

Société d'Aménagement de Zenata



PROJET DE VILLE NOUVELLE DE ZENATA

**PREPARATION D'UN PLAN D'ACTION DE
REINSTALLATION**

CADRE DE POLITIQUE DE REINSTALLATION

Révision 12 – Novembre 2014

TABLE DES MATIERES

RESUME.....	8
1. INTRODUCTION.....	16
1.1. OBJET ET CONTENU DU PRESENT RAPPORT.....	16
1.2. CONTEXTE GENERAL DE L'ETUDE.....	16
1.3. CONDUITE DE L'ETUDE.....	17
1.4. DEFINITIONS CLES.....	17
2. DESCRIPTION DU PROJET.....	19
2.1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DU PROJET.....	19
2.2. PREMIERE PHASE DU PROJET.....	19
2.3. PRINCIPALES COMPOSANTES DU PROJET ZENATA.....	19
2.3.1. Description générale.....	19
2.3.2. Construction de logements destinés à différentes classes sociales.....	20
2.3.3. Un environnement écologique bien conçu.....	20
2.3.4. Zones d'activité.....	20
2.3.5. Zones d'éducation, de santé et de loisir.....	20
2.3.6. Structure de maîtrise d'ouvrage dédiée.....	20
2.4. BUDGET ET FINANCEMENT DU PROJET ZENATA.....	21
3. CONTEXTE LEGAL ET INSTITUTIONNEL.....	22
3.1. CADRE LEGAL.....	22
3.1.1. Vue générale.....	22
3.1.2. Terrains privés.....	22
3.1.3. L'expropriation.....	24
3.1.4. Terrains domaniaux.....	27
3.2. POLITIQUES DES INSTITUTIONS FINANCIERES INTERNATIONALES.....	2829
3.2.1. Norme 6 de la BEI « Réinstallation Involontaire ».....	2829
3.2.2. Politique Opérationnelle de la Banque Mondiale PO 4.12.....	2829
3.3. COMPARAISON ENTRE LEGISLATION MAROCAINE ET LES NORMES INTERNATIONALES APPLICABLES.....	3031
3.4. PROGRAMME « VILLES SANS BIDONVILLES ».....	3637
3.5. CADRE INSTITUTIONNEL.....	3738
3.5.1. Rappel du cadre institutionnel du projet dans son ensemble.....	3738
3.5.2. Cadre institutionnel d'acquisition des terres.....	3738
3.5.3. Ressources et responsabilité de la SAZ dans la mise en œuvre des activités de compensation et de réinstallation.....	4142
4. INFORMATION DE BASE SUR LA ZONE DU PROJET.....	4344
4.1. SOURCES.....	4344
4.2. LOCALISATION.....	4344
4.3. OCCUPATION DU SOL.....	4344
4.4. LA POPULATION – VUE GENERALE.....	4445
4.5. CARACTERISATION DE LA POPULATION DES BIDONVILLES.....	4445
4.6. CARACTERISATION DE LA POPULATION DES CABANONS.....	4647

4.7.	CARACTERISATION DE LA POPULATION AUTOCHTONE	<u>4647</u>
4.7.1.	Propriétaires fonciers.....	<u>4647</u>
4.7.2.	Zinataires	<u>4748</u>
4.7.3.	Locataires de logements.....	<u>4748</u>
4.7.4.	Résidents des domaines de l'Etat.....	<u>4748</u>
4.8.	L'HABITAT.....	<u>4748</u>
4.9.	EQUIPEMENTS PUBLICS (MOSQUEES, ECOLES, CENTRES DE SANTE).....	<u>4849</u>
4.10.	LES REVENUS ET L'EMPLOI	<u>4849</u>
4.11.	ENTREPRISES INDUSTRIELLES	<u>4849</u>
5.	IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES PERSONNES ET LES BIENS.....	<u>5054</u>
5.1.	VUE GENERALE.....	<u>5054</u>
5.2.	IMPACTS PAR TYPE DE PAP	<u>5054</u>
6.	PRINCIPES GENERAUX DE COMPENSATION	<u>5354</u>
6.1.	CADRE DE REFERENCE	<u>5354</u>
6.2.	MINIMISATION DES IMPACTS.....	<u>5354</u>
6.3.	PRINCIPES DE COMPENSATION	<u>5354</u>
6.3.1.	Principes généraux.....	<u>5354</u>
6.3.2.	Date-limite	<u>5455</u>
6.3.3.	Eligibilité à la compensation pour les terres	<u>5455</u>
6.3.4.	Eligibilité à la compensation pour les autres biens que les terres	<u>5556</u>
6.3.5.	Données de référence pour l'établissement de l'éligibilité.....	<u>5556</u>
6.4.	IMPACTS SUR LES REVENUS ET ASSISTANCE A LA RESTAURATION DES MOYENS D'EXISTENCE	<u>5556</u>
6.5.	CONSULTATION	<u>5657</u>
7.	ELIGIBILITE, EVALUATION DES BIENS ET BAREMES DE COMPENSATION.....	<u>5758</u>
7.1.	INTRODUCTION	<u>5758</u>
7.2.	TERRES.....	<u>5758</u>
7.2.1.	Eligibilité.....	<u>5758</u>
7.2.2.	Barème de compensation	<u>5859</u>
7.3.	CULTURES.....	<u>5859</u>
7.3.1.	Eligibilité.....	<u>5859</u>
7.3.2.	Evaluation et taux de compensation	<u>5960</u>
7.4.	BATIMENTS ET AUTRES IMMEUBLES.....	<u>5960</u>
7.4.1.	Eligibilité.....	<u>5960</u>
7.4.2.	Evaluation et taux de compensation	<u>6061</u>
7.5.	PERTES DE REVENUS POUR LES ENTREPRISES FORMELLES ET INFORMELLES.....	<u>6061</u>
7.5.1.	Eligibilité.....	<u>6061</u>
7.5.2.	Evaluation et taux de compensation	<u>6061</u>
7.6.	PERTES DE REVENUS POUR LES EMPLOYES FORMELS ET INFORMELS	<u>6162</u>
7.6.1.	Eligibilité.....	<u>6162</u>
7.6.2.	Evaluation et taux de compensation	<u>6162</u>
7.7.	AUTRES ALLOCATIONS	<u>6162</u>
7.7.1.	Aide au déménagement	<u>6162</u>
7.7.2.	Récupération des matériaux des bâtiments.....	<u>6162</u>

7.8.	CAS DES MENAGES BIDONVILLOIS AYANT OPTÉ POUR LE RELOGEMENT AVANT INTRODUCTION DE L'OPTION RECASEMENT	6263
7.9.	APPUI AU REMPLACEMENT DES TERRES AGRICOLES	6263
7.10.	TABLEAU DES DROITS PAR CATEGORIES D'IMPACTS	6263
8.	CONSULTATION, PARTICIPATION, GESTION DES PLAINTES	6768
8.1.	CONSULTATION, INFORMATION ET PARTICIPATION.....	6768
8.1.1.	Stratégie de consultation et participation	6768
8.1.2.	Consultation déjà effectuée.....	6768
8.1.3.	Bases du plan de consultation et participation	6869
8.2.	DIFFUSION PUBLIQUE DE L'INFORMATION	6970
8.3.	RESSOURCES	6970
8.3.1.	Moyens propres à SAZ	6970
8.3.2.	Le Guichet Unique	6970
8.3.3.	Les autorités locales.....	7071
8.3.4.	Les comités de réinstallation.....	7071
8.4.	GESTION DES PLAINTES	7071
8.4.1.	Types de plaintes et conflits à traiter	7071
8.4.2.	Mécanisme proposé.....	7172
8.4.3.	Rôles respectifs de la SAZ et de l'autorité locale dans la gestion des plaintes.....	7273
9.	GROUPES VULNERABLES.....	7374
9.1.	PRINCIPES DE BASE	7374
9.2.	IDENTIFICATION DES GROUPES VULNERABLES	7374
9.3.	ASSISTANCE AUX GROUPES VULNERABLES.....	7475
9.4.	DISPOSITIONS A PREVOIR DANS LE PAR.....	7576
10.	SUIVI ET EVALUATION	7677
10.1.	OBJECTIFS GENERAUX.....	7677
10.2.	SUIVI.....	7677
10.2.1.	Objectifs et contenu.....	7677
10.2.2.	Indicateurs	7677
10.3.	RAPPORTS DE SUIVI INTERNE	7778
10.4.	SUIVI EXTERNE	7778
10.5.	EVALUATION	7879
10.5.1.	Objectifs	7879
10.5.2.	Processus.....	7879
11.	RESPONSABILITES ET MISE EN ŒUVRE	7980
11.1.	TACHES EN VUE DE LA PREPARATION DU PAR	7980
11.2.	STRUCTURE DE MISE EN ŒUVRE	7980
11.2.1.	Vue générale.....	7980
11.2.2.	Description préliminaire des différentes fonctions	8081
12.	BUDGET PRELIMINAIRE	8384
12.1.	BASES DU BUDGET PRELIMINAIRE.....	8384
12.1.1.	Indemnisation des terres et bâtiments d'habitation	8384

12.1.2. Coût de réinstallation des bidonvillois, zinataires, locataires, cabaniers résidents et occupants des domaines.....	8384
12.1.3. Coût des équipements collectifs	8384
12.2. BUDGET PRELIMINAIRE	8485
13. PREPARATION DU PAR.....	8586
13.1. CONTENU DU PAR	8586
13.2. TACHES NECESSAIRES A LA PREPARATION DU PAR.....	8586
13.3. MISE EN ŒUVRE DU PAR.....	8586
13.4. CHRONOGRAMME INDICATIF	8586
14. PLANCHE PHOTO	8789
13 ANNEXE 1 : COMPTE-RENDUS D'ENTRETIENS ET REUNIONS SUR LE TERRAIN.....	8890
13.1 REPRESENTANTS DU BIDONVILLE DE CRISTAL.....	8890
13.2 RESIDENTS INFORMELS DANS DES LOGEMENTS DES DOMAINES.....	8991
13.3 ENTRETIEN AVEC 2 CHEFS DE MENAGES LOCATAIRES – 31 OCTOBRE 2013.....	9092
13.4 MEMBRES DU BUREAU DE L'ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES ZNATIS (29 OCTOBRE 2013).....	9294
13.5 RESIDENTS ET EMPLOYES DES CABANONS.....	9395
14 ANNEXE 2 : QUESTIONNAIRES D'ENQUETE	9496
14.1 QUESTIONNAIRE PAP (HORS BIDONVILLOIS)	9496
14.2 QUESTIONNAIRE PAP (BIDONVILLOIS AVEC ACTIVITE SECONDAIRE AGRICOLE-ELEVAGE)	9799
14.3 QUESTIONNAIRE PAP (BIDONVILLOIS AVEC ACTIVITE NON AGRICOLE DANS BIDONVILLE)	98100
14.4 QUESTIONNAIRE PAP (HANDICAPE / VULNERABLE)	99101
15 ANNEXE 3 : FICHE DE PLAINTES.....	100102
16 ANNEXE 4 – FICHE DE REUNION.....	101103
17 ANNEXE 5 – PLANPREVISIONNEL DU PAR.....	103105

TABLEAUX

TABLEAU 1. COMPARAISON ENTRE LA LOI N° 7-81 SUR L'EXPROPRIATION ET LES NORMES INTERNATIONALES APPLICABLES, ANALYSE DES ECARTS, ET MESURE A PRENDRE POUR COMBLER CES ECARTS	3132
TABLEAU 2. LE FONCIER DANS LE PROJET ZENATA : TYPE, ADMINISTRATION RESPONSABLE ET PAPS CONCERNES.....	3839
TABLEAU 3. OCCUPATION DU SOL DANS LA ZONE DU PROJET.....	4344
TABLEAU 4. CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES D'ENSEMBLE DE LA POPULATION DES BIDONVILLES	4445
TABLEAU 5. CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES DE LA POPULATION DES BIDONVILLES (DETAIL PAR BIDONVILLE – SUR LA BASE DES DONNEES DU RATISSAGE PANEX).....	4546
TABLEAU 6. POPULATION DES CABANONS	4647
TABLEAU 7. REPARTITION DE LA TAILLE DES PARCELLES PRIVEES	4647
TABLEAU 8. TYPE D'ACTIVITE DES HABITANTS DES BIDONVILLES	4849
TABLEAU 9. ENTREPRISES AFFECTEES PAR SECTEUR D'ACTIVITE.....	4950
TABLEAU 10. IMPACTS POTENTIELS SUR LES BIENS ET LES MOYENS D'EXISTENCE DES DIFFERENTS TYPES DE PAPS	5152

<i>TABLEAU 11. MATRICE D'ELIGIBILITE.....</i>	<i>6364</i>
<i>TABLEAU 12. CONDITIONS D'ACCES POUR CHAQUE OPTION DE COMPENSATION</i>	<i>6667</i>
<i>TABLEAU 13. TACHES ET RESPONSABILITES CORRESPONDANTES EN VUE DE LA PREPARATION DU PAR.....</i>	<i>7980</i>
<i>TABLEAU 14. BAREMES D'INDEMNISATION APPROCHES POUR LES TERRES ET BATIMENTS EXPROPRIES</i>	<i>8384</i>
<i>TABLEAU 15. COUTS UNITAIRES APPLICABLES AUX BIDONVILLOIS ET AUTRES CATEGORIES REINSTALLEES (PRELIMINAIRE)</i>	<i>8384</i>
<i>TABLEAU 16. COUT UNITAIRE INDICATIF DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS (PRELIMINAIRE).....</i>	<i>8384</i>

SIGLES ET ABREVIATIONS

AFD	Agence Française de Développement
BEI	Banque Européenne d'Investissement
CDG	Caisse des Dépôts et Garanties
CIH	Crédit Immobilier et Hôtelier
CPR	Cadre de Politique de Réinstallation
DH	Dirham Marocain
FOGARIM	Fonds de Garantie pour les Revenus Irréguliers et Modestes
PAR	Plan d'Action de Réinstallation
PGES	Plan de Gestion Environnementale et Sociale
SAZ	Société d'Aménagement de Zenata
SHON	Surface Hors Œuvre Nette
SIG	Système d'Information Géographique
VSB	Villes Sans Bidonvilles
ZI	Zone Industrielle

RESUME

Le présent document

Le présent document constitue la version finale du « Cadre de Politique de Réinstallation » (CPR) pour le Programme Ville Nouvelle de Zenata qui doit être mis en œuvre par la SAZ avec des financements de la Banque Européenne d'Investissement (BEI) et de l'Agence Française de Développement (AFD). Le CPR est fondé sur le cadre réglementaire de la loi marocaine et des politiques de sauvegarde des deux bailleurs de fonds. Il décrit les principes de réinstallation, les critères d'éligibilité des personnes affectées, ainsi que les mécanismes de consultation publique applicables.

Le présent CPR a été préparé dans le cadre d'un contrat de consultation entre la Société d'Aménagement de Zenata (SAZ), qui est maître d'ouvrage de ce Projet, et le bureau d'études Oréade Brèche. Le présent CPR est approuvé par la SAZ. Le Plan d'Action de Réinstallation (PAR) sera préparé ultérieurement par Oréade Brèche sur la base des principes contenus dans le CPR, et comprendra, notamment, un budget et un plan de mise en œuvre détaillés (seuls des éléments préliminaires sont contenus dans le CPR concernant ces points), ainsi que certains détails en cours de détermination pour la mise en œuvre des principes contenus dans le CPR.

Le présent résumé exécutif est destiné à permettre une prise de connaissance rapide des principaux éléments du CPR. Pour le lecteur désireux d'appréhender le détail des mesures prévues et leur justification, le présent résumé ne saurait en aucun cas se substituer à la lecture du document dans son intégralité.

Le projet de Ville Nouvelle de Zenata

Le projet de ville nouvelle dans son ensemble (voir détails au chapitre 2) s'étend sur une superficie de 1860 hectares, dont 1660 ha sont placés sous la responsabilité de la SAZ et constituent le Projet dans le cadre duquel le présent CPR est établi (ci-après désigné « le Projet »). Les 200 hectares restants sont sous la responsabilité de l'Agence Nationale des Ports et sont destinés à la construction d'une base logistique ou « port sec ». Le « port sec » n'est pas une « installation associée » au sens de la politique de la BEI et en conséquence n'est pas traité par le présent CPR. Cependant, certaines données socio-économiques ou autres ont été acquises pour l'ensemble de la zone de la Ville Nouvelle. Lorsque c'est le cas, ceci est précisé.

La zone du Projet bénéficie d'une bonne infrastructure routière et ferroviaire, et la Ville Nouvelle de Zenata s'intègre dans l'agglomération du Grand Casablanca.

Les objectifs généraux de ce Projet sont les suivants :

- Rééquilibrer le Grand Casablanca en créant des activités de service pour la classe émergente ;
- Construire une nouvelle centralité en y assurant une mixité sociale et spatiale et répondant aux normes de développement durable.

Ces objectifs seront atteints à travers les composantes suivantes :

- i. La construction de logements destinés majoritairement à la classe émergente (revenus de 10 à 20 000 DH/mois/ménage) ;
- ii. Un environnement écologique bien conçu,
- iii. Des pôles d'activité à forte valeur ajoutée : pôle santé, éducation, commerce et logistique ;
- iv. Une structure opérationnelle dédiée à la partie sociale du projet.

Contexte légal et réglementaire

Les normes internationales auxquelles le Projet doit se conformer (le standard 6 de la BEI et la politique PO 4.12 de la Banque Mondiale) comportent un certain nombre de dispositions qui complètent les exigences de la réglementation marocaine. Pour assurer sa conformité à la fois à la loi marocaine et aux normes

internationales, le Projet a identifié ces écarts et les comblera par des mesures spécifiques complétant les dispositions de la loi marocaine.

L'instrument juridique marocain qu'utilise le Projet est l'expropriation, qui concerne les propriétaires de biens immeubles enregistrés (terres, habitations et autres bâtiments), que cette propriété relève du droit moderne ou du droit coutumier (par exemple sous forme de « zina », qui permet à une personne de détenir un bâtiment sur un terrain qui ne lui appartient pas). La procédure d'expropriation est décrite en détail dans le chapitre juridique du présent CPR. L'une de ses caractéristiques est qu'elle est menée sous la responsabilité de la justice et de l'administration, et échappe donc en grande partie à la SAZ. En particulier, le montant des indemnités n'est pas fixé par la SAZ mais par une commission administrative (procédure amiable) ou par un juge (si la procédure amiable n'aboutit pas à un accord). Les indemnités sont basées sur la réglementation marocaine, qui ne prévoit pas qu'elles soient fixées à la valeur de remplacement. Néanmoins, la très large majorité des propriétaires a porté l'affaire en justice qui accorde des indemnités à peu près équivalentes à la valeur de remplacement.

En outre, un grand nombre de biens sont détenus de manière informelle, notamment, mais pas uniquement, dans les bidonvilles que le Projet va affecter. Ces bidonvilles sont établis informellement sur des terrains publics ou privés. Il existe également des locataires non enregistrés, en particulier dans des habitations établies dans de grands domaines agricoles qui jadis appartenaient à une société parapublique, et des « cabanons » établis à l'origine au titre d'une autorisation d'occupation temporaire en bord de mer.

Pour les résidents des bidonvilles (« bidonvillois »), le Projet utilise les stratégies et procédures du programme Villes Sans Bidonville (VSB), qui depuis une dizaine d'années et sur la base d'instructions de S.M. le Roi, contribue à la résorption des bidonvilles sur tout le territoire du pays. VSB prévoit notamment que les résidents des bidonvilles soient identifiés à l'aide d'une procédure dite de « ratissage » (en pratique : un recensement des baraques et de leurs résidents), puis que les listes d'éligibles soient établies sur cette base par l'autorité locale. Dans le cadre du programme VSB, la réinstallation se fait généralement soit par « relogement » (attribution d'un appartement au sein d'un programme de logement social avec financement aidé), soit par « recasement » (attribution d'un lot bi-familial destiné à l'autoconstruction), soit par « restructuration » (amélioration de l'habitat in situ en apportant les infrastructures et les équipements nécessaires à un habitat salubre).

Si elle n'était pas complétée par des mesures spécifiques, l'application de l'expropriation d'une part, du programme VSB d'autre part, risquerait de laisser de côté certaines catégories de personnes affectées : les résidents des domaines et les locataires sont exclus de l'une ou l'autre procédure, et les zinataires peuvent ne recevoir qu'une indemnité très modeste ne leur permettant pas, en pratique, de se reloger. Or il s'agit de catégories potentiellement pauvres.

Les « cabanons » sont établis illégalement sur le domaine privé de l'Etat, puisque les autorisations ne portaient que sur des constructions non permanentes, alors que la quasi-totalité de ces cabanons sont en dur. Si la majorité des « cabanonniers » utilise les cabanons en tant que résidences secondaires, il y existe aussi un certain nombre de résidents permanents qui risqueraient, comme les zinataires, de ne bénéficier que d'une indemnité insuffisante pour se reloger.

Enfin, les employés des entreprises, qu'elles soient formelles ou informelles, ne sont pas réellement couverts par la réglementation marocaine de l'expropriation (on compte sur le patron pour compenser les employés de leurs pertes éventuelles ce qui peut se produire ou non).

La SAZ a donc identifié des solutions pour ces catégories, en suivant le présent CPR, pour assurer la conformité du programme à la fois à la réglementation marocaine et aux règles internationales.

L'analyse de la réglementation marocaine, des standards internationaux (notamment ceux de la BEI et de la Banque Mondiale suivis par l'AFD) et la comparaison des deux sont présentées au chapitre 3.

Les impacts du Projet sur les personnes et les biens

Le Projet prévoit l'expropriation de toute la zone, en dehors d'une enclave où sont situées des usines importantes (notamment la raffinerie d'huiles alimentaires « Cristal »), la démolition de tous les bâtiments et installations qu'ils soient d'habitation ou d'activités (industrielles, artisanales, commerciales ou agricoles), et donc l'indemnisation de tous ces biens et (ou) la réinstallation des Personnes Affectées par le Projet (PAP).

Un total de 1 600 hectares sont affectés, dont 1148 sont privés (631 parcelles privées titrées), 412 relèvent du domaine privé de l'Etat, et 100 du domaine public.

Le tableau suivant présente l'estimation actuelle (début 2014) des ménages affectés par grande catégorie, sur la base des données SAZ disponibles (voir détails sur les impacts du Projet au chapitre 5) :

Catégorie de ménage	Nombre de ménages affectés (*)
Bidonvillois	8 200
Propriétaires individuels ou groupes de propriétaires (indivis) Dont propriétaires résidents	671 500
Zinataires	500
Cabanons Dont résidents permanents	653 103
Résidents des domaines	80
Locataires	79
TOTAL MENAGES AFFECTES	10 183
DONT MENAGES PHYSIQUEMENT DEPLACES	9 462
ENTREPRISES AFFECTEES	238
ACTIVITES INFORMELLES AFFECTEES	Nombre en cours d'établissement

(*) : Les chiffres ci-dessus seront finalisés après les enquêtes en cours.

Les conditions socio-économiques dans les bidonvilles (voir détails au chapitre 4) sont caractérisées par un chômage élevé, les actifs se répartissant entre des employés des industries de la zone et un nombre important d'activités informelles diverses (commerce, petite agriculture, pêche, élevage). Les taux de scolarisation des enfants sont faibles. Les conditions d'hygiène sont déplorable (nappe affleurante et terrain plat entraînant des inondations chroniques). Enfin, les bidonvilles sont divers. Plusieurs sont de très grands bidonvilles (Lahjar, le plus gros, compte 3 200 ménages), alors que d'autres ne comptent qu'une ou deux dizaines de ménages.

Principes de réinstallation et compensation

Les principes du programme de réinstallation et de compensation sont les suivants :

- SAZ assurera la mise en œuvre du programme de réinstallation et de compensation en conformité avec les dispositions de la réglementation marocaine et avec le standard 6 de la BEI et la politique PO 4.12 de la Banque Mondiale ;
- SAZ est responsable, avec les autorités locales et les services compétents de l'Etat, de l'ensemble du programme, qui sera élaboré dans les détails dans le cadre d'un Plan d'Action de Réinstallation fondé sur les principes du présent Cadre de Politique de Réinstallation ; les détails relatifs aux responsabilités des différentes parties sont présentés au Chapitre 11 du présent CPR et seront développés dans le PAR ;

- Le projet engagera toutes les démarches à mêmes d'éviter toute expulsion. Dans le cas où le recours à des expulsions serait nécessaire, il devra satisfaire aux conditions contenues dans le standard 6 de la BEI ;
- Le programme de compensation et réinstallation prend en compte non seulement les impacts sur le logement (déplacement physique) mais également ceux sur les moyens d'existence des personnes affectées (déplacement économique) ;
- Le cadre de référence est la réglementation marocaine, avec éventuellement des mesures spécifiques pour compléter cette dernière là où l'application de la seule réglementation marocaine ne permet pas d'assurer la conformité aux normes de la BEI et de la Banque Mondiale, en particulier en ce qui concerne la restauration des moyens d'existence ;
- Les bidonvillois sont traités dans le cadre général des principes du programme VSB, mais avec de notables améliorations, dont notamment l'éligibilité de chaque ménage résident, le choix entre deux modalités de réinstallation, soit le recasement sur un lot bi-familial de 80 m² en R+3 destiné à l'auto-construction, soit le relogement en appartement social et une attention particulière apportée au rétablissement des activités économiques et à l'assistance aux personnes vulnérables ;
- Les propriétaires (y compris les « zinataires ») reçoivent les indemnités prévues dans le cadre de l'expropriation ; certaines catégories de propriétaires font l'objet de mesures complémentaires pour permettre leur réinstallation effective et la restauration des moyens d'existence ;
- Les locataires informels, résidents des domaines, et résidents permanents des cabanons ayant perçu une compensation inférieure à 250 000 DH sont traités comme les bidonvillois, c'est à dire ont le choix entre recasement et relogement selon les mêmes modalités ;
- Du fait de l'introduction relativement tardive dans le programme de l'option de recasement (attribution d'un lot bi-familial pour auto-construction d'un immeuble R+3 destiné aux deux ménages), des ménages qui auraient opté pour le relogement (appartement social) avant que l'option de recasement ne soit introduite pourront, si elles n'ont pas encore déménagé, si l'hypothèque n'est pas encore inscrite sur le titre foncier de l'appartement, et si elles en font la demande, récupérer les fonds déjà versés pour le logement et bénéficier du recasement au lieu du relogement ;
- Un dispositif d'enregistrement et de traitement des plaintes est mis en place ;
- Des comités de réinstallation seront mis en place pour assurer la participation et la consultation des populations concernées durant la préparation et la mise en œuvre du PAR ; ces comités comprendront des hommes et des femmes ; de manière générale une attention particulière sera portée au genre pour faire en sorte que les deux sexes soient traités de manière équitable tant dans la consultation et l'information que dans la mise en œuvre des compensations et de la réinstallation ;
- Les personnes vulnérables font l'objet d'une assistance spécifique permettant d'atténuer les impacts du Projet et de restaurer pleinement leur qualité de vie ;
- Un suivi évaluation sera mis en place, notamment pour s'assurer de la restauration des moyens d'existence ;
- SAZ est responsable de la bonne exécution du programme et de sa conformité aux normes de la BEI et de la Banque Mondiale et à la réglementation marocaine ;
- Le PAR produit en conformité avec la loi marocaine et avec les normes de la BEI et de la Banque Mondiale, et le présent CPR sera soumis à consultation publique.

Formatted: French (Belgium)

Indemnisations et compensations pour chaque catégorie de PAP

Le tableau suivant présente les compensations prévues pour chaque catégorie de PAP. Des éléments supplémentaires sont présentés aux chapitres 6 et 7. Les principes ci-dessous sont acquis et agréés par la SAZ, mais certains détails restent cependant à finaliser lors de la préparation du PAR.

Type de PAP	Unité éligible	Compensations proposées
Bidonvillois résidents	Ménage ¹	<ul style="list-style-type: none"> - Soit relogement (appartement en immeuble de logement social situé sur la commune d'Ain Harrouda à proximité immédiate du pôle économique de Mohammedia et de la future Ville Nouvelle), soit recasement (lot de 80 m² pour deux ménages destiné à l'auto-construction d'un immeuble R+3 partagé entre un tiers associé et les deux ménages bidonvillois, situé à l'intérieur de la Ville Nouvelle, également sur la commune d'Ain Harrouda et près de Mohammedia) - Assistance au déménagement dont les modalités seront précisées dans le PAR - Assistance à la restauration des moyens d'existence, notamment à la réinstallation des activités - Suivi de la restauration des moyens d'existence
Résidents sur des terrains du domaine privé de l'Etat (ex-SOGETA)	Ménage résident	<p>Mêmes mesures de compensation et de restauration des moyens d'existence que pour les bidonvillois, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit relogement (appartement en immeuble de logement social situé sur la commune d'Ain Harrouda à proximité immédiate du pôle économique de Mohammedia et de la future Ville Nouvelle), soit recasement (lot de 80 m² pour deux ménages destiné à l'auto-construction d'un immeuble R+3 partagé entre un tiers associé et les deux ménages tributaires, situé à l'intérieur de la Ville Nouvelle, également sur la commune d'Ain Harrouda et près de Mohammedia) - Assistance au déménagement dont les modalités seront précisées dans le PAR - Assistance à la restauration des moyens d'existence, notamment à la réinstallation des activités - Suivi de la restauration des moyens d'existence
Zinataires	Détenteur enregistré du droit de zina sur le bien exproprié	<p>Indemnisation des bâtiments dans le cadre de l'expropriation</p> <p>Les PAPs zinataires dont le montant de l'indemnisation d'expropriation est inférieur à 250 000 DH seront traités comme les bidonvillois, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit relogement (appartement en immeuble de logement social situé sur la commune d'Ain Harrouda à proximité immédiate du pôle économique de Mohammedia et de la future Ville Nouvelle), soit recasement (lot de 80 m² pour deux ménages destiné à l'auto-construction d'un immeuble R+3 partagé entre un tiers associé et les deux ménages tributaires, situé à l'intérieur de la Ville Nouvelle, également sur la commune d'Ain Harrouda et près de Mohammedia) - Assistance au déménagement dont les modalités seront précisées dans le PAR - Assistance à la restauration des moyens d'existence, notamment à la réinstallation des activités - Suivi de la restauration des moyens d'existence <p>Si le montant de l'indemnisation touchée ne couvre pas la totalité de la contribution due par la PAP (100 000 DH pour les logements et 20 000 DH pour les lots de terrain) la PAP paye la différence.</p>

¹ Ceci correspond à une modification de la pratique marocaine habituelle (dans le cadre du programme VSB) où l'unité éligible aux bénéfices du relogement ou du recasement est généralement la « baraque », et non le ménage. Cette innovation permet notamment de tenir compte du croît démographique entre la date du ratisage et la période de réinstallation.

Formatted: French (Belgium)

Type de PAP	Unité éligible	Compensations proposées
Locataires (hors bidonvilles)	Ménage résident en tant que locataire dans un bien exproprié déclaré dans l'arrêté de cessibilité	<ul style="list-style-type: none"> - Même compensation que pour les bidonvillois, à savoir : - Soit relogement (appartement en immeuble de logement social situé sur la commune d'Ain Harrouda à proximité immédiate du pôle économique de Mohammedia et de la future Ville Nouvelle), soit recasement (lot de 80 m2 pour deux ménages destiné à l'auto-construction d'un immeuble R+3 partagé entre un tiers associé et les deux ménages attributaires, situé à l'intérieur de la Ville Nouvelle, également sur la commune d'Ain Harrouda et près de Mohammedia) - Assistance au déménagement dont les modalités seront précisées dans le PAR - Assistance à la restauration des moyens d'existence, notamment à la réinstallation des activités - Suivi de la restauration des moyens d'existence
Fermiers (locataires de terres)	Individu louant les terres tel que déclaré en tant qu'ayant-droit dans l'arrêté de cessibilité	<ul style="list-style-type: none"> - Pas d'indemnisation autre que celle éventuellement prévue par un accord sous seing privé entre propriétaire et locataire - Assistance à l'identification de terres agricoles de remplacement
Cabanoniers (concessionnaires occupants de « cabanons »)	Individu identifié comme bénéficiaire d'une concession d'occupation du domaine de l'Etat et ayant érigé un « cabanon » sur le terrain faisant l'objet de la concession	<ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre de l'expropriation (loi 7.81) indemnisation calculée sur la base de l'existant (bâti en matériaux durs ou légers) - Pour les cabanoniers résidents permanents, mêmes propositions que pour les zinataires, à savoir : Les PAPs cabanoniers dont le montant de l'indemnisation d'expropriation est inférieur à 250 000 DH seront traités comme les bidonvillois, à savoir : - Soit relogement (appartement en immeuble de logement social situé sur la commune d'Ain Harrouda à proximité immédiate du pôle économique de Mohammedia et de la future Ville Nouvelle), soit recasement (lot de 80 m2 pour deux ménages destiné à l'auto-construction d'un immeuble R+3 partagé entre un tiers associé et les deux ménages attributaires, situé à l'intérieur de la Ville Nouvelle, également sur la commune d'Ain Harrouda et près de Mohammedia) - Assistance au déménagement dont les modalités seront précisées dans le PAR - Assistance à la restauration des moyens d'existence, notamment à la réinstallation des activités - Suivi de la restauration des moyens d'existence <p>Si le montant de l'indemnisation touchée ne couvre pas la totalité de la contribution due par la PAP (100 000 DH pour les logements et 20 000 DH pour les lots de terrain) la PAP paye la différence.</p>

Type de PAP	Unité éligible	Compensations proposées
Propriétaires fonciers résidents	Individu enregistré comme titulaire du droit de propriété d'un bien exproprié	<ul style="list-style-type: none"> - Indemnisation en numéraire dans le cadre de l'expropriation - Pas de relogement mais possibilité d'attribution de lots de terrains à Zenata à tarif préférentiel - Pour les petits propriétaires dont l'indemnisation est inférieure à 250000 DH, mêmes propositions que pour les zinataires, à savoir : Les PAPs petits propriétaires dont le montant de l'indemnisation d'expropriation est inférieur à 250 000 DH seront traitées comme les bidonvillois, à savoir : <ul style="list-style-type: none"> - Soit relogement (appartement en immeuble de logement social situé sur la commune d'Ain Harrouda à proximité immédiate du pôle économique de Mohammedia et de la future Ville Nouvelle), soit recasement (lot de 80 m2 pour deux ménages destiné à l'auto-construction d'un immeuble R+3 partagé entre un tiers associé et les deux ménages bidonvillois, situé à l'intérieur de la Ville Nouvelle, également sur la commune d'Ain Harrouda et près de Mohammedia) - Assistance au déménagement dont les modalités seront précisées dans le PAR - Assistance à la restauration des moyens d'existence, notamment à la réinstallation des activités - Suivi de la restauration des moyens d'existence - Si le montant de l'indemnisation touchée ne couvre pas la totalité de la contribution due par la PAP (100 000 DH pour les logements et 20 000 DH pour les lots de terrain) la PAP paye la différence.
Propriétaires fonciers non résidents	Individu enregistré comme titulaire du droit de propriété d'un bien exproprié	<ul style="list-style-type: none"> - Indemnisation en numéraire dans le cadre de l'expropriation
Industriels	Personne physique ou morale propriétaire du bien à usage industriel exproprié	<ul style="list-style-type: none"> - Indemnisation en numéraire dans le cadre de l'expropriation - Indemnité de transfert, celle-ci pouvant servir à la fois à l'entreprise et aux employés (chômage technique) - Fourniture d'un lot sur la zone industrielle à prix subventionné
Petites activités	Activité informelle recensée dans le cadre du ratissage	<ul style="list-style-type: none"> - Indemnisation en numéraire dans le cadre de l'expropriation (si applicable) - Fourniture à prix réduit d'un local dans les zones de relogement ou d'un lot dans une zone artisanale à créer au sein de la zone de réinstallation si une telle zone est approuvée par les autorités de l'urbanisme.
Employés des activités formelles ou informelles	Employés tels qu'identifiés par le propriétaire ou le directeur de l'entreprise	<ul style="list-style-type: none"> - La réinstallation des entreprises sera rapide pour éviter une période de chômage - Néanmoins si une période de chômage technique entraînée par le déménagement de l'activité est inévitable, vérification de la réembauche et travail avec le chef d'entreprise pour assurer une compensation à l'employé en vertu de la période de chômage technique

Gestion des plaintes

Les plaintes seront systématiquement enregistrées par SAZ. Elles pourront être reçues dans plusieurs endroits de la zone, en particulier par les autorités locales (caïd et agents auxiliaires de l'administration) et au « Guichet Unique » déjà en place, mais SAZ constituera un registre unique des plaintes pour pouvoir en assurer le suivi et la résolution. Les plaintes seront collectées par SAZ à fréquence hebdomadaire et SAZ assurera la coordination et la responsabilité d'ensemble de leur traitement dans les délais indiqués ci-dessous.

