du décret 2009-1450 du 30 décembre 2009, portant partie réglementaire du Code de l'Urbanisme qui dispose que « les parcelles de terrain devront, pour être admises à recevoir une construction, satisfaire aux conditions énumérées ci-après: « disposer d'une façade d'au moins 10 mètres sur cette voie, lorsque le terrain est attenant à une voie publique ; être de forme et dimensions convenables pour qu'il soit possible d'y inscrire, après retranchement des marges d'isolement ou de reculement pouvant être réglementairement prévues aux plans, un quadrilatère d'une superficie de soixante-dix mètres carrés au moins et dont la plus petite des largeurs moyennes mesure au moins sept mètres ; … »

   Cette superficie minimale a aussi été appliquée par la Fondation Droit à la Ville dans son programme de restructuration dans la zone de Pikine Irrégulier Sud (PRQS).

ii. Si le reliquat de terrain mesure 80 m² et plus, et que les structures sont touchées de sorte à ne plus pouvoir être réarrangées sur le restant de la parcelle, ce cas est traité comme une perte complète et la PAP contrainte au déménagement.

Pour tout autre cas de perte partielle conforme aux dispositions rappelées ci-dessus de l'article R.263 du décret 2009-1450 du 30 décembre 2009, portant partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, seule la valeur des biens perdus est prise en compte et la PAP indemnisée en fonction de cette consistance. Mais dans ce cas, le déplacement n'est pas requis.

La matrice d'indemnisation par type de perte figure à la fin du chapitre VIII.

B. « DATE BUTOIR »

La « date butoir » (ou « cut off date ») correspond à la date à laquelle un impact a été identifié et la personne a fait l'objet d'un recensement et ses biens ont été évalués. Cette date ne peut pas être la même pour tous les occupants car certaines structures ont été recensées à des périodes différentes et d'autres se sont trouvées concernées du fait d'une modification lors des études de conception (préfaisabilité et APD) ou encore intervenue en cours de réalisation du Projet.

Une personne ne peut prétendre se faire indemniser des impenses qui auraient été réalisées ou mises en place au-delà de la « date butoir » qui lui est applicable.

Dates butoirs	Appliquées à	Commentaires
30 novembre 2007	Propriétaires, occupants et places d'affaires	Pour les PAP recensées lors de la première enquête pour l'élaboration du PAR (pré-APS) en 2007
31 décembre 2012	Propriétaires, occupants et places d'affaires	Pour les PAP recensées lors de l'actualisation du PAR en phase APD en 2012
31 janvier 2014	Propriétaires, occupants, places d'affaires et titres fonciers globaux	Pour les PAP recensées lors de la fiabilisation des données du PAR de 2012 (emprises DAO)

Dans le cadre de ce projet, les « dates butoirs » applicables sont le :

- le 31 décembre 2012
- 31 janvier 2014

S'agissant des PAP recensés à la date du 31 décembre 2012 dans le cadre du PAR de STUDI, et qui se retrouvent dans le recensement fiabilisé du groupe opérationnel, la date butoir reste le 31 décembre 2012.

Concernant les PAP recensés pour la première fois dans le cadre du recensement de fiabilisation du groupe opérationnel, leur date butoir le 31 janvier 2014.

Pour les PAP recensés à la date du 30 novembre 2007 dans le cadre du PAR de URBAPLAN, compte tenu de l'ancienneté de ce PAR, qui du reste n'a pas été mis en œuvre, les données enregistrées dans ce PAR deviennent caduques.

V. ESTIMATION DES PERTES ET DE LEUR INDEMNISATION

La politique de compensation des PAP repose sur une méthode d'évaluation des pertes subies qui tient compte du coût de remplacement. L'indemnité payée couvre la valeur à neuf du bien affecté, calculée au coût du marché, ainsi que les coûts de transaction pour acquérir un autre bien de même nature.

A. PRINCIPES D'INDEMNISATION

Les principes d'indemnisation décrits dans le PAR de Pikine – Keur Massar sont repris sans changement dans le présent PAR et ils sont rappelés ci-après. Ces principes ont été approuvés par le

Gouvernement du Sénégal (Comité Ad hoc). Il est toutefois rappelé que, selon leur statut, les bénéficiaires jouissent de droits différents, évalués au cas par cas. Chaque PAP devra donc fournir les documents qui permettront de confirmer son statut et donc le montant des indemnités qui lui seront versées. Ainsi, l'on distingue différentes situations complexes et pluridimensionnelles :

- les propriétaires détenant un droit réel sur le terrain qu'ils occupent (détenteurs de titres fonciers, détenteurs de titres consentis sur le domaine privé de l'Etat (baux, concessions de droit de superficie)
- les occupants des terrains du domaine national (détenteurs d'actes de vente par transaction entre particuliers qui est une pratique courante dans cette zone, les occupants détenant des autorisations de l'Etat sur son domaine public (détenteurs de permissions de voirie, d'autorisations d'occuper, d'autorisations d'exploitation) ; entrent dans cette catégorie,
- les locataires (détenteurs de contrats de location).
- Le hébergés : cette dernière catégorie n'est pas éligible dans le présent PAR

Ces différents statuts seront pris en compte dans le calcul de l'indemnité et en fonction du mode d'occupation : résidentiel, activité économique ou exploitant agricole.

Les principes suivants serviront de base dans l'établissement des indemnisations :

i. Les personnes affectées doivent être consultées et participer à toutes les étapes charnières du processus d'élaboration et de mise en œuvre des activités de réinstallation involontaire et d'indemnisation.
ii. Les activités de réinstallation ne peuvent être conçues et exécutées avec succès sans être intégrées à un programme de développement local, offrant suffisamment de ressources d'investissement pour que les personnes affectées par le projet aient l'opportunité d'en partager les bénéfices. L'une des principales façons d'assurer un développement durable est par le biais de la sécurisation foncière des personnes affectées.
iii. Toutes les personnes affectées doivent être indemnisées sans discrimination de nationalité, d'appartenance ethnique, culturelle ou sociale ou de genre, dans la mesure où ces facteurs n'accroissent pas la vulnérabilité des personnes affectées par le projet et donc ne justifient pas des mesures d'appui bonifiées.
iv. Les indemnisations doivent faciliter l'intégration sociale et économique des personnes ou des communautés déplacées dans les communautés d'accueil en évitant de créer des conflits entre les deux groupes.
v. Les PAP doivent être indemnisées aux taux du marché intégrant le coût de remplacement total, avant le déplacement effectif des personnes affectées au moment de l'expropriation des terres et des biens qui s'y trouvent ou du démarrage des travaux du Projet, le premier à survenir de ces événements étant retenu.
vi. Le processus d'indemnisation et de réinstallation doit être équitable, transparent et respectueux des droits humains des personnes affectées par le projet.

