



**MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE**

DIRECTION GENERALE DES PONTS ET CHAUSSEES

CADRE DE POLITIQUE DE REINSTALLATION (CPR)

PROJET DE MODERNISATION ROUTIERE II « PMRII »

Mise à jour mars 2018

MARS 2018

**Ministère de l'équipement, direction générale des ponts et chaussées, Bd Habib Chrita
Cité Jardin 1002 Tunis-Tunisie**

Tel : +216 (71) 287 779/783 796

Fax : +216 (71) 787 062

SOMMAIRE

1. DESCRIPTION DU PROJET	8
2. OBJECTIFS ET RAISONS DE LA REALISATION DU CPR DU PMR II, DES PARs COMPLETS DES COMPOSANTES S1, S2, S3 ET S4 ET D'UN RAPPORT D'EVALUATION EX-POST DE LA COMPOSANTE G2.....	10
2.1. Objectifs et principes régissant la réalisation du CPR.....	10
2.1. Objectifs de réalisation des plans d'action de réinstallation.....	11
3. RESUME DES POINTS CLES	14
4. PRESENTATION DU PMR II	16
4.1. Cadre du projet.....	16
4.2. Sous-projets et leur emplacement.....	17
4.3. Caractéristiques de la Zone d'Intervention du Projet (ZIP)	19
4.4. Modalités d'application du CPR	19
5. IMPACTS SOCIAUX POTENTIELS	21
5.1. Les impacts positifs et négatifs.....	21
5.2. Déplacement des résidents.....	22
5.3. Déplacement d'entreprises et de services communautaires	23
5.4. Impacts sur les résidents	23
5.5. Impacts sur les entreprises et services communautaires.....	23
5.6. Impacts sur la communauté	24
5.7. Impacts sur la communauté hôte	24
5.8. Impacts liés à l'expropriation et à la réinstallation	24
5.9. Impacts sur les groupes vulnérables	26
5.10. Estimation des besoins en terres.....	26
5.11. Estimation du nombre de PAPs.....	27
6. OBJECTIFS ET PRINCIPES REGISSANT LE PROGRAMME DE REINSTALLATION.....	28
7. METHODOLOGIE DE PREPARATION ET DE MISE EN ŒUVRE	30
8. ESTIMATION DU COUT DE COMPENSATION DES INDEMNISATIONS DES PAPs DU PMR II ...	31
9. CONTEXTE LEGAL ET INSTITUTIONNEL DE LA REINSTALLATION AU REGARD DE LA LEGISLATION NATIONALE	32
9.1. Droit de propriété dans la législation tunisienne : Principes et exceptions	32
9.2. Principes clés liés à l'expropriation.....	33
9.2.1. Développements de la législation relative à l'expropriation	33
9.2.2. Principes de base de l'expropriation	33

9.2.3.	Objet de l'expropriation	35
9.2.4.	Procédures de l'expropriation	37
9.2.5.	Expertise des immeubles à exproprier	39
9.2.6.	Apports de la loi n°2016-53 du 11 juillet 2016.....	40
9.3.	Procédures préliminaires à l'expropriation.....	41
9.3.1.	Interventions au niveau régional	41
9.3.2.	Intervention du niveau national.....	42
9.4.	Transfert de la propriété de l'immeuble exproprié à l'expropriant	44
9.5.	Principes directeurs de l'indemnisation des biens expropriés	44
9.5.1.	Compensation en nature	45
9.5.2.	Indemnisation en numéraire	45
9.6.	Mécanismes judiciaires.....	46
9.6.1.	Intervention du tribunal administratif	46
9.6.2.	Prise de possession des immeubles expropriés	46
9.6.3.	Fixation judiciaire de la valeur financière.....	46
9.6.4.	Compétence des juridictions de l'ordre judiciaire en matière d'expropriation ..	47
9.6.5.	Retrait de l'indemnité provisoire d'expropriation.....	47
9.6.6.	Paieement de l'indemnité.....	47
9.7.	Intervenants dans le processus d'expropriation	48
9.7.1.	Acteurs principaux de l'expropriation.....	48
9.7.2.	Autres intervenants.....	50
9.8.	Souci de protection de l'environnement et de la nature	51
9.8.1.	Protection de l'environnement au niveau national	51
9.8.2.	Protection de l'environnement au niveau international.....	52
9.9.	Dispositions relatives à l'information et à la sensibilisation	52
10.	LE CADRE SOCIAL.....	54
11.	PRINCIPES DIRECTEURS D'INDEMNISATION, COMPENSATION	55
12.	REFERENCE AU MANUEL ENVIRONNEMENTAL ET SOCIAL DE LA BEI PUBLIE EN 2013.....	56
13.	COHERENCE/CONFORMITE ET DIFFERENCES ENTRE LA LOI TUNISIENNE ET LES EXIGENCES DE LA BEI	57
14.	ELIGIBILITE DES PAPS	64
14.1.	Critères d'Eligibilité.....	64
14.1.1.	Critères d'éligibilité selon le manuel E & S de la BEI.....	64
14.1.2.	Critères d'Eligibilité selon la législation tunisienne	64
14.2.	Différentes catégories de PAPS éligibles	65
15.	TRAITEMENT PARTICULIER DES PERSONNES VULNERABLES	71
15.1.	Recensement et identification des personnes vulnérables	71

15.2.	Dispositions à prévoir dans le PAR en faveur des personnes vulnérables	72
16.	LE PROCESSUS DE CONSULTATION.....	73
16.1.	Date-butoir ou « cut off date ».....	73
16.2.	Participation du Public.....	73
16.2.1.	Consultation du CPR actualisé.....	74
16.2.2.	Consultation des PARs	74
16.2.3.	Consultation pour toutes les composantes du PMRII.....	74
16.2.4.	Consultation pour les sous-composantes requérant un PAR.....	75
17.	LE PROCESSUS DE GESTION DES PLAINTES	76
17.1.	Types des plaintes et conflits à traiter.....	76
18.	ORGANISATION INSTITUTIONNELLE POUR LA MISE EN PLACE DES ACTIONS DE MITIGATION DES IMPACTS	80
18.1.	Cadre institutionnel du projet.....	80
18.1.1.	Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et de l'aménagement du territoire.....	80
18.1.2.	Office de la Topographie et du Cadastre (le technicien de cette procédure)..	81
18.1.3.	Ministère des Domaines de l'Etat et des Affaires Foncières (Chef de file) ...	82
18.1.4.	Direction générale des expertises	82
18.1.5.	Direction générale d'acquisition et délimitation	82
18.1.6.	Commission d'Acquisitions de Propriétés pour les Projets Publics.....	82
18.1.7.	Ministère des finances	83
18.1.8.	Gouvernorat, municipalité, délégation et Imada	83
18.1.9.	ONGs et Société civile	83
18.2.	Processus décrivant la procédure d'acquisition de terrain	83
19.	PREPARATION DES PAR	86
20.	LE SYSTEME D'EVALUATION ET DE SUIVI.....	88
20.1.	Le Suivi.....	88
20.2.	L'évaluation	88
21.	BUDGET ET DESCRIPTION DE LA STRUCTURE RESPONSABLE DES PAIEMENTS AUX PAPs ...	89

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE N° 1 : MODELE D'UNE FICHE D'ENQUETE SOCIALE	92
ANNEXE N° 2 : LA LOI N° 2016-53 DU 11 JUILLET 2016	95
ANNEXE N° 3 : ARRETE DU CHEF DU GOUVERNEMENT DU 1ER MARS 2017	101
ANNEXE N° 4 : LES ARTICLES PRIS DU COC	102
ANNEXE N° 5 : LES ARTICLES PRIS DU CDR	105
ANNEXE N° 6 : LES ARTICLES PRIS DU CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT ET DE TIMBRE	119
ANNEXE N° 7 : ARTICLES PRIS DU CODE DE COMMERCE	122
ANNEXE N° 8 : FORMULAIRE D'EXPRESSION D'UNE PLAINTÉ	123
ANNEXE N° 9 : UN MODELE TYPE D'UN PAR	124
ANNEXE N° 10 : ÉVALUATION SOCIALE DES DIFFÉRENTES COMPOSANTES DU PROJET	127
ANNEXE N° 11 : BAREME UTILISE PAR L'EXPERT DES DOMAINES DE L'ÉTAT POUR ÉVALUER LA VALEUR DE L'INDEMNITÉ	133
ANNEXE N° 12 : RESULTAT DES CONSULTATIONS PUBLIQUES EFFECTUÉES POUR LES DIFFÉRENTES COMPOSANTES DU PROJET	137
ANNEXE N° 13 : LES FICHES DE SYNTHÉSE DES DIFFÉRENTES COMPOSANTES DU PMRII	141

LISTE DES TABLEAUX

TABÉAU 1 : CARACTÉRISTIQUES DE L'INFRASTRUCTURE ROUTIÉRE TUNISIÉNE	16
TABÉAU 2 : APPRÉCIATION DES IMPACTS SOCIAUX POTENTIELS	22
TABÉAU 3 : ESTIMATION DES BESOINS EN TERRES	27
TABÉAU 4 : ESTIMATION DU NOMBRE DE PERSONNES AFFECTÉES, PAR TRONÇON (ZONE)	27
TABÉAU 5 : COUT GLOBAL DE LA COMPENSATION ET DU PAR / + SOURCES DE FINANCEMENT	90
TABÉAU 6 : COUT GLOBAL DE LA COMPENSATION ET DU PAR / + SOURCES DE FINANCEMENT	90
TABÉAU 7 : RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX DE LA CAPPP	137
TABÉAU 8 : RÉCAPITULATIF DE LA CONSULTATION PUBLIQUE SUR LA COMPOSANTE S1	137
TABÉAU 9 : RÉCAPITULATIF DE LA CONSULTATION PUBLIQUE SUR LA COMPOSANTE S2	138
TABÉAU 10 : RÉCAPITULATIF DE LA CONSULTATION PUBLIQUE SUR LA COMPOSANTE S3	139
TABÉAU 11 : RÉCAPITULATIF DE LA CONSULTATION PUBLIQUE SUR LA COMPOSANTE S4	140

INFORMATION DE BASE

Nom du projet : Projet de modernisation routière II « PMRII »

Date d'élaboration du rapport : Mars 2018

Rapport effectué par :

La Direction Générale des Ponts et Chaussées, Ministère de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire

Titre : CADRE DE POLITIQUE DE REINSTALLATION (CPR)

N° de téléphone : +216 71 844 049

LISTE DES ABREVIATIONS

APS	Avant-projet sommaire
CCAP	Cahier des Clauses administratives particulières
CCTP	Cahier des clauses techniques particulières
CDR	Code des droits réels
COC	Code des obligations et des contrats
CPF	Conservation de la propriété foncière
CPR	Cadre de Politique de réinstallation
CAPPP	Commission d'Acquisition de Propriétés pour des Projets Publics
DAO	Dossier d'appel d'offres
DGAF	Direction des affaires foncières
DGAFJC	Direction générale des affaires foncières, juridiques et du contentieux
DGPC	Direction Générale des Ponts et Chaussées
MDEAF	Ministère des Domaines de l'État et des Affaires Foncières
MEHAT	Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et de l'aménagement du territoire
MF	Ministère des finances
MJ	Ministère des justices
ONG	Organisation non gouvernementale
OTC	Office de la Topographie et du Cadastre
PAPs	Personnes affectées par le projet
PAR	Plan d'Action de Réinstallation
PMR II	Projet de modernisation routière II
TPD	Travaux particuliers divers

RESUME

Cette étude s'inscrit dans le cadre de la politique du développement du secteur du transport national et consiste à concevoir un Cadre de Politique de Réinstallation (CPR) conformément aux standards de la BEI pour la réinstallation involontaire des PAPs affectées par les six composantes du Projet de Modernisation Routière II (PMR II) financé par la Banque Européenne d'Investissement (BEI).

La réalisation de ces six composantes durant la période quinquennale 2016-2020 aura des impacts environnementaux, sociaux et économiques dans leur zone d'emprise directe soit individuellement, soit de manière cumulative. Pour atténuer ces impacts négatifs, la BEI a demandé que soit conçu un Cadre de Politique de Réinstallation (CPR) conformément à ses standards sur la réinstallation involontaire. Ce document constituera un cadre de référence pour les expropriations du foncières et des immeubles situés sur les emprises des six composantes du PMR II et s'avère nécessaire à leur concrétisation.

Dans sa phase de mise en œuvre, le projet pourrait affecter des populations riveraines dans la mesure où il peut être amené à déplacer et/ou exproprier des populations.

Le CPR est un instrument stratégique d'atténuation par anticipation des effets de la réinstallation involontaire provoquée par les six composantes du PMR II. Il vise à clarifier les règles applicables en cas de réinstallation, d'organisation prévue et les critères applicables pour les différentes composantes. Il précise la procédure de compensation à mettre en œuvre, afin de protéger les populations des risques de perte d'identité culturelle, d'autorité traditionnelle et de cohésion sociale, qui pourraient remettre en cause leur stabilité et leur bien-être social. Il définit les procédures à suivre en matière de reconnaissance préalable des droits d'expropriation et d'indemnisation. Il précise le mécanisme de recours dont les PARs devront proposer la mise en place, et identifie le dispositif institutionnel et le renforcement des capacités pour la mise en œuvre des procédures d'expropriation et de recours.

C'est dans ce contexte qu'une première version du CPR du PMR II avait été élaborée en tant que manuel de référence et de travail du projet en novembre 2015. Mais comme ce cadre présente une analyse comparative du dispositif législatif et réglementaire tunisien et des procédures de la BEI en matière de réinstallation et que la législation tunisienne a changé avec l'adoption le 11 juillet 2016 de la Loi n°2016-53, il est devenu nécessaire d'actualiser ce document avant la finalisation des études de PARs des sous-composantes du PMR II.

Les informations à communiquer sont basées sur un mécanisme clair et transparent de gestion des plaintes et des conflits éventuels : mécanismes régionaux de résolution à l'amiable, et/ou saisine de la justice en cas de litige.

1. DESCRIPTION DU PROJET

Les six composantes que compte le PMR II sont les suivantes. Les deux premières sont situées dans le Grand Tunis :

- G1 de « Mise en 2x4 voies de la Pénétrante Sud de Tunis » vise essentiellement la décongestion de la Sortie Sud et de la voie Z4. Il comporte principalement :
 - ✓ la mise en 2x3 voies de la Pénétrante Sud entre la route Z4 et la Sortie Sud sur un linéaire de 3 Km y compris l'élargissement du viaduc existant ;
 - ✓ Le recalibrage de la Sortie Sud sur une longueur de 6.0 Km avec réaménagement des différents échangeurs et nœuds au niveau de cet axe : (El Ouardia, Intercommunale Sud, RN3 et Bir El Kasaâ).
- la composante G2 correspond à l'ouverture entre les radiales X2 et X3 d'une nouvelle route radiale, la X4 qui reliera les rocades X et X20, pour assurer la continuité de la liaison entre la Voie X (première rocade de la ville) et la voie X. 20 (deuxième rocade de la ville de Tunis). Cette composante est divisée en deux sous composantes :
 - ✓ G2-1 : Prolongement de la voie X4 entre les rocades X et X20 ;
 - ✓ G2-2 : Échangeur X4-X20

Les deux composantes suivantes du PMR II sont situées dans le gouvernorat de Sfax :

- la composante S1 de « Pénétrante Nord Sud de la Ville de Sfax » permet d'assurer une liaison Nord – Sud du côté du littoral sur une longueur de 35 km. L'origine du projet : Route RL 924 (Sidi Mansour) Fin du projet : Intersection avec la Route GP1 et la Rocade Km 11 ;
- la composante S2 de « Dénivellation de 8 carrefours sur la Rocade Km 4 de la ville de Sfax » permet de fluidifier le trafic empruntant cette rocade au niveau des croisements avec les RR82, RVE911, RR81, RVE923, RVE920, RN13, RN14 et RN1.

La cinquième composante du PMR II, à savoir la composante S3 de « Dédoublage de la MC27 entre Nabeul et Kélibia du (PK 27 au PK 83) » dans le gouvernorat de Nabeul, est subdivisée en quatre sections comme suit :

- Section 1 : Nabeul –Korba du PK 27 au PK 42. Soit 15 Km ;
- Section 2 : Korba – Menzel Témime du PK 46 au PK69. Soit 23 Km ;
- Section 3 : Menzel Témime – Kélibia du PK 71 au PK 80. Soit 9 Km ;
- Section 4 : Rocade de Korba.

La sixième composante du PMR II, à savoir la composante S4 de «Déviation de Zarzis en 2x2 voies par l'Ouest par les RR109, RR118 et RR117 »,soit 20,8 Km dans le gouvernorat de Médenine, consiste en un contournement de la ville situé à environ 5Km de son centre-ville. C'est un tracé qui correspond dans sa majeure partie et particulièrement entre la RL975 et la RR118 à l'itinéraire prévu par le plan d'aménagement urbain (PAU).

Description des étapes prévues par la nouvelle loi pour l'acquisition des biens

Selon la loi N°2016-53 du 11 juillet 2016, l'acquisition des biens passe par les étapes suivantes :

- la préparation d'un dossier foncier qui contient les plans et les états parcellaires élaborés par l'OTC ;
- la préparation d'un rapport d'expertise par les services du MDEAF ou par un expert

judiciaire;

- l'envoi du dossier foncier (plans parcellaires et états parcellaires) avec le rapport d'expertise par le MEHAT au MDEAF ;
- l'envoi du dossier foncier (plans parcellaires et états parcellaires) avec le rapport d'expertise par le MDEAF au Gouverneur de la région concernée par le projet
- la transmission du même dossier par le Gouverneur à la CAPPP régionale ;
- la CAPPP procède à la publication de l'intention d'exproprier pendant 2 mois et autorise l'administration à charger l'OTC ou l'expert géomètre de réaliser les plans de morcellement définitifs et les plans définitifs. Elle enregistre les oppositions des citoyens et établit son rapport final ;
- Le chef de gouvernement signe le décret d'expropriation pour cause d'utilité publique, après consignation par la MEHAT des indemnités proposées par le rapport d'expertise à la Trésorerie générale de Tunisie.

2. OBJECTIFS ET RAISONS DE LA REALISATION DU CPR DU PMR II, DES PARS COMPLETS DES COMPOSANTES S1, S2, S3 ET S4 ET D'UN RAPPORT D'EVALUATION EX-POST DE LA COMPOSANTE G2.

Ce document représente le **Cadre de Politique de Réinstallation (CPR)** relatif à l'acquisition des biens immeubles nécessaires pour la réalisation du Projet de Modernisation Routière II (PMR II) cofinancé par la Banque Européenne d'Investissement (BEI).

2.1. Objectifs et principes régissant la réalisation du CPR

Le CPR est un dispositif d'atténuation et de minimisation des effets de la réinstallation. Il est réalisé à chaque fois que l'impact social d'un projet sur la population pourrait entraîner des déplacements de personnes, des pertes de terres, de ressources et d'activités qui ne sont pas connus avec précision à l'avance.

Le présent CPR décrit les politiques et les procédures qui vont guider le processus de préparation des PARs nécessaires pour les différentes composantes du projet. Plus spécifiquement, ce CPR décrit les politiques et les procédures devant guider le processus pour l'indemnisation et la compensation des personnes affectées par les différents projets, avec et sans titre juridique, dont les terrains, propriétés ou les entreprises/commerces ou autres biens seront acquis pour (ou affectés par) l'exécution des projets du MR II. Il servira à comprendre et à simplifier la réglementation tunisienne liée à la compensation et à l'indemnisation des immeubles à exproprier pour cause d'utilité publique, à identifier les différences entre la législation nationale et les Normes de la BEI, ainsi que les mesures prises pour combler ces différences.

Son but est de clarifier les règles applicables et identifier les principes directeurs et les procédures à suivre en vue d'évaluer, de dédommager et de porter assistance aux personnes négativement touchées par un Projet.

Il vise spécifiquement à fournir un cadre en vue d'aider à améliorer et à rationaliser les procédures, normes juridiques et pratiques actuellement applicables aux évaluations environnementales et sociales portant sur la réinstallation involontaire.

A ce stade de développement du projet pour lequel l'information détaillée pour certains sous projets n'est pas encore disponible pour les composantes S1, S2, S3 et S4), le présent rapport servira de document cadre pour le projet PMR II. Il sert notamment à établir les objectifs et principes de la réinstallation, ses modalités organisationnelles, et les mécanismes pour toute activité liée à la réinstallation qui s'avèreraient nécessaires lors de la conduction des activités du projet.

Quand toutes les informations sur les personnes affectées par le projet, sont connues, des plans d'action de réinstallation (PAR) ou des Plan d'action de réinstallation abrégés (PARA) spécifiques pour chaque sous-projet seront préparés selon la sévérité des impacts de chaque sous-projet(s).

Les objectifs de ce cadre correspondent à ceux décrites dans la norme environnementale et sociale n°6 du manuel environnemental et social de la BEI, sur la réinstallation involontaire, à savoir :

- Éviter, ou tout au moins réduire dans toute la mesure du possible, les déplacements de population induits par un projet en réexaminant sa conception.

- Atténuer les incidences sociales négatives découlant de la perte de biens ou de restrictions liées à l'utilisation de terrains a) en accordant des compensations appropriées ou en fournissant d'autres moyens de subsistance, indépendamment de la légalité de l'occupation desdits terrains et b) en veillant à ce que les mesures de relogement soient mises en œuvre en consultation véritable avec les personnes touchées sur la base de leur participation informée.
- Aider les personnes déplacées à améliorer leurs conditions de vie ainsi que leurs moyens de subsistance, ou tout au moins à rétablir ces derniers.

Toute personne directement affectée socialement et/ou économiquement par le projet PMR II sera qualifiée comme étant une personne affectée par le projet (PAP). Celles-ci peuvent souffrir de (i) une relocalisation ou une perte d'habitat, (ii) une perte de biens ou d'accès à ces biens, (iii) une perte de source de revenu ou de moyen d'existence, que les personnes affectées aient ou non à se déplacer sur un autre site, et enfin (iv) la restriction involontaire de l'accès à des parcs définis comme tels juridiquement, et à des aires protégées entraînant des conséquences négatives sur les moyens d'existence des personnes déplacées.

Ce cadre doit donc couvrir toutes les activités du projet, et s'appliquer à toutes les personnes affectées par le projet quel que soit leur nombre, la sévérité des impacts, et si oui ou non les personnes affectées par le projet ont un titre foncier légal. Étant donné que la réinstallation affecte souvent les groupes les plus vulnérables et marginalisés (économique, politique et/ou socialement), le CPR doit être particulièrement sensible aux impacts que la réinstallation involontaire pourrait avoir sur ces groupes. Ceux-ci incluent donc, les pauvres, les femmes, les personnes n'ayant pas de terre, les personnes âgées, les enfants, les minorités ethniques, ou les personnes ayant certains handicaps physiques ou mentaux.

Le cadre de politique de réinstallation inclut les mesures garantissant que les personnes déplacées sont (i) informées des options qui leur sont ouvertes et des droits se rattachant à la réinstallation ;(ii) consultées, soumises à plusieurs choix et informées des alternatives réalisables aux plans technique et économique ; et (ii) pourvues rapidement d'une compensation effective au coût intégral de remplacement pour les pertes de biens directement attribuables au projet.

2.1. Objectifs de réalisation des plans d'action de réinstallation

Les critères permettant de déterminer la nécessité du PAR pour le sous-projet sont les suivants :

1. Un PAR n'est pas exigé si le terrain doit être acquis et sera versé volontairement ou acheté sur la base d'un accord "acheteur consentant, vendeur consentant". Les conditions d'acquisition de terres doivent être documentées dans l'application des sous-projets. Tous les dons volontaires et les achats seront évalués afin de s'assurer que les propriétaires et les utilisateurs ne sont pas contraints de fournir des terres.
2. Un PAR, ou un plan abrégé de réinstallation (PARA), est requis, sauf exception pour toutes les opérations impliquant une réinstallation non-volontaire, telles que pour les personnes qui sont déplacées de terre ou des ressources productives et subissant les conséquences suivantes :
 - a. un déménagement, la perte d'un abri, la perte de biens ou d'accès à des atouts importants pour la production,
 - b. la perte de sources de revenus ou de moyens de subsistance, ou encore

- c. la perte d'accès à des endroits qui offrent des revenus plus élevés ou des plus faibles dépenses pour les entreprises ou personnes.

Un PAR complet est requis dans les cas où plus de 200 personnes sont touchées. Si l'échelle et la gravité des impacts sont limités ou bien lorsque moins de 200 personnes sont déplacées, un plan succinct de réinstallation peut répondre à ces exigences.

Tous les sous-projets sont évalués afin d'identifier les impacts liés à l'expropriation et la réinstallation. Les visites de site font donc partie des critères déterminant si oui ou non il est nécessaire de rédiger et de mettre en œuvre un PAR. **Les critères et questions servant de filtre pour identifier la nécessité de mettre en place un PAR sont présentés dans l'annexe n°13.**

Il est important de noter que, comme le processus identifiant le besoin pour l'élaboration d'un PAR pour chaque sous-projet a été fait sans connaître le nombre réel de PAP, la décision est fondée sur les informations disponibles. La décision est basée sur une approche de précaution vis-à-vis des informations sur les parcelles expropriées / propriétaires.

En pratique, cela signifie que le nombre de parcelles doit être au minimum multiplié par la taille moyenne des ménages dans le contexte tunisien, et ceci afin d'inclure les personnes touchées appartenant au ménage. De plus, les sites ont été évalués en tenant compte des PAP supplémentaires (ex. les locataires d'immeubles d'habitation, les emplois liés au besoin de l'exploitation ou encore les grandes zones commerciales où l'on peut s'attendre à trouver des employés).

La nécessité de l'élaboration des PARs complets a été identifiée pour les composantes S1, S2, S3 et S4. Par contre, la composante G1 ne nécessite pas de PAR, vu le nombre très limité de ses PAPs, et la composante G2 nécessite seulement l'élaboration d'un rapport d'évaluation ex-post.

Ces plans visent essentiellement à concevoir et à planifier, sur la base d'une connaissance approfondie de la situation des personnes affectées par le projet et d'une concertation continue avec elles, les actions qui leur permettent d'échapper aux risques d'appauvrissement qu'il est susceptible de leur fait encourir et qui leur permettent d'en faire une opportunité pour améliorer leur niveau de vie et leurs moyens d'existence. Ces PARs seront préparées, planifiées et mise en œuvre selon le modèle type du PAR présenté en annexe n°12 et selon les dispositions décrites dans ce CPR.

Ce présent CPR décrit les politiques et les procédures devant guider le processus de préparation des PARs nécessaires pour les composantes **S1, S2, S3 et S4**. Plus spécifiquement, ce CPR décrit les politiques et les procédures devant guider le processus pour l'indemnisation et la compensation des personnes affectées par les différents projets, avec et sans titre juridique, dont les terrains, propriétés ou les entreprises/commerces seront acquis pour ou affectés par l'exécution des projets routiers. Il servira à comprendre et à simplifier la réglementation tunisienne liée à la compensation et à l'indemnisation des immeubles à exproprier pour cause d'utilité publique, à identifier les différences entre la législation nationale et les normes de la BEI, ainsi que les mesures prises pour combler ces différences.

Afin de satisfaire les besoins des PAPs et d'améliorer leurs conditions d'existence, les objectifs suivants sont poursuivis :

- Aider les personnes déplacées dans leurs efforts d'amélioration, ou du moins de rétablissement, de leurs moyens d'existence et de leur niveau de vie, ceux-ci étant

considérés, en termes réels, aux niveaux qui prévalaient au moment de la phase précédente le déplacement ou celle de la mise en œuvre du projet, selon la formule la plus avantageuse

- Accorder une importance capitale à la consultation des PAPs et à leur participation dans la préparation des PARs, dans la mise en œuvre et dans l'aboutissement du programme
- Prêter une attention particulière aux besoins des groupes vulnérables au sein des populations déplacées, notamment les personnes vivant en deçà du seuil de pauvreté, 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 ou d'être affectées de manière négative par le projet.

3. RESUME DES POINTS CLES

La comparaison entre les exigences de la BEI relatives à la réinstallation involontaire des PAPs et la réglementation tunisienne relative à l'acquisition du terrain pour cause d'utilité publique présente quelques écarts. En effet, la législation tunisienne ne prévoit pas la réinstallation des PAPs, mais :

- en cas d'accord à l'amiable, le simple paiement d'une indemnité pour leur permettre de se réinstaller ;
- en cas de litige, la consignation de l'indemnité offerte par les experts des Directions Régionales des Domaines de l'Etat et des Affaires Foncières (DRDEAF) en attendant le règlement du contentieux par décision des tribunaux compétents.

Ainsi, les occupants et les exploitants informels d'un immeuble¹ immatriculé appartenant au privé ne sont pas éligibles à une aide à la réinstallation selon la législation tunisienne

En outre, les PAPs appartenant aux groupes vulnérables seront compensés de la même manière que les autres PAPs ;

Afin de combler ces écarts, ces PAPs appartenant aux groupes vulnérables seront minutieusement identifiés lors des enquêtes sociales (recensement) et lors des travaux pour l'établissement des PARs des composantes du PMRII. Les commissions régionales du « Cadre social » dans les six gouvernorats concernés par le PMRII (Ariana, Tunis, Ben Arous, Nabeul, Sfax et Médenine) assureront la compensation des occupants et des exploitants informels et l'aide aux groupes vulnérables.

Un mécanisme parallèle pourrait être proposé par le Promoteur (DGPC) pour prendre en compte ces cas informels pour les aider à se réinstaller. Le PAR décrira un mode opératoire de mise en œuvre.

Enfin, lors du suivi de la mise en œuvre et lors de l'évaluation finale ex-post du PAR, et outre la situation des PAPs formels, celle des groupes vulnérables sera également revue afin de s'assurer qu'ils ont été pris en charge de manière adéquate.

Ce CPR décrit les politiques et les procédures devant guider le processus pour l'indemnisation et la compensation des personnes affectées par les différents projets, avec et sans titre juridique, dont les terrains, propriétés ou les entreprises/commerces seront acquis pour l'exécution des projets routiers.

Il servira à comprendre la réglementation tunisienne liée à la compensation et à l'indemnisation des immeubles à exproprier pour cause d'utilité publique, pour l'amender quand il est nécessaire de prendre en compte certaines exigences des Principes et Normes en matière environnementale et sociale adoptés par la BEI.

¹ Selon l'article 3 du CDR, l'immeuble est toute chose fixe qu'on ne peut pas déplacer sans dommage (les biens ; les fonds de terre ; les bâtiments ; les plantes ; les installations et canalisations ; les récoltes et les fruits ; les arbres et les branches non coupés ; les animaux, le matériel et autres objets que le propriétaire du fonds a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds ; les objets mobiliers que le propriétaire attache à son fonds de telle sorte qu'on ne saurait les en détacher sans les détériorer ; les droits réels immobiliers et les actions fondées sur ces droits (voir annexe)

En effet, la réglementation tunisienne prévoit dans tous les cas l'indemnisation des personnes affectées. Toutefois dans certains cas et dans la mesure du possible, l'Administration peut leur offrir d'autres alternatives d'échange à titre exceptionnel.

L'acquisition des immeubles passe selon la Loi n°2016-53 du 11 juillet 2016 par les étapes suivantes :

- l'enquête foncière et la préparation du dossier par le MEHAT comprenant :
 - ✓ les listes descriptives comportant les noms des propriétaires ou présumés tels ;
 - ✓ les plans parcellaires comportant les immeubles à acquérir ;
- l'envoi de ce dossier au Ministère du Domaine de l'État et des Affaires foncières (MDEAF) comprenant :
 - ✓ la préparation d'un rapport d'expertise par les services du MDEAF ;
 - ✓ la publication de l'intention d'expropriation pendant un (1) mois et l'enregistrement des oppositions ;
- les travaux de la Commission Régionale des Acquisitions au Profit des Projets Publics (CAPPP), qui consistent :
 - ✓ à convoquer les concernés pour les informer des montants offerts par le rapport d'expertise des services du MDEAF,
 - ✓ à noter les consentements et les oppositions, et
 - ✓ à établir son rapport final en vue :
 - de la publication du décret d'expropriation pour cause d'utilité publique qui permet le recours à l'expropriation dans les deux situations ;
 - en cas d'opposition, de la consignation des montants des indemnités à la trésorerie générale de Tunisie ;
 - en cas de consentement, de l'établissement des contrats d'achat ;
- les travaux de la commission régionale du Cadre social, qui consistent à aider les PAPs appartenant aux groupes vulnérables à satisfaire leurs besoins spécifiques générés par la libération des emprises des composantes du PMR II.

4. PRESENTATION DU PMR II

4.1. Cadre du projet

Chercheurs et responsables politiques s'accordent pour souligner le rôle primordial de l'infrastructure routière dans le développement économique et la réduction de la pauvreté des pays en développement. La Tunisie, conscient des enjeux relatifs à son infrastructure, continue à accorder des investissements importants pour l'entretien et l'amélioration de son réseau routier afin de contribuer à l'essor économique et social du pays. Cette volonté de l'État Tunisien d'œuvrer pour la modernisation de l'infrastructure routière se traduit au travers des différents plans quinquennaux d'investissements.

Ci-après est présenté un tableau faisant l'état des lieux du réseau routier tunisien.

Tableau 1 : Caractéristiques de l'infrastructure routière tunisienne

Caractéristiques de l'infrastructure routière tunisienne...	...En chiffres
Réseau routier tunisien (km)	19 431 km
Réseau routier tunisien revêtu (km et % du réseau routier tunisien)	14 931 km
Réseau autoroutier tunisien (km et % du réseau routier tunisien)	360 km
Densité du réseau routier	88 ml/km ²
Volume de circulation journalier (nombre de voitures par jour)	6125 voitures
Évolution annuelle du trafic (%)	6%
Pourcentage de déplacements de personnes effectués par voie routière	≈99%
Pourcentage de déplacements de marchandises effectués par voie routière	80%

Le réseau routier tunisien dessert l'ensemble des gouvernorats du pays et assure la liaison avec les pays frontaliers. Il existe cependant des disparités régionales qui ne peuvent être ignorées. En effet les régions Centre-Ouest et le Sud du pays sont relativement moins bien servies que les régions Nord et Littérales (Est), occasionnant au trafic des allongements de parcours, à cause de certaines lacunes routières. En outre, l'importance du linéaire du réseau revêtu ne permet pas d'affirmer qu'un niveau de service convenable est assuré en ce qui concerne particulièrement la capacité des routes. Enfin, en complément de ces disparités régionales, il est important de souligner que zones rurales et urbaines font toutes deux face à des défis considérables. Du fait de l'urbanisation rapide de la Tunisie (p. ex. : la population de Tunis s'est vu croître de l'ordre de 300% en 50 ans), il est devenu crucial de moderniser les réseaux routiers urbains.

Nombres de projets s'inscrivant dans le cadre du programme de développement régional sont menés afin d'éliminer progressivement les lacunes disséminées sur le réseau classé et de contribuer à la mise à niveau des infrastructures routières et au développement des échanges internationaux et intra/interrégionaux dans le pays.

Le projet Modernisation Routière II (PMRI) fait partie intégrante du programme d'investissement dans le secteur des infrastructures routières dont les objectifs finaux sont de :

- Moderniser et mettre à niveau les infrastructures routières en fonction du développement urbain et socio-économique ;

- Fluidifier la circulation et minimiser les pertes de temps enregistrés aux différents carrefours ;
- Décongestionner le trafic routier à l'intérieur des villes en déviant le trafic de transit ;
- Améliorer les conditions de sécurité pour les usagers de la route et les piétons ;
- Réduire les nuisances sonores et atmosphériques en améliorant la fluidité du trafic et en supprimant les fréquents embouteillages ; et
- Réduire les coûts de transport et favoriser le développement des échanges économiques.

Cela passera par de multiples aménagements, qui visent à structurer et à améliorer le réseau routier en Tunisie. Il touche deux composantes :

- Voies du grand Tunis ;
- Voiries structurantes des grandes villes ;

4.2. Sous-projets et leur emplacement

Le PMR II est une opération d'aménagements multiples comportant le financement de six sous-projets disséminés à travers le pays. Il comprend ainsi :

- deux sous-projets dans le domaine du Grand Tunis, relatifs à la construction de nouvelles voies d'accès ;
- quatre sous-projets du réseau routier national dans les Gouvernorats de Sfax, Nabeul, et Zarzis, comprenant l'élargissement de routes, la création de rocades et de nouvelles voies de contournements

➤ Description et emplacement de la composante G1

L'axe Pénétrante Sud et Sortie Sud constitue actuellement la liaison principale entre le centre-ville de Tunis et les banlieues Sud du Grand Tunis (Mégrine, Radès, Ezzahra, Ben Arous, El Mourouj, Hammam-lif, etc.)

Cet axe assure également la continuité :

- Nord : l'autoroute A4 (Tunis – Bizerte), la RN8, la Liaison Nord – Sud ;
- Sud : l'autoroute A1 (Tunis – Sfax).

➤ Description et emplacement de la composante G2

La X4 constitue une des radiale reliant les deux rocades du réseau routier du Grand Tunis (la voie X et la X20) voir Annexe 1 plan de situation.

Sa réalisation permettra de prendre en charge une grande partie du trafic issu des quartiers denses et fortement motorisés d'El Manar 1-2 et des jardins d'El Menzah, et soulagera par voie de conséquence les infrastructures structurantes avoisinantes, à savoir :

- la X3 qui est une radiale joignant la voie X à la X20 du côté ouest ;
- la X2 qui est une radiale joignant la voie X à la X20 du côté est ;
- les tronçons des rocades X et X20 entre les radiales X3 et X2.

De plus, la X4 permettra d'assurer un meilleur maillage du réseau routier du Grand Tunis étant donné qu'elle se situe à mi-chemin entre la X3 et X2 qui se situent à une distance d'environ 2,4 km.

➤ **Description et emplacement de la composante S1**

La pénétrante Sud de la ville de Sfax prend origine au niveau du carrefour giratoire projeté dans le cadre des travaux de prolongement de la rocade Km11 juste en face de la station RTT de Sfax, s'étend sur 27,9 Km et se raccorde sur le giratoire existant au niveau de l'intersection de la rocade Km11 avec la RN1.

➤ **Description et emplacement de la composante S2**

Les différentes intersections de la Rocade km 4 à Sfax avec les MC82, GP13, GP14 et la RN1 sont des carrefours plans gérés par des feux ; les intersections de la Rocade km 4 à Sfax avec les RL 911, RR81, la RL923 et la RL920 sont des carrefours giratoires.

La Rocade km 4 à Sfax est aménagée en 2x2 voies séparées par un canal à deux tronçons. Le premier correspond à celui de Kaïd Mohamed vers la mer de sidi Mansour et le deuxième à celui de Gremda vers la mer.

Les intersections de la Rocade KM4 avec les MC82, RVE911, MC81, RVE923, RVE920, GP13, GP14 et GP1 sont aménagées en 2x2 voies.