Ces plaintes peuvent être de différents ordres (sur les surfaces, sur le type de bien, sur les attributaires des indemnités...).

SAZ répondra aux plaintes par un accusé de réception dans un délai de 7 jours calendaires après réception et par une proposition de solution dans les 30 jours calendaires après réception. Dans le cas où la résolution proposée par SAZ ne satisfait pas le plaignant, un dispositif de médiation faisant appel aux autorités locales et/ou à des personnalités respectées dans les différentes communautés sera mis en place pour rechercher une solution amiable. Si ceci échoue, l'une ou l'autre partie pourra recourir aux tribunaux. Le mécanisme de gestion des plaintes est présenté au chapitre 8, qui évoque également le plan de consultation et de diffusion de l'information qui sera mis en œuvre par SAZ.

Groupes vulnérables

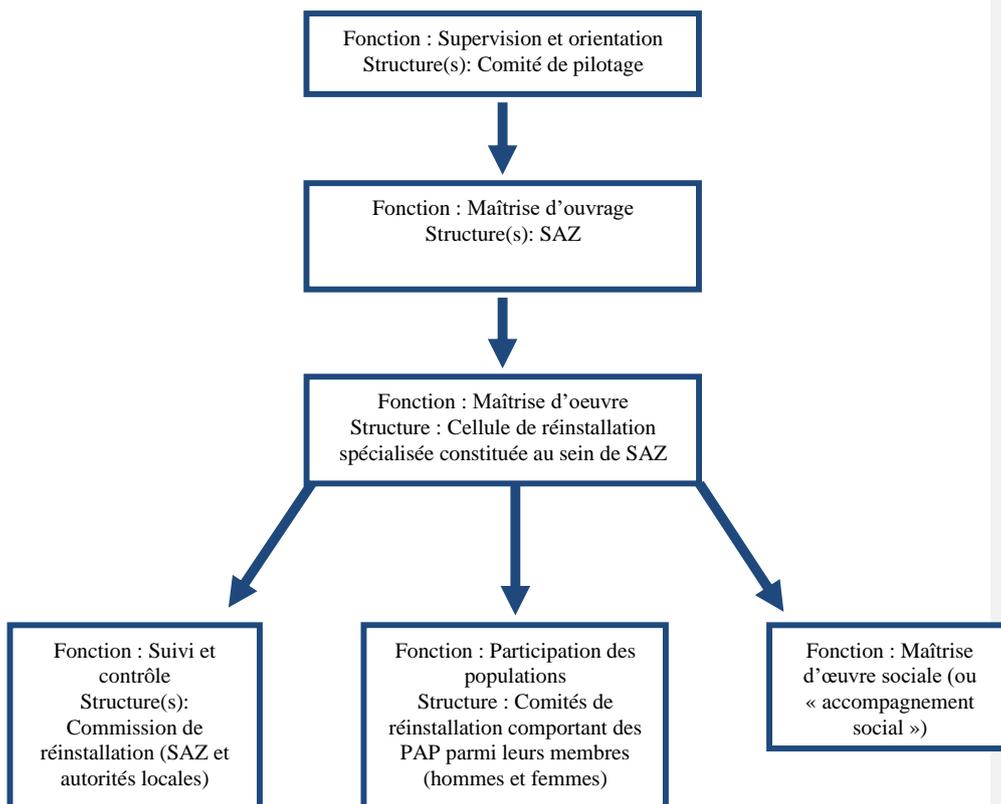
Les groupes vulnérables sont notamment ceux définis par le standard 7 de la BEI (voir détails au chapitre 9). Le Projet mettra en œuvre des actions spécifiques d'identification et d'assistance en direction des groupes vulnérables parmi la population affectée. Ces mesures sont présentées dans les grandes lignes au chapitre 9 et seront précisées par le PAR.

Suivi et évaluation

Le Projet mettra en place un dispositif spécifique de suivi (interne) et d'évaluation (externe) pour les actions de réinstallation et d'indemnisation. Ce dispositif est présenté dans les principes au chapitre 10, et sera précisé par le PAR.

Organisation pour la mise en œuvre

SAZ assure la responsabilité générale du programme, notamment en ce qui concerne les activités liées à la réinstallation des bidonvillois et catégories apparentées de PAP, en lien avec les autorités locales. A cet effet, SAZ se dotera d'une cellule dédiée de maîtrise d'œuvre selon l'organigramme simplifié ci-dessous :



Des éléments plus détaillés sur les responsabilités de mise en œuvre sont présentés au chapitre 11.

Budget et chronogramme

Un budget et un chronogramme préliminaires sont présentés dans le CPR (chapitres 12 et 13). Ces éléments sont basés sur des données préliminaires qui devront être affinées dans le cadre de la préparation du PAR.

1. INTRODUCTION

1.1. Objet et contenu du présent rapport

Le présent rapport constitue la version finale du Cadre de Politique de Réinstallation (CPR) pour le Programme Ville Nouvelle de Zenata. Le CPR établit, dans le cadre réglementaire relatif aux lois marocaines et aux politiques de sauvegarde de la Banque Européenne d'Investissement (BEI) et de l'Agence Française de Développement (AFD) les principes de réinstallation, les critères d'éligibilité des personnes affectées, ainsi que les mécanismes de consultation publique applicables. Le CPR guidera l'élaboration ultérieure du Plan d'Action de Réinstallation (PAR), requis pour tout déplacement involontaire de population.

Le CPR a été rédigé dans le cadre d'un contrat d'études entre la Société d'Aménagement de Zenata (SAZ), maître d'ouvrage de ce projet, et le bureau d'études Oréade Brèche. Quatre missions de terrain ont eu lieu du 23 septembre au 8 octobre, du 28 octobre au 2 novembre 2013, début décembre 2013, et en août 2014.

La loi marocaine et les politiques de sauvegarde internationales, particulièrement le standard 6 de la BEI « Réinstallation Involontaire » et la politique de la Banque Mondiale PO 4.12 suivie par l'AFD constituent le cadre de référence pour la préparation de ce CPR. Le contenu requis par les normes internationales pour ce type de document est fixé comme suit :

- Introduction
- Description du projet
- Impacts potentiels du projet sur les personnes et les biens
- Contexte légal et institutionnel
- Principes, objectifs et processus
- Éligibilité, évaluation des biens et taux de compensation
- Groupes vulnérables
- Suivi et évaluation
- Consultation et diffusion de l'information
- Responsabilités pour la mise en œuvre.

1.2. Contexte général de l'étude

Jusqu'à une date récente, le Projet utilisait deux outils issus de la réglementation et de la pratique marocaines pour traiter les impacts sociaux qu'il occasionne :

- Les résidents des bidonvilles étaient pris en charge dans le cadre du programme Villes Sans Bidonville (VSB) qui a pour but de les réinstaller dans de meilleures conditions ;
- Les autres occupants du site du projet étaient pris en charge dans le cadre de la législation marocaine sur l'expropriation pour utilité publique, fondée sur l'indemnisation des biens sans réinstallation. De ce fait, les occupants ayant des droits formels, qu'ils soient traditionnels ou modernes, sont indemnisés. Bien que la réglementation marocaine ne l'impose pas, SAZ se conformera aux standards internationaux applicables et envisage de ce fait de réinstaller les industriels, les propriétaires résidents, les zinatiers², et les locataires qui le souhaitent, et non pas seulement de les indemniser comme ce serait le cas si seule la réglementation marocaine était appliquée.

Compte tenu de la participation prévue de bailleurs de fonds internationaux tels que la BEI ou l'AFD, les normes de réinstallation de ces institutions doivent désormais être appliquées, en sus de la réglementation marocaine. De ce fait (voir contexte légal et institutionnel au chapitre 4), tous les ménages présents sur le territoire sont considérés comme Personnes Affectées par le Projet (PAPs), et doivent être pris en charge selon les principes suivants :

- Minimiser le déplacement ;
- Indemniser les biens à la valeur de remplacement ;
- Privilégier la réinstallation sur l'indemnisation ;

² Voir définition de ce terme au chapitre 3, paragraphe 0.

- Evaluer les pertes de revenus temporaires et les indemniser, spécialement pour les industriels et les autres responsables d'activité économique ;
- Faire en sorte que tous les PAPs (y compris les locataires) puissent rétablir leur moyens d'existence ;
- Apporter une attention spécifique aux personnes vulnérables ;
- Mener la planification de la réinstallation d'une façon participative, impliquant, entre autres, la possibilité de choix entre différents modes de compensation, et la mise à disposition d'informations transparentes et aisément compréhensibles.

1.3. Conduite de l'étude

Dans un premier temps, l'équipe d'étude a pris connaissance de la documentation existante, l'a analysée, et a relevé les données absentes ou incomplètes.

Dans un deuxième temps, les parties prenantes et en particulier les différentes catégories de PAPs ont été rencontrés pour recueillir leurs attentes par rapport au projet et en matière de compensation. Ceci a été fait pour toutes les catégories de PAPs. Néanmoins la SAZ et les autorités locales ont demandé à l'équipe d'étude de surseoir aux enquêtes par « Focus Group » dans la majorité des bidonvilles sauf un, celui de Cristal. Au lieu des Focus Groups, nous avons donc eu recours à des entretiens avec des personnes ressources et à l'observation directe sur le terrain à travers une visite longue dans le plus grand des bidonvilles affectés, celui de Lahjar.

1.4. Définitions clés

Projet : La composante du Projet d'aménagement de la Ville Nouvelle de Zenata placée sous la responsabilité de la SAZ, c'est à dire la totalité de la Ville Nouvelle à l'exclusion des 200 hectares du « Port Sec » placés sous la responsabilité de l'Agence Nationale des Ports (ANP).

Personne Affectée par le Projet (PAP) : Toute personne qui du fait du projet perd des droits de propriété, d'usage, ou d'autres droits sur un bâtiment, des terres (bâties, agricoles ou de pâturage), des cultures, ou tout autre bien meuble ou immeuble, en totalité ou en partie et de manière permanente ou temporaire. Les PAPs ne sont pas forcément tous physiquement déplacés du fait du Projet. Parmi les PAPs, certains sont des personnes physiquement déplacées, d'autres sont des personnes économiquement déplacées.

Ménage : Un ménage est constitué par :

- Soit un ménage d'une personne, défini comme une situation dans laquelle une personne organise ses repas et autres éléments de base de la vie sans association avec une autre personne pour former un ménage à plusieurs personnes ;
- Soit un ménage familial de plusieurs personnes, défini comme un groupe de deux personnes ou plus vivant ensemble et organisant leurs repas et autres éléments de base de la vie ensemble. Ces personnes peuvent être liées, à un degré variable, par des liens de parenté, d'adoption ou de mariage. Elles forment habituellement une unité économique, et les membres adultes ont la charge des enfants dépendants.

Un ménage familial peut consister :

- Soit d'un noyau familial unique auquel s'ajoutent d'autres personnes, dont certains peuvent être parents des membres du noyau et d'autres non, par exemple une mère avec ses enfants et d'autres parents et non parents ;
- Soit d'un noyau familial unique et d'autres personnes dont aucune n'est apparentée au noyau, par exemple un père avec des enfants et des personnes non apparentées.

Déplacement physique : Perte de l'hébergement et des biens du fait des acquisitions de terres par le projet, nécessitant que la personne affectée se déplace sur un nouveau site. Les personnes physiquement déplacées doivent déménager du fait du projet.

Déplacement économique : Pertes de sources de revenu ou de moyens d'existence du fait du Projet en raison, par exemple, de l'acquisition de terrain ou de restrictions d'accès à certaines ressources (terre, eau), ou de la disparition d'employeurs. Les personnes économiquement déplacées n'ont pas forcément besoin de déménager du fait du Projet.

Compensation : Paiement en espèces ou en nature pour un bien ou une ressource acquis ou affecté par le projet.

Assistance à la réinstallation : Assistance fournie aux personnes déplacées physiquement par le projet. Cette assistance peut par exemple comprendre le transport, de l'aide alimentaire, l'hébergement, et/ou divers services aux personnes affectées durant le déménagement et la réinstallation. Elle peut également comprendre des indemnités en espèces pour le dérangement subi du fait de réinstallation et pour couvrir les frais de déménagement et de réinstallation, tels que les dépenses de déménagement et le temps de travail perdu.

Date limite : Date d'achèvement du recensement et de l'inventaire des personnes et biens affectés par le projet. Les personnes occupant la zone du projet après la date limite ne sont pas éligibles aux indemnisations ni à l'assistance à la réinstallation. De même, les biens immeubles (tels que les bâtiments, les cultures, les arbres) mis en place après la date limite ne sont pas indemnisés. Cette date est fixée à avril 2012 pour les bidonvillois, et mars 2008 pour les autres PAPs, ce qui correspond aux dates des recensements.

Valeur intégrale de remplacement : D'après la PO 4.12 et le standard 6 de la BEI, le taux de compensation des biens perdus doit être calculé à la valeur intégrale de remplacement, c'est à dire la valeur du marché des biens plus les coûts de transaction. En ce qui concerne la terre et les bâtiments, la valeur de remplacement est définie comme suit :

- Terrains agricoles : le prix du marché pour un terrain d'usage et de potentiel équivalents situé au voisinage du terrain affecté, ou la fourniture d'une terre semblable plus le coût de mise en valeur permettant d'atteindre un niveau de rendement semblable ou meilleur que celui du terrain affecté, plus le coût de toutes taxes d'enregistrement et de mutation,
- Bâtiments privés ou publics : Le coût d'achat ou de construction d'un nouveau bâtiment de surface et de standing semblables ou supérieurs à ceux du bâtiment affecté, ou de réparation d'un bâtiment partiellement affecté, y compris le coût de la main-d'œuvre, les honoraires des entrepreneurs, et le coût de toutes taxes d'enregistrement et de mutation. Dans la détermination du coût de remplacement, ni la dépréciation du bien ni la valeur des matériaux éventuellement récupérés ne sont prises en compte. La valorisation éventuelle des avantages résultant du Projet n'est pas non plus déduite de l'évaluation d'un bien affecté.

Groupes vulnérables : Personnes ou groupes de personnes moins résilients que les autres aux risques et aux impacts négatifs d'un projet, du fait le plus souvent de discriminations ou d'inégalités financières, socioéconomiques, culturelles, et/ou de genre subies auparavant. Ils présentent un risque élevé d'être incapables d'anticiper les risques et impacts négatifs que génère pour eux un projet, d'y faire face et de les maîtriser. Les individus et groupes vulnérables peuvent inclure les femmes, les enfants, les personnes âgées, les pauvres ou les minorités ethniques, religieuses, culturelles ou linguistiques.

2. DESCRIPTION DU PROJET

2.1. Objectifs et justification du Projet

Le Gouvernement du Royaume du Maroc, par l'intermédiaire de la Société d'Aménagement de Zenata, prépare un programme intitulé **Projet d'Aménagement de la ville nouvelle de Zenata** (« Projet »). L'appui de la BEI et de l'AFD a été sollicité pour la mise en œuvre de ce Projet.

Le Projet s'étend sur une superficie totale de 1 860 hectares environ, dont 1 660 ha environ pour la zone SAZ proprement dite et 200 pour le « Port Sec » dont l'aménagement ne relève pas de la responsabilité de la SAZ. Le territoire retenu est une réserve stratégique depuis plus de 30 ans. De plus, il bénéficie d'une bonne infrastructure routière et ferroviaire, est situé immédiatement au nord de l'agglomération de Casablanca, et demeure relativement libre d'occupation humaine en comparaison d'autres possibilités. Le territoire fait partie du Grand Casablanca.

Les objectifs généraux de ce projet sont les suivants :

- Rééquilibrer le Grand Casablanca en créant des activités de service pour la classe émergente ;
- Construire une nouvelle centralité en y assurant une mixité sociale et spatiale et répondant aux normes de développement durable.

Pour parvenir à ces objectifs, les résultats suivants doivent être atteints :

- Une ville de 300.000 habitants à terme;
- Un emploi pour trois habitants notamment grâce à des zones d'activités à forte valeur ajoutée (zones commerciale, industrielle, de santé, d'éducation et de logistique) ;
- Une mixité sociale et spatiale réussie ;
- Un concept urbain répondant aux standards internationaux de développement durable environnemental (près de 30% du territoire en espace vert) mis en œuvre.

Les justifications de ce projet sont les suivantes :

- Zenata s'inscrit dans une stratégie nationale de réalisation de villes nouvelles pour répondre à la considérable forte croissance démographique du Maroc en général
- Zenata s'inscrit également dans un contexte régional : Le Grand Casablanca, métropole de 3.7 millions d'habitants et poumon économique du pays doit répondre à trois enjeux majeurs aujourd'hui :
- Croissance démographique soutenue : 60% de ménages supplémentaires d'ici 2030 ;
- Besoin de services (commerces, loisirs, éducation, santé, etc.). Le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain prévoit l'urbanisation de 20.000 hectares incluant le territoire de Zenata, réserve foncière stratégique de l'Etat depuis plus de 30 ans

2.2. Première phase du Projet

Le projet est prévu en plusieurs phases. La première phase, prévue pour la période 2013-2022, se situe sur une zone de 480 hectares entre la ligne de chemin de fer au nord et l'autoroute Casablanca-Rabat au sud. Il est prévu de construire la zone industrielle, le centre commercial et d'accueillir 100.000 habitants. Les pôles de santé et universitaire seront développés dans un second temps.

2.3. Principales composantes du projet Zenata

2.3.1. Description générale

Le Projet comporte les composantes suivantes :

- La construction de logements destinés majoritairement à la classe dite « émergente » (revenu de 10 à 20 000 DH/mois/ménage) ;
- La réinstallation sur le territoire de la Ville Nouvelle des bidonvillois qui y résident actuellement, dans des logements sociaux (relogement) ou sur des lots (recasement) ;

- Un environnement écologique bien conçu ;
- Des pôles d'activités à forte valeur ajoutée : pôles santé, éducation, commerce et logistique ;
- Une structure de maîtrise d'ouvrage dédiée à ce projet, la Société d'Aménagement de Zenata.

2.3.2. Construction de logements destinés à différentes classes sociales

L'objectif de cette composante est d'offrir à des catégories sociales différentes (cadres d'entreprises industrielles et commerciales, employés, anciens bidonvillois) un habitat certes différencié, mais offrant le plus de qualités dans sa catégorie.

Dans une perspective de développement durable, les bâtiments en hauteur sont privilégiés, que ce soient les logements sociaux, les logements économiques ou les habitations de plus haut standing, mais avec une densité de seulement 130 habitants/ha pour un bon cadre de vie général.

La ville sera structurée en plusieurs unités de vie. Celles-ci disposeront de tous les équipements de proximité nécessaires en matière d'éducation, de santé, de commerce et de loisirs, permettant ainsi de limiter les déplacements. La mobilité collective et douce sera de plus privilégiée. 35% d'espaces verts sont prévus à l'échelle de l'ensemble de la ville nouvelle.

2.3.3. Un environnement écologique bien conçu

Environ 470 ha d'espaces verts, soit 30% du territoire, quadrillent la ville, à travers des parcs et des corridors écologiques conçus pour favoriser la biodiversité et pour une meilleure régulation de la température ambiante : jusqu'à 3 degrés en moins durant la période estivale. Au sein de ces espaces verts, des bassins de rétention d'eau seront créés pour la saison humide, favoriseront la reconstitution des nappes phréatiques et permettront d'embellir le paysage. Il n'est pas prévu pour l'instant qu'une partie de ces espaces verts puissent être des lieux de production agricole sous forme de jardins maraichers par exemple. Ce serait pourtant une action intéressante au niveau de la création d'emplois et du maintien des revenus pour les populations les plus pauvres, ainsi qu'une contribution écologique (proximité du lieu de la production par rapport à celui de la consommation).

2.3.4. Zones d'activité

Il est prévu trois grandes zones d'activité : un centre commercial, un port sec et une zone industrielle

- Un centre commercial : Celui-ci s'étendra sur 25ha avec 120.000 m² de magasins ;
- Une zone industrielle viabilisée de 78ha permettant aux 200 entreprises de la zone de s'établir et d'en accueillir d'autres ;
- Un « port sec »(base logistique) sur près de 200 ha, desservant les ports maritimes existants(Casablanca et Mohammedia) et toute la région par une route poids lourds. L'assiette du port sec n'est pas acquise par la SAZ mais par l'ANP (Agence Nationale des Ports).

2.3.5. Zones d'éducation, de santé et de loisir

Celles-ci comprennent :

- Un pôle éducation constitué de différentes universités dans des domaines variés: la santé, l'urbanisme, la recherche et développement, la logistique et le commercial. Celui-ci s'étendra sur une vingtaine d'hectares dans un premier temps et pourra s'agrandir ;
- Un pôle santé autour d'un hôpital universitaire.

Les zones de loisir comprendront le bord de mer, ainsi que les espaces verts et le centre commercial.

2.3.6. Structure de maîtrise d'ouvrage dédiée

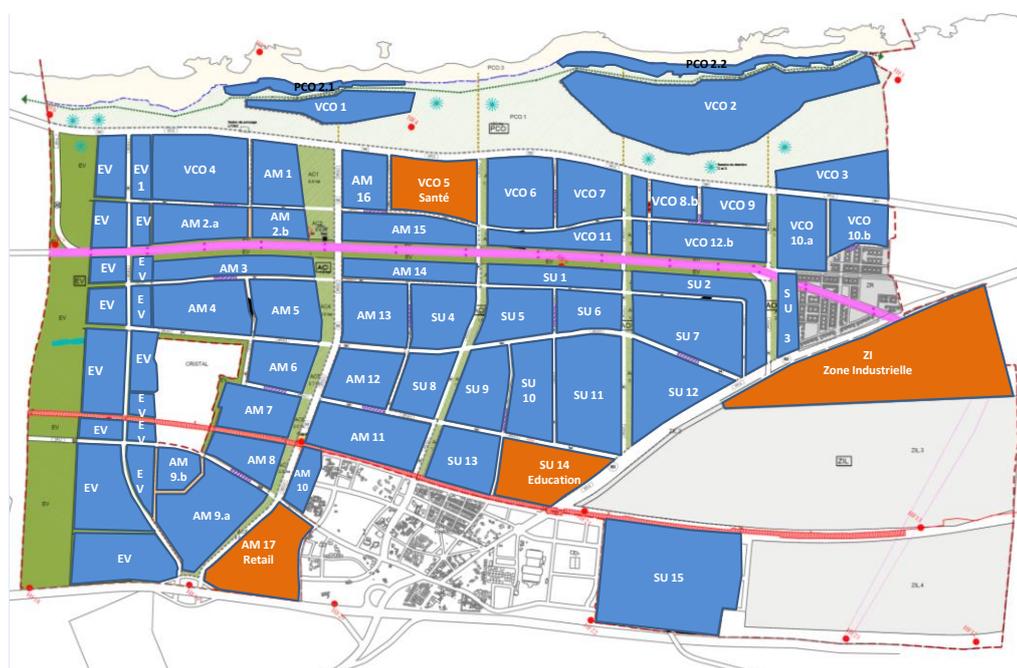
Le Groupe Caisse de Dépôts et de Gestion (CDG), institution financière marocaine au statut d'établissement public, a créé en août 2006 à travers sa filiale CDG Développement, une structure dédiée pour la maîtrise d'ouvrage du Projet : la Société d'Aménagement de Zenata (SAZ).

2.4. Budget et financement du Projet Zenata

Le budget total est de 21 milliards de DH, et celui de la première tranche de 17 milliards. Le financement de cette première tranche se décompose ainsi :

- 40% en fonds propre ;
- 60% sous forme de crédit auprès des bailleurs de fonds internationaux tels que l'AFD et la BEI.

Figure 1 - Plan d'aménagement de Zenata



3. CONTEXTE LEGAL ET INSTITUTIONNEL

Sont examinés ici :

- Le cadre légal qui régit l'acquisition des terres nécessaires à la réalisation du projet, y compris le droit foncier traditionnel, le droit foncier moderne, et le cadre juridique de l'expropriation ;
- Les politiques en matière d'acquisition de terres et de réinstallation des institutions financières internationales susceptibles de participer au Projet Zenata ;
- Le Programme Villes Sans Bidonvilles qui met en œuvre la politique gouvernementale de résorption des bidonvilles et qui couvre les bidonvilles situés sur le territoire de la nouvelle ville de Zenata ;
- Le cadre institutionnel de l'expropriation et de la réinstallation des populations affectées par le projet

3.1. Cadre légal

3.1.1. Vue générale

L'objet de ce chapitre est de décrire le cadre légal qui régit les opérations d'acquisition des biens fonciers et immobiliers situés dans la zone du projet, le statut juridique de ces biens, les procédures de leur acquisition, y compris les mécanismes d'évaluation et de paiement des compensations dues aux propriétaires et usagers des terres privées, ainsi que le calendrier de ces paiements et les voies de règlement d'éventuels litiges.

En ce qui concerne la réinstallation involontaire, le Projet applique la législation marocaine d'une part, et les Standards 6, 7 et 10 de la BEI, et la Politique Opérationnelle (PO 4.12) de la Banque Mondiale appliquée par l'AFD, d'autre part. Dans le cas où ces deux ensembles réglementaires sont différents, le Projet applique celui qui est le plus favorable aux personnes affectées par le projet. C'est pourquoi cette description du cadre législatif relatif à l'acquisition des terres et à la compensation comprend une analyse comparative entre les dispositions de la législation marocaine et celles de la PO de la Banque Mondiale qui identifie les écarts entre les deux ensembles réglementaires et propose des mesures pour les combler.

Les terres qui composent l'assiette foncière du projet sont soit des terres appartenant à des propriétaires privés (environ 1124 ha), soit des terres appartenant au domaine privé de l'Etat (environ 424 ha), soit des terres appartenant au domaine public de l'Etat.

La présente section aborde les points suivants :

- Dans un premier temps, les termes du droit de propriété au Maroc et les régimes fonciers qui le canalisent sont rappelés ;
- Ensuite la procédure d'acquisition des terrains par expropriation pour utilité publique, ses étapes, y compris les mécanismes de recours et de règlement des litiges est décrite ;
- Puis les terrains domaniaux, leurs statuts et les procédures de leur acquisition sont présentés ;
- Une présentation des principales dispositions des standards internationaux applicables est faite (BEI 6 et 7, PO 4.12);
- Ensuite, il est procédé à l'analyse comparative du cadre législatif marocain régissant l'expropriation et la compensation des expropriés avec les dispositions des standards internationaux en matière de déplacement involontaire et de réinstallation ;
- Enfin, l'expropriation dans le cadre du Projet de Nouvelle ville de Zenata, l'expropriant et les droits objet d'expropriation sont examinés.

3.1.2. Terrains privés

3.1.2.1. Vue générale

Au Maroc, le droit de propriété est garanti par la Constitution. L'article 35 de la Constitution de 2011 stipule que « Le droit de propriété est garanti ». L'étendue et l'exercice de ce droit peuvent, cependant, être limités, « si les exigences du développement économique et social du pays le nécessitent », selon le même article de la constitution de 2011. Mais cette limitation demeure du seul ressort du législateur : « Il ne peut être procédé à l'expropriation que dans les cas et les formes prévus par la loi ». C'est la loi n° 7- 81 relative à

l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, promulguée en 1982 qui fixe les limites mentionnées.

La propriété est régie par deux systèmes juridiques. Le premier dit 'traditionnel' tire sa légitimité du droit musulman classique et des us et coutumes ancestrales. Le second dit 'moderne' ou d'immatriculation est mis en place par l'administration coloniale au lendemain de la signature du traité de protectorat dans le but notamment de lever les contraintes inhérentes à la circulation marchande des biens fonciers et immobiliers. Ces deux régimes de droit, le régime traditionnel issu du droit musulman et le droit moderne de l'immatriculation introduit par le Protectorat continuent à coexister de nos jours, malgré l'encouragement de l'immatriculation par les pouvoirs publics.

3.1.2.2. Droit foncier traditionnel

Terres Melk

Les terres Melk, c'est-à-dire propriété privée non immatriculée sont soumises aux principes du droit musulman (rite malékite), c'est à dire le droit de propriété fondé sur la possession. La possession est la détention exercée à titre de propriétaire paisible et non contesté pendant une durée minimale de dix ans. La revendication du véritable propriétaire est admise tant que la possession réunissant ces conditions ne s'est pas continuée pendant une durée d'au moins dix ans. Passé ce délai, l'action du véritable propriétaire est paralysée. Dans la zone de Zenata, la plupart des terres sont propriété privée. L'occupation d'une partie des terres acquise par le projet par des bidonvillois ne remplit pas à elle seule les conditions d'une « possession paisible et non contestée » qui pourrait faire naître un droit de propriété, car elle ne se fait pas avec l'accord du propriétaire formel. Par ailleurs la loi 39-08 relative aux droits fonciers réels, qui formalise les normes utilisées dans le traitement du droit de propriété et des droits réels sur les terrains non immatriculés, précise que « Nul n'est privé de sa propriété que dans les cas décidés par la loi. Nul n'est exproprié que pour utilité publique et selon les procédures mentionnées par la loi et contre une indemnité appropriée » (loi 39-08, article lesquelles conditions ont été explicitées à postériori par la loi 39-08 relative aux droits réels (publiée au bulletin officiel en 2011).

Biens habous

Le habous a pour effet de soustraire définitivement des biens à la circulation marchande. Il est en principe inaliénable. Il est régi par les principes suivants :

- respect de la volonté du constituant, dont les dispositions ont la même force obligatoire qu'un texte de loi ;
- tous les actes de gestion relatifs au patrimoine immobilisé doivent être inspirés uniquement par l'intérêt de la fondation qui ne doit pas périlcliter.

Le principe de l'inaliénabilité est tempéré quand il s'agit d'utilité publique. Le prix dans ce cas est obligatoirement destiné à l'achat d'un immeuble en remplacement de celui qui a été cédé. Dans la zone, seule une parcelle a ce statut.

Droit de zina

Il existe enfin des droits réels relevant des régimes coutumiers musulmans (menfaa) qui constituent des démembrements du droit de propriété. C'est le cas du droit de zina en vertu duquel, un bénéficiaire qui apporte des améliorations à un terrain appartenant à autrui (édifie une construction par exemple) acquiert le droit de propriété sur les améliorations apportées. La loi 38.9, promulguée en 2011, définit plus précisément les droits réels.

3.1.2.3. Droit foncier moderne

Les terres immatriculées sont soumises aux dispositions des dahirs du 12 Août 1913, du 2 Juin 1915 et aux textes réglementaires pris en application de ces deux dahirs. C'est la consécration du système des livres

fonciers, le but étant d'individualiser la propriété immobilière en la déterminant physiquement et juridiquement, avec une connaissance précise de la propriété et du propriétaire. Le titre foncier dès son établissement est définitif et inattaquable. Les droits inscrits sur le titre ont un effet légal et une force probante entre les parties, vis à-vis des tiers et auprès des tribunaux.

3.1.3. L'expropriation

3.1.3.1. Vue générale

Il s'agit d'expropriation lorsque l'administration procède à l'acquisition de biens immeubles en faisant appel à ses prérogatives de puissance publique. Ce procédé est souvent utilisé lorsque les propriétaires de terres nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'utilité publique refusent de les céder à l'amiable.