B. PAIEMENT DES INDEMNITES

Comme pour les tronçons précédents, et pour tenir compte, d'une part, du souhait de la grande majorité des PAP et, d'autre part, du délai souhaité de la libération des emprises, **l'indemnisation sera effectuée exclusivement en espèces**. Toutefois, dans le but de renforcer la vocation sociale du Projet, des dispositions particulières seront prises pour aider les PAP à se réinstaller dans les meilleures conditions possibles. Ainsi, les PAP qui le souhaiteront pourront acquérir un terrain viabilisé sur le site d'accueil ou zone de recasement de Tivaouane Peulh. En outre, une attention particulière sera accordée aux PAP considérées comme vulnérables, c'est-à-dire les femmes chefs de ménage (veuves ou divorcées), les chefs de concession de plus de soixante (60) ans en charge de jeunes enfants, les chefs de concession atteints de handicaps, et autres conditions socio-économiques qui les désavantagent ou les marginalisent.

La vulnérabilité sociale dans le cadre du projet sera prise en compte comme cela s'est fait pour le PAR de Pikine – Keur Massar qui intéressait la même zone de Pikine Irrégulier Sud ciblé par le programme de restructuration. Ainsi, les critères et les pistes d'actions suivants avaient été identifiés comme base de la stratégie de prise en charge des PAP vulnérables.

Critères de vulnérabilité et pistes d'actions :

Critères	Actions
1. PAP à très faibles revenus à très faible revenus et vivant dans une précarité extrême (sans eau ni électricité)	Sécurisation de l'habitat Mise en place de coopératives d'habitat ou banques de matériaux pour une construction groupée
2. PAP de plus de 60 ans, à faibles revenus et ne disposant pas de soutien	
3. Femmes chefs de famille, à faibles revenus et sans soutien	Priorité d'éligibilité au fonds social
4. Chefs hommes ou femmes, handicapés à faibles revenus et sans soutien	Assistance à la construction
5. Chefs de ménages précoces (orphelins) à faibles revenus et sans soutien	Entraide sociale pour minorer les coûts de construction Mise en place d'un fonds social

Par ailleurs, en ce qui concerne la sécurisation foncière, le PAR offre la possibilité aux PAP propriétaires de concession d'obtenir un terrain viabilisé sur le site de recasement de Tivaouane Peulh dans le cadre du programme d'habitat associé au Projet.

A cet effet, trois catégories de propriétaires ont été identifiées et confirmés par le Comité Ad hoc, comme suit :

- Catégorie 1 : ceux dont le montant cumulé de l'indemnisation (terrain + impenses) est inférieur ou égal à 05 millions de Francs CFA ;
- Catégorie 2 : ceux dont le montant cumulé de l'indemnisation (terrain + impenses) est supérieur à 05 millions et inférieur ou égal à 10 millions de Francs CFA ;
- Catégorie 3 : ceux dont le montant cumulé de l'indemnisation (terrain + impenses) est supérieur à 10 millions de Francs CFA.

A la suite des Commissions de conciliation, chacun de ces propriétaires recevra en espèces l'indemnité de base qui lui est due et aura la possibilité d'obtenir un terrain sur le site de recasement dans les conditions suivantes :

- Catégorie 1 : un terrain gratuit de 150 m^2 sur le site d'accueil, d'une valeur indicative de 2.550.000 Francs CFA;
- Catégorie 2 : un terrain de 150 m^2 sur le site d'accueil à moitié prix, soit 1.275.000 Francs CFA (valeur de 2.550.000 Francs CFA);
- Catégorie 3 : un terrain de 150 m^2 sur le site d'accueil à prix coûtant, d'une valeur de 2.550.000 Francs CFA.

Les terrains disponibles sur le site de recasement sont des parcelles viabilisées (terrassements, voirie, eau, électricité, assainissement) d'une taille standard de 150 m². Ces parcelles seront cédées prioritairement aux PAP affectées par le projet d'Autoroute sur la base de leur valeur indicative de 2.550.000 Francs CFA, soit 17.000 Francs CFA/m².

C. REGLES D'ESTIMATION DES INDEMNITES

L'estimation des indemnités se réfère aux pratiques sénégalaises tout en respectant les normes de la Banque mondiale. A la fin de ce chapitre figure une matrice d'indemnisation décomposée par type de PAP.

1. Indemnisation pour perte de terrain à usage d'habitation

Chaque titre foncier à usage d'habitation recensé dans PIS sera compensé en espèces.

Les propriétaires informels (sans droit ni titre) seront compensés pour l'aménagement qu'ils auront effectué de leur parcelle.

Les PAP ayant un droit d'occupation bénéficieront d'une indemnisation en espèces calculée sur l'aménagement de leur parcelle. De même, ils seront, au même titre que les autres occupants, indemnisés pour la perte de leurs impenses.

Dans tous les cas, pour les détenteurs de titres informels ou ayant des droits d'occupation, le taux fixe pour perte de terrain intègre la perte des services de base (eau, électricité,…) et les frais liés aux démarches administratives. De ce fait, avec le montant total de l'indemnité versée, les PAP pourront obtenir ou renouveler leurs contrats d'abonnement aux différents services ou régler les frais nécessaires à l'obtention d'un titre formel, par exemple.

2. Indemnisation pour perte de concession, d'habitation ou de bâtiment

Le calcul de la valeur des impenses bâties correspond au coût de remplacement pour la reconstruction à neuf du bâtiment recensé, estimé au prix du marché au moment du recensement, sans tenir en compte la dépréciation et le niveau de construction constaté au moment du recensement.

La valeur des puits, forages, latrines, douchières et cuisines extérieures recensés a été incorporée dans le calcul des impenses.

La valeur des impenses bâties des concessions et bâtiments commerciaux et des entreprises, a été calculée de la même façon. L'indemnité sera versée au propriétaire des impenses.

Les propriétaires résidents et les exploitants d'activités commerciales recevront, en outre, les frais de déménagement décrits plus loin.

3. Indemnisation pour perte de logement (locataires)

Dans la mesure où ils font partie des personnes considérées comme les plus vulnérables, les locataires et sous-locataires recensés recevront une compensation forfaitaire en espèces équivalente à six (06) mois de loyer pour leur permettre de retrouver un logement dans de bonnes conditions.

Cette compensation sera calculée en fonction du montant réellement versé pour le loyer, sur la foi des justificatifs produits par le locataire et par le propriétaire.

Les locataires recevront, en outre, les frais de déménagement décrits plus loin.

4. Indemnisation pour perte temporaire de revenus

Les propriétaires de logements locatifs peuvent perdre leur source de revenus s'ils perdent leurs locataires. De même, les grandes moyennes ou petites entreprises, les vendeurs sur étals et les exploitants agricoles qui devront être réinstallés en raison du projet de restructuration subiront des pertes temporaires de revenus. En effet, le temps nécessaire à leur déplacement et à leur réinstallation occasionnera des pertes de revenus pour ces entreprises et exploitants.