➤ **Description et emplacement de la composante S3**

Le doublement de la route RR27 entre la ville de Béni Khiair et l'entrée de la ville de Kélibia comporte 4 sections :

- la première entre Nabeul et Korba, du PK27 au PK42, avec une longueur de 15Km ;
- la deuxième entre la ville de Korba et la ville de Menzel Témime, du PK46 au PK69, avec une longueur de 23Km ;
- la troisième entre la ville Menzel Témime et Kélibia, du PK71 au PK80, avec une longueur de 9 Km ;
- la quatrième concerne la réalisation de la rocade de Korba.

La route RR27 traverse actuellement la Z.I d'El Mazraa, la ville de Tazarka sur environ 2 Km et la ville de Korba, soit un linéaire urbain total d'environ 5 Km. Compte tenu de la situation géographique et la distance réduite entre ces villes, soit 1 Km, la rocade s'étale sur un linéaire de 13,3 Km dans un périmètre qui englobe ces deux villes et la Z.I d'El Mazraa.

L'axe de la rocade de Korba projetée prend naissance sur la RR27, juste à l'entrée de la Z.I d'El Mazraa coté Nabeul, au niveau du PK 36+300. Elle contourne la ville, intercepte la RL612 et s'oriente vers le nord-est pour traverser l'oued Abidine. Ensuite, elle traverse la RR44 au niveau d'un passage unique réservé par le PAU de Korba. Ce passage se trouve juste avant la zone industrielle de Korba sur la RR44. Ensuite, elle contourne la ville de Korba, traverse oued Boulidine, traverse la route RL610 puis prend fin sur la RR27, au niveau du PK47+500.

➤ **Description et emplacement de la composante S4**

La rocade de Zarzis, prend origine sur la RR 117, au Nord-Est de la ville de Zarzis et se termine sur la RR 109 au sud. C'est une ceinture par l'ouest de la ville permettant :

- d'éviter la zone urbaine de Zarzis présentant un tissu urbain de plus en plus dense,
- de desservir le centre-ville de Zarzis, ses ports et ses zones urbaines et industrielles.

4.3. Caractéristiques de la Zone d'Intervention du Projet (ZIP)

➤ **Région du Grand Tunis**

La Pénétrante Sud et la Sortie Sud de Tunis, se situe dans le Grand Tunis à la limite Nord du gouvernorat de Ben Arous. Elle dessert les agglomérations de Mégrine, Cité sportive de Radès, Ben Arous, Ouardia, El Mourouj, Fouchana, etc.

➤ **Région de Sfax**

La région concernée est principalement la ville de Sfax et les environs (Teniour, Gremda, Menzel Chaker, Sidi Mensour etc.).

➤ **Région du Cap Bon**

La zone d'influence directe du projet intéresse presque toute la région du Cap-Bon, dont elle comprend les délégations suivantes : Béni Khiair, Tazarka, Korba, Menzel Horr, Menzel Témime et Kélibia. Ainsi, on peut dire que la zone d'influence du projet concerne environ la moitié sud du Cap-Bon.

➤ **Région de Zarzis dans le gouvernorat de Médenine**

Située sur le littoral Sud-Est du pays, Zarzis est une presqu'île qui s'avance au Nord vers l'île de Djerba. Administrativement, la délégation de Zarzis est découpé en 16 Imadas.

La ville de Zarzis, qui fait partie du gouvernorat de Médenine est le siège d'une commune urbaine et d'un chef-lieu d'une délégation. Dans son contexte régional, la commune de Zarzis se distingue par :

- son poids démographique (2ème ville du sud tunisien après Gabès),
- la richesse de son arrière-pays agricole,
- sa relative proximité de l'aéroport de Djerba,
- sa situation de point de passage du trafic entre Djerba, le sud du pays et la Libye,
- les potentialités touristiques de son littoral,
- et la richesse de sa mer.

4.4. Modalités d'application du CPR

C'est un fait avéré qu'en cas de non-mitigation des impacts provoqués par le projet, la réinstallation involontaire s'effectuant dans le cadre de projets de développement peut engendrer des risques économiques, sociaux et environnementaux. L'objectif du Cadre de Politique de Réinstallation (CPR) est donc de traiter tous les cas de réinstallation involontaire qui pourraient survenir, ainsi que de clarifier les modalités d'organisation qui pourraient être nécessaires au cours des différentes phases du projet, allant de la préparation du projet à sa mise en œuvre.

Cela inclut compenser toutes les personnes affectées par le projet (PAP) pour la perte de terres, de propriétés et de moyens de subsistance résultant du déplacement et de la réinstallation, ainsi que d'aider ces personnes à se réinstaller et à s'adapter dans leur nouvel environnement. Le CPR peut être déclenché à chaque fois qu'une des activités du projet comporte l'acquisition de terrains et / ou le déplacement de personnes, causant la perte de terres, de biens, d'actifs, d'accès (à la terre, aux biens et actifs), de revenu ou de source de moyens de subsistance.

Or, au vu de la description de la nature du projet et de ses sous-projets, il semble inévitable que certaines activités des sous-projets nécessitent l'acquisition de propriétés, qu'il s'agisse de terres, immeubles, commerces, et peuvent dans certains cas entraîner la perte ou

l'empêchement/restriction de l'accès aux ressources économiques. En effet, les sites adéquats pour les différents projets d'infrastructures économiques et sociales arrêtés dans le cadre du plan de développement se composent dans leur majorité de terrains appartenant à des particuliers dont l'acquisition est indispensable pour la réalisation de ces projets.

De plus, il est statué dans le paragraphe n°20 de la norme n°6 du manuel environnemental et social, qu'un cadre de politique de réinstallation (Resettlement policy framework) est exigé si le projet implique des sous-projets.

Si le cadre de politique de réinstallation est clair et que les plans de réinstallations sont bien conçus et bien mis en œuvre, ils doivent représenter de bonnes opportunités de développement. En mettant en place des mesures d'atténuation des impacts, la politique est utilisée afin de s'assurer que les personnes affectées par le projet ne seront pas impactées négativement par les projets financés par le MEHAT et la BEI.

5. IMPACTS SOCIAUX POTENTIELS

5.1. Les impacts positifs et négatifs

➤ Impacts positifs :

Le projet PMR II devrait se traduire par de multiples effets positifs qui sont associés à ce type de projets d'infrastructures. Globalement, le projet devrait avoir un impact positif sur le développement économique dans les régions concernées de Tunisie.

L'amélioration des infrastructures et la fourniture d'accès est essentiel pour le développement du commerce et du tourisme. C'est particulièrement le cas pour le Développement Régional avec les améliorations apportées sur et les voiries structurantes améliorant les infrastructures transfrontalières à la fois en Algérie et en Libye et l'amélioration de la clé nord-sud et est-ouest, couloirs qui contribueront à l'intégration géographique des régions de l'ouest et du sud du pays. En outre, la fourniture d'accès aux opportunités d'emploi à travers l'amélioration de la mobilité du marché du travail, notamment l'accessibilité géographique, la diminution des temps de trajets et l'amélioration de la sécurité routière, est également importante pour le développement économique. Enfin, la réorientation du trafic lourd autour des villes de Tunis, Korba, Takelsa, Sfax et Zarzis améliore la sécurité routière dans les zones urbaines.

➤ Impacts négatifs :

Les impacts sur les personnes, leurs communautés et leurs modes de vie peuvent se produire dans toutes les phases du projet tant au cours de la planification du projet, la construction et la phase opérationnel où les routes sont en cours d'utilisation. Les impacts résultent de l'introduction de caractéristiques spécifiques du projet ainsi que de la communauté locale et de la réponse individuelle. Les impacts sociaux du projet diffèrent selon la nature des communautés, par exemple, dans les zones urbaines, péri-urbaines et les zones rurales. Bien que chaque situation présente des impacts potentiels uniques, la liste suivante illustre les types d'impacts socio-économiques qui se produisent ou pourraient se produire en raison du projet.

Tableau 2 : Appréciation des impacts sociaux potentiels

N°C	Composante	Activités prévues	Impacts sociaux potentiels	Appréciation	Temporalité
G1	Pénétrante Tunis	Mise en 2*3 voies	Perte du terrain	Faible	Permanent
G2	Voie X4 entre voie X et X20 y compris Echangeur X4-x20	Travaux d'aménagement de la route X4 entre le carrefour Malagua et la rocade X20	Perte du terrain (14ha) 2 constructions 80m ²	Faible	Permanent
		L'échangeur (X20-X4)	Perte de terrain 3 ha + 3 constructions de 90m ² et un café de 70m ² et entrepôts de 40m ² , entrepôts de matériaux de construction 200m ²	Faible	Permanent
		La mise en 2x2 voies du tronçon entre le giratoire devant l'hôtel Sheraton et le giratoire X4 – l'Avenue Chedly Zouiten	Perte de terrain 3.7 ha	Faible	Permanent
S1	Pénétrante Nord Sud de la ville de Sfax	Création d'une nouvelle route	Perte du Terrain	Faible	Permanent
S2	Dénivellement de 8 carrefours sur la rocade km 4 de la ville de Sfax	Réalisation de 8 échangeurs sur la route de ceinture km 4 à Sfax	Perte du terrain	Faible	Permanent
S3	Doublement de la RR 27 entre Nabeul et Kélibia et la réalisation de la rocade de Korba	Doublement de la RR 27 entre Nabeul et Kélibia et la réalisation de la rocade de Korba	Perte de Terrain	Faible	Permanent
S4	Déviation de Zarzis MC 109-118-117 en 2*2 voies	Création d'une nouvelle route	Perte de Terrain	Modéré	Permanent

5.2. Déplacement des résidents

Le déplacement et la relocalisation des résidents est importante et peut conduire à des impacts supplémentaires sur la communauté. Les résidents déplacés involontairement pour la construction d'une route peuvent subir des effets supplémentaires tels que :

- des impacts économiques résultant de l'acquisition d'un logement neuf à un nouvel emplacement, d'un coût de transport accru pour aller sur leur lieu de travail, ou même dans le pire des cas, une baisse de leurs revenus dû à la perte d'emploi due au déplacement ;
- des impacts sociaux en raison de la perturbation des relations sociales et de l'établissement des relations dans un nouvel environnement social, et des changements dans le type et les modalités de logement.

5.3. Déplacement d'entreprises et de services communautaires

Les entreprises et les services communautaires (par exemple, les mosquées, les centres communautaires et les stations d'eau) connaissent un impact significatif quand ils sont enlevés ou relocalisés. Les entreprises et les services communautaires peuvent avoir des difficultés à obtenir des sites de réinstallation appropriés, ils peuvent perdre des clients, et, lors de la réinstallation, des coûts supplémentaires peuvent apparaître pour rétablir l'activité.

Les collectivités peuvent également souffrir la perte de l'accès aux services communautaires, impactant potentiellement la santé, l'éducation, le transport et l'approvisionnement en eau de la collectivité. En outre, dans les communautés rurales, la perte des services communautaires comme les services de soutien à l'agriculture et l'accès aux zones de pâturage ont des impacts significatifs sur les moyens de subsistance des ménages. La perte des services communautaires pourrait avoir des impacts négatifs sur les ménages vulnérables.

5.4. Impacts sur les résidents

Pendant la phase de construction, les habitants risquent d'être perturbés et incommodés par des détours, des fermetures de routes locales, la poussière, le bruit, la circulation d'équipements lourds sur les routes existantes, des changements dans le niveau de service, des risques accrus d'accident, et l'interférence avec les services d'urgence. Parfois, il y a des dommages vibratoires sur les structures environnantes. Toutefois, les résidents peuvent bénéficier d'emploi dans la construction. Lorsque la route est ouverte à la circulation, cela provoque des impacts positifs pour de nombreux résidents. Le temps de déplacement, la consommation de carburant, les accidents et les désagréments pour les utilisateurs diminuent généralement. La route améliore l'accès à l'emploi, aux écoles, aux commerces, aux loisirs et aux services communautaires et de commodités. Ces effets peuvent être reflétés dans des valeurs foncières accrues. Cependant, il peut y avoir des effets négatifs pour certains résidents vivant à proximité de la route. Il s'agit notamment de l'augmentation du bruit, de la pollution et des impacts esthétiques.

Par ailleurs, la valeur d'un bien immobilier peut augmenter ou diminuer en raison des impacts précédemment mentionnés. Là où les impacts négatifs relatifs au bruit et à la pollution sont élevés, les habitants connaîtront davantage d'impacts négatifs étant donné que les valeurs immobilières diminueront. Dans les situations où les projets routiers se traduisent par des impacts positifs comme l'accès accru à l'emploi, au commerce ou aux loisirs, ceux-ci seront généralement suivis par une augmentation des valeurs immobilières. Les propriétaires de biens dans ces régions bénéficieront d'effets positifs importants. Il est cependant important de noter que pour les locataires, cette augmentation de la valeur de la propriété peut également entraîner une hausse des frais de location et même dans certains cas une nécessité pour les locataires de déménager vers des zones où le coût de la vie est moindre.

5.5. Impacts sur les entreprises et services communautaires

Les Impacts socio-économiques sur les entreprises et les services communautaires peuvent être positifs ou négatifs. Pendant la phase de construction, des entreprises et des services communautaires peuvent perdre des clients. D'autres entreprises peuvent selon le cas acquérir de nouveaux marchés. Lorsque la route est ouverte à la circulation, les changements dans le type de trafic peuvent augmenter ou diminuer le nombre de clients pour une partie des entreprises et services communautaires.

5.6. Impacts sur la communauté

L'impact sur la communauté peut être positif ou négatif. Les impacts les plus importants sont susceptibles de résulter du déplacement des résidents, des entreprises et des services communautaires. Ceci affecte la communauté en tant que clients, membres de commerces et de services communautaires ; l'emploi et les relations sociales étant perdus. La perte de résidents peut avoir un effet supplémentaire de perturbation des relations sociales au sein de la communauté, créant une nouvelle perte pour ceux qui restent. La perturbation des résidents peut conduire à une perte de satisfaction de la vie dans la communauté et une participation réduite aux activités communautaires.

5.7. Impacts sur la communauté hôte

Toute communauté hôte qui reçoit les personnes déplacées est susceptible de connaître des problèmes sociaux. La croissance démographique soudaine, en particulier dans les opérations de réinstallation à grande échelle, peut rendre l'infrastructure existante et les services publics (telles que les écoles, les dispensaires, l'électricité et l'approvisionnement en eau) inadéquates. Les impacts peuvent se produire dans les cas où l'infrastructure n'est pas améliorée proportionnellement à la réinstallation. Ceci engendre pour la communauté hôte une détérioration des services. Il en va de même dans les cas où l'infrastructure existante pour la communauté hôte n'est pas mise au même niveau que celles prévues pour les personnes réinstallées, laissant ainsi la communauté d'accueil avec le sentiment de ne pas avoir reçu de bénéfices équivalents. La concurrence pour les ressources entre les personnes déplacées et celles appartenant à la communauté hôtes, ainsi que la réunion soudaine de groupes socialement et culturellement incompatibles, peuvent ralentir l'intégration sociale et même stimuler des conflits sociaux.

5.8. Impacts liés à l'expropriation et à la réinstallation

Le projet implique d'une manière générale des formes linéaires d'acquisition de terrains et, pour certains sous-projets, de la réinstallation et du déplacement économique. Contrairement à des relocalisations propres à chaque site, les problèmes de relocalisations linéaires se produisent en raison des défis qui surviennent fréquemment lorsque des actions de réinstallation doivent être coordonnées entre de multiples juridictions administratives.

La principale caractéristique d'un long mais assez étroit couloir d'impact apporte à la fois des avantages et des difficultés. D'étroites bandes de terre permettent généralement de ne déplacer que quelques personnes et sont souvent moins lourdes de conséquences parce que les couloirs étroits ont tendance à ne nécessiter l'acquisition que d'une partie des propriétés des riverains. Les terrains acquis sont souvent constitués d'une bande le long de la limite des propriétés qui n'exige pas la réinstallation des occupants ou utilisateurs et ne vont généralement pas à l'encontre de la viabilité économique des exploitations. Les projets linéaires peuvent généralement être redirigés afin d'éviter une forte concentration de population et une réinstallation à grande échelle. Si la réinstallation est nécessaire, cependant, les gens peuvent généralement être réinstallés dans la même zone - parfois, surtout dans les zones rurales, même sur la même parcelle de terre.

Les différents sous-projets consistent soit en la construction de nouvelles routes, soit à l'amélioration de celles qui existent déjà. Cette distinction influe également sur les impacts du projet en particulier en ce qui concerne l'acquisition de terrains. L'ouverture d'un couloir pour une nouvelle route nécessite l'acquisition de beaucoup plus de terrains, et les effets négatifs sont généralement plus sévères que dans la réhabilitation ou modernisation des routes. Les routes

existantes ont généralement déjà un droit établi de passage et un droit de servitude. Bien que l'acquisition de nouvelles terres soit nécessaire pour des rocades, le redressement de courbes ou l'amélioration du bord de la route, l'acquisition est susceptible d'être plus modeste que dans les projets de construction de nouvelles routes. Même dans des projets impliquant peu ou pas d'acquisition foncière formelle, le déplacement peut néanmoins avoir lieu- parfois sur une grande échelle- dans un droit de passage existant ou dans des terres publiques.

Néanmoins, même l'acquisition de terres à petite échelle peut entraîner des difficultés importantes pour certaines personnes déplacées. Dans les zones rurales, les projets linéaires peuvent séparer en deux des communautés existantes ou isoler les communautés de leurs ressources productives et des centres d'emploi. Dans les zones urbaines, ils peuvent déloger de nombreuses personnes sans titre foncier. Bien que les projets linéaires aient généralement des effets moins graves que d'autres projets, ils constituent malgré tous des défis considérables en matière de planification de réinstallation. Les consultations et participations peuvent être difficiles si le projet s'étend sur de nombreux domaines. Les projets impliquant des routes nécessitent fréquemment la réinstallation de personnes sans titre foncier, ce qui peut poser des problèmes au plan juridique ou politique. L'évaluation et la réparation partielle (et souvent temporaire) des impacts peut être complexe et difficile. Les projets peuvent s'échelonner sur plusieurs années, afin que les questions de coordination organisationnelle soient susceptibles de survenir, ce qui souligne l'importance des systèmes de surveillance.

Le projet PMR II implique deux types de réinstallation et de déplacement :

Réinstallation en zone rurale– Déplacement des personnes dans les zones rurales résultant de l'acquisition de terres agricoles, de pâturages, de prairies ou de l'obstruction de l'accès à des ressources naturelles dont dépendent les populations affectées pour subsister (par exemple pour les produits forestiers et les zones de pâturage).

En zones rurales faiblement peuplées, un projet linéaire comme PMR1 a un impact minimal sur tout propriétaire foncier unique. La rémunération est caractérisée par un grand nombre de petits paiements pour la perte temporaire d'actifs tels que les récoltes sur pied. S'ils sont bien conçus, les projets linéaires peuvent facilement éviter ou minimiser la démolition de structures permanentes. Ceci a été démontré dans plusieurs des sous-projets PMR II. Les principaux défis liés à la réinstallation en milieu rural comprennent : la nécessité de rétablir des revenus basés sur l'exploitation des terres ou des ressources, et la nécessité de ne pas compromettre la continuité sociale et culturelle des communautés concernées, y compris les communautés d'accueil dans laquelle les populations déplacées peuvent être réinstallées.

Réinstallation en zone urbaine– La réinstallation en zone urbaine ou péri-urbaine se traduit généralement par le déplacement physique et économique qui touche le logement, l'emploi et les entreprises. Un défi majeur associé à la réinstallation en zone urbaine implique la restauration des moyens de subsistance basés sur les salaires ou les entreprises, ceux-ci étant souvent liés à la localisation (comme la proximité des emplois, des clients et des marchés). Dans une zone urbaine densément peuplée, un projet linéaire comme une modernisation du réseau routier peut exiger la démolition de structures le long du droit de passage, ce qui affecte considérablement un grand nombre de personnes. Les sites de réinstallation doivent être choisis afin de maintenir la proximité des personnes affectées à des sources établies de l'emploi et des revenus et de maintenir des réseaux de quartier. Dans certains cas, la mobilité des populations urbaines demande que les planificateurs de réinstallation soient particulièrement attentifs aux besoins des groupes vulnérables.

Les zones résidentielles et commerciales urbaine sont souvent sujettes à une activité économique informelle (non-officielle ou non autorisé). Le déplacement des entreprises non-officielles peut être désastreux pour les personnes y tirant leurs revenus et prive les

communautés de l'accès à certains produits ou services. Les entreprises officielles et non-officielles potentiellement déplacées doivent être identifiées, et les recours appropriés doivent être mis au point. Ces recours varient cependant en fonction de la nature de l'entreprise et les impacts qui sont susceptibles de la toucher. Les entreprises officielles et non-officielles ayant des locaux fixes ont droit à une aide, selon le degré d'impact négatif sur leurs moyens de vie. Les vendeurs ayant des droits reconnus ou ayant une licence officielle ont établi des droits de propriété et ont droit à une aide à la réinstallation et à la réinsertion, qui doit inclure aussi les coûts administratifs liés à l'obtention d'une licences, permis ou inscription etc.

5.9. Impacts sur les groupes vulnérables

La réinstallation involontaire affecte les segments pauvres et vulnérables des populations plus sévèrement que ceux qui ont une meilleure situation. Les pauvres, les femmes et les populations autochtones; ceux qui sont moins capables de prendre soin d'eux-mêmes(enfants, personnes âgées, handicapés) et d'autres groupes qui ne sont pas protégés par le droit national de compensation des terres (ceux qui n'ont pas de droits fonciers ou d'utilisation; communautés d'accueil et membres de la communauté tant dans la zone d'origine après la réinstallation) sont souvent sensibles aux difficultés et peut-être moins en mesure que les autres groupes de reconstruire leur vies après la réinstallation. Cependant, l'étendue, la nature et la gravité de leur vulnérabilité peut varier considérablement. Le projet PMR II peut affecter ces groupes vulnérables de plusieurs façons :

- Dans les zones rurales, l'expropriation des terres agricoles, toutefois limitée, aurait un impact sur les ménages pauvres ayant peu de ressources productives. Ceux sans titres fonciers seront touchés plus fortement que ceux qui ont des titres fonciers.
- Dans les zones urbaines, les zones résidentielles varient en termes de niveau de revenu, niveau de vie, de durée de résidence et d'appartenance ethnique ou régionale. Les terrains à acquérir sont souvent habités par des squatters, familles à faible revenu, ou des nouveaux migrants. Le coût élevé des terrains urbains, conjugué à une croissance rapide de la population, produit des pénuries chroniques de logements abordables dans de nombreuses villes. Les projets nécessitant la démolition de logements-en particulier de logements sociaux-peut facilement exacerber le problème de logement pour les ménages touchés sans droits de propriété et ayant des ressources limitées.

5.10. Estimation des besoins en terres

Avec les linéaires indicatifs des tracés et des emprises, il est possible de faire une estimation des besoins en terres.

Tableau 3 : Estimation des Besoins en Terres

Composante	Activités prévues	Linéaire indicatif(Km)	Surface nécessaire (ha)	Surface nécessitant indemnisation (ha)
G1	Pénétrante Sud Tunis	9,0	25,0	4,0
G2	Voie X4 entre voie X et X20 y compris Échangeur X4-x20	3,5	28,0	20,7
S1	Pénétrante Nord Sud de la ville de Sfax	27,9	93,0	27,5
S2	Dénivellement de 8 carrefours sur la rocade km 4 de la ville de Sfax	-	4,4	2,0
S3	Doublement de la RR 27 entre Nabeul et Kélibia et réalisation de la rocade de Korba	60,0	120,0	78,5
S4	Déviation de Zarzis MC 109-118-117 en 2*2 voies	20,8	109,5	104,9
Total		121,2	379,9	237,6

5.11. Estimation du nombre de PAPs

Pour les personnes affectées par le projet (PAPs), il faut souligner que leur nombre exact ne sera connu de façon exacte que lors des enquêtes de terrain par un recensement au moment de la réalisation des Plans de réinstallation. La décision finale d'optimisation sur le tracé permettra de diminuer le nombre des PAPs.

Toutefois, il est possible d'avoir une idée générale sur la probabilité de réinstallation (avec des ratios de PAPs par hectare par exemple, compte tenu des impacts potentiels par zone) si on prend en compte les zones ciblées par le projet et la nature des activités, comme suit

Tableau 4 : Estimation du nombre de personnes affectées, par tronçon (zone)

Composante	Activités prévues	Linéaire indicatif (Km)	Besoin estimatif des terres à acquérir (ha)	Nombre de PAP estimé	
				Ménage	Personnes
G1	Pénétrante Sud Tunis	9,0	4	45	80
G2	Voie X4 entre voie X et X20 y compris Echangeur X4-x20	3,5	20,7	90	90
S1	Pénétrante Nord Sud de la ville de Sfax	27,9	27,5	266	478
S2	Dénivellement de 8 carrefours sur la rocade km 4 de la ville de Sfax	-	2	87	200
S3	Doublement de la RR 27 entre Nabeul et Korba y compris la Rocade de Korba	28,0	33,5	600	1200
	Doublement de la RR 27 entre Korba et Menzel Témime	23,0	45	800	1800
	Doublement de la RR 27 entre Menzel Témime et Kélibia	9,0			
S4	Déviation de Zarzis MC 109-118-117 en 2*2 voies	20,8	104,9	330	1402
Total		121,2	237,6	2218	5250

6. OBJECTIFS ET PRINCIPES REGISSANT LE PROGRAMME DE REINSTALLATION

A ce stade de développement du projet pour lequel l'information détaillée pour certains sous-projets n'est pas encore disponible, le présent rapport servira de document cadre pour le projet PMR-II. Il sert notamment à établir les objectifs et principes de la réinstallation, ses modalités organisationnelles, et les mécanismes pour toute activité liée à la réinstallation qui s'avèreraient nécessaires lors de la conduction des activités du projet.

Quand toutes les informations les personnes affectées par le projet, sont connues, des plans d'action de réinstallation (PAR) ou des Plan d'action de réinstallation abrégés (PARA) spécifiques pour chaque sous-projet seront préparés si la sévérité/qualité des impacts de(s) sous-projet(s) le nécessite.

Les objectifs de ce cadre correspondent à ceux statué dans le no. 6 de la BEI sur la réinstallation involontaire, à savoir :

- Éviter, ou tout au moins réduire dans toute la mesure du possible, les déplacements de population induits par un projet en réexaminant sa conception.
- Atténuer les incidences sociales négatives découlant de la perte de biens ou de restrictions liées à l'utilisation de terrains a) en accordant des compensations appropriées ou en fournissant d'autres moyens de subsistance, indépendamment de la légalité de l'occupation desdits terrains et b) en veillant à ce que les mesures de relogement soient mises en œuvre en consultation véritable avec les personnes touchées sur la base de leur participation informée.
- Aider les personnes déplacées à améliorer leurs conditions de vie ainsi que leurs moyens de subsistance, ou tout au moins à rétablir ces derniers.

Toute personne directement affectée socialement et/ou économiquement par le projet PMR II est qualifiée de personne affectée par le projet (PAP). Celles-ci peuvent souffrir de (i) une relocalisation ou une perte d'habitat, (ii) une perte de biens ou d'accès à ces biens, (iii) une perte de source de revenu ou de moyen d'existence, que les personnes affectées aient ou non à se déplacer sur un autre site, et enfin (iv) la restriction involontaire de l'accès à des parcs définis comme tels juridiquement, et à des aires protégées entraînant des conséquences négatives sur les moyens d'existence des personnes déplacées.

Ce cadre doit donc couvrir toutes les activités du projet, et s'appliquer à toutes les personnes affectées par le projet quel que soit leur nombre, la sévérité des impacts, et si oui ou non les personnes affectées par le projet ont un titre foncier légal. Etant donné que la réinstallation affecte souvent les groupes les plus vulnérables et marginalisés (économique, politique et/ou socialement), le CPR doit être particulièrement sensible aux impacts que la réinstallation involontaire pourrait avoir sur ces groupes. Ceux-ci incluent donc, les pauvres, les femmes, les personnes n'ayant pas de terre, les personnes âgées, les enfants, les minorités ethniques, ou les personnes ayant certains handicaps physiques ou mentaux.

Le cadre de politique de réinstallation inclut les mesures garantissant que les personnes déplacées sont :

- a) informées des options qui leur sont ouvertes et des droits se rattachant à la réinstallation ;
- b) consultées, soumises à plusieurs choix et informées des alternatives réalisables aux plans technique et économique ; et

- c) pourvues rapidement d'une compensation effective au coût intégral de remplacement pour les pertes de biens directement attribuables au projet.

7. METHODOLOGIE DE PREPARATION ET DE MISE EN ŒUVRE

La BEI, dans son manuel environnemental et social (version 9.0) publié le 2/12/2013, met l'accent sur la complexité du processus de réinstallation, et sur l'importance de consulter une variété de parties prenantes comme les personnes affectées par le projet, le promoteur, les communautés hôtes et les agences gouvernementales. Inclure dès le départ toutes les parties prenantes pertinentes est nécessaire afin d'assurer que les impacts négatifs soient atténués et que les potentiels bénéfices de la réinstallation soient durables.

La méthodologie a consisté à collecter et à analyser la documentation portant sur le l'environnement du projet, son contexte, sur le cadre législatif et réglementaire régissant l'environnement en générale. Un accent particulier est mis sur la gestion foncière en Tunisie, les politiques environnementales et les politiques de déplacement des populations ainsi que leur mise en parallèle avec les politiques opérationnelles de la BEI.

Dans sa conception, des rencontres et des consultations ont été menées auprès de différents acteurs impliqués dans la mise en œuvre du projet (DGPC, DREHAT, Ministères et Services concernés, Collectivités régionales, acteurs sociaux, populations) ; et dans la gestion de l'environnement et des ressources naturelles.

Aussi, des visites de terrain ont été effectuées au niveau de toutes les composantes du Projet MR II pour établir un état des lieux et d'évaluer la nature et l'ampleur des impacts potentiels, des acquisitions de terrain, l'estimation et la caractérisation des impacts et pertes potentielles. L'information détaillée sera fournie après le recensement lors de l'établissement des PAR.

Par ailleurs, le CPR doit établir : (i) les principes de réinstallation et de compensation, (ii) les modalités organisationnelles, (iii) le cadre légal ainsi que les procédures à suivre, les droits et les procédures générales, (iv) les critères de conception appliqué pour chaque sous-projet. Le cadre est préparé conformément aux normes politiques du gouvernement tunisien et aux exigences de la BEI.

8. ESTIMATION DU COUT DE COMPENSATION DES INDEMNISATIONS DES PAPs DU PMR II

N°comp	Projet	Gouvernorat	Total L/Gt	Coût réalisation							
				Coût Marché	VP	VM	Cont + Res+ expro	SAV	Total	Budget tunisien	BEI
	<u>Voiries Grand Tunis</u>										
G1	Mise en 2x3 voies de la Pénértrante Sud et de décongestion de la Sortie Sud	Tunis Ben Arous	9,0	170 000	11900	11900	19770	167	214 405	123390	91015
G2	Voie X4 entre voie X et X20 yc ech. X4-X20	Tunis	3,5	40000	2800	2800	31525	40	77165	42441	34724
	S/ Total Voiries Grand Tunis 2 projets	3 gouvernorats	12,5	210000	14700	14700	51295	207	291570	165831	125739
	<u>Voiries Structurantes</u>										
S1	Pénértrante Nord Sud de la Ville de Sfax	Sfax	27,9	113 000	7 910	7 910	28400	110	157806	89318	68488
S2	Dénivellation de 8 carrefours sur la Rocade Km 4 de la Ville de Sfax	Sfax		163000	5465	11410	6400	200	187200	107640	79560
S3	Doublement MC27 du PK 27 au PK 80 entre Nabeul et Kélibia L: 49 km yc rocade de Korba L:13 km	Nabeul	60,0	172000	3440	12040	65600	150	253610	143416	110194
S4	Rocade de Zarzis (RR110-RR117-RR118-RR109) gt Médenine	Médenine	20,8	33 000	990	2310	12700	50	49210	27066	22145
	S/ Total Voiries Structurantes 4 projets	3 gouvernorats	108,7	481000	33670	17805	113100	510	647826	367440	280387
	TOTAL GENERAL 6 projets	6 gouvernorats	122,2	691 000	32 505	48 370	164395	717	939396	533271	406125

9. CONTEXTE LEGAL ET INSTITUTIONNEL DE LA REINSTALLATION AU REGARD DE LA LEGISLATION NATIONALE

9.1. Droit de propriété dans la législation tunisienne : Principes et exceptions

Le droit de propriété a été toujours considéré comme un droit sacré. Il est strictement protégé entre les particuliers et à l'égard du pouvoir public depuis le pacte fondamental du 10 septembre 1857. En effet, l'article premier de ce pacte disposait qu' *« une complète sécurité est garantie formellement à tous nos sujets, à tous les habitants de nos États, quelles que soient leur religion, leur nationalité et leur race. Cette sécurité s'étendra à leur personne respectée, à leurs biens sacrés et à leur réputation honorée. Cette sécurité ne subira d'exceptions que dans les cas légaux dont la connaissance sera dévolue aux tribunaux. »*

L'article 86 de la constitution du 26 avril 1861 disposait que *« tous les sujets du royaume tunisien, à quelque religion qu'ils appartiennent ont droit à une sécurité complète quant à leurs personnes, leurs biens et leur honneur, ainsi qu'il est dit à l'article 1er du Pacte Fondamental. »*

La constitution de la République Tunisienne de 1959, promulguée par la loi n°59-57 du 1^{er} juin 1959, a maintenu le même principe. Son article 14 dispose que *« le droit de propriété est garanti. Il est exercé dans les limites prévues par la loi »*.

La constitution de 2014 a encore confirmé ce caractère naturel du droit de propriété. Son article 41 énonce que *« le droit de propriété est garanti, il ne peut y être porté atteinte que dans les cas et avec les garanties prévues par la loi »*.

La Constitution est le texte fondamental qui institue les différents organes composant l'État. Elle se situe au sommet de la hiérarchie des normes juridiques. Ces normes doivent lui être conformes. Les droits qu'elle prévoit, garantit et protège, constituent à leurs tour les droits fondamentaux des citoyens. Toutes les autres législations qui les règlementent doivent lui être conformes.

Ainsi, la politique foncière tunisienne a été conçue et orientée dans ce sens. Plusieurs textes ont été adoptés, à la veille de l'indépendance, pour remplacer les anciennes tenures foncières confuses et ne garantissant pas le droit de propriété et notamment les terres collectives et les terres habous par leur reconversion en tenures aboutissant à la propriété individuelle, claire, franche et totale. Une politique volontariste d'immatriculation obligatoire ou cadastre adoptée depuis 1964 par le décret-loi n°64-3 du 20 février 1964 est venue renforcer l'immatriculation facultative en vigueur depuis la loi foncière du 1er juillet 1885.

En attendant la généralisation de l'immatriculation, un système administratif de preuve des droits fonciers a été mis en place. Il s'agit du certificat possessoire pour les propriétaires dépourvus d'actes de propriété, du certificat d'attribution des terres collectives de culture et des titres d'attribution des terres habous.

Le Code des Droits Réels (CDR) promulgué en 1965 affirme en son article 20 que *« nul ne peut être contraint de céder sa propriété, sauf dans les cas prévus par la loi et moyennant une juste indemnité »*.

Il est certain que l'affirmation des droits des citoyens dans des textes solennels constitue un élément majeur de protection. Même la loi en vigueur sur l'expropriation prévoit que ce mécanisme de dépossession forcée *« est prononcée à titre exceptionnel et moyennant une compensation équitable et avec les garanties prévues par la présente loi »*.

9.2. Principes clés liés à l'expropriation

9.2.1. Développements de la législation relative à l'expropriation

Toutefois et comme dans la majorité des pays, il peut être soumis à certaines restrictions pour l'intérêt général notamment par le recours du pouvoir public à son expropriation pour cause d'utilité publique contre une juste indemnisation.

La réglementation de l'expropriation a débuté par le décret du 9 mars 1939. Ce décret a été abrogé et remplacé par la loi n°76-85 du 11 août 1976. Cette loi a été amendée et complétée par la loi n°2003-26 du 14 avril 2003, qui a à son tour été abrogée et remplacée par la loi n°2016-53 du 11 juillet 2016, portant expropriation pour cause d'utilité publique, qui est venue fixer les principes, les règles et les procédures administratives et judiciaires en matière d'expropriation des immeubles pour réaliser les composantes du PMR II qui ont un caractère d'utilité publique. Elle a été suivie par les textes d'application suivants :

- le décret gouvernemental n°2017-332 du 28 février 2017, portant fixation de la composition et du fonctionnement de la commission nationale chargée de fixer les critères déterminant la valeur financière des immeubles nécessaires à la réalisation des projets publics, leurs composants et les modalités de leur révision ainsi que leur actualisation,
- l'arrêté du chef du gouvernement du 1er mars 2017, fixant le montant de la valeur des acquisitions d'immeubles au profit de l'Etat soumis à l'autorisation du chef du gouvernement,
- l'arrêté du chef du gouvernement du 13 mars 2017, portant fixation des documents du dossier d'expropriation pour cause d'utilité publique,
- l'arrêté du chef du gouvernement du 13 mars 2017, portant fixation de la composition de la commission des acquisitions au profit des projets publics et les procédures de son fonctionnement.

Cette loi et ses textes d'application, qui forment le nouveau cadre juridique pour l'acquisition des terres, l'indemnisation, la résolution des conflits et les procédures de recours, a fixé :

- les principes de base de l'expropriation,
- l'objet de l'expropriation,
- les procédures et les organes chargés de l'expropriation,
- le mode de fixation de l'indemnisation et de son acquittement.

Elle a aussi consacré le principe de rétroactivité de la loi en appliquant certaines de ses dispositions à des expropriations engagées sous l'égide des lois antérieures de 1976 et de 2003.

9.2.2. Principes de base de l'expropriation

Tout d'abord, l'expropriation ne peut intervenir que pour l'utilité publique. Tout projet ne répondant pas au critère de l'utilité publique ne peut pas bénéficier de ce mécanisme exceptionnel de transfert de propriété.

Ensuite, elle ne peut être prononcée qu'au profit de l'Etat, des collectivités locales, des établissements et des entreprises publiques que leurs lois constitutives y habilitent à l'instar des agences foncières publiques et les autres établissements et entreprises publics dans le cadre de leurs missions d'intérêt général prévues par leurs lois de création mais par l'intermédiaire de l'Etat qui leur cédera l'immeuble exproprié. Cela implique qu'aucun autre organisme qu'il soit public et surtout privé n'est habilité à exproprier les biens des particuliers.

L'expropriation est un mécanisme exceptionnel c'est qu'il n'en est fait recours que dans l'impossibilité de procéder à l'acquisition amiable. L'article 2 de la loi 2016-53 stipule que « *l'expropriation pour cause d'utilité publique est prononcée à titre exceptionnel* ».

L'expropriation est toujours conditionnée au paiement de la valeur de l'immeuble exproprié, qu'elle soit amiable ou à dire des tribunaux compétents. Le même article 2 de la même loi prévoit que « *l'expropriation pour cause d'utilité publique est prononcée à titre exceptionnel et moyennant une compensation équitable et avec les garanties prévues par la présente loi* ».