C'est le dahir du 6 mai 1982 qui régit l'expropriation au Maroc. L'expropriation doit toujours être justifiée par la nécessité d'utilité publique. Il ne peut y avoir d'expropriation sans déclaration d'utilité publique. La procédure d'expropriation tend à maintenir un certain équilibre entre les intérêts des propriétaires et l'intérêt général. Cette préoccupation apparaît à la fois dans les conditions de l'expropriation et dans les différentes étapes que l'administration doit suivre pour exproprier. Ces étapes sont deux : une étape purement administrative qui peut être suivie d'une étape judiciaire.

Dans ce qui suit, sont exposées d'abord les conditions de l'expropriation, sa finalité, son domaine d'application ainsi que les titulaires du droit d'expropriation ; puis les phases de la procédure d'expropriation (phase administrative et phase judiciaire) les étapes constitutives de chaque phase.

3.1.3.2. Conditions et champ d'application de l'expropriation

Utilité publique

L'expropriation n'est justifiée que dans la mesure où l'opération envisagée a un but d'utilité publique. Mais la notion d'utilité publique est conçue d'une façon extrêmement large.

Les opérations ou travaux qui peuvent justifier le recours à la procédure de l'expropriation sont fixés par la loi, sans, cependant que la liste en soit limitative. Elle mentionne la construction des routes, chemins de fer, ports, aérodromes, les opérations d'urbanisme, les travaux militaires, l'aménagement et la conservation des forêts, la défense du sol contre l'érosion, la protection des monuments historiques et des sites etc.

Domaine d'application

L'expropriation porte exclusivement sur les biens immobiliers. Les meubles ne peuvent jamais être expropriés sauf s'ils sont devenus immeubles par incorporation. L'expropriation n'est pas limitée au droit de propriété. Elle permet l'acquisition de tous les droits portant sur les biens immobiliers. Les mosquées, les sanctuaires et les cimetières, le domaine public de l'Etat et les ouvrages militaires sont cependant inaliénables et échappent au champ d'application de l'expropriation.

Détenteurs du droit d'exproprier

Le droit d'exproprier appartient à la puissance publique qui peut le déléguer à " tout établissement public, société ou particulier". L'Etat et toutes les personnes publiques sont évidemment titulaires de ce droit d'exproprier. Mais des personnes privées peuvent aussi se voir reconnaître ce droit dès lors qu'elles assurent la réalisation d'un projet d'intérêt général. Les particuliers qui, dès 1914, se virent reconnaître ce droit, sont les concessionnaires de service public, les sociétés d'économie mixte et plus largement les entreprises d'intérêt général. Le concessionnaire peut se voir déléguer, par convention, le droit d'exproprier et de prendre possession de tous les biens immeubles nécessaires à l'installation de travaux d'utilité publique et à l'exploitation du service public. Mais l'Administration reste seule responsable de l'indemnisation des propriétaires. Dans le cas du projet de nouvelle ville de Zenata, le droit d'expropriation a été exercé par l'Etat à travers la Direction des Domaines.

3.1.3.3. Procédure de l'expropriation

Vue générale

L'originalité de la procédure d'expropriation en droit marocain réside dans l'engagement successif et rigoureux de deux phases, une phase administrative et une phase judiciaire. La première, réservée à l'activité administrative préparatoire à l'expropriation, doit être respectée de manière scrupuleuse. La seconde est dominée par l'intervention de l'autorité judiciaire, chargée à la fois de permettre à l'expropriant de prendre possession des terres expropriées contre versement d'une indemnité provisionnelle fixée par l'administration et de prononcer le transfert de propriété en fixant, l'indemnité d'expropriation.

Il est important de retenir qu'il y a tentative d'accord amiable avant que la phase judiciaire ne soit déclenchée.

Phase administrative de l'expropriation

Au cours de cette phase, l'Administration agit seule. Cette phase s'ouvre par la déclaration de l'utilité publique de l'opération. Elle est suivie, en principe, par une enquête administrative qui précède la désignation des parcelles à exproprier. Elle se poursuit, par des arrêtés de cessibilité, lorsque cette désignation n'a pas été réalisée par l'acte déclaratif d'utilité publique. Elle s'achève, enfin, par une tentative d'accord amiable avec les propriétaires.

Déclaration d'utilité publique

Aujourd'hui, l'utilité publique est déclarée par un acte administratif. Les effets de la déclaration d'utilité publique sont définis par les travaux ou opérations prévues par l'acte déclaratif d'utilité publique. Toute modification de l'utilisation des biens soumis à expropriation exige une nouvelle déclaration d'utilité publique. Dès la publication de l'acte déclaratif, les biens visés ne peuvent faire l'objet d'aucune transformation sans autorisation de l'expropriant : les immeubles ou la zone désignée par l'acte déclaratif d'utilité publique sont ainsi frappés d'une servitude générale qui s'oppose à toute modification de l'état des lieux.

Arrêté de cessibilité

L'arrêté de cessibilité, lorsqu'il est nécessaire, doit être pris dans un délai de deux ans après la publication de la notification de la déclaration d'utilité publique dont il prolonge ainsi les effets. S'il n'est pas pris dans ce délai, l'acte déclaratif d'utilité publique devient caduc. De la même manière, l'arrêté de cessibilité n'a qu'une validité de deux ans puisque, si l'expropriant ne demande pas au juge le transfert de propriété dans ce délai, l'expropriation ne peut être poursuivie que sur la base d'une nouvelle déclaration d'utilité publique. Ces exigences de délai ont pour effet d'inciter l'Administration à faire aboutir rapidement la procédure et à ne pas faire peser pendant une période indéterminée une menace d'expropriation sur les propriétaires.

Enquête administrative

L'enquête administrative doit précéder l'acte qui effectue la désignation des parcelles à exproprier et qui sera, selon le cas, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'acte déclaratif d'utilité publique lui-même.

L'enquête s'ouvre par la publication du projet de désignation au Bulletin Officiel et au moins dans deux journaux nationaux. La publicité de ce projet est largement assurée par son dépôt au siège de l'autorité locale du lieu de situation de l'immeuble. Les intéressés qui peuvent en prendre connaissance ont un délai de deux mois pour faire état de leurs observations et également pour faire connaître tous ceux auxquels ils auraient consenti des droits sur les immeubles concernés par le projet. La clôture du délai a des effets d'exclusion : sont déchus de leurs droits à l'égard de l'expropriation, les tiers qui ne se sont pas fait connaître.

L'article 10 de la loi du 6 mai 1982 dispose: " Les intéressés doivent faire connaître tous les fermiers, locataires et autres détenteurs de droits sur les immeubles, faute de quoi, ils restent seuls chargés envers ces personnes des indemnités qu'elles pourraient réclamer. Tous les autres tiers sont tenus dans ce même délai de se faire connaître, sous peine d'être déchu de tout droit. L'expropriant est tenu de se faire délivrer par le conservateur de la propriété foncière un certificat donnant l'état des détenteurs de droits réels inscrits aux livres fonciers. Ce certificat peut être collectif".

Ainsi, l'enquête administrative permet à la fois de recueillir les objections élevées à l'encontre de l'utilité publique des travaux et de leurs conditions de réalisation, et de faire apparaître les titulaires de droits portant sur les immeubles concernés par l'opération. Les droits sur le foncier relevant du régime traditionnel (y compris lorsqu'ils ne sont pas établis formellement par des titres de propriété) comme ceux relevant du régime moderne sont couverts par l'expropriation. La non identification des ayants droit n'entraîne en principe pas de retard dans la prise de possession des terrains et le début des travaux.

La durée moyenne entre la déclaration d'utilité publique et la prise de possession peut varier de façon significative. Ce délai est, au minimum, deux mois. Au maximum, il est de deux ans.

Tentative d'accord amiable

L'autorité administrative et les intéressés essayent de s'entendre sur le montant des indemnités à verser en contrepartie de l'expropriation en confrontant leurs prétentions. La tentative d'accord amiable est obligatoire. Si elle aboutit, elle présente l'avantage de mettre un terme à la procédure et permet de faire l'économie de la phase judiciaire. Il faut ajouter qu'un accord amiable peut être réalisé à tout moment, au cours de la procédure d'expropriation.

Méthode d'évaluation des biens expropriés

La loi prévoit que la valeur des pertes et dommages encourus est déterminée par une commission. La Commission administrative d'évaluation et d'expertise, qui est présidée par une autorité administrative locale, comprend le chef de la circonscription domaniale ou son représentant désigné, le receveur de l'enregistrement, ou son représentant désigné et un représentant de l'expropriant comme membres permanents. Les membres non permanents de cette commission sont le représentant du Ministère de l'Agriculture de la Province et l'inspecteur des Impôts ruraux et l'inspecteur de l'Urbanisme ou son représentant et l'inspecteur des Impôts urbains ou son représentant. Les dommages directement causés par l'expropriation sont indemnisés, les dommages incertains ou indirects ne le sont pas d'après la loi marocaine. La méthode d'évaluation s'appuie sur la valeur vénale des biens et des terres aux prix du marché au jour de la décision déclarant l'utilité publique.

Recours

La décision d'expropriation peut toujours faire l'objet d'un recours, pour excès de pouvoir, qui donne aux requérants la possibilité de contester l'utilité publique des travaux, notamment lorsqu'il apparaît que (1) le but d'utilité publique invoqué par l'expropriant ne correspond pas à ses véritables mobiles, et (2) lorsqu'il résulte des circonstances de fait que l'opération projetée n'a pas le but d'utilité publique que l'expropriant lui attribue. Il est vrai que l'effet de l'annulation de la déclaration d'utilité publique est symbolique si le transfert de propriété a déjà été prononcé.

La Cour Suprême est compétente en premier et dernier ressort pour statuer sur les recours en excès de pouvoir contre les actes réglementaires du Premier Ministre. Les juridictions de base (tribunaux administratifs) n'ont pas compétence pour annuler les décisions des plus hautes autorités de l'État. Seule la Cour Suprême peut le faire. Il faut donc la saisir directement. Il n'y a qu'un seul degré de juridiction et il n'existe aucun recours contre la décision de la Haute Cour. La jurisprudence marocaine insiste sur la notion d'intérêt public en matière d'expropriation. Rares ont été les recours en excès de pouvoir contre les décisions d'expropriation proprement dites qui ont abouti. Les demandeurs ont été quasi-systématiquement déboutés.

En revanche, le contentieux en matière d'évaluation et de fixation des indemnités est très riche et les tribunaux ont tendance à défendre les droits du propriétaire et à réévaluer à la hausse, quelquefois de façon préjudiciable pour l'expropriant, les indemnités d'expropriation.

Phase judiciaire de l'expropriation

Elle comprend trois éléments : la prise de possession, le transfert de propriété et la fixation de l'indemnité.

La prise de possession

L'échec de la tentative d'accord amiable ne paralyse pas la réalisation de l'opération projetée. L'administration peut toujours prendre possession de l'immeuble après la fixation de l'indemnité par la commission administrative et pendant que la procédure judiciaire se poursuit, sous réserve de l'accord du propriétaire, à la seule condition de verser une indemnité provisionnelle. La prise de possession en cours de procédure judiciaire est également possible, en théorie, lorsque le propriétaire s'y refuse, mais cette possibilité n'est en général pas appliquée au Maroc actuellement sauf circonstances exceptionnelles et la SAZ ne l'appliquera pas sauf cas absolument exceptionnel. Dans tous les cas, la SAZ respectera les prescriptions du standard 6 de la BEI concernant les expulsions.

Le transfert de propriété

Il s'agit d'une étape essentielle de l'expropriation. Son importance est telle que le législateur a confiée au juge le soin de la guider. On peut cependant estimer que le rôle du juge est en réalité assez limité à ce niveau, puisqu'il ne peut refuser de transférer le droit de propriété que s'il décèle dans la procédure une irrégularité formelle. La compétence judiciaire ne peut être considérée comme protectrice de la propriété privée qu'en raison du fait qu'il appartient au juge de fixer l'indemnité.

La fixation de l'indemnité

Elle est réalisée par le jugement qui prononce le transfert de propriété. Son importance est grande à un double titre : c'est en effet de son montant que dépend, en définitive, la véritable garantie du droit de propriété. L'autorité judiciaire est chargée de l'évaluation de l'indemnité depuis 1914. Mais sa liberté est loin d'être totale. Les textes posent, en effet, un certain nombre de règles qu'elle doit respecter dans son évaluation. Le juge peut se faire aider, dans sa tâche, par des experts. En pratique, il y a recours chaque fois qu'une difficulté d'évaluation se présente. L'avis des experts présente un intérêt capital, dans la mesure où le tribunal est tenté de le suivre.

3.1.4. Terrains domaniaux

Ils sont constitués des terres du Domaine privé de l'Etat, des terres du Domaine forestier et les terres du Domaine public de l'Etat.

Le Domaine privé de l'Etat regroupe tous les biens fonciers, immobiliers et mobiliers appartenant à l'Etat qui ne sont pas du Domaine public. Dans le cas de Zenata, ceux-ci couvrent une surface d'environ 420 ha. Ces terrains sont soumis aux charges et obligations du droit commun dans la mesure où ils sont aliénables et font l'objet de tous les actes d'administration et de disposition (vente, location, échange, affectation, etc.). Ils sont gérés par la Direction des Domaines au sein du Ministère de l'Economie et des Finances.

Le Domaine forestier comprend les forêts domaniales, les nappes alfatières, les dunes terrestres et maritimes ainsi que les terrains domaniaux reboisés ou à reboiser. Il s'agit de terres inaliénables et imprescriptibles qui peuvent, toutefois, faire l'objet de procédures de distraction du régime forestier, quand il s'agit de la réalisation d'un projet d'utilité publique et d'échanges immobiliers dans le cadre des opérations de remembrement du domaine forestier. Elles sont gérées par le Haut Commissariat aux Eaux et Forêts et à la Lutte contre la Désertification.

Tandis que le Domaine public de l'Etat comprend les rivages de la mer, les rades, les aéroports, les lacs, les nappes d'eau, les routes, les chemins de fer, les ponts, les barrages, les canaux de navigation et d'irrigation, et

en général toutes les parties du territoire et tous les ouvrages qui ne peuvent pas faire l'objet d'appropriation privée parce qu'ils sont à l'usage de tous. Ils sont, pour cela, inaliénables, imprescriptibles et insaisissables. Les terres appartenant au domaine public peuvent, cependant, faire l'objet d'occupation temporaire et révoquant par des autorisations administratives ou de procédures de déclassement et incorporation au domaine privé de l'Etat lorsqu'elles cessent d'être affectées à un usage public.

3.2. Politiques des institutions financières internationales

3.2.1. Norme 6 de la BEI « Réinstallation Involontaire »

La Banque Européenne d'Investissement a récemment publié (décembre 2013) un nouveau « Manuel Environnemental et Social », qui vient compléter sa politique antérieure toujours applicable (« Déclaration des principes et normes applicables en matière sociale et environnementale », 2009). Le Manuel³ comporte notamment une norme détaillée consacrée à la réinstallation involontaire (norme n° 6). Celle-ci est fondée sur des principes similaires à ceux développés par la politique de la Banque Mondiale présentée plus loin (voir § 3.2.2), notamment les suivants :

- Eviter ou minimiser le déplacement ;
- Eviter les déplacements forcés ;
- Respecter le droit des personnes et des communautés à un logement décent et à une qualité de vie décente ;
- Respecter le droit des personnes et des communautés à la propriété ;
- Accorder une attention particulière aux besoins des groupes et personnes vulnérables ;

Si les exigences du Standard 6 sont généralement similaires à celles de la PO 4.12 décrites plus bas, un certain nombre de points spécifiques sont également mentionnés comme devant faire l'objet d'une attention particulière, notamment les suivants :

- Les sites de réinstallation doivent être situés à l'écart de toute source de pollution et risques naturels et ne pas entraîner de risques d'un second déplacement ;
- Les personnes affectées ont droit à un logement décent et à la sécurité foncière ;
- Tous les impacts doivent être compensés, qu'il s'agisse des biens eux-mêmes ou de l'accès à ces biens ;
- Les moyens d'existence doivent être rétablis à un niveau au moins équivalent à celui d'avant le déplacement ;
- Les déplacés doivent, dans la mesure du possible, avoir le choix entre plusieurs options, à la fois entre compensation en nature et compensation en espèces, et entre plusieurs sites de réinstallation ;
- L'ensemble du processus de préparation et de mise en œuvre de la réinstallation doit être mené avec la participation informée des personnes affectées.

La BEI a également édicté deux autres normes qui s'appliquent au Projet de Zenata :

- Norme 7 : Droits et intérêts des personnes vulnérables ;
- Norme 10 : Consultation avec les parties prenantes.

3.2.2. Politique Opérationnelle de la Banque Mondiale PO 4.12

La politique opérationnelle PO 4.12 "Réinstallation Involontaire" (Décembre 2001) doit être suivie lorsqu'un projet est susceptible d'entraîner une réinstallation involontaire, des impacts sur les moyens d'existence, l'acquisition de terre ou des restrictions d'accès à des ressources naturelles. Elle vise à assurer que les personnes déplacées involontairement par un projet, ou affectées par le retrait de terres dû au projet, soient traitées équitablement et bénéficient du projet qui cause leur réinstallation comme une opportunité de développement.

Les principales exigences que cette politique introduit sont les suivantes:

³ www.eib.org - le document n'est pour l'instant disponible qu'en anglais. Par contre la « Déclaration » de 2009 est disponible en français.

- La réinstallation involontaire doit autant que possible être évitée ou minimisée, en envisageant des variantes dans la conception du projet,
- 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 consultées et doivent participer à la planification et à l'exécution des programmes de réinstallation.
- 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.

En termes d'éligibilité aux bénéfices de la réinstallation, la politique PO 4.12 distingue trois catégories parmi les Personnes Affectées par le Projet (PAPs) :

- a) Les détenteurs d'un droit formel sur les terres (y compris les droits coutumiers et traditionnels reconnus par la législation du pays) ;
- b) Ceux qui n'ont pas de droit formel sur les terres au moment où le recensement commence, mais qui ont des titres fonciers ou autres — sous réserve que de tels titres soient reconnus par les lois du pays ou puissent l'être dans le cadre d'un processus identifié dans le plan de réinstallation ;
- c) Ceux qui n'ont ni droit formel ni titres susceptibles d'être reconnus sur les terres qu'elles occupent.

La politique 4.12 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.

Les personnes relevant des alinéas a) et b) ci-dessus reçoivent une compensation pour les terres qu'elles perdent. Les personnes relevant du c) reçoivent une aide à la réinstallation en lieu et place de la compensation pour les terres qu'elles occupent, et toute autre aide permettant 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 par l'Emprunteur et acceptable par la PO 4.12. Les personnes occupant ces zones après la date limite n'ont droit à aucune compensation ni autre forme d'aide à la réinstallation.

En d'autres termes, les occupants informels (catégorie c- ci-dessus) sont reconnus par la politique PO 4.12 comme éligibles, non à une indemnisation pour les terres qu'ils occupent, mais à une assistance à la réinstallation.

Selon la politique PO 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 :

- sont informées sur leurs options et leurs droits relatifs à la réinstallation,
- sont consultées sur des options de réinstallation techniquement et économiquement réalisables, et peuvent choisir entre ces options,
- bénéficient d'une indemnisation rapide et effective au coût de remplacement intégral, pour les biens perdus du fait du projet,
- si un déplacement physique de population doit avoir lieu du fait du projet, le plan de réinstallation ou le cadre de politique de réinstallation doit en outre comprendre des mesures assurant :
- que les personnes déplacées reçoivent une assistance (telle que des indemnités de déplacement) au cours du déplacement,
- qu'elles puissent bénéficier de maisons d'habitation, 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.

Lorsque ceci est nécessaire pour atteindre les objectifs de la politique, le plan de réinstallation ou le cadre de politique de réinstallation doivent également comprendre des mesures pour assurer que les personnes déplacées :

- bénéficient 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,
- bénéficient d'assistance en matière de développement, en plus de l'indemnisation, telle que la préparation des terrains, le crédit, la formation ou des opportunités d'emploi.

3.3. Comparaison entre législation marocaine et les normes internationales applicables

Le tableau suivant compare les normes internationales applicables (Standard 6 de la BEI et Politique Opérationnelle PO 4.12) à la loi et la pratique marocaines (incluant à la fois la législation sur l'expropriation les politiques et stratégies mises en œuvre dans le cadre du programme Ville Sans Bidonvilles et la pratique de SAZ), identifie les écarts entre les deux, et propose des mesures pour combler ces écarts.

En résumé, les principales différences sont les suivantes :

- Pas de réinstallation dans la législation marocaine, à part pour les bidonvillois dans le cadre du programme VSB ;
- Pas de processus de planification participative telle que celui prescrit par les normes internationales ;
- Pas de recensement systématique des biens et des personnes au sens des normes internationales, mais une enquête administrative telle que prévue par la procédure de l'arrêté de cessibilité pour les zones hors bidonvilles, et des « ratissages » tels que pratiqués dans le cadre du Programme VSB, avec validation des listes par l'autorité ;
- Pas de disposition spécifique en faveur des personnes vulnérables ;
- le Projet appliquera les normes les plus favorables aux PAPs.

Tableau 1. Comparaison entre la loi N° 7-81 sur l'expropriation et les normes internationales applicables, analyse des écarts, et mesure à prendre pour combler ces écarts

Sujet	Prescriptions des Institutions Financières Internationales	Loi d'expropriation (loi n°7-81)	Dispositions complémentaires prévues par SAZ	Écarts et propositions pour combler les écarts
Principes généraux				
Éviter ou minimiser le déplacement	Éviter, dans la mesure du possible, ou minimiser la réinstallation involontaire en étudiant toutes les alternatives réalisables dans la conception du projet.	Ce principe n'est pas envisagé par la loi marocaine.	SAZ minimise les impacts en préservant une importante usine (Cristal), des maisons remarquables et les cimetières	Pas d'écart entre les normes internationales et le projet.
Réinstallation et développement	Concevoir la réinstallation sous la forme de programmes de développement pour permettre aux personnes déplacées de bénéficier des avantages du projet.	La législation marocaine ne comporte pas de telles dispositions.	Pour les industriels, SAZ prévoit des actions d'accompagnement.	Les sites de réinstallation doivent permettre une amélioration du statut socio-économique des déplacés. Des actions d'accompagnement doivent être mises en place, sur le modèle mis en place pour les industriels.
Recensement	Les impacts économiques et sociaux du projet doivent être identifiés par un recensement des Personnes Affectées par le Projet, un inventaire des actifs perdus, et des enquêtes socio-économiques.	Les biens expropriés sont identifiés suite à un « ratissage », qui s'apparente à un recensement des chefs de ménage mais ne recense pas toutes les personnes affectées. Une enquête socio-économique n'est pas prévue.	Dans le cas du projet Zenata, les bidonvillois sont recensés et ont fait l'objet d'une enquête socioéconomique. Les autres catégories de PAP n'ont pas été soumises à une telle enquête socio-économique.	Exécuter une enquête socio-économique sur le modèle utilisé pour les bidonvillois pour les résidents non bidonvillois conformément aux normes internationales, SAZ va réaliser des compléments de recensement et des études socioéconomiques pour les autres catégories de PAPs. Au moment de leur passage au guichet unique, recenser de nouveau les activités des bidonvillois.
Impacts sur les moyens d'existence	Les impacts éventuels du Projet sur les moyens d'existence doivent être évalués (en plus des impacts sur les terres et les biens), et faire l'objet de mesures d'atténuation et de compensation permettant de faire en sorte que le niveau de vie personnes affectées soit rétabli, après le Projet, à un niveau au moins équivalent à celui d'avant le Projet.	Pas de dispositions spécifiques dans la législation marocaine.	Une enquête socio-économique de base permet de disposer d'une image des moyens d'existence avant le Projet. Des mesures de compensation et réinstallation des activités sont prévues. Les personnes affectées sont réinstallées dans le même bassin d'emploi et le processus ne devrait pas affecter leurs moyens d'existence.	Inclure un suivi socio-économique pour vérifier que les moyens d'existence ne sont effectivement pas affectés par le processus.

Sujet	Prescriptions des Institutions Financières Internationales	Loi d'expropriation (loi n°7-81)	Dispositions complémentaires prévues par SAZ	Ecarts et propositions pour combler les écarts
Compensation et impact	La compensation doit être payée avant que l'impact n'ait lieu.	L'expropriant peut prendre possession du bien avant que les ayants droit n'aient reçu la totalité de leur indemnité.	Eviter, par le biais du contournement, de prendre possession du bien avant que les propriétaires résidents n'aient reçu la totalité de leur indemnité définitive. Les prises de possession n'interviendront que quand l'indemnité définitive aura été payée.	Pas d'écart.
Compensation				
Taux de compensation	Compensation en nature ou en espèces au coût de remplacement intégral compte non tenu de la dépréciation de l'actif affecté et incluant le coût de la transaction (par exemple frais de justice)	Paiement d'une indemnisation à la valeur nette actuelle, sur la base, dans un premier stade de la procédure, de valeurs fournies par le Service des Domaines et tenant compte de la dépréciation de l'actif affecté. Si le PAP n'est pas d'accord c'est le juge qui fixe l'indemnité sur l'avis d'un expert dans un second stade de la procédure. Les frais de justice sont toujours pris en charge par la partie demanderesse, en l'occurrence SAZ.		Quoique les indemnités proposées par la commission administrative soient généralement inférieures à la valeur de remplacement, l'expérience montre que pour les terres nues la procédure judiciaire accorde aux expropriés des taux de compensation qui correspondent à la valeur de remplacement. Ceci n'est cependant pas le cas pour les bâtiments, pour lesquels une compensation complémentaire est nécessaire, comme le prévoit SAZ, sous la forme d'un accès à un lot ou à un logement social subventionné.
Calcul de la compensation des actifs affectés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les cultures : basé sur l'âge, l'espèce, le prix en haute saison. ▪ Pour les terres : valeur du marché, frais divers/enregistrements, capacité de production, emplacement, investissements, et autres avantages similaires au terrain acquis pour le projet. ▪ Pour le bâti : coût des matériaux neufs et de la main d'œuvre sur le marché local ou coût global du bâti à neuf. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les cultures, la commission les évalue et les indemnise si elles sont effectivement affectées. ▪ Pour le bâti et les terres, le prix est calculé suivant le prix fixé par décision de justice, lui-même généralement basé sur l'évaluation du service des domaines ou sur une évaluation indépendante si la première proposition est contestée par l'exproprié. 	Pour le bâti, en plus du prix réel pour les propriétaires revu par le juge, SAZ attribue des logements sociaux subventionnés ou des lots constructibles à prix préférentiel, pour les bidonvillois, les zinataires, les locataires et les occupants informels des terrains domaniaux.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les cultures annuelles, attendre que les récoltes soient effectuées, sinon les indemniser suivant un barème tenant compte du rendement et du prix du marché. ▪ Pour les arbres fruitiers, les identifier et les indemniser en tenant compte de la période nécessaire pour ré-établir la production de l'arbre. ▪ Pour le bâti, suivre la procédure SAZ qui est compatible avec les normes internationales. ▪ Pour les terres, baser la compensation sur la valeur du marché comme le font les décisions de justice.

Sujet	Prescriptions des Institutions Financières Internationales	Loi d'expropriation (loi n°7-81)	Dispositions complémentaires prévues par SAZ	Ecarts et propositions pour combler les écarts
Indemnisation/compensation des populations hôtes qui reçoivent les populations réinstallés	Le plan de réinstallation doit comprendre des mesures d'intégration des personnes déplacées dans les communautés hôtes (infrastructures, services, etc.) et qui profitent aussi à ces dernières.	La législation marocaine ne comprend pas de dispositions concernant les communautés hôtes.		La réinstallation de tous les PAPs est prévue sur place au sein de la Ville Nouvelle, cette problématique n'est donc pas applicable.
Activités économiques	Compensation des biens immeubles à la valeur de remplacement et assistance à la réinstallation de sorte à éviter tout impact sur les revenus	Compensation des biens immeubles dans le cadre de l'expropriation. Indemnité de transfert permettant le déménagement	SAZ prévoit (1) d'allouer des terrains à usage industriel sur la Ville Nouvelle à des conditions préférentielles, (2) de réduire le délai de réinstallation pour éviter tout impact du transfert sur l'entreprise et sur les employés, et (3) de suivre le rétablissement de l'entreprise et l'impact sur les employés	Pas d'écart entre pratique SAZ et normes internationales
Employés	Compensation des pertes de revenus éventuelles et restauration des moyens d'existence	Peuvent éventuellement bénéficier de l'indemnité de transfert mais cette dernière est versée au propriétaire de l'entreprise et non directement aux employés	SAZ prévoit de réduire le délai de réinstallation pour éviter tout impact du transfert sur l'entreprise et sur les employés, et de suivre le rétablissement de l'entreprise et l'impact sur les employés	Pas d'écart entre pratique SAZ et normes internationales
Assistance à la réinstallation des personnes déplacées	Les personnes affectées par le Projet doivent être assistées pendant et après la réinstallation dans leurs efforts d'amélioration, ou du moins de rétablissement, de leurs moyens d'existence et de leur niveau de vie.	Pas prévu par la loi.	SAZ prévoit une telle assistance et l'assure directement et par le biais de prestataires	Pas d'écart entre pratique SAZ et normes internationales
Eligibilité				
Propriétaires coutumiers de terres	Reconnus pour l'indemnisation des terres ou une compensation en nature des terres acquises.	Reconnus et susceptibles de recevoir une indemnité.		En plus de l'indemnisation, le projet aidera les propriétaires à retrouver de la terre.
Propriétaires de terrains titrés	Indemnités et compensation des terres acquises.	Reconnus pour l'indemnisation.		Même recommandation que pour les propriétaires traditionnels.
Occupants informels	Compensation des structures bâties et des cultures affectées et assistance à la réinstallation.	Les bidonvillois sont pris en compte dans le cadre du programme « Villes Sans Bidonvilles ».		Le projet prend des mesures d'assistance à la réinstallation en faveur de ces catégories de PAPs.

Sujet	Prescriptions des Institutions Financières Internationales	Loi d'expropriation (loi n°7-81)	Dispositions complémentaires prévues par SAZ	Ecarts et propositions pour combler les écarts
Détenteurs de droits réels, autres que le droit de propriété, établis formellement selon le droit coutumier musulman ou selon le droit moderne (locataire, zinataraire...)	Compensation des droits perdus, des structures bâties et des cultures affectées et assistance à la réinstallation.	Reconnus pour l'indemnisation.		En plus de la compensation des droits perdus, ces catégories bénéficieront de mesures d'assistance à la réinstallation.
Occupants informels après la date limite d'éligibilité	Aucune compensation ni assistance.	Pas de dispositions spécifiques, donc aucune compensation.		Pas d'écart.
Procédures				
Paiement des indemnisations/compensations	Avant le déplacement	Pas de disposition spécifique obligeant l'expropriant à régler l'indemnisation avant le déplacement.		Une partie de l'indemnisation, celle évaluée par les domaines, sera payée avant déplacement, le reste après décision de la justice.
Forme/nature de la compensation/indemnisation	Le choix doit être donnée entre la compensation en nature plutôt que monétaire, surtout pour les catégories pauvres.	La règle générale est l'indemnisation en numéraire.	Un complément est prévu en nature (exemple: les lots d'habitation, pour les zinataraire)	Pas d'écart entre pratique SAZ et normes internationales.
Groupes vulnérables	Procédures spécifiques avec une attention particulière à ceux qui vivent sous le seuil de pauvreté, les personnes sans terre, les vieillards, les femmes et les enfants, et toutes les autres personnes déplacées risquant de ne pas être protégées par la législation nationale relative à la compensation foncière.	Pas de disposition spécifique.		Une stratégie de prise en compte des groupes vulnérables est prévue par le CPR.
Plaintes	Privilège en général les règlements à l'amiable, un système de gestion des conflits proche des personnes concernées, simple et facile d'accès. Les personnes affectées doivent avoir un accès aisé à un système de traitement des plaintes.	Accès au Tribunal pour les personnes qui refusent l'accord amiable proposé par la Commission d'Indemnisation, et réception de plaintes par l'administration.		Mise en place des exigences de la politique de la BEI et de la PO 4.12 par le CPR.

Sujet	Prescriptions des Institutions Financières Internationales	Loi d'expropriation (loi n°7-81)	Dispositions complémentaires prévues par SAZ	Ecart et propositions pour combler les écarts
Consultation	Les populations déplacées devront être consultées et participer à la planification et à la mise en œuvre des programmes de réinstallation.	La législation marocaine ne prévoit pas que les personnes affectées par le Projet soient personnellement avisées de la procédure d'expropriation ni consultées sur des programmes de réinstallation. L'arrêté de cessibilité est publié au Bulletin Officiel et affiché dans les bureaux de la Commune.		Une stratégie de consultation et participation des populations déplacées est prévue par le CPR.

3.4. Programme « Villes Sans Bidonvilles »

Initié en 2004, le programme « Villes Sans Bidonvilles » (VSB) vise l'éradication des bidonvilles du royaume du Maroc à une date déterminée (fixée d'abord à 2010, puis révisée à plusieurs reprises depuis). Le mode opératoire est soit le relogement (attribution d'appartements), soit le recasement (attribution de lots de terrain bi-familiaux aménagés pour l'autoconstruction), soit la restructuration (restructuration du bidonville in situ en le dotant des équipements et infrastructures nécessaires).

Le programme est financé en partie sur des fonds publics provenant d'un fond spécial créé à cet effet, le Fond Social de l'Habitat, FSH (10 des 25 milliards de DH prévus initialement sont financés par l'Etat). Le foncier nécessaire aux opérations de recasement et aux opérations de relogement est mobilisé en grande partie sur le domaine de l'Etat ou des collectivités.