Les principes d'indemnisation retenus pour ces différents types de pertes de revenus sont décrits ci-après :

4.1 Perte temporaire de revenus des propriétaires de logements locatifs

Les rentes locatives effectivement perdues seront remboursées. Cette indemnité pour perte de revenus sera versée aux propriétaires bailleurs et calculée dans les mêmes termes que l'indemnité versée aux locataires, sur la foi des justificatifs produits par le propriétaire et le locataire. Elle n'excèdera pas six (06) mois.

4.2 Perte temporaire de revenus des grandes entreprises

Les grandes entreprises recevront une compensation, sur justificatifs, calculée sur la base du revenu mensuel déclaré par l'entreprise lors du recensement, et ce, pour l'équivalent de quatre (04) mois d'activité au maximum.

4.3 Perte temporaire de revenus des petites et moyennes entreprises

Les exploitants d'entreprises petites ou moyennes, généralement des commerces, qu'elles soient situées dans une concession commerciale ou résidentielle, recevront une compensation forfaitaire de 100.000 à 1.500.000 Francs CFA, suivant leur catégorie. Dans le cas où l'exploitant de l'activité s'estimerait léser par ce montant forfaitaire, une estimation sur justificatifs pourra être calculée sur la base du revenu mensuel déclaré par l'entreprise lors du recensement, et ce pour la durée de la réinstallation, qui ne pourra être supérieure à quatre (04) mois.

4.4 Perte temporaire de revenus des vendeurs sur étals et autres kiosques

Les commerçants de cette catégorie recevront une compensation forfaitaire de 150.000 Francs CFA. Cette compensation forfaitaire représente une aide au déplacement car il est estimé que leurs revenus ne seront pas perturbés en raison de leur grande mobilité.

4.5 Indemnisation pour perte d'arbres

Tout comme cela a été fait pour compenser les arbres situés à l'intérieur des premiers tronçons de l'Autoroute, les arbres perdus dans Pikine Irrégulier Sud seront compensés en fonction de leur degré de maturité. Ainsi, un arbre fruitier productif est estimé à 35.000 Francs CFA, un arbre en développement à 15.000 Francs CFA et un jeune arbre à 3.000 Francs CFA.

Quant aux arbres d'ombrage, une compensation forfaitaire par arbre sera versée selon le barème établi par la Direction Régionale du Développement Rural/Secteur de Dakar, soit 25.000 Francs CFA pour un arbre mature (plus de 1,5 mètres) et 10.000 Francs CFA pour un arbre en développement (moins de 1,5 mètres).

Avant le déplacement des populations, les propriétaires des arbres perdus pourront récolter leurs fruits ou leurs produits de cueillette et les couper s'ils le désirent afin de récupérer le bois, qu'ils pourront transporter avec leurs biens.

5. Indemnisation pour les infrastructures, équipements et biens collectifs

Les infrastructures, équipements et biens collectifs affectés par le Projet tels que les écoles, par exemple, bénéficient actuellement non seulement aux PAP situées dans les emprises du projet qui doivent être déplacées mais aussi aux populations riveraines. Autrement dit, les populations qui demeureront sur place à proximité des ouvrages doivent pouvoir continuer à bénéficier de ces équipements collectifs.

Il faut rappeler que le programme de restructuration de Pikine prévoit la réalisation d'un certain nombre d'équipements collectifs, regroupés en pôles structurants. Ces équipements viendront, au besoin, compléter les équipements collectifs perdus lors de l'opération de libération des emprises, qui n'auraient pas été reconstruits par leurs propriétaires.

Lorsqu'un bien est partiellement affecté mais que son usage normal ne peut plus être assuré, l'ayant droit est éligible à la compensation de la totalité du patrimoine, et abandonne ses droits sur la partie de patrimoine non affectée. En revanche, lorsqu'il est partiellement affecté et que son usage peut se poursuivre, l'indemnisation de l'ayant droit est calculée en fonction de la perte de revenu générée par la perturbation de l'activité. Ce principe est également en conformité avec les politiques de la Banque mondiale et d'autres bailleurs en matière de réinstallation des populations.

Treize (13) équipements collectifs affectés (mosquées, daaras et écoles privées)ont été recensés sur Pikine Irrégulier Sud. Pour leur compensation, les particuliers ou les collectifs qui en sont propriétaires recevront une indemnisation calculée sur une valeur permettant de les reconstituer. Ceux-ci bénéficieront, en outre, d'un accompagnement spécifique des structures facilitatrices pour les aider à trouver un nouvel emplacement et à reconstruire leurs équipements.

Les propriétaires de ces équipements collectifs bénéficieront également d'une indemnité forfaitaire de 1.000.000 à 1.500.000 Francs CFA, selon leur catégorie, pour perturbation de leur activité.

En outre, pour chaque bien cultuel perdu, une cérémonie sera prévue avant le déplacement si les populations concernées le désirent. Des fonds sont réservés à cet effet dans le budget du PAR.

6. Les frais de déménagement

Les frais de déplacement lors du déménagement (coût de déplacement et frais administratifs) seront compensés en espèces aux ménages et aux places d'affaires affectés. Les ménages et les places d'affaires organiseront donc leur propre déménagement dans des délais qui leur seront indiqués. Ils seront aidés en cela par les structures facilitatrices.

Ces frais ne concernent, bien sûr, que les logements habités par des propriétaires ou des locataires ou les places d'affaires occupées. Les bailleurs n'occupant pas leurs bâtiments ou les propriétaires de terrains nus ne sont pas concernés par cette disposition.

Les frais de déménagement ont été fixés forfaitairement à 25.000 Francs CFA par pièce occupée (chambre ou salon).

7. Soutien aux personnes vulnérables

Un soutien sera fourni aux personnes vulnérables qui sont généralement les plus affectées par tout changement et qui n'ont pas de ressources financières suffisantes pour s'adapter facilement. Cette aide a donc pour objectif que les personnes vulnérables ne se retrouvent pas en situation plus précaire à la suite de la réalisation du Projet de restructuration de PIS.