La prise de possession de l'immeuble exproprié n'est pas automatique. Elle est conditionnée au règlement de l'indemnité d'expropriation. L'article 5 de la loi n°2016-53 prévoit expressément que « *L'expropriation pour cause d'utilité publique est prononcée moyennant une indemnité fixée à l'amiable ou par voie judiciaire selon les règlements de la présente loi. La prise de possession des immeubles expropriés peut se faire après consignation ou paiement d'une indemnité provisoire selon le cas.* » Le dernier alinéa de l'article 10 de la loi 2016-53 est plus explicite dans ce domaine. Il prévoit clairement que « *La prise de possession des immeubles expropriés par l'expropriant ne peut se faire qu'après consignation ou paiement de l'indemnité provisoire fixée par l'expert des domaines de l'Etat ou par l'expert judiciaire chargé par la partie concernée du projet.* »

L'expropriation ne peut survenir que par un acte de Gouvernement suite à un contrôle juridictionnel de conformité du but, de l'objet et des procédures de l'expropriation. L'article 8 de la même loi stipule que « *l'expropriation pour cause d'utilité publique est prononcée par décret gouvernemental présenté au tribunal administratif pour avis, le décret devra mentionner la nature de l'immeuble et le projet à réaliser* ».

La nouvelle loi n°2016-53 a pris en compte et les intérêts de l'exproprié et ceux de l'Administration ou du projet.

Pour sauvegarder les intérêts légitimes de l'exproprié et la nécessité de subvenir à ses besoins urgents tel que déplacement ou source de revenus, son article 35 prévoit qu'« en cas d'échec sur un accord amiable sur la valeur de l'indemnité et en l'attente d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée l'exproprié peut demander au tribunal de première instance saisi le retrait du montant consigné à son profit dans la limite de l'offre de l'expropriant à condition d'accomplir au préalable les formalités d'inscription ou de publicité ».

L'inscription concerne les immeubles immatriculés en application des dispositions de l'article 305 du CDR. La publicité porte sur tous les immeubles, immatriculés ou non. Cette publicité se déroule en trois étapes : avant et après la parution du décret d'expropriation :

D'abord, et selon l'article 19 de la loi n°2016-53, « la commission procède à la publicité de l'intention d'exproprier, par affichage et par dépôt d'une liste descriptive comportant les noms des propriétaires ou présumés tels, le plan parcellaire du projet, la valeur de l'indemnité provisoire des immeubles nécessaires à sa réalisation, les plantations, les bâtiments et les constructions tels que fixées par l'expert désigné, aux sièges du gouvernorat de la délégation, de la commune, de la direction régionale des domaines de l'Etat et des affaires foncières du lieu de l'immeuble et au siège des services régionaux de la partie concernée par le projet pour **une période de deux mois** ».

Ensuite, après la parution du décret et en application des articles 24 et 25 de la loi n°2016-53, le gouverneur procède à l'affichage du décret aux lieux sus-indiqués **pendant un mois** et

chaque « *propriétaire ou présumé tel doit se présenter au gouverneur dans les délais du dépôt du décret pour présenter les titres de propriété de l'immeuble exproprié, et dans le même délai il est tenu d'informer le gouverneur ou l'expropriant des noms des locataires et des détenteurs de droits grevant l'immeuble exproprié* ».

Enfin et dans le cas où l'exproprié « *ne présente pas de titre de propriété ou si le titre présenté ne paraît pas régulier, la publicité se fait par la transmission d'une liste indiquant la situation de l'immeuble exproprié, sa superficie et le nom du présumé propriétaire au gouverneur territorialement compétent pour procéder à son affichage aux sièges susvisés pendant deux mois. A l'expiration de ce délai, si aucune opposition n'a été notifiée au gouverneur, l'indemnité est versée au propriétaire présumé au vu d'un état « néant » et d'un certificat d'affichage délivré par le gouverneur. En cas d'opposition, le Gouverneur établit un état des oppositions et l'adresse à l'expropriant. Il appartient alors aux parties intéressées de faire trancher leur litige par la juridiction compétente.* »

Quant aux intérêts de l'Administration ou du projet telle que l'urgence des travaux, l'article 27 de la même loi dispose que « *nonobstant leur situation foncière ou leur contenance, la prise de possession des immeubles expropriés se fait suite à une demande de l'expropriant par ordonnance du président du tribunal de première instance territorialement compétent et après délivrance de :*

- une copie du décret d'expropriation pour cause d'utilité publique,
- la preuve de la consignation de l'indemnité proposée par l'expropriant à la trésorerie générale de la République Tunisienne,
- la notification d'offre de l'Administration à l'exproprié,
- une copie du rapport d'expertise élaboré par l'expropriant avec le rapport (d'expertise de la valeur du bien à exproprier) prévue à l'article 20 de la loi 2016-53;
- une copie du rapport de la commission (commission des acquisitions au profit des projets publics) prévue à l'article 16 de la loi 2016-53»

9.2.3. Objet de l'expropriation

L'expropriation porte sur tout immeuble appartenant à des particuliers, qu'ils soient des personnes physiques ou morales, et tout droit réel le grevant.

L'article 4 de la loi 2016-53 dispose que :« *l'expropriation peut porter sur :*

- *les immeubles nécessaires pour le projet (d'utilité) publique à accomplir ainsi que les immeubles nécessaires à assurer la valeur de ce projet et de sa bonne exploitation, et l'installation des aménagements, des bâtiments réservés aux services chargés de l'entretien et le maintien de sa durabilité ;*
- *les terrains voisins au projet qui peuvent être exploités à l'aménagement de son environnement et sa protection contre l'étalement urbain ;*
- *les immeubles nécessaires à l'exécution des programmes d'aménagement, d'équipement, de réhabilitation, d'habitat, ainsi que ceux nécessaires à la création de réserves foncières prévus par l'Etat ou les collectivités locales ou attribués aux établissements ou entreprises publiques au sein ou hors des zones urbaines conformément aux lois et règlements en vigueur ;*
- « *les immeubles nécessaires pour assurer l'exécution des programmes et des plans*

d'aménagements approuvés² ;

- *« les constructions menaçant ruine que les occupants ou les propriétaires n'ont pas démolie et représentent une menace à la santé ou pour la sécurité publique ou celles comprises dans les programmes d'aménagement de rénovation et réhabilitation approuvés ;*
- *les immeubles menacés de catastrophes naturelles dont il est nécessaire de transférer leurs propriétés au profit de l'Etat ou des collectivités locales ou ceux affectés à la réalisation des établissements de protection ;*
- *les immeubles ayant un caractère archéologique ou patrimonial ou historique ;*
- *tous les droits réels qui grèvent lesdits immeubles ». Ces droits réels ont été listés par le Code des Droits Réels (CDR). L'article 12 du CDR, promulgué par la loi n°65-5 du 12 février 1965 fixe la liste exhaustive des droits réels immobiliers. Il s'agit de la propriété, l'enzel, le kirdar, la rente d'enzel et la rente du kirdar (abrogés) ; de l'usufruit, du droit d'usage ; du droit d'habitation; du droit de superficie; de l'emphytéose, des servitudes; des privilèges et des hypothèques.*

Toutefois, la loi n°2016-53 ne vise pas le fonds de commerce qui, selon l'article 189 du code de commerce promulgué par la loi 59-129 du 5 octobre 1959 comprend *« les biens mobiliers affectés à l'exercice d'une activité commerciale, ... obligatoirement la clientèle et l'achalandage etsauf dispositions contraires, tous autres biens nécessaires à l'exploitation du fonds, tels que l'enseigne, le nom commercial, le droit au bail, le matériel, l'outillage, les marchandises, les brevets, marques de fabrique, dessins et modèles, droits de propriété littéraire et artistique »*. Ces éléments sont beaucoup plus importants en valeur que les bâtiments qui les abritent.

Elle ne vise pas aussi les autres droits de propriétés intellectuelles, telles que les obtentions végétales, les appellations d'origine contrôlées, les indications de provenance et le mode de production biologique.

La loi n°99-30 du 5 avril 1999 a institué un système de culture selon le mode biologique c'est-à-dire le mode de produire des produits agricoles naturels ou transformés sans utilisation de produits chimiques de synthèse. L'agriculteur bio doit adopter les prescriptions spéciales et obligatoires d'un cahier des charges et soumettre son exploitation à un système particulier de contrôle et de certification.

La loi n°99-42 du 10 mai 1999, relative aux semences, plants et obtentions végétales a défini les obtentions végétales comme étant *« les variétés végétales nouvelles, créées ou découvertes et résultant d'un processus génétique particulier ou d'une composition particulière des processus héréditaires et différentes de tout autre groupe végétal et qui constituent une entité autonome eu égard à sa capacité multiplicative. »*

Son article 15 dispose que *« l'autorité compétente assure la protection des obtentions végétales lorsque ses obtenteurs ou leurs ayants droit le demandent »*.

La protection de l'obtention peut être demandée par toute personne de nationalité tunisienne, par toute personne étrangère à condition d'application du principe de la réciprocité.

² Dans ce domaine, l'article 19 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, dispose que *« le décret d'approbation du plan d'aménagement emporte déclaration d'utilité publique des travaux projetés »*.

L'article 17 de la loi n°99-57 du 28 juin 1999, relative aux appellations d'origine contrôlée et aux indications de provenance des produits agricoles dispose que « *l'appellation d'origine contrôlée et l'indication de provenance sont des droits pour tous les exploitants agricoles au pays, à la région ou parties de régions à condition de se conformer aux règles de production exigées par cette appellation ou indication* ».

Le mode de production biologique, les obtentions végétales, les appellations d'origine contrôlée et les indications de provenance sont conçues pour donner des rendements meilleurs, une qualité sanitaire et une plus-value meilleure que ceux de l'agriculture conventionnelle.

Le problème se pose en cas d'expropriation de terrains agricoles dont les propriétaires ou exploitants disposent de tels droits.

L'article 12 de la loi n° 87-30 du 12 juin 1987 relative aux baux ruraux stipule que « *tout bail d'un bien rural sera résilié sur tout ou partie de ce bien lorsqu'il devient nécessaire, à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique. Dans ce cas, le preneur peut prétendre à une indemnité pour la valeur résiduelle des investissements réalisés sur la partie objet de l'expropriation. Cette indemnité sera calculée selon les règles suivies en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique et prélevée sur le montant global de l'indemnité d'expropriation* ».

Il en est de même pour les cas de superposition des composantes des domaines publics. En principe, ces cas ne posent pas de problèmes légaux. Mais des problèmes pratiques de libération de la partie concernée par le projet au profit des travaux et éventuellement de réimplantation, de réparation des équipements endommagés et de remise de l'état des lieux peuvent surgir. Il sera prudent d'en tenir compte lors du calcul des compensations.

Enfin, le cas d'un conflit entre la loi n°2016-53 et la loi n°83-87 du 11 novembre 1983 relative à la protection des terres agricoles est possible. Cette dernière loi exige en effet le changement de la vocation agricole avant tout usage non agricole de la terre, tel le cas du DPR. La loi n°2016-53 n'a pas dispensé de tels projets d'utilité publique de l'application des dispositions de la loi n°83-87 pour plus de cohérence et de respect des normes en vigueur. Cette dispense évite d'éventuels retards dans l'exécution du projet dans le cas où les services concernés par la protection des terres agricoles se tiennent à la stricte application de la loi. Elle aura pour effet de démontrer le souci des autorités publiques à appliquer la loi comme le reste des personnes. Les services concernés du MEHAT doivent prendre les dispositions nécessaires pour éviter de tels retards dus à la nécessité de changer la vocation agricole des terres incluses dans l'emprise du projet.

9.2.4. Procédures de l'expropriation

Il est communément admis, partout dans le monde où l'expropriation est possible mais en respectant les droits et la loi, que les procédures de l'expropriation sont généralement complexes et nécessitent du temps car il s'agit de retirer un droit sacré en recourant à des règles exorbitantes aux règles conventionnelles de cession de la propriété. Aussi, généralement, la personne expropriée n'est pas concernée par l'intérêt général et ne tire pas de profits directs du projet. Au contraire, elle subit ses effets négatifs. Elle se trouve contrainte à céder son bien par référence à l'intérêt général et par l'obligation de se soumettre aux règles impératives de la loi.

L'article 557 du Code Tunisien des Obligations et des Contrats, promulgué par le décret du 15 décembre 1906, stipule qu'« *entre l'intérêt général et l'intérêt particulier, il faut préférer l'intérêt général, s'il n'y a aucun moyen de les concilier* ».

La loi de l'expropriation ne permet à l'exproprié que le droit de contester le montant ou la nature de l'indemnité d'expropriation. Par contre, elle met en place une série de procédures qui garantissent, d'un côté la légalité de l'acte et de l'autre les droits légitimes de l'exproprié :

- a. L'information du public et de l'exproprié : la loi n°2016-53 accorde une attention particulière à l'information de l'exproprié. Pour ce faire, elle a prévu plusieurs mesures, dont notamment :
 - *l'affichage par dépôt d'une liste descriptive comportant les noms des propriétaires ou présumés tels ;*
 - *la publicité à travers les moyens de communication auditifs et écrits ;*
 - *l'affichage du texte du décret d'expropriation ;*
 - *l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'exproprié.*
- b. Les travaux préliminaires à l'expropriation : Il s'agit des enquêtes, levés topographiques, réunions d'information que l'expropriant est appelé à exécuter. Toutefois, l'article 11 de la loi n°2016-53 prévoit la possibilité de charger « *l'expert des domaines de l'Etat ou un ou plusieurs experts judiciaires nommés par ordonnance judiciaire afin de fixer la valeur financière des immeubles nécessaires à la réalisation du projet ainsi que les plantations, les bâtiments et les constructions existants, et elle peut charger un ou plusieurs experts judiciaires nommés par ordonnance judiciaire. Et pour cela l'Administration concernée peut obtenir les ordonnances judiciaires nécessaires pour accéder à toutes les parties de l'immeuble à exproprier* ». L'opposition à cette valeur doit être faite par le propriétaire ou le présumé tel auprès de la CAPPP dans un délai de 15 jours à partir de la publication de l'intention d'exproprier ».
- c. La Commission des Acquisitions au Profit des Projets Publics (CAPPP) : L'article 16 de la loi 2016-53 stipule qu'« *il est créé dans chaque gouvernorat une commission administrative permanente dénommée « Commission des Acquisitions au Profit des Projets Publics » chargée, sous la présidence du Gouverneur ou de son représentant, d'accomplir toutes les procédures préliminaires de proposition du projet du décret d'expropriation pour cause d'utilité publique au niveau de la région* ». Cette CAPPP est donc chargée d'accomplir toutes les procédures préliminaires de l'expropriation et notamment selon l'article 19 de la même loi d'« *ordonner à la partie concernée du projet de charger l'office de la topographie et du cadastre ou des géomètres, d'établir les plans de morcellement définitifs des immeubles à exproprier partiellement et les plans définitifs concernant les immeubles non immatriculés* » et de « *procéder à la publicité de l'intention d'exproprier* ».
- d. La publication de l'intention d'exproprier : Cette démarche revient à la CAPPP selon le paragraphe 2 de l'article 19 de la loi n°2016-53 qui dispose que la publicité de l'intention d'exproprier « *se fait par affichage et par dépôt d'une liste descriptive comportant les noms des propriétaires ou présumés tels, ...* ». Selon le même paragraphe, « *La publicité se fait également par les moyens de communication auditifs et écrits* ».

Le décret gouvernemental d'expropriation : L'article 8 de la loi n°2016-53 dispose que « *L'expropriation pour cause d'utilité publique est prononcée par décret gouvernemental présenté au tribunal administratif pour avis, le décret devra mentionner la nature de l'immeuble et le projet à réaliser* ». La publication du décret se présente comme le meilleur moyen légal d'information pour l'exproprié qui est appelé à respecter ses dispositions même si elles portent atteinte à ses intérêts.

L'article 545 du COC dispose que « *lorsque la loi a été publiée et que le délai fixé pour sa mise à exécution est écoulé, l'ignorance de ladite loi n'excuse pas, ...* ».

L'article 2 de la loi n°93-64 du 5 juillet 1993, relative à la publication des textes au Journal officiel de la République tunisienne (JORT) et à leur exécution prévoit que « *les textes législatifs et réglementaires sont exécutoires cinq jours après le dépôt du Journal officiel dans lequel ils sont insérés, au siège du gouvernement de Tunis* ».

- e. L'affichage du décret gouvernemental d'expropriation : La publication du décret au JORT n'est pas suffisante. Pour assurer l'information de l'exproprié, l'article 24 de la loi n°2016-53 affirme que « *l'expropriant adresse une copie du décret d'expropriation dès sa parution avec une copie du plan de morcellement définitif ou une copie du plan définitif selon le cas, au gouverneur territorialement compétent afin d'afficher le texte du décret au siège du gouvernement, de la délégation, de la commune, et de la direction régionale des domaines de l'Etat et des affaires foncières, pour permettre au public de prendre connaissance pendant un mois* ». Cette mesure permet de se rapprocher beaucoup plus de l'exproprié, car elle se fait dans les lieux publics les plus visités.
- f. L'information par les moyens de communication grand public : le même article 24 susvisé oblige l'exproprié de procéder à l'information par les moyens de communication écrits et auditifs c'est-à-dire la presse et la radio.
- g. L'information de l'exproprié personnellement : Enfin, la loi exige d'informer l'exproprié personnellement. Le même article 24 dispose en son paragraphe 2, que « *l'expropriant adresse aussi une lettre recommandée avec accusé de réception à l'exproprié et à tout autre ayant droit relatif à l'immeuble dont les droits sont inscrits, pour les informer de la valeur de l'indemnité provisoire* ».

9.2.5. Expertise des immeubles à exproprier

S'agissant d'une opération de cession d'un bien, elle suppose la reconnaissance de la nature de ce bien, sa consistance, sa valeur, les droits réels éventuels qui le grèvent et son propriétaire. Pour se faire, l'expropriant « *charge l'expert des domaines de l'Etat afin de fixer la valeur financière des immeubles nécessaires à la réalisation du projet ainsi que les plantations, les bâtiments et les constructions existants* ». Il peut aussi « *charger un ou plusieurs experts judiciaires nommés par ordonnance judiciaire* ». En cas de difficultés pour accéder au bien à exproprier, l'expropriant « *peut obtenir les ordonnances judiciaires nécessaires* » à cet effet. L'article 12 de la loi n°2016-53 spécifie que l'expertise « *... tiendra compte surtout de :*

- *la nature de l'immeuble ;*
- *l'utilisation effective de l'immeuble à la date de la publication de décret d'expropriation ;*
- *la comparaison avec les prix courants dans la même région de l'expropriation.* »

Ces dispositions sont confirmées davantage par l'article 13 de la loi n°2016-53 qui dispose que « *la valeur financière des immeubles nécessaires à la réalisation du projet public, quel que soit leurs vocations ainsi que les plantations, les bâtiments et les constructions existants, est fixée en référence à leurs natures, leurs exploitations et leurs situations urbaines en vue des révisions en cours des outils de planification urbaine selon le cas* ». Pour assurer la transparence de ces critères, leur fixation se fait par une commission nationale présidée par le ministre chargé des domaines de l'Etat. La composition et le fonctionnement de cette commission sont fixés par le décret gouvernemental n°2017-332 du 28 février 2017.

Une grille des critères déterminants la valeur financière des immeubles à exproprier est prévue sur avis d'une commission nationale dont la composition et le fonctionnement ont été fixés par le décret susvisé n°2017-332 du 28 février 2017. Ces procédures doivent être complétées par l'approbation du chef du gouvernement dans les cas où la valeur des acquisitions d'immeubles au profit de l'Etat excède la somme de un million de dinars.

9.2.6. Apports de la loi n°2016-53 du 11 juillet 2016

La nouvelle loi n°2016-53 du 11 juillet 2016 a introduit plusieurs modifications par rapport à l'ancienne loi n°2003-26. En effet, une analyse détaillée du contenu de cette nouvelle loi a dégagé ce qui suit:

- La prise de possession du bien immeuble exproprié est plus facile dans la loi 2016-53 que dans la loi n°2003-26, car :
 - ✓ *l'article 2 de la loi n°2003-26 stipulait que " L'expropriant ne peut prendre possession des immeubles expropriés que moyennant paiement ou consignation d'une juste et préalable indemnité ", ce qui nécessitait des délais très long en cas de recours à la justice ;*
 - ✓ *le § 3 de l'Article 10 de la loi n°2016-53 stipule que " La prise de possession des immeubles expropriés par l'expropriant ne peut se faire qu'après consignation ou paiement de l'indemnité provisoire fixée par l'expert des domaines de l'Etat ou par l'expert judiciaire chargé par la partie concernée du projet ", ce qui ne nécessite désormais plus aucun délai.*
- Les estimations de référence de l'immeuble à exproprier est complètement centralisée dans la loi n°2016-53 par rapport à la loi n°2003-26, ce qui accélère le processus d'évaluation des indemnités à verser :
 - ✓ *la loi n°2003-26 estimait la valeur de l'immeuble par référence aux déclarations faites par les contribuables au cours des trois années précédant l'opération d'expropriation ou à des évaluations rendues définitives en vertu des lois fiscales ;*
 - ✓ *la loi n°2016-53 a institué une commission nationale présidée par le ministre chargé des domaines de l'Etat, qui fixe les critères déterminants la valeur financière des immeubles à exproprier, leurs composants et les modalités de leur révision ainsi que son actualisation tous les cinq ans et quand cela est nécessaire . L'approbation de la grille des critères se fait par décret gouvernemental.;*

La loi n°2016-53 a tout de même imposé une plus grande attention aux droits de l'exproprié :

- par une réduction des délais de mise en vigueur des intérêts de retard que l'expropriant doit verser à l'exproprié :
 - ✓ *1 mois au lieu de 6 mois dans le cas de l'amiable, et*

✓ 2 mois au lieu de 6 mois dans le cas judiciaire ;

- par l'inscription de l'immeuble immatriculé au registre foncier une fois notifiée l'offre de l'administration à l'exproprié, une fois présentées une copie du rapport d'expertise élaboré par l'expropriant et une copie du rapport de la CAPPP et une fois consignée l'indemnité proposée par l'expropriant ;

9.3. Procédures préliminaires à l'expropriation

Ces procédures sont effectuées au niveau national et au niveau régional. L'intervention du niveau national s'effectue en amont et à l'aval du niveau régional.

Tout d'abord, il faut rappeler que la loi 2016-53 désigne la partie habilitée à exproprier par deux vocables ou deux parties ou institutions : la partie concernée par le projet ou la demanderesse et l'expropriant qui est matériellement le ministère chargé des domaines de l'Etat et légalement le chef du gouvernement qui signe le décret d'expropriation et ordonne sa publication au JORT.

9.3.1. Interventions au niveau régional

Elles s'effectuent par la CAPPP et par le Gouverneur.

L'intervention d'autres entités ou personnes est possible car l'article 2 de l'arrêté du chef du gouvernement du 13 mars 2017, portant fixation de la composition de la CAPPP et les procédures de son fonctionnement donne la possibilité au président de la commission de faire appel à toute autre personne dont la présence est jugée utile pour la participation, avec avis consultatif aux travaux de la commission.

9.3.1.1. Intervention de la CAPPP

Cette commission a été instituée par la Loi n°2016-53 du 11 juillet 2016 qui a abrogé la Commission de Reconnaissance et de Conciliation (CAPPP) qui avait été instituée par la Loi n°2003-26 du 14 avril 2003, qui modifiait et complétant la loi n°76-85 du 11 août 1976 portant refonte de la législation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle est chargée :

- d'accomplir toutes les procédures préliminaires de proposition du projet du décret d'expropriation pour cause d'utilité publique au niveau de la région,
- d'ordonner à la partie concernée du projet de charger l'office de la topographie et du cadastre ou des géomètres, d'établir les plans de morcellement définitifs des immeubles à exproprier partiellement et les plans définitifs concernant les immeubles non immatriculés,
- de procéder à la publicité de l'intention d'exproprier. Cette publicité se fait par affichage et par dépôt d'une liste descriptive comportant les noms des propriétaires ou présumés tels, le plan parcellaire du projet, la valeur de l'indemnité provisoire des immeubles nécessaires à sa réalisation, les plantations, les bâtiments et les constructions tels que fixées par l'expert désigné, aux sièges du gouvernorat de la délégation, de la commune, de la direction régionale des domaines de l'Etat et des affaires foncières du lieu de l'immeuble et au siège des services régionaux de la partie concernée par le projet pour une période de deux mois. La publicité se fait également par les moyens de communication auditifs et écrits,
- de recevoir les oppositions de « tout propriétaire ou présumé tel dont le nom ne figure pas sur la liste descriptive comportant les noms des propriétaire ou présumé tels, inscrire

- et étudier ces oppositions dans un registre de reconnaissance ouvert à cet effet »,
- de procéder, éventuellement et à la demande de l'exproprié, aux enquêtes nécessaires sur les lieux,
- de noter dans le registre de reconnaissance l'identité de toute personne acceptant l'offre de l'Administration,
- d'entamer l'élaboration des dossiers nécessaires pour l'accomplissement des formalités des contrats, et
- de transmettre une copie du registre de reconnaissance à l'expropriant avec un rapport motivé des oppositions, de toutes demandes et d'un certificat prouvant le dépôt et la publication,

La composition de la CAPPP a été fixée par l'arrêté du chef du gouvernement du 13 mars 2017.

9.3.1.2. Intervention du Gouverneur

Selon l'arrêté du chef du gouvernement du 13 Mars 2017 susvisé, le gouverneur ou son représentant préside la CAPPP.

En cas d'opposition du propriétaire ou présumé tel, le gouverneur doit prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de l'ordonnance judiciaire et garantir l'accès à l'immeuble sans perturbations.

Il procède à l'affichage de la liste indiquant la situation de l'immeuble exproprié, sa superficie et le nom du présumé propriétaire au siège du gouvernement, de la délégation et du tribunal cantonal territorialement compétent.

En cas d'opposition au présumé propriétaire par suite à l'affichage en question, le gouverneur établit un état des oppositions et l'adresse à l'expropriant.

9.3.2. Intervention du niveau national

Cette intervention est assurée, comme il a été susmentionné, par la partie concernée par le projet représentée dans le cas d'espèce par le MEHAT et par l'expropriant, représenté dans le cas d'espèce par le Secrétaire d'Etat aux Domaines de l'Etat et aux Affaires Foncières.

9.3.2.1. Rôles de la partie concernée par le projet ou maître d'ouvrage

Les rôles du MEHAT consistent à :

- charger l'expert des domaines de l'Etat afin de fixer la valeur financière des immeubles nécessaires à la réalisation du projet ainsi que les plantations, les bâtiments et les constructions existants. Elle peut aussi charger un ou plusieurs experts judiciaires nommés par ordonnance judiciaire ;
- transmettre le dossier d'expropriation à l'expropriant avec le rapport d'expertise élaboré à cet effet. Les documents composants le dossier d'expropriation ont été fixés par l'arrêté du chef du gouvernement du 13 mars 2017. Ces documents obligatoires sont les suivants :
 - ✓ *une note détaillée et précise sur les aspects techniques et financiers du projet ou du programme qui démontre clairement le caractère d'utilité publique ;*
 - ✓ *des plans de situation du projet en 10 exemplaires qui indiquent les circonscriptions territoriales des collectivités locales concernées ;*
 - ✓ *le plan parcellaire général du projet en 10 exemplaires qui indique les limites du projet et les parcelles nécessaires à son exécution ;*

- ✓ *un état indicatif des parcelles nécessaires à la réalisation du projet en 10 exemplaires, indiquant les numéros de parcelles selon le plan parcellaire, leurs situations, leurs superficies, leurs natures juridiques, leurs vocations, les noms de leurs propriétaires ou les propriétaires présumés, leurs valeurs et les droits qui les grèvent ;*
- ✓ *les pièces prouvant la propriété des immeubles nécessaires à la réalisation du projet (contrats de propriété, actes de décès, certificats de propriété si l'immeuble est immatriculé, les arrêtés de liquidation des Habous ou le décret qui accorde la personnalité morale au groupe, les jugements judiciaires...) ;*
- ✓ *le rapport d'expertise élaboré par l'expert des domaines de l'Etat ou par un ou plusieurs experts judiciaires nommés par ordonnance judiciaire ;*
- ✓ *les enquêtes nécessaires et tous documents obtenus pouvant aider les membres de la commission des acquisitions au profit des projets publics concernée à la détermination de l'état matériel et juridique des immeubles à exproprier ;*
- ✓ *un certificat de nomination du représentant du maître d'ouvrage à la commission des acquisitions au profit des projets publics ;*
- consigner l'indemnité provisoire, telle que fixée par l'expert désigné ;
- payer l'indemnité d'expropriation.

9.3.2.2. Rôles de l'expropriant

L'expropriant est le Secrétaire d'Etat aux Domaines de l'Etat et aux Affaires Foncières. L'article 2 de l'arrêté du chef du gouvernement du 13 mars 2017, portant fixation des documents du dossier d'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit que « *Le maître d'ouvrage adresse une demande concernant les immeubles nécessaires à la réalisation du projet au ministère chargé des domaines de l'Etat accompagnée du dossier de l'expropriation.* ». La loi de 2016 spécifie les domaines d'intervention de l'expropriant.

Il est chargé notamment de :

- recevoir le dossier d'expropriation transmis par la partie concernée du projet, le vérifie et l'adresse au gouverneur du lieu des immeubles à exproprier (articles 17 et 18 de la loi 2016-53) ;
- procéder, après réception des rapports définitifs des travaux de la CAPPP, à l'élaboration du projet de décret d'expropriation (article 23 de la loi 2016-53) ;
- demander l'inscription du décret d'expropriation au registre foncier (article 26 de la loi 2016-53) ;
- demander la prise de possession des immeubles expropriés par ordonnance du président du tribunal de première instance territorialement compétent (article 27 de la loi 2016-53) ;
- proposer l'offre de la partie concernée par le projet à l'exproprié. en cas d'acceptation, il consigne le consentement de celui-ci (article 29 de la loi 2016-53) ;
- rétrocéder les immeubles expropriés qui n'ont pas été utilisés pour la réalisation des travaux d'utilité publique mentionnés dans le décret d'expropriation à leurs propriétaires initiaux sur leur demande à formuler dans un délai de deux ans à partir de la date susvisée, dans le cas où un délai de cinq ans à partir de la date du décret d'expropriation, (article 41 de la loi 2016-53) ;

- présider la commission nationale chargée de fixer les critères³ déterminant la valeur financière des immeubles nécessaires à la réalisation des projets publics, leurs composants et les modalités de leur révision ainsi que leur actualisation (article 1er du décret gouvernemental n° 2017-332 du 28 février 2017) ;
- recevoir, de la part du président de la CAPPP, une copie du registre de reconnaissance avec un rapport motivé des oppositions, de diverses demandes et d'un certificat prouvant le dépôt et la publication (article 5 de l'arrêté du chef du gouvernement du 13 mars 2017).

9.4. Transfert de la propriété de l'immeuble exproprié à l'expropriant

Ce transfert est subordonné, en premier lieu et conformément à l'article 8 de la loi n°2016-53, à la parution du décret d'expropriation. L'article 10 de ladite loi confirme ce principe en déclarant que « *Nonobstant toutes les situations ainsi que tous les cas pétoires, la propriété est transférée à l'expropriant par l'effet du décret d'expropriation tout en tenant compte des dispositions de l'article 305 (nouveau) du code des droits réels pour les immeubles immatriculés soumis à l'effet constitutif de l'inscription* ». Cet article 305 du CDR, conçu pour lutter contre le gel des titres fonciers qui fait que la situation matérielle et réelle de l'immeuble immatriculé ne correspond pas aux informations contenues dans le titre foncier, a conditionné le transfert de la propriété acquise à l'inscription de l'acte sur le titre concerné.

Mais, même si le transfert est automatique, l'article 5 de la loi n°2016-53 conditionne la prise de possession de l'immeuble exproprié à la « *consignation ou paiement d'une indemnité provisoire* ». L'article 27 de ladite loi la conditionne aussi à « *une demande de l'expropriant par ordonnance du président du tribunal de première instance territorialement compétent et après délivrance :*

- *d'une copie du décret d'expropriation pour cause d'utilité publique,*
- *de la preuve de la consignation de l'indemnité proposée par l'expropriant à la trésorerie générale de la République Tunisienne,*
- *de la notification d'offre de l'Administration à l'exproprié,*
- *d'une copie du rapport d'expertise élaboré par l'expropriant avec le rapport (d'expertise) prévue à l'article 20 de la présente loi,*
- *d'une copie du rapport de la commission (CAPPP) prévue à l'article 16 de la présente loi »*

Mais, cette prise de possession n'est pas toujours aisée, c'est pourquoi, l'article 28 de la loi n°2016-53 charge expressément le gouverneur de la région du lieu de l'immeuble exproprié de « *prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de l'ordonnance citée et garantir l'accès à l'immeuble sans perturbation* »

9.5. Principes directeurs de l'indemnisation des biens expropriés

Le Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire a la mission, en coordination avec le ministère des Domaines de l'État et des Affaires Foncières, d'assurer

³ Ce terme « critères » est particulièrement mal choisi, car il aurait fallu plutôt utiliser le terme de « barèmes », qui pourraient être établis scientifiquement en se basant sur les données géoréférencées des cartes du ministère de l'Agriculture (Cartes Agricoles Régionales et Cartes Régionales de Protection des Terres Agricoles) et des PAUs et PADs du ministère de l'Équipement.

l'acquisition pour cause d'utilité publique des biens immobiliers nécessaires à l'exécution de ses projets.

Pour ce faire, et après une préalable identification des terrains constituant l'emprise foncière du site d'utilité publique projeté, une expertise domaniale déterminera la valeur vénale des dits terrains. Une fois fixée, cette valeur vénale sera notifiée sous forme d'offre administrative d'acquisition aux propriétaires selon le registre foncier pour les terrains immatriculés ou présumés tels pour les autres terrains (avec ou sans titre de propriété).

En vue de la compensation équitable des différentes personnes affectées, les directions d'expertise du MDEAF établissent des barèmes **basés sur les prix du marché** selon la région, les typologies des constructions, leurs surfaces, les aménagements, des plantations, les cultures et la vocation des terrains etc. Les compensations attribuées à chaque PAP seront précisées dans les PARs.

L'expropriation pour cause d'utilité publique s'effectue *« moyennant une compensation équitable »*. Elle est fixée à l'amiable ou, à défaut, à dire d'experts. Elle peut être provisoire ou définitive. Son retrait est subordonné à l'inscription de l'immeuble exproprié au nom de l'Etat.

9.5.1. Compensation en nature

Cette compensation, qui était jusque là toujours en numéraire, peut aussi désormais être effectuée en nature selon la nouvelle loi. Le §2 de l'article 5 de la loi n°2016-53 stipule en effet qu' *« exceptionnellement on peut conclure un accord avec le propriétaire de l'immeuble sous forme d'une compensation en nature, si l'expropriation concerne des terres agricoles soumises aux réglementations de protection et dans les limites des réserves disponibles »*.

Du côté des réglementations de protection, il y a lieu de souligner que toutes les terres agricoles sont soumises à pareilles règlementations, conformément à la loi n°83-87 du 11 novembre 1983 relative à la protection des terres agricoles. Il en est de même pour les terres incluses dans les périmètres publics irrigués, classées en zones d'interdiction c'est à dire ne pouvant être utilisées qu'à des fins agricoles.

La principale limite à la compensation en nature réside donc dans la disponibilité des réserves en terres domaniales agricoles. La compensation en nature est soumise aux mêmes expertises en plus de la détermination des soultes.

9.5.2. Indemnisation en numéraire

Elle est déterminée, soit à l'amiable, soit par voie judiciaire.

9.5.2.1. Indemnisation à l'amiable

L'article 29 de la loi n°2016-53 dispose que *« l'indemnité est fixée à l'amiable si les propriétaires ou les expropriés acceptent l'offre de l'expropriant »*. Toutefois, le paiement de cette indemnité reste subordonné à :

- l'acceptation définitive de l'offre de l'expropriant et la conclusion d'un accord synallagmatique,
- la non opposition des autres ayants droits ou des tiers,
- la régularité de la propriété c'est-à-dire qu'elle doit être franche et totale,
- l'inscription de l'immeuble exproprié à au registre foncier dans le cas où il est immatriculé ou au sommier de consistance des biens domaniaux dans le cas contraire.

9.5.2.2. Indemnisation par voie judiciaire

En cas de refus de la proposition de l'expropriant, l'article 30 de la loi 2016-53 dispose que *« l'indemnité est fixée par voie judiciaire sur demande de la partie la plus diligente, notamment si l'exproprié n'a pas accepté ou n'a pas été informé par l'offre de l'expropriant ou s'il y a un litige sur le fond du droit ou de la qualité des requérants. L'indemnité ainsi fixée est opposable à tout ayant-droit éventuel à quelque époque il se manifeste »*. Une fois fixée par le juge, elle sera définitive, mais son paiement est subordonné à l'inscription de l'immeuble exproprié au registre foncier dans le cas où il est immatriculé, ou au sommier de consistance des biens domaniaux dans le cas contraire.

9.6. Mécanismes judiciaires

L'intervention de la justice accompagne tout le processus de l'expropriation. Elle débute par l'examen du projet de décret et se termine par la prise de possession de l'immeuble exproprié.

9.6.1. Intervention du tribunal administratif

L'article 8 de la loi n°2016-53 stipule que *« L'expropriation pour cause d'utilité publique est prononcée par décret gouvernemental présenté au tribunal administratif pour avis, »*. Cet avis porte sur la vérification de l'exactitude des procédures et la justification de l'utilité publique.

Aussi et naturellement, le tribunal administratif intervient en cas de recours pour excès de pouvoir intenté par l'exproprié ou toute personne ayant qualité pour agir. L'article 31 de la loi 2016-53 le confirme.

9.6.2. Prise de possession des immeubles expropriés

Cette prise de possession ne peut se faire, selon l'article 10 (§3) de la loi 2016-53 qu'après consignation ou paiement de l'indemnité provisoire fixée par l'expert des domaines de l'Etat ou par l'expert judiciaire chargé par la partie concernée du projet. La désignation de l'expert judiciaire nécessite l'intervention du tribunal compétent.

La prise de possession par recours à la justice a même un effet rétroactif (article 44 de la loi n°2016-53).

9.6.3. Fixation judiciaire de la valeur financière

La partie concernée par le projet peut charger un ou plusieurs experts judiciaires nommés par ordonnance judiciaire (article 11 de la loi 2016-53) pour la fixation la valeur financière des immeubles nécessaires à la réalisation du projet

9.6.3.1. Accès aux immeubles expropriés

En cas de refus de l'exproprié de l'accès à l'immeuble à exproprier, l'article 19 de la loi n°2016-53 prévoit que la partie concernée par le projet peut obtenir les ordonnances judiciaires nécessaires pour accéder à toutes les parties de l'immeuble à exproprier, pour permettre à l'Office de la Topographie et du Cadastre ou à des géomètres d'établir les plans de morcellement définitifs des immeubles à exproprier partiellement et les plans définitifs concernant les immeubles non immatriculés.

9.6.3.2. Fixation judiciaire de l'indemnité d'expropriation

L'article 30 de la loi n°2016-53 stipule que « *l'indemnité est fixée par voie judiciaire sur demande de la partie la plus diligente notamment si l'exproprié n'a pas accepté ou n'a pas été informé par l'offre de l'expropriant ou s'il y a un litige sur le fond du droit ou de la qualité des requérants.* ».