Trois organes de mise en œuvre et de suivi du programme sont définis :

- Le Comité provincial d'Identification et de Mise en Œuvre : présidé par le Gouverneur, et regroupant les principales parties prenantes au niveau de la province (la province, les communes, les régions, les offices spécialisés, les ONGs agissant dans le domaine de l'habitat), sa mission consiste, d'une part à identifier les bidonvilles à éradiquer, de mener les investigations nécessaires et de proposer des contrats VSB, et d'autre part à suivre l'exécution du Programme ;
- Le Comité régional de Coordination. Il est présidé par le Wali de région et composé des autorités provinciales, des communes et des opérateurs. Sa mission consiste à s'assurer de la bonne mise en œuvre du programme, de l'atteinte de ses objectifs et à l'évaluer ;
- Le Comité national de Suivi ; A l'échelle nationale, ce comité présidé par le Chef du Gouvernement et regroupant les ministères de l'Intérieur, de l'Economie et des Finances et de l'Habitat (qui en assure le secrétariat), est informé de l'avancement de la mise en œuvre du programme et décide sur la base de cette information des mesures à prendre pour mieux assurer l'accomplissement des objectifs du programme.

L'opérateur technique qui a réalisé la plus grande partie des opérations de VSB est la Holding d'Aménagement Al-Omrane, opérateur public en habitat. D'autres opérateurs y contribuent également, comme Idmaj Sakane, société créée spécifiquement pour réaliser le VSB à Casablanca, ou Dyar Almansour, filiale de la CDG qui a réalisé plusieurs opérations dans l'axe Rabat, Casablanca, dont l'une des premières opérations de VSB, celle de Douar Alkoura à Rabat. Dyar Al Mansour dispose actuellement d'un contrat pour reloger une première phase des habitants des bidonvilles situés sur le territoire prévu pour la nouvelle ville de Zenata. Son mandat ne s'étend actuellement pas au delà du relogement (et donc ne comprend pas la mise en œuvre du recasement ou de toute autre mesure) et comprend la planification, les études, la construction, et la maîtrise d'œuvre sociale de la première phase de relogement (2500 ménages).

Le cadre contractuel habituel de la mise en œuvre du programme VSB est le « Contrat Ville Sans Bidonvilles », établi entre l'Etat et les collectivités locales de chaque ville concernée. Ce contrat de partenariat définit les missions et les moyens à mettre en place par chaque partenaire.

L'objectif ultime du programme ne se limite pas à changer l'habitat de populations pauvres et exclues. Il vise à améliorer les conditions socioéconomiques de ces populations et une meilleure inclusion au sein de la ville. C'est pour cela que l'une des composantes les plus novatrices du programme est l'accompagnement social qui consiste à promouvoir la participation des populations concernées et à les accompagner dans leurs démarches pour profiter au mieux des opportunités que leur offre le programme.

L'accompagnement social intervient le plus souvent au travers des études socio-économiques et du recensement des ayants droit, dans la communication entre partenaires institutionnels du projet et populations bénéficiaires, dans la facilitation des démarches administratives et de l'accès au crédit, etc. Il est mené, sur la base d'un contrat, par un opérateur social, qui peut être une ONG, un bureau d'études ou une agence publique) qui participe aux organes de gestion et de suivi de proximité des opérations.

3.5. Cadre institutionnel

Dans le cadre du projet de ville nouvelle de Zenata, l'acquisition des terrains et la réinstallation des populations déplacées involontairement sont, jusqu'à maintenant, deux opérations menées, chacune, à l'aide d'instruments contractuels et institutionnels propres. Mais aussi bien dans le processus de l'expropriation que dans le processus de réinstallation des populations déplacées, les autorités locales, à savoir le Wali et le Gouverneur jouent un rôle de premier plan.

3.5.1. Rappel du cadre institutionnel du projet dans son ensemble

Le cadre institutionnel de réalisation du projet de nouvelle ville de Zenata est fixé par un Protocole d'accord entre d'une part :

- L'Etat marocain représenté par le Premier ministre, le ministre de l'Intérieur, le ministre des Finances et de la Privatisation, le ministre de l'Équipement et du Transport, le ministre délégué auprès du Premier ministre chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme, le haut commissariat au Eaux et Forêts et à la Lutte contre la Désertification, le Wali du Grand Casablanca ;
- Les collectivités locales représentées par le président de la région de Casablanca, le président de la commune urbaine de Casablanca, le président du conseil provincial de Mohammedia et le président de la municipalité de Aïn Harrouda,

Et d'autre part :

- La Caisse de Dépôt et de Gestion représentée par son Directeur Général.

Ce protocole d'accord définit « les conditions, les devoirs et les engagements des parties prenantes en ce qui concerne la réalisation de ce projet, Etat marocain et collectivités locales d'un côté et maître d'ouvrage du projet d'un autre côté » (article 2 du protocole), et fixe les responsabilités en matière de pilotage et de coordination.

Deux comités sont ainsi créés :

- Un comité de pilotage et de suivi, présidé par le Wali de la région du Grand Casablanca et regroupant les représentants des différents ministères et collectivités concernés ainsi que le DG de la CDG le Gouverneur de la Préfecture de Mohammedia, le Gouverneur Directeur de l'Agence urbaine de Casablanca et l'Inspecteur régional de l'Aménagement du territoire, de l'Environnement et de l'Eau ;
- Un comité technique présidé par le Gouverneur de la Préfecture de Mohammedia où siègent les services et délégations des parties prenantes et le maître d'ouvrage.

3.5.2. Cadre institutionnel d'acquisition des terres

Sont présentées d'abord, de manière générale, les institutions responsables de la gestion des terres du Domaine de l'Etat, puis, en second lieu, le cadre institutionnel d'acquisition des terres pour le projet de ville nouvelle de Zenata.

3.5.2.1. Institutions responsables de la gestion des terres au Maroc

Les terres du domaine privé de l'Etat, constitué par l'ensemble des biens immobiliers et mobiliers dont l'Etat est propriétaire et ne faisant pas partie de son domaine public, sont gérées par la direction des Domaines du ministère de l'Economie et des Finances. Les terres du Domaine forestier sont gérées par le Haut Commissariat aux Eaux et Forêts et à la Lutte Contre la Désertification.

La Direction des Domaines dispose de représentations territoriales au niveau de la région, la Direction régionale des Domaines de l'Etat et au niveau provinciale, la Délégation des Domaines de l'Etat qui exerce, dans le ressort territorial de la (ou les) province (s) dont elle a la charge, une compétence plénière en matière de gestion opérationnelle du patrimoine foncier de l'Etat.

Les terres du Domaine public de l'Etat sont gérées par les trois départements ministériels suivants :

- Le ministère de l'Equipement et du Transport ;
- Le ministère de l'Agriculture et de la pêche maritime ;
- Le ministère de l'Energie, des mines, de l'eau et de l'environnement.

En outre, c'est le ministère de l'Equipement et du Transport qui gère les terres appartenant au Domaine public maritime.

Les terres appartenant au Domaine privé de l'Etat sont, par principe, soumises aux charges et obligations du droit commun et sont donc aliénable pouvant faire l'objet de vente ou de cession.

Les terres appartenant au Domaine public de l'Etat doivent, par contre, faire l'objet d'une opération de déclassement du domaine public de l'Etat et d'incorporation dans le domaine privé de l'Etat préalablement à toute opération de vente ou à toute autre forme de cession. Inaliénables et imprescriptibles aussi, les terres appartenant au Domaine forestier doivent faire l'objet d'une distraction du régime forestier afin qu'il soit possible de les acquérir pour réaliser un projet d'utilité publique.

3.5.2.2. Cadre institutionnel de l'acquisition des terres pour la Ville Nouvelle de Zenata

Le Protocole d'Accord qui fixe le cadre contractuel de conduite du projet a chargé la Direction des Domaines de l'ensemble des opérations d'acquisition des terres nécessaires au projet, ceux appartenant aux privés comme ceux appartenant aux domaines. Les procédures de l'expropriation pour utilité publique régie par la loi 7.81 dans le cas des terres privées, du déclassement du domaine public de l'Etat et de l'incorporation dans le domaine privé de l'Etat dans le cas des terres du domaine public sont menées par différentes administrations, comme le montre le tableau ci-après.

Tableau 2. Le foncier dans le projet Zenata : type, administration responsable et PAPs concernés

Type de foncier	Superficie en hectares	Administration responsable			PAPs concernés
		Nom	Intervention dans le Projet Zenata	Niveau d'intervention	
Domaine privé de l'Etat	420	Direction des Domaines (Ministère des Finances)	Propriétaire des terrains	Très fort	Bidonvillois
Domaine public maritime	54	Ministère de l'Equipement	Aucune	Nul	Aucun
Domaine public terrestre	100	Ministère de l'Equipement	Aucune	Nul	Routes et autres infrastructures publiques qui ne seront pas affectées
Privé (Melk et immatriculé)	1130	Direction des Domaines (Ministère des Finances)	Expropriation et session à Zenata	Très fort	-Propriétaires (ménages et activités) -Locataires (ménages et activités) -Zinataires
Habous	14 petites mosquées 4 grandes mosquées	Ministère des Habous	Remplacement sur les lieux de réinstallation	Moyen	Elle seront toutes remplacées par de meilleures structures sur les lieux de réinstallation

La commission administrative d'évaluation chargée de fixer le prix des immeubles ou droits réels frappés d'expropriation est présidée par le Gouverneur et comprend le chef de la circonscription domaniale (assurant le secrétariat de la commission en tant qu'autorité expropriante), le receveur de l'enregistrement et du timbre en tant que membres permanents, et le représentant du ministère de l'Agriculture et de la réforme agraire et l'inspecteur des impôts ruraux.

3.5.2.3. Cadre institutionnel du relogement des bidonvillois

Le cadre institutionnel (ainsi que les bases contractuelles sur lesquelles il repose) de préparation et de conduite du déplacement des bidonvillois occupants de la zone est celui du Programme VSB. Le programme VSB ne concerne que les bidonvillois, et ne peut inclure les autres catégories de PAP. Les institutions qui interviennent dans la réalisation de ce programme sont multiples et se situent au niveau central et au niveau territorial :

- Au niveau central :
 - La réinstallation implique l'intervention du Comité national de suivi, du ministère de l'Habitat pour la mobilisation des fonds du FSH et de la Direction des Domaines dans le ministère de l'Economie et des Finances pour la mobilisation du foncier public.
- Au niveau territorial
 - Dans le cadre de ce programme, les autorités locales représentées par le Wali de la Région du Grand Casablanca et par le Gouverneur de la Préfecture de Mohammedia jouent un rôle de premier plan, en particulier dans le pilotage et la coordination des activités du projet y compris dans la réinstallation. .

Le Wali et le Gouverneur

Plus hautes autorités de l'Etat au niveau territorial, le Wali du Grand Casablanca et le Gouverneur de la Préfecture de Mohammedia jouent un rôle de premier plan dans le projet en général et dans la réinstallation en particulier. Investis par la Constitution du rôle de Coordination des services de l'Etat et de la responsabilité du bon fonctionnement des institutions de l'Etat sur leurs territoires respectifs, ils ont à ce titre une importante responsabilité dans toutes les activités de conception, de préparation et de mise en œuvre du projet.

Ainsi le Wali du Grand Casablanca préside-t-il le Comité de Pilotage et de Suivi du projet de nouvelle ville de Zenata, institué par le Protocole d'accord relatif au projet⁴ ainsi que le Comité régional de coordination du Programme VSB. Il préside le Comité de Coordination régional du VSB. Tandis que le Gouverneur est chargé par le même Protocole d'accord de réaliser les études socioéconomiques relatives aux bidonvilles et aux autres types d'occupation du site du projet et de superviser et suivre les travaux du Comité technique chargé du suivi des études et de la réalisation du projet. Dans le cadre du VSB le Gouverneur préside le Comité provincial d'identification et de mise en œuvre. A ce titre, il est responsable des études socioéconomiques devant aboutir à la fixation des bénéficiaires et des opérations de transfert. En fait, ces études sont réalisées par des opérateurs spécialisés, en l'occurrence le bureau d'études Panex dans le cas de Zenata, mais c'est au Gouverneur que revient la responsabilité de les valider dans la mesure où il est responsable du suivi de l'ensemble du processus de la réinstallation.

Les représentations des administrations centrales

Le déplacement des populations bidonvilloises selon les modalités du Programme Ville Sans Bidonvilles (VSB) implique aussi l'intervention des représentations régionales ou provinciales d'administrations centrales C'est le cas de l'Inspection régionale de l'Aménagement du territoire et des Agences urbaines chargées de vérifier la conformité des opérations d'aménagement et d'urbanisme avec les documents d'urbanisme qu'elles ont élaborés.

⁴ Ce Comité est composé du Gouverneur de la Province de Mohammedia, la Directrice de l'Agence urbaine de Casablanca, le Président du Conseil de la Région du Grand Casablanca, le Président du Conseil communal de Casablanca, le Président du Conseil provincial de Mohammedia, le Président du Conseil municipal de Ain Harrouda, l'inspecteur Provincial de l'Aménagement du Territoire national, de l'Environnement et de l'Eau.

Les collectivités locales

De par le protocole d'accord à l'origine du projet, la Commune de Ain Harrouda a la responsabilité de faciliter le projet en général et en particulier à faciliter l'obtention des autorisations de lotir et de construire et des réceptions des travaux de viabilisation et les permis d'habiter.

Les opérateurs techniques

En Avril 2010, une "Convention relative à la réalisation de la première tranche (2.500 ménages) du Programme de relogement Zenata, a confié à un opérateur immobilier, la Société Dyar Al Mansour, filiale de la CGI du Groupe CDG, la maîtrise d'ouvrage du relogement des habitants des bidonvilles situés sur le territoire destiné à la nouvelle ville de Zenata. Dyar Al Mansour engagea, en 2011, le Bureau d'Etudes Panex pour réaliser les études socioéconomiques nécessaires à l'identification des ayants droit au relogement.

Par la suite, Panex a été engagé par la SAZ elle-même pour les études socio-économiques et l'accompagnement social de l'opération de relogement (reliquat de la première tranche) en conformité avec la législation et la pratique marocaines dans le cadre du Programme VSB.

Le financement

Les principes du financement par les bidonvillois de l'accès au logement sont les suivants :

a- Pour les ménages qui choisissent le relogement :

- La participation totale du ménage bidonvillois est de 100 000 DH, dont 20 000 DH sont payés sous la forme d'un apport initial qui conditionne l'acceptation du dossier de relogement ;
- Le différentiel entre le coût de production du logement (240 000 DH) et le coût de son acquisition par le ménage bidonvillois (100 000 DH), qui est de l'ordre de 140.000 DH par ménage, est financé à hauteur de 40 000 DH par une subvention publique au logement social provenant du Fond Social Habitat (FSH), le restant étant financé par la SAZ ;
- Le reliquat des 100 000 DH qui reste après avoir payé l'avance de 20 000 DH par le ménage bidonvillois, soit 80 000 DH, est financé par un prêt accordé par une banque commerciale ou une banque spécialisée dans l'habitat social (CIH) ; le prêt est garanti par le Fonds de Garantie pour les Revenus Irréguliers et Modestes (FOGARIM), qui est un instrument financier par lequel l'Etat garantit la banque accordant le prêt en cas d'incident sur le remboursement de ce prêt ; le risque de surendettement est ainsi minimisé puisque l'Etat peut se substituer à un créancier défaillant en cas de besoin.

b- Pour les ménages qui choisissent le recasement :

- La participation du ménage bidonvillois est de 20 000 DH au total, équivalent en général au coût de l'équipement du terrain ; le coût de revient du lot est de 184 000 DH. L'Etat, à travers le FSH, subventionne 50 000 DH par lot, et le reste est subventionné par la SAZ ;
- Le coût de la construction du logement est financé soit par les deux ménages bénéficiaires lorsqu'ils en ont les moyens, ce qui n'est pas impossible mais demeure néanmoins exceptionnel, soit par l'intervention d'un tiers associé, généralement une personne physique dont la participation est sollicitée par les deux ménages recasés sur un même lot bi-familial. Le tiers associé finance la construction du bâtiment en échange du droit de propriété ou d'usufruit de deux des quatre niveaux de l'immeuble en R+3 reconstruit (en principe les deux niveaux inférieurs, dont un peut être utilisé pour un usage commercial). Dans le cas de l'intervention d'un tiers associé, il n'y a pas de risque de surendettement puisque l'opération est neutre pour les deux ménages bidonvillois bénéficiaires, l'intervention financière du tiers associé étant remboursée en nature par le droit de propriété ou d'usufruit sur la moitié du bâtiment.

Le Tableau 12 résume les montants relevant de la contribution du ménage bidonvillois relogé ou recasé, avec ou sans intervention d'un tiers associé dans le cas du recasement.

Le Guichet Unique

Un guichet unique a par ailleurs été mis en place par Dyar Almansour, conformément à la pratique en cours dans le cadre du VSB, pour faciliter l'accès des relogés aux différentes administrations et opérateurs privés impliqués dans leur relogement. Le guichet unique regroupe dans le même bâtiment les intervenants suivants :

- Une unité commerciale et d'accompagnement social du maître d'ouvrage pour aider à la constitution du dossier administrative et accompagner sur les autres aspects;
- Un organisme bancaire pour ouvrir les comptes bancaires et instruire les demandes de crédit, éditer et signer les contrats, débloquer les prêts ;
- Des notaires pour établir les actes de vente notariés
- L'autorité locale pour délivrer les documents administratifs nécessaires au dossier
- La Commune urbaine de Ain Harrouda pour légaliser les signatures, etc.
- La Lydec (société fermière des réseaux d'eau et d'électricité) pour établir et signer les contrats d'abonnement à l'eau et l'électricité et percevoir les frais d'abonnement et de branchement du compteur.

SAZ fait actuellement évoluer le mandat du guichet unique vers une mission plus globale, le guichet unique devenant ainsi un processus plutôt qu'un simple lieu :

- En terme de population visée : il ne s'agit plus de toucher seulement les bidonvillois optant pour le relogement (et cible de l'opération Dyar Almansour), mais de toucher l'ensemble de la population affectée par le Projet ;
- En terme de mission : il ne s'agit plus seulement de constituer les dossiers nécessaires au relogement, mais plus globalement d'exercer une mission de sensibilisation, d'information, de consultation concernant non pas seulement le relogement mais toutes les options disponibles pour toutes les catégories concernées. De la même manière, le processus du guichet unique permettra à la population affectée de déposer des plaintes et de recevoir des réponses sur ces plaintes.

Un nouveau guichet de sensibilisation a été ouvert sur la base de ce concept, en plus du guichet unique « Dyar Almansour », dans les bureaux du pachalik d'Ain Harrouda.

3.5.3. Ressources et responsabilité de la SAZ dans la mise en œuvre des activités de compensation et de réinstallation

3.5.3.1. Responsabilités de la SAZ dans la mise en œuvre des activités de compensation et de réinstallation

La SAZ assure la maîtrise d'ouvrage délégué du projet. Elle fait partie des différentes instances de pilotage et de mise en œuvre du projet.

Le cadre contractuel de la ville nouvelle de Zenata sur la base duquel ont été mise en place les structures institutionnelles de pilotage politique et technique du processus d'édification de la nouvelle ville de Zenata, place les activités de compensation des biens expropriés et de la réinstallation des personnes déplacées involontaires sous la responsabilité des plus hautes autorités régionales et préfectorales (Wali et Gouverneur). Cependant, il accorde à la SAZ un rôle moteur dans les structures techniques de mise en œuvre : Secrétariat du Comité technique institué par le Protocole de 2006 et du Comité Local de Suivi de la réinstallation des bidonvillois institué conformément à la pratique PVSB.

C'est cette position qui a permis à la SAZ, par exemple, d'activer la dynamique qui a conduit au déblocage du processus de réinstallation des bidonvillois à travers l'offre d'une nouvelle options réclamée par les PAPs : le recasement sur des lots de terrains à l'intérieur de la nouvelle ville.

En outre, la SAZ intervient auprès des autorités et institutions concernées pour obtenir et hâter la réalisation des activités qui relèvent de leurs responsabilités dans le cadre de la législation marocaine, qu'il s'agisse d'expropriation (Domaines), de planification urbaine (Agence Urbaine), de financement (banques), d'établissement des listes d'éligibles (autorités locales)..

3.5.3.2. Organisation interne de la SAZ et ressources pour la mise en œuvre de la réinstallation

L'organisation des ressources humaines de la Société d'Aménagement de Zenata, mises en place pour assurer la maîtrise d'ouvrage du projet (voir Organigramme en annexe), est structurée autour de trois pôles qui comprennent chacun deux départements :

- Un Pôle Opérations, qui regroupe les Réalisations (un Département), et la conception et études (un Département) ;
- Un Pôle Développement, qui comprend le marketing et la communication (un Département) et le commercial (un Département) ;
- Un Pôle Finances, Support et Ressources structuré aussi autour de deux départements, un département support et ressources et un département financier, en plus d'une cellule juridique.

Supervisant ces trois pôles, la Direction générale agit sous l'autorité du Président du Groupe CDG dont la SAZ est une filiale.

SAZ a renforcé ces derniers mois son équipe de réinstallation, par le recrutement d'un responsable accompagnement social, d'une accompagnatrice sociale et d'un chef de projet recasement. Les chapitres finaux (en particulier le chapitre 11) du présent document présentent des détails supplémentaires, qui seront affinés dans le PAR.

4. INFORMATION DE BASE SUR LA ZONE DU PROJET

4.1. Sources

Les informations qui suivent sont issues :

- de l'Etude d'Impact Environnemental et Social (EIES), préparée par EGIS pour SAZ(2011),
- de l'exploitation des données de « ratissage » (Panex, 2011) communiquées par SAZ,
- de nos observations de terrain.

L'annexe 1 présente les compte-rendu d'entretiens et de réunions menées par Oréade-Brèche dans le cadre de la préparation du présent CPR. Ces informations seront précisées dans le cadre de la préparation du PAR (voir questionnaires d'enquêtes complémentaires en annexe 2).

4.2. Localisation

Le Projet s'étend entre les deux principales agglomérations de la région, celles de Casablanca et Mohammedia. Il se présente sous forme d'un rectangle de 5.500 m de long (le long de la côte) et 3.500 m de large et couvre une surface de 1.830hectares. Le site est relativement plat, avec des pentes faibles à modérées orientées vers l'Océan Atlantique. A l'arrière du cordon dunaire un bas-fond parallèle à la côte comporte encore une agriculture irrigable. La zone est marquée par la proximité immédiate de la ville de Mohammedia. Sur le plan administratif, elle est située en totalité sur le territoire de la Commune Urbaine de Aïn Harrouda, Préfecture de Mohammedia, Région du Grand Casablanca.

4.3. Occupation du sol

Le tableau ci-après présente l'occupation du sol en surfaces en 2011 (source EIES) :

Tableau 3. Occupation du sol dans la zone du Projet

Usage	Surface en ha	Pourcentage
Construction	52	2,8%
Agriculture	1.560	82,8%
Bidonvilles	45	2,4%
Industrie et dépôts	130	6,9%
Carrières	16	0,8%
Plage	68	3,6%
Forêt	3,5	0,2%
Sport et loisirs	4,5	0,2%
Cimetières	5,5	0,3%

Toujours d'après l'EIES, plusieurs exploitations agricoles d'agriculture et élevage occupent l'espace du Projet, avec des équipements de pompage privé pour l'irrigation de cultures maraîchères. Le statut foncier dominant est Melk (privé).La zone du Projet se caractérise par son important potentiel agricole, avec des surfaces agricoles de l'ordre de 1.500 ha, soit 82% de la superficie totale de la Ville Nouvelle (1.836 ha⁵). L'assolement pratiqué comporte une succession de céréales d'hiver et de légumineuses. En 2011, l'occupation du sol est dominée par la céréaliculture, qui représente 76% de la superficie totale, soit 1.400 ha. En second lieu, l'activité maraîchère se pratique principalement sur des terres irriguées qui représentent 6.6% de la superficie totale de la zone du projet (100 ha).L'irrigation est cependant assez limitée et dépend principalement des eaux souterraines caractérisées par une salinité élevée, ce qui représente une contrainte majeure pour le développement d'une activité agricole plus rentable. Quelques plantations d'arbres fruitiers sont également observées. Le potentiel agricole de la zone apparaît dans l'ensemble mal exploité, est en partie abandonné (terrains agricoles inutilisés), et ne représente pas un poids régional important.

⁵ Y compris port sec, qui ne fait pas partie de la zone sous la responsabilité de la SAZ et n'est pas couvert par le présent CPR.

4.4. La population – Vue générale

La population occupant le site se divise, selon le type d’habitat et le régime foncier, en plusieurs catégories :

- Les résidents des bidonvilles (ou « bidonvillois ») sont les résidents des 17 bidonvilles que compte le site⁶ ; ils habitent des constructions plus ou moins précaires établies informellement sur des terres qui ne leur appartiennent pas ; les bidonvilles sont caractérisés par des conditions d’habitat, d’assainissement et d’accès à l’eau potable précaires, et généralement par des conditions socio-économiques défavorables ;
- La bordure maritime du site est occupée par une ligne de « cabanons » ; ces cabanons sont établis illégalement sur un terrain domanial⁷ ; ils sont destinés en principe à un usage de résidence secondaire, mais certains sont utilisés en tant que résidence principale et permanente ; les occupants, permanents ou temporaires, de ces cabanons, sont désignés « cabanonniers » ;
- La population dite « autochtone » (habituellement désignée « Znati »⁸) se divise en propriétaires, zinataires (titulaires d’un droit de « zina » - voir paragraphe 0 ci-dessus⁹), et locataires.

Les chiffres ci-dessous proviennent de l’analyse par le consultant de différents tableaux fournis par SAZ. Ils devront être vérifiés à la lumière des résultats du recensement complémentaire entrepris par SAZ.

4.5. Caractérisation de la population des bidonvilles

Les bidonvillois affectés sont les plus nombreux puisqu’ils sont au nombre de 30.923 personnes réparties dans 17 bidonvilles, soit environ 85% de la population résidente totale. Les bidonvilles sont de taille inégale puisque trois d’entre eux (Lahjar, Cristal et Ejdid) représentent 56% du total des bidonvillois. Le total de la surface des terrains domaniaux occupée par ces trois bidonvilles étant d’environ 20ha, la densité de population est de 855 habitants/ha, ce qui est très élevé pour un habitat horizontal. Le nombre de femmes chefs de ménage avoisine 20% soit 1.689 sur 8.169 ménages. Les tableaux ci-dessous présentent certaines caractéristiques de la population des bidonvilles (nombre de ménages et répartition par sexe pour le chef de famille, taille des ménages, nombre d’enfants). Cependant, certains éléments demeurent à préciser, tels que le nombre de ménages vulnérables et de ménages conduits par des personnes âgées. Ces informations seront fournies par la SAZ dans le cadre de la préparation du PAR. Les deux tableaux ci-dessous présentent les caractéristiques démographiques des bidonvilles situés dans la zone sous la responsabilité de SAZ.

Tableau 4. Caractéristiques démographiques d’ensemble de la population des bidonvilles

Paramètre	Zone SAZ
Nombre de bidonvilles	17
Nombre de ménages total	8.200
Population totale	30.534
Nombre de ménages dont le chef est une femme	1.678
Nombre de ménages dont le chef est une personne âgée	Information à compléter par SAZ pour le PAR
Nombre de ménages dont un membre est handicapé ou un malade chronique	Information à compléter par SAZ pour le PAR

Données communiquées par SAZ issues du « ratissage » PANEX, 2011, et traitées par OB, 2013

⁶ C’est à dire la partie de la ville nouvelle placée sous la responsabilité de la SAZ, compte non tenu de la zone du Port Sec, qui de son côté contient 4 bidonvilles.

⁷ Les constructions à caractère temporaire peuvent être autorisées (dans le cadre d’une autorisation d’occupation du domaine public maritime) mais pas des habitations constituées de matériaux permanents. La plupart des cabanons sont constitués de matériaux permanents, et certains sont en fait de considérables villas.

⁸ C’est à dire « de Znata » (ou Zenata).

⁹ Et à ne pas confondre avec les “Znati”.

Tableau 5. Caractéristiques démographiques de la population des bidonvilles (détail par bidonville – sur la base des données du ratissage PANEX)

Nom du bidonville	Ben simo	Biki 1	Biki 2	Brik	Cristal	Dahaya	Edjid grand	edjid petit	Ghazwane	Hassan	Hroudat	Hroudat bouzik	Khinito	Lahjar	Lahjar hmiry	Mzab	Rai	Sidiali ben azzouz bzouaa	Sidi ali ben azzouz loui	Sidiali ben azzouz ouladmalek	Zbir (baal)	TOTAL
Nombre de ménages	442	114	162	357	789	70	801	13	264	193	7	76	142	3185	251	635	437	12	73	6	140	8169
Homme chef de ménage	350	82	120	282	646	63	577	11	207	158	7	65	119	2495	194	547	367	9	66	5	109	6479
Femme chef de ménage	92	32	42	75	142	7	224	2	57	35	0	11	23	690	57	88	70	3	7	1	31	1689
Taille moyenne du ménage	3,63	3,37	3,70	3,59	4,07	3,97	3,57	3,77	3,69	3,70	3,71	3,82	3,85	3,83	3,85	3,84	3,67	3,42	3,97	5,33	3,94	3,79
Taille du ménage - extrêmes	1--7	1--4	1--9	1--11	1--11	1--9	1--9	1--7	1--8	1--10	2--8	1--7	1--9	1--11	1--10	1--11	1--11	2--6	1--10	5--6	1--9	1--11
Population totale	1606	384	600	1283	3212	278	2857	49	974	714	26	290	546	12184	966	2436	1604	41	290	32	551	30923
Nombre d'enfants	765	173	304	629	1620	142	1499	23	502	377	13	152	286	6132	503	1142	785	22	159	20	286	13412

Données communiquées par SAZ issues du « ratissage » PANEX, 2011 et mises en ordre par OB, 2013

4.6. Caractérisation de la population des cabanons

Les « cabanonniers » recensés par le bureau d'études VCM en 2012 se divisent en 2 catégories : les résidents et les non-résidents. Les données de ce recensement, réalisé en juillet lorsque le site atteint le maximum de sa fréquentation par les résidents secondaires, devront être vérifiées lors de la préparation du PAR. La population touchée dans cette partie du site est donc d'environ 2450 personnes (648 ménages) dont 400 résidents permanents (103 ménages).

Tableau 6. Population des cabanons

Quartier	Grand Zenata	Paloma	Ouled Hammimou	Total
Nombre ménages résidents	57	14	32	103
Nombre de ménages non résidents	203	161	186	550
Total général	260	175	218	653

Etude VCM 2012

Aucune étude socio-économique n'est pour l'instant disponible sur cette population. Elle devra être fournie par SAZ en vue du PAR. Les observations qualitatives de terrain indiquent que, dans l'ensemble, les résidents secondaires appartiennent à des catégories socio-économiques aisées, alors les résidents principaux semblent beaucoup plus modestes.

4.7. Caractérisation de la population autochtone

4.7.1. Propriétaires fonciers

Sont affectées par le projet géré par la SAZ 631 parcelles privées. Le tableau ci-dessous illustre la répartition de la taille des parcelles (source : arrêté de cessibilité). Le phénomène marquant en ce qui concerne les propriétaires fonciers est l'indivision. En effet, la plupart des parcelles sont détenues par une indivision de deux propriétaires ou plus (voir figure 2):

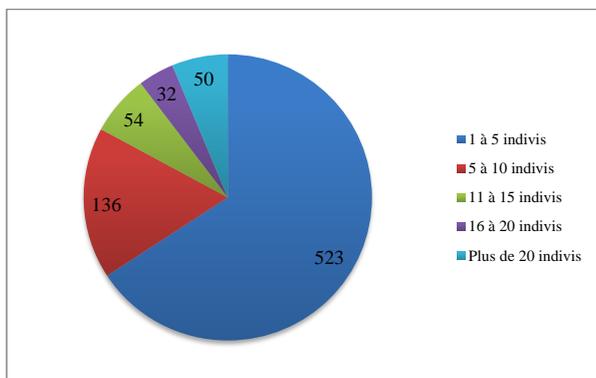
- Dans 35% des cas, l'indivision est de deux personnes;
- Cependant, il existe des situations où le nombre de co-propriétaires indivis est beaucoup plus élevé (jusqu'à 106 pour une parcelle), et le nombre moyen est de près de 7.

Tableau 7. Répartition de la taille des parcelles privées

Classes de superficie	Inférieure à 2 ha	Entre 2 et 5 ha	Entre 5 et 10 ha	Entre 10 et 20 ha	Supérieure à 20 ha	Total
Nombre de parcelles par classes de surface	491	82	35	11	12	631
Superficie moyenne en m²	7.410	32.276	67.580	123.938	372.021	120.645
Nombre de propriétaires par classes de surface (propriétaires indivis inclus)	2.795	870	292	264	161	4.382
Nombre moyen de co-propriétaires par parcelle	5.7	10.6	8.3	24.0	13.4	6.9

Données Arrêté de cessibilité traitées par OB

Figure 2 - Nombre de propriétaires indivis par parcelle



Données Arrêté de cessibilité traitées par OB

Le nombre de propriétés où le propriétaire (ou l'un des co-propriétaires) réside est de 221

Par contre, on ne connaît pas, au stade actuel, le nombre de propriétés dont tout ou partie est cultivé ni le nombre de propriétaires ou de locataires fermiers qui cultivent. Cette information devra être fournie par SAZ en vue du PAR

4.7.2. Zinataires

En ce qui concerne les ménages zinataires, on ne connaît que le nombre total de ménages qui est de 500. Par contre, on ne connaît pas les autres données indiquées dans le tableau ci-dessous. Ces points, nécessaires pour le PAR, devront être connus grâce au recensement complémentaire.

4.7.3. Locataires de logements

On ne connaît, là aussi, que le nombre total de ménages recensés dans l'arrêté de cessibilité qui est de 37.

4.7.4. Résidents des domaines de l'Etat

Parmi les occupants informels de la zone, il y a une autre catégorie constituée de 80 ménages descendants d'anciens employés de la Société de Gestion des Terres Agricoles (SOGETA), société d'état qui logeait ses employés. Après sa dissolution à la fin des années 80, ses employés sont restés dans les bâtiments qu'ils occupaient. Il s'agit de bâtiments de qualité inégale mais généralement construits à l'origine par des colons français.