Matrice d'indemnisation par type de perte

	Type de perte	Catégorie de PAP	Indemnisation	Indemnité complémentaire	Commentaires
1	PERTE DE TERRAIN	Propriétaire ou copropriétaire légal d'un terrain résidentiel (avec titre foncier, bail emphytéotique ou bail ordinaire)	Compensation du titre sur la valeur au marché du terrain	Frais liés à l'obtention d'un nouveau titre et à la perte des services de base compris dans le forfait	Abattement éventuel si le TF n'a pas été viabilisé par son propriétaire
		Propriétaire ou copropriétaire d'un terrain agricole	Compensation du titre sur la valeur au marché du terrain	Frais liés à l'obtention d'un nouveau titre et à la perte des services de base compris dans le forfait	Restrictions éventuelles sur les modalités de versement des fonds, établies en accord avec la PAP
		Propriétaire ou copropriétaire légal d'un terrain à usage professionnel (avec bail emphytéotique ou ordinaire)	Compensation du titre sur la valeur au marché du terrain	Frais liés à l'obtention d'un nouveau titre et à la perte des services de base compris dans le forfait	Restrictions éventuelles sur les modalités de versement des fonds, établies en accord avec la PAP
		Propriétaire coutumier avec acte de vente	Indemnité pour l'aménagement de la parcelle	Frais liés à l'obtention d'un titre et à la perte des services de base compris dans le forfait	Restrictions éventuelles sur les modalités de versement des fonds, établies en accord avec la PAP
		Propriétaire avec droit de superficie	Indemnité pour l'aménagement de la parcelle	Frais liés à l'obtention d'un titre et à la perte des services de base compris dans le forfait	Restrictions éventuelles sur les modalités de versement des fonds, établies en accord avec la PAP
		PAP avec autorisation d'occuper, permission de voirie ou autorisation d'exploiter	Indemnité pour l'aménagement de la parcelle	Frais liés à l'obtention d'un titre et à la perte des services de base compris dans le forfait	Restrictions éventuelles sur les modalités de versement des fonds, établies en accord avec la PAP

		Occupant résidentiel irrégulier	Indemnité pour l'aménagement de la parcelle	Frais liés à l'obtention d'un titre et à la perte des services de base compris dans le forfait	Restrictions éventuelles sur les modalités de versement des fonds, établies en accord avec la PAP
		Occupant commercial irrégulier	Indemnité pour l'aménagement de la parcelle	Frais liés à l'obtention d'un titre et à la perte des services de base compris dans le forfait	Restrictions éventuelles sur les modalités de versement des fonds, établies en accord avec la PAP
2	PERTE DE CONCESSION OU DE BATIMENT	Propriétaire ou copropriétaire légal ou coutumier, qu'il soit résidant ou pas (usage résidentiel)	Valeur de reconstruction à neuf basée sur les prix du marché	Aide au déménagement de 25.000 FCFA/pièce	Priorité pour l'achat d'un terrain sur le site de recasement
		Propriétaire ou copropriétaire légal ou coutumier (concession commerciale)	Valeur de reconstruction à neuf basée sur les prix du marché	Aide au déménagement de 25.000 FCFA/pièce	Priorité pour l'achat d'un terrain sur le site de recasement
		Occupant résidentiel ou commercial irrégulier	Valeur de reconstruction à neuf basée sur les prix du marché	Aide au déménagement de 25.000 FCFA/pièce	Priorité pour l'achat d'un terrain sur le site de recasement
3	PERTE DE LOGEMENT RESIDENTIEL OU DE LOCAL COMMERCIAL	Locataire (ou sous locataire)	6 mois du loyer réellement versé sur la base des justificatifs	Aide au déménagement de 25.000 FCFA/pièce	Restriction éventuelle sur le versement des fonds en accord avec la PAP

4	PERTE DE SERVICES DE BASE (EAU, ELECTRICITE, TEL.)	PAP abonnées ou non aux services	L'indemnité pour perte de terrain couvre forfaitairement les frais de branchement aux services	-	
5	PERTE DE PUITS, FORAGES, LATRINES, CUISINES EXT…	Propriétaires (ou copropriétaires)	Valeur de remplacement à neuf comprise dans l'indemnité pour perte de concession ou de bâtiment	-	
6	PERTE TEMPORAIRE DE REVENUS	Grandes entreprises	Indemnisation sur 1 mois calculée selon les revenus déclarés et justifiés	-	
		Petites et moyennes entreprises	Indemnité forfaitaire de 1 à 1,5 million de FCFA ou calculée selon les revenus déclarés et justifiés	-	L'indemnité sera versée pour une durée de 4 mois, au maximum.
		Vendeurs sur étals	Indemnité forfaitaire de 100.000 FCFA	-	L'indemnité constitue une aide au déplacement car il est estimé que les revenus ne seront pas affectés
		Propriétaires de logements locatifs	Compensation pour perte de revenus locatifs, si la perte du locataire est liée au projet calculée selon le loyer réellement perçu	-	La perte de revenus locatifs n'est reconnue que si elle est directement occasionnée par le projet et elle est versée pour une durée maximum de 6 mois
		Exploitants agricoles (propriétaire ou non de la terre)	Valeur au marché de la récolte (si perte de récolte)	Indemnité pour recherche de nouvelles terres + Frais de préparation des nouvelles terres de 100.000 FCFA/ha	La compensation pour perte de revenu/récolte n'est versée qu'en cas de perte réelle seulement. Elle couvre, le cas échéant, l'indemnisation des ouvriers agricoles. La compensation pour l'aide à la recherche de nouvelles terres est versée à tous les exploitants agricoles

7	PERTE D'ARBRES	Propriétaire de l'arbre	Valeur de l'arbre fruitier ou d'ombrage selon le barème établi pour chaque type d'arbre en fonction de son degré de maturité	-	Le propriétaire pourra récupérer lui-même les fruits et le bois de ses arbres et se chargera de les transporter lors de la phase de déplacement
8	PERTE D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS	Propriétaire du bien	Valeur de reconstruction à neuf basée sur les prix du marché	Indemnisation pour perturbation de l'activité de 1, à 1,5 million de FCFA + cérémonie avant le déplacement des biens cultuels	Une aide à la recherche d'un nouvel emplacement sera apportée par la structure facilitatrice
9	AUGMENTATION DE LA VULNERABILITE	Personnes considérées comme vulnérables	Les demandes d'aide déposées par les personnes vulnérables sont supportées par le Fonds d'Appui Social	-	Les demandes sont présentées aux Comités Locaux de Liaison (CLL). Pour éviter les abus, les Comités Citadins de réinstallation (CCR) confirment que les PAP sont réellement vulnérables

D. BAREME D'INDEMNISATION

Les différents barèmes applicables sont celles figurant dans le PAR de Pikine – Keur Massar qui seront reconduits pour le présent PAR de la restructuration de PIS ; elles sont présentés en Annexe.

VI. MESURES DE REINSTALLATION

Pour rappel, l'indemnisation en espèces reste le principe de compensation pour la réinstallation des PAP. Les biens perdus ou l'assistance à fournir à toute personne touchée par la réinstallation est valorisée pour constituer l'indemnisation.

Cependant, un site de recasement comprenant 2.000 parcelles viabilisées ainsi que des équipements socio-collectifs a été réalisé à Tivaouane Peulh au Nord de la région de Dakar, pour accueillir des Personnes affectées par le Projet d'Autoroute. Le site est présentement fonctionnel et a déjà reçu presque une centaine de familles déplacées du corridor de l'Autoroute.