9.6.4. Compétence des juridictions de l'ordre judiciaire en matière d'expropriation

L'article 31 de la loi n°2016-53 dispose que « *Les actions liées à l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'exception du recours pour excès de pouvoir, sont de la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire avec ses différents degrés prévus au code des procédures civiles et commerciales* ». En la matière, ces tribunaux comprennent les tribunaux de première instance, les cours d'appels et la cour de cassation. Les actions en rapport peuvent être pétitoires, possessoires ou portant sur le montant des indemnités d'expropriation.

9.6.4.1. Vérification de l'incompatibilité des experts

En cas de recours à l'expertise judiciaire, le tribunal doit s'assurer que les experts ne soient pas choisis parmi les personnes suivantes, conjoints ou proches parents :

- « *les propriétaires et les locataires des immeubles désignés au décret d'expropriation,*
- *les détenteurs des droits réels sur les immeubles expropriés,*
- *tous les autres ayants droits ou prétendants à des droits sur l'immeuble,*
- *d'une façon générale toute personne pouvant être récusée en vertu des articles 96 et 108 du code des procédures civiles et commerciales* ».

9.6.4.2. Urgence des expertises

Le §2 de l'article 32 de la loi n°2016-53 dispose que « *... le tribunal s'assure que les experts tiennent compte de l'état d'urgence de l'accomplissement de leurs missions et la présentation de leurs rapports.* ».

9.6.5. Retrait de l'indemnité provisoire d'expropriation

L'article 35 de la loi n°2016-53 stipule qu' « *En cas d'échec sur un accord amiable sur la valeur de l'indemnité et en l'attente d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée l'exproprié peut demander au tribunal de première instance saisi le retrait du montant consigné à son profit dans la limite de l'offre de l'expropriant...* ».

9.6.6. Paiement de l'indemnité

Le paiement de l'indemnité d'expropriation est subordonné :

- à l'inscription préalable de la mutation de la propriété des immeubles expropriés,
- à l'accomplissement des formalités de publicité, et
- à l'obtention d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée.

Les deux premiers cas s'appliquent lorsque l'indemnité est fixée à l'amiable.

La loi n°2016-53 distingue entre les immeubles immatriculés ou en cours de l'être, et les ceux qui sont sans titre ou dont les titres ne sont pas clairs. Du fait de l'effet constitutif de l'inscription, le paiement est subordonné à l'inscription de la mutation au registre foncier.

Si l'immeuble est sans titre ou dont le titre n'est pas clair, l'indemnité est versée au propriétaire présumé après l'accomplissement des formalités de publicité prévues par l'article 38 de la même loi.

Le retard de paiement dû à l'expropriant engendre des intérêts de retard. Par contre, l'indemnité est prescrite « *après quinze ans à compter de la date de la parution du décret d'expropriation.* »

9.7. Intervenants dans le processus d'expropriation

Etant une opération complexe, l'expropriation fait intervenir les différentes parties concernées.

9.7.1. Acteurs principaux de l'expropriation

9.7.1.1. Partie concernée par le projet

L'article 11 de la loi n°2016-53 stipule que « *la partie concernée par le projet charge l'expert des Domaines de l'Etat afin de fixer la valeur financière des immeubles nécessaires à la réalisation du projet....* ». Selon le même article, la partie concernée par le projet peut charger un ou plusieurs experts judiciaires nommés par ordonnance judiciaire. Dans le cas d'espèce, il s'agit essentiellement de la Direction Générale des Ponts et Chaussées (DGPC) qui s'appuie sur l'Unité de gestion par objectifs pour le suivi de la Réalisation des Projets des Autoroutes et la libération d'emprise des projets des voiries structurantes des villes, dont les attributions ont été fixées par le décret n° 2013-2898 du 10 juillet 2013, joint en annexe.

La Direction Générale des Affaires Foncières, Juridiques et du Contentieux du MEHAT appuie la DGPC en matière foncière et de coordination avec les autres intervenants lors du déroulement de l'opération de l'expropriation et de la Réinstallation (voir § 13.1.2).

9.7.1.2. Expropriant

L'expropriant assure les tâches suivantes :

- Il reçoit le dossier d'expropriation avec le rapport d'expertise élaboré à cet effet,
- Il l'adresse au gouverneur de la région qui le transmet à son tour à la CAPPP,
- dès la réception du dossier et suite aux travaux de la commission, il procède à l'élaboration du projet de décret,
- Une fois publié, il adresse une copie du décret d'expropriation dès sa parution avec une copie du plan de morcellement définitif ou une copie du plan définitif selon le cas, au gouverneur territorialement compétent afin d'affichage,
- Il informe par lettre recommandée avec accusé de réception l'exproprié et tout autre ayant droit de la valeur de l'indemnité provisoire,
- Il sollicite la prise de possession des immeubles expropriés par suite à une demande de l'exproprié par ordonnance du président du tribunal de première instance territorialement compétent,
- Il approuve l'acceptation amiable de l'exproprié de l'indemnité d'expropriation,
- il peut demander au tribunal compétent de fixer définitivement l'indemnité d'expropriation (article 30 de la loi 2016-53),
- Il est informé des oppositions résultant des opérations d'affichage,
- Il a la faculté de rétrocéder l'immeuble exproprié non utilisé dans le but du décret d'expropriation dans un délai de cinq ans.

9.7.1.3. Exproprié

Son rôle est important. En plus de l'opposition au principe de l'expropriation de son immeuble, il peut :

- recourir à la justice selon les principes généraux du droit pour s'opposer légalement à l'expropriation,
- exiger l'acquisition de l'immeuble en entier en cas d'expropriation partielle et de toute propriété foncière devenue inexploitable par l'effet de l'expropriation,
- s'opposer aux résultats des travaux de la CAPPP dans les cas où ils ne satisfassent pas ses doléances,
- demander à procéder à toutes visites sur les lieux par la CAPPP pour la vérification de ses prétentions,
- accepter l'offre de l'expropriant ou la refuser,
- recourir à la justice pour fixer l'indemnité définitive,
- demander au tribunal de première instance saisi, le retrait du montant consigné à son profit dans la limite de l'offre de l'expropriant,
- reprendre son immeuble en cas de non utilisation dans les conditions de l'article 41 de la loi 2016-53,
- demander l'indemnisation en nature dans les conditions du § 2 de l'article 5 de la même loi.

9.7.1.4. Gouverneur

Le Gouverneur ou son représentant doit, selon le §2 de l'article 19 de la loi n°2016-53, afficher le texte relatif à l'intention d'exproprier pour permettre au public de prendre connaissance pendant 60 jours.

Il doit aussi, selon l'article 22 de la loi n°2016-53 et l'arrêté du chef du gouvernement du 13 mars 2017 :

- présider la CAPPP et diriger ses travaux,
- afficher l'intention d'exproprier,
- envoyer les résultats à l'expropriant,
- afficher le texte du décret d'expropriation au siège du gouvernorat, de la délégation, de la commune, et de la direction régionale des domaines de l'Etat et des affaires foncières, pour permettre au public de prendre connaissance pendant un mois. A cet effet, il peut faire également à l'information par les moyens de communication écrits et auditifs,
- refaire l'affichage en cas d'absence de preuves tangibles de propriété,
- dresser l'état des oppositions et l'envoyer à l'expropriant.

9.7.1.5. CAPPP

L'article 16 de la loi n°2016-53 a créé, dans chaque gouvernorat, une commission administrative permanente dénommée « *Commission des Acquisitions au Profit des Projets Publics* », chargée, sous la présidence du Gouverneur ou son représentant, d'accomplir toutes les procédures préliminaires de proposition du projet du décret d'expropriation pour cause d'utilité publique au niveau de la région. La loi portant fixation de la composition de cette commission et les procédures de son fonctionnement, celles-ci ont été fixées par l'arrêté du chef

du gouvernement du 13 mars 2017. Ses attributions ont été indiquées au parag. 4.7.1.1 du présent document.

9.7.1.6. L'Office de la Topographie et du Cadastre

Il est le technicien de la procédure d'expropriation. A ce titre, il est notamment chargé :

- de délimiter l'emprise et l'axe du projet,
- d'établir les plans et les états parcellaires,
- d'établir les plans de morcellement définitifs des terrains à exproprier partiellement et les plans définitifs des parcelles non immatriculées

9.7.2. Autres intervenants

Il s'agit des acteurs dont le rôle n'est pas capital mais nécessaire pour formaliser quelques procédures de l'expropriation.

9.7.2.1. Tribunal Administratif

Il donne son avis au sujet du projet de décret d'expropriation pour contrôler la régularité des procédures et l'utilité publique. Il est compétent aussi en matière de recours pour excès de pouvoir intenté contre le décret d'expropriation.

9.7.2.2. Chef du Gouvernement

Son intervention relève de la pure légalité, puisque l'expropriation s'effectue par décret gouvernemental.

9.7.2.3. Experts judiciaires privés

Ils interviennent lorsque la partie concernée par le projet, l'expropriant, l'exproprié ou les tribunaux en font appel pour déterminer l'indemnité d'expropriation.

9.7.2.4. Tribunaux

Ces tribunaux connaissent, en principe, de toutes les actions ayant trait à l'expropriation : possessoires ou pétitoires. Plus particulièrement, ils sont habilités à :

- délivrer à l'Administration et sur sa demande, les ordonnances judiciaires nécessaires pour accéder à toutes les parties de l'immeuble à exproprier ;
- ordonner la prise de possession des immeubles expropriés suite à une demande de l'expropriant ;
- fixer la valeur de l'immeuble exproprié sur demande de la partie la plus diligente, notamment si l'exproprié n'a pas accepté ou n'a pas été informé par l'offre de l'expropriant ou s'il y a un litige sur le fond du droit ou de la qualité des requérants ;
- recourir à toute expertise jugée nécessaire ;
- connaître de tout litige né des opérations de publicité des résultats des affichages des listes des présumés propriétaires.

9.7.2.5. Commission nationale chargée de fixer la valeur financière des immeubles à exproprier

Cette commission chargée de fixer les critères déterminant la valeur financière des immeubles nécessaires à la réalisation des projets publics, leurs composants et les modalités de leur révision ainsi que leur actualisation tous les cinq ans et quand cela est nécessaire, a été instituée par

l'article 14 de la loi n°2016-53. Le décret gouvernemental n° 2017-332 du 28 février 2017 a fixé sa composition et son mode de fonctionnement.

9.7.2.6. Conservation de la Propriété Foncière

Cette institution intervient à l'aval de l'expropriation et dans les cas où les immeubles expropriés sont immatriculés. Cette intervention est devenue obligatoire suite à l'effet constitutif de l'inscription. L'article 10 de la loi 2016-53 stipule que « nonobstant toutes les situations ainsi que tous les cas pétoires, la propriété est transférée à l'expropriant par l'effet du décret d'expropriation tout en tenant compte des dispositions de l'article 305 (nouveau) du code des droits réels pour les immeubles immatriculés soumis à l'effet constitutif de l'inscription ». Cet article 10 a, selon l'article 47 de la même loi, un effet rétroactif. L'article 36 de la loi 2016-53 prévoit les mêmes dispositions.

9.7.2.7. Recettes des Finances

Leur rôle se limite à l'enregistrement des actes de transfert amiables des propriétés expropriés et des jugements rendus par les tribunaux en la matière.

9.7.2.8. Trésorerie Générale de Tunisie

Elle consigne les indemnités provisoires non acceptées par l'exproprié jusqu'à règlement définitif du litige y afférent.

9.8. Souci de protection de l'environnement et de la nature

Les pouvoirs publics tunisiens ne se sont pas contentés de protéger le droit de propriété et de règlementer son expropriation. Ils ont aussi mis en place des mécanismes pour protéger l'environnement et la nature en général. En effet, la protection de l'environnement en Tunisie est assurée par un arsenal juridique qui reflète une volonté de pallier les problèmes épineux liés à la gestion des ressources naturelles et qui confirme l'engagement du pays à participer avec la communauté internationale à protéger la vie sur terre.

9.8.1. Protection de l'environnement au niveau national

Dans ce cadre et au niveau national, la Tunisie a mis en place des législations relatives :

- à la protection des eaux et du domaine public hydraulique par le code des eaux objet de la loi n°75-16 du 31 mars 1975,
- à la protection des zones urbaines par le code de l'urbanisme objet de la loi n°94-122 du 28 novembre 1994;
- à la protection des terres agricoles par la loi n°83-87 du 11 novembre 1983;
- à la protection des forêts par le code forestier objet de la loi n°88-20 du 13 avril 1988;
- à la conservation des eaux et du sol par la loi n°95-70 du 17 juillet 1995;
- aux déchets et au contrôle de leur gestion et de leur élimination par la loi n°96-41 du 10 juin 1996;
- à la conservation du patrimoine archéologique objet du code promulgué par la loi n° 94-35 du 24 Février 1994;
- à la réglementation des rejets dans le milieu récepteur par le décret n° 85-56 du 2 Janvier 1985;
- à la réglementation des études d'impact sur l'environnement par le décret n°2005-1991 du 11 Juillet 2005;

- à la protection des parcs urbains par la loi n° 2005-90 du 30 Octobre 2005;
- à la protection de la qualité de l'air par la loi n°2007-34 du 4 juin;
- à l'organisation du domaine public routier par la loi n° 86-17 du 07 Mars 1986;

Plusieurs organismes, outre les Administrations publiques et les Communes, ont été aussi mis en place et notamment :

- l'Agence Nationale de la Protection de l'Environnement;
- l'Office National d'Assainissement;
- l'Agence de Protection et d'Aménagement du Littoral;
- l'Agence Nationale de Gestion des Déchets.

9.8.2. Protection de l'environnement au niveau international

Sur le plan international, la Tunisie a adhéré à l'ensemble des conventions et accords internationaux visant la protection de l'environnement et de la nature et notamment :

- la Convention de Vienne pour la Protection de la Couche d'ozone, Vienne Le 22 Mars 1985 (adhésion par la Loi n°89-54 du 14 Mars1989),
- le Protocole de Montréal relatif aux substances qui appauvrissent la couche d'ozone, Montréal Le 16 Septembre 1987 (adhésion par la Loi n° 89-55 du 14 Mars 1989),
- la Convention Cadre des Nations Unies sur les Changements Climatiques signée en 1992, lors du Sommet de la terre, à Rio ratifiée par la Tunisie le 15 Juillet 1993,
- la Convention des Nations Unies sur la Diversité Biologique, Rio De Janeiro le 5 Juin 1992 (ratifiée par la Tunisie par la loi n°93-45 du 3 Mai1993),
- le Protocole De Kyoto, annexé à la Convention Cadre des Nations Unies sur les Changements Climatiques, adopté à Kyoto le 10 Décembre 1997 (adhésion de la Tunisie par la Loi n°2002-55 du 19 Juin2002),
- La Convention de Stockholm sur les Polluants Organiques Persistants, adoptée à Stockholm le 22 Mai 2001, signée par la Tunisie le 23 Mai 2001 (approuvée par la Loi 2004-18 du 15 Mars2004),
- l'adhésion de la Tunisie à l'initiative de Réduction des Emissions Issues de la Déforestation et de la Dégradation Forestière REDD+ En Juin 2013,
- la participation de la Tunisie aux différentes Conférences des Parties relatives à la protection de la nature, COP 21.

9.9. Dispositions relatives à l'information et à la sensibilisation

L'information et la sensibilisation sont assurées par les contacts préliminaires effectués par l'Administration concernée par le projet, c'est-à-dire la DGPC et ses UGPOs chargées de superviser la mise en œuvre des travaux du PMR II.

Par la suite, elles seront réalisées selon les procédures administratives d'information et de publicité murale ou par la voie des moyens d'information écrits ou auditifs comme indiqué dans la loi.

Elles se feront aussi par affichage et par dépôt d'une liste descriptive comportant les noms des propriétaires ou présumés tels, le plan parcellaire du projet, la valeur de l'indemnité provisoire des immeubles nécessaires à sa réalisation, les plantations, les bâtiments et les constructions tels que fixées par l'expert désigné, aux sièges du gouvernorat, de la délégation, de la commune,

de la direction régionale des domaines de l'Etat et des affaires foncières du lieu de l'immeuble et au siège des services régionaux de la partie concernée par le projet pour une période de deux mois.

L'expropriant adressera une copie du décret d'expropriation dès sa parution avec une copie du plan de morcellement définitif ou une copie du plan définitif selon le cas, au gouverneur territorialement compétent afin d'afficher le texte du décret aux lieux susvisés pour permettre au public de prendre connaissance pendant un mois, ce qui est une autre forme de publicité et de sensibilisation.

Il adressera aussi une lettre recommandée avec accusé de réception à l'exproprié et à tout autre intéressé dont les droits sont inscrits, pour les informer de la valeur de l'indemnité provisoire.

La publicité se fera également par les moyens de communication auditifs et écrits lors des opérations préliminaires à l'expropriation et après la parution du décret d'expropriation pour permettre à l'exproprié de s'opposer, de produire les justificatifs de propriété et d'accepter ou de refuser l'offre de l'expropriant.

10. LE CADRE SOCIAL

Le cadre social est une commission régionale au sein du Gouvernorat régional. Il est présidé par le Gouverneur. Il comprend en outre des représentants de l'administration responsable du projet ainsi que des représentants du domaine de l'Etat, des représentants des gouvernements (délégué, Omda, un représentant de la municipalité, etc.).

Le cadre social traitera toutes les PAPs rencontrées lors du recensement ne disposant pas de titres de propriétés formels (acte de propriété, contrat d'achat, etc.) installées sur des terrains privés ainsi que les groupes vulnérables disposant, ou non, de titre de propriétés.

Ces PAPs seront prises en charges par l'administration qui se charge, à travers la commission régionale de les compenser et de leur fournir la compensation ou l'aide nécessaire afin qu'elles puissent retrouver l'équivalent du bien perdu ou la source de revenu équivalente avant le démarrage des travaux y compris tous les frais liés à une éventuelle réinstallation ou à une reprise d'activité.

Dans le cadre social, les occupants et les exploitants informels des immeubles, ainsi que les personnes risquant de perdre des sources de revenus et se trouvant dans l'emprise du projet sont compensés de la même manière que les occupants et les exploitants formels.

11. PRINCIPES DIRECTEURS D'INDEMNISATION, COMPENSATION

Pour l'exécution de ses projets le Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire en coordination avec le ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières figure la mission d'assurer l'acquisition des biens immobiliers pour cause d'utilité publique.

Pour ce faire, et après une préalable identification des terrains constituant l'emprise foncière du site de l'utilité publique projetée, une expertise domaniale déterminera la valeur vénale des dits terrains.

La valeur vénale ainsi fixée, sera notifiée sous forme d'offre administrative d'acquisition aux propriétaires selon le registre foncier pour les terrains immatriculés ou présumés tels pour les autres terrains (avec ou sans titre de propriété).

En vue de la compensation équitable des différentes personnes affectées, les directions d'expertise du MDEAF établissent des barèmes **basés sur les prix du marché** selon la région, les typologies des constructions, leurs surfaces, les aménagements, des plantations, les cultures et la vocation des terrains etc. Les compensations de chaque PAP seront précisées dans les PARs.

12. REFERENCE AU MANUEL ENVIRONNEMENTAL ET SOCIAL DE LA BEI PUBLIE EN 2013

Selon le Manuel environnemental et social (version 9.0) de la BEI publié le 2/12 2013 qui décrit les standards environnementaux et sociaux de la BEI, un déplacement involontaire signifie que les personnes déplacées n'ont pas d'autre choix que d'abandonner au moins une partie de leurs biens, leur habitation et/ou de perdre une partie de leur source de revenus. Les exigences de la BEI en matière de réinstallation involontaire prévoient « *l'élaboration d'un Plan de réinstallation pour les personnes qui seront déplacées de terre ou de ressources productives plus élevées* ».

L'établissement des PARS est basé sur la participation des personnes affectées et leur compensation pour les pertes subies, de manière à ce que, au minimum, ces personnes ne se retrouvent pas moins bien loties qu'avant le projet. Selon les exigences de la Banque, une procédure d'indemnisation doit être enclenchée lorsqu'un projet nécessite l'acquisition, l'usage ou la restriction d'accès à des terres, des constructions, des infrastructures ou des services, ou encore s'il nécessite l'acquisition, l'usage ou la restriction d'accès à des ressources naturelles appartenant à, ou utilisées par, une communauté ou un groupe de personnes. Toutefois, pour les procédures d'expropriation, ce sont les procédures nationales qui s'appliquent dans la mesure où celles-ci respectent les exigences de la Banque en termes d'indemnisation, de participation des personnes affectées et d'information. Cette politique décrit les impacts ou pertes que peuvent générer ces projets. Lorsqu'un projet implique une réinstallation involontaire, les exigences de la BEI visent à ce que les populations qui « doivent quitter leurs biens soient traitées d'une manière équitable et aient leur part des retombées du projet à l'origine de leur déplacement ».

La Banque Européenne exige un ***Plan de réinstallation*** qui doit s'accompagner de mesures pour s'assurer que les personnes déplacées i) obtiennent après leur déplacement l'appui nécessaire sur une période transitoire suffisamment longue pour qu'elles puissent arriver à restaurer leur mode de vie et leur niveau de vie ; ii) obtiennent de l'aide au développement en plus des compensations accordées, tel que de l'appui pour la préparation des terres, du crédit, de la formation et des opportunités d'emplois.

13. COHERENCE/CONFORMITE ET DIFFERENCES ENTRE LA LOI TUNISIENNE ET LES EXIGENCES DE LA BEI

Le tableau suivant compare les exigences de la BEI relatives à la réinstallation involontaire et la procédure tunisienne d'expropriation, identifie les écarts entre les deux et propose des mesures pour combler ces écarts. En cas de différences entre la législation nationale et les exigences de la BEI, les exigences de la BEI prennent préséance.

Exigences de la BEI	Loi tunisienne	Conformités ou mesures pour corriger les écarts
Principes de base :		
Compensation en nature ou en espèces au coût de remplacement intégral compte non tenu de la dépréciation de l'actif affecté	La compensation est par principe en espèces, et exceptionnellement en nature au cas où l'expropriation porte sur des terres agricoles soumises à des règlements de protection et dans la limite des réserves disponibles.	La politique nationale tunisienne sera applicable sous réserve que le coût proposé par la commission d'expertise soit conforme aux prix du marché.
Mode de calcul des compensations :		
Pour les cultures : tarif basé sur l'âge, l'espèce, le prix en haute saison Pour les terres : tarif basé sur la valeur du marché, frais divers/enregistrements, capacité de production, emplacements, investissements et autres avantages similaires au terrain acquis pour le projet. Pour le bâti : tarif basé sur le coût des matériaux et de la main d'œuvre sur le marché local et sur le coût de remplacement.	La valeur financière des immeubles, quel que soit leur vocation, ainsi que les plantations, les bâtiments et les constructions existants, est fixée par référence à leur nature, leur exploitation et leur situation urbaine. Une commission nationale fixe les critères déterminant cette valeur par référence à une grille approuvée par décret.	La politique nationale tunisienne sera applicable sous réserve que le coût proposé par la commission d'expertise soit conforme aux prix du marché.
Mode de calcul des compensations :		
<i>Sont éligibles à une compensation :</i> ▪ les personnes occupantes ; ▪ les détenteurs de droits formels sur les terres (y compris les droits coutumiers et traditionnels reconnus par la législation du pays). ▪ les personnes qui occupent et (ou) utilisent la terre mais ne détiennent pas de titre officiel pour des raisons objectives (des présumés de propriété).	<i>Sont éligibles à une compensation :</i> ▪ Les propriétaires d'un immeuble immatriculé ; ▪ Les propriétaires d'un immeuble non immatriculé mais qui ont un acte de propriété ; ▪ Les présumés propriétaires d'un immeuble non immatriculé (l'article 38 de la loi n°2016-53 du 11 juillet 2016 prévoit dans ce cas de faire la publicité sur la propriété et s'il n'y a pas objection on procède au	La politique de la BEI sera applicable au travers du Cadre social régional (voir la section 3) qui se charge de compenser et de fournir la compensation ou l'aide nécessaire aux occupants ou résidents et aux exploitants informels rencontrés sur l'emprise du projet afin qu'ils puissent retrouver une autre résidence (cas des

<i>Sont éligibles à une aide à la réinstallation :</i> Les occupants qui n'ont ni de droit formel ni titres susceptibles d'être reconnus sur les terres qu'elles occupent. Ces personnes ne seront pas indemnisées pour la terre mais pour les améliorations apportées au terrain ou les structures telles que des maisons et (ou) des petites entreprises, et peuvent être admissibles à une autre assistance en matière de réinstallation ou de réadaptation.	paiement. S'il y a objection, le tribunal compétent tranche. ▪ Les occupants ou exploitants qui possèdent un contrat de bail⁴, un contrat de location, un fonds de commerce (art. 189 du code de commerce), un droit de propriété intellectuelle (loi n°99-30 du 5 avril 1999 relative à l'agriculture biologique, loi n°99-57 du 28 juin 1999, relative aux appellations d'origine contrôlée et aux indications de provenance des produits agricoles), une obtention végétale (loi n°99-42 du 10 mai 1999, relative aux semences, plants et obtentions végétales, etc.), etc.) ▪ Les occupants informels d'un immeuble appartenant aux domaines de l'état (indemnité en surface après accord du MDEAF).	occupants ou résidents ou une source de revenue équivalente (cas des exploitants) avant le démarrage des travaux y compris tous les frais. Pendant la phase de mise en œuvre et lors de l'évaluation finale ex-post du projet, Les justificatifs seront fournis dans les rapports de mise en œuvre des PARs que toutes les PAPs ont été correctement indemnisées ou réinstallées.
Le titre de propriété n'est pas un critère d'éligibilité obligatoire pour que les PAPs aient une compensation ou une aide à la réinstallation.	Le titre de propriété est obligatoire. A défaut, il y aura recours à la publicité objet de l'article 38 de la loi n°2016-53.	La politique de la BEI sera applicable au travers du Cadre social régional qui se charge de compenser et de fournir l'aide nécessaire aux occupants et aux exploitants informels rencontrés sur l'emprise du projet afin qu'ils puissent retrouver des revenus équivalents à ceux qu'ils avaient avant le démarrage des travaux, y compris les frais d'enregistrement et de déménagement.

⁴Selon l'article 3 du code des droits réels, l'exploitation des immeubles domaniaux agricoles se fait sous forme : 1) D'affectation. 2) De bail et 3) D'Usufruit

L'affectation : les immeubles domaniaux agricoles peuvent être affectés au profit des établissements publics dont les attributions se rapportent à l'enseignement, la formation, la recherche scientifique et la vulgarisation agricole, des entreprises publiques chargées de l'une de ces missions ainsi qu'au profit des structures d'apprentissage dans le secteur agricole (voir détail en annexe 8).

Le bail : les terres domaniales agricoles et les bâtiments qui s'y trouvent sont loués aux enchères publiques, par voie d'appel d'offres ou par entente directe et ce, à des fins d'exploitation. Le bail est conclu sur la base d'un cahier de charge établi par les ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat. (Voir détail en annexe 8).

L'usufruit : les terres agricoles sont exploitées en usufruit soit par les unités coopératives de production agricole soit par les techniciens sortant d'établissement de formation agricole et les jeunes agricoles qui en sont locataires (voir détail en annexe 8).

Tous dégâts ou démolition des immeubles, causés par la procédure d'acquisition du terrain, indépendamment de leurs aspects juridiques et fonciers, sont compensés.	compensations au titre des dégâts ou démolitions de bâtiments sont transférées sur l'indemnité d'expropriation. Les intéressés n'ont de recours que sur cette indemnité (§2 de l'art 10 et art.13 de la loi n°2016-53) l'indemnisation des locataires des immeubles à exproprier est incluse dans l'indemnité d'expropriation. Les locataires ne sont pas indemnisés sur la perte du bien, c'est plutôt le propriétaire qui le sera et qui devra indemniser le locataire. Les locataires des immeubles à exproprier sont indemnisés sur les droits réels qu'ils ont sur le même bien, car les droits réels qui grèvent lesdits immeubles feront également l'objet de l'expropriation (dernier § de l'art. 4, de la loi n°2016-53). Les détenteurs de ces droits, qui peuvent demander des indemnités séparées de celles qui sont dues aux propriétaires, seront informés des propositions les concernant selon les mêmes procédures d'indemnisation (art. 7 de la loi n°2016-53).	L'occupant a droit à une aide à la réinstallation.
Toutes pertes de cultures et de plantation sont compensées pour les exploitants du terrain.	Les pertes de culture et de plantation sont compensées pour les propriétaires et les exploitants formels du terrain. Les exploitants peuvent être : ▪ Les propriétaires du terrain ; ▪ Les personnes qui ont un contrat de location ; ▪ Les exploitants d'un terrain appartenant au domaine de l'état ; Les exploitants informels, ceux qui occupent un terrain privé/domanial qui ne leur appartient pas (sans contrat de location), ne sont pas compensés.	Les exigences de la BEI sont applicables au travers du Cadre social régional qui se charge de compenser et de fournir l'aide nécessaire à l'occupant et l'exploitant informel afin qu'il puisse retrouver des revenus équivalents à ceux qu'ils avaient avant le démarrage des travaux. Lors des missions de suivi et de l'évaluation finale ex-post du projet, la situation des exploitants affectés sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate.
Information et communication:		
Les PAPs sont informées et consultées des options qui leur sont offertes et des droits se rattachant à la réinstallation.	Tous les PAPs ont déjà été informées durant la phase d'études par une campagne d'information et de	Lors de l'élaboration du PAR, des consultations directes seront organisées sous forme de focus-groupes ou

	sensibilisation menée durant les consultations publiques des études d'APS et d'APD du projet⁵) Lors de l'élaboration du PAR, la CAPPP procède à la publicité de l'intention d'exproprier par affichage et par dépôt d'une liste descriptive comportant les noms des propriétaires ou présumés tels, le plan parcellaire du projet, la valeur de l'indemnité provisoire des immeubles nécessaires à sa réalisation, des plantations, des bâtiments et des constructions telle que fixée par l'expert désigné, aux sièges du gouvernorat, de la délégation, de la commune, de la direction régionale des domaines de l'Etat et des affaires foncières, du lieu de l'immeuble et des services régionaux de la partie concernée par le projet pour une période de deux mois. La publicité se fait également par les moyens de communication auditifs et écrits (art 19 de la loi n°2016-53). L'expropriant adresse aussi une copie du décret d'expropriation dès sa parution avec une copie du plan de morcellement définitif ou une copie du plan définitif selon le cas, au gouverneur afin d'afficher le texte du même décret aux endroits susvisés pour permettre au public de prendre connaissance pendant un mois. Il adresse aussi une lettre recommandée avec accusé de réception à l'exproprié et à tout autre ayant droit relatif à l'immeuble dont les droits sont inscrits, pour les informer de la valeur de l'indemnité provisoire (art. 24 de la loi n°2016-53).	d'entretiens individuels avec tous les PAPs (formelles, occupants informels, exploitants, locataires, etc.), que ceux soient dans le cadre légal à travers la CAPPP ou dans le cadre social régional.
Modalités des compensations /indemnisations:		

⁵ Le ministère de l'équipement lance une consultation publique pour l'étude de l'APS du projet (l'avis de consultation est publié sur deux journaux l'une en arabe et l'autre en français et sur le site web et la page Facebook du ministère. Durant la période de consultation, les intéressés peuvent consulter sur place au siège du gouvernorat, des délégations et des municipalités concernées par le projet, le résumé de l'étude et le plan d'ensemble du projet. Ces données sont aussi disponibles sur le site web du ministère de l'équipement "www.equipement.tn". Le résumé de l'étude du projet comporte une présentation du projet, une description de ses composantes, sa situation actuelle et contraintes du site, l'évaluation du trafic sur la route objet du projet, la description des aménagements, le profil en travers type et **un résumé de l'étude impact sur l'environnement**. En cas de plaintes, les intéressés sont invités à remplir le formulaire du registre des observations (présenté en annexe).

Les PAPs qui sont restées sur place, sont pourvues rapidement d'une compensation effective au coût intégral de remplacement pour les pertes des biens directement utilisées par le projet. Les personnes déplacées qui nécessitent une relocalisation, sont pourvues : ▪ d'une aide (des indemnités de déplacement) pendant la réinstallation ▪ de logements ou de terrains à bâtir, ou, selon les exigences posées, de terrains agricoles présentant une combinaison de potentiel productif, d'avantages géographiques et autres facteurs au moins équivalente aux avantages du site antérieur. ▪ d'une aide après déplacement, quand s'avère nécessaire, pour une période transitoire d'une durée fondée sur une estimation raisonnable du temps probable nécessaire au rétablissement de leurs moyens d'existence et de leurs revenus. ▪ d'une aide au développement qui s'ajoute aux mesures de compensation, en cas de perte des sources de revenu, telles que la viabilisation des terrains sur lesquels vont être implantés les structures, des mécanismes de crédit, de formation ou de création d'emplois.	Plusieurs cas se présentent : 1) L'acquisition à l'amiable et la cession volontaire peuvent se faire à <i>titre gratuit</i> ou <i>moyennant une indemnisation</i>. En effet la gratuité de la cession pour de petites parcelles est compensée par un avantage apporté par le projet. 2) L'expropriation se fait obligatoirement par <i>consignation d'une indemnité juste et préalable</i>. 3) Si le projet est réalisé sur une terre domaniale agricole en exploitation par un bail, le bail est résilié sur la partie du bien nécessaire au projet. Dans ce cas, deux mesures de compensation se présentent : a. l'exploitant peut bénéficier d'une indemnité pour la valeur résiduelle des investissements sur la partie objet de l'expropriation. b. l'échange des parcelles agricoles de même valeur est possible. 4) L'Occupation temporaire (accessibilité au projet) : les PAPs sont indemnisées par l'entrepreneur pour couvrir les dégâts causés (abattage d'arbres, démolition de clôture) et il faut remettre la parcelle en état après l'achèvement des travaux. 5) L'occupation temporaire est régie par le décret du 20 août 1885 qui précise que l'occupation temporaire (OT) d'un terrain est autorisée par un arrêté indiquant le territoire où le terrain se situe, le nombre et la nature des parcelles dont il se compose, leur contenance, le nom et le domicile du propriétaire ou présumé tel. 6) Les autorités locales notifient l'arrêté d'OT au propriétaire du terrain ou à son représentant.	▪ Indemnisation intégrale égale à la valeur de remplacement (prix du marché local plus frais d'enregistrement (5 %)). Le paiement doit être reçu par le PAP avant la prise de possession du terrain ou le début des travaux. Le prix du marché est déterminé en fonction des prix de terrains et tous biens avoisinants par l'expert du ministère du domaine de l'état. ▪ La compensation se fait pour tous les biens affectés à la valeur actuelle du marché suffisant pour obtenir des biens équivalents, de façon à garantir aux PAPs le remboursement du manque à gagner des biens à exproprier. ▪ si la partie restante du bien n'est économiquement pas viable, une compensation et une autre forme d'aide à la réinstallation sera fournie comme si la totalité du bien avait été prise. L'estimation de la viabilité économique prend en compte la situation spécifique de chaque PAP en fonction du recensement et de l'enquête sociale.
--	--	---

La compensation pour les pertes des biens doit se faire au coût intégral de remplacement de ces pertes. Le coût de remplacement est la méthode d'évaluation des éléments d'actif qui permet de déterminer le montant suffisant pour remplacer les pertes subies et couvrir les coûts de transaction.	L'indemnité d'expropriation est fixée d'après la valeur de l'immeuble appréciée selon sa consistance et l'usage effectif par comparaison avec les prix pratiqués pour des immeubles comparables situés dans la même zone. L'indemnisation et la compensation des PAPs intègrent toutes les pertes dues au projet et prenant en compte les conditions de vie initiales des PAPs. Il est à noter que tous les frais d'enregistrement de l'immeuble sont à la charge de l'administration expropriante. L'article 20 du Code des droits d'enregistrement et de timbre et textes d'application (CDET) fixe le tarif de 5% des droits proportionnels d'enregistrement.	▪ Le paiement, en cas d'accord à l'amiable, ou la consignation en cas de contentieux juridique, du montant évalué par les experts des Domaines de l'Etat doit être fait avant la prise de possession du terrain par le Maître d'Ouvrage. ▪ La compensation comprend aussi la plus-value apportée aux biens résiduels des PAPs (biens qui ne seront pas concernés par l'expropriation) par l'aménagement de la route.
Budget de réinstallation:		
Le coût de la réinstallation doit faire partie intégrante du budget du projet.	Le coût du projet intègre les coûts d'indemnisation au titre du foncier et des droits réels.	
L'acquisition des immeubles à exproprier ne peut se faire qu'après versement de l'indemnisation et, là où cela s'applique, la fourniture aux personnes déplacées de terrains de réinstallation et d'indemnités de déplacement.	La prise de possession des immeubles expropriés ne peut se faire qu'après consignation ou paiement de l'indemnité provisoire fixée par l'expert des domaines de l'Etat ou par l'expert judiciaire chargé par la partie concernée du projet (art 10 de la loi n°2016-53). La preuve de la consignation de l'indemnité proposée par l'expropriant à la Trésorerie Générale de la République Tunisienne est nécessaire (art 27 de la loi n°2016-53). Exceptionnellement, on pourra conclure un accord avec le propriétaire de l'immeuble sous forme d'une compensation en nature, si l'expropriation concerne des terres agricoles soumises aux réglementations de protection et dans les limites des réserves disponibles (Art.5 §2 de la loi n°2016-53).	Si la prise de possession doit intervenir avant le paiement de l'indemnisation, les montants mentionnés dans le PV des travaux de la CAPPP doivent être consignés. Dans ce cas, l'expropriant doit justifier la raison du non-paiement et en donner les preuves. Même en cas de consignation du montant mentionné dans le PV des travaux de la CAPPP, il faudra s'assurer que l'exproprié n'est pas parmi les personnes qui ont été recensées comme pauvres ou vulnérables au moment de l'étude socioéconomique. Et si c'est malheureusement le cas, des mesures spécifiques devront être prévues pour les accompagner dans leur réinstallation.

Gestion des plaintes:		
Il faut en général privilégier la recherche de règlements à l'amiable, en s'appuyant sur 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	Tout propriétaire ou présumé tel peut s'opposer auprès de la CAPPP qui doit inscrire cette opposition sur un registre et l'étudier. Il peut ensuite porter son litige devant les tribunaux, pour obtenir une meilleure réparation du préjudice que le projet lui a causé.	
Protection des Groupes vulnérables:		
Une attention particulière sera portée aux personnes vulnérables se trouvant sur l'emprise du projet (Handicapés, enfants orphelins, personnes âgées sans revenus, ainsi que les personnes qui ont perdu une grande partie de leurs revenus ou de leurs terrains.	La législation nationale ne prévoit pas de procédures particulières à l'égard des personnes vulnérables.	Ces personnes seront identifiées lors du recensement et un traitement particulier adéquat respectant la dignité humaine leur sera réservé, sous l'égide du Cadre social régional concerné. L'évaluation du PAR devra indiquer les mesures les concernant qui ont été prises.
Mise en place d'un système de suivi évaluation:		
Le promoteur du projet a la responsabilité de mettre en place un système de suivi-évaluation adéquat des activités de réinstallation	La législation tunisienne ne prévoit pas le suivi-évaluation adéquat.	Les exigences de la BEI seront appliquées avec la mise en place d'un mécanisme de suivi. Lors des missions de suivi et de l'évaluation finale ex-post du projet, la situation des PAPs sera observée, afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate.