4.8. L'habitat

Dans les bidonvilles un seul type d'habitat est reconnu par le programme VSB et reflété dans les règles d'éligibilité: la « baraque ». Celle-ci revêt pourtant des aspects différents :

- Baraques à caractère plus ou moins temporaire constituées d'un ensemble de matériaux légers de récupération : planches, tôles ondulées, cartons bitumés ; Ce type est majoritaire dans les bidonvilles de Zenata ;
- Habitat construit ou durcifié avec des briques en ciment, qui parfois comporte même deux niveaux.

La surface au sol de ces logements est variable de 40 à 100 m². Si l'électricité et l'eau sont généralement disponibles dans le bidonville, l'assainissement eaux usées demeure inexistant et l'évacuation des eaux pluviales, quand elle existe, est largement déficiente.

L'habitat (hors bidonvilles) est en général en dur avec un équipement intérieur plus ou moins confortable. Quelques-uns habitent sans titre dans des maisons des Domaines (généralement des bâtiments datant de la colonisation et nationalisés dans les années 1970 au titre de la société publique SOGETA, disparue depuis).

Les « cabanons » sont pour leur grande majorité construits sur le domaine privé de l'Etat. Aux termes des autorisations d'occupation temporaire du domaine privé de l'Etat délivrées aux attributaires, seuls des matériaux légers (bois) étaient possibles. Cependant, la quasi-totalité de ces « cabanons » sont désormais construits en dur et certains sont de véritables villas, avec étage et manifestement assez luxueux.

4.9. Equipements publics (mosquées, écoles, centres de santé)

Cette partie devra être complétée par SAZ sur la base des recensements complémentaires en vue du PAR..

4.10. Les revenus et l'emploi

Le « ratissage » SAZ/PANEX ne s'est intéressé, pour chaque ménage, qu'à la profession principale du chef de ménage. Si l'emploi salarié prédomine (sécurité, industrie, bâtiment), souvent dans des emplois non ou peu qualifiés, il est également manifeste que dans les bidonvilles une grande partie des ménages sont en réalité des multi-actifs dont la stratégie de subsistance cumule plusieurs sources d'activités et de revenus (emploi salarié, travail journalier – « petits boulots », petite activité commerciale ou artisanale, agriculture, maraîchage, petit élevage, etc...). Le tableau suivant établi par Oréade Brèche en octobre 2013 à partir des données SAZ/PANEX est intéressant, mais n'indique donc que la profession principale des chefs de ménage, ce qui ne donne pas une vision complète des activités, et minore probablement le poids de certaines activités secondaires comme l'agriculture ou la pêche.

Tableau 8. Type d'activité des habitants des bidonvilles

	Emplois industriels	Agriculture	Services	Commerce	Pêche	Emplois informels	Retraités	Total
Nombre	3863	47	684	747	31	1229	418	7019
%	55,0	0,7	9,7	10,6	0,4	17,5	6,0	100,0
Revenu moyen	2300	2350	2200	2191	2058	1567	1859	
Revenus extrêmes	1000-5000	500-8000	350-10000	200-20000	500-5000	100-8000	100-5000	
Ecart type	692	1590	1230	1197	1068	912	945	

Source : Oréade Brèche octobre 2013 à partir des données du « ratissage » SAZ/PANEX

Ces résultats établissent que les bidonvillois, loin d'être uniformément vulnérables ou misérables, disposent souvent d'un emploi régulier et de revenus, ce qui ne veut bien sûr pas dire qu'il n'existe pas de personnes vulnérables dans les bidonvilles.

Ces données minimum devront être complétées par SAZ pour les autres habitants

4.11. Entreprises industrielles

Pour les entreprises, les renseignements sont assez nombreux. Le tableau ci dessous présente le nombre des entreprises, leurs catégories, la surface actuelle occupée et celle nécessaire dans la future zone industrielle.

Leurs chiffres d'affaires ne sont pas disponibles. Le nombre d'employés par entreprise n'est pas connu systématiquement, mais des ordres de grandeur sont disponibles et il s'avère que certaines emploient jusqu'à 400 ouvriers) quand d'autres n'ont que 10 salariés ou moins. A partir de ces chiffres, le total des employés affectés est estimé de l'ordre de 5.000. Le PAR présentera un inventaire plus précis du nombre d'employés affectés.

Tableau 9. Entreprises affectées par secteur d'activité

Secteurs d'activité	Nombre d'entreprises	% d'entreprises par secteur	Superficie actuellement exploitée (m ²)	Besoin en superficie (m ²)
Bâtiment	5	2	7670	8400
Carrosserie	11	5	20285	41700
Chaudronnerie	60	25	101972	117900
Chimie	7	3	3314	3780
Climatisation	5	2	5485	9960
Dépôt	8	3	12138	13400
Electricité	2	1	300	600
Industrie plastique	17	7	54446	60850
Logistique	15	6	98546	103500
Marbre	6	3	10236	8750
Mécanique	23	10	12177	14075
Menuiserie	13	5	54873	39317
Négoce	15	6	35723	29530
Textile	20	8	29293	72879
Tournage	25	11	8580	12450
Autre	6	3	19120	21000
TOTAL	238	100	476198	558091

5. IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES PERSONNES ET LES BIENS

5.1. Vue générale

Le projet de ville nouvelle prévoit, en dehors de la zone des usines du groupe Cristal (huiles alimentaires) qui seront préservées, l'expropriation de toute la zone, la démolition de tous les bâtiments et installations¹⁰, qu'ils soient d'habitation ou d'activité (industrielles, artisanales, commerciales ou agricoles), et donc l'indemnisation de tous ces biens et (ou) la réinstallation des PAPs.

Les recensements déjà effectués par SAZ et les autorités locales ainsi que les investigations complémentaires effectuées lors de nos missions de terrain –à la fois par les focus groups effectués et par les visites de terrain- nous ont permis d'identifier les impacts prévisibles, par catégorie de PAP. Ces impacts sont relatifs aux domaines suivants :

- Terres ;
- Bâtiments ;
- Moyens de vivre.

5.2. Impacts par type de PAP

Le tableau suivant permet de visualiser les impacts par catégories de PAP. Les mesures destinées à éviter ou minimiser ces impacts sont indiqués plus loin dans le chapitre 7 : éligibilité, évaluation des biens et barèmes de compensation.

¹⁰ Avec cependant quelques exceptions, telles que les sociétés Magister Bois et Motex.

Tableau 10. Impacts potentiels sur les biens et les moyens d’existence des différents types de PAPs

Catégorie de PAP	Catégories d’impact potentiel ¹¹		
	Terres	Bâtiments	Emploi et moyens d’existence
1) Propriétaires fonciers			
Propriétaires fonciers résidents sans activités agricoles sur leurs propriétés	Perte permanente de terres	Perte des maisons d’habitation et autres bâtiments	S’ils sont employés des entreprises transférables sur la ZI : risque de perte temporaire de revenus. S’ils sont artisans, commerçants ou exerçant une profession informelle dans la zone affectée : perte temporaire de revenus
Propriétaires fonciers résidents sur leurs parcelles et y exerçant des activités agricoles et/ou d’élevage	Perte permanente de terres	Perte des maisons d’habitation et autres bâtiments	Perte de leurs sources de revenus
Propriétaires fonciers non résidents	Perte permanente de terres		Perte des loyers si les terres sont louées et perte de revenus si ils les exploitent
2) Zinataires		Perte des maisons d’habitation et autres bâtiments	S’ils sont employés des entreprises transférables sur la ZI : risque de perte temporaire de revenus S’ils sont artisans, commerçants ou exerçant une profession formelle ou informelle dans la zone affectée : perte temporaire ou définitive de revenus S’ils sont agriculteurs, perte de leurs sources de revenus, s’ils sont pêcheurs, perte temporaire ou définitive de leurs sources de revenus.
3) Locataires		Perte de leur habitation	Idem zinataires
4) Cabanoniers			
Cabanoniers titulaires d’une concession d’occupation non résidents		Perte de leurs cabanons	Perte de revenus locatifs pour ceux qui louent le cabanon
Cabanoniers titulaires de concessions d’occupation résidents		Perte de leurs cabanons	Idem zinataires
Cabanoniers locataires résidents		Perte de leur habitation	Idem locataires

¹¹ Comme indiqué plus haut, ce tableau présente les impacts. Les mesures de compensation sont présentées plus loin.

Catégorie de PAP	Catégories d'impact potentiel ¹¹		
	Terres	Bâtiments	Emploi et moyens d'existence
5) Bidonvillois			
Résidents		Perte de logement et (ou) de local d'activités	Idem zinataires
6) Résidents des domaines¹²		Perte de logement et de local d'activités	Idem zinataires
7) Activités formelles et informelles		Perte des locaux	Perte temporaire liée au déménagement et à la réinstallation dans la ZI
8) Employés			Perte temporaire d'emploi si la réinstallation de l'employeur n'est pas immédiate

¹² Généralement des ouvriers agricoles résidant à titre gracieux ou onéreux sur les terres de leurs employeurs et dans des bâtiments d'habitation mis à disposition par ces derniers. Il s'agit parfois de personnes vulnérables (personnes relativement âgées) ayant résidé sur place depuis longtemps. Dans certains cas, ces domaines relèvent du domaine privé de l'Etat (anciennes exploitations agricoles ayant appartenu à une société parapublique aujourd'hui en faillite, la SOGETA).

6. PRINCIPES GENERAUX DE COMPENSATION

6.1. Cadre de référence

Les impacts du Projet Zenata sur les terres, les biens et les personnes seront traités en conformité avec la Constitution du Maroc, les autres lois du Maroc, les politiques de la BEI et de l'AFD, et la politique de la Banque Mondiale relative à la réinstallation involontaire (PO 4.12). Si des différences ou des conflits apparaissent entre la réglementation marocaine et les standards internationaux cités ci-dessus, c'est le cadre le plus favorable pour les populations affectées qui sera appliqué

6.2. Minimisation des impacts

Le plan d'aménagement prévoit le déménagement quasi-total de tous les habitants actuels et le changement d'utilisation des terres. Les frontières de la zone à aménager ont été adaptées pour tenir compte des quartiers densément peuplés du centre d'Aïn Harrouda et de la périphérie sud de Mohammedia. En outre, le Projet recherchera la minimisation de certains impacts, notamment par les mesures suivantes :

- Conservation de quelques bâtiments remarquables (anciennes maisons coloniales pouvant constituer un patrimoine historique) ;
- Maintien de l'usine Cristal, et maintien des emplois correspondants ;
- Minimisation des impacts sur l'emploi par la réduction au strict minimum de la période de transition entre déplacement des entreprises et leur réinstallation (aménagement de la zone industrielle en cours pour permettre la réinstallation dès que possible) ;
- Maintien dans le territoire de la ville nouvelle d'espaces agricoles si c'est possible dans le cadre des règlements d'urbanisme, ce qui jouera un rôle positif tant sur le plan environnemental (gestion des eaux pluviales, espaces verts) que sur le plan des moyens d'existence des personnes affectées ;
- Choix pour tous les PAPs d'avoir une habitation sur le site de la Ville Nouvelle, ce qui minimisera les impacts sur le tissu social et sur les moyens d'existence, en permettant aux personnes affectées de rester à proximité de leur lieu d'habitation précédent, et donc également de leur emploi, de leur activité et de leurs relations.

6.3. Principes de compensation

6.3.1. Principes généraux

Les principes de compensation suivants seront appliqués par le Projet :

- Le déplacement physique (perte du toit) comme le déplacement économique (perte de moyens d'existence) feront l'objet d'une compensation juste et adéquate ;
- Autant que possible, une option sera offerte entre remplacement en nature des biens affectés et la compensation en espèces, en particulier pour les maisons d'habitation et les terres agricoles ;
- Les compensations en numéraire seront calculées sur la base de la valeur intégrale de remplacement. Par opposition avec la valeur nette ou dépréciée d'un bâtiment, la valeur intégrale de remplacement comprend le coût intégral des matériaux et de la main d'œuvre nécessaires pour reconstruire un bâtiment de surface et de standing similaires. En d'autres termes, la personne affectée doit être capable de faire reconstruire son bâtiment sur un autre site en utilisant l'indemnisation payée pour l'ancien bâtiment. Si le mode de calcul des indemnités proposées au titre des expropriations ne satisfait pas ce critère (cas des bidonvillois, des habitants des domaines, des zinataires), une compensation en nature sera mise en place (lots gratuits ou subventionnés, logement social subventionné)
- Toutes les compensations doivent être réglées, au moins en grande partie, avant la survenue de l'impact (déplacement ou occupation des terres) ; ceci s'applique à toutes les catégories de PAPs ;
- La perte temporaire de revenus d'activité sera compensée sous forme d'indemnisation en numéraire (pris en compte ici pour les industriels) et les PAPs qui perdent leur emploi de manière permanente ou temporaire seront assistés par le projet à retrouver un emploi ou à établir une activité de remplacement ;

- Pour permettre la réinstallation des activités artisanales formelles et informelles, en particulier de celles situées dans les bidonvilles, des zones artisanales viabilisées seront prévues.

Les personnes physiquement déplacées, notamment les bidonvillois, mais aussi les résidents des domaines et les zinataires, pourront se voir proposer, sous réserve d'éligibilité et dans la mesure du possible, une option entre les possibilités suivantes :

- Compensation sous forme de relogement (octroi d'un appartement dans le parc social) ;
- Compensation sous forme de recasement (octroi d'une parcelle et auto-construction du logement).

Dans les deux cas, (relogement et recasement), la réinstallation se fera sur le territoire de la Ville Nouvelle, ce qui permet de minimiser les impacts sur les moyens d'existence dans la mesure où les personnes affectées ne changent pas de bassin d'emploi.

6.3.2. Date-limite

Conformément aux normes appliquées par la BEI et par l'AFD, une date-limite est déterminée pour éviter les installations opportunistes visant à obtenir des compensations indues. La date limite est la date des opérations de recensement destinées à déterminer les ménages et les biens éligibles à compensation.

Les dates retenues sont celles auxquelles les listes d'éligibilité ont été établies, et sont les suivantes :

- Avril 2012 pour les bidonvilles (ratissage PANEX);
- Mars 2008 pour les propriétaires et entreprises relevant des procédures d'expropriation (recensement des expropriés dans le cadre de l'établissement de l'arrêté de cessibilité).

Le ratissage, dans la pratique du programme VSB, constitue un recensement complet des baraques situées dans le bidonville, et des chefs de ménage qui en sont propriétaires informels. Les listes d'éligibilité établies à l'occasion des ratissages sont considérées par les autorités locales comme finales (sauf plaintes traitées dans le cadre des mécanismes propres au VSB). Il est donc naturel que la date-limite prévue par les normes internationales corresponde à la date du ratissage.

En ce qui concerne les biens formels qui relèvent de l'expropriation, l'arrêté de cessibilité est établi sur la base des données cadastrales disponibles à la date où l'arrêté est pris. La date de l'arrêté de cessibilité correspond, par sa finalité, à la date-limite prévue par les normes internationales. L'arrêté de cessibilité est publié au bulletin officiel et affiché dans les locaux de la commune et dans les locaux des annexes administratives. L'établissement de l'arrêté de cessibilité a été précédé (fin 2007) d'une enquête foncière auprès des ayants droit des 800 parcelles expropriées. Le propriétaire de chaque parcelle a été informé de la procédure d'expropriation et a signé un procès verbal attestant qu'il a reçu cette information. Par ailleurs, la majorité des expropriés ont consigné par écrit, pendant la même période, des réclamations relatives à leurs biens auprès de l'expropriant (La direction des domaines a réalisé 4600 Procès-Verbaux dans le cadre de l'enquête parcellaire et 4350 consignation de réclamation ou observations ont été effectués par les PAPs).

6.3.3. Eligibilité à la compensation pour les terres

La PO 4.12 et le standard 6 de la BEI définissent les catégories suivantes en tant qu'éligibles aux bénéfices de la politique de réinstallation et de compensation du Projet :

- a) Les détenteurs d'un droit formel sur les terres (au Maroc, ceux qui ont un titre foncier) ;
- b) Les personnes qui n'ont pas de droit formel sur les terres au moment où le recensement commence, mais qui ont des droits coutumiers sur ces terres (ceux qui sont installés depuis un certain temps et ont mis en valeur le terrain, notamment les zinataires et de manière générale les détenteurs d'un droit fondé en droit coutumier musulman) ;
- c) Les personnes qui n'ont ni droit formel ni titres susceptibles d'être reconnus sur les terres qu'elles occupent (cas des bidonvillois et des résidents informels sur les terres domaniales).

Normalement, les personnes relevant des alinéas a) et b) ci-dessus reçoivent une compensation pour les terres qu'elles perdent. Les personnes relevant du c) reçoivent une aide à la réinstallation en lieu et place de la compensation pour les terres qu'elles occupent, et toute autre aide permettant d'atteindre les objectifs énoncés dans le présent CPR, à la condition qu'elles aient occupé les terres dans la zone du projet avant la date limite d'éligibilité fixée par le Projet. Les personnes occupant ces zones après la date limite n'ont droit à aucune compensation ni aucune autre forme d'aide au recasement.

Les personnes relevant de l'alinéa c) sont les plus nombreuses, puisqu'il s'agit des bidonvillois, des locataires et des occupants des domaines, soit 8.359 ménages sur un total de 9.515 ménages.

En d'autres termes, les occupants informels (catégorie c) ci-dessus) sont reconnus par la politique PO 4.12 et le standard 6 de la BEI comme éligibles, non à une indemnisation pour les terres qu'ils occupent, mais à une assistance à la réinstallation sur un site qui ne risque pas d'être affecté dans le futur par un déplacement. Cependant, les personnes qui viennent occuper les zones à déplacer/compenser après la date-limite ne sont pas éligibles à compensation ni à d'autres formes d'assistance.

Le Projet suit ces normes pour ces trois catégories. Ainsi les deux premières reçoivent une compensation en numéraire, tandis que les bidonvillois (la troisième catégorie) sont soit réinstallés dans un logement social soit reçoivent un lot.

6.3.4. Éligibilité à la compensation pour les autres biens que les terres

Toutes les personnes faisant partie des trois catégories ci-dessus (c'est à dire les occupants présents à la date limite) reçoivent une compensation pour la perte des biens autres que la terre (c'est à dire les bâtiments et les cultures). Pour les bâtiments, les dispositions de compensation ont déjà été mises en place par la SAZ. Pour les cultures, le projet attendra que les récoltes soient faites.

6.3.5. Données de référence pour l'établissement de l'éligibilité

L'établissement de l'éligibilité à la réinstallation ou à la compensation s'appuie sur les inventaires et recensements.

Pour les bidonvillois et les résidents des anciens domaines agricoles, l'éligibilité est basée sur les rattissages menés et validés par les autorités locales avec l'assistance d'un bureau d'études contracté par SAZ (PANEX). Les rattissages dans les différents bidonvilles permettent de prendre en compte tous les ménages résidant dans ces bidonvilles.

Pour les autres occupants (propriétaires, zinataires, entreprises), l'éligibilité est établie à la fois sur la base des arrêtés de cessibilité qui reflètent la manifestation des ayant-droits « propriétaires » auprès de la Commission compétente établie auprès du caïdat d'Aïn Harrouda et sur un recensement complémentaire pour prendre en compte les autres ménages autonomes vivant dans les maisons des zinataires et des propriétaires.

6.4. Impacts sur les revenus et assistance à la restauration des moyens d'existence

Un principe fondamental des normes internationales relatives à la réinstallation est que la situation socio-économique des personnes affectées par la perte de terre doit, après le déplacement, être au moins équivalente sinon meilleure qu'avant le déplacement.

Si l'impact sur les terres est tel que les personnes sont affectées dans leurs moyens d'existence, la préférence doit être donnée au remplacement « terre pour terre » plutôt qu'une compensation monétaire. Ceci n'est pas mentionné dans la législation marocaine qui ne prévoit que des indemnisations.

D'autre part, le standard 6 de la BEI et la PO 4.12 généralise cette exigence aux personnes « économiquement déplacées », c'est à dire celles qui ne perdent pas forcément des biens physiques, mais perdent leurs moyens de subsistance :

- Soit définitivement : ceci peut être le cas par exemple pour les personnes employés par les occupants des cabanons à des travaux domestiques tels que le ménage ou le gardiennage, qui seront affectées par la disparition des cabanons, mais ils pourront retrouver ce type d'emploi avec les nouveaux résidents, et les centres commerciaux, universitaires et de santé qui vont s'installer. C'est aussi le cas des personnes dont les revenus sont issus de petites activités liées aux bidonvilles (petits métiers, élevage, etc.) Des dispositions sont indiquées plus loin pour annuler ou au moins réduire les risques concernant cette catégorie.
- Soit temporairement : artisans commerçants, employés, qui perdent leurs activités pendant le temps du déménagement et la restauration de la clientèle. Ceci sera pris en charge dans le cadre de l'indemnité de transfert, qui est destinée à couvrir les pertes de revenus survenant dans la période de transition liée à la réinstallation de l'activité.

Les mesures de restauration du niveau de vie seront précisées dans le Plan d'Action de Réinstallation (PAR) et discutées avec les PAPs dans des consultations publiques et lors d'entretiens individuels. Elles comprendront les mesures suivantes :

- Appui aux agriculteurs qui en expriment le souhait pour les aider à trouver de nouvelles terres agricoles ;
- Mesures de renforcement des capacités et appui technique pour les différents corps de métiers affectés (plombiers, électriciens, mécaniciens, agriculteurs, etc.);
- Maintien d'une zone agricole et de maraîchage à l'intérieur de Zenata (80 à 100ha à l'intérieur des espaces verts prévus) à condition d'obtenir pour cela l'accord des autorités d'urbanisme.
- Soutien à la micro-finance (épargne et crédit), et autres mesures de développement des petites activités commerciales et artisanales ;
- Formation et développement des capacités.
- Incitation forte des nouvelles entreprises d'embaucher en priorité de la main d'œuvre locale

6.5. Consultation

Dans ce domaine la réglementation marocaine ne prévoit aucune disposition particulière. Cependant la SAZ a déjà mené des actions de consultation, d'information, et de négociation, qui devront se structurer et se renforcer dans le cadre d'une stratégie cohérente (décrite avec plus de détail au chapitre 8 du présent CPR) :

- Des campagnes d'information et de consultation devront être engagées dans chaque site concerné, pour présenter et discuter les options d'indemnisations/compensation (relogement en logement social, lot et auto-construction de la maison, indemnisation en numéraire) pour les bidonvillois, les résidents des domaines et les zinataires ;
- Les aspects liés au genre, particulièrement les spécificités de la communication avec les femmes dans le contexte des bidonvilles, et les activités qui en découlent (focus groups avec les femmes, entretiens individuels menés par des femmes avec les femmes, plutôt que par des hommes) feront l'objet d'une attention particulière (SAZ a recruté une travailleuse sociale pour assurer cet aspect) ;
- Ces campagnes d'information et de consultation se poursuivront durant toute la phase de mise en œuvre et le suivi ;
- Un mécanisme spécifique d'enregistrement et de traitement des plaintes sera mis en place (voir détails au chapitre 8).

7. ELIGIBILITE, EVALUATION DES BIENS ET BAREMES DE COMPENSATION

7.1. Introduction

Jusqu'à présent, le traitement des impacts du Projet a été mené par la SAZ en suivant deux cadres de référence :

- Dans le cadre du programme Villes sans Bidonvilles pour les bidonvillois ;
- Dans le cadre de la loi 17-81 pour les propriétaires éligibles à l'expropriation.

En outre, la SAZ avait décidé de prendre en compte les entreprises affectées en créant une zone industrielle de réinstallation au sein de la Ville Nouvelle.

Cependant, ce cadre, essentiellement fondé sur la réglementation et les politiques et programmes marocains, ne permet pas de prendre en compte certains impacts, en particulier le déplacement économique (petites activités, employés des entreprises), et certains aspects du déplacement physique (petits propriétaires résidents).

Le Projet a décidé d'utiliser le cadre normatif et méthodologique du Standard 6 de la BEI et de la PO 4.12 pour l'identification des personnes affectées par le Projet, dans l'analyse de l'impact du Projet, dans la définition des mesures de compensation et de réinstallation auxquelles elles sont éligibles pour atténuer les impacts négatifs, et pour en faire autant que possible des bénéficiaires du développement généré par le Projet.

7.2. Terres

7.2.1. Eligibilité

7.2.1.1. Normes

Dans le cadre du projet Zenata, conformément à la réglementation marocaine, seuls les propriétaires titrés (propriété formelle) ou détenteurs de droits coutumiers sont indemnisés pour les terres perdues, dans le cadre des procédures d'expropriation. Les occupants informels ne sont pas indemnisés pour la perte des terres, mais reçoivent à prix très réduit un terrain de réinstallation en remplacement de la terre perdue (catégorie c- des personnes éligibles telles que définies par la PO 4.12, voir § 6.3.3ci-dessus). Les locataires reçoivent également à prix très réduit un terrain de remplacement.

En résumé :

- Propriétaires titrés et coutumiers: Indemnisation de la terre dans le cadre de l'expropriation, avec en plus une possibilité d'obtenir un lot à prix préférentiel à l'intérieur de Zenata ;
- Occupants informels et locataires : Possibilité d'obtenir un appartement social à un prix subventionné ou un lot à l'intérieur de Zenata pour l'auto-construction.

7.2.1.2. Pratique du projet Zenata jusqu'à présent

- Propriétaires titrés et coutumiers : Indemnisation de la terre dans le cadre de l'expropriation ;
- Occupants informels (bidonvillois et occupants de maisons de domaines) : Pas d'indemnisation pour la terre, mais assistance à la réinstallation sous la forme d'un appartement en propriété dans un logement social ou d'une parcelle à l'intérieur de Zenata sur laquelle la PAP peut construire un logement dont elle sera propriétaire ;
- Zinataires : Les zinataires, par définition, ne possèdent pas de terres, mais ils auront les mêmes possibilités de réinstallation que les bidonvillois ;
- Industriels locataires : ils peuvent acheter comme leurs collègues propriétaires un lot sur la zone industrielle ou louer une parcelle sur cette ZI ;
- Fermiers (locataires de terre) : rien n'est prévu par la loi, mais au Maroc il est coutumier que dans ces cas là, le propriétaire exproprié donne une partie de sa compensation au fermier, de plus ils pourront avoir les mêmes possibilités de réinstallation que les bidonvillois s'ils sont résidents.

Formatted: French (Belgium)

7.2.1.3. Mesures complémentaires

- Propriétaires titrés et coutumiers : Indemnisation de la terre dans le cadre de l'expropriation ou compensation sous forme d'un terrain équivalent pour ceux qui sont agriculteurs ;
- Occupants informels (bidonvillois et occupants de maisons des domaines), zinataires et locataires : Pas de mesure supplémentaire, mais traitement spécial des vulnérables à prévoir ;
- Fermiers: vérifier que le propriétaire indemnise le fermier comme le veut la coutume marocaine et aider celui-ci à retrouver de la terre en location en dehors de la ville de Zenata.

7.2.2. Barème de compensation

7.2.2.1. Normes

Selon la réglementation marocaine, les terres expropriées sont en principe évaluées par le juge sur la base des tarifs des cessions et concessions domaniales, ou d'une expertise indépendante.

Les standards internationaux exigent que les terres soient indemnisées à la valeur intégrale de remplacement, qui est la somme du prix du marché pour des terres similaires et des coûts de transaction (frais et taxes de mutation). D'autre part, ces normes privilégient le remplacement des terres affectées par des terres de potentiel équivalent par rapport à la compensation en numéraire

7.2.2.2. Pratique du projet Zenata

Les terres expropriées (terres avec propriétaires) sont évaluées par la Commission administrative d'évaluation et d'expertise et les valeurs assignées par cette commission sont comprises entre 320 et 350DH par m². Les différences de prix sont liées aux caractéristiques de la parcelle (proximité des routes, forme) mais pas à la qualité agricole de la terre.

Les prix proposés par la Commission administrative d'évaluation et d'expertise apparaissent généralement inférieurs à ceux observés sur le marché. Cependant, tous les propriétaires utilisent la possibilité qui leur est laissée par la législation de rechercher une amélioration de leur indemnisation devant la justice. L'expérience montre que le tribunal compétent accorde en général des valeurs nettement supérieures à celles initialement proposées dans le stade amiable de la procédure, qui sont de l'ordre de 600 DH par m². Un tel niveau est suffisant pour acquérir des terres agricoles de remplacement au voisinage, en dehors du territoire de la ville nouvelle.

7.2.2.3. Mesures complémentaires

- Pour les propriétaires : l'indemnité payée pour les terres après contestation devant la justice permet d'acheter des terres équivalentes en dehors de Zenata ; en sus une assistance aux agriculteurs qui souhaiteraient être assistés dans leurs efforts pour retrouver des terres agricoles sera fournie dans le cadre du rétablissement des moyens d'existence ;
- Pour les autres catégories d'occupants de terres en dehors des fermiers : les standards internationaux sont respectés puisque les terres affectées sont remplacées par l'attribution d'un terrain moyennant une somme faible (20.000 DH pour 80 m²) ou par un appartement à un prix subventionné.
- Pour les fermiers: il sera vérifié que le propriétaire indemnise suffisamment le fermier (une année de culture), et pour les fermiers qui le demandent, le projet aidera à retrouver des terres en fermage en dehors du territoire affecté.

7.3. Cultures

7.3.1. Eligibilité

7.3.1.1. Normes

Les cultures observées dans les emprises du Projet lors du recensement sont éligibles à compensation. L'indemnisation est payée au cultivateur (et non au propriétaire). Cependant, les situations de location ou de métayage doivent être examinées attentivement pour déterminer une clé de répartition juste entre propriétaire

et métayer ou locataire. Les cultures pérennes (arbres notamment) plantées après la date limite ne sont pas éligibles à compensation. Si la culture annuelle peut être récoltée avant la destruction, elle ne sera pas indemnisée, comme cela est prévu par l'arrêté de cessibilité.

7.3.1.2. Pratique du projet Zenata jusqu'à présent

Comme vu plus haut, le Projet attendra que les récoltes soient réalisées comme prévu par l'arrêté de cessibilité applicable au Projet. Quant aux arbres fruitiers, certes ils n'ont pas été comptés, mais ils sont quasiment inexistantes.

7.3.1.3. Mesures complémentaires

- Mesurer et évaluer les cultures pérennes et procéder à leur indemnisation à la valeur de remplacement ou inclure cette valeur dans la compensation payée pour le foncier (valeur de la plantation en incluant les pertes de revenus durant la période nécessaire au rétablissement de la plantation jusqu'à un stade similaire à celui auquel elle a été détruite).

7.3.2. Evaluation et taux de compensation

7.3.2.1. Normes

Les cultures annuelles sont indemnisées à la valeur du marché si la culture ne peut être récoltée avant l'entrée dans les terres.

L'évaluation des cultures pérennes doit être faite par comptage lors du recensement. Le calcul de la valeur intégrale de remplacement impose de ne pas considérer seulement le produit de la culture sur une année, mais de prendre en compte le coût de ré-établissement de la plantation (plants, mise en place et autres), ainsi que le produit perdu pendant les années nécessaires au ré-établissement de la plantation.

7.3.2.2. Mesures complémentaires

En absence de recensement des cultures et en considérant que les arbres fruitiers sont pratiquement inexistantes, les mesures que la SAZ prendra sont les suivantes :

- Pas d'entrée dans la parcelle et destruction avant les récoltes des cultures, donc pas d'impact ;
- Indemnisation de toutes les surfaces au taux d'une demie récolte de blé (correspondant à la perte de récolte sur la nouvelle terre la première année) ;
- Indemnisation pour la mise en valeur de la nouvelle terre sur la base d'un barème forfaitaire à l'hectare à déterminer (par exemple coût d'un labour profond et fertilisation de fond).

7.4. Bâtiments et autres immeubles

7.4.1. Eligibilité

Les propriétaires de bâtiments sont éligibles à compensation pour les bâtiments perdus, ceci même si le bâtiment se trouve sur une parcelle occupée sans titre ou droit coutumier (occupants informels dans les bidonvilles). Les locataires et les habitants des bidonvilles ne reçoivent pas d'indemnité dans le cadre de la compensation des bâtiments, mais recevront une aide à la réinstallation.

Les bidonvillois ont droit à un logement social subventionné dans le cadre habituel du programme VSB. Pour assurer la conformité aux normes internationales, SAZ introduit en plus deux options : compensation en numéraire et recasement (lot viabilisé pour auto-construction de la maison d'habitation sur le territoire de la Ville Nouvelle).

Les propriétaires autochtones, y compris les zinataires reçoivent une indemnisation de leur bâti à la valeur réelle. Comme les bidonvillois, ces derniers auront droit à un logement social ou un logement économique ou un lot de terrain à l'intérieur de Zenata. Les locataires et les résidents des domaines seront traités comme les bidonvillois.

7.4.2. Evaluation et taux de compensation

Les bâtiments d'habitations sont évalués au cas par cas par un expert nommé par le juge comme le prévoit la législation marocaine. L'évaluation inclut un coefficient reflétant la dépréciation. Pour assurer la conformité avec la PO 4.12, il est habituel d'appliquer un supplément à cette évaluation pour assurer que la valeur intégrale de remplacement soit bien prise en compte. Les constructions annexes (puits, clôtures) sont évaluées à leur valeur réelle. Il faut noter que la très large majorité des propriétaires a porté l'affaire en justice qui accorde des indemnités à peu près équivalentes à la valeur de remplacement

Le projet SAZ prévoit les compensations suivantes, allouées au niveau du ménage affecté :

- Pour les bidonvillois : pas d'indemnisation des bâtiments, mais choix pour chaque ménage recensé entre relogement et recasement:
 - Relogement : Accès un appartement à un tarif subventionné (100.000 DH dont 20.000 DH à verser immédiatement en numéraire et 80.000 DH sous forme de prêt)
 - Recasement : allocation à deux ménages d'un terrain à prix subventionné pour construction d'un immeuble de recasement bi-familial en R+3, avec de préférence participation à l'investissement d'un tiers associé ;
- Pour les zinataires : indemnisation au prix réel des bâtiments et proposition de réinstallation aux mêmes conditions que les bidonvillois (relogement ou recasement) pour ceux dont la compensation est inférieure à 250.000 DH ;
- Pour les locataires et les résidents informels des domaines (SOGETA), proposition de réinstallation aux mêmes conditions que les bidonvillois (relogement ou recasement) ;
- Pour les concessionnaires de cabanons, qui ont pour la plupart construit en dur alors que les constructions devaient être seulement en bois, indemnisation du bâti à la valeur réelle, et pour les cabanonniers résidents dont la compensation est inférieure à 250000 DH, mêmes propositions de réinstallation que pour les bidonvillois (relogement ou recasement) ;
- Pour les locataires résidents à l'année de cabanons, même proposition de compensation que pour les bidonvillois (relogement ou recasement).