Il sera offert à chaque PAP propriétaire de concession résidentielle, l'opportunité, lors de la mise en œuvre du PAR, d'acquérir un terrain dans ce site selon les conditions définies plus haut.

L'affectation de parcelle sera faite au moment du passage en commission de conciliation où la PAP pourra faire une option sur la parcelle qu'il voudra acquérir. Les conditions d'acquisition ont déjà fait l'objet de communication pendant les séances d'informations relatives au lancement du Projet de restructuration. Mais l'acquisition de la parcelle sera effective par la signature d'un acte d'acquiescement sur lequel il sera mentionné le montant correspondant au prix du terrain et qui sera défalqué de l'indemnisation.

Pour les locataires, une assistance leur sera accordée en mettant à leur disposition des informations sur les opportunités de location existant dans la zone.

Pour les places d'affaires également et notamment les étals, un appui administratif pourrait leur être apporté sur leur demande, auprès des autorités locales et administratives pour l'obtention de permissions et d'autorisations d'occuper l'espace public.

VII. SELECTION, PREPARATION DU SITE ET RELOCALISATION

Un site de recasement fonctionnel a déjà été réalisé à Tivaouane Peulh. L'occupation du site est en train de se faire progressivement. Pour les PAP ayant opté de se reloger sur le site, il y a lieu de se préparer à prendre en charge les abonnements en eau, électricité auprès des sociétés concessionnaires.

VIII. LOGEMENTS INFRASTRUCTURES ET SERVICES SOCIAUX

Tous les réseaux des services de base ont déjà été réalisés ; les terrains proposés sur le site de recasement sont aptes à recevoir directement des constructions. Des visites seront organisées pour faire découvrir le site aux PAP avant leur passage en commission pour pouvoir leur permettre de disposer de toutes les informations nécessaires avant de faire leur choix.

IX. PROTECTION ET GESTION ENVIRONNEMENTALE

L'étude d'impact environnemental du projet de restructuration de PIS a été réalisée ; sa procédure de validation, en rapport avec le Ministère en charge de l'Environnement, est en cours.

X. PARTICIPATION COMMUNAUTAIRE

Les premières enquêtes pour l'établissement du PAR de la restructuration ont eu lieu en 2006 ; elles ont permis au Groupement URBAPLAN –INGESAHEL de produire un PAR à partir de l'étude de préfaisabilité de la restructuration. Depuis lors, l'ensemble des structures impactées par le Projet ont été numérotés sur leurs façades et les propriétaires priés de ne pas apporter de modifications structurelles sur leurs bâtiments en raison au risque de ne pouvoir être remboursés à cause de la fin des délais d'éligibilité.

Compte tenu de cette longue période d'attente, il fallait communiquer avec les populations avant de procéder à de nouvelles enquêtes qui ne prennent en compte que les impacts découlant de la partie du programme prioritaire à exécuter dans sa première phase.

A cet effet, plusieurs rencontres ont été tenues au mois de novembre 2013,notamment celle ayant trait à la sensibilisation et l'information des autorités religieuses locales (imams), des autorités

coutumières et des délégués de quartiers ainsi que de certaines personnes affectées, en vue de constituer des relais auprès des populations concernées.

Une autre série de rencontres sous forme de « journées d'informations sur le Projet de Restructuration de PIS » ont également été tenues sous l'égide du Gouverneur de Dakar avec l'appui de l'équipe de l'APIX du 4 au 6 mars 2014 à travers toutes les 5 communes d'arrondissement de PIS. Ces journées ont enregistré la participation de tous les acteurs concernés qu'ils soient communautaires (les organisations communautaires de base, les associations), qu'ils soient institutionnels (le Ministère chargé de la lutte contre les inondations, les maires des communes concernées, la Fondation Droit à la Ville, l'AGETIP, l'AGETIP, etc.). La mobilisation de masse ainsi enregistrée trouve son explication dans les moyens utilisés pour diffuser l'information (communiqués radio, information des délégués de quartiers, des ONG, des ASC, des Groupements de femmes, convocations par courrier officiel, etc.).

Les objectifs visés à travers ces rencontres portaient essentiellement sur :

- le partage de l'information sur le contenu du Projet PIS et dans sa phase prioritaire en mettant en exergue les composantes de travaux à exécuter ;
- la mise à niveau de l'ensemble des participants sur les principes de la mise en œuvre de la réinstallation ;
- l'aide à la mise en place des Comités locaux d'information ;
- le recueil des préoccupations des populations liées à la mise en œuvre du PAR et aux travaux.

Au cours de ces rencontres, des préoccupations importantes ont été posées parmi lesquelles :

- la question de la régularisation foncière pour les propriétaires qui vont rester ;
- le site de recasement devant accueillir les personnes déplacées ;
- la place des Groupements d'Intérêt Economique (GIE) ;
- l'accompagnement des Organisations Communautaires de Base (OCB) ;
- l'emploi des jeunes dans le cadre des travaux.

Sur toutes ces questions, des réponses ont été apportées avec des exemples concrets à l'appui notamment sur la question de la réinstallation. Les participants ont pu commenter les informations présentées et y apporter leur point de vue.

Ces séances d'information seront complétées par des campagnes de proximité une fois que l'ONG recrutée sera mise en place pour exécuter le programme d'accompagnement des PAP dans le cadre de la mise en œuvre du PAR.

Cette ONG sera chargée de :

- la facilitation de la participation des PAP et de leur sensibilisation sur leur responsabilité dans le processus ;
- l'aide à la constitution des dossiers requis pour les commissions de conciliation ;
- l'aide à la résolution des plaintes et réclamations ;
- la planification et la mise en œuvre des déménagements des résidents.

XI. INTEGRATION AVEC LES POPULATIONS HÔTES

Selon la destination choisie par la PAP réinstallée, le processus d'intégration et l'encadrement apporté à son insertion dans son nouveau milieu peuvent différer.

Généralement les PAP qui ont choisi de se réinstaller à proximité de leur quartier d'origine, ne peuvent rencontrer de difficultés majeures car le profil de population de la zone et du comportement culturel des populations sont assez homogènes. Cette réinstallation sera également assez disséminée pour ne pas être une arrivée en masse de nouveaux occupants.

Les PAP ayant opté de se réinstaller sur le site de recasement ne vont pas rencontrer de difficultés car lors de l'implantation du site de recasement une étude d'acceptabilité des populations hôtes avait été réalisée. Cette étude avait présenté des résultats positifs car les populations de Tivaouane Peulh, village situé à proximité du site avaient favorablement accueilli le Projet.

En plus, les PAP déjà installées sur le site de recasement dans le cadre des déplacements du corridor de l'Autoroute, se sont constituées en Comité d'entraide et de solidarité dont l'une des missions est d'accueillir et d'aider les nouveaux arrivants dans leur construction et dans leur installation.