14. ELIGIBILITE DES PAPS

Les personnes affectées, temporairement ou de façon permanente par la perte d'un immeuble ou une source de revenu liée à la mise en œuvre d'une sous-composante du PMR II, ont droit à une compensation.

14.1. Critères d'Eligibilité

Le recensement et une évaluation sociale des PAPS concernées par les composantes du PMR II, ne peut être effectué qu'une fois l'étude technique achevée, les plans déterminants l'emplacement exact des terrains retenus : ce n'est qu'à ce moment que les superficies à acquérir, leurs natures juridiques ainsi que les propriétaires des parcelles seront finalisés.

14.1.1. Critères d'éligibilité selon le manuel E & S de la BEI

Selon le manuel environnemental et social de la BEI (version 9.0) publié le 02/12/2013 de la Banque Européenne d'Investissement, le bailleur de fonds, parle de « *personne affectée* », ce qui implique l'occupant de bonne ou même de mauvaise foi du terrain.

La norme 6 de ce manuel « *repose sur le respect et la protection des droits à la propriété et à un logement décent, ainsi que du niveau de vie de toutes les populations et communautés concernées. Elle vise à atténuer toutes les incidences négatives suscitées par la perte de leurs biens ou les restrictions imposées à l'utilisation des terrains. Elle a également pour objectif d'aider toutes les personnes concernées à améliorer, ou pour le moins à rétablir leurs anciens moyens de subsistance et niveaux de vie et de les dédommager comme il convient pour les pertes encourues.* », ce qui englobe les occupants à quelque titre qu'ils soient.

Selon la BEI, les personnes affectées par projet peuvent appartenir à l'une des trois catégories suivantes :

- Celles ayant un titre foncier formel sur les terres ; ou les droits d'utilisation des terres ; ou des droits coutumiers ou droits traditionnels sur les terres ;
- Celles qui n'ont ni droit formel, ni titre susceptibles d'être reconnus **sur les terres qu'elles occupent ou exploitent.**
- Les occupants informels (squatters) reçoivent une aide à la réinstallation en lieu et en place de la compensation pour les terres qu'elles occupent ou exploitent, et toute autre aide, en tant que de besoin, aux fins d'atteindre les objectifs énoncés dans la présente politique, à la condition qu'elles aient occupé les terres dans la zone du projet avant une date limite fixée par l'emprunteur et acceptable par la BEI.

Les personnes occupant ces zones après la date limite n'ont droit à aucune compensation pour la perte d'éléments d'actif autres que le foncier.

14.1.2. Critères d'Eligibilité selon la législation tunisienne

La loi n°2016-53 désigne quant à elle l'exproprié comme étant le propriétaire du terrain ou le détenteur d'un droit réel immobilier sur le terrain alors que le manuel environnemental et social

Pour cette législation nationale de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les populations, les communautés et toutes les personnes concernées sont les expropriés, qu'ils soient

propriétaires fonciers ou titulaires de droits réels immobiliers. Mais l'occupant peut être de bonne ou de mauvaise foi.

Concernant les occupants de mauvaise foi, le dernier § de l'article 6 de la loi n°2016-53 est clair. Il stipule en effet qu'« aucune indemnité ne sera octroyée à titre d'indemnisation des droits dus aux actes illégaux accomplis dans le but d'obtenir ladite indemnité. ».

Toutefois, le premier § de l'article 10 de la même loi laisse entendre que la situation de l'occupant de mauvaise foi pourra être examinée, mais dans un cadre social autre que la loi sur l'expropriation. Il annonce expressément « *nonobstant toutes les situations ainsi que tous les cas pétitoires, ...* », où le terme « toutes les situations » peut englober les cas d'occupation illégale.

Le législateur tunisien a également admis la résolution des situations précaires des occupants de bonne foi des terres domaniales agricoles. Le décret n° 2011-3336 du 27 octobre 2011, repris par le décret gouvernemental n° 2015-1870 du 20 novembre 2015, en est un exemple.

Dans un autre domaine, le législateur a même opté pour la régularisation des constructions édifiées en violation de la réglementation en vigueur, c'est-à-dire de mauvaise foi par l'effet de la loi.

Critères d'Eligibilité selon le présent CPR

Partant du premier § de l'article 10 de la loi n°2016-53 et des prescriptions du manuel de la BEI, le présent CPR précise que tous les occupants, à quel titre qu'il soit, des terrains et immeubles expropriés pour la mise en œuvre des composantes du PMR II sont en droit d'être indemnisés par les deux commissions régionales ad hoc existantes :

- CAPPP pour les occupants formels, qui a été instituée par la loi n°2016-53 ;
- Cadre social pour les occupants informels, qui est chargée de trouver des solutions pour réinstaller les occupants informels et à laquelle il sera opportun d'accorder un statut légal.

Les personnes affectées, temporairement ou de façon permanente par la perte d'un immeuble ou d'une source de revenu liée à la mise en œuvre d'un projet, ont droit à une compensation. Les personnes éligibles se retrouvent dans plusieurs catégories : personne affectée ayant un titre de propriété, personne affectée utilisant un bien avec l'accord du propriétaire, personne affectée utilisant un bien illégalement. La compensation est établie suivant les exigences de la BEI et la législation tunisienne applicable.

14.2. Différentes catégories de PAPs éligibles

La matrice d'éligibilité suivante indique les différentes catégories de personnes affectées et les compensations auxquelles elles ont droits en fonction des types de pertes.

Type de perte	Éligibilité	Situation foncière	Compensation
1/Pertes de terre			
1- La perte permanente des terres	- Propriétaire d'un terrain ou d'un immeuble immatriculé, - Présumé propriétaire d'un terrain ou d'un immeuble s'il n'y a pas d'objection sur la propriété après application de l'article 38 de la loi n°2016-53	Terrain ou immeuble immatriculé	- Indemnisation intégrale selon une expertise qui tient compte surtout de : - la nature de l'immeuble, - l'utilisation effective de l'immeuble, - la comparaison avec les prix courants des immeubles similaires situés dans la même région, - sa situation urbaine en vue des révisions en cours des outils de planification urbaine selon le cas.
	Propriétaire d'un terrain ou immeuble en cours d'immatriculation	Terrain ou immeuble en cours d'immatriculation	- Le paiement peut être reçu par la PAP avant l'occupation du terrain ou au début des travaux, à condition que l'indemnité soit fixée à l'amiable et que l'inscription préalable de la mutation de la propriété ait été effectuée ou les formalités de publicité accomplies, selon le cas (art 37 et 38). La valeur financière des immeubles est fixée en référence à leurs natures, leurs exploitations, leurs situations urbaines et la comparaison avec les prix courants dans la région à la date du décret d'expropriation (art 12 et 13). - L'indemnisation en nature possible (art 5 § 2) - Les bâtiments dont une partie a été expropriée seront acquis en entier si les propriétaires le requièrent ou si la partie restante de la propriété foncière est devenue inexploitable par l'effet de l'expropriation (art 9).
	Présumé propriétaire d'un terrain ou d'une construction non immatriculée s'il n'y a pas d'objection après la publicité de la propriété après application des articles 19, 20, 23, 37 et 38 de la loi n°2016-53	Terrain ou immeuble non immatriculés avec un acte de propriété	
	Exploitant d'une terre agricole ou d'un immeuble avec un contrat de bail.	Terrain immatriculé appartenant à un privé	- L'indemnisation sur la perte de culture selon la valeur du marché actuelle et par référence à la grille fixée par la commission nationale et qui dépend de leur type, nature, espèces, de leur âge, la durée de vie productive, etc.). La valeur du marché sera déterminée, soit par l'expert des domaines de l'Etat, soit par un ou plusieurs experts judiciaires nommés par ordonnance judiciaire. - La compensation prendra en compte le temps nécessaire à retrouver des niveaux de production ou de gains équivalents d'avant-projet
		Terrain immatriculé appartenant à l'Etat	
	Opposition à présomption de propriété: application de l'art. 38 § 3	Terrain ou immeuble en cours d'immatriculation	pas d'indemnisation jusqu'au règlement des litiges possessoires par la juridiction compétente
	Occupant informel d'un terrain ou d'un immeuble	- Terrain ou immeuble non immatriculé sans aucune preuve de propriété(après l'application des articles 37 et 38 de la loi n°2016-53) - Terrain ou immeuble sans titres	L'indemnisation de l'occupant informel du terrain sera décidée au cas par cas traité par le Cadre social, en conformité avec les standards de la BEI et les opérations sociales des Gouvernorats.
2- La perte de revenus des terres affectées	- Exploitant propriétaire - Exploitant de la terre agricole avec un contrat de location.	- Terrain immatriculé appartenant au privé. - Terrain immatriculé appartenant au privé.	Indemnisation sur la perte de productions selon la valeur actuelle du marché qui dépend de leur type, nature, espèce, âge, rendements, etc.)

	▪ Exploitant de la terre agricole avec un contrat de bail.	▪ Terrain cultivé appartenant au domaine de l'état ;	▪ La valeur du marché sera déterminée par une commission composée d'experts de l'Etat et en se basant sur les ventes des trois dernières années. La compensation prendra en compte le temps nécessaire à retrouver des niveaux de production ou de gains équivalents au niveau d'avant-projet
	▪ Exploitant informel	▪ Terrain immatriculé appartenant au privé. ▪ Terrain cultivé appartenant au domaine de l'état ;	▪ L'Administration se charge, à travers la commission régionale du Cadre social, de compenser et de fournir l'aide nécessaire à l'exploitant afin qu'il puisse retrouver une source de revenu équivalente. Le coût de remplacement pour les pertes de récoltes ainsi qu'un lieu de travail/d'activité économique soit couvert à travers le cadre social et sera évalué sur les mêmes bases que les cas formels. ▪ Lors des missions de suivi et de l'évaluation finale ex-post du projet, la situation des exploitants affectés sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate.
Perte permanentes des arbres	▪ Exploitant propriétaire	▪ Terrain immatriculé appartenant au privé.	▪ Indemnisation des arbres selon la valeur actuelle du marché qui dépend de leur type, nature, espèce, âge, durée de vie productive etc.) avec possibilité d'échange du bail d'autre terrain ▪ La valeur du marché sera déterminée par une commission composée d'experts de l'Etat et en se basant sur les ventes des trois dernières années. La compensation prendra en compte le temps nécessaire à retrouver des niveaux de production ou de gains équivalents au niveau d'avant-projet
	▪ Exploitant de la terre agricole avec un contrat de location.	▪ Terrain immatriculé appartenant au privé.	
	▪ Exploitant de la terre agricole avec un contrat de bail.	▪ Terrain cultivée appartenant au domaine de l'Etat	
	▪ Exploitant informel	▪ Terrain immatriculé appartenant au privé ▪ Terrain cultivée ou immeuble appartenant au domaine de l'Etat	▪ Indemnisation des arbres selon la valeur actuelle du marché qui dépend de leur type, nature, espèces, âge, durée de vie productive etc.). ▪ La valeur du marché sera déterminée par la commission régionale du Cadre social qui s'appuiera sur la commission ci-dessus composée d'experts de l'Etat et en se basant sur les ventes des trois dernières années. La compensation prendra en compte le temps nécessaire à retrouver des niveaux de production ou de gains équivalents aux niveaux d'avant-projet.
2/ Pertes de bâtiments et constructions			
Résidence ou construction habitable	▪ Propriétaire	▪ Les résidences implantées sur un terrain immatriculé ou sur un terrain non immatriculé avec un titre de propriété ou sur un terrain non immatriculé sans papier (après l'application de l'article 25 de la loi n°76-85 du 11 Août 1976)	▪ Compensation sur la perte du terrain et indemnisation sur la valeur du marché des bâtiments et constructions à démolir, y compris les frais d'enregistrement des contrats et les autres frais évalués dans l'expertise tels que le déménagement. Ceci comprendra aussi une assistance pour les aider à trouver un endroit alternatif pour vivre. ▪ La compensation se fait pour les résidences ou constructions habitables à la valeur actuelle du marché suffisant pour obtenir ou construire des résidences ou constructions habitables équivalentes, de façon à garantir aux PAPs le remboursement du manque à gagner des biens à exproprier.
	▪ Locataire	▪ Avec un contrat de location	▪ Indemnisation du locataire avec l'accord du propriétaire et à travers la commission régionale dans le cadre sociale pour trouver la solution adéquate de compensation avant le démarrage des travaux y compris tous les frais de déménagement. Ceci comprendra aussi une assistance pour les aider à trouver un endroit alternatif pour vivre.
	▪ Occupant	▪ Sans contrat de location	▪ Compensation de l'occupant avec l'accord du propriétaire et à travers la commission régionale dans le cadre sociale pour trouver la solution adéquate de compensation avant le démarrage des travaux y compris tous les frais de déménagement. A travers le cadre social, une assistance sera aussi fournie pour qu'ils trouvent un autre endroit pour vivre. Ceci comprendra aussi une assistance pour les aider à trouver un endroit alternatif pour vivre.

	▪ Occupant informel d'une résidence implanté sur le domaine de l'état	▪ Informel (aucun document et sans autorisation)	▪ Compensation de l'occupant avec l'accord du propriétaire et à travers la commission régionale dans le Cadre social pour trouver la solution adéquate de compensation avant le démarrage des travaux y compris tous les frais de déménagement. Ceci comprendra aussi une assistance pour les aider à trouver un endroit alternatif pour vivre.
	▪ Occupant informel d'une résidence implanté sur un terrain immatriculé privé	▪ Informel (aucun document et sans autorisation)	▪ Compensation du locataire avec l'accord du propriétaire et à travers la commission régionale dans le cadre sociale pour trouver la solution adéquate de compensation avant le démarrage des travaux y compris tous les frais de déménagement. Ceci comprendra aussi une assistance pour les aider à trouver un endroit alternatif pour vivre.
	▪ Occupant informel qui a construit un bâtiment sur un terrain qu'il ne lui appartient pas.	▪ Informel (aucun document et sans autorisation)	▪ Compensation sur la perte de construction à travers la commission régionale du Cadre social avant le démarrage des travaux y compris tous les frais de déménagement. Ceci comprendra aussi une assistance pour les aider à trouver un endroit alternatif pour vivre.
3/ Pertes de bâtiments et construction			
Bâtiments inhabitables (garage, installation d'irrigation, clôtures, étables)	▪ Propriétaire de bâtiments non résidentiels	▪ implantés sur un terrain immatriculé ou non immatriculé avec un titre de propriété, ou sur un terrain sans papier (après application de l'article 25 de la loi n°76-85)	▪ Compensation sur la perte du terrain et indemnisation sur la valeur du marché des bâtiments et constructions à démolir, y compris les frais d'enregistrement des contrats et les autres frais évalués dans l'expertise tels que le déménagement. Ceci comprendra aussi une assistance pour les aider à trouver un endroit alternatif pour l'exploiter. ▪ La compensation se fait pour tous les bâtiments inhabitables à la valeur actuelle du marché suffisant pour obtenir ou construire des structures équivalentes, de façon à garantir aux PAPs le remboursement du manque à gagner des biens à exproprier.
	▪ Locataire	▪ Avec un contrat de location	▪ Compensation sur la perte de construction à travers la commission régionale dans le cadre social avant le démarrage des travaux y compris tous les frais de déménagement. Ceci comprendra aussi une assistance pour les aider à trouver un endroit alternatif pour l'exploiter pour son activité.
	▪ Occupant informel d'une résidence implanté sur un terrain immatriculé privé	▪ Sans contrat de location	▪ Compensation de l'occupant avec l'information du propriétaire dans le cadre social, au cas par cas en conformité avec la législation tunisienne et les standards de la BEI, pour trouver la solution adéquate de compensation avant le démarrage des travaux y compris tous les frais de déménagement.
	▪ Occupant informel d'une résidence implanté sur le domaine de l'Etat		▪ Indemnisation dans le cadre social, au cas par cas en conformité avec la législation tunisienne et les standards de la BEI, après un accord avec le MDEAF pour uniquement les améliorations foncières (sans le terrain).
	▪ Occupant informel qui a construit un bâtiment sur un terrain non immatriculé ne lui appartenant pas.	▪ Sans aucun titre	▪ Compensation de l'occupant avec l'information du propriétaire dans le cadre social, au cas par cas en conformité avec la législation tunisienne et les standards de la BEI.
4/Perte d'infrastructures publiques (réseau d'assainissement, réseau de télécommunication, réseau d'alimentation en eaux potables, etc.)			
Perte d'infrastructures publiques(réseaux d'assainissement, de télécommunication, d'alimentation en eaux potables, etc.)	▪ L'état : l'administration qui exploite ces infrastructures publiques.	▪ Domaine de l'état	▪ Déplacement et reconstruction de toutes ces pertes publiques (école, centre de santé, lieux de culte, lieux de loisirs, marché, etc.) ▪ Parmi les composantes les plus importantes, le déplacement des réseaux des concessionnaires. Ces travaux sont à la charge de l'administration et financés par le budget de l'état destiné à la DGPC. L'exécution de ces travaux ne gêne pas le citoyen (les travaux se font en évitant les heures de pointe et le citoyen sera au courant de ces travaux.).
5/ Perte des revenus non agricoles			

Travail/Emploi non agricoles	▪ Propriétaire de l’entreprise	▪ Fonds de commerce ⁶ (Entreprise enregistrée à la recette des finances)	▪ Evaluation du fonds de commerce comprend le prix de fonds de commerce et prix de l'arrêt de l'activité et de la réinstallation. L’estimation de la valeur de l’indemnité sur la perte de revenu prend en compte aussi de la période d’arrêt de l’activité jusqu’à sa reprise (en cas de réinstallation) pour les propriétaires qui vont reprendre leur activité. ▪ Evaluation du coût du fonds de commerce dépend du matériel (enseignes, étagères, vitrines, etc.) et de la perte des clientèles et d’achalandage et de la réputation. ▪ En cas de reconstruction du bâtiment de commerce et de reprise de l’activité, le propriétaire du fonds sera indemnisé sur la période d’arrêt de l’activité. La valeur de compensation sera évaluée suivant la recette qui est évaluée par l’expert désigné.
	▪ Travailleur/employé		▪ Indemnisation des travailleurs et des employés avec l'accord du propriétaire de l’entreprise ou l’employant et à travers la commission régionale dans le cadre social pour trouver la solution adéquate ou pour les aider à trouver un travail.
	▪ Occupant informel	▪ Sans fonds de commerce	▪ La commission régionale du Cadre social assurera que les occupants seront compensés (expertise de l'activité, période d'arrêt, des frais de réinstallation, etc.). Lors du suivi de l’avancement de la mise en œuvre du PAR et de l’évaluation finale ex-post du projet, la situation des exploitants affectés sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate. ▪ L’indemnité sur la perte de revenu sera évaluée sur les mêmes bases que pour les cas formels. ▪ La base de calcul de tous frais ou indemnisation liés à la réinstallation est présenté en annexe n°14.
6/Utilisation temporaire des terres lors de l’exécution des travaux du projet			
Utilisation temporaire de la terre lors de l’exécution des travaux	▪ Propriétaire du terrain	▪ Toutes les situations foncières	▪ L’entrepreneur qui va exécuter les travaux sera obligé de louer des terres pour toute la durée des travaux, pour ses installations de chantier, le stockage des matériaux, le stationnement de ses camions et de ses engins, etc ... ▪ Le loueur (propriétaire) sera indemnisé aussi sur la perte permanente des cultures ou des arbres selon la valeur actuelle du marché comme pour des pertes définitives.
Dégâts causés par l’Entreprise (démolition d’une clôture, d’une construction, ...pour accéder aux sites de chantier)			▪ Le marché signé entre l'Administration et l'Entrepreneur prévoit que celui-ci doit remettre la parcelle en état après achèvement des travaux.
7/GROUPES vulnérables			

⁶ Selon l'article 189 du code de commerce (2013), le fonds de commerce comprend : (i) Les biens mobiliers affectés à l'exercice d'une activité commerciale, (ii) Obligatoirement la clientèle et l'achalandage. (iii) tous autres biens nécessaires à l'exploitation du fonds, tels que l'enseigne, le nom commercial, le droit au bail, le matériel, l'outillage, les marchandises, les brevets, marques de fabrique, dessins et modèles, droit de propriété littéraire et artistique.

Groupes vulnérables qui ne font pas l'objet d'une protection particulière dans la législation nationale	▪ Personnes vivant sous le seuil de pauvreté, travailleurs sans terre, handicapés, orphelins, personnes âgées sans revenus, femmes seules, enfants, minorités ethniques ▪ Personnes qui ont perdu une grande partie de leurs revenus ou de leurs terrains d'avant-projet.	▪ Toutes les situations foncières, le plus souvent défavorables	▪ Les personnes considérées comme vulnérables seront recensées lors de la Préparation des PARs, pour que la commission régionale du Cadre social puisse leur apporter toute l'aide nécessaire. ▪ Lors des missions de suivi de l'évaluation finale ex-post du projet, la situation des exploitants affectés sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate.
---	--	---	--

15. TRAITEMENT PARTICULIER DES PERSONNES VULNERABLES

Les groupes vulnérables risqueraient de voir leur vulnérabilité s'accroître du fait du processus d'expropriation que détaille la Loi n°2016-53. Ces **personnes vulnérables**, personnes handicapées, personnes analphabète, veuves et femmes divorcées sans soutien, handicapés et vieillards dans des conditions très fragiles, précaires; malades mentaux, etc., nécessitent d'être identifiées lors de l'établissement du Plan d'Action de Réinstallation (PAR), afin de pouvoir bénéficier de mesures de compensation ou de mesures additionnelles d'atténuation, comme le recommande le Manuel environnemental et social (version 9.0 publiée le 02/12/2013) de la Banque Européenne d'Investissement. Le tableau suivant rappelle les différentes catégories des groupes vulnérables.

Personnes vulnérables	Aides
Personnes âgées et handicapées	la possibilité de se faire représenter par une tierce personne pour la récupération des compensations et pour le suivi des procédures administratives et autres
Analphabètes	la possibilité de signer les documents d'une manière qui tient compte de leur condition.
Autres cas	▪ Dans la mesure du possible, des consultations seront entreprises avec des personnes/familles vulnérables pour trouver des solutions appropriées aux cas spécifiques ▪ dans certains cas, appel sera fait à des services sociaux afin de supporter les cas vulnérables ▪ Un mécanisme participatif incluant les unités d'exécution du projet, des autorités locales et religieuses permettra de gérer d'autres cas de vulnérabilité.

15.1. Recensement et identification des personnes vulnérables

Le recensement et l'enquête sociale réalisée par le Bureau d'études adjudicataire de l'étude sociale va permettre l'identification minutieuse, du type et degré de vulnérabilité des PAPs. Ces informations permettront aux commissions régionales du Cadre social d'assurer la prise en charge particulière nécessaire pour assister ces personnes vulnérables.

Lors du suivi de la mise en œuvre et lors de l'évaluation finale ex-post du PAR, la situation des exploitants affectés sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate. Pour cela, l'enquête de recensement comprendra les éléments suivants :

- les occupants actuels de la zone affectée afin d'établir la base pour la conception du programme de réinstallation et pour exclure les personnes qui ne seront pas éligible de recevoir les prestations et l'aide à la réinstallation ;
- les caractéristiques standard des ménages déplacés, y compris une description des systèmes de production, du type de travail et de l'organisation du ménage; ainsi que des informations de base sur les moyens de subsistance(y compris, selon le cas, des informations pertinentes sur la production et les revenus tirés des activités économiques formelles et informelles) et sur le niveau de vie(y compris l'état de santé) de la population déplacée ;
- l'ampleur de la perte prévue, totale ou partielle, des biens, et l'ampleur du déplacement, physique ou économique ;
- des informations sur les groupes vulnérables, pour lesquels des dispositions spéciales doivent être prises ;
- les dispositions pour mettre à jour régulièrement l'information sur les moyens de

subsistance et le niveau de vie des personnes déplacées ainsi que les dernières informations disponibles au moment de leur déplacement.

15.2. Dispositions à prévoir dans le PAR en faveur des personnes vulnérables

L'assistance apportée peut prendre les formes suivantes, selon les besoins et demandes des personnes vulnérables concernées :

- assistance dans la procédure d'indemnisation, par exemple :
- en procédant à des explications supplémentaires sur le processus,
- en veillant à ce que les documents soient bien compris, et
- en accompagnant la personne à la banque pour l'aider à percevoir le chèque d'indemnisation.

Mais l'assistance devra être poursuivie au cours de la période suivant le paiement afin que l'indemnité soit sécurisée :

- assistance dans la reconstruction ;
- assistance durant la période suivant le déplacement ;
- assistance médicale si nécessaire à des périodes critiques, notamment durant le déménagement et la transition qui vient immédiatement après.

Il s'agit ensuite de prendre les dispositions pour assurer un suivi de leur situation, et garantir si nécessaire la poursuite de l'assistance après le déplacement ou la compensation. Cela peut passer par l'identification des institutions susceptibles de prendre le relais à la fin des interventions du projet.

16. LE PROCESSUS DE CONSULTATION

16.1. Date-butoir ou « cut off date »

La date-butoir est la date de cessation d'éligibilité. Cette date doit être publiée et clairement communiquée aux populations dans les zones affectées par le projet. Normalement, la date-butoir est la date de début du recensement. La date-butoir pourrait également être la date où la zone du projet a été délimitée, précédant le recensement, à condition que l'information sur la zone délimitée ait été partagée avec le public de manière efficace, et que les délimitations suivantes soient aussi diffusées de manière systématique et continue, afin d'éviter l'afflux de population.

Après la date butoir, toutes personnes (autres que les anciens occupants) viennent de s'installer sur les immeubles projets d'acquisition ne sont pas éligibles à une compensation.

La date de cessation d'éligibilité sera fixée par la CAPPP qui est la date fin de l'expertise. Cette date sera fixée dans les PARs pour toutes les composantes nécessitant l'élaboration d'un PAR.

16.2. Participation du Public

La consultation et participation de l'ensemble des parties prenantes aux composantes du PMR II devrait s'inscrire dans une approche participative, et être réalisée durant tout le cycle du projet à différents niveaux :

- Au niveau national : consultation et information des Ministères concernés par le projet (MEHAT, MDEAF, MDCI, Ministère de l'environnement et du développement durable, ministère de l'agriculture, etc.)
- Au niveau du Gouvernorat : Autorités administratives et politiques, services déconcentrés (Gouvernorat, Délégation, Municipalité DREHAT, Direction Régionale des Domaines de l'Etat et des Affaires Foncières, CRDA, ANPE, ONG etc.)
- Au niveau de la délégation : Autorités administratives et politiques (Municipalité, Délégation, Imada, ONG, etc.).
- Au niveau secteur : Autorités coutumières et religieuses, notables, Omdas, organisations communautaires de base; plus généralement, il s'agit de tenir plusieurs séances d'information avec toute la société civile ; etc. Des PV seront élaborés pour chacune des séances.

Les bureaux d'études ont été invité à préparer des brochures en arabe et des fiches des plaintes qui décrivent ce processus aux PAPs et à les distribuer lors du recensement et lors des diverses réunions de consultations publiques. Il leur a également été demandé d'organiser ces réunions dans des lieux et à des horaires différents, afin de permettre au plus grand nombre de participer, et d'encourager les participants à participer activement durant ces consultations, en posant des questions ou en partageant leurs réflexions.

A ce stade du PMR II, les consultations publiques effectuées sur les différentes composantes du projet ont d'abord concerné le niveau institutionnel national, mais des consultations plus larges concernant directement les PAPs ont démarrées avec l'élaboration des PARs et PARA du PMR II :

- l'enquête socio-économique a été une occasion de les sensibiliser sur le projet et sur le PAR et de les consulter ;
- la présentation des rapports provisoires des PARs a été une occasion de les informer sur

le processus de gestion des plaintes (son but, les procédures administratives et réglementaires, les personnes à contacter, etc.) ;

- le recueil et la gestion des plaintes a été une occasion de les écouter quant aux options diverses du projet et du PAR, et d'entamer un processus de négociations.

Un bref compte rendu de chaque réunion sera fourni dans les PARs, qui résumera le nombre approximatif de PAPs et de responsables régionaux y ayant participé, ainsi que des informations pertinentes sur leurs caractéristiques socio-économiques (composition du groupe en âge, sexe, degré d'affectation par le projet).

16.2.1. Consultation du CPR actualisé

Après sa signature par M. le Directeur Général des Ponts et Chaussées, ce présent document actualisé sera publié sur le site web de la Banque Européenne d'investissement et sur le site web du ministère de l'Équipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire. Il pourra être consulté sur place au siège des Gouvernorats, des Directions Régionales de l'Équipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire (DREHAT) et des Délégations concernés par les six composantes du PMR II.

16.2.2. Consultation des PARs

Les PARs provisoires établis par les bureaux d'études désignés par la DGPC seront publiés sur le site web du MEHAT.

Ils seront également consultables en régions, aux sièges des Gouvernorats, des DREHATs et des Délégations concernés par les six composantes du PMR II.

16.2.3. Consultation pour toutes les composantes du PMR II

Les personnes directement affectées par le projet et faisant partie de la matrice de compensation ont donc été informées durant la phase d'études moyennant la consultation publique⁷. **Les résultats de ces consultations publiques sont présentés en annexe n°15.**

Ainsi, pendant la phase d'acquisition des immeubles pour cause d'utilité publique, ces personnes sont aussi informées par la publication⁸ durant un mois de la liste descriptive⁹ des PAPs.

⁷ Le ministère de l'équipement lance une consultation publique de l'étude d'APS (l'avis de consultation est publié sur deux journaux, l'un en arabe et l'autre en français et sur le site web et la page Facebook du ministère. Durant la période de consultation, les intéressés peuvent consulter sur place au siège du gouvernorat, des délégations et des municipalités concernées, le résumé de l'étude, le plan d'ensemble de la composante du PMR II.

Ces données sont aussi disponibles sur le site web du ministère de l'équipement "www.equipement.tn". Le résumé de l'étude du projet comporte une présentation du projet, une description de ses composantes, sa situation actuelle et contraintes du site, l'évaluation du trafic sur la route objet du projet, description des aménagements, le profil en travers type et **un résumé de l'étude impact sur l'environnement**. En cas de plaintes, les intéressés sont invités à remplir le formulaire du registre des observations (présenté en annexe).

⁸ La publication, moyennant de communications auditifs et écrits, se fait par affichage et par dépôt, aux sièges du gouvernorat, de la délégation, de la commune et de la direction régionale des domaines de l'état et des affaires foncières du lieu de situation de l'immeuble précité.

⁹ La liste descriptive comporte les noms des propriétaires ou présumés et le plan parcellaire concernant l'immeuble à exproprier établi par l'office de topographie et du cadastre, par un géomètre ou tout autre organisme dûment habilité à cet effet.

La mise en œuvre du PAR de chaque composante du PMR II se fera suivant un processus effectué sous la supervision des autorités territoriales compétentes (Gouvernorat, Délégations, Municipalités, Omda, etc.), des ONGs et des PAPs concernées.

Il est à noter que la partie responsable des paiements (Ministère des Finances) doit être informée suffisamment à temps pour la mobilisation des ressources.

16.2.4. Consultation pour les sous-composantes requérant un PAR

Lors de l'élaboration des PARs, l'expert social désigné par la DGPC organise des réunions de consultations et de négociations dont le but est (i) d'informer les PAPs sur le projet et sur le PAR et (ii) de discuter avec elles des options diverses du projet et du PAR. Les consultations aborderont aussi le processus de gestion de plaintes (son but, les procédures administratives et réglementaires, les personnes à contacter, etc.). Le bureau d'études est invité à préparer des brochures en arabe et des fiches de plaintes qui décrivent ce processus aux PAPs, et à les distribuer lors de réunions de consultations ainsi que lors du recensement.

Plusieurs réunions de consultations seront organisées durant l'élaboration des PARs. Les réunions seront organisées dans des lieux et horaires différents afin de permettre au plus grand nombre de participer. Les participants seront encouragés à participer activement durant les consultations, à poser des questions ou partager leurs réflexions.

Un bref compte rendu de chaque réunion sera fourni par l'expert social dans les PARs résumant le nombre approximatif de participants ainsi que des informations pertinentes sur leurs caractéristiques socio-économiques (composition du groupe en âge, sexe, degré d'affectation par le projet).

17. LE PROCESSUS DE GESTION DES PLAINTES

17.1. Types des plaintes et conflits à traiter

Plusieurs types de conflits peuvent apparaître au cours du processus de réinstallation et c'est ce qui justifie la nécessité de mettre en place un mécanisme pour traiter certaines plaintes. Les plaintes peuvent aussi se faire contre le projet, le design du projet, et concernent la réinstallation (au niveau des PAP). Les problèmes qui peuvent apparaître peuvent être les suivants : erreurs dans l'identification des PAP et l'évaluation des biens ; désaccord sur des limites de parcelles ; conflit sur la propriété d'un 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, d'un bien donné ; désaccord sur les mesures de réinstallation (emplacement du site de réinstallation ; type d'habitat proposé ; caractéristiques de la parcelle de réinstallation, etc.) ; conflit sur la propriété d'une activité artisanale/commerciale (propriétaire du fonds et exploitant différents, donc conflits sur le partage de l'indemnisation).

➤ Processus 1 : Procédure réglementaire appliquée aux PAPs formelles

Un mécanisme de gestion des plaintes est prévu pour la gestion de toutes les questions, commentaires ou plaintes liés au projet.

Le public peut soumettre ses questions, commentaires ou plaintes directement au représentant de l'Administration au sein de la CAPPP dans les zones de la composante. Ces représentants répondent directement aux questions, commentaires ou plaintes simples qui peuvent être gérés à leur niveau. Les questions, commentaires ou plaintes qui ne peuvent pas être gérés à ce niveau sont soumis, soit à l'Administration centrale, soit à la CAPPP réunie en plénière pour qu'elle enregistre le désaccord.

Le responsable au sein de chaque CAPPP compétente pour une composante est chargé de faire le suivi des accords et des désaccords, des 'plaintes, afin de centraliser toutes ces données (nombre de questions, commentaires ou plaintes reçus, nombres résolus, nombre en attente de résolution et personne ou unité responsable de tenter de trouver une réponse).

Pour les PAPs qui ont refusé la valeur de l'indemnité ou le principe même de leur expropriation du terrain pour cause d'utilité publique, le MDEAF procède à l'élaboration du décret d'expropriation en coordination avec le MEHAT, pour lui fournir les plans de morcellement et les plans définitifs des immeubles à exproprier des PAPs opposantes.

Les PAPs en désaccord sont alors appelées à libérer leur terrain ou leur immeuble et à saisir les tribunaux.

➤ Processus 2 : procédure sociale appliquée aux PAPs informelles et aux groupes vulnérables

La commission régionale du Cadre social traitera tous les litiges des PAPs installées informellement sur un terrain objet d'acquisition pour cause d'utilité publique. De toute façon, des compensations du même ordre de grandeur unitaire que pour les PAPs formelles seront proposées aux PAPs informelles.

Il est à noter que le processus des plaintes doit traiter des problèmes d'acquisition de terrain, ainsi que de tout autre biens (par exemple, le montant de l'indemnité, la viabilité des parcelles résiduelles, la perte de route d'accès, etc.) ainsi que les pertes et les dommages causés par les

travaux de construction, par exemple l'utilisation temporaire ou permanente de terres par l'entreprise de constructions. Par conséquent, le processus de gestion des plaintes doit être mis en place dès que le MEHAT commence les négociations avec les PAPs et peut se continuer jusqu'à l'achèvement des travaux d'aménagement de la composante concernée.

Lors de la préparation du PAR et lors des réunions de consultations et de négociations, les PAPs doivent être bien informées du processus de gestion des plaintes, leur but, les procédures réglementaires et administratives (des éclaircissements oraux et écrits sous forme des brochures, les personnes à contacter. Du fait, la bonne préparation des PARs, la participation active des PAPs, les consultations approfondies et efficaces, la bonne communication et la coordination entre les différents intervenants au projet permet de traiter les litiges et accélérer la procédure d'acquisition du terrain.

Pour les cas des PAPs formelles, la CAPPP recense les accords à l'amiable et les litiges. Les résultats des consultations publiques effectuées sont présentés dans l'annexe n°12.

Le processus de traitement des plaintes doit traiter les litiges d'acquisition de terrain ou tout autre bien ainsi que les pertes et les dommages causés par les travaux de construction.

Etape	Action	Processus
Processus 1 : Action de traitement des plaintes appliquée pour les PAPs formelles		
1	Déclaration des plaintes	Les PAPs opposantes déposent leurs oppositions Le secrétariat de la CAPPP procède à l'inscription et l'étude des oppositions dans un registre de reconnaissance ouvert à cet effet.
2	Etudes des plaintes des PAPs opposants	La CAPPP étudie toutes les plaintes des PAPs opposantes. - Le propriétaire ou présumé tel s'opposant à la valeur de l'indemnité provisoire doit présenter son opposition au secrétariat de la CAPPP dans un délai maximum de soixante jours à compter de la date de la publication de l'intention d'expropriation. Il peut, dans les quinze jours qui suivent son opposition, obtenir une ordonnance judiciaire pour charger un expert judiciaire afin d'évaluer on immeuble ainsi que les plantations, bâtiments et les constructions existantes et de contester le cas échéant judiciairement ladite valeur. Un exemplaire de l'expertise sera déposé au secrétariat de la CAPPP. - Si l'opposition porte sur l'identification de l'immeuble ou sur ses composantes, la CAPPP peut procéder, sur demande de l'exproprié, à une enquête sur les lieux pour la vérification de ses prétentions. L'opposant ou toute autre personne concernée peuvent se présenter à la CAPPP et enregistrer leurs observations dans le registre de reconnaissance ouvert à cet effet.
3	Inscriptions au registre de reconnaissance	A la clôture des travaux de la CAPPP, son président transmet une copie du registre de reconnaissance à l'expropriant avec un rapport motivé des oppositions et de toutes demandes.
4	Travaux de la CAPPP	La CAPPP ordonne à la partie concernée par le projet de charger l'OTC ou des géomètres d'établir les plans de morcellement des immeubles à exproprier partiellement, les plans de mutation des immeubles à exproprier en totalité et les plans des immeubles non immatriculés.