7.5. Pertes de revenus pour les entreprises formelles et informelles

7.5.1. Eligibilité

Les propriétaires de bâtiments d'entreprises et d'activités sont éligibles à compensation pour les bâtiments perdus, ceci même si le bâtiment se trouve sur une parcelle occupée sans titre ou selon le droit coutumier. Les locataires de terrains et (ou) de bâtiments d'entreprises et d'activités ne reçoivent pas d'indemnité dans le cadre de la compensation des bâtiments, mais recevront une aide à la réinstallation. Les fermiers qui sont locataires (formels ou dans des zones non permises comme les anciens domaines) ne sont pas éligibles.

7.5.2. Evaluation et taux de compensation

Les bâtiments des entreprises et des petites activités (hors bidonvilles) ont été évalués au cas par cas par un évaluateur professionnel comme le prévoit la législation marocaine et ont fait l'objet de la procédure normale d'expropriation, avec évaluation par la commission administrative puis recours devant les tribunaux compétents dans le cas (général) où l'exproprié conteste la proposition de la commission administrative. SAZ a par ailleurs effectué un recensement auprès de ces entreprises, identifiant notamment le type d'activité, le nombre d'employés, l'ordre de grandeur du chiffre d'affaires, et les souhaits en matière de réinstallation. Ce recensement a permis de mesurer les contraintes en termes de déménagement de machines et autres outillages spécialisés, en vue d'évaluer la durée que prendrait le plein rétablissement de l'activité une fois l'entreprise réinstallée sur un nouveau site. Les résultats résumés de ce recensement sont présentés plus haut au paragraphe 4.11.

Les activités informelles exercées dans les bidonvilles sont identifiées et sont en cours d'analyse.

Le projet SAZ prévoit les compensations suivantes :

- Les bâtiments des entreprises industrielles, quelle que soit leurs tailles, sont indemnisés à leur valeur réelle, et chacun de leurs propriétaires a accès, à un tarif subventionné par SAZ, à une parcelle viabilisée dans la zone industrielle sur laquelle il pourra reconstruire,;
- Pour les locataires de terrains ou (et) de bâtiments industriels : s'ils ne peuvent acheter un lot industriel, ils auront la possibilité de louer terres et bâtiments sur la zone industrielle à la SAZ ;
- Les bâtiments des petites activités commerciales des bidonvilles ne sont pas indemnisés, mais les PAPs qui les perdent pourront avoir accès à des magasins au rez-de-chaussée des logements sociaux moyennant un prix subventionné ;
- Les bâtiments des petites activités artisanales et autres (écuries, serres) hors bidonville sont indemnisés, mais il y a comme pour les activités artisanales des bidonvillois possibilité d'avoir accès à des terrains sur une zone artisanale si son aménagement est autorisé par les autorités de l'urbanisme.

7.6. Pertes de revenus pour les employés formels et informels

7.6.1. Eligibilité

Pour satisfaire aux exigences des normes internationales, tous les employés formels ou informels seront éligibles à l'indemnisation de leurs pertes de revenu dans le cas, improbable, où la réinstallation de leur entreprise entraînerait une perte temporaire ou définitive d'emploi. L'effort de la SAZ portera en effet en priorité sur le rétablissement le plus rapide possible de l'activité de l'entreprise, de sorte à éviter ou à minimiser les périodes de chômage technique.

7.6.2. Evaluation et taux de compensation

7.6.2.1. Normes et pratiques du projet Zenata

Les fiches PAPs comportent une indication sur les emplois de chacun, ce qui permet d'évaluer les différentes sortes d'employés. Les compensations envisagées sont les suivantes :

- Pour la perte temporaire d'emplois, une indemnisation est versée correspondant aux revenus perdus pendant cette période. Il est prévu que cette indemnisation soit versée par l'employeur, le Projet devra le contrôler;
- La perte définitive d'emplois ne peut pas être imputable au Projet, étant donné les dispositions de réinstallation prévues (zone industrielle, zones d'activité).

7.6.2.2. Mesures complémentaires

Pour les employés des entreprises industrielles, le Projet fera contrôler en cas de chômage technique que les indemnisations sont bien payées par les patrons à leurs employés.

7.7. Autres allocations

7.7.1. Aide au déménagement

L'assistance au déménagement se fait en nature, et non par le biais d'une indemnité en numéraire. Ceci permet d'éviter que les fonds qui seraient payés pour indemniser le coût du déménagement soient utilisés à d'autres fins. Des moyens de transport seront ainsi mis à la disposition de tous les PAPs pour le transport de leurs effets personnels ainsi que des stocks et machines pour les commerçants et artisans. Pour les industriels, une indemnisation de transfert est déjà prévue et intégrée dans l'indemnité d'expropriation.

7.7.2. Récupération des matériaux des bâtiments

Les propriétaires de bâtiments pourront récupérer tous les matériaux constitutifs des bâtiments expropriés. Un délai leur sera donné pour ce faire, à échéance duquel le bâtiment sera démolé par le Projet de sorte à éviter que des squatters ne s'y installent. Les bidonvillois et autres bénéficiaires des options de logement et

recasement disposeront, de la même manière, d'un certain délai pendant lequel ils pourront récupérer les matériaux constitutifs de leur logement avant démolition par le projet.

7.8. Cas des ménages bidonvillois ayant opté pour le relogement avant introduction de l'option recasement

Du fait de l'introduction relativement tardive dans le programme de l'option de recasement (attribution d'un lot bi-familial pour auto-construction d'un immeuble R+3 destiné aux deux ménages), des ménages qui auraient opté pour le relogement (appartement social) avant que l'option de recasement ne soit introduite pourront, si elles n'ont pas encore déménagé, si l'hypothèque n'est pas encore inscrite sur le titre foncier de l'appartement, et si elles en font la demande, récupérer les fonds déjà versés pour le relogement et bénéficier du recasement au lieu du relogement. Les modalités détaillées de cette récupération seront discutées avec les institutions concernées (en particulier Dyar Al Mansour) et seront précisées dans le PAR.

Formatted: French (Belgium)

7.9. Appui au remplacement des terres agricoles

Le projet pourrait envisager la création d'une zone maraîchère dans le territoire de la Ville Nouvelle, ce qui introduirait une innovation intéressante au Maroc et limiterait le coût et les contraintes d'entretien des espaces verts prévus par le plan d'aménagement de Zenata. Dans le cas où cela serait possible, ces terres pourraient être attribuées en priorité aux personnes ayant perdu des terres agricoles. Cependant il n'est pas certain que ce principe soit autorisé par les autorités compétentes en matière d'urbanisme.

Dans tous les cas, que le principe ci-dessus s'avère finalement possible ou non, la SAZ appuiera les personnes affectées par la perte de terres agricoles dans la recherche de terres de remplacement à proximité de la Ville Nouvelle, de sorte à limiter l'impact du projet sur les moyens d'existence des agriculteurs affectés. Ceci s'appliquera aux propriétaires titrés de parcelles agricoles.

7.10. Tableau des droits par catégories d'impacts

Le tableau ci-après (« matrice d'éligibilité ») présente pour chaque catégorie d'impact les règles d'éligibilité et les mesures compensatoires correspondantes.

Tableau 11. Matrice d'éligibilité

Impact	Condition d'éligibilité	Compensation ou remplacement		
		Prévu à l'heure actuelle par SAZ	Prévu par BEI Standard 6 / PO 4.12	Conclusions
Perte de terre (en dehors des terres à usage industriel)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etre titulaire d'un titre foncier ou être un propriétaire traditionnel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Compensation à la valeur actuelle telle que proposée par la Commission administrative d'évaluation et d'expertise et validée par jugement 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les terres, aussi bien celles portant des maisons que les terres agricoles, indemnisation à la valeur de remplacement, c'est à dire à un prix permettant le rachat de terres équivalentes près du site ou ▪ Compensation en nature sous forme de terres équivalentes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les valeurs finales qui sont payées dans le cadre des expropriations après recours devant les tribunaux correspondent à la valeur de remplacement. ▪ Appui à l'identification de terres de remplacement pour les agriculteurs qui le demanderaient. ▪ Une partie des espaces verts pourrait être transformée en zone maraîchère et attribuée à ces agriculteurs si cela est possible compte tenu des règles d'urbanisme
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autres occupants de terre (locataires formels et informels) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rien (l'habitude est que les propriétaires donnent de leur propre initiative une prime à leurs locataires) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pas d'indemnisation, mais appui aux fermiers qui désirent retrouver de la terre 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vérifier que les propriétaires règlent une partie de leur compensation à leurs locataires fermiers, et appuyer ces fermiers dans l'identification de terres de remplacement
Cultures	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agriculteurs 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rien n'est prévu 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Cultures pérennes</u> : compensation à la valeur intégrale de remplacement de la culture considérée ▪ <u>Cultures annuelles</u> : si la culture est détruite avant d'avoir pu être moissonnée, compensation à la valeur du marché du produit perdu et indemnisation pour la mise en valeur de la nouvelle terre 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suivre les dispositions de la PO 4.12 mentionnées ci-contre ▪ Pour les cultures annuelles, attendre que la récolte soit effectuée pour prendre possession des terres

Impact	Condition d'éligibilité	Compensation ou remplacement		
		Prévu à l'heure actuelle par SAZ	Prévu par PO 4.12	Conclusions
Perte de bâtiment d'habitation privé	Propriétaires formels, zinataires et cabanoniers	<ul style="list-style-type: none"> Indemnisation à la valeur réelle et pour certaines catégories (à préciser), offre de réinstallation à coût préférentiel 	<ul style="list-style-type: none"> Compensation du bâtiment à la valeur intégrale de remplacement plus indemnité de déménagement) <p>Ou</p> <ul style="list-style-type: none"> Réinstallation dans un bâtiment de caractéristiques et de surface équivalentes ou supérieures et indemnité de déménagement 	<ul style="list-style-type: none"> L'indemnisation résultant de l'application de la loi marocaine est inférieure à la valeur de remplacement, mais la différence est compensée par l'octroi de compensations en nature (lots à l'intérieur de Zenata). Dans le cas des petits propriétaires résidents zinataires et cabanoniers résidents dont l'indemnité est inférieure ou égale à 250.000 DH, choix entre l'indemnisation ou un logement social à Zenata ou un lot d'autoconstruction dans la Ville Nouvelle. Les PAPs qui auraient une indemnisation inférieure au prix demandé aux bidonvillois devront payer la différence
Perte de bâtiment d'habitation privé	Locataires y compris les résidents des domaines	<ul style="list-style-type: none"> Pas d'indemnisation mais offre de réinstallation subventionnée 	<ul style="list-style-type: none"> Compensation du coût du déplacement, comprenant (i) les frais encourus pour louer un logement similaire (trois mois de loyer de dépôt de garantie) et (ii) indemnité de déménagement 	<ul style="list-style-type: none"> Possibilité de relogement de SAZ (logement social subventionné ou lots d'auto-construction). Pour ceux qui ne sont pas intéressés par l'offre de relogement de SAZ, indemnisation correspondant à 3 mois de loyer et indemnité de déménagement
Perte de bâtiment d'habitation privé	Occupants informels	<ul style="list-style-type: none"> Pas d'indemnisation du bâtiment, mais offre de réinstallation subventionnée (logement social ou lot de recasement) 	<ul style="list-style-type: none"> Compensation du bâtiment à la valeur intégrale de remplacement plus indemnité de déménagement) <p>Ou</p> <ul style="list-style-type: none"> Réinstallation dans un bâtiment de caractéristiques et de surface équivalentes ou supérieures et indemnité de déménagement 	<ul style="list-style-type: none"> La proposition de réinstallation subventionnée peut convenir, mais baisser ou supprimer la part à payer pour les vulnérables

Impact	Condition d'éligibilité	Compensation ou remplacement		
		Prévu à l'heure actuelle par SAZ	Prévu par PO 4.12	Conclusions
Terres industrielles	<ul style="list-style-type: none"> Propriétaires 	<ul style="list-style-type: none"> Indemnisation à la valeur actuelle et propositions d'installation sur la nouvelle zone industrielle de Zenata 	<ul style="list-style-type: none"> Indemnisation à un prix permettant le rachat de terres équivalentes près du site ou fourniture par le Projet de terres équivalentes 	<ul style="list-style-type: none"> La proposition de la SAZ est bonne, mais la différence entre le prix du nouveau terrain avec l'ancien est un peu élevée même si la zone industrielle offre des qualités bien supérieures aux anciens terrains, néanmoins cette différence s'effacera en grande partie par le complément de prix apporté par le jugement
Bâtiments d'entreprises industrielles et d'activités	<ul style="list-style-type: none"> Propriétaires 	<ul style="list-style-type: none"> Indemnisation à la valeur réelle, sauf pour les propriétaires bidonvillois, qui reçoivent seulement une offre de réinstallation subventionnée 	<ul style="list-style-type: none"> Mêmes règles que pour les bâtiments privés d'habitation 	<ul style="list-style-type: none"> Pour les industriels, là aussi, le tarif complémentaire apporté par le jugement devrait arriver à peu près à la valeur de remplacement. Pour les bidonvillois, en plus de la proposition de SAZ (rez de chaussée des immeubles sociaux), prévoir des zones artisanales
Revenus	<ul style="list-style-type: none"> Chefs d'entreprises et leurs employés 	<ul style="list-style-type: none"> SAZ fait en sorte qu'il n'y ait pas d'interruption d'activité. Si nécessaire, une indemnité de transfert peut être prévue 	<ul style="list-style-type: none"> Compensation de la perte de salaire ou de revenu durant la période nécessaire pour ré-établir l'activité sur un autre site 	<ul style="list-style-type: none"> Éliminer la période d'interruption des activités partout où cela est possible. Au cas où il y aurait une période d'inactivité, un montant est inclus dans l'indemnité de transfert attribuée suite au jugement d'expropriation
Revenus	<ul style="list-style-type: none"> Petites activités liées aux cabanons et aux bidonvilles 	<ul style="list-style-type: none"> SAZ fait en sorte qu'il n'y ait pas d'interruption d'activité 	<ul style="list-style-type: none"> Pour les agriculteurs, y compris les fermiers, aide à la réinstallation. Pour les petites activités, indemnité équivalente à 3 mois de revenus 	<ul style="list-style-type: none"> Suivre les normes internationales applicables (ce que fait SAZ en éliminant la période d'interruption des activités) et/ou prévoir une indemnité de transfert
Déménagement	<ul style="list-style-type: none"> Être résident et éligible à la réinstallation 	<ul style="list-style-type: none"> Rien 	<ul style="list-style-type: none"> Prise en charge du coût du déménagement, de préférence en nature (mise à disposition d'un véhicule pour transporter les effets personnels) 	<ul style="list-style-type: none"> Suivre les normes internationales applicables

Le tableau suivant résume les conditions d'accès faites aux différentes catégories de Personnes Affectées par le Projet pour les différentes options de compensation:

Formatted: French (Belgium)

Tableau 12. Conditions d'accès pour chaque option de compensation

Formatted: French (Belgium)

Option	Recasement	Relogement	Lot artisanal dans zone d'activités	Magasin en rez-de-chaussée
Conditions d'accès				
Compensation	Lot bifamilial de 80m ² pour autoconstruction d'un R+3 – un niveau par famille déplacée et deux niveaux pour le « tiers associé » – rez-de-chaussée à usage commercial (souvent mais pas toujours au bénéfice du « tiers associé »)	Appartement social de 55m ² environ et 3 pièces d'habitation dans immeuble collectif	Lot à usage artisanal de 60 m ² en principe	Local commercial en rez de chaussée d'immeuble d'habitation – de 80 m ²
1 Contribution initiale du ménage	20 000 DH	20 000 DH	38 000 DH	Inclus dans le montant de recasement
2 Financement par prêt (total) à la charge du ménage	Normalement à la charge du tiers associé, sinon coût de construction à la charge des deux ménages bénéficiaires (coût total de construction environ 600 000 DH répartis sur deux ménages bénéficiaires)	80 000 DH	100 000 DH	Inclus dans le montant de recasement
3 Total contribution ménage affecté (= 1+2)	20 000 DH avec tiers associé Environ 320 000 DH sans tiers associé	100 000 DH	138 000 DH	Inclus dans le montant de recasement

8. CONSULTATION, PARTICIPATION, GESTION DES PLAINTES

8.1. Consultation, information et participation

8.1.1. Stratégie de consultation et participation

8.1.1.1. Principes de base

Les principes de base de la stratégie de consultation et de participation sont issus des normes internationales, notamment du standard applicable de la Banque Européenne d'Investissement, et sont les suivants :

- Consultation et participation « bi-directionnelle » : non seulement la SAZ informe les populations de la préparation et du déroulement du programme, mais l'avis des populations concernées est pris en compte dans la conception et la mise en œuvre ;
- Mise en œuvre de méthodes adaptées au public visé, tenant compte notamment de sa localisation (bidonvilles et autres lieux), de son niveau d'éducation (analphabétisme), des modalités de communication culturellement appropriée (présence physique directe et communication verbale), de la structuration sociale et politique du milieu (utilisation de relais) ;
- Sensibilité au genre, à travers des mécanismes d'expression spécifiques pour les deux sexes avec une attention particulière à la promotion de la possibilité pour les femmes de s'exprimer dans des forums spécifiques ;
- Utilisation de relais quand c'est souhaitable ou nécessaire (autorités locales, ONGs, organisations de base, leaders d'opinions ou religieux) ;
- Participation d'organismes indépendants au suivi d'ensemble des activités, à la gestion des plaintes, et au suivi des actions de consultation ;
- Prise en compte de l'avis des groupes vulnérables.

8.1.1.2. Identification des principales parties prenantes

Les parties prenantes à consulter en vue de leur participation à l'élaboration et à la mise en œuvre du programme de réinstallation sont les suivantes :

- Parties affectées : les personnes affectées par le Projet (différentes catégories de PAP) ;
- Parties intéressées :
 - Administration locale et régionale, notamment en tant que relais des messages de SAZ et des doléances et questions des populations et en vertu de sa participation aux programmes d'expropriation (Domaines) et VSB (caïdat) ;
 - Administration nationale
 - Organisations communautaires de base ;
 - ONGs locales et nationales ;
 - Organes de presse et media ;
 - Clients de la Ville Nouvelle ;
 - Partenaires de la SAZ, notamment les organismes intéressés par le financement du Projet.

8.1.2. Consultation déjà effectuée

La SAZ est en relation constante avec les populations affectées et avec celles déjà indemnisées ou compensées, directement et par le biais des autorités locales. Des consultations informelles entre les responsables de la préparation et de la mise en œuvre du programme de réinstallation sont entreprises de manière permanente, à l'occasion de visites dans les zones affectées ou à travers le Guichet Unique, qui constitue un processus privilégié d'information, de consultation et de participation.

En outre, une consultation formelle des populations affectées a été organisée à la mi-mai 2014 (journées « Portes Ouvertes »). Dans ce cadre, les populations affectées, hommes et femmes, ont eu l'occasion de s'exprimer longuement sur le programme SAZ en général et sur la réinstallation en particulier. Un point spécifique a été mentionné à de nombreuses reprises par les personnes qui se sont exprimé à cette occasion (hommes et femmes) : qu'elles souhaitent se voir offrir une option de recasement (lot destiné à l'auto-construction) à l'intérieur de la Ville Nouvelle, pour pouvoir bénéficier des avantages économiques et

sociaux qu’apporterait le Projet. A la suite de cette consultation, et en tenant compte de ces souhaits exprimés par une majorité des intervenants issus de la population, une décision particulièrement importante a été prise par la SAZ et par le Gouverneur de la Préfecture de Mohammedia : un site de réinstallation est créé à l’intérieur de la Ville Nouvelle pour permettre ce recasement « in situ ».

La planche suivante présente quelques photos de ces deux journées de consultation issues d’une vidéo tournée par la SAZ¹³.



8.1.3. Bases du plan de consultation et participation

Les étapes de consultation et d’information suivantes seront entreprises :

- Information aux intéressés par différents moyens (affichage, communiqués à la radio locale) sur la date limite de prise en compte des personnes et des biens (avril 2012 pour les bidonvillois, mars 2008 pour les autochtones et entreprises) ;
- Mise à disposition des listes d’éligibles (par le biais du Guichet Unique) ;

¹³ Cette dernière est disponible dans son intégralité (version arabe sous-titrée français) à l’adresse suivante : <https://docs.google.com/file/d/0B2N8vEgor8H7Z0dERWlTVBiMzA/edit?usp=sharing>

Field Code Changed

- Information de base sur le projet et son impact en terme de déplacement, et sur les principes de compensation et de réinstallation tels qu'ils sont présentés dans le présent CPR et ceci auprès de chaque catégorie de PAP au cours d'une ou plusieurs réunions publiques (des réunions de ce type – « journées portes ouvertes » ont été menées en mai 2014 et seront renouvelées dans le cadre de la préparation du PAR) ;
- Enquête socio-économique participative : les études complémentaires socio-économiques prévues dans le cadre du recensement des personnes et biens affectées doivent permettre de poursuivre la démarche d'information des personnes concernées, ainsi que des autorités locales et autres intervenants locaux (Organisations communautaires, Projets et ONGs). En outre, ces enquêtes doivent également permettre de recueillir les avis, doléances et souhaits de la population sur la réinstallation ;
- Consultation sur le CPR, puis sur le PAR provisoire : une fois que chacun des deux documents sera disponible sous forme provisoire, il sera discuté, non seulement avec SAZ et les bailleurs, mais aussi avec les autorités locales et les représentants de la population lors de journées portes ouvertes (une session pour le CPR et une autre pour le PAR) ;
- Le processus de consultation avec les PAP se poursuivra durant la mise en œuvre du PAR, selon des modalités qui seront détaillées dans le PAR, mais qui seront au minimum basées sur la mise en place de comités de réinstallation (comprenant des représentants des populations déplacées, à la fois des hommes et des femmes) .

Il est nécessaire que toutes les réunions publiques et autres réunions de consultation soient correctement documentées à l'aide de fiches de réunions.

Les annexes 4 et 5 présentent, respectivement, une fiche de plainte, et une fiche de compte-rendu de réunion.

8.2. Diffusion publique de l'information

A partir de toutes les remarques venant des consultations relatives au CPR et PAR provisoire, un PAR définitif est rédigé. Ce PAR sera mis à la disposition du public :

- Localement, c'est à dire dans la zone de Zenata, dans des sites effectivement accessibles (en particulier les caïdats et les mairies) ;
- Internationalement, par le biais du site web de SAZ et de ceux des bailleurs, qui diffusent les documents sur leurs sites web et dans leurs centres de documentation.

8.3. Ressources

8.3.1. Moyens propres à SAZ

Afin de renforcer sa capacité à accomplir les missions relatives à la planification et à la mise en œuvre du processus de réinstallation des PAPs parmi lesquelles celles d'information, de consultation, et de participation dont elle a la responsabilité, SAZ a renforcé sa cellule en charge de la réinstallation. Elle est désormais composée de deux cadres, d'une chargé d'accompagnement social et bénéficie de l'appui d'un BET spécialisé sous contrat avec la SAZ. Les activités de communication (information, consultation, participation) sont menées en collaboration entre le département en charge de la communication et la cellule en charge des aspects sociaux du projet. Les autres cadres impliqués (jusqu'au niveau de la direction générale) participent également. Le PAR précisera les ressources nécessaires pour la mise en œuvre et le suivi des activités de communication relatives au processus de réinstallation et les besoins éventuels de renforcement des capacités de SAZ dans ce domaine.

8.3.2. Le Guichet Unique

SAZ, par le biais de Dyar Almansour, a mis en place dès le début des activités de relogement et recasement un "Guichet Unique" dans la zone de la Ville Nouvelle sur la Commune d'Aïn Harrouda, qui constitue l'outil essentiel d'information et de consultation des personnes affectées par le Projet. L'existence de ce Guichet Unique est bien connue de l'ensemble des populations concernées et elles n'hésitent pas à s'y rendre

quand elles ont besoin d'information. Le Guichet Unique rassemble du personnel mis en place par SAZ (directement ou par le biais de Dyar al Mansour, autre filiale de la CDG spécialisée dans l'habitat social), ainsi que les personnes et services requis par l'exécution de la procédure de réinstallation, tels que notaires et officiers publics. Des réunions peuvent être conduites au Guichet Unique en cas de besoin.

SAZ fait actuellement évoluer le mandat du guichet unique vers une mission plus globale :

- En terme de population visée : il ne s'agit plus de toucher seulement les bidonvillois optant pour le relogement (et cible de l'opération Dyar Almansour), mais de toucher l'ensemble de la population affectée ;
- En terme de mission : il ne s'agit plus seulement de constituer les dossiers nécessaires au relogement, mais plus globalement d'exercer une mission de sensibilisation, d'information, de consultation concernant non pas seulement le relogement mais toutes les options disponibles pour toutes les catégories concernées.

Le guichet unique n'est ainsi plus seulement un lieu où sont réglés des problèmes administratifs, mais plus largement un processus intégré dans la stratégie générale de consultation publique mise en œuvre par la SAZ.

Dans le cadre de cette mission révisée, un nouveau guichet de sensibilisation a été ouvert dans les bureaux du pachalik d'Ain Harrouda, en plus du guichet unique ouvert en premier lieu et destiné aux candidats au relogement.

Formatted: French (Belgium)

8.3.3. Les autorités locales

Les autorités locales, au niveau principalement du pacha et des caïds (Ain Harrouda) sont des relais de la stratégie de communication de SAZ. Ils sont bien informés des détails de la politique de réinstallation et participent activement à l'information et à la communication avec l'ensemble des catégories de PAPs. Ils relaient également leurs doléances ou plaintes.

8.3.4. Les comités de réinstallation

Des comités consultatifs de réinstallation seront établis pour chacune des principales catégories de PAPs et chacun des bidonvilles concernés. Ces comités comporteront des représentants des PAPs (hommes et femmes), ainsi que des représentants des autorités locales, et assumeront une mission de relais entre la SAZ et les populations affectées, en termes d'information, de consultation et de gestion des plaintes.

8.4. Gestion des plaintes

8.4.1. Types de plaintes et conflits à traiter

Dans la pratique, les plaintes et conflits qui apparaissent au cours de la mise en œuvre d'un programme de réinstallation et d'indemnisation peuvent être les suivants :

- Erreurs dans l'identification et l'évaluation des biens,
- Désaccord sur des limites de parcelles, soit entre la personne affectée et l'agence d'expropriation, ou entre deux voisins,
- Conflit sur la propriété d'un bien (deux personnes affectées, ou plus, déclarent être le propriétaire d'un certain bien),
- Désaccord sur l'évaluation d'une parcelle ou d'un autre bien,
- Successions, divorces, et autres problèmes familiaux, ayant pour résultat des conflits entre héritiers ou membres d'une même famille, sur la propriété, ou sur les parts de propriété, d'un bien donné.
- Désaccord sur les mesures de réinstallation, par exemple sur le type d'habitat proposé ou sur les caractéristiques de la parcelle de réinstallation.

8.4.2. Mécanisme proposé

8.4.2.1. Vue générale

Dans des programmes de réinstallation et d'indemnisation tel que celui envisagé pour le projet Zenata, de nombreux plaintes et litiges résultent d'incompréhensions des politiques de réinstallation du Projet, ou de conflits de voisinage parfois sans rapport avec le Projet, mais qui peuvent souvent être résolus par l'arbitrage, en utilisant des règles de médiation issues de la tradition. Ainsi, de nombreux litiges peuvent être résolus :

- par des explications supplémentaires (par exemple, expliquer en détail comment le Projet a calculé l'indemnité du plaignant et lui montrer que les mêmes règles s'appliquent à tous),
- par l'arbitrage, en faisant appel à des anciens ou à des personnes respectées dans la communauté tout en lui étant extérieure.

Néanmoins, un grand nombre de PAPs saisissent la justice dans le cadre de l'expropriation pour obtenir une augmentation de leur compensation.

Pour éviter le recours systématique aux tribunaux en cas de plainte ou litige, SAZ mettra en place un mécanisme extra - judiciaire de traitement des litiges faisant appel à l'explication et à la médiation par des tiers. Chaque personne affectée, tout en conservant bien sûr la possibilité de recourir à la Justice marocaine, pourra faire appel à ce mécanisme, selon des procédures précisées plus loin. Il comprendra trois étapes principales :

- L'enregistrement de la plainte ou du litige,
- Le traitement amiable,
- Une médiation indépendante pouvant être déclenchée si nécessaire.

Il n'en reste pas moins que compte tenu du mécanisme de l'expropriation, un certain nombre de questions ne peuvent être réglées que par la justice, même si le mécanisme amiable peut aider à formuler ces questions correctement. Il s'agit en particulier des questions de successions ou de divorces, qui nécessitent l'intervention d'un juge. Par contre, le mécanisme amiable sera particulièrement précieux pour traiter des plaintes et doléances relatives à la réinstallation des bidonvillois.

8.4.2.2. Enregistrement des plaintes

Le projet Zenata mettra en place un registre unique des plaintes tenu par la SAZ. L'existence de ce registre et les conditions d'accès (où il est disponible, quand on peut accéder aux agents chargés d'enregistrer les plaintes, etc...) seront largement diffusées aux populations affectées dans le cadre des activités de consultation et d'information avec utilisation d'outils didactiques comme des panneaux explicatifs simples. Le mécanisme du guichet unique et les comités de réinstallation seront impliqués dans l'enregistrement des plaintes et la diffusion de l'information relative à l'enregistrement des plaintes.

Afin qu'ils soient situés à proximité et facilement accessibles, les lieux peuvent être les suivants :

- Les bureaux mobiles installés à leur abord, notamment les guichets de sensibilisation relevant du mécanisme du guichet unique ;
- Les bureaux des caïdats et pachaliks de la zone.

L'annexe 4 présente un modèle de fiche de plainte. Un tableau mensuel de suivi de l'enregistrement des plaintes sera produit en interne à la SAZ à l'attention de sa direction et des prêteurs pendant les six premiers mois d'exécution du PAR, puis sa fréquence deviendra trimestrielle. Les statistiques concernant les plaintes seront dissociés pour tenir compte du sexe des plaignants.

8.4.2.3. Comité de médiation

La SAZ mettra en place un comité de médiation, composé des personnes suivantes :

- Un représentant de l'Administration territoriale (en principe désigné au niveau du caïdat d'Aïn Harrouda) ;

- Trois à cinq représentants des populations, incluant des représentantes des femmes, choisis parmi les organisations communautaires de base, les anciens, les autorités traditionnelles ou religieuses, et de préférence également membres des comités de réinstallation ;
- Un représentant d'une ONG ou organisation de la société civile présente sur le terrain dans la zone concernée et jouissant d'une haute estime de la part des populations.

Le comité de médiation se réunira environ une fois par mois, à adapter selon les besoins, en présence d'un représentant du Projet. Ses réunions feront l'objet d'un procès-verbal. Une attention particulière sera apportée à la possibilité pour les femmes de s'exprimer dans et au travers du comité de médiation.

8.4.2.4. Procédure de traitement

Après qu'une plainte ou litige ait été enregistrée, la SAZ préparera les éléments techniques (par exemple compensation proposée, liste des entretiens ou réunions tenues avec le plaignant, motif exact du litige, etc...) pour le Comité de Médiation. Le ou les plaignants seront convoqués devant le comité de médiation, qui tentera de proposer une solution acceptable pour les deux parties (SAZ et plaignant). Le cas échéant, d'autres réunions seront organisées, et le comité pourra désigner un de ses membres pour poursuivre l'arbitrage dans un cadre moins formel que les réunions mensuelles.

L'accord éventuel sera sanctionné par un protocole signé des parties et dont le président du Comité de Médiation se portera garant en signant également.

8.4.2.5. Délais de traitement des plaintes

Toute plainte enregistrée :

- Donnera lieu à un accusé de réception écrit dans un délai maximal de sept jours calendaires ;
- Donnera lieu à une proposition de résolution (avant saisine éventuelle du Comité de Médiation) dans un délai maximal de trente jours calendaires.

8.4.3. Rôles respectifs de la SAZ et de l'autorité locale dans la gestion des plaintes

Le rôle de l'autorité locale (caïdat) est de relayer les plaintes éventuelles et de faciliter leur enregistrement dans le système de gestion des plaintes, de relayer l'information aux populations et aux comités de réinstallation relativement au système de gestion des plaintes (où, comment), de faciliter la résolution des plaintes qui concernent directement l'administration (telles que celles relatives aux équipements publics sous sa responsabilité, ou celles relatives à l'expropriation pour lesquelles l'autorité locale peut jouer un rôle de coordination vis-à-vis des autres administrations impliquées).

La SAZ coordonne l'ensemble du mécanisme, fait en sorte qu'aucune plainte enregistrée ne soit ignorée, assure le respect des délais de traitement mentionnés plus haut, convoque le Comité de Médiation en tant que de besoin et en assure le secrétariat. Une fois les principes de résolution décidés, la SAZ assure le suivi des actions nécessaires et si nécessaire relance les parties responsables jusqu'à exécution de ces actions et satisfaction du plaignant. La SAZ assure la clôture de la plainte dans le système de gestion une fois que les actions nécessaires au traitement et à la résolution ont été achevées.