XII. PROCEDURES DE RECOURS

Dans le cadre de la mise en œuvre du PAR, toute réclamation ou plainte peut être formulée par écrit ou verbalement ; la nature de la réclamation peut déterminer la structure chargée d'instruire et de traiter la plainte.

Dans les cas de réclamations ayant trait à l'indemnisation, ils seront traités par la commission de conciliation qui est une instance légale, si la PAP détient un titre formel (titre foncier, bail et autres) ; il s'agit généralement des cas d'expropriation pour cause d'utilité publique régie par des textes bien appropriés. Pour les propriétaires d'autres titres ou les occupants des terrains du domaine national, les réclamations sur les questions d'indemnisation, sont examinées par la Commission de Libération des emprises créée par arrêté du Premier Ministre.

Dans tous les cas, ces deux instances sont dirigées par le Gouverneur de la Région de Dakar qui dispose de l'appui et de l'assistance de la Direction des Domaines qui assure le Secrétariat de la Commission de Conciliation, et des agents du Groupe opérationnel composé des services techniques administratifs de la Région en ce qui concerne la commission de libération des emprises.

Donc les réclamations découlant de ces instances sont adressées verbalement au Gouverneur de la Région en commission pour le règlement de la question à l'amiable. Si un accord n'est pas trouvé

devant la commission de conciliation, la PAP peut émettre son désaccord et adresser une lettre de réclamation à cette Autorité.

Si le désaccord persiste, les détenteurs de titres formels peuvent recourir à la procédure contentieuse. Dans ce cas, le juge des expropriations est saisi pour statuer sur la question ; toutefois, l'expropriation est prononcée et les indemnités sont fixées par le juge. L'ordonnance d'expropriation est notifiée à la PAP l'expropriation et procède à la consignation d'une indemnité provisoire pour permettre au Projet de suivre son cours. Toutefois, cette ordonnance peut être attaquée devant le Conseil d'Etat.

Le détenteur de titre non formel peut lui s'adresser à l'ONG recrutée à cet effet pour se faire encadrer dans la résolution de ce désaccord.

XIII. RESPONSABILITES ORGANISATIONNELLES

En tant que maitre d'ouvrage délégué, l'APIX veillera à ce que toutes les activités de compensation et de réinstallation soient mises en œuvre de la manière la plus satisfaisante notamment l'indemnisation juste et préalable.

Dans l'organigramme de l'APIX, la Direction de l'Environnement et de la Libération des Emprises (DELE) est chargée de la coordination de toutes ces activités en relation avec les partenaires extérieurs comme le Gouverneur et les services administratifs. Elle aura à développer d'autres partenariats avec des structures expérimentées en matière de restructuration comme la Fondation Droit à la Ville.

L'APIX, à travers ses structures financières et comptables (la Direction Financière et Comptable), mettra à la disposition des PAP, l'indemnisation qui sera arrêtée en commission. Pour les propriétaires de titres formels, les fonds sont transférés au Receveur des Domaines qui émettra les chèques aux bénéficiaires. Pour les détenteurs de titres informels, l'APIX émet les chèques et les met à la disposition du Gouverneur de Dakar qui les remet aux PAP.

Un responsable chargé du suivi des ONG et de la réinstallation des PAP assureront le suivi de la réinstallation des PAP.

Une fois que l'indemnisation est payée, le Gouverneur de Dakar adressera une sommation pour la libération de l'emprise en fixant un délai bien déterminé.

XIV. PROGRAMME D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Véritable enjeu de développement urbain à caractère participatif, le programme d'accompagnement social de PIS a un triple objectif:

- Atténuer les impacts sociaux liés au déplacement involontaire et à la réinstallation des PAP;
- Améliorer le cadre de vie des bénéficiaires en renforçant les équipements socio-collectifs dans la zone;
- Promouvoir une véritable appropriation communautaire des équipements réalisés en vue d'une gestion efficiente et pérenne.

Dans sa mise en œuvre, le programme d'accompagnement aura deux cibles spécifiques:

- **Les populations à déplacer,** dont le package d'accompagnement suit la démarche classique dans la phase de libération des emprises et de réinstallation des populations.

NB : Le package d'indemnisation précise les mesures d'accompagnement social de base offertes à toutes les catégories de PAP. Des mesures additionnelles spécifiques à certaines cibles sont préconisées.

- La stratégie d'accompagnement social accorde une attention particulière aux PAP vulnérables, PAP place d'affaires, PAP écoles et lieux de cultes. A cet effet, la prise en charge de ces groupes spécifiques est prévue dans le cadre du programme social.
- La grille d'indicateurs de sélection des PAP vulnérables qui a été élaborée et validée dans le cadre de la mise en œuvre du PAR du tronçon Pikine – Keur Massar sera reconduit pour le présent PAR. Elle permettra de renseigner la base de données des PAP chefs de ménages propriétaires comme locataires et de choisir de manière objective et transparente les PAP vulnérables.
- **Les populations bénéficiaires du projet de restructuration** avec un accompagnement pour un développement urbain local dans une dynamique communautaire.

La démarche consiste à impliquer dans la gestion l'ensemble des acteurs communautaires pour une utilisation rationnelle et efficiente des infrastructures réalisées à leur profit.

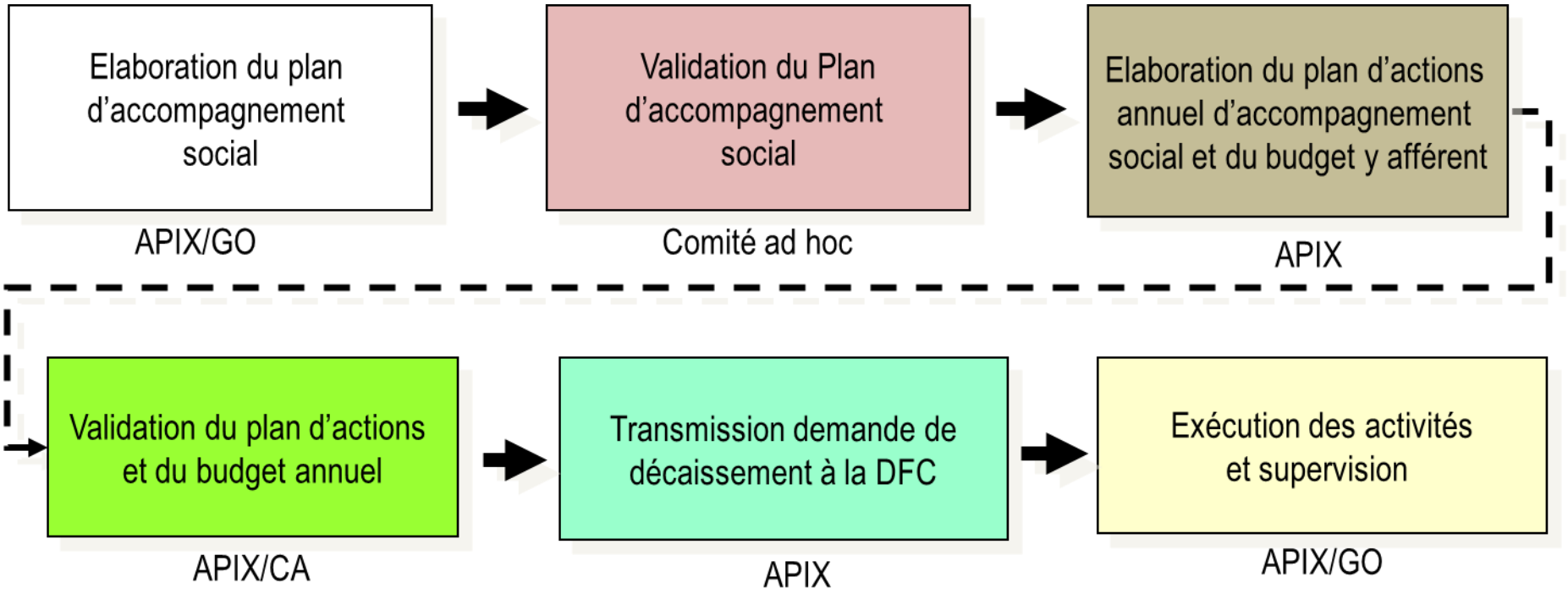
<u>Dispositif opérationnel de mise en œuvre de l'accompagnement</u>