		Elle procède à la publicité de l'intention d'exproprier par affichage et par dépôt d'une liste descriptive comportant les noms des propriétaires ou présumés tels, le plan parcellaire du projet, la valeur de l'indemnité provisoire des immeubles nécessaires à sa réalisation, les plantations, les bâtiments et les constructions tels que fixés par l'expert désigné, Elle note dans le registre de reconnaissance l'identité de toute personne acceptant l'offre de l'administration et entame l'élaboration des dossiers nécessaires pour l'accomplissement des formalités des contrats. Dès la clôture de ses travaux, son président transmet une copie du registre de reconnaissance à l'expropriant avec un rapport motivé des oppositions, de toutes demandes et d'un certificat prouvant le dépôt et la publication..
5	Recours administratif	Après la publication du décret d'expropriation au Journal Officiel de la République Tunisienne (JORT) et à l'information des expropriés par affichage du texte du décret au siège du Gouvernorat, de la Délégation, de la Commune, et de la Direction Régionale des Domaines de l'Etat et des Affaires Foncières, pour permettre au public de prendre connaissance pendant un mois, par les moyens de communication écrits et auditifs et par lettre recommandée avec accusé de réception à l'exproprié et à tout autre ayant-droit, ces derniers doivent déposer les justificatifs de propriété auprès de M. le Gouverneur.
6	Recours judiciaire	Si la PAP refuse la valeur proposée de l'immeuble, elle intente une action judiciaire pour son éventuelle revalorisation. Elle peut dans le même temps, et par ordonnance judiciaire, retirer le montant proposé par l'Administration qui a été consigné, en attendant le règlement définitif de l'indemnité décidée par le juge.
7	Recours judiciaire	Si le PAP refuse encore le complément ajouté à la valeur de l'immeuble fixé par le juge lors de la première audience, elle peut intenter un recours en appel. Si elle reste encore insatisfaite, elle peut intenter un recours en cassation.
8	Prise de possession de l'immeuble exproprié	La prise de possession des immeubles expropriés ne peut se faire qu'après consignation ou paiement de l'indemnité provisoire fixée par l'expert des domaines de l'Etat ou par l'expert judiciaire chargé par la partie concernée de la composante. Elle est amiable dans le cas où les expropriés acceptent l'offre de l'expropriant. Elle est judiciaire dans le cas contraire. Elle se fait suite à une demande de l'expropriant par ordonnance du président du tribunal de première instance territorialement compétent. Dans ce cas, le Gouverneur doit prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de l'ordonnance citée et garantir l'accès à l'immeuble exproprié sans perturbations.
Action de traitement des plaintes des PAPs informelles par le Cadre social		
1	Traitement des litiges	De toute façon, la commission régionale ad-hoc créée dans le cadre social traite les cas informels au cas par cas en conformité avec la législation tunisienne et les standards de la BEI. Les ONGs peuvent aider les PAPs à se réinstaller en collaboration avec le Gouverneur concerné et avec l'aval de l'expropriant.

On peut établir le logigramme suivant pour synthétiser le processus du mécanisme de gestion des plaintes :

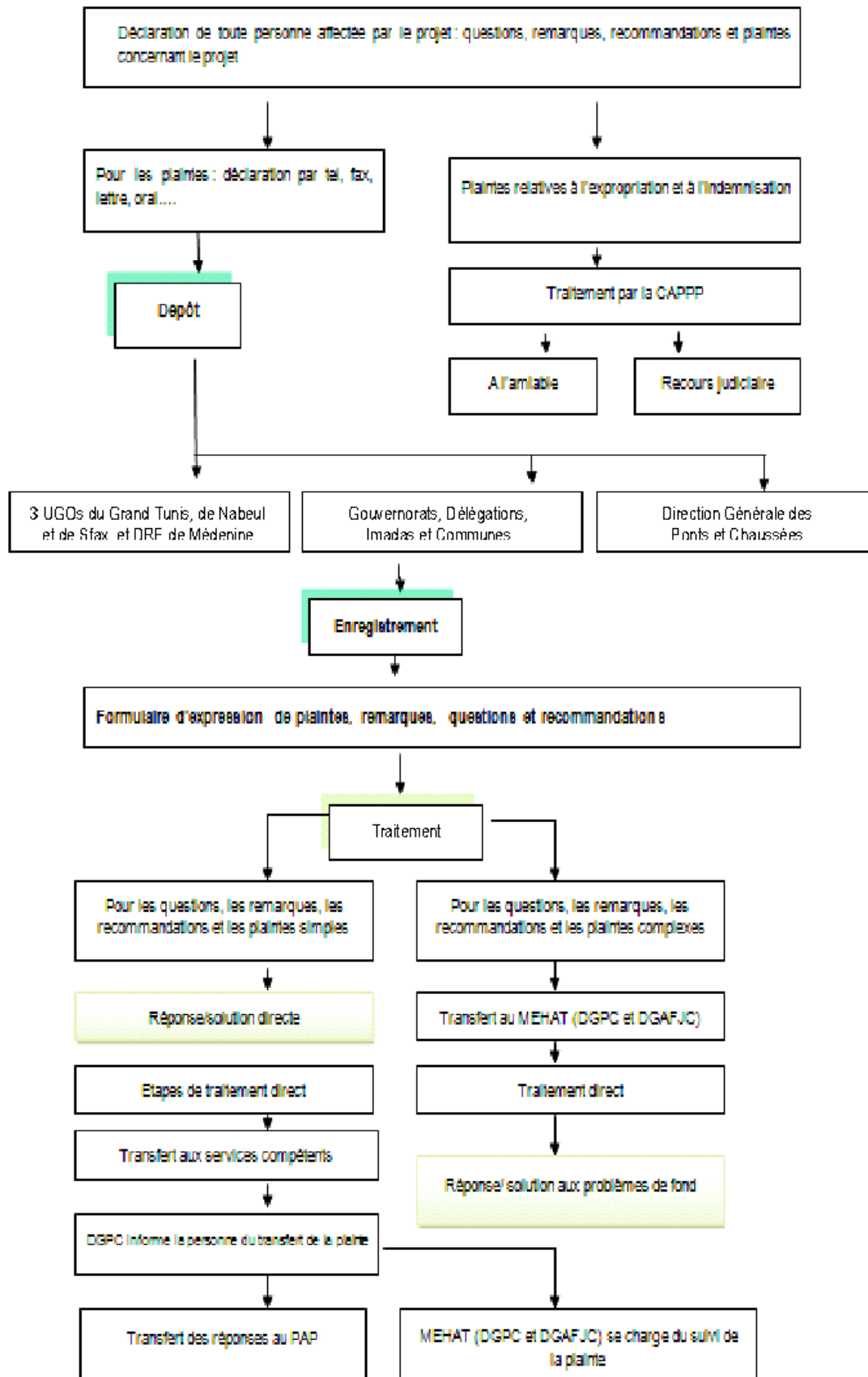


Figure 2 : Mécanisme de gestion des plaintes

18. ORGANISATION INSTITUTIONNELLE POUR LA MISE EN PLACE DES ACTIONS DE MITIGATION DES IMPACTS

Cette section présente d'une part le cadre institutionnel du projet et d'autre part les différents acteurs institutionnels ayant la responsabilité organisationnelle pour le traitement des litiges.

18.1. Cadre institutionnel du projet

Le PMR II est préparé, mis en œuvre et exécuté par une structure institutionnelle conçue dans le double souci de garantir l'efficacité et l'implication de l'ensemble des parties prenantes.

18.1.1. Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et de l'aménagement du territoire

18.1.1.1. Direction Générale des ponts et chaussées(DGPC) (Coordination et suivi de la procédure d'acquisition du terrain)

➤ Direction des études

La direction des études prépare le dossier parcellaire et le tracé de la route, et elle les envoie à l'Office de la Topographie et du Cadastre.

La direction des études a établi ce présent cadre de politique de réinstallation en appui à l'Unité de gestion par objectifs pour la réalisation des projets d'infrastructure routière cofinancés par la Banque Européenne d'Investissement (Coordinatrice entre la BEI et l'administration), quia été créée par le décret n° 2013-62 du 4 janvier 2013, portant création d'unité de gestion par objectifs pour l'achèvement de la réalisation des projets d'infrastructure routière s'inscrivant dans le cadre de la coopération euro-méditerranéenne et cofinancés par la Banque Européenne d'Investissement, qui a fixé son organisation et les modalités de son fonctionnement

➤ UGP-BEI

Le décret n° 2013-62 du 4 janvier 2013a chargé cette UGP-BEI des tâches suivantes :

- assurer le suivi nécessaire de différentes étapes des projets et veiller à l'élaboration des dossiers d'appel d'offres et au lancement des avis correspondants dans les meilleurs délais,
- veiller à l'évaluation des offres dans le cadre du strict respect des conditions de concurrence, des principes d'équité, d'égalité des chances entre les soumissionnaires.

Parmi ses attributions pour lesquelles elle doit recevoir l'appui de la Direction des Etudes figurent les tâches relatives à la procédure de libération des emprises de projet suivantes :

- la réalisation des procédures d'identification et d'acquisition des terrains nécessaires à la construction du PMR II ;
- le suivi de la préparation des plans parcellaires des parcelles de terrain couverts par l'emprise des projets du PMR II, le suivi du levé et de la préparation des plans des parcelles non immatriculées (travaux particuliers divers), des plans d'ensemble et des plans de lotissements définitifs, de mutation et de renseignement des parcelles immatriculées,
- la libération de l'emprise des projets du PMR II en coordination avec les différents intervenants et toutes les parties concernées, le suivi de l'ensemble des intervenants se trouvant dans l'emprise des voiries structurantes des villes et la réalisation des procédures d'identification et de déviation des différents réseaux pour la libération de

l'emprise de ces projets.

- assurer la transparence des procédures, la rédaction des rapports correspondants et la prise en charge de l'accomplissement des procédures nécessaires en vue de la passation des marchés correspondants,
- suivre l'exécution des travaux, identifier les difficultés et les problèmes susceptibles d'affecter les résultats opérationnels des projets et intervenir en temps opportun en vue d'en trouver les solutions appropriées,
- collecter les données et les informations sur l'état d'avancement de chaque composante des projets, les centraliser dans une base de données, prendre en charge l'élaboration des rapports semestriels y afférents destinés au bailleur des fonds et suivre la consommation des crédits y affectés.

➤ **Sous-direction des affaires générales/service comptabilité**

Cette sous-direction est chargée des tâches suivantes :

- la consignation des indemnités à la trésorerie générale de la Tunisie.
- le paiement des frais d'enregistrement.
- le paiement des frais de publication.

18.1.1.2. Direction générale des affaires foncières, Juridiques et du contentieux (DGAFJC)

La Direction des affaires foncières (DAF) de cette DGAFJC joue le rôle de coordinateur entre le MEHAT et le MDEAF. Parmi les charges de la DGAFJC figurent les opérations foncières, telles que :

- le contrôle et du suivi de toutes les opérations foncières effectuées par le ministère ;
- le contrôle et du suivi des opérations d'expropriation effectuées par ou pour le compte du MEHAT en coordination avec le MDEAF et du ministère de la justice MJ ;
- les relations avec le tribunal immobilier (établissement des contrats, décrets, etc.).
- la consignation, l'enregistrement et le paiement de l'indemnité en coordination avec les différents intervenants (préparation des arrêtés de consignation et les envoies à la DGPC (service comptabilité).

18.1.2. Office de la Topographie et du Cadastre (le technicien de cette procédure)

L'Office de la Topographie et du Cadastre (OTC) est chargé des activités suivantes :

- exécuter les travaux nécessaires pour assurer, sur tout le territoire national, l'implantation et la conservation d'un réseau géodésique et d'un réseau de nivellement de précision ;
- exécuter et contrôler les travaux techniques d'immatriculation de la propriété foncière et du cadastre ;
- délimiter les terres et domaines publics, ainsi que les circonscriptions administratives ;
- assurer les travaux de lotissement au sol et en copropriété ;
- assurer le rétablissement des limites de propriété ;
- assurer les travaux topographiques divers ;
- établir les plans touristiques et thématiques ;
- assurer les prises de vues aériennes et l'établissement des plans topographiques à grande

échelle.

18.1.3. Ministère des Domaines de l'Etat et des Affaires Foncières (Chef de file)

Dans le cadre de ce projet, le MDEAF est chargée des attributions suivantes :

- l'acquisition et l'expropriation des biens immobiliers au profit de l'État et des établissements publics à caractère administratif sur leur demande et en collaboration avec les ministères concernés ;
- l'établissement d'expertises et la fixation des valeurs vénales et locatives des biens immobiliers avant toute opération d'achat, de vente, d'échange ou de location au profit de l'État et sur leur demande au profit des établissements publics à caractère administratif, des collectivités publiques régionales et locales et des entreprises publiques ;
- l'établissement des opérations de délimitation des domaines public et privé de l'État en collaboration avec les départements ministériels concernés ;
- le suivi des opérations d'immatriculation foncière et d'expropriation au profit des domaines public et privé de l'État et des établissements publics à caractère administratif ;
- le suivi de l'exécution des jugements rendus dans les affaires concernant le domaine de l'État et des établissements publics à caractère administratif.

18.1.4. Direction générale des expertises

Cette Direction générale est chargée :

- L'établissement d'expertises et à la fixation des valeurs vénales et locatives des biens immobiliers avant toute opération d'achat, de vente, d'échange ou de location au profit de l'état sur leur demande au profit des établissements publics à caractère administratif, des collectivités publiques régionales et locales et des entreprises publiques ;
- Etablissement du rapport d'expertises

18.1.5. Direction générale d'acquisition et délimitation

Cette Direction générale est chargée :

- Le suivi de l'exécution des jugements rendus dans les affaires concernant le domaine de l'Etat et des établissements publics ;
- Le suivi des opérations de délimitation des domaines publics et privé de l'état en collaboration avec les départements ministériels concernés ;
- Le suivi des travaux de commission de reconnaissance et de conciliation.

18.1.6. Commission d'Acquisitions de Propriétés pour les Projets Publics

La CAPPP est chargée de procéder à la reconnaissance de la situation légale et matérielle des immeubles à exproprier.

18.1.7. Ministère des finances

18.1.7.2. Recette des finances

La Recette des finances est chargée de l'enregistrement des contrats de vente des immeubles objets d'acquisition.

18.1.7.3. Trésorerie Générale de la Tunisie

La Trésorerie générale est le comptable-payeur. Elle est donc chargée de la gestion des dépôts et consignations et de paiement des dépenses publiques engagées, ordonnancées et imputables sur les fonds de trésorerie.

18.1.8. Gouvernorat, municipalité, délégation et Imada

Ces représentants des Administrations régionale et locale, et surtout les Omdas, aident à prendre connaissance des personnes affectées par le projet, de leurs immeubles à exproprier et de leurs conditions de vie.

18.1.9. ONGs et Société civile

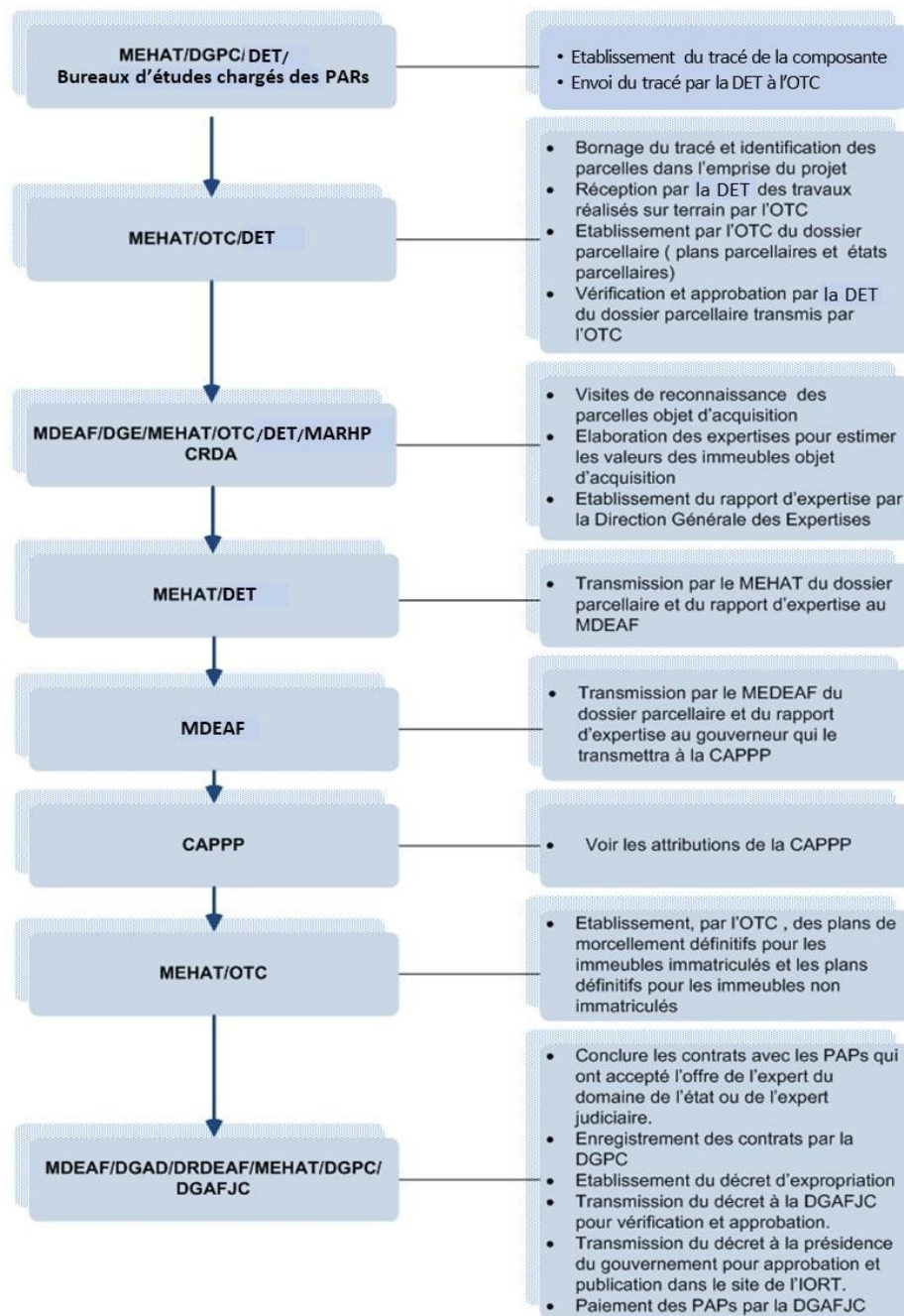
Les associations de la société civile tunisienne couvrent au total un grand nombre de domaines d'intervention, par exemple : la culture, l'appui aux handicapés, la lutte contre la violence à l'égard des femmes, les droits de l'homme, la presse, la santé, les différents secteurs productifs et les petites activités génératrices de revenus, le micro-crédit, la protection de l'environnement, l'éducation, etc. ;

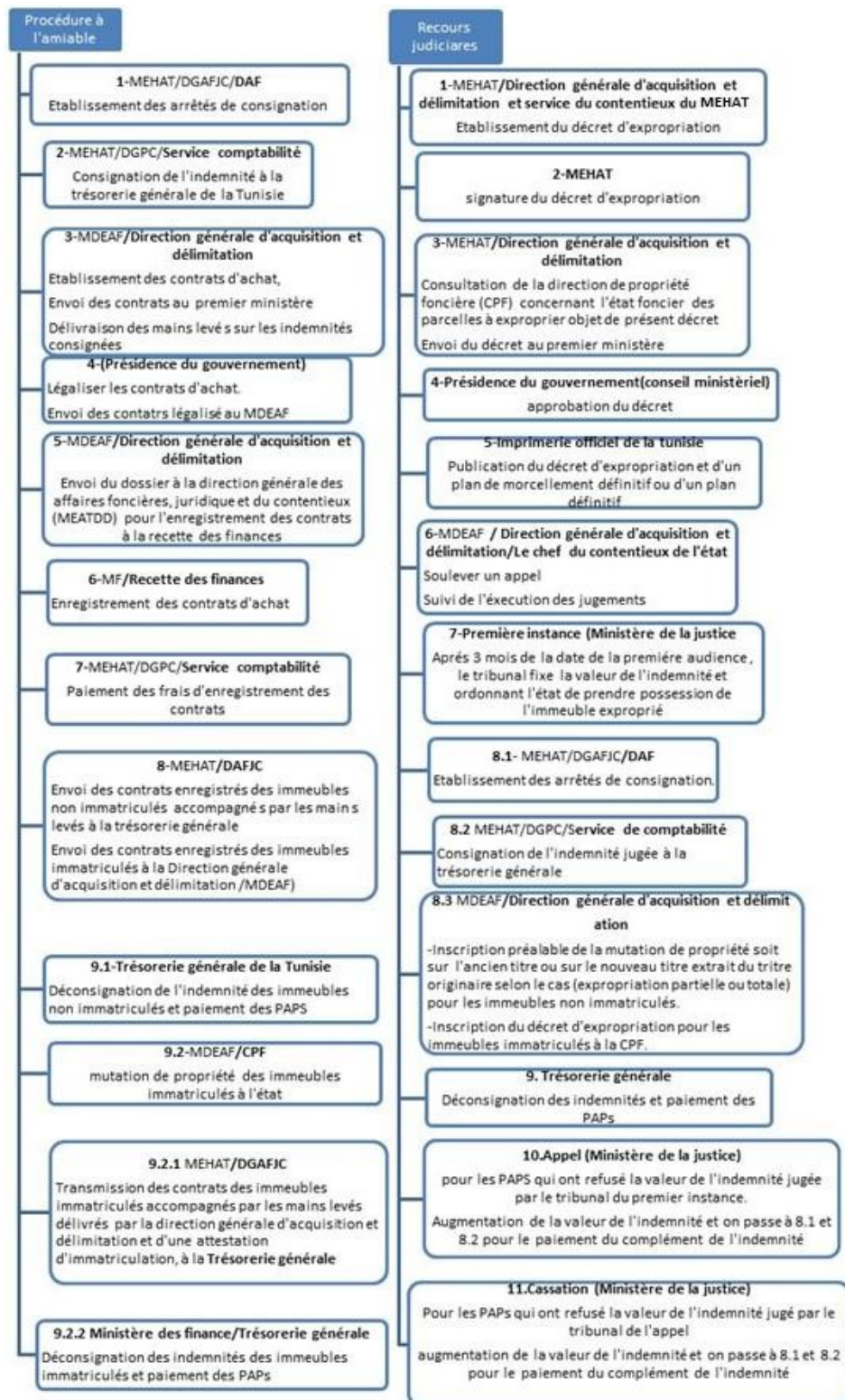
Il est à noter que, lors de la préparation du PAR spécifique à chaque composante du PMR II, il sera nécessaire de décrire les ONGs impliquées et qui peuvent aider les groupes vulnérables à se réinstaller. Des réunions régulières de coordination avec les ONGs devront donc être réalisées par l'expert social affecté pour la réalisation du PAR.

18.2. Processus décrivant la procédure d'acquisition de terrain

Le processus d'acquisition du terrain est décrit par le graphique ci-dessous. A ce titre, il convient de signaler que le paiement de la PAP se fera comme suit :

- Recevoir l'inscription du terrain exproprié auprès des domaines de l'Etat au cas où ce terrain est immatriculé ou un engagement de l'exproprié dans le cas contraire et ce après la publicité faite par le gouverneur.
- Etablir la mainlevée sur l'indemnité et la transmettre à la Trésorerie Générale par la DGAFJC
- Transférer le montant de l'indemnité à la banque où l'exproprié a ouvert un compte par la Trésorerie Générale.





19. PREPARATION DES PAR

Les plans d'action de réinstallation (PARs) seront réalisés par un consultant désigné par la DGPC travaillant au sein d'un bureau d'étude. Ces PARs devront être préparés, revus et validés par tous les acteurs impliqués et/concernés par le processus de mise en œuvre du MRI I avant le démarrage des travaux. Les PARs seront aussi approuvés par la Banque Européenne d'Investissement BEI.

La préparation de la réinstallation suivra les phases suivantes :

- ***Phase 1 : Préparation***

Le CPR présente les principes généraux qui serviront de guides à toutes les opérations de réinstallation dans le cadre de l'exécution des activités du projet MR2. Si une composante du projet exige une ou des opérations de réinstallation, un Plan d'Action de Réinstallation (PAR) complet ou abrégé sera élaboré par un consultant spécialisé recruté par la DGPC. Le travail se fera en étroite collaboration avec toutes les parties prenantes y compris les populations affectées. La préparation, l'implémentation et le suivi et évaluation des PARs est placé sous la coordination du DGPC. La DGPC contractera un consultant/expert social au travers un bureau d'étude pour préparer chacun des PARs

- ***Phase 2 : Approbation du PAR***

Le PAR doit faire l'objet de validation suivant un processus pour s'assurer qu'aucun individu ou ménage ne soit déplacé avant que la compensation ne soit payée. En cas de réinstallation involontaire, les sites de réinstallation involontaire doivent être préparés et mis à la disposition des individus ou ménages affectés. Une fois que le plan de réinstallation est approuvé par les autorités compétentes nationales, il est transmis à la BEI pour évaluation et approbation.

- ***Phase 3 : Mise en œuvre des PAR***

La mise en œuvre du PAR se fera suivant un processus effectué sous la supervision des autorités territoriales concernées (Gouvernorat, Mairie, Omda, etc.), des ONGs, des PAPs concernées. Il doit faire l'objet d'une large diffusion au niveau de toutes les parties prenantes et des collectivités concernées. La Partie responsable des paiements (Ministère des finances) doit être informée suffisamment à temps pour la mobilisation des ressources.

- ***Phase 4 : Supervision et suivi de la mise en œuvre du PAR***

La coordination et le suivi du processus seront assurés, au niveau national par la DGPC (Direction des expropriations) et au niveau local, par les CAPPP et au besoin des ONGs et des consultants qui vont assister les leaders locaux dans la préparation et l'exécution de ces tâches de compensation/réinstallation au jour le jour. Des rapports périodes doivent être préparés pour informer de l'état d'avancement des difficultés rencontrées pour permettre aux autorités compétentes de prendre des mesures correctives le cas échéant. Un expert social sera également associé à la DGPC durant la phase d'implémentation et le suivi et évaluation des PARs. L'expert social doit être familiarisé avec les standards des institutions financières internationales et avoir expérience dans la réinstallation involontaire.

De manière schématique, la préparation et la mise en œuvre du PAR doit suivre les étapes ci-après :

- Etape 1 : Préparation du PAR (par le promoteur avec l'appui d'un expert)
- Etape 2 : Approbation du PAR (niveau national et ensuite Bailleurs de fonds)

- Etape 3 : Diffusion du PAR (à toutes les parties prenante)
- Etape 4 : Mise en œuvre du PAR (installation des instances chargées de l'exécution)
- Etape 5 : Paiements de la compensation des PAP (suite travaux CAPPP) ou consignation pour les cas non résolus
- Etape 6 : Mise à disposition des ressources (cas informels traités dans le cadre social)
- Etape 7 : Libération des emprises
- Etape 8 : Suivi-évaluation.

20. LE SYSTEME D’EVALUATION ET DE SUIVI

Le suivi et l’évaluation de la réinstallation sont deux aspects complémentaires. Le suivi vise à corriger « en temps réel » les méthodes utilisées durant l'exécution du PAR, alors que l'évaluation vise en plus de vérifier que les recommandations à suivre sont bien respectées, mais aussi (i) à vérifier si les objectifs généraux de la réinstallation ont été respectés et (ii) 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.

De façon opérationnelle, la DGPC, par le biais de son consultant en réinstallation involontaire, ou un expert, entreprendra une évaluation ex-post pour toutes les sous-projets pour déterminer si les objectifs de la réinstallation ont été atteints. Si ce n'est pas le cas, des mesures additionnelles peuvent être proposées et exécutées en accord avec la Banque Européenne d'Investissement. L'évaluation doit permettre d'identifier les pratiques qui marchent et celles qui ne marchent pas ce qui permettra d'améliorer les PAR futurs.

20.1. Le Suivi

Il s'agit de s'assurer que toutes les PAP sont indemnisées, démenagées et réinstallées dans le délai le plus court possible et sans impact négatif. Le suivi traite essentiellement des aspects suivants : (i) suivi social et économique ; suivi de la situation des déplacés et réinstallés ; évolution éventuelle du coût du foncier dans la zone de déplacement en cas de réinstallation ; 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; (ii) suivi des personnes vulnérables ; (iii) suivi du système de traitement des plaintes et conflits; (iv) assistance à la restauration des moyens d'existence.

20.2. L'évaluation

Elle porte s'appuie sur les documents issus du suivi interne. Les évaluateurs procéderont à leurs propres analyses de terrain par enquêtes auprès des intervenants et des personnes affectées par le projet. L'évaluation des actions de compensation et éventuellement de réinstallation est menée par des experts compétents choisis sur la base de critères objectifs. Cette évaluation est entreprise après l'achèvement des opérations de réinstallation, à la fin du projet (évaluation ex post). Au minimum, les points suivants doivent être traités

- la conformité de l'exécution avec les objectifs et méthodes précisés dans le CPR et les PAR;
- la conformité de l'exécution avec les lois et règlements nationaux, ainsi qu'avec les standards de la BEI
- les procédures mises en œuvre pour les indemnisations, le déplacement, la réinstallation ;
- l'adéquation des indemnisations et des mesures de réinstallation par rapport aux pertes subies ;
- l'impact des programmes de réinstallation sur les revenus, les niveaux de vie, et les moyens d'existence des PAP, en particulier par rapport à la norme de la BEI sur l'amélioration, ou au moins le maintien, de leurs niveaux de vie à leur niveau précédent ;
- les actions correctives à prendre éventuellement dans le cadre du suivi.

Aussi bien pour le suivi que pour l'évaluation, des indicateurs doivent être identifiés et opérationnalisés pour faciliter la collecte et l'intégration des données mais aussi être assuré de ne pas omettre des aspects cruciaux.

21. BUDGET ET DESCRIPTION DE LA STRUCTURE RESPONSABLE DES PAIEMENTS AUX PAPS

L'estimation du coût précis de la réinstallation et de la compensation sera déterminée durant les études socioéconomiques ou PAR à effectuer dans le cadre de chaque sous-projet. Le financement sera assuré par les ressources propres de la Tunisie (budget de l'état), pour la partie expropriation. Tous les frais d'enregistrement liés aux opérations d'achat ou d'échange sont pris en compte dans le calcul de l'indemnisation. S'il s'agit d'un contrat entre les PAPS et l'administration, les frais sont à la charge de l'administration expropriante.

Tout le financement de la mise en place et l'implémentation du PAR est à la charge du METHAT (DGPC).

L'estimation du coût de l'élaboration et de gestion des Pars qui dépend du nombre des PAPS recensées, comporte le coût du personnel nécessaire pour la mise en œuvre des PARs (chef de mission, expert social, enquêteurs secrétaires, etc.), les frais de déplacements et de séjour (frais kilométriques et frais d'hébergement), les frais liés aux réunions de consultations et de négociation et les frais d'éditions (PARs, rapport de synthèse des plaintes).

Les deux tableaux suivants récapitulent les coûts d'estimation liés à l'expropriation pour chaque composante du PMRII.

Tableau 5 : Coût global de la compensation et du PAR / + Sources de financement

		Coûts en 000TND				
Composante		Compensation (tous les types de pertes de biens)	Préparation des PARs	Suivi de la mise en œuvre	Coût de l'aide à la réinstallation	Total par comp
G1	Pénétrante Tunis	2 000	-	60	0	2 060
G2	Voie X4 entre voie X et X20 y compris Echangeur X4-x20	27 000	-	160	0	27 160
S1	Pénétrante Nord Sud de la ville de Sfax	20 000	60	190	0	20 250
S2	Dénivellement de 8 carrefours sur la rocade km 4 de la ville de Sfax	10 000	50	120	650 ¹⁰	10 820
S3	Doublement de la RR 27 entre Nabeul et Kélibia et la réalisation de la rocade de Korba	35 000	120	310	0	35 430
S4	Déviation de Zarzis MC 109- 118-117 en 2*2 voies	10 000	90	180	0	10 270
Budget		104000	320	1020	650	105990

Tableau 6 : Coût global de la compensation et du PAR / + Sources de financement

Activités	Cout M.DT	Source de financement
Compensation (tous les types de pertes de biens)	104000	Budget Etat Tunisien
Préparation des PARs	320	Budget Etat Tunisien
Suivi de la mise en œuvre	1020	Budget Etat Tunisien
Coût de l'aide à la réinstallation	650	Budget Etat Tunisien
Total	105 990	Budget Etat Tunisien

¹⁰ Dans le cadre de l'aide à la réinstallation, l'assistance à la reconstruction des bâtiments partiellement expropriés permet d'économiser par rapport à l'expropriation complète et permet aux PAPs de valoriser leurs biens grâce à l'aménagement des carrefours qui les concerne

Annexes

Annexe n° 1:Modèle d'une Fiche d'enquête sociale¹¹

ENQUÊTE PAP

Parcelle : (référence sur le plan parcellaire + Pk)

Superficie :

Linéaire longeant la route : mètres

ASPECT JURIDIQUE

I.1 Situation juridique du terrain : Domanial ☐ Privé immatriculé ☐
Privé non immatriculé ☐

I.2 Titre d'occupation : Propriété ☐ Location ☐ Indivision ☐
Occupation sans titre juridique ☐ Autre ☐

I.3 Durée de l'occupation : <1 an ☐ entre 1 et 5 ans ☐ >5 ans ☐

I.4 Personne assurant la tutelle des ayant droits mineurs :
Père ☐ Mère ☐ Ainé dans la fratrie ☐ Autre membre de la famille (préciser) ☐
Institution officielle ☐ (citer)

I.5 Personne assurant la tutelle des ayant droits handicapés ou interdits :
Père ☐ Mère ☐ Ainé dans la fratrie Autre membre de la famille ☐ (préciser)

ASPECT ÉCONOMIQUES

II.1 Vocation du terrain : Agricole ☐ Parcours ☐ Forestier ☐ Friche ☐ Autre ☐

II.2 Utilisation de la partie située dans l'emprise de la route

- Culture : nature de la spéculation :
Rendement moyen à l'hectare :
Production : (dans l'emprise).....
Prix moyen historique au kg :
- Arboriculture fruitière (type) :
Nombre d'arbres dans l'emprise :
Age, production annuelle moyenne :
Prix historique au kg :
- Arbres d'alignement (type) :

¹¹ Ce modèle de fiche d'enquête sociale devra être revu, complété par le consultant désigné pour l'élaboration du PAR, et validé par la DGPC et la BEI avant la réalisation des PAR. La fiche devra être exhaustive et couvrir toutes les exigences de la Banque.

- Age :
- Prix du bois de feu au kg :
- Prix du bois d'œuvre au kg :
- Friche ou terrain de parcours (unités fourrages) :
 - Activité commerciale en bordure de la route : autorisée ☐ Informelle ☐
 - Stand de commerce : en dur ☐ Précaire ☐
 - Période d'activité commerciale : régulière ☐ saisonnière ☐
 - Type de service assuré à la clientèle de passage à la limite de la parcelle :
●
 - Revenu annuel en tant que prestataire de service :
 - Type de produit artisanal vendu :
 - Fabricant de produit artisanal : Épouse ☐ Enfants ☐ Soi-même ☐ Autre ☐
 - Stock existant :
 - Durée d'écoulement estimée pour le stock :
 - Prix unitaire :
 - Chiffre d'affaires estimé :
 - Type de produit agricole vendu :
 - Quantités annuelles approximatives produit 1 :
 - Chiffre d'affaires annuel approximatives du produit 1 :
 - Quantités annuelles approximatives produit 2 :
 - Chiffre d'affaires annuel approximatives du produit 2 :
 - Quantités annuelles approximatives produit 3 :
 - Chiffre d'affaires annuel approximatives du produit 3 :
 - Quantités annuelles approximatives produit 4 :
 - Chiffre d'affaires annuel approximatives du produit 4 :
 - Quantités annuelles approximatives produit 5 :
 - Chiffre d'affaires annuel approximatives du produit 5 :

Ouvrages édifiés dans l'emprise de la route projetée:

- Mur de clôture ☐ largeur/hauteur ☐ consistance :
- Grillage ☐ Dimensions
- Haie végétale ☐ consistance et dimensions
- Haie précaire ☐ consistance et dimension
- Puits ☐
- Dimensions et équipement :
- Canal d'irrigation ☐ consistance et dimensions :
- Tuyauterie ☐ consistance et dimensions :
- Étable en dur ☐ en structure légère ☐
- Local commercial : en dur ☐ Superficie ☐
- Local commercial précaire ☐
- Abri en dur ☐ Abri précaire ☐
- Autre (préciser) :

ASPECT SOCIAUX

- Composition du ménage : ménage simple ☐ ménages multiples ☐
Père ☐ Mère ☐ Nombre d'enfants ☐ Nombre d'ascendants ☐ Autres ☐
- Nombre total de personnes vivant au sein du ménage :.....
- Activité du père :.....
- Activité de la mère :.....
- Activité des enfants de plus de 18 ans :.....
- Activité des enfants mineurs :.....
- Existence d'ayant droits mineurs : Oui ☐ Non ☐
- Nombre d'ayant droits mineurs : Oui ☐ Non ☐
- Existence d'ayant droits handicapés ou interdits : Oui ☐ Non ☐
- Nombre d'ayant droits handicapés ou interdits : Oui ☐ Non ☐
- Durée de résidence sur les lieux :.....
- Existence d'un moyen de locomotion :hippomobile ☐ cyclo ☐ véhicule ☐
- Services publics assurés en bordure de l'exploitation
- Existence de membres de la famille dans un rayon de 20 km :
Oui ☐ Non ☐

N.B

Démarche :

- Exploitation des états et plans parcellaires
- Repérage des exploitations avec des installations et/ou des activités en bordure de route
- Observation sur place des installations fixes
- Entretiens
- Recoupement avec les données recueillies auprès d'autres sources

Annexe n° 2 : la loi n° 2016-53 du 11 juillet 2016, portant Expropriation pour cause d'utilité publique

lois

Loi n° 2016-53 du 11 juillet 2016, portant expropriation pour cause d'utilité publique ⁽¹⁾.

Au nom du peuple,

L'assemblée des représentants du peuple ayant adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Titre premier

Dispositions générales

Article premier - La présente loi fixe les principes, les règles et les procédures administratives et judiciaires en matière d'expropriation des immeubles pour réaliser des projets ou pour exécuter des programmes ayant un caractère d'utilité publique.

Art. 2 - L'expropriation pour cause d'utilité publique est prononcée à titre exceptionnel et moyennant une compensation équitable et avec les garanties prévues par la présente loi.

Art. 3 - L'expropriation pour cause d'utilité publique est prononcée au profit de l'Etat, des collectivités locales, des établissements et des entreprises publiques y étant habilitées par leurs lois constitutives, de même les autres établissements et entreprises publiques dans le cadre de leurs missions prévues par la loi peuvent également bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique par l'intermédiaire de l'Etat qui leur cédera l'immeuble exproprié.

Demeurent en vigueur les dispositions relatives aux agences foncières créées en vertu de la loi n° 73-21 du 14 avril 1973, relative à l'aménagement des zones touristiques industrielles et d'habitation.