Formatted: French (Belgium)

Formatted: French (Belgium)

9. GROUPES VULNERABLES

9.1. Principes de base

Les principes de base applicables à l'identification et à l'assistance aux groupes vulnérables dans le cadre du programme de réinstallation de la SAZ sont issus des standards 6 (réinstallation) et 7 (groupes vulnérables) de la BEI, à savoir notamment les suivants :

- Les groupes vulnérables, c'est à dire les personnes moins à même de bénéficier du programme, sont identifiés et assistés de manière spécifique, en utilisant les dispositions correspondantes de la loi marocaine et d'autres mesures si nécessaire ;
- Des mesures de consultation et participation spécifiques sont prises pour permettre à ces groupes de participer à l'élaboration et à la mise en œuvre du programme ;
- Un suivi spécifique des personnes vulnérables est réalisé en cours de mise en œuvre de la réinstallation, notamment aux phases les plus critiques (déménagement), et les mesures d'assistance sont adaptées en fonction des résultats du suivi.

9.2. Identification des groupes vulnérables

Les personnes ou groupes vulnérables sont les personnes ou les groupes moins résilients que les autres aux risques et aux impacts négatifs d'un projet, du fait le plus souvent de discriminations ou d'inégalités financières, socioéconomiques, culturelles, et/ou de genre subies auparavant. Ils présentent un risque élevé d'être incapables d'anticiper les risques et impacts négatifs que génère pour eux un projet, d'y faire face et de les maîtriser. Les individus et groupes vulnérables peuvent inclure les femmes, les enfants, les personnes âgées, les pauvres ou les minorités ethniques, religieuses, culturelles ou linguistiques.

De manière générale, les critères de vulnérabilité peuvent comprendre, sans que la liste indicative ci-dessous soit limitative :

- L'analphabétisme, qui exclut les personnes concernées de l'accès à l'information et de la compréhension aisée des documents parfois complexes que requiert le processus de réinstallation ;
- La nationalité et l'appartenance ethnique (peu pertinent dans le contexte de Zenata mais néanmoins à examiner) ;
- Le genre (les femmes étant généralement plus susceptibles d'être vulnérables, particulièrement quand elles sont isolées ou chefs de ménage) ;
- L'âge, s'agissant notamment des vieillards, en particulier s'ils sont isolés, et des enfants chefs de ménage (situation a priori rare dans le contexte marocain mais pas à exclure systématiquement) ;
- Le handicap physique ou mental,
- La maladie, s'agissant particulièrement des personnes atteintes de maladies graves ou incurables telles que VIH/SIDA, tuberculose, cancers, etc...
- La pauvreté, s'agissant par exemple de ménages sans ressources régulières, ou dont les revenus sont situés au niveau ou en dessous du seuil de pauvreté, et sans actifs leur appartenant en propre ;
- L'isolement familial et social, s'agissant par exemple des veuves et orphelins ne disposant pas de réseau familial de solidarité.

L'identification des personnes vulnérables se fera dans le cadre du Projet Zenata en trois étapes, comme suit :

- Pré-identification (actuellement en cours) sur la base des critères ci-dessus appliqués à titre préliminaire de manière systématique, ainsi que d'une consultation avec les représentants des communautés affectées, qui pourront indiquer des ménages potentiellement vulnérables non préalablement identifiés par les équipes de SAZ ;
- Analyse de vulnérabilité, sur la base des critères identifiés ci-dessus à titre préliminaire, et comportant notamment :

- l'identification de ceux des critères ci-dessus qui sont pertinents dans la situation sociale spécifique des personnes affectées par le projet (notamment pour les bidonvillois mais pas uniquement¹⁴),
- une hiérarchisation de ces critères tenant compte de leur impact social (facteurs d'exclusion sociaux et d'exclusion spécifiquement par rapport au processus de réinstallation),
- la pondération de ces critères (attribution d'une importance et d'une priorité à chacun d'eux), pour aboutir à une « grille de vulnérabilité » à appliquer de manière flexible aux personnes pré-identifiées comme potentiellement vulnérables ;
- « Screening », sur la base d'une enquête en face à face dans le ménage pré-identifié, permettant de vérifier, au delà des critères de base énoncés ci-dessus, si le ménage est effectivement vulnérable (présence ou absence de réseaux de solidarité familiale ou communautaire, niveau de pauvreté, vérification de la réalité des handicaps ou maladies, etc...).

Le PAR précisera, sur la base de ces compléments d'études, notamment de l'analyse de vulnérabilité décrite ci-dessus, et d'une pré-identification des personnes vulnérables, les critères de vulnérabilité et la grille de vulnérabilité finalement retenus. Le « screening » de ces personnes sera effectué à des moments clés et revu régulièrement : études complémentaires pour le PAR, passage devant le guichet unique, signature des accords de compensation, paiements.

9.3. Assistance aux groupes vulnérables

L'assistance aux groupes vulnérables dans le cadre du processus de réinstallation et/ou indemnisation comprendra les phases suivantes :

- Identification des groupes et personnes vulnérables menée selon le processus en trois étapes décrit à la section précédente ;
- Identification individualisée des mesures d'assistance nécessaires aux différentes étapes du processus : négociation, compensation, déplacement ;
- Mise en œuvre des mesures d'assistance ;
- Suivi et poursuite de l'assistance après le déplacement si nécessaire, ou identification d'organismes gouvernementaux ou non gouvernementaux susceptibles de prendre le relais quand les interventions du Projet s'achèveront.

En pratique et en fonction des besoins et demandes des personnes vulnérables concernées, l'assistance apportée prendra les formes suivantes :

- Accompagnement social spécifique, notamment assistance dans la procédure d'indemnisation (par exemple procéder à des explications supplémentaires sur le processus, veiller à ce que les documents soient bien compris, accompagner la personne à la banque pour l'aider à toucher le chèque d'indemnisation) ;
- Assistance personnalisée à la compréhension des modalités financières d'accès aux parcelles ou appartements ;
- Assistance personnalisée dans des situations de défaut de paiement des prêts accordés pour le relogement, par exemple aide à la négociation avec l'organisme de crédit en vue d'un rééchelonnement ou d'une réduction des mensualités ;
- Assistance juridique et technique personnalisée à la formalisation des dossiers et documents nécessaires (prêts, titres, accord avec le tiers associé, etc...), en particulier pour les personnes analphabètes ;
- Assistance à l'identification d'un tiers associé, particulièrement pour les personnes faiblement insérées dans les réseaux de solidarité familiale ou communautaire, notamment en recherchant à mobiliser les investisseurs déjà actifs en tant que tiers associé pour d'autres familles du bidonville, ou en cherchant à mobiliser les réseaux de solidarité familiaux et claniques là où c'est possible, ainsi

¹⁴ Les résidents des domaines de l'Etat (ex-SOGETA), certains zinataires, et même certains résidents des cabanons devront être inclus dans cette analyse de vulnérabilité car les observations préliminaires effectuées par l'équipe de préparation du CPR indiquent que dans ces catégories aussi pourraient se trouver des personnes vulnérables.

qu'en utilisant les possibilités offertes par des organisations non gouvernementales et des opérateurs du logement utilisant des formules d'association similaires à celles du tiers associé ;

- Assistance dans les négociations avec le tiers associé, pour éviter toute spoliation de la personne vulnérable par des individus peu scrupuleux ;
- Pour les ménages vulnérables recevant un paiement en numéraire, assistance dans la période suivant le paiement pour que l'indemnité soit mise en sécurité et que les risques de mauvais usage ou de vol soient limités par une incitation à ouvrir un compte bancaire par exemple ;
- Assistance durant le déplacement : fournir un véhicule et une assistance particulière, aider la personne à trouver son lot de recasement, veiller à ce que d'autres ne viennent pas s'installer dessus, etc...
- Assistance durant la période suivant le déplacement, surtout si les réseaux de solidarité dont bénéficiait le vulnérable ne peuvent être reconstitués immédiatement : aide alimentaire, suivi sanitaire, aide au transport, etc...
- Soins, si nécessaire, à des périodes critiques, notamment durant le déménagement et la transition qui vient immédiatement après.

9.4. Dispositions à prévoir dans le PAR

A l'heure actuelle, seules les femmes chefs de familles dans les bidonvilles sont identifiées. A l'aide d'outils méthodologiques élaborés par Oréade-Brèche, SAZ est en train de recenser les groupes potentiellement vulnérables à la fois dans les bidonvilles et hors bidonvilles.

Le PAR inclura l'analyse de vulnérabilité décrite plus haut, l'identification des personnes vulnérables, ainsi que des dispositions précises relatives à l'assistance, retenues comme étant les plus pertinentes dans la situation sociale des personnes et groupes identifiées comme vulnérables parmi les possibilités mentionnées au paragraphe ci-dessus.

L'expérience montre que l'assistance aux groupes vulnérables est souvent assumée efficacement par des ONGs spécialisées, qui disposent des agents et de l'expérience pour prendre en charge les personnes vulnérables. Le PAR identifiera précisément les mesures qu'autorise la législation marocaine en vigueur, les mesures complémentaires éventuellement nécessaires, ainsi que les organismes publics et privés les mieux placés pour exécuter ces mesures. La SAZ se dotera des moyens nécessaires, qui seront décrits dans le PAR, pour suivre et superviser cette exécution, qu'elle soit confiée à des organismes extérieurs ou menée en interne.

Le PAR définira la méthodologie d'assistance, les ressources (profils et compétences) nécessaires pour la prodiguer ainsi que le profil et les capacités de l'entité qui en aura la charge (si externalisé), les termes de références et les modalités de contractualisation et de suivi évaluation.

Le budget d'assistance aux personnes vulnérables prévoira au moins les deux postes principaux suivants :

- Actions spécifiques : assistance au déménagement, assistance à la reconstruction, identification d'un « tiers associé » pour le financement de la reconstruction, assistance temporaire (aide alimentaire, suivi sanitaire) ;
- Moyens requis pour l'exécution des actions tant en interne à la SAZ (un ou plusieurs travailleurs sociaux issu par exemple d'une ONG spécialisée) que dans un éventuel prestataire dont l'intervention serait jugée nécessaire, ceci pendant la durée de la réinstallation pour assurer le suivi des groupes vulnérables.

10. SUIVI ET EVALUATION

10.1. Objectifs généraux

Le suivi et l'évaluation sont des composantes clé des actions de réinstallation, et donc du présent cadre de politique de réinstallation. Ils ont les principaux objectifs suivants :

- Suivi des situations spécifiques et des difficultés apparaissant durant l'exécution du CPR et du PAR, et de la conformité de la mise en œuvre avec les objectifs et méthodes définis dans le standard de la BEI et dans l'OP 4.12, et dans la réglementation marocaine. Cette action est conduite par SAZ
- Evaluation des impacts à moyen et long terme de la réinstallation sur les ménages affectés, sur leur subsistance, leurs revenus et leurs conditions économiques, sur l'environnement, sur les capacités locales, sur l'habitat, etc. Cette action est conduite par un auditeur externe.

Au sens du présent document, le suivi vise à corriger « en temps réel » les méthodes de mise en œuvre durant l'exécution du Projet, alors que l'évaluation vise à vérifier si les objectifs généraux des politiques ont été respectés et à tirer les enseignements de l'opération pour modifier les stratégies et la mise en œuvre dans une perspective de plus long terme. Le suivi sera interne, et l'évaluation externe.

10.2. Suivi

10.2.1. Objectifs et contenu

Le suivi est destiné en premier lieu à s'assurer que la mise en œuvre du PAR aboutit aux résultats qui en sont escomptés, à savoir le rétablissement des moyens d'existence et du niveau de vie des personnes déplacées au moins à leur niveaux antérieur au déplacement. Il traitera essentiellement des aspects suivants :

- Suivi social et économique : suivi de la situation des déplacés et réinstallés, évolution du coût du logement dans la zone de déplacement et dans celle de réinstallation, apparition de phénomènes de spéculation foncière, état de l'environnement et de l'hygiène, restauration des moyens d'existence, notamment l'agriculture, le commerce et l'artisanat, l'emploi salarié, et les autres activités ;
- Suivi des personnes vulnérables (voir chapitre 9) ;
- Suivi des aspects techniques : supervision et contrôle des travaux de construction ou d'aménagement de terrains, réception des composantes techniques des actions de réinstallation ;
- Suivi du système de traitement des plaintes et conflits (voir chapitre) ;
- Suivi de la restauration des moyens d'existence : agriculture, activités commerciales ou artisanales, et suivi des mesures d'assistance éventuellement mises en œuvre dans ce domaine.

Les chiffres produits permettront à la cellule de mise en œuvre du PAR de mettre en place des actions complémentaires.

10.2.2. Indicateurs

10.2.2.1. Indicateurs globaux d'avancement et de succès

Les indicateurs globaux suivants seront utilisés :

- Nombre de ménages et de personnes affectés par les activités du Projet avec classification selon les grandes catégories de PAPs distinguées dans le présent CPR,
- Nombre de ménages et de personnes réinstallés avec succès par le Projet,
- Nombre de personnes et de ménages avec des moyens d'existence restaurés avec succès,
- Nombre d'enfants scolarisés,
- Montant total des compensations payées.

Les indicateurs ci-dessus seront suivis à une fréquence trimestrielle par SAZ et présentés dans le rapport de suivi trimestriel établi par SAZ (voir ci-dessous section 10.3). Tous les indicateurs seront dissociés selon le sexe lorsque cela est pertinent.

10.2.2.2. Indicateurs de restauration des moyens d'existence

Des indicateurs socio-économiques spécifiques seront établis pour un échantillon de PAPs afin de suivre la restauration des moyens d'existence, par exemple les suivants (à préciser définitivement dans le PAR) :

- Revenu monétaire moyen, et revenu total moyen,
- Sources de revenus,
- Ventilation moyenne des dépenses du ménage,
- Nombre de chômeurs complets, c'est-à-dire les personnes n'ayant aucune activité rémunératrice,
- Nombre d'enfants scolarisés.

La valeur initiale de ces indicateurs de restauration des moyens d'existence sera établie à partir des enquêtes socio-économiques prévues dans les compléments de recensements. Par la suite, ces enquêtes seront réitérées à à raison d'une fois par an (rythme exact à préciser dans le PAR), sur un échantillon total de l'ordre de 500 ménages. Enfin, comme indiqué au chapitre 9, les personnes vulnérables feront l'objet d'un suivi social spécifique. Ces indicateurs socio-économiques seront suivis à une fréquence annuelle pendant cinq ans après la conclusion de chaque phase significative de réinstallation.

10.2.2.3. Indicateurs liés à l'habitat

Sur les sites de réinstallation (relogement et recasement), des indicateurs liés à l'habitat seront suivis à une fréquence trimestrielle, par exemple les suivants (à préciser définitivement dans le PAR) :

- Classification des lieux de réinstallation (appartements sociaux, différents types de lots sur les lotissements de recasement) et évolution de l'occupation au fil du temps (parcelles/appartements attribués ou non, parcelles/appartements occupés et vides, parcelles en cours de construction) ;
- Etat des constructions et appartements au cours du temps ;
- Zones industrielle et artisanale (évolution de l'aménagement et de la construction, parcelles attribuées ou non, parcelles occupées ou non, nombre et évolution du nombre des entreprises installées, nombre d'emplois...).

10.3. Rapports de suivi interne

Un bref rapport factuel de suivi interne sera produit trimestriellement par la SAZ. Il comportera notamment, entre autres, les points suivants :

- Un bref texte indiquant les faits saillants du trimestre écoulé, avec une description plus approfondies des questions les plus problématiques éventuellement apparues ;
- Valeur des indicateurs numériques mentionnés plus haut avec une description de leur évolution par rapport aux trimestres précédents ;
- Tableau de situation des plaintes avec une description de l'évolution (plaintes ouvertes et fermées dans le trimestre) par rapport aux trimestres précédents ;
- Actions spécifiques menées dans le trimestre en direction des personnes vulnérables (concernant aussi bien l'identification que l'assistance) ;
- Des indications concernant la résolution des problèmes éventuellement mentionnés dans les rapports trimestriels précédents et/ou les actions demeurant à mener ou achever pour régler définitivement ces questions.

Un rapport de suivi plus substantiel sera produit annuellement. Pour les rapports trimestriels comme annuels, des détails sur leur substance et leur plan type seront apportés par le PAR.

10.4. Suivi externe

Un expert indépendant sera contracté par SAZ en liaison avec les bailleurs de fonds afin d'assurer un suivi externe de l'opération de réinstallation. A titre préliminaire (rythme des missions à préciser dans le PAR), il est prévu une mission par an. L'auditeur indépendant examinera, de manière générale, la conformité de la mise en œuvre du PAR avec les prescriptions des bailleurs de fonds, analysera les plaintes et doléances en

suspens, visitera les opérations de relogement et de recasement, et aura toute licence de s'entretenir librement avec les populations affectées, les autorités locales, et les représentants de SAZ.

L'auditeur produira un rapport de suivi externe, qui sera soumis à SAZ pour vérification des données factuelles, puis remis aux bailleurs de fonds.

L'auditeur pourra être soit un expert marocain, soit un expert international disposant d'une expérience au Maroc. Son choix sera effectué par SAZ et soumis à la non-objection des bailleurs de fonds.

Les données produites dans le cadre du suivi serviront bien entendu pour la SAZ pour apporter les corrections qui s'avèreront nécessaires afin mieux atteindre les objectifs de la réinstallation.

10.5. Evaluation

10.5.1. Objectifs

Les documents de référence pour servir à l'évaluation seront les suivants :

- Le présent cadre de politique de réinstallation,
- Les lois marocaines telles qu'elles sont décrites au chapitre 4,
- Les politiques de la Banque (OP 4.12),
- Le document PAR qui sera préparé dans le cadre du projet SAZ

Les objectifs de l'évaluation sont les suivants :

- Evaluation générale de la conformité de l'exécution avec les objectifs et méthodes précisés dans le cadre de politique de réinstallation, et le PAR
- Evaluation de la conformité de l'exécution avec les lois et règlements du Maroc, ainsi qu'avec la politique OP 4.12,
- Evaluation des procédures mises en œuvre pour les indemnisations, le déplacement, la réinstallation,
- Evaluation de l'adéquation des indemnisations et des mesures de réinstallation par rapport aux pertes subies,
- Evaluation de l'impact des programmes de réinstallation sur les revenus, les niveaux de vie, et les moyens d'existence, en particulier par rapport à l'exigence de l'OP 4.12 sur le maintien des niveaux de vie à leur niveau précédent,
- Evaluation des actions correctives à prendre éventuellement dans le cadre du suivi, et évaluation des modifications à apporter aux stratégies et méthodes utilisées pour la réinstallation.

L'évaluation utilisera les documents et matériaux issus du suivi interne, et en supplément, les évaluateurs externes identifiés ou choisis par la SAZ procéderont à leurs propres analyses de terrain par enquêtes auprès des intervenants et des personnes affectées par le projet.

10.5.2. Processus

L'évaluation du programme de réinstallation et d'indemnisation entrepris au sein du projet SAZ sera menée par des auditeurs extérieurs disposant d'une bonne expérience de la question et si possible des spécificités marocaines. L'association d'auditeurs internationaux et marocains est recommandée.

L'évaluation devrait être entreprise en deux temps :

- immédiatement après l'achèvement de l'essentiel des opérations de réinstallation,
- si possible deux ans après l'achèvement des opérations de réinstallation.

11. RESPONSABILITES ET MISE EN ŒUVRE

11.1. Tâches en vue de la préparation du PAR

Le tableau suivant présente dans l'ordre où elles doivent être exécutées les tâches à assumer en vue de la préparation du PAR.

Tableau 13. Tâches et responsabilités correspondantes en vue de la préparation du PAR

N°	Description des tâches	Responsabilité	Exécution
1	Finaliser et valider le CPR	Consultant OB et SAZ	Consultant OB
2	Consultation, information et discussion avec chaque catégorie de PAPs sur les indemnités et les compensations et mise en place d'organes permanents de discussion entre SAZ et les catégories de PAPs – Journée portes ouvertes sur le CPR	SAZ et autorités locales	SAZ avec appui des autorités locales (présidence formelle des réunions) et du consultant pour le contenu technique de la consultation
3	Compléments de recensement (vulnérables, activités)	SAZ et autorités locales	Bureau d'études retenu par SAZ
4	Recueil des décisions des PAPs par rapport aux options de réinstallation	SAZ	Bureau d'études retenu par SAZ
5	Visite zone de réinstallation (lots)	SAZ et autorités locales	SAZ
6	Mise en place comités de réinstallation par catégorie de PAP et par bidonville	SAZ avec appui autorités locales	SAZ avec appui bureau d'études retenu par SAZ
7	Etablissement des fiches individuelles de PAPs avec indication des montants d'indemnisation et la compensation choisie	SAZ	Bureau d'études retenu par SAZ
8	Mise en place de la base de données	SAZ avec support technique du Consultant OB	SAZ avec prestataire spécialisé si nécessaire
9	Gestion des plaintes	SAZ en lien avec les autorités locales	SAZ

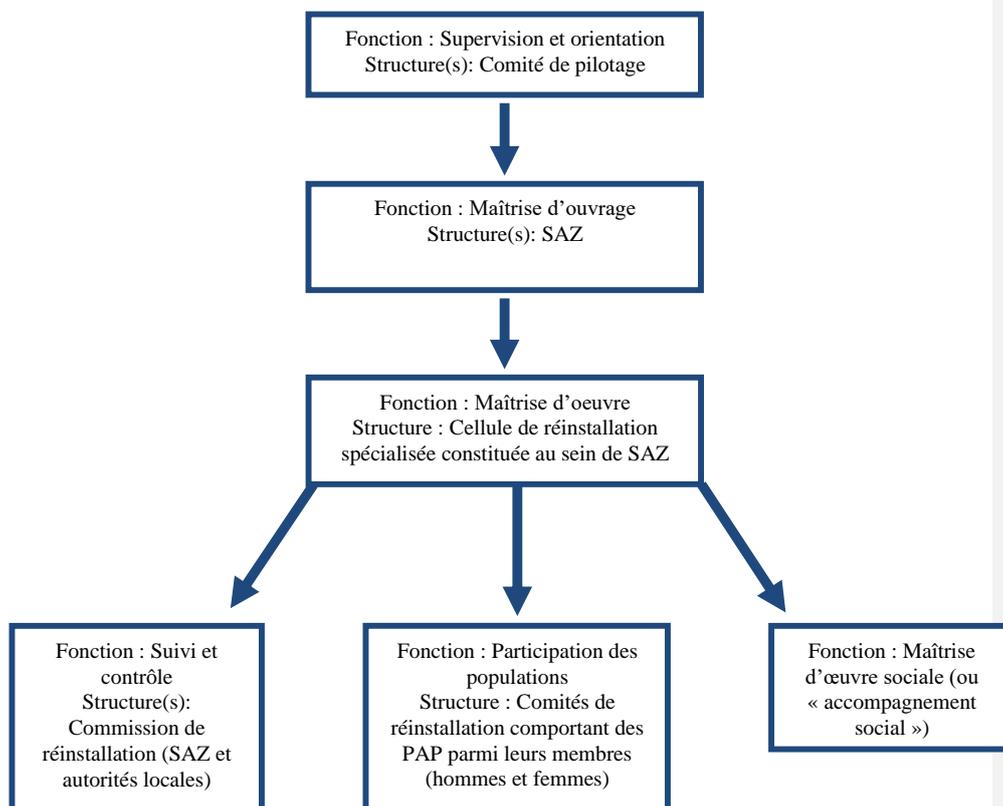
11.2. Structure de mise en œuvre

11.2.1. Vue générale

La mise en œuvre des actions de réinstallation se fait dans le cadre général du Protocole d'Accord signé le 11 février 2006 entre la Caisse des Dépôts et Garanties (CDG, maison mère de la SAZ), l'Etat, et les collectivités locales (régions de Casablanca et Mohammedia, et communes de Mohammedia et d'Aïn Harrouda). Le protocole attribue à la CDG la maîtrise d'ouvrage de la Ville Nouvelle de Zenata dans son ensemble, et alloue des responsabilités aux principales administrations concernées les responsabilités respectives suivantes dans le domaine des études, de la supervision, et de la libération de l'assiette foncière.

La figure ci-dessous présente un organigramme de principe pour la mise en œuvre du PAR. Cet organigramme sera précisé dans le PAR, qui présentera une allocation détaillée des principales tâches de mise en œuvre ainsi que des détails sur les ressources à mettre en œuvre pour l'exécution, le suivi et le contrôle de chacune de ces tâches.

Figure 2 – Organigramme simplifié de mise en œuvre du PAR



11.2.2. Description préliminaire des différentes fonctions

11.2.2.1. Supervision et coordination

Le comité de pilotage aura les missions suivantes :

- examen, commentaires et validation du PAR ;
- décision en temps opportun sur toutes mesures qui apparaîtraient nécessaires à son exécution, notamment celles qui requièrent la coordination de plusieurs administrations (planification des sites de réinstallation, expropriation, gestion des plaintes sensibles, gestion des principaux événements de consultation et participation publique) ;
- surveillance des résultats de l'opération et changements éventuels de stratégie qui pourraient s'imposer compte tenu de l'avancement de la mise en œuvre du PAR ;
- interaction régulière avec les bailleurs de fonds.

11.2.2.2. Maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage de l'opération de réinstallation et de compensation est assurée par SAZ. Ses fonctions sont les suivantes :

- Attribution des compensations en nature aux différentes catégories de PAPs, en complément des indemnités en numéraire attribuées par le Juge ;
- Signature et approbation des documents relatifs au financement des compensations et opérations de réinstallation,
- Préparation et attribution des contrats pour travaux de réinstallation et les actions d'accompagnement,
- Suivi et coordination des paiements des indemnités d'expropriation et des autres indemnités,
- Validation des PV de réception provisoire et définitive des lotissements et immeubles de relogement et recasement,
- Exécution et gestion des paiements,
- Enregistrement et suivi de la résolution des plaintes,
- Appel aux autorités locales et provinciales en tant que de besoin.

11.2.2.3. Maîtrise d'œuvre

La maîtrise d'œuvre de l'opération de réinstallation est assurée par une cellule de projet spécialement mise en place au sein de la SAZ à cette fin et dont la durée est limitée à cette opération. Elle assure les fonctions suivantes :

- Conception et conduite du plan de consultation des populations,
- Conduite technique des opérations relatives au relogement et au recasement, y compris celle extérieure à Zenata (lots),
- Coordination technique de l'ensemble de l'opération de déplacement de population et de réinstallation : préparation des fiches PAPs, gestion des données, supervision des attributions, gestion des indemnités, coordination avec les autres intervenants présents sur le terrain (bureaux d'études et ONGs), conduite de l'opération de déménagement,
- Suivi et préparation des rapports ;
- Coordination de l'ensemble des activités d'accompagnement social, y compris l'assistance aux personnes vulnérables ;
- Préparation des documents nécessaires aux paiements pour signature par le Maître d'Ouvrage et paiement ou supervision du paiement.

Cette cellule de projet est mise en place au sein de la SAZ. Elle pourrait avoir l'appui d'un bureau d'études choisi par SAZ. La cellule de projet sera dirigée par un cadre expérimenté (10 ans) dans le domaine du foncier, réinstallation, ou développement social en milieu urbain et rural, et si possible ayant déjà mené des opérations similaires. Elle comporterait également un travailleur social expérimenté (10 ans) avec 2 adjoints pour superviser l'activité des travailleurs sociaux de terrain (environ 3) qui pourraient appartenir à SAZ (de préférence) ou être recrutés par l'entremise d'un bureau d'études.

11.2.2.4. Maîtrise d'œuvre sociale

Les actions de maîtrise d'œuvre sociale sont sous le contrôle général de SAZ mais peuvent être confiées à un prestataire recruté, contracté, et contrôlé par SAZ, tel qu'une agence publique spécialisée, un bureau d'études privé, ou une ONG spécialisée dans l'action sociale. Les principes et modalités d'exécution de ces actions seront détaillés dans le PAR. La maîtrise d'œuvre sociale comprend essentiellement les actions suivantes :

- Identification des personnes vulnérables et organisation des activités d'assistance ;
- Consultation ;
- Suivi de la réinstallation des bidonvillois (attribution des appartements ou lots, facilitation de l'intervention d'un tiers associé pour la reconstruction du logement, assistance à l'établissement des diverses formalités nécessaires, suivi post-réinstallation) ;
- Facilitation de la gestion collective des immeubles de réinstallation (établissement des règles de copropriété, mise en place des structures de gestion) ;
- Suivi de la démolition des baraques dans les bidonvilles.

La facilitation de l'intervention d'un tiers associé pour les familles qui ne parviendraient pas d'elles-mêmes à trouver un investisseur intéressé comprendra les aspects suivants :

- Recherche de promoteurs parmi les investisseurs déjà actifs en tant que tiers associé pour d'autres familles du bidonville, et mise en relation de ces promoteurs potentiels avec les familles sans tiers associé ;
- Information à travers les autorités locales et auprès des propriétaires fonciers de Zenata, notamment sur le fait que des tiers associés sont nécessaires et que l'investissement est socialement responsable et peut être financièrement rentable ;
- Mobilisation des réseaux de solidarité familiaux et claniques là où c'est possible ;
- Information des organisations non gouvernementales et des opérateurs du logement utilisant des formules d'association similaires à celles du tiers associé pour diffuser largement l'information que l'intervention de tiers associés est nécessaire à Zenata.

12. BUDGET PRELIMINAIRE

12.1. Bases du budget préliminaire

A l'étape actuelle de préparation du CPR, certaines données nécessaires à l'établissement du coût du PAR restent très indicatives et susceptibles de modifications significatives. Les éléments contenus dans le présent chapitre sont donc donnés à titre indicatif. Les différents barèmes unitaires indiqués ci-dessous seront précisés dans le cadre de l'élaboration du PAR, ainsi que le budget global détaillé.

12.1.1. Indemnisation des terres et bâtiments d'habitation

Le tableau suivant présente les barèmes appliqués par la commission d'indemnisation qui œuvre dans le cadre des expropriations, et les barèmes résultant des jugements prononcés par la justice lorsque l'exproprié requiert une revalorisation de l'indemnité dans le cadre d'un jugement.

Tableau 14. Barèmes d'indemnisation approchés pour les terres et bâtiments expropriés

	Prix moyen en DH/m ² de la commission expropriation	Prix moyen en DH/m ² après jugement
Indemnités terre/m ²	350	600
Indemnités bâtiment/m ²	1267	1800

12.1.2. Coût de réinstallation des bidonvillois, zinataires, locataires, cabanoniers résidents et occupants des domaines

Le tableau suivant présente le coût indicatif supporté par SAZ par ménage pour l'indemnisation (si réglée en numéraire), le relogement (appartement social), et le recasement (lot d'auto-construction).

Tableau 15. Coûts unitaires applicables aux bidonvillois et autres catégories réinstallées (préliminaire)

	Indemnisation	Relogement	Recasement sur lot pour autoconstruction
Coût en DH supporté par SAZ par ménage affecté	100.000	140.000	28.000

12.1.3. Coût des équipements collectifs

Le tableau suivant présente le coût unitaire indicatif des équipements collectifs à reconstruire dans les sites de relogement et recasement.

Tableau 16. Coût unitaire indicatif des équipements collectifs (préliminaire)

Unités	Coût/m ²	Surface indicative à reconstruire	total
Mosquée	7500	1900	14.250.000
Centre de santé	7500	345	2.587.500
Ecole de 13 classes	7500	900	6.750.000

12.2. Budget préliminaire

Les différentes parties du budget sont les suivantes :

- Coûts d'indemnisation et de compensation des ménages affectés (expropriation) ;
- Coûts d'indemnisation et de compensation des entreprises et des employés ;
- Coûts d'aménagement des sites de réinstallation (relogement et recasement), y compris construction des voies d'accès, développement des lotissements, connexion aux voiries et réseaux existants, etc...);
- Coûts de construction des équipements publics (écoles, mosquées, autres) ;
- Autres coûts liés à la restauration des moyens d'existence, notamment la création de zones industrielles (actuellement en cours de construction) et artisanales (intégrées dans les sites de recasement) ;
- Coût de subventionnement des options de réinstallation (relogement et recasement), c'est à dire différentiel entre coût de production des logements et parcelles et contribution des bénéficiaires ;
- Coûts de maîtrise d'œuvre estimés sur des bases discutées avec SAZ à titre préliminaire, y compris l'accompagnement social et l'assistance aux personnes vulnérables ;
- Coûts des ressources humaines nécessaires à la mise en œuvre (y compris SAZ et prestataires extérieurs éventuellement nécessaires pour certaines actions) et des activités de renforcement des capacités concernant SAZ et les autorités locales.

Un budget préliminaire du PAR a été établi sur les bases actuellement disponibles et s'élève à environ 10 milliards de DH, soit environ 850 millions d'Euros. Ce budget est en cours d'évaluation plus détaillée et des éléments précis de budget seront présentés dans le PAR.

13. PREPARATION DU PAR

Le Plan d'Action de Réinstallation (PAR) sera préparé sur la base des principes contenus dans le CPR, une fois que celui-ci sera validé par le client. Il s'agit d'un document opérationnel qui permet la mise en œuvre effective des opérations d'indemnisation et de réinstallation sur la base des objectifs et principes contenus dans le CPR.

13.1. Contenu du PAR

L'annexe 5 présente le contenu prévisionnel du PAR.

13.2. Tâches nécessaires à la préparation du PAR

Elles sont les suivantes :

- Etudes complémentaires à conduire par SAZ et le consultant
- Préparation du PAR provisoire
- Validation de ce PAR par le client
- Consultation des parties prenantes
- Ecriture du PAR définitif.

13.3. Mise en œuvre du PAR

Celle-ci comprend plusieurs parties importantes :

- études techniques des lieux de réinstallation ;
- travaux de préparation des sites de réinstallation ;
- identification et assistance aux personnes vulnérables ;
- organisation et paiement des indemnisations ;
- fin de construction des immeubles d'habitat social, et construction des maisons pour les attributaires des lots ;
- transfert des populations ;
- organisation du système de traitement des plaintes ;
- suivi et évaluation du PAR, notamment sur le plan du rétablissement des moyens d'existence.