Pour rappel toutes les indemnisations relatives au payement des pertes subies par les PAP ainsi que les indemnités complémentaires pour une meilleure réinstallation des PAP sont inclus dans le budget d'acquisition des emprises. La mise en œuvre de ces activités est assurée par le Gouverneur de Dakar et le Groupe Opérationnel conformément au cadre institutionnel établi.

Compte tenu de la particularité du projet de PIS, différentes activités ont été identifiées notamment la formation et la sensibilisation des populations à prendre en charge les équipements qui vont être construits. De ce fait, l'accompagnement social sera surtout centré vers ces actions de formation.

A ce titre l'APIX conduira, en relation avec les partenaires notamment les services de l'administration, les ONG, les Comités Locaux d'Informations, les GIE, ainsi que tous les autres acteurs concernés, les actions identifiées dans le cadre de l'accompagnement social.

Le mécanisme de mise en œuvre du Plan d'accompagnement social des PAP se décline comme suit :



- GO : Groupe Opérationnel
- CA : Conseil d'Administration de l'APIX

<u>Composition et missions des Comités Locaux d'Informations</u>(CLI)

Les CLI sont de véritables instruments locaux de la mise en œuvre du Projet de restructuration de PIS compte tenu de leur proximité avec les populations locales et leur vécu.

Ils ont ainsi pour vocation de rassembler des populations concernées par le processus de mise en œuvre du PIS, aussi bien dans le cadre de l'acceptation apaisée du déplacement involontaire que dans la gestion ultérieure des ouvrages collectifs.

Le CIP constitue un instrument de liaison entre le Comité AD Hoc représenté dans le cadre de la mise en œuvre par le Groupe Opérationnel et les populations concernées (Personnes Affectées par le Projet (PAP), les bénéficiaires de PIS) et toutes les structures communautaires locales associées au processus de mise en œuvre de PIS.

Missions des CLI

Dans chaque commune d'arrondissement de PIS il sera installé un CLI: Diamaguene Sicap Mbao, Tivaouane Diacksao, Thiaroye Gare, Guinaw Rail Nord et Guinaw Rail Sud.

Le CLI a pour mission de :

- Proposer un programme mensuel d'activités de sensibilisation ;
- Faciliter la circulation de l'information sur la nature des équipements et des infrastructures figurant dans le programme de réalisation du Projet PIS ;
- Recueillir les attentes et préoccupations des populations et les transmettre à l'équipe du Projet PIS, en l'occurrence la Structure Facilitatrice MSA ENDA;
- Organiser le suivi des activités mises en œuvre par le Projet PIS sur le terrain ;
- Assurer une mission de veille environnementale et de sécurisation.
- Impulser une dynamique de gestion citoyenne collective des ouvrages réalisés dans le cadre du PIS et mis à la disposition des populations de Pikine Irrégulier Sud.

Composition du CLI

Les CLI regrouperont en leur sein les OCB les plus représentatives de leurs zones. En collaboration avec les collectivités locales, ils vont procéder à la désignation de leur représentant au sein du CLI.

Chaque CLI élit démocratiquement et collégialement un **bureau** ainsi constitué:

- un Coordonnateur ;
- un adjoint au Coordonnateur
- un Secrétaire Général ;
- un Secrétaire Général adjoint.

Les membres, quant à eux, (entre 15 et 20) sont constitués des:

- Collectivités locales : un représentant par Commune d'arrondissement

- Organisations de la commune d'arrondissement concernée, qu'il s'agisse d'associations ou de personnes morales (1 représentant par personne morale ou association),
- Groupements de promotion de la femme (1 représentant par groupement)
- GIE PIS (1 représentant par GIE)
- Associations Sportives et Culturelles (ASC)
- Groupes organisés (Corps de métiers, acteurs culturels, artisanat d'art et de production)

Le CLI peut s'adjoindre les services de toute personne, autorité morale ou bonne volonté locale dont l'expertise ou l'expérience pourraient s'avérer utiles dans le cadre de sa mission.

Fonctionnement du CLI

- La Structure facilitatrice MSA/ ENDA participe dans la mesure du possible aux réunions du CLI en tant qu'Observateur ;
- Un compte rendu de réunion est partagé entre tous les membres du CLI, archivé et envoyé à la Structure facilitatrice, au Groupe Opérationnel et au Bureau Autoroute de Pikine ;
- Des réunions régulières sont programmées suffisamment à l'avance et l'information (date, ordre du jour) est diffusée auprès de chaque membre ainsi qu'à la Structure facilitatrice et au Bureau Autoroute de Pikine.

XV. CALENDRIER D'EXECUTION

Calendrier d'approbation du PAR et de sa mise en œuvre

ACTIVITES	DATES DE DEROULEMENT
Elaboration du PAR	Du 1er au 29 avril
Validation du Comité ad hoc	21 mai 2014
Demande d'ANO	22 mai 2014
Diffusion du PAR	02 juin 2014
Insertion dans le site de la Banque Mondiale et de l'APIX	02 juin 2014
Tenue des commissions de conciliation	03 juin 2014
Paiement des indemnités	10 juin 2014
Déplacement des installations et des personnes	25 juin 2014
Prise de possession des terrains	30 juin 2014
Début des travaux	30 juin 2014

XVI. SUIVI ET EVALUATION

L'APIX assurera le suivi et l'évaluation auprès des populations déplacées, en relation avec le Groupe opérationnel.

Les procédures de suivi commenceront dès l'approbation de ce PAR, et bien avant le déplacement et la réinstallation des personnes. (Le début travaux civils étant programmé pour mi-2014) L'objectif du suivi est de signaler aux responsables du projet tout problème qui pourrait survenir et d'assurer que les procédures de ce PAR sont respectées. L'évaluation du programme de réinstallation peut être menée une fois que l'indemnisation est payée et que la réinstallation est achevée. L'objectif de l'évaluation est de certifier que toutes les PAP sont bien réinstallées et que tous places d'affaires ont recommencé leurs activités productives.

A. Suivi

Le principal objectif du suivi interne est de s'assurer que la compensation et la mise en œuvre du programme de réinstallation, telles que définies dans le plan de réinstallation, se déroule conformément aux échéanciers.

L'APIX, avec l'assistance du groupe opérationnel, assurera la responsabilité du suivi interne de la mise en œuvre du PAR.

Les principaux indicateurs qui seront contrôlés sont :

- le paiement de la compensation aux différentes catégories de PAP, selon la politique de compensation décrite dans le PAR;
- l'assistance pour la réinstallation des personnes déplacées (baraques, maison, usines)
- l'information du public, la diffusion de l'information et les procédures de consultation;
- l'adhésion aux procédures de redressement des torts, le nombre de plaintes enregistrées, le nombre des plaintes résolues, et la période moyenne nécessaire pour résoudre une plainte ;
- La remise en service de toute entreprise économique.
- la coordination institutionnelle pour l'achèvement des activités de recasement et le début des travaux.
- La structure responsable de la mise en œuvre du PAR pour l'APIX recueillera l'information auprès des différentes structures de l'Etat impliquées dans les activités de recasement (DUAT, cadastre, mairies d'arrondissement). Une base de données sur les informations de suivi concernant le projet sera tenue et mise à jour tous les mois.

L'APIX soumettra à la Banque Mondiale un rapport de suivi sur le déroulement de la mise en œuvre du PAR tous les mois ou suivant une périodicité agréée par les deux parties. Les rapports incluront les sujets mentionnés ci-dessus, en plus des sujets suivants :

- le montant des fonds alloués pour les activités ou pour la compensation;
- les résultats éventuels des plaintes et des réclamations;
- les activités planifiées dans les prochains mois.

B. Evaluation

Les objectifs de l'évaluation sont :

- de fournir une source d'évaluation indépendante pendant la mise en œuvre des activités de réinstallation et de compensation;
- de fournir une évaluation du plan de réinstallation avec une perspective globale et socio-économique, ce qui peut guider les opérations de réinstallation dans le futur. Les indicateurs suivants seront contrôlés et évalués par l'APIX à travers un bureau d'études:

  - Paiement des compensations :

  i. le paiement complet des compensations doit être effectué suffisamment tôt

  ii. le montant de la compensation doit être suffisant pour remplacer les biens perdus;

  iii. la compensation pour les bâtiments affectés doit être équivalente au coût de remplacement des matériaux et de la main d'œuvre basée sur les prix en vigueur dans la construction; aucune déduction ne devra être faite concernant la dépréciation du bâtiment ou la valeur des matériaux récupérables.

  - Consultation du public et connaissance de la politique de compensation

  i. les personnes affectées doivent être pleinement informées et consultées sur les procédures d'acquisition de terrain et de réinstallation;

  ii. l'équipe de l'agence de suivi devra participer aux rencontres d'information, afin d'évaluer le déroulement des activités de consultation, les problèmes et questions qui sont posés et pendant les assemblées et les solutions qui sont proposées;

  iii. l'agence devra évaluer la connaissance, par les personnes affectées, de la politique de compensation et de leurs droits;

  - Restauration des activités économiques: les personnes affectées devront rétablir leurs moyens de revenu.
  - Niveau de satisfaction :

  B. le niveau de satisfaction des personnes affectées sur les différents aspects du PAR devra être évalué et noté;

  ii. le déroulement de la procédure de redressement des torts et la rapidité de la réparation seront évalués.

XVII. COÛTS ET BUDGET

Le budget du PAR s'élève à douze milliards deux cent soixante-deux millions trois cent quinze mille quatre-vingt (12 262 315 080) francs CFA.

RUBRIQUES	BUDGET (en F CFA)
Indemnisations pour perte de terrain	*2 046 172 100*
Indemnisations pour perte d'équipements	*280 450 548*
indemnisations pour perte de bâtiments	*3 701 435 786*
Indemnisations pour pertes temporaire de logis pour ménages locataires	*103 754 250*
Indemnisations pour pertes temporaire de logis pour ménages propriétaires	*219 750 000*
Frais de déplacement pour ménages locataires	*29 275 000*
Frais de déplacement pour ménages propriétaires	*36 625 000*
Indemnisations pour perte de revenus pour propriétaires d'espaces loues (bâtiment a vocation d'habitation)	*103 754 250*
Indemnisations pour pertes de revenus locatifs de places d'affaires dans concessions	*145 223 250*
Indemnisations pour pertes de revenus locatifs de places d'affaires hors concessions	*16 200 000*
Indemnisations pour perte de revenus places d'affaires dans concession	*113 950 000*
Indemnisations pour perte de revenus places d'affaires hors concession	*48 700 000*
Frais de déplacement places d'affaires dans concession	*38 400 000*
Frais de déplacement places d'affaires hors concession	*20 400 000*
Aide relogement places d'affaires dans concession	*41 469 000*
Aide relogement places d'affaires hors concession	*16 080 000*
Frais de déplacement IEC	*3 300 000*
Indemnisation IEC/Mosquée	*52 872 643*
Sous-total 1	7 017 811 827
TF	*3 141 852 000*
Sous-total 2	***3 141 852 000***
	10 159 663 827
Marge de négociation et d'imprévus (10%)	*1 015 966 383*

TOTAL 1	**11 175 630 210**

2. Mesures de mise en œuvre	
2.1. Recrutement de deux ONG facilitatrices (2,5%)	279 390 755
2.2. Appui aux structures facilitatrices locales	25 000 000
2.3. Appui aux partenaires techniques (2,5% des indemnisations)	279 390 755
Sous total 1	***583 781 510***
3. Mesures d'accompagnement	
3.1 Fonds d'appui social (3%)	335 268 906
3.2. Communication (1,5%)	167 634 453
Sous total 2	502 903 359
TOTAL 2	1 086 684 870
TOTAL GENERAL	**12 262 315 080**

XVIII. DIFFUSION DU PAR

Une fois que le PAR est validé en Comité ad hoc ; il vaut approbation par le Gouvernement du Sénégal et de la Banque Mondiale, le PAR est diffusé dans les mairies, la Gouvernance et les Préfectures concernées. Il sera ensuite inséré dans les sites de l'APIX et de la Banque Mondiale.

ANNEXES