Art. 4 - L'expropriation peut porter sur :

- les immeubles nécessaires pour le projet public à accomplir ainsi que les immeubles nécessaires à assurer la valeur de ce projet et de sa bonne exploitation, et l'installation des aménagements, des bâtiments réservés aux services chargés de l'entretien et le maintien de sa durabilité,

- les terrains voisins au projet qui peuvent être exploités à l'aménagement de son environnement et sa protection contre l'étalement urbain,

- les immeubles nécessaires à l'exécution des programmes d'aménagement, d'équipement, de réhabilitation, d'habitat, ainsi que ceux nécessaires à la création de réserves foncières prévus par l'Etat ou les collectivités locales ou attribués aux établissements ou entreprises publiques au sein ou hors des zones urbaines conformément aux lois et règlements en vigueur,

- les immeubles nécessaires pour assurer l'exécution des programmes et des plans d'aménagements approuvés,

- les constructions menaçant ruine que les occupants ou les propriétaires n'ont pas démolit et représentent une menace à la santé ou pour la sécurité publique ou celles comprises dans les programmes d'aménagement de rénovation et réhabilitation approuvés, et avant de procéder à l'expropriation, les occupants ou les propriétaires doivent être avertis de procéder à la démolition dans un délai de trois mois à compter de la date de la réception du préavis, à l'expiration du délai précité la partie demanderesse de l'expropriation peut procéder à l'expropriation.

Le décret d'expropriation doit fixer dans ce cas le programme de son ré-exploitation ou cession tout en tenant compte de la priorité des propriétaires et les moyens de garantir les droits des occupants.

- les immeubles menacés de catastrophes naturelles dont il est nécessaire de transférer leurs propriétés au profit de l'Etat ou des collectivités locales ou ceux affectés à la réalisation des établissements de protection,

- les immeubles ayant un caractère archéologique ou patrimonial ou historique.

Sont également expropriés tous les droits réels qui grèvent les dits immeubles.

Art. 5 - L'expropriation pour cause d'utilité publique est prononcée moyennant une indemnité fixée à l'amiable ou par voie judiciaire selon les règlements de la présente loi. La prise de possession des immeubles expropriés peut se faire après consignation ou paiement d'une indemnité provisoire selon le cas.

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par l'assemblée des représentants du peuple dans sa séance du 23 juin 2016.

Exceptionnellement on peut conclure un accord avec le propriétaire de l'immeuble sous forme d'une compensation en nature, si l'expropriation concerne des terres agricoles soumis aux réglementations de protection et dans les limites des réserves disponibles.

Art. 6 - Tout en préservant le droit de l'exproprié de recourir à la justice selon les principes généraux du droit, l'indemnité d'expropriation précitée ne peut en aucun cas englober concerner les montants demandés à titre d'indemnisation des dommages indirects dus à la réalisation du projet public.

Aucune indemnité ne sera octroyée à titre d'indemnisation des droits dus aux actes illégaux accomplis dans le but d'obtenir la dite indemnité.

Art. 7 - Les détenteurs de droits immobiliers ou mobiliers qui peuvent demander des indemnités séparées à celles dues aux propriétaires seront informés des propositions les concernant selon les mêmes procédures d'indemnités.

Art. 8 - L'expropriation pour cause d'utilité publique est prononcée par décret gouvernemental présenté au tribunal administratif pour avis, le décret devra mentionner la nature de l'immeuble et le projet à réaliser.

Art. 9 - Les bâtiments dont une partie a été expropriée pour cause d'utilité publique seront acquis en entier si les propriétaires le requièrent par une demande manuscrite dans un délai d'un mois à compter de la date de notification énoncée par l'article 24 de la présente loi.

Il en est de même pour toute propriété foncière devenue inexploitable par l'effet de l'expropriation.

Art. 10 - Nonobstant toutes les situations ainsi que tous les cas pétoires, la propriété est transférée à l'expropriant par l'effet du décret d'expropriation tout en tenant compte des dispositions de l'article 305 (nouveau) du code des droits réels pour les immeubles immatriculés soumis à l'effet constitutif de l'inscription.

Sont purgés, tous les droits réels grevants l'immeuble exproprié ou la partie expropriée et seront transférés sur les montants consignés à titre d'indemnité d'expropriation dès la parution du décret d'expropriation tout en tenant compte des dispositions de l'article 305 (nouveau) du code des droits réels, pour les immeubles immatriculés soumis à l'effet constitutif de l'inscription.

La prise de possession des immeubles expropriés par l'expropriant ne peut se faire qu'après consignation ou paiement de l'indemnité provisoire fixée par l'expert des domaines de l'Etat ou par l'expert judiciaire chargé par la partie concernée du projet.

Titre 2

Elaboration du dossier d'expropriation et la parution des décrets

Chapitre I

Des expertises

Art. 11 - La partie concernée par le projet charge l'expert des domaines de l'Etat afin de fixer la valeur financière des immeubles nécessaires à la réalisation du projet ainsi que les plantations, les bâtiments et les constructions existants, et elle peut charger un ou plusieurs experts judiciaires nommés par ordonnance judiciaire.

Et pour cela l'administration concernée peut obtenir les ordonnances judiciaires nécessaires pour accéder à toutes les parties de l'immeuble à exproprier.

Art. 12 - L'expertise se fait dans le cadre des principes cités par l'article 13 de la présente loi et selon la grille des critères prévus par les dispositions de l'article 15 et tiendra compte surtout de :

- la nature de l'immeuble,
- l'utilisation effective de l'immeuble à la date de la publication de décret d'expropriation,
- la comparaison avec les prix courants dans la ladite date pour les immeubles similaires situés dans la même région de l'expropriation.

Art. 13 - La valeur financière des immeubles nécessaires à la réalisation du projet public, quelque soit leurs vocations ainsi que les plantations, les bâtiments et les constructions existants, est fixée en référence à leurs natures, leurs exploitations et leurs situations urbaines en vue des révisions en cours des outils de planification urbaine selon le cas.

Art. 14 - Une commission nationale présidée par le ministre chargé des domaines de l'Etat fixe les critères déterminants la valeur financière des immeubles nécessaires à la réalisation des projets publics, leurs composants et les modalités de leur révision ainsi que son actualisation tous les cinq ans et quand cela est nécessaire.

La composition et le fonctionnement de ladite commission sont fixés par décret gouvernemental.

Art. 15 - L'approbation de grille des critères se fait par décret gouvernemental et sur proposition du ministre chargé des domaines de l'Etat et après avis de la dite commission citée à l'article 14 ci dessus.

*Chapitre II***Des enquêtes et procédures préliminaires pour parution du décret d'expropriation**

Art. 16 - Il est créée dans chaque gouvernorat une commission administrative permanente dénommée « commission des acquisitions au profit des projets publics » chargée sous présidence du gouverneur ou son représentant, d'accomplir toutes les procédures préliminaires de proposition du projet du décret d'expropriation pour cause d'utilité publique au niveau de la région.

La composition et le fonctionnement de ladite commission sont fixés par arrêté du ministre chargé des domaines de l'Etat.

Art. 17 - La partie concernée du projet transmet le dossier d'expropriation à l'expropriant avec le rapport d'expertise élaboré à cet effet. Les documents composant le dossier d'expropriation sont fixés par arrêté du ministre chargé des domaines de l'Etat.

Art. 18 - Après vérification de tous les documents nécessaires par l'expropriant, le dossier d'expropriation est adressé au gouverneur de la région qui transmet à son tour à la commission citée à l'article 16 ci-dessus pour saisine.

Art. 19 - Dès sa saisine du dossier d'expropriation la commission des acquisitions au profit des projets publics ordonne à la partie concernée du projet de charger l'office de la topographie et du cadastre ou des géomètres, d'établir les plans de morcellement définitifs des immeubles à exproprier partiellement et les plans définitifs concernant les immeubles non immatriculés. A cet effet la partie concernée par le projet peut obtenir les ordonnances judiciaires nécessaires pour accéder à toutes les parties de l'immeuble à exproprier.

La commission procède à la publicité de l'intention d'exproprier. La publicité se fait par affichage et par dépôt d'une liste descriptive comportant les noms des propriétaires ou présumés tels, le plan parcellaire du projet, la valeur de l'indemnité provisoire des immeubles nécessaires à sa réalisation, les plantations, les bâtiments et les constructions tels que fixées par l'expert désigné, aux sièges du gouvernorat de la délégation, de la commune, de la direction régionale des domaines de l'Etat et des affaires foncières du lieu de l'immeuble et au siège des services régionaux de la partie concernée par le projet pour une période de deux mois. La publicité se fait également par les moyens de communication auditifs et écrits.

Tout propriétaire ou présumé tel dont le nom ne figure pas sur la liste peut s'opposer à la dite commission citée par l'article 16 de la présente loi dans les délais cités au paragraphe précédent de cet article. La commission procède à l'inscription et l'étude des oppositions dans un registre de reconnaissance ouvert à cet effet.

Art. 20 - Tout propriétaire ou présumé tel s'opposant à la valeur de l'indemnité provisoire fixée par l'expropriant, doit présenter son opposition au secrétariat de la commission des acquisitions au profit des projets publics dans un délai maximum de soixante jours, à compter de la date de la publication de l'intention d'expropriation, devra dans les quinze jours qui suivent son opposition sur la valeur de l'indemnité provisoire, il peut obtenir une ordonnance judiciaire pour charger un expert afin d'évaluer son immeuble ainsi que les plantations, bâtiments et les constructions existants, afin de contester le cas échéant judiciairement ladite valeur. A l'expiration du délai de quinze jours précité, l'administration pourra obtenir une ordonnance judiciaire afin de charger un expert afin d'accomplir ladite mission, un exemplaire de l'expertise sera déposé à la commission suscitée.

Si l'opposition se porte sur l'identification de l'immeuble ou sur ses composantes, il est possible de procéder sur demande de l'exproprié, à une enquête sur les lieux par la commission citée à l'article 16 de la présente loi pour la vérification de ses prétentions, l'opposant ou toute autre personne concernée peuvent se présenter à la commission et enregistrer leurs observations dans le registre de reconnaissance ouvert à cet effet.

Art. 21 - La commission des acquisitions au profit des projets publics note dans le registre de reconnaissance l'identité de toute personne acceptant l'offre de l'administration et entame l'élaboration des dossiers nécessaires pour l'accomplissement des formalités des contrats.

Art. 22 - Dès la clôture des travaux de la commission, son président transmet une copie du registre de reconnaissance à l'expropriant avec un rapport motivé des oppositions, de toutes demandes et d'un certificat prouvant le dépôt et la publication.

Art. 23 - Dès la réception du dossier et suite aux travaux de la commission, l'expropriant procède à l'élaboration du projet de décret, qui mentionnera la nature du projet public, les indications concernant les immeubles expropriés et une liste de tous les propriétaires ou présumés tels.

Adressé à l'approbation, le projet du décret est accompagné obligatoirement par les reçus de consignation de l'indemnité provisoire, telle que fixée par l'expert désigné et les plans de morcellement définitifs ou les plans définitifs selon le cas.

Art. 24 - L'expropriant adresse une copie du décret d'expropriation dès sa parution avec une copie du plan de morcellement définitif ou une copie du plan définitif selon le cas, au gouverneur territorialement compétent afin d'afficher le texte du décret au siège du gouvernorat, de la délégation, de la commune, et de la direction régionale des domaines de l'Etat et des affaires foncières, pour permettre au public de prendre connaissance pendant un mois. L'information se fait également par les moyens de communication écrits et auditifs.

L'expropriant adresse aussi une lettre recommandée avec accusé de réception à l'exproprié et à tout autre ayant droit relatif à l'immeuble dont les droits sont inscrits, pour les informer de la valeur de l'indemnité provisoire.

Art. 25 - Tout propriétaire ou présumé tel doit se présenter au gouverneur dans les délais du dépôt du décret pour présenter les titres de propriété de l'immeuble exproprié, et dans le même délai il est tenu d'informer le gouverneur ou l'expropriant des noms des locataires et des détenteurs de droits grevant l'immeuble exproprié.

Si le propriétaire ou le présumé tel ne procède pas intentionnellement à la déclaration précitée, il sera tenu envers les ayants droit du paiement des indemnités qui leurs sont dûes.

Les déclarations sont notées dans un registre coté et paraphé par le gouverneur tenu à cet effet au siège de gouvernorat.

Art. 26 - Nonobstant la non-conformité des noms entre les données du décret d'expropriation et les titres fonciers concernés, le décret d'expropriation est inscrit au registre foncier à la demande de l'expropriant et en vu des pièces suivantes :

- copie du décret d'expropriation,
- la preuve de la consignation de l'indemnité provisoire au profit des propriétaires,
- le plan de morcellement définitif en cas d'expropriation partielle délivré par l'office de la topographie et du cadastre ou un géomètre.

Chapitre III

De la prise de possession des immeubles expropriés

Art. 27 - Nonobstant leur situation foncière ou leur contenance, la prise de possession des immeubles expropriés se fait suite à une demande de l'exproprié par ordonnance du président du tribunal de première instance territorialement compétent et après délivrance de :

- copie du décret d'expropriation pour cause d'utilité publique,

- la preuve de la consignation de l'indemnité proposée par l'expropriant à la trésorerie générale de la République Tunisienne,

- la notification d'offre de l'administration à l'exproprié,

- copie du rapport d'expertise élaboré par l'expropriant avec le rapport prévue à l'article 20 de la présente loi,

- copie du rapport de la commission prévue à l'article 16 de la présente loi.

Art. 28 - Dans le cadre de ses attributions, le gouverneur doit prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de l'ordonnance citée et garantir l'accès à l'immeuble sans perturbations.

Titre 4

De la fixation de l'indemnité d'expropriation à l'amiable

Art. 29 - L'indemnité est fixée à l'amiable si les propriétaires ou les expropriés acceptent l'offre de l'expropriant et ils ne peuvent en aucun cas revenir sur leur consentement ou recourir au tribunal pour réexpertiser ladite indemnité.

Titre 5

De la fixation judiciaire de l'indemnité d'expropriation

Art. 30 - La valeur de l'immeuble exproprié est fixée à la date de la parution du décret d'expropriation, l'indemnité est fixée par voie judiciaire sur demande de la partie la plus diligente notamment si l'exproprié n'a pas accepté ou n'a pas été informé par l'offre de l'expropriant ou s'il y a un litige sur le fond du droit ou de la qualité des requérants.

L'indemnité ainsi fixée est opposable à tout ayant droit éventuel à quelque époque il se manifeste.

Art. 31 - Les actions liées à l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'exception du recours pour excès de pouvoir, sont de la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire avec ses différents degrés prévus au code des procédures civiles et commerciales. Les actions précitées relèvent en premier ressort de la compétence du tribunal de première instance du lieu de situation des immeubles expropriés.

Art. 32 - En cas de recours par la juridiction compétente à l'expertise, les experts ne peuvent être choisis parmi les personnes suivantes, leurs conjoints ou proches parents :

- les propriétaires et les locataires des immeubles désignés au décret d'expropriation,
- les détenteurs des droits réels sur les immeubles expropriés,

- tous les autres ayants droits ou prétendants à des droits sur l'immeuble,

- d'une façon générale toute personne pouvant être récusée en vertu des articles 96 et 108 du code des procédures civiles et commerciales.

L'expertise est élaborée par un ou plusieurs experts et le tribunal s'assure que les experts tiennent compte de l'état d'urgence de l'accomplissement de leurs missions et la présentation de leurs rapports.

Art. 33 - La fixation de l'indemnité d'expropriation de l'immeuble en cours d'immatriculation ne dépend pas du prononcé du jugement, et dans ce cas, l'indemnité est consignée au profit des ayants droits et ne peut être retirée que par les personnes au profit desquelles l'immatriculation a été prononcée.

Titre 6

Du paiement de l'indemnité d'expropriation

Art. 34 - Le paiement de l'indemnité d'expropriation fixée à l'amiable est subordonné à l'inscription préalable de la mutation de la propriété des immeubles expropriés ou l'accomplissement des formalités de publicité selon le cas.

Quand au paiement de l'indemnité d'expropriation fixée judiciairement est subordonné à l'obtention d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée.

Art. 35 - En cas d'échec sur un accord amiable sur la valeur de l'indemnité et en l'attente d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée l'exproprié peut demander au tribunal de première instance saisi le retrait du montant consigné à son profit dans la limite de l'offre de l'expropriant à condition d'accomplir au préalable les formalités d'inscription ou de publicité indiquées au article 36 et 38 de la présente loi selon le cas.

Chapitre I

Du paiement de l'indemnité d'expropriation d'un immeuble immatriculé ou en cours d'immatriculation

Art. 36 - Le paiement de l'indemnité d'expropriation d'un immeuble immatriculé est subordonné à l'inscription au registre foncier et à la présentation d'un jugement passée en force de la chose jugée pour les immeubles en cours d'immatriculation ainsi que l'accomplissement des procédures de transfert de propriété au profit de l'expropriant dans les deux cas.

Auxquels cas l'indemnité est consignée par l'expropriant qui devra en informer les ayants droits par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si la réquisition d'immatriculation est rejetée, le paiement de l'indemnité se fait au profit des ayants droits cités par l'article 38 de la présente loi et après accomplissement des mesures relatives aux immeubles non immatriculés.

Chapitre II

Du paiement de l'indemnité d'expropriation d'un immeuble non immatriculé

Art. 37 - Le paiement de l'indemnité d'expropriation d'un immeuble non immatriculé sans titre de propriété ou dont le titre de propriété présenté ne paraît pas régulier, est subordonné aux résultats des formalités de publicité citées par l'article 38 de la présente loi.

Art. 38 - Si l'exproprié ne présente pas de titre de propriété ou si le titre présenté ne paraît pas régulier, la publicité se fait après publication du décret d'expropriation pour cause d'utilité publique cité par l'article 24 de la présente loi par transmission d'une liste indiquant la situation de l'immeuble exproprié, sa superficie et le nom du présumé propriétaire au gouverneur territorialement compétent pour procéder à son affichage au siège du gouvernement, de la délégation et du tribunal cantonal territorialement compétent dans un délai de soixante jour. La publication se fait aussi par les moyens de communications écrits et auditifs.

A l'expiration de ce délai, si aucune opposition n'a été notifiée au gouverneur, l'indemnité est versée au propriétaire présumé au vu d'un état « néant » et d'un certificat d'affichage délivré par le gouverneur. Les autres ayants droits, s'il s'en révèle ultérieurement, n'auront de recours qu'à l'encontre du bénéficiaire de l'indemnité.

En cas d'opposition le gouverneur établit un état des oppositions et l'adresse à l'expropriant. Il appartient alors aux parties intéressées de faire trancher leur litige par la juridiction compétente.

Art. 39 - Quand la valeur de l'immeuble, ayant été fixée à l'amiable, n'a pas été acquittée ou consignée dans les quatre mois de sa date de fixation, les intérêts civils courent de plein droit à compter de la signature du contrat.

En cas de fixation judiciaire de l'indemnité d'expropriation, ces intérêts courent à l'expiration des deux mois suivant la notification du jugement ayant acquis l'autorité de la chose jugée.

Chapitre III

De la prescription de l'indemnité

Art. 40 - L'action en revendication de l'indemnité d'expropriation se prescrit après quinze ans à compter de la date de la parution du décret d'expropriation.

*Titre 7***De la rétrocession des immeubles expropriés**

Art. 41 - Si dans un délai de cinq ans à partir de la date du décret d'expropriation, les immeubles expropriés n'ont pas été utilisés pour la réalisation des travaux d'utilité publique mentionnés dans le décret d'expropriation, les anciens propriétaires ou leurs ayants-droit peuvent, sauf accord contraire, en obtenir la rétrocession, à condition qu'une demande en soit faite par écrit à l'expropriant dans les deux années qui suivront l'expiration du délai prévu par le présent article, et ce sous peine de forclusion.

En cas d'acceptation de la demande de rétrocession, ils doivent restituer le montant intégral de l'indemnité qu'ils ont perçue.

En cas de refus ou silence de l'expropriant, il appartient aux intéressés de saisir les tribunaux compétents.

Art. 42 - Les dispositions de l'article 41 ne seront pas applicables aux terrains qui auront été acquis sur la demande du propriétaire en vertu de l'article 9 et qui resteraient disponibles, après l'exécution des travaux.

Art. 43 - L'exproprié ne peut pas demander la rétrocession d'une partie expropriée d'un immeuble s'il n'est plus propriétaire de la partie non expropriée.

*Titre 8***Dispositions diverses**

Art. 44 - Les dispositions des articles 27 et 28 de la présente loi seront applicables aux parcelles expropriées dans le cadre de loi n° 76-85 du 11 août 1976, portant refonte de la législation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique, modifiée et complétée par la loi n° 2003-26 du 14 avril 2003. Le président du tribunal tranche aux demandes des ordonnances pour la prise de possession concernant les affaires portées devant les cours d'appel et celles renvoyées de cassation.

L'administration est tenu de convoquer tout propriétaire des parcelles sus citées par les moyens de communication écrits et auditifs pour prendre l'initiative s'il est nécessaire d'obtenir des ordonnances pour charger des experts en vu de fixer le contenu de chaque parcelle: Bâtiments, constructions, plantations et autres, et déterminer sa valeur pendant deux mois de la date de l'accomplissement des publicités sus mentionnées. Le cas échéant l'administration prend l'initiative d'obtenir les ordonnances nécessaires à cet effet.

Art. 45 - Il y a lieu d'exproprier, la terre collective telle que définie par la loi n° 64-28 du 4 juin 1964 et les textes qui l'ont modifiée et complétée, du groupe qui la gère. L'indemnité provisoire à ce titre est consignée à la trésorerie générale de la République Tunisienne jusqu'à la délibération qui détermine l'ayant ou les ayants droits de ladite indemnité par le conseil de gestion du dit groupe. Les ayants droits peuvent demander l'augmentation de la valeur de l'indemnité à partir de l'approbation du ministre chargé des domaines de l'Etat sur la délibération susmentionnée.

Les dispositions du présent article seront applicables aux parcelles expropriées dans le cadre de la loi n° 76-85 du 11 août 1976, relative à la refonte de la législation de l'expropriation pour cause d'utilité publique, modifiée et complétée par la loi n° 2003-26 du 14 avril 2003,

Art. 46 - Il y a d'exproprier les terres de Habous privé, ou mixte qui n'ont pas été liquidés ou en cours de cours de liquidation de tous les dévolutaires. L'indemnité due à ce titre est consignée aux profits des ayants droits à la trésorerie générale de la République Tunisienne sauf si la commission ou le tribunal en charge de la liquidation ne décide d'en approprier un ou certains dévolutaires parmi d'autres. Ne peuvent demander l'augmentation de la valeur de l'indemnité que les ayants droits à ladite indemnité. Sont pris en considération les droits acquis de bonne foi.

Les dispositions de cet article seront applicables aux parcelles expropriées dans le cadre de la loi n° 76-85 du 11 août 1976, relative à la refonte de la législation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique modifiée et complétée par la loi 2003-26 du 14 avril 2003.

Art. 47 - Exceptionnellement les dispositions de l'article 10 de la présente loi seront applicables aux décrets d'expropriation parus avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-26 du 14 avril 2003.

Art. 48 - Toutes dispositions contraires à la présente loi sont abrogées.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Tunis, le 11 juillet 2016.

Le Président de la République
Mohamed Béji Caïd Essebsi

Annexe n° 3 : Arrêté du chef du gouvernement du 1er mars 2017, fixant le montant de la valeur des acquisitions d'immeubles au profit de l'Etat soumis à l'autorisation du chef du gouvernement.

Le chef du gouvernement,

Vu la constitution,

Vu le code de la comptabilité publique promulgué par la loi n° 73-81 du 31 décembre 1973 et notamment son article 98,

Vu l'arrêté du Premier ministre du 4 août 1990, fixant le montant de la valeur des acquisitions d'immeubles au profit de l'Etat soumis à l'autorisation du Premier ministre,

Vu l'avis de la ministre des finances,

Vu l'avis du secrétaire d'Etat des domaines de l'Etat et des affaires foncières.

Arrête :

Article premier - Sont soumis à l'approbation du chef du gouvernement les acquisitions d'immeubles au profit de l'Etat dont la valeur excède la somme de un million dinars.

Art. 2 - Est abrogé l'arrêté du Premier ministre du 4 août 1990 susvisé.

Art. 3 – Le présent arrêté sera publié au Journal

Annexe n° 4 : Les articles pris du COC

Article 578

La vente des mines, carrières, gisement et autres dépôts natures enfouis dans le sol ou affleurant à la surface, est soumise à des règlements particuliers.

Article 579

Le prix de la vente doit être déterminé. On ne peut en rapporter la détermination à un tiers ni acheter au prix payé par un tiers, à moins que le prix ne soit connu des contractants. On peut, cependant, s'en référer au prix fixé dans une mercuriale, ou tarif déterminé, ou à la moyenne des prix du marché, lorsqu'il s'agit de marchandises dont le prix ne subit pas de variations. Lorsque ce prix est variable, les contractants sont présumés s'en être référés à la moyenne des prix pratiqués.

Section II - De la perfection de la vente

Article 580

La vente est parfaite entre les parties, dès qu'il y a consentement des contractants, l'un pour vendre, l'autre pour acheter, et qu'ils sont d'accord sur la chose, sur le prix et sur les autres clauses du contrat.

Article 581 (Modifié par la loi n°92- 47 du 4 mai 1992)

Lorsque la vente a pour objet des immeubles, des droits immobiliers ou autres choses susceptibles d'hypothèques, elle doit être faite par écriture ayant date certaine, d'après la loi, et elle n'a d'effet, au regard des tiers, que si elle est enregistrée à la recette des finances, sous réserve des dispositions spéciales aux immeubles immatriculés.

DE L'ECHANGE

Article 718

L'échange est un contrat par lequel chacune des parties remet à l'autre, à titre de propriété, une chose mobilière ou immobilière, ou un droit incorporel, contre une autre chose ou un autre droit de même nature ou de nature différente.

Article 719

L'échange est parfait par le consentement des parties.

Toutefois, lorsque l'échange a pour objet des immeubles ou autres objets susceptibles d'hypothèques, on appliquera les dispositions de l'article 581.

Article 720

Lorsque les objets échangés sont de valeurs différentes, il est permis aux parties de composer la différence au moyen de soultes en numéraire ou en autres objets, au comptant ou à terme. Cette disposition n'a pas lieu entre musulmans, lorsque les objets de l'échange sont des denrées.

Article 721

Les dépens et loyaux coûts du contrat se partagent de droit entre les copermutants, sauf les stipulations des parties.

Article 722

Chacun des copermutants doit à l'autre la même garantie que le vendeur à raison, soit de l'insuffisance du titre, soit des vices rédhibitoires de la chose qu'il a donnée.

Article 723

Lorsque l'échange a pour objet des immeubles ou des droits immobiliers, la demande en résolution doit être annotée en marge de l'inscription de l'acte d'échange, selon ce qui sera dit au titre des hypothèques.

Article 724

Les règles de la vente s'appliquent à l'échange dans la mesure où le permet la nature de ce contrat.

Article 725

L'échange des immeubles appartenant à des fondations pieuses (habous) est soumis à des règlements particuliers.

TITRE III DU LOUAGE

Article 726

Il y a deux sortes de contrats de louage : celui des choses (kirâ) ; celui des personnes ou d'ouvrage (idjâra).

Chapitre premier

Du louage des choses

Dispositions générales

Article 727

Le louage de choses est un contrat par lequel l'une des parties cède à l'autre la jouissance d'une chose mobilière ou immobilière, pendant un certain temps, moyennant un prix déterminé que l'autre partie s'oblige à lui payer.

Annexe n° 5 : Les articles pris du CDR

CODE DES DROITS REELS

LIVRE PREMIER

DES DROITS REELS EN GENERAL

Titre Premier

Des biens en général

Article Premier

Les biens sont toutes choses qui ne sont pas hors du commerce par leur nature ou par disposition de la loi et qui peuvent faire l'objet d'un droit ayant une valeur pécuniaire.

Article 2

Les biens sont meubles ou immeubles.

Chapitre Premier

Des immeubles

Article 3

Est immeuble, toute chose fixe qu'on ne peut déplacer sans dommages.

Article 4

Les biens sont immeubles ou par leur nature ou par leur destination ou par l'objet auquel ils s'appliquent.

Article 5

Sont immeubles par nature les fonds de terre, les bâtiments et les plantes tant qu'elles ne sont pas détachées du sol.

Article 6

Sont immeubles par nature les installations et canalisations qui font partie intégrante du fonds ou du bâtiment auxquels elles sont attachées.

Article 7

Les récoltes pendantes par les racines et les fruits non encore cueillis sont également immeubles. Dès que les épis sont coupés et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils deviennent meubles.

Article 8

Les arbres et les branches ne deviennent meubles que lorsqu'ils sont coupés.

Article 9

Sont immeubles par destination, les animaux, le matériel et autres objets que le propriétaire du fonds a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds.

Article 10

Sont immeubles par destination, les objets mobiliers que le propriétaire attache à son fonds de telle sorte qu'on ne saurait les en détacher sans les détériorer, ou sans détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Article 11

Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, les droits réels immobiliers et les actions fondées sur ces droits.

Article 12

Les droits réels immobiliers sont :

- la propriété;
- l'enzel, le kirdar, la rente d'enzel et la rente du kirdar;
- l'usufruit;
- le droit d'usage;
- le droit d'habitation;
- le droit de superficie;
- l'emphytéose;
- les servitudes;
- les privilèges;
- les hypothèques.

Chapitre II

Des meubles

Article 13

Les biens sont meubles soit par leur nature soit par détermination de la loi.

Article 14

Sont meubles par nature, les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, soit par eux-mêmes, soit par l'effet d'une force étrangère.

Article 20

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété sauf dans les cas prévus par la loi et moyennant une juste indemnité.

Article 21

Le propriétaire doit, dans l'exercice de son droit, se conformer aux lois relatives à l'intérêt général ou à l'intérêt des particuliers.

Sous-Titre Premier

Des modes d'acquisition de la propriété

Article 22

La propriété s'acquiert par contrat, succession, prescription, accession et par l'effet de la loi. La propriété des meubles s'acquiert, en outre, par occupation.

Chapitre Premier

De l'occupation

Article 23

Les immeubles vacants et sans maître sont la propriété de l'Etat.

Article 24

Quiconque prend possession d'un meuble vacant et sans maître avec l'intention de se l'approprier en acquiert la propriété.

Le meuble devient vacant et sans maître lorsque son propriétaire l'abandonne avec l'intention de renoncer à sa propriété.

LIVRE DEUXIEME
DES IMMEUBLES IMMATRICULES
ET DE LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION

Titre Premier
Dispositions générales

Article 303

Les immeubles immatriculés sont soumis aux règles établies au livre premier et, en outre, aux dispositions suivantes.

Article 304

sont seuls susceptibles d'être immatriculés les fonds de terre et les bâtiments.

Article 305 (Modifié par la loi n° 92-46 du 4 mai 1992).

Tout droit réel ne se constitue que par le fait et du jour de son inscription sur le Livre Foncier.

L'annulation d'une inscription ne peut être opposable aux tiers acquéreurs de droits sur l'immeuble de bonne foi et en vertu des inscriptions portées sur le livre.

Article 3

L'exploitation des immeubles domaniaux agricoles se fait sous forme :

- d'affectation
- de bail
- d'usufruit

Chapitre II

De l'exploitation des immeubles domaniaux agricoles

Section 1

L'affectation

Article 4

Les immeubles domaniaux agricoles peuvent être affectés au profit des établissements publics dont les attributions se rapportent à l'enseignement, la formation, la recherche scientifique et la vulgarisation agricole, des entreprises publiques chargées de l'une des ces missions ainsi qu'au profit des structures d'apprentissage dans le secteur agricole.

Les immeubles domaniaux agricoles peuvent être affectés également, le cas échéant, au profit des services de l'Etat.

L'affectation s'effectue dans les limites des besoins de ces entités et conformément aux exigences de leurs programmes.

Article 5

L'affectation est gratuite et a lieu par décision du ministre chargé des domaines de l'Etat, suite à une demande du ministre sous l'autorité ou la tutelle duquel se trouve le service,

l'établissement public, l'entreprise publique ou la structure intéressée par l'immeuble. La décision d'affectation précise le service, l'établissement public, l'entreprise publique ou la structure affectataire ainsi que l'usage pour lequel est destiné l'immeuble.

L'immeuble affecté ne peut être utilisé que par le service, l'établissement public, l'entreprise publique ou la structure affectataire. L'immeuble ne peut être utilisé qu'aux fins pour lesquelles il a été affecté.

Article 6

Les services, les établissements publics, les entreprises publiques et les structures affectataires sont tenus de remettre l'immeuble au ministre chargé des domaines de l'Etat lorsqu'il devient inutile pour eux, s'il a été décidé de le réaffecter à une autre entité dont le besoin s'avère plus impérieux ou afin qu'il soit exploité sous d'autres formes.

Au cas où l'immeuble demeure inexploité, le ministre chargé des biens domaniaux procède à sa reprise et en informe le service, l'établissement public, l'entreprise publique ou la structure affectataire.

Section 2

Le bail

Article 7

Les terres domaniales agricoles et les bâtiments qui s'y trouvent sont loués aux enchères publiques, par voie d'appel d'offres ou par entente directe et ce, à des fins d'exploitation et de mise en valeur.

Le bail est conclu par le ministre chargé des domaines de l'Etat.

Article 8

La publication de l'avis de location aux enchères publiques se fait après détermination de la mise à prix par deux experts des ministères de l'agriculture et des domaines de l'Etat et des affaires foncières.

Il peut être fait recours à la location par voie d'appel d'offres après détermination de la valeur selon la procédure prévue à l'alinéa précédent.

Article 9

Peuvent être louées par entente directe les parcelles domaniales agricoles dont les listes sont fixées par les ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat.

Il peut également être fait recours à la location par entente directe lorsque les enchères publiques ou l'appel d'offres s'avèrent infructueux et ce, après un nouvel appel à la concurrence avec d'autres conditions.

Article 10

En ce qui concerne le bail par entente directe et le bail au profit des sociétés de mise en valeur et de développement agricole, des techniciens sortant des établissements de formation agricole, des jeunes agriculteurs, des ex-coopérateurs des coopératives agricoles dissoutes et de ses ouvriers permanents ou ceux des fermes domaniales restructurées, la valeur locative est fixée par décision des ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat. Sont pris en considération lors de la détermination de cette valeur la qualité du sol, les moyens de production, sa situation ainsi que les bâtiments et les équipements s'y trouvant.

Article 11

Le bail ne peut pas être consenti pour une durée inférieure à trois ans.

Pour les sociétés de mise en valeur et de développement agricole, la durée du bail peut être fixée à vingt cinq ans. Elle est susceptible d'être prorogée jusqu'à quarante ans.

La durée du bail peut être fixée à quarante ans pour les techniciens sortant des établissements de formation agricole et les jeunes agriculteurs.

Article 12

Dans tous les cas, le bail est conclu sur la base d'un cahier des charges établi par les ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat.

Pour les techniciens cités ci-dessus, le cahier des charges doit mentionner l'obligation de se consacrer exclusivement à l'exploitation agricole de l'immeuble loué.

Article 13

Le loyer annuel est payé d'avance. Toutefois, en ce qui concerne les techniciens sortant des établissements de formation agricole, les jeunes agriculteurs, les ex-coopérateurs des coopératives dissoutes et ses ouvriers permanents ou ceux des fermes domaniales restructurées, le mode de règlement du loyer est fixé par le cahier des charges visé à l'article précédent. Ledit cahier peut stipuler des délais de grâce ou des dispenses de paiement du loyer pour une durée déterminée.

Article 14

Par dérogation aux dispositions de la présente section, le bail peut être autorisé, dans certains cas, par décret, notamment au profit :

- des entreprises publiques chargées de missions de production agricole.
- des groupements interprofessionnels dans le secteur agricole, des coopératives centrales et autres organismes et organisations dont l'activité revêt un caractère d'utilité publique, et ce dans les limites de leurs programmes approuvés par les ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat.

Article 15 (Modifié par loi n° 98-11 du 10 février 1998).

Il est interdit au preneur ou à son héritier de sous-louer ou de prêter, même à titre temporaire, la totalité ou une partie de l'immeuble qui lui est donné en location par l'Etat, d'y édifier des bâtiments à usage d'habitation, industriel ou de service non autorisés, d'en faire apport sous forme de participation dans le capital d'une quelconque société quelle que soit sa forme et d'une manière générale de contrevenir à l'une des conditions de bail autre que celles se rapportant à l'exécution des stipulations du programme de mise en valeur et de développement agricole.

Au cas où le preneur ou son héritier contrevient à l'une des dispositions susvisées, un procès-verbal de constat de la contravention sera dressé par deux agents assermentés des ministères de l'agriculture et des domaines de l'Etat et des affaires foncières et une mise en demeure lui sera signifiée à son domicile par lettre recommandée avec accusé de réception ou par les voies administratives contre sa signature, celle de son préposé ou de son cohabitant majeur, afin de remédier au manquement relevé, dans un délai de dix jours de la date de la réception de ladite mise en demeure.

Faute de quoi, il sera déchu de son droit par arrêté conjoint des ministres de l'agriculture et des domaines de l'Etat et des affaires foncières.

Est également déchu de son droit, le preneur ou son héritier qui contrevient à l'une des conditions se rapportant à l'exécution du programme de mise en valeur et de développement agricole et persiste dans ce manquement durant trois mois de la date de la mise en demeure qui lui a été signifiée selon la procédure décrite à l'alinéa deux du présent article.

Le contrat de location ainsi que le cahier des charges doivent faire mention des deux catégories de manquement génératrices de la déchéance prévues aux alinéas deux et quatre du présent article.

L'arrêté de déchéance pris dans les deux cas susvisés doit être motivé.

Le gouverneur se charge de l'exécution immédiate de l'arrêté en question nonobstant toute action en justice, et sous réserve toutefois des dispositions de l'article 39 (nouveau) de la loi n° 72-40 du 1er juin 1972, relative au tribunal administratif telle que modifiée par la loi organique n° 96-39 du 3 juin 1996.

Pour ce faire le gouverneur peut recourir, le cas échéant, à l'usage de la force publique.

Article 15 bis (Ajouté par la loi n°2001-63 du 25 juin 2001)

Nonobstant les dispositions de l'article 15 de la présente loi, les sociétés de mise en valeur et de développement agricole locataires de fermes domaniales et ayant une capacité de pâture provenant des chaumes et des zones de pâturage supérieure aux besoins de leur propre troupeau, peuvent être autorisées, par décret, à louer temporairement la pâture excédentaire au profit des éleveurs de bétail.

Section 3

L'usufruit

Article 16-1 (Modifié par la loi n° 96-48 du 10 juin 1996).

Les terres domaniales sont exploitées en usufruit par les unités coopératives de production agricole conformément aux conditions prévues par la loi n° 84-28 du 12 mai 1984 organisant lesdites unités ainsi qu'aux conditions édictées par la présente loi.

Elles peuvent également, être exploitées en usufruit par les techniciens sortant d'établissements de formation agricole et les jeunes agriculteurs qui en sont locataires.

L'usufruit est accordé en vertu d'un contrat signé par le ministre chargé des domaines de l'Etat et ce, conformément au cahier des charges établi à cette fin par ce dernier. Le contrat prévoit notamment la superficie de l'exploitation concernée, la durée de l'usufruit et la redevance due par le bénéficiaire du droit en question, ainsi que toutes les autres obligations visant à assurer la mise en valeur et le développement de la terre domaniale agricole objet de l'usufruit.

La durée de l'usufruit ne peut excéder le reste de la durée du bail.

Le droit d'usufruit est régi par les dispositions du code des droits réels et les dispositions de la loi n°84-28 du 12 mai 1984 dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la présente loi.

Article 16-2 (Ajouté par la loi n°96-48 du 10 juin 1996).

Le titulaire du droit d'usufruit s'engage à exécuter les obligations prévues au cahier des charges et relatives aux opérations de mise en valeur, d'exploitation directe de la terre domaniale qui lui a été remise en usufruit.

Il s'engage également à ne pas louer, lotir, partager, céder à quelque titre que ce soit, la terre domaniale agricole objet de l'usufruit et qui constitue dans tous les cas une unité économique.

Article 16-3 (Ajouté par la loi n°96-48 du 10 juin 1996).

L'usufruit ne peut être donné en hypothèque que sur autorisation du ministre chargé des domaines de l'Etat.

L'autorisation ne peut être accordée qu'en vue de garantir des prêts destinés à financer des investissements dans la terre domaniale agricole objet de l'usufruit.

Au cas où l'emprunteur manque à ses engagements vis à vis de l'établissement prêteur ou s'il est déchu de ses droits par l'Etat pour d'autres motifs, l'usufruit est transféré à l'établissement en question.

Ce transfert est effectué pour une durée suffisante pour le recouvrement des fonds prêtés, sans que cette durée n'excède celle prévue pour l'usufruit telle que mentionnée au contrat conclu avec l'emprunteur.

L'établissement bénéficiaire du transfert de l'usufruit peut procéder à la location de l'immeuble dans les limites de la durée du transfert, après autorisation du ministre chargé des domaines de l'Etat.

L'établissement prêteur et, le cas échéant, son locataire, sont soumis aux obligations de mise en valeur et de développement mises à la charge de l'emprunteur.

Article 16-4 (Ajouté par la loi n°96-48 du 10 juin 1996).

Au cas où l'exploitation domaniale agricole donnée en usufruit s'avère nécessaire en totalité ou en partie pour la réalisation d'un projet considéré d'utilité publique, ce qui est de nature à compromettre le programme de mise en valeur et de développement, le ministre chargé des domaines de l'Etat peut modifier le contrat d'usufruit ou le résilier avant l'arrivée de son terme.

Dans les deux cas, le titulaire de l'usufruit peut réclamer une indemnisation pour les améliorations foncières et les plantations réalisées par ses soins sur la terre domaniale agricole. Le montant de l'indemnisation est fixé selon les conditions suivantes :

- que les améliorations foncières ou les plantations réalisées sur la totalité ou une partie de la terre déclarée d'utilité publique permettent au titulaire de l'usufruit de bénéficier d'une indemnisation de la part de l'Etat lors de l'application des dispositions de l'alinéa premier du présent article,

- l'indemnisation n'est payée qu'au cas où les améliorations foncières ou les plantations conservent une valeur effective dans l'utilisation ou la production à la date de la reprise totale ou partielle de la terre domaniale agricole donnée en usufruit, avant l'expiration du terme du contrat,

- l'indemnisation est calculée sur la base du montant des investissements réalisés par le titulaire du droit d'usufruit et après décompte de l'amortissement.

Article 16-5 (Ajouté par la loi n°96-48 du 10 juin 1996).

Le titulaire du droit d'usufruit est déchu en cas de manquement à l'une des stipulations du contrat visé à l'alinéa 3 de l'article 16-1 de la présente loi, et ce, selon la procédure décrite à l'article 15 ci-dessus.

Article 16-6 (Ajouté par la loi n°96-48 du 10 juin 1996).

A l'expiration de la durée d'exploitation en usufruit, le titulaire de ce droit peut prétendre à une indemnisation pour la plus-value que la terre domaniale a acquise par ses soins.

Toutefois cette indemnisation n'est due qu'au cas où les investissements réalisés par le titulaire du droit d'usufruit conserve une valeur effective tant au niveau de l'utilisation qu'au niveau de la production à la date de la reprise de la terre donnée en usufruit.

Cette indemnisation est calculée sur la base du mouvement des investissements visés au précédent alinéa et après décompte de l'amortissement.

Article 16-7 (Ajouté par la loi n°96-48 du 10 juin 1996).

Le ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières se charge d'informer l'établissement prêteur bénéficiaire de l'hypothèque inscrit sur l'usufruit des cas de reprise de la totalité ou d'une partie de la terre, ou de déchéance.

En cas d'hypothèque de l'usufruit, l'indemnité visée aux articles 16-4 et 16-6 de la présente loi ne peut être payée qu'après production d'une attestation de main-levée délivrée par l'établissement prêteur.

Chapitre III

**De l'aliénation en vue de la
régularisation d'anciennes
situations foncières**

Section 1

Dispositions générales

Article 17

Il est procédé à l'aliénation par entente directe afin de régulariser la situation des exploitants d'immeubles domaniaux agricoles dans le cadre du décret du 9 septembre 1948 relatif à l'aliénation du domaine privé rural de l'Etat et celle des attributaires d'immeubles domaniaux agricoles conformément à la loi n° 70-25 du 19 mai 1970 fixant les modalités de cession des terres domaniales à vocation agricole.

Annexe n° 6 : Les articles pris du code des droits d'enregistrement et de timbre

CHAPITRE II

Tarif des droits d'enregistrement

Section I

Droits proportionnels et progressifs

Article 20

Sous réserve des dispositions particulières du présent code, le tarif des droits proportionnels et progressifs d'enregistrement ainsi que les actes et les mutations qui y sont assujettis sont fixés comme suit :

Nature des actes et des mutations	Taux
BIENS IMMEUBLES	
1) Les ventes, cessions, rétrocessions, adjudications, adjudications à la folle enchère ou sur surenchère, acquisitions par voie de licitation et tous autres actes civils et judiciaires translatifs à titre onéreux de propriété, d'usufruit, de nue-propriété de biens immeubles et de servitudes.....	5%
2) Les élections ou déclarations de command par suite d'adjudication ou contrat de vente de biens immeubles lorsque l'élection est faite après 24 heures ou sans que la faculté d'élection de command ait été réservée dans l'adjudication ou le contrat de vente.....	5%
3) Les échanges d'immeubles.....	2,5%
4) Les acquisitions de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation :	
- jusqu'à 120 m2.....	1%
- de 120,001 m2 à 300 m2.....	2%
- de 300,001 m2 à 600 m2.....	3%
- au delà de 600 m2.....	5%
5) La soulte ou plus-value résultant d'un échange ou d'un partage d'immeubles.....	5%

25

Nature des actes et des mutations	Taux
6) Les cessions d'actions, de parts de fondateurs ou de parts d'intérêts intervenant durant les deux années suivant la date de l'apport en société lorsque ces actions ou parts ont été attribuées en contrepartie d'un apport de biens immeubles.....	5%
7) La cession d'actions ou de parts conférant à leurs possesseurs le droit à la jouissance ou à la propriété d'immeubles ou des fractions d'immeubles.....	5%
8) Les partages d'immeubles entre co-propriétaires à quelque titre que ce soit.....	0,5%
9) Les partages de biens donnés à mougharsa entre le propriétaire et le mougharsiste lorsqu'il n'est pas justifié d'un acte de constitution de mougharsa enregistré depuis deux ans au moins.....	5%
10) Les actes notariés ou sous seing privé emportant mutation à titre onéreux de propriété, de nue-propriété ou d'usufruit de biens immeubles ou touchant à la situation juridique des immeubles qui ne font pas mention de la justification du paiement des droits d'enregistrement afférents à la dernière mutation à titre onéreux ou par décès (Modifié par l'Art. 5 Loi n° 2006-69 du 28 octobre 2006 relative à l'consolidation des donations entre ascendants et descendants et entre époux du droit d'enregistrement proportionnel).....	3%
11) Les baux de biens immeubles autres que ceux destinés à l'habitation et leur tacite reconduction ainsi que les sous-locations, subrogations, cessions et rétrocessions des baux de biens immeubles (Modifié par l'Art. 79 LF 94-127 du 26 décembre 1994).....	1%
BIENS MEUBLES	
12) Les ventes publiques de biens meubles.....	2,5%
13) Les ventes de fonds de commerce ou de clientèle.....	2,5%

26

Le timbre d'avocat est dû par chaque avocat qui procède ou participe à la réalisation des actes suivants :

1) Les requêtes introductives d'instances, les constitutions d'avocat, les recours en appel, en cassation et la tierce opposition quelle que soit leur nature présentés devant tous les tribunaux de l'ordre judiciaire, administratif et militaire quel qu'en soit le degré ou devant le Ministère Public ou le juge d'instruction, à l'exclusion des actes relatifs aux affaires des bénéficiaires d'une assistance judiciaire et à celles objet d'une réquisition, ainsi qu'aux affaires de pension alimentaire, d'accidents de travail et des allocations familiales,

2) Les demandes d'homologation des honoraires;

3) Les actes relatifs aux immeubles immatriculés à la conservation de la propriété foncière, le timbre d'avocat est apposé dans ce cas sur la copie destinée à cette Administration.

L'avocat supporte personnellement et définitivement le timbre d'avocat exigible sur ses actes.

Le timbre d'avocat est apposé sur les actes qui y sont soumis à l'initiative de l'avocat redevable de ce droit qui l'oblitére immédiatement dès son apposition pour l'annuler.

Les greffiers et le conservateur de la propriété foncière doivent présenter une fois tous les trois mois au Receveur des Finances compétent et au bâtonnier, la liste des avocats qui n'ont pas apposé le timbre d'avocat sur leurs actes et le montant du droit dû par chacun d'eux. Le Receveur des Finances procède à la poursuite du recouvrement de ces droits selon les mêmes règles et procédures en vigueur en matière de droit de timbre. Il est déduit pour frais de poursuite de toute somme perçue par le Receveur des Finances 8% au profit du trésor.

Le montant du timbre d'avocat et les modalités de son émission, sont fixés par décret.

Article 7

Demeurent en vigueur les avantages fiscaux accordés en matière de droits d'enregistrement et de timbre en vertu des textes suivants :

Décret n° 93-1148 du 22 mai 1993, fixant le montant du timbre d'avocat et les modalités de son émission et de sa distribution tel que modifié par le décret n°2008-359 du 11 février 2008

Le Président de la République;

Sur proposition du Ministre des Finances;

Vu le décret du 16 juillet 1928 portant création de la Caisse de Prévoyance et de Retraite des Avocats;

Vu le Code de la Comptabilité Publique et notamment son article 64;

Vu la loi n° 89-87 du 7 septembre 1989 relative à la profession d'avocat;

Vu la loi n° 93-53 du 17 mai 1993 portant promulgation du Code des Droits d'Enregistrement et de Timbre et notamment son article 6;

Vu l'avis du Ministre de la Justice;

Vu l'avis du Tribunal Administratif.

Décète :

Article premier (nouveau)

Le montant du timbre d'avocat est fixé, pour les actes indiqués à l'article 6 de la loi n°93-53 du 17 mai 1993 susvisée, comme suit :

- 6 dinars pour les actes présentés devant le tribunal cantonal,
- 12 dinars pour les demandes d'homologation des honoraires ainsi que les actes présentés devant les chambres de première instance du tribunal administratif et des tribunaux de première instance de l'ordre judiciaire et militaire,
- 18 dinars pour les contrats relatifs aux immeubles immatriculés à la conservation de la propriété foncière ainsi que les actes présentés devant les chambres de cassation et d'appel du tribunal administratif, la cour de cassation et les cours d'appel de l'ordre judiciaire et

Annexe n° 7 : articles pris du code de commerce

**LIVRE II
DU FONDS DE COMMERCE**

**CHAPITRE PREMIER
Des éléments du fonds de commerce**

Article 189

Font partie du fonds de commerce, les biens mobiliers affectés à l'exercice d'une activité commerciale.

Le fonds de commerce comprend obligatoirement la clientèle et l'achalandage.

Il comprend aussi, sauf dispositions contraires, tous autres biens nécessaires à l'exploitation du fonds, tels que l'enseigne, le nom commercial, le droit au bail, le matériel, l'outillage, les marchandises, les brevets, marques de fabrique, dessins et modèles, droits de propriété littéraire et artistique.

CHAPITRE II

Des contrats relatifs au fonds de commerce⁽¹⁾

Article 189 bis (Ajouté par la loi n° 2003-31 du 28 avril 2003)

Tous les contrats relatifs au fonds de commerce doivent être rédigés par des avocats en exercice non stagiaires, à l'exception des contrats conclus par l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics à caractère administratif, ainsi que les mainlevées de nantissement et les contrats dont la loi impose la conclusion par acte authentique.

Les actes rédigés par des rédacteurs autres que ceux qui sont ci-dessus mentionnés sont frappés de nullité absolue.

(1) L'intitulé du chapitre II a été modifié par la loi n° 2003-31 du 28 avril 2003.

Annexe n° 8 : Formulaire d'expression d'une plainte

Identification du plaignant	Nom et prénom	
	Numéro d'enregistrement des plaintes	
	Numéro de la carte d'identité nationale CIN	
Contact du plaignant Description du problème objet de la plainte	Téléphone	
	Adresse	
	Le problème	
	La cause selon le plaignant	
	Le dommage que le plaignant estime avoir subi	
Action souhaitée par la PAP plaignante	Sa proposition pour résoudre le problème objet de la plainte.	

Réponse ou informations données au plaignant sur place :

Signature du plaignant :

Nom, prénom et signature du la personne ayant enregistrée la plainte :

Date de dépôt de formulaire :

Annexe n° 9 : Un modèle type d'un PAR

1. Description du projet et de leurs impacts éventuels sur les terres ;
2. Objectifs ;
3. Etudes socio-économiques et recensement des personnes, des biens et des moyens d'existence affectés ;
4. Contexte légal et institutionnel ;
5. Eligibilité et droits à indemnisation / réinstallation ;
6. Evaluation et indemnisation des pertes ;
7. Mesures de réinstallation ;
8. Procédures de gestion des plaintes et conflits ;
9. Responsabilités organisationnelles ;
10. Calendrier de mise en œuvre ;
11. Coût et budget ;
12. Suivi et évaluation.

1. Description du Projet et de leurs impacts éventuels sur les terres

- 1.1 Description générale du Projet et identification de la zone d'intervention ;
- 1.2 Identification des impacts ;
 - 1.2.1 Composantes du projet occasionnant la réinstallation ;
 - 1.2.2 La zone d'impact de ces composantes ou actions ;
 - 1.2.3 Alternatives envisagées pour éviter ou minimiser la réinstallation ;
 - 1.2.4 Mécanismes mis en place au cours de la mise en œuvre pour minimiser dans la mesure du possible la réinstallation.

2. Objectifs

Présenter les principaux objectifs du programme de réinstallation.

3. Etudes socio-économiques et recensement des personnes, des biens et des moyens d'existence affectés

Les conclusions des études et du recensement doivent comprendre les points suivants :

- 3.1 Résultats d'un recensement couvrant les occupants actuels de la zone affectée, pour établir la base de la conception du programme de réinstallation et pour exclure les personnes qui arriveraient après le recensement de l'éligibilité aux bénéfices du programme de réinstallation.
- 3.2 Caractéristiques des ménages réinstallés : description des systèmes de production, de l'organisation des ménages, comprenant les niveaux de production et de revenus issus des activités formelles et informelles, et les niveaux de vie (notamment sur le plan de la santé) de la population réinstallée.
- 3.3 Ampleur des pertes - totales ou partielles - de biens, et ampleur de la réinstallation physique et économique.
- 3.4 Information sur les groupes ou personnes vulnérables pour lesquels des dispositions spécifiques doivent être prises. **i les occupants informels sur les immeubles immatriculés sur le domaine privé sont compensés de la même manière.**

3.5 Dispositions relatives à l'actualisation de l'information sur les personnes réinstallées, notamment leurs moyens d'existence et leur niveau de vie, de sorte à ce que des informations actuelles soient disponibles lors de la réinstallation.

3.6 Autres études décrivant les points suivants :

3.6.1 Système foncier et transactions foncières, comprenant notamment l'inventaire des ressources naturelles communautaires utilisées par les personnes affectées, les droits d'usage ne faisant pas l'objet de titres écrits (notamment la pêche, le pâturage, ou l'utilisation de la forêt) et gouvernés par des systèmes traditionnels, et toute autre question relative au système foncier dans la zone.

3.6.2 Interaction sociale dans les communautés affectées, comprenant les réseaux sociaux et de solidarité, et comment ils seront affectés par la réinstallation. Les décisions communautaires formelles et informelles doivent être présentées dans le PAR.

3.6.3 Infrastructures et services publics susceptibles d'être affectés.

3.6.4 Caractéristiques sociales et culturelles des communautés réinstallées, dont la description des institutions formelles et informelles (organisations communautaires, ONG), qui peuvent être associées à la stratégie de consultation et de participation à la conception des actions de réinstallation.

4. Contexte légal et institutionnel

4.1 Résumé des informations contenues dans le cadre de politique de réinstallation (CPR) du projet de modernisation routière II.

4.2 Particularités locales éventuelles

4.3 Spécificités locales en matière institutionnelle et organisationnelle

4.3.1 Identification des organismes responsables de la réinstallation, et des ONG qui pourraient avoir un rôle dans la mise en œuvre

4.3.2 Evaluation de la capacité institutionnelle de ces organismes et ONG

5. Eligibilité et droits à indemnisation / réinstallation

Sur la base des définitions et des catégories présentées dans Le CPR du PMR II, définition des personnes réinstallées éligibles, règles de détermination de l'éligibilité à l'indemnisation ou autre assistance à la réinstallation, dont notamment la règle de fixation de la date limite.

6. Evaluation et indemnisation des pertes

Méthodologies d'évaluation destinées à déterminer le coût intégral de remplacement, description des méthodes et niveaux d'indemnisation prévus par la législation locale, et mesures nécessaires pour parvenir à l'indemnisation au coût intégral de réinstallation.

7. Mesures de réinstallation, compensation, aide à la réinstallation

7.1 Description des mesures prévues (indemnisation et/ou réinstallation) pour assister chacune des catégories de personnes affectées

7.2 Participation communautaire, participation des personnes réinstallées, participation des communautés hôtes

7.3 Intégration des réinstallés avec les populations hôtes. Mesures destinées à alléger l'impact de la réinstallation sur les communautés hôtes

7.4 Mesures spécifiques d'assistance destinées aux personnes et groupes vulnérables

8. Procédures de gestion des plaintes et conflits

Sur la base des principes présentés dans le cadre de politique de réinstallation du projet de modernisation routièreII (PMR II), description de mécanismes simples et abordables pour l'arbitrage et le règlement par des tierces parties des litiges et conflits relatifs à la réinstallation. Ces mécanismes doivent prendre en compte les recours judiciaires effectivement possibles et les mécanismes traditionnels de règlement des conflits.

9. Responsabilités organisationnelles

Le cadre organisationnel pour la mise en œuvre de la réinstallation, notamment l'identification des organismes responsables des mesures de réinstallation, les mécanismes de coordination des actions, et les mesures de renforcement de capacités, ainsi que les dispositions relatives au transfert aux autorités locales ou aux réinstallés eux-mêmes de la responsabilité des équipements ou services créés par le Projet, etc.

10. Calendrier de mise en œuvre

Le calendrier de mise en œuvre couvre toutes les actions depuis la préparation jusqu'à la fin de la mise en œuvre, y compris les dates pour la délivrance aux réinstallés des actions du projet et des diverses formes d'assistance prévues. Le calendrier doit indiquer comment les actions de réinstallation sont liées au calendrier d'exécution de l'ensemble du projet.

11. Coût et budget

Tableaux des coûts par action pour toutes les activités prévues pour la réinstallation, y compris les provisions pour inflation, croissance de la population, et autres imprévus. Prévisions de dépense, source de financement et mécanismes de mise à disposition des fonds.

12. Suivi et évaluation

Organisation du suivi des actions de réinstallation par l'organisme chargé de la mise en œuvre, intervention d'agences externes pour le suivi, informations collectées, notamment indicateurs de performance et mesure des résultats, ainsi que de la participation des personnes réinstallées au processus de réinstallation.

Annexe n° 10 : Évaluation sociale des différentes composantes du projet

Voies du Grand Tunis : Composante G1 Mise en 2x3 voies de la pénétrante Sud				
Questions de dépistage en relation avec la réinstallation involontaire				
Effets probables dus à la réinstallation involontaire	Inconnu	Oui	Non	commentaires (explications par exemple, des estimations ou réelle, de la taille, de l'échelle
L'acquisition de terrains sera-t-elle nécessaire ?		✓		4 ha
Des conceptions alternatives ont-elles été examinées afin de minimiser la réinstallation ?		✓		
Le site pour l'acquisition de terrains est-il connu ?		✓		
Y a-t-il des personnes vivant ou gagnant leur vie sur le site, qui n'ont pas de titre légal de propriété ou de droits de passage?			✓	
Y a-t-il des estimations ou des chiffres de personnes d'être affectées ?		✓		45 PAPs
Y a-t-il des groupes potentiellement vulnérables ou des personnes affectées par le projet (PAP) (par exemple les minorités, les peuples autochtones, les enfants, les femmes chefs du ménage)			✓	
Y aura-t-il une perte de logement ?			✓	
Y aura-t-il une perte de parcelles agricoles ?			✓	
Y aura-t-il une perte de récoltes, d'arbres, ou d'immobilisations?			✓	
Y aura-t-il une perte de commerces ou d'entreprises ?			✓	
Y aura-t-il une perte de revenus ou de moyens de subsistance ?			✓	
Les gens vont-ils perdre leur accès à des installations, des services ou des ressources naturelles	✓			
Des procédures de consultations ont-elles été développées ?		✓		
Actions :				
Faire la liste des actions encore non-réalisées qui doivent être approuvées avant l'évaluation du projet				
Plan d'Action de Réinstallation				

Voies du Grand Tunis : Composante G2				
Prolongement de la Voie X4 entre voie X et X20 y compris la réalisation de l'échangeur X4-X20				
Questions de dépistage en relation avec la réinstallation involontaire				
Effets probables dus à la réinstallation involontaire	Inconnu	Oui	Non	commentaires (explications par exemple, des estimations ou réelle, de la taille, de l'échelle
L'acquisition de terrains sera-t-elle nécessaire ?		✓		20,7ha
Des conceptions alternatives ont-elles été examinées afin de minimiser la réinstallation ?		✓		
Le site pour l'acquisition de terrains est-il connu ?		✓		
Y a-t-il des personnes vivant ou gagnant leur vie sur le site, qui n'ont pas de titre légal de propriété ou de droits de passage?				
Y a-t-il des estimations ou des chiffres de personnes d'être affectées ?		✓		90
Y a-t-il des groupes potentiellement vulnérables ou des personnes affectées par le projet (PAP) (par exemple les minorités, les peuples autochtones, les enfants, les femmes chefs du ménage)			✓	
Y aura-t-il une perte de logement ?		✓		
Y aura-t-il une perte de parcelles agricoles ?		✓		
Y aura-t-il une perte de récoltes, d'arbres, ou d'immobilisations?			✓	
Y aura-t-il une perte de commerces ou d'entreprises ?			✓	
Y aura-t-il une perte de revenus ou de moyens de subsistance ?			✓	
Les gens vont-ils perdre leur accès à des installations, des services ou des ressources naturelles			✓	
Des procédures de consultations ont-elles été développées ?		✓		
Actions :				
Faire la liste des actions encore non-réalisées qui doivent être approuvées avant l'évaluation du projet				
Plan d'Action de Réinstallation				

Voies du Grand Tunis : Composante S1 Pénétrante Nord, Sud de la ville de Sfax				
Questions de dépistage en relation avec la réinstallation involontaire				
Effets probables dus à la réinstallation involontaire	Inconnu	Oui	Non	commentaires (explications par exemple, des estimations ou réelle, de la taille, de l'échelle
L'acquisition de terrains sera-t-elle nécessaire ?		✓		27,5 ha
Des conceptions alternatives ont-elles été examinées afin de minimiser la réinstallation ?		✓		
Le site pour l'acquisition de terrains est-il connu ?		✓		
Y a-t-il des personnes vivant ou gagnant leur vie sur le site, qui n'ont pas de titre légal de propriété ou de droits de passage?			✓	
Y a-t-il des estimations ou des chiffres de personnes d'être affectées ?		✓		478 PAPs
Y a-t-il des groupes potentiellement vulnérables ou des personnes affectées par le projet (PAP) (par exemple les minorités, les peuples autochtones, les enfants, les femmes chefs du ménage)			✓	
Y aura-t-il une perte de logement ?			✓	
Y aura-t-il une perte de parcelles agricoles ?			✓	
Y aura-t-il une perte de récoltes, d'arbres, ou d'immobilisations?			✓	
Y aura-t-il une perte de commerces ou d'entreprises ?				
Y aura-t-il une perte de revenus ou de moyens de subsistance ?			✓	
Les gens vont-ils perdre leur accès à des installations, des services ou des ressources naturelles			✓	
Des procédures de consultations ont-elles été développées ?		✓		
Actions :				
Faire la liste des actions encore non-réalisées qui doivent être approuvées avant l'évaluation du projet				
Plan d'Action de Réinstallation				

Voies du Grand Tunis : Composante S2				
Dénivellement de huit (08) carrefours sur la Rocade Km 4 de la ville de Sfax				
Questions de dépistage en relation avec la réinstallation involontaire				
Effets probables dus à la réinstallation involontaire	Inconnu	Oui	Non	commentaires (explications par exemple, des estimations ou réelle, de la taille, de l'échelle
L'acquisition de terrains sera-t-elle nécessaire ?		✓		2 ha
Des conceptions alternatives ont-elles été examinées afin de minimiser la réinstallation ?		✓		
Le site pour l'acquisition de terrains est-il connu ?		✓		
Y a-t-il des personnes vivant ou gagnant leur vie sur le site, qui n'ont pas de titre légal de propriété ou de droits de passage?			✓	
Y a-t-il des estimations ou des chiffres de personnes d'être affectées ?		✓		200 PAPs
Y a-t-il des groupes potentiellement vulnérables ou des personnes affectées par le projet (PAP) (par exemple les minorités, les peuples autochtones, les enfants, les femmes chefs du ménage)			✓	
Y aura-t-il une perte de logement ?			✓	
Y aura-t-il une perte de parcelles agricoles ?			✓	
Y aura-t-il une perte de récoltes, d'arbres, ou d'immobilisations?			✓	
Y aura-t-il une perte de commerces ou d'entreprises ?		✓		
Y aura-t-il une perte de revenus ou de moyens de subsistance ?			✓	
Les gens vont-ils perdre leur accès à des installations, des services ou des ressources naturelles			✓	
Des procédures de consultations ont-elles été développées ?		✓		
Actions :				
Faire la liste des actions encore non-réalisées qui doivent être approuvées avant l'évaluation du projet				
Plan d'Action de Réinstallation				

Voies du Grand Tunis : Composante S3				
Doublement de la RR 27 entre Nabeul et Kélibia (du pk 27 au pk 83)				
Questions de dépistage en relation avec la réinstallation involontaire				
Effets probables dus à la réinstallation involontaire	Inconnu	Oui	Non	commentaires (explications par exemple, des estimations ou réelle, de la taille, de l'échelle
L'acquisition de terrains sera-t-elle nécessaire ?		✓		78 ,5 ha
Des conceptions alternatives ont-elles été examinées afin de minimiser la réinstallation ?		✓		
Le site pour l'acquisition de terrains est-il connu ?		✓		
Y a-t-il des personnes vivant ou gagnant leur vie sur le site, qui n'ont pas de titre légal de propriété ou de droits de passage?			✓	
Y a-t-il des estimations ou des chiffres de personnes d'être affectées ?		✓		3000 PAPs
Y a-t-il des groupes potentiellement vulnérables ou des personnes affectées par le projet (PAP) (par exemple les minorités, les peuples autochtones, les enfants, les femmes chefs du ménage)			✓	
Y aura-t-il une perte de logement ?			✓	
Y aura-t-il une perte de parcelles agricoles ?		✓		
Y aura-t-il une perte de récoltes, d'arbres, ou d'immobilisations?		✓		
Y aura-t-il une perte de commerces ou d'entreprises ?			✓	
Y aura-t-il une perte de revenus ou de moyens de subsistance ?		✓		
Les gens vont-ils perdre leur accès à des installations, des services ou des ressources naturelles			✓	
Des procédures de consultations ont-elles été développées ?		✓		
Actions :				
Faire la liste des actions encore non-réalisées qui doivent être approuvées avant l'évaluation du projet				
Plan d'Action de Réinstallation				

Voies du Grand Tunis : Composante S4				
Déviation Zarzis RR 109-118-117 L=20.8 km en 2x2 voie par l'Ouest				
Questions de dépistage en relation avec la réinstallation involontaire				
Effets probables dus à la réinstallation involontaire	Inconnu	Oui	Non	commentaires (explications par exemple, des estimations ou réelle, de la taille, de l'échelle
L'acquisition de terrains sera-t-elle nécessaire ?		✓		104,9 ha
Des conceptions alternatives ont-elles été examinées afin de minimiser la réinstallation ?		✓		
Le site pour l'acquisition de terrains est-il connu ?		✓		
Y a-t-il des personnes vivant ou gagnant leur vie sur le site, qui n'ont pas de titre légal de propriété ou de droits de passage?			✓	
Y a-t-il des estimations ou des chiffres de personnes d'être affectées ?		✓		1402 PAPs
Y a-t-il des groupes potentiellement vulnérables ou des personnes affectées par le projet (PAP) (par exemple les minorités, les peuples autochtones, les enfants, les femmes chefs du ménage)			✓	
Y aura-t-il une perte de logement ?			✓	
Y aura-t-il une perte de parcelles agricoles ?		✓		
Y aura-t-il une perte de récoltes, d'arbres, ou d'immobilisations?		✓		2800 arbres
Y aura-t-il une perte de commerces ou d'entreprises ?			✓	
Y aura-t-il une perte de revenus ou de moyens de subsistance ?			✓	
Les gens vont-ils perdre leur accès à des installations, des services ou des ressources naturelles			✓	
Des procédures de consultations ont-elles été développées ?			✓	
Actions :				
Faire la liste des actions encore non-réalisées qui doivent être approuvées avant l'évaluation du projet				
Plan d'Action de Réinstallation				

Annexe n° 11 : Barème utilisé par l'expert des domaines de l'état pour évaluer la valeur de l'indemnité

Barème d'estimation des terrains

Faisant partie de l'emprise du projet

Classification		Caractéristiques intrinsèques		Prix unitaire	
Terrains Agricoles suivant la pédologie (classification des sols) et la vocation en sec et/ou en irrigue Et sur la base de la carte de protection des terres agricoles du gouvernorat					
A1		Périmètres publics irrigués (PPI)		d / ha	
A2		Terrains agricoles irrigués moyennant des puits de surface ou des sondages		d / ha	
B		Terrains agricoles en sec fertiles		d / ha	
C		Terrains agricoles en sec de fertilité moyenne		d / ha	
D		Terrains accidentes, a pente raide, hydromorphes et/ou sale`s non aptes a l`agriculture		d / ha	
Terrains à vocation urbaine (selon le plan d`aménagement urbain de la localité –Plan d`aménagement urbain (PAU))					
1		Selon cahier de charge du PAU		d / m ²	
2				d / m ²	
3					
Terrain a vocation Touristique					
4				d / m ²	
Terrain a vocation industrielle					
5				d / m ²	
Le domaine public					
Domaine Public de l`Etat	DPR Domaine public routier	DPH Domaine public hydraulique	DPCF Domaine public des chemins de fer	DPM Domaine public maritime	d / m ²
Domaine Prive de l`Etat			Domaine prive des collectivités publiques		Agricoles.....d / ha Urbain.....d / m ²
Agricoles		urbain			

Barème d'estimation des Plantations
Existantes sur les parcelles de terrains à acquérir
 Dans le cadre du projet

catégorie	Désignation et classification	Prix unitaire
oliviers	Bonne production	d / pied
	Moyenne production	
	Jeunes plantations	
Arbres fruitiers	Bonne production	d / pied
	Moyenne production	
	Jeunes plantations	
Cactus	Cactus inerme	d / ml
	Cactus épineux	d / ml
Brise vent	cypres	d / ml
	Acaccia ou autres	
Autre plantations		d / pied

N.B : Toutes plantations représentant la vocation ou représentative de la région (vignes, muriers, etc. seront prises en considération et évaluées par l'expert de la direction générale de l'expertise (**DGE**))

Barème d'estimation des Ouvrages hydrauliques Existantes sur les parcelles de terrains à acquérir

Nature de l'ouvrage	État général		
	bon	moyen	mauvais
Puits de surface Diamètre inférieur à 3 mEm mètre profondeur (mp)	d / mp	d / mp	d / mp
Puits de surface Diamètre supérieur a 3 m	d / mp	d / mp	d / mp
Forage dans un puits (puits foré)	d / mp		
Abri moteur	d / m ²	d / m ²	d / m ²
Bassin	d / m ³	d / m ³	d / m ³
Etable et construction similaire	d / m ²	d / m ²	d / m ²
Abri bovin	d / m ²	d / m ²	d / m ²
Gourbis	d / m ²	d / m ²	d / m ²

N.B : Tout type de construction non pris en compte dans ce barème sera pris en considération et évaluée par l'expert de la direction générale de l'expertise (**DGE**)

Estimation des prix des constructions
Existantes sur les parcelles de terrains à acquérir
Dans le cadre du projet

L'estimation au cas par cas par mètre carre couvert sera suivant la nature des matériaux de constructions, la vétusté de l'immeuble
Construction en pierres ou en aggloméré – dalle en béton arme – enduit – menuiserie montée – cimentage exécuté – badigeon - carrelage – toiture – teinture.....etc
Suivant les prix actuels du mètre carré couvert

N.B : Tout type de construction sera évalué directement par l'expert de la direction générale de l'expertise (**DGE**)

Annexe n° 12 : Résultat des consultations publiques effectuées pour les différentes composantes du projet

Tableau 7 : Récapitulatif des travaux de la CAPPP

Institutions rencontrées	Points discutés	Préoccupations exprimées
Direction Générale des expertises	Recensement des PAPs	Les PAPs sont très contentes de la nouvelle route
	Estimation des indemnités	
	Élaboration du rapport d'expertise	
CAPPP	Autorisation de la publication (affichage des états et plans parcellaires au siège du gouvernorat)	
	Négociation avec les PAPs sur le montant de l'indemnité,	
	Fixation de l'indemnité	
	Établissement d'un rapport d'achèvement des travaux de la CAPPP	
	autorise la consignation du montant de l'indemnité	
Direction des affaires foncières juridiques et du contentieux	Établissement de 34 arrêtés de consignation du montant de l'indemnité	
Direction Générale des ponts et chaussées	Consignation de l'indemnité à la Trésorerie Générale de l'état Tunisien	

Tableau 8 : Récapitulatif de la consultation publique sur la composante S1

Institutions rencontrées	Points discutés	Préoccupations exprimées
Gouvernorat de Sfax	*Revoir le tracé dans la zone de Taparura	*Une coordination entre la SEACNVS et le bureau d'étude est déjà faite concernant le tracé dans cette zone. * Une coordination est déjà faite.
Direction régionale du domaine de l'Etat	* Accélérer l'enquête foncière	
Municipalité de Sfax	* Couvrir le canal de la rocade KM4	
Direction régionale de l'environnement	* Présence de réseaux concessionnaires le long de la route	
Agence de protection du littorale	* Préparer une étude d'impact de la nouvelle route sur le fonctionnement de la SONATRAC.	
UTICA	*Programmer d'autres consultations publiques où seront invités des spécialistes dans le domaine de la culture, l'art et l'architecture afin de collecter plus de propositions qui ont pour but d'améliorer le projet	
STEG		
SONEDE		
TAPARURA (SEACNVS)		
Municipalité Tyna		
OMPP		
SNCFT		

Tableau 9 : Récapitulatif de la Consultation publique sur la Composante S2

Institutions rencontrées	Points discutés	Préoccupations exprimées
MUNICIPALITE SFAX	Vu l'existence de plusieurs locaux à usage commercial et des constructions existantes le long de la ceinture, les viaducs projetés vont constituer un effet masque, De ce fait il a été demandé à la DGPC de voir la possibilité de remplacer les viaducs par des tunnels.	La variante tunnel a été étudiée et écartée pour les raisons suivantes : il n'est pas possible d'assurer les distances d'entrecroisement réglementaires. Eviter les problèmes de drainage. Eviter des expropriations importantes.
DELEGATION SAKIET EZZIT	Prévoir la solution en sauts de moutons (des passages supérieurs qui enjambent la Rcade	
DELEGATION CHEHIA		
DELEGATION SAKIET EDDAIER		
SOCIETE TUNISIENNE DE L'ELECTRICITE ET GAZ		
*SOCIETE NATIONALE D'EXPLOITATION ET DISTRUBISTION DES EAUX		
REPRESENTANTS DES DIVERS ONG		

Tableau 10 : Récapitulatif de la Consultation publique sur la Composante S3

Institutions rencontrées	Points discutés	Préoccupations exprimées	Recommandations
DRE Nabeul	La coordination		
Municipalité Béni Khiar	Libération des bords de la route	Prévenir les occupants sur le bord de la route (sans autorisation ou avec) de dégager l'espace public	Les occupants avec autorisation seront compensés pour les non autorisés appliquer la loi
Municipalité Tazerka	Le couloir choisi		
Municipalité Korba	Prévenir les agriculteurs pour planter les arbres brise-vent	La ville souffre de l'embouteillage et surtout en période estival qui devient le long de la journée	Aménagement de la rocade est urgent
Municipalité Menzel Hor	Accès de la localité	Approbation de l'aménagement	Aménagement d'un giratoire sur l'accès principal
Municipalité Menzel Témime	Le couloir choisi	La ville souffre de l'embouteillage	On ne peut choisir le couloir côté mer par crainte de faire obstacle entre la ville et ses plages
		Les terrains traversés sont de valeur agricole	
Municipalité Kélibia	Libération des bords de la route	En attente du projet compte tenu du trafic et demande de dévier le trafic hors Kélibia	Aménagement d'une rocade sur la ville de Kélibia
C.R.D.A.	Les réseaux existant ainsi que projetés		Coordination lors des travaux
SONEDE			
STEG			
Tunisie Télécom			
ONAS			

Tableau 11 : Récapitulatif de la Consultation publique sur la Composante S4

Institutions rencontrées	Points discutés	Préoccupations exprimées	Recommandations
Direction Régionale de Médenine	Coordination		
Municipalité de Zarzis	-Respect du PAD de la ville -Raccordement de la Rocade à la zone touristique	-La ville de Zarzis n'a aucune ceinture permettant de relier les routes de la ville entre elles.	-Réaliser la ceinture en 2x2 voies.
		-encombrement du centre-ville.	-assurer l'éclairage public.
		-inexistence de liaison avec la zone touristique.	
CRDA	Concessionnaires Existants	Déviations ou Protection des Réseaux existants	Coordination lors des travaux
SONEDE			
STEG			
Tunisie Télécom			
ONAS			
MARETAP			

Annexe n° 13 : Les fiches de synthèse des différentes composantes du PMRII

Fiche de synthèse de la Composante G1

Zone d'intervention	Activités prévues	Impacts sociaux potentiels	Appréciation	Temporalité
ENTREE DE TUNIS	Mise en 2*3 voies	Perte du terrain (2 ha)	faible	Permanent

Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif	Surface nécessaire (ha)	% domaine privée	superficie nécessitant indemnisation (