13.4. Chronogramme indicatif

Les opérations de compensation des terres et des bâtiments dans le cadre de l'expropriation sont quasiment achevées. Quant aux opérations de réinstallation concernent les bidonvillois et autres catégories de PAPs bénéficiant des options de relogement et recasement, elle suivront le rythme de construction des immeubles de relogement (en cours) et sites de recasement (études en cours) et démarreront immédiatement après validation du PAR pour les PAPs optant pour le relogement.

La figure 3 page suivante présente un chronogramme indicatif d'exécution du PAR. L'objet de ce chronogramme, au présent stade, est de mettre en évidence l'enchaînement des phases nécessaires à la mise en œuvre du PAR plus que de présenter des dates précises, ce qui sera fait dans le PAR.

Figure 3 – Chronogramme indicatif et préliminaire de mise en œuvre du PAR

#	Activité	2014				2015				2016				2017				2018				2019			
		T1	T2	T3	T4																				
1	Préparation et finalisation du CPR et du PAR																								
11	Préparation du CPR	■	■	■																					
12	Validation du CPR				★																				
13	Divulgation publique du CPR				★																				
14	Journées portes ouvertes sur le CPR				★																				
15	Préparation du PAR			■	■																				
16	Validation du PAR					★																			
17	Divulgation publique du PAR					★																			
18	Journées portes ouvertes sur le PAR					★																			
19	Mise en place des comités de réinstallation par catégories de PAPs						■																		
2	Expropriation																								
21	Appels, expertises et jugements	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
3	Relogement																								
31	Construction des immeubles de relogement (achevée en 2013)																								
32	Construction des équipements publics de la zone de relogement	■	■																						
33	Constitution des dossiers					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
34	Attribution des logements					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
35	Déménagement, récupération des matériaux et démolition					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
36	Accompagnement social et suivi					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
37	Assistance aux personnes vulnérables					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
4	Recasement (première phase)																								
41	Etudes techniques détaillées 1ère phase de recasement					■	■																		
42	Autorisations							★																	
43	Construction d'otissement					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
44	Constitution des dossiers et attribution des lots					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
45	Recherche et association des tiers promoteurs									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
46	Auto-construction des logements									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
47	Déménagement, récupération des matériaux et démolition									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
48	Accompagnement social et suivi									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
49	Assistance aux personnes vulnérables									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	

Formatted: French (Belgium)

14. PLANCHE PHOTO



Ruelle et maisons dans le bidonville de Lahjar



Menuiserie dans le bidonville de Lahjar



Champ de luzerne



Pépinière



Habitation d'un propriétaire agriculteur

13 ANNEXE 1 : COMPTE-RENDUS D'ENTRETIENS ET REUNIONS SUR LE TERRAIN

13.1 Représentants du bidonville de Cristal

Date : le dimanche 6 octobre 2013

Lieu : mobile home mis en place par SAZ à côté du bidonville pour servir de lieu d'accueil de proximité pour PANEX (consultant engagé par SAZ pour effectuer l'accompagnement social du projet pour les bidonvilles Cristal et Ghezouane.

1. Contexte

L'entretien a été décidé avec les habitants lors d'une visite exploratoire au bidonville faite par l'équipe du consultant en compagnie du Caïd de l'annexe et du responsable foncier de la SAZ le jeudi 3 octobre 2013. Arrivés à l'entrée du bidonville une partie de la population était rassemblée, vraisemblablement avertie de notre arrivée. Ayant considéré qu'il n'était possible de discuter avec la population collectivement nous leur avons proposé de tenir une réunion avec 6 à 10 représentants qu'ils choisiraient de jeudi à dimanche. Le lieu de la réunion avait été fixé dans la baraque d'un des habitants qu'ils choisiraient.

2. L'entretien

L'entretien s'est déroulé finalement dans le mobile home. Ce sont les habitants qui ont amené les chaises car il n'y en avait pas dans le mobile home.

3. Les participants :

- d'une part : le représentant de la SAZ, PANEX et le Consultant
- d'autre part 11 représentants de la population dont 5 appartenant à 4 associations actives dans le bidonville, association le Citoyen, Association du Développement humain, Association l'Espoir, Association le Bien pour le développement humain et l'aide sociale ; Association les Horizons AïnHarrouda. Il y avait 6 autres personnes désignées à titre personnel pour représenter la population.

Profils des représentants de la population :

Du point de vue de l'âge le groupe était diversifié : il y avait des personnes âgées, retraités et autres (4 personnes) il y avait des jeunes (4 personnes) et des personnes âgées entre 40 et 55 ans.

Ils étaient tous des hommes

Le profil socio-professionnel était diversifié aussi : il y avait 2 agents de sécurité dans des sociétés privées, 1 tenant d'une institution privée d'enseignement préscolaire au bidonville, 4 employés de sociétés privées dont 1 technicien spécialisé et 3 ouvriers, 3 retraités.

4. Contenu de l'entretien

Après la présentation des participants à l'entretien, le Consultant a présenté sa mission en mettant l'accent sur la préparation du Plan d'Action de Réinstallation dont l'objectif est de planifier et d'exécuter la réinstallation des populations déplacées dans le cadre du projet conformément aux normes internationales afin de garantir la réduction ou à défaut la mitigation des impacts négatifs du projet de manière à garantir que la population déplacée puisse restaurer ses moyens d'existence au moins à leur niveau d'avant le projet. La présentation a souligné aussi le caractère participatif du processus d'élaboration du PAR et la nécessité de consultation de la population à toutes les phases de son élaboration.

L'idée principale exprimée unanimement par les différentes personnes représentant la population est qu'ils n'accepteraient pas du tout d'être relogés dans des appartements. Les arguments déployés pour défendre cette idée sont multiples :

- le coût de la réinstallation pour les bidonvillois est largement supérieur dans l'option recasement sur des lots de terrain par rapport à l'option relogement en appartement « si on a des lots de terrain, on peut faire appel à un tiers associé qui assumerait le coût de la construction de 2 ou 3 niveaux ce qui permet au bidonvillois de bénéficier d'un logement gratuit sans déboursier aucun sous et peut –être même d'aménager un logement supplémentaire (pour l'un de ses enfants par exemple) sur la terrasse.

- L'argument du coût zéro est avancée corrélaté à un autre argument, la pauvreté extrême des bidonvillois dont la totalité ne disposent pas de quoi payer leur quote-part du logement (100 000 DH).

-L'obligation qu'à l'état de les traiter à égalité avec les autres bidonvillois de Mohammedia ayant tous bénéficiés de lots de terrain dans le cadre du PVSB.

-la superficie plus importante des logements édifiés sur des lots

-la densité, moindre (3 familles dans un R+2 sur un lot contre 16 voire plus dans un immeuble de relogement).

-La discussion sur les activités et les revenus des bidonvillois a mis en évidence le lien avec le territoire de la zone, en particulier la mer puis l'existence de petites activités dont des commerces alimentaires au sein du bidonville.

Il est à noter que plusieurs représentants de la population ont refusé le principe de discuter d'autres options que celle d'un lot de terrain et qu'ils ont insisté sur le fait que le lot de terrain doit être dans la zone du projet non à son extérieur. Ils ont refusé par exemple de discuter l'éventualité de visite des logements qui leur sont proposés.

Il apparaît clair que les positions exprimées ont été préparées et formulées en concertation entre les participants.

A la fin de l'entretien le Consultant a rappelé l'objectif et les principes qui commandent le travail qui lui est demandé par le MO de planification de la réinstallation des populations déplacées par la projet. Il a rappelé aussi la complexité du projet et la nécessité d'une étude concertée, négociée des options de réinstallation qui permettent au projet de se faire et d'aboutir à ses résultats et qui permettent à la population déplacée d'en bénéficier comme un vecteur de son propre développement.

Une visite du bidonville devait suivre l'entretien mais elle a été reportée à la demande des bidonvillois à une date ultérieure.

A la sortie une partie de la population était rassemblée (100 à 150 personnes) brandissant des banderoles et des pancartes réclamant des lots de terrain et un traitement équitable par rapport aux autres bidonvillois de la zone de Mohammedia ayant tous bénéficié de lots de terrain.

Constats :

1. Un grand déficit de communication autour du projet et des options de réinstallation qu'il offre.
2. Un raidissement de l'attitude des habitants de Cristal telle que rapportée par leurs représentants.

Recommandations du Consultant :

-Elaborer le plus rapidement possible d'autres options de réinstallation, en particulier l'option d'octroi de lots de terrain dans une zone accessible et offrant le minimum d'infrastructures, d'emploi et d'équipement sociaux, éducatifs, sanitaires nécessaires.

-Susciter et faciliter la constitution de structures de représentation de chaque catégorie de population affectée par le projet qui soient des interlocuteurs du projet au nom de la population, sur la base d'une analyse fine des modes d'organisation de la population, des structures formelles et informelles qui cristallisent cette organisation, des leaderships et notabilité ayant la confiance de la population et la capacité de la représenter.

-Engager aussi rapidement que possible ces deux préalables ainsi qu'un processus de consultation de la population.

13.2 Résidents informels dans des logements des Domaines

Informations générales :

Les ménages dont les chefs ont participé au focus group font partie de deux familles, la famille Boukdir et la famille Rhazali dont la présence sur ces terres remonte à l'époque coloniale où leurs grands parents étaient employés par le propriétaire des terres, un Français du nom de Laurence Antoine. D'après eux 13 ménages vivent sur la parcelle (12 selon la SAZ). Les PAPs sont relativement bien informés du projet et de sa stratégie de réinstallation des bidonvillois.

Leur attitude est positive à l'égard du projet et l'exposition des difficultés qu'ils ont à prendre l'option de relogement proposée aux bidonvillois s'inscrit dans une perspective de négociation constructive (positive) : Pas de position tranchée. Le tableau suivant présente les observations effectuées lors de cet entretien :

Identification de la personne rencontrée		Situation socioéconomique et principaux impacts du projet		Indemnités/mesures de réinstallation et attitudes du Projet à leur égard
Nom	Âge	Emploi, lieu de travail et revenus	Impact du projet	
Chef de ménage 1	70 ans	Retraité de la Sogeta touchant 900 DH de pension	Perte de logement gratuit	Leurs réponses étaient unanimes sur ce point. -Ils ne sont pas informés directement sur le projet -aucune option de réinstallation ne leur a été proposée. -Ils estiment qu'ils ont le droit d'être relogés, que le logement gratuit qu'ils perdent leur soit remplacé. -Ils sont d'accord pour profiter de l'offre faite aux bidonvillois de les reloger dans des appartements. Mais ils ont émis des réserves sur le montant de la quote part. 100000 DH leur semble un montant trop important. L'un d'eux a proposé un montant d'environ 70000. La formule de crédit ne semble pas les arranger car plusieurs parmi eux, notamment les personnes âgées ne disposant pour revenu que d'une pension de retraite de 900 DH.
Chef de ménage 2	69 ans	Retraité de la Sogeta touchant 900 DH de pension	Perte de logement gratuit	
Chef de ménage 3	70 ans	Retraité de la Sogeta touchant 900 DH de pension	Perte de logement gratuit	
Chef de ménage 4	41 ans	Réparateur de bicyclettes. Revenu estimé à environ 2000 DH mensuels	Perte de logement gratuit	
Chef de ménage 5	28 ans	Au chômage	Perte de logement gratuit	
Chef de ménage 6	32 ans	Vendeur ambulant	Perte de logement gratuit	

13.3 Entretien avec 2 chefs de ménages locataires – 31 octobre 2013

Les deux interviewés habitent depuis 2003 dans des logements loués à une dame à OuladMalk, Douar Sidi Ali Ben Azzouz. Ils payent chacun 400 DH par mois. Ils les payent ce montant parfois par étapes, en deux reprises voire trois. Cela leur arrive de ne pas payer à la date prévue. Mais ils affirment payer toujours. Leurs logements sont exigus, 25 m² et 30 m² composés dans les deux cas d'une pièce et d'une cour.

Informations sur les locataires de la même zone : Les interviewés affirment qu'il y a dans la même zone 27 ménages locataires, payant chacun entre 400 et 500 DH par mois. 5 sont locataires de logements chez la même propriétaire et 20 louent des logements appartenant à un autre propriétaire. La situation socioéconomique des autres locataires est selon eux modeste. La plus part sont des ouvriers dans des usines, des ouvriers dans le bâtiment (ou maçons) ou exercent des petits métiers.

Le tableau (page suivante) présente un récapitulatif des données sur les locataires.

Informations sur les locataires

Date et lieu	Identification de la personne rencontrée et informations sociodémographiques				Situation socioéconomique et principaux impacts du projet		Indemnisations/mesures de réinstallation et attitudes des PAPs à leur égard
	Nom	Âge	Taille du ménage	Lieu d'habitat	Emploi, lieu de travail et revenus	Impact du projet	
31 oct. Au CaïdaAïn Harouda	Ahmed Achik	45 ans	Marié + 3 enfants	OuladMalk, DouarSidi Ali Ben Azzouz	Chauffeur travaillant de 3 à 4 jours par semaine. Gagne à peu près 2000 DH par mois	Perte de logement d'une pièce loué à 400 dh/mois depuis 2003	-Pas d'option de réinstallation présentée à la PAP ni d'information reçu du projet sur sa stratégie d'indemnisation ou de réinstallation. -Le PAP n'est pas au courant de la proposition proposée aux bidonvillois dans le cadre du projet mais connaît des projets de recasement de bidonvillois dans la région Le PAP nous a montrés une feuille dans laquelle l'expertise désignée par la Commission d'évaluation des biens lui propose une indemnisation forfaitaire de 25000 DH pour la perte de la location de son logement. -Le PAP accepte l'option faite aux bidonvillois de relogement dans un appartement. Elle est prête à payer une traite mensuelle de 400 à 500 dh. Mais ne peut avancer 20000 DH que si elle reçoit l'indemnisation proposée par l'expertise dans le cadre de la Commission d'évaluation.
31 oct. Au CaïdaAïn Harouda	AzzeddineM ouathek	42 ans	Marié + 2 enfants	OuladMalk, DouarSidi Ali Ben Azzouz	Exerce la maçonnerie au jour le jour + petites boulots	Perte de logement d'une pièce loué à 400 dh/mois depuis 2003	Pas d'option de réinstallation présentée au PAP ni d'information reçu du projet sur sa stratégie d'indemnisation ou de réinstallation. -Le PAP n'est pas au courant de la proposition proposée aux bidonvillois dans le cadre du projet mais connaît des projets de recasement de bidonvillois dans la région -Le PAP nous a montrés une feuille dans laquelle l'expertise désignée par la Commission d'évaluation des biens lui propose une indemnisation forfaitaire de 20000 DH pour la perte de la location de son logement. -Le PAP accepte l'option faite aux bidonvillois de relogement dans un appartement. Elle est prête à payer une traite mensuelle de 400 à 500 dh. Mais ne peut avancer 20000 DH que si elle reçoit l'indemnisation proposée par l'expertise dans le cadre de la Commission d'évaluation.

13.4 Membres du bureau de l'Association des propriétaires znatis (29 octobre 2013)

- Les positions des participants au focus group, tout en étant plutôt raisonnables sont formulées dans une perspective de négociation.
- Leur discours fait souvent référence à leurs origines Znati. Nous sommes les vrais znatis, nous sommes les habitants originaires de la zone, la tribu,
- Les participants critiques fortement l'association présidée par Mr Berd affirment que la « tribu » ne lui fait plus confiance et ne lui accorde aucune légitimité pour la représenter.
- Ils affirment par contre que leur association est représentative de la « tribu ». L'association a tenu son AG constitutive le mois du ramadan auquel ont participé selon eux environ 150 propriétaires. Ils affirment que l'association compte plus de 500 membres.

Les responsables de l'association font deux propositions en matière de réinstallation.

- Qu'on leur accorde des lots de terrain dans la nouvelle ville à leur prix coutant (autour de 1500 dh). Afin que ces lots soient accessibles à toutes les catégories de propriétaires l'association propose qu'elles soient de superficie variable de 80 m², de 120 m² et de 160 m² ;
- Qu'on accorde à ceux parmi eux qui disposaient de locaux loués à des activités la possibilité d'acheter à prix préférentiel de locaux à louer dans la nouvelle zone industrielle afin de sauvegarder leurs revenus de la location.

Le compte rendu synthétique est présenté au tableau suivant :

Identification de la personne rencontrée			Situation socioéconomique et principaux impacts du projet		Indemnités/mesures de réinstallation et attitudes de la PAP à leur égard
Nom	Âge	Statut ds l'association	Emploi, lieu de travail et revenus	Impact du projet	
KhribachBrahim	Plus de 60 ans	Président	Homme d'affaire. Est propriétaire d'un café de haut standing à AinHarrouda	-Perte de terrain de 2,5 ha en indivision avec 7 frères et sœurs. - Perte d'une grande maison	Compensation décidé par tribunal de 500 DH le m ² jugée satisfaisante Compensation de la maison estimée à 700000 DH par la Commission des domaines et à 900000 par le tribunal. Jugée très insatisfaisante.
RabiiBouchaïb	Plus de 60 ans	1 ^{er} vice président	Homme d'affaire disposant de plusieurs locaux d'activité loués dans la zone industrielle	-Perte de terrain de 7 ha en indivision (42 héritiers) -Perte d'une grande maison de 400 m ² construite avec autorisations et papiers administratifs nécessaires	Compensation décidé par tribunal de 500 DH le m ² jugée satisfaisante Compensation de la maison estimée d'abord à 800000 DH par la Commission des domaines puis réévaluée à 5400000 DH par le tribunal. Jugée insatisfaisante.
Belrhali Ahmed	50 à 55 ans	Vice président	Homme d'affaires	-Perte de terrain de 13 ha en indivision (46 héritiers) -Perte de maison de 300 m ²	Compensation décidé par tribunal de 500 DH le m ² jugée satisfaisante
Hassan Abdellaoui	Plus de 60 ans	Secrétaire général	Retraité. Etait employé d'une société	Perte de terrain de 3000 m ² (3 ha en indivision) -Perte d'une maison de 200 m ²	Compensation décidé par tribunal de 500 DH le m ² jugée satisfaisante La maison de la PAP n'a pas été compensée. Selon elle, elle a cherché à déposer une plainte mais les responsables n'ont pas voulu accuser réception.

13.5 Résidents et employés des cabanons

Entretiens personnes ressources : deux moukkaddamines, BouchâibCaid et Miloud Hamzaoui (à l'annexe 2 du caïdat, mardi 29 oct. 2013). Informations générales sur Grand Znata :201 cabanons dont 4 désertés, inoccupés, 15 occupés en permanence et le reste occupé souvent en location l'été.

Le revenu et le niveau de vie de tous les occupants permanents est plutôt modeste à moyen bas. Une partie de leurs revenus provient de la location chambres aux vacanciers pendant l'été.

D'après le mokaddam, ces résidents accepteraient avec enthousiasme la proposition faite aux bidonvillois.

Nom	Emploi	Situation socioéconomique	Situation socio démographique
Mohamed Rahim	Est employé ordinaire (manœuvre) d'une société dans la zone industrielle. Etaitmaçonoccasionnel	Niveaumodestevoirepauvre	Marié avec des enfants scolarisés. 1 seul ménage dans le cabanon
Salah Rahim	Est au « chômage » avec de temps en temps des petits boulots. Etait gardien de cabanons. Avant était employé	Niveau modeste voire pauvre	Marié avec 6 enfants scolarisés. 1 seul ménage dans le cabanon
M'jidBennani	Fonctionnaire au service des mines	Niveau moyen, Dispose d'une voiture	Marié avec 3 enfants. 1 seul ménage dans le cabanon
Samira Matlaoui	Intermédiation dans la vente et location des cabanons	Niveaumodeste	Vit avec son fils marié avec 2 enfants. Deux ménages dans cabanon : le fils est au chômage exerce des petits boulots ici et là
RabiaAzzeddineMoustakim	Chef de ménage Rabiâ femme âgée qui vit avec deux de ses enfants dont 1 est handicapé malade mental, 1 autre enfant au chômage et un garçon marié	La femme est âgée. Le fils aîné tient une épicerie dans le cabanon même. Ses clients sont les occupants des cabanons	La femme avec ses deux enfants forment un ménage le fils marié un deuxième ménage. Leurs espaces de vie sont séparés. Deux ménages dans le cabanon
Ahmed Bourika	Retraité de la commune Son fils employé d'une entreprise de tissage	N'a pas de voiture. A une moto	Deux ménages dans le cabanon, le chef de ménage avec sa femme et ses deux enfants puis son fils marié avec sa femme.
AbdelkaderHfied	Employé de la commune	Niveau de vie moyen : dispose d'une voiture	Vit avec sa femme dans le cabanon .1 ménage dans le cabanon
AbdallahRazzak	Employé de la Lydec	Niveau de vie moyen modeste : n'a pas de voiture/ a une moto	Vit avec sa femme et ses 3 enfants scolarisés .1 ménage dans le cabanon
Elazzouni Hassan	Dispose d'une cabanon côté OuladHmimoune. Vit de l'élevage de vaches. A uneécuriedans le cabanon	Niveau de vie modeste	

14 ANNEXE 2 : QUESTIONNAIRES D'ENQUETE

14.1 Questionnaire PAP (hors bidonvillois)

SAZ – Ville Nouvelle de Zenata – Fiche d'enquête PAP simplifiée
Tous les PAPs sauf bidonvillois

Oréade Brèche novembre 2013

1. Numéro parcelle : _____ 2. Numéro ménage : _____

3. Nom complet du chef de ménage : _____

4. Numéro pièce d'identité CNI : _____ 6. Sexe : M / F

7. Catégorie PAP (cocher la case):

Zinataire	Autre occupant informel	Propriétaire foncier résident	Fermier locataire de terres
Occupant informel de cabanon	Concessionnaire occupant de cabanon	Locataire résident en habitat hors bidonville	

8. Lieu de résidence ménage : _____

Ailleurs dans la zone: _____

Ailleurs hors de la zone: _____

9. Contact ménage : Téléphone 1 : _____ Téléphone 2 : _____

11. Composition ménage :

	Relation chef de ménage	Nom complet	Age	Sexe	Niveau d'éducation
1	Chef de ménage			M/F	
2				M/F	
3				M/F	
5				M/F	
6				M/F	
7				M/F	
8				M/F	
9				M/F	
10				M/F	
11				M/F	
12				M/F	

Relation chef de ménage : 1 époux/épouse, 2 enfant, 3 père/mère, 4 frère/sœur, 5 autre

Niveau d'éducation : 1 analphabète, 2 primaire non achevé, 3 primaire achevé, 4 secondaire non achevé, 5 secondaire achevé, 6 supérieur

12. Y a t'il des personnes handicapées ou malades chroniques dans le ménage. OUI I_I NON I_I

13. Si oui, indiquez leurs noms complets et leur handicap ou maladie :

Nom complet	Handicap ou maladie
1.	
2.	
3.	
4.	

14. Activités ménage classées par ordre d'importance :

14.1 Activité 1 : _____ 14.2 Activité 2 : _____ 14.3 Activité 3 : _____

Codification activités: 1 agriculteur, 2 ouvrier agricole, 3 journalier (travail occasionnel), 4 employé ou ouvrier (travail régulier), 5 employé de maison (femme de ménage/gardien/jardinier), 6 enseignant, 7 policier, 8 autre agent de l'état ou collectivités publiques, 9 cadre moyen ou supérieur du secteur privé, 10 commerçant, 11 pêcheur, 12 petit entrepreneur de l'industrie ou des services, 13 autre

15. Activités ménage relatives à l'Agriculture/Elevage ou à un autre secteur indépendant (commerce, artisanat) :

15.1 Activités de commerce, et d'artisanat

a. Type d'activité _____

b. Surface occupée _____

c. Nombre d'employés _____

d. Chiffre d'affaire annuel : _____

e. Revenu annuel : _____

f. Comptez-vous continuer votre activité après le déplacement : Oui Non

g. Si oui, à quelles conditions ? _____

h. De quelle assistance avez vous besoin ?

15.2 Activités d'Agriculture/Elevage

a. Surface des terres _____ hectares

b. Surface cultivée _____ hectares

c. Surface irriguée _____ hectares

d. Nombre de personnes travaillant sur l'exploitation _____

e. Animaux (nombre) : Bovins : _____ Ovins/Caprins : _____ Chevaux/Anes : _____

f. Chiffre d'affaires : _____ DH par an g. Revenu agricole : _____ DH par an

h. Comptez vous continuer cette activité d'agriculture après le déplacement : Oui Non

i. Si oui, où : _____

j. A quelles conditions : _____

k. De quelle assistance avez vous besoin

16. **RELOGEMENT :**

16.1 Préférez-vous être relogé en appartement social (expliquer les modalités) ou sur un lot où vous devrez assurer la construction de votre logement (expliquer les modalités : APPARTEMENT DE RELOGEMENT / LOT DE RECASEMENT

16.2 Où préférez vous être relogé : Sur la commune d'Ain Harrouda / Ailleurs :

16.3 De quel type d'assistance estimez-vous avoir besoin en priorité dans la période du déplacement :

14.2 Questionnaire PAP (bidonvillois avec activité secondaire agricole-élevage)

SAZ – Ville Nouvelle de Zenata – Fiche d'enquête simplifiée bidonvillois avec une activité agricole

Oréade Brèche novembre 2013

1. Nom du bidonville

2. Numéro parcelle : _____

3. Nom complet du chef de ménage :

4. Numéro pièce d'identité : _____ 5. Sexe : M / F

6. Surface des terres _____ hectares

7. Surface cultivée _____ hectares

8. Nombre de personnes travaillant sur l'exploitation _____

Animaux (nombre) : 9. Bovins : _____ 10. Ovins/Caprins : _____ 11. Chevaux/Anes : _____

12. Chiffre d'affaires : _____ DH par an 13. Revenu agricole : _____ DH par an

14. Comptez vous continuer cette activité d'agriculture après le déplacement : Oui Non

15. Si oui, où : _____

16. A quelles conditions : _____

17. De quelle assistance avez vous besoin

14.3 Questionnaire PAP (bidonvillois avec activité non agricole dans bidonville)

SAZ – Ville Nouvelle de Zenata – Fiche d'enquête simplifiée Activité PAP dans bidonvilles

Oréade Brèche novembre 2013

1 Nom du bidonville _____

2. Numéro parcelle : _____

3. Nom complet du tenant de l'activité : _____

4. Numéro CIN : _____ 5. Sexe : M / F

6. Type d'activité _____

7. Surface occupée _____

8. Nombre d'employés _____

9. Chiffre d'affaire annuel : _____

10. Revenu annuel : _____

11. Comptez-vous continuer votre activité après le déplacement : Oui I__I Non I__I

12. Si oui, à quelles conditions ? _____

13. De quelle assistance avez vous besoin ?

14.4 Questionnaire PAP (handicapé / vulnérable)

SAZ – Ville Nouvelle de Zenata – Fiche d'enquête simplifiée Handicap et Maladie chez Bidonvillois

Oréade Brèche novembre 2013

1. Nom du Bidonville

2. Nom complet du chef de ménage :

3. Numéro CIN : _____ 4. Sexe : M / F

5. Y a t'il des personnes handicapées ou malades chroniques dans le ménage. OUI I__I NON I__I

6. Si oui, indiquez leurs noms complets et leur handicap ou maladie :

Nom complet	Handicap ou maladie
1.	
2.	
3.	
4.	

16 ANNEXE 4 – FICHE DE REUNION

Date : Lieu :

Participants Projet :

-
-
-

Autres participants (nom, prénom, fonction) :

Nombre total :

-
-
-
-
-
-

Objectif réunion et ordre du jour :

-

Points et questions évoqués par le Projet :

-

Points et questions soulevés par les participants :

-

Actions à prévoir suite à la réunion :

-

Etabli par :

Date :

FEUILLE DE PRESENCE - Réunion de consultation

Date :

Lieu :

N°	Nom et prénom	Fonction	Signature
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			

17 ANNEXE 5 – PLANPREVISIONNEL DU PAR

RESUME NON TECHNIQUE

1	INTRODUCTION	X
1.1	CONTEXTE ET OBJET DU PRESENT RAPPORT	X
1.1.1	Contexte	X
1.1.2	Objet	X
1.2	CONDUITE DU TRAVAIL	X
1.3	DEFINITIONS CLES	X
2	DESCRIPTION DU PROJET CAUSANT LE DEPLACEMENT DE POPULATION ET LA PERTE DE MOYENS DE SUBSISTANCE	X
2.1	JUSTIFICATION DU PROJET	X
2.2	PRINCIPALES COMPOSANTES DU PROJET	X
3	CONTEXTE LEGAL ET REGLEMENTAIRE	X
3.1	LES REGIMES DE PROPRIETE DES TERRES AU MAROC	X
3.2	MECANISME LEGAL DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE	X
3.2.1	Textes	X
3.2.2	Les formalités préalables à l'expropriation pour cause d'utilité publique	X
3.2.3	Les effets de l'arrêté de la déclaration d'utilité publique	X
3.2.4	La réalisation de l'enquête d'expropriation	X
3.2.5	Modalité de l'indemnisation et Recours judiciaire	X
3.2.6	Implication de cette procédure pour le projet de Zenata	X
3.3	POLITIQUE OP 4.11 DE LA BANQUE MONDIALE	X
3.4	COMPARAISON ENTRE LA LEGISLATION MAROCAINE ET LES DIRECTIVES DE LA BANQUE MONDIALE	X
4	DESCRIPTION DU MILIEU SOCIO ECONOMIQUE AFFECTE PAR LE PROJET	X
4.1	CONTEXTE INSTITUTIONNEL	X
4.2	CARACTERISTIQUES SOCIO ECONOMIQUES RESUMEES DE LA POPULATION AFFECTEE PAR LE PROJET DE VILLE NOUVELLE	X
4.2.1	La zone concernée et acteurs sociaux	X
4.2.2	Données démographiques et sociales	X
4.2.3	Données socio économiques et interprétation	X
4.2.4	Infrastructures	X
4.2.5	Les parties prenantes locales (élus et populations) et le projet de zenata	X
5	REINSTALLATIONS ET COMPENSATIONS: RESULTAT DES ENQUETES ET DU RECENSEMENT	X
5.1	LA CONDUITE DU RECENSEMENT	X
5.1.1	LE PREMIER RECENSEMENT: CHOIX DES ENQUETEURS, REALISATION ET LIMITES DES ENQUETES	X
5.1.2	LES ENQUÊTES COMPLEMENTAIRES : CHOIX DES ENQUETEURS, REALISATION ET LIMITES DES ENQUETES	X
5.2	RECENSEMENT DE LA ZONE IMPACTEE PAR LE PROJET	X
5.2.1	Bidonvillois	X
5.2.2	Autres PAPs	X
5.2.3	Activites Socio Economiques Et Revenu Des Ménages	X
5.2.4	Les Moyens De Production Agricoles Perdus	X
5.2.5	Les Habitations Et Autres Bâtiments Des Menages	X

5.2.6	Les Biens Collectifs	X
5.3	ASPARATIONS DES DIFFERENTS TYPES DE MENAGES DES BIDONVILLES ET AUTRES CATEGORIES A DEPLACER	X
6	STRATEGIE DE REINSTALLATION ET COMPENSATIONS:	X
6.1	PRINCIPES SOUS-TENDANT LA STRATEGIE DE REINSTALLATION ET DE COMPENSATION	X
6.1.1	Principes généraux	X
6.1.2	Principes relatifs à l'éligibilité et la compensation de l'occupation des terres	X
6.1.3	Procédure de déplacement de populations et stratégie par rapport à la population hôte	X
6.1.4	Principe de relogement des maisons sur les sites de réinstallation	X
6.1.5	Consultation	X
6.1.6	Matrice d'éligibilité	X
6.2	MISE EN APPLICATION DE CES PRINCIPES : BAREMES DE COMPENSATION ET EVALUATION DES BIENS, ET LIEUX DE REINSTALLATION	X
6.2.1	Barèmes de compensation et évaluation des biens	X
6.2.2	Compensations individuelles	X
6.2.3	Compensations collectives	X
6.2.4	Lieux de réinstallation	X
6.2.5	Actions spécifiques pour les personnes réinstallées et les villages hôtes	X
6.2	ORGANIGRAMME D'ENSEMBLE DE L'OPERATION DE REINSTALLATION ET DE COMPENSATION :	X
6.3	DETAIL DES DIFFERENTES FONCTIONS:	X
6.3.1	Supervision et coordination	X
6.3.2	Maîtrise d'ouvrage	X
6.3.3	Maîtrise d'œuvre	X2
6.3.4	Fonctionnement financier	X3
7	LA GESTION DES PLAINTES	X
7.1	TYPES DE PLAINTES ET CONFLITS A REGLER	X
7.2	VUE GENERALE DU MECANISME PROPOSE	X
7.3	ENREGISTREMENT DE PLAINTES	X
7.4	COMITE DE MEDIATION - MECANISME DE RESOLUTION AMIABLE	X
7.4.1	Comité de médiation	X
7.4.2	Mécanisme de résolution amiable	X
8	ASSISTANCE AUX PERSONNES VULNERABLES	X
8.1	TYPES DES PERSONNES ET DES GROUPES VULNERABLES	X
8.2	ACTIONS EN DIRECTION DES GROUPES VULNERABLES	X
8.2.1	Identification des personnes et des groupes vulnérables	X
8.2.2	Types d'actions d'assistance aux personnes vulnérables	X
8.3	MOYENS AFFECTES A L'ASSISTANCE AUX PERSONNES VULNERABLES	X
9	SUIVI ET EVALUATION	X
9.1	OBJECTIFS GENERAUX	X
9.2	SUIVI	X
9.2.1	Objectifs et contenu	X
9.2.2	Indicateurs	X
9.3	EVALUATION	X
9.3.1	Objectifs	X
9.3.2	Processus	X
10	BUDGET DU PLAN D'INDEMNISATION ET DE REINSTALLATION	X
10.1	Bases d'établissement du budget	X

10.2	Budget	X
11	CHRONOGRAMME	X
11.1	Consultation	X
11.2	Plan d'exécution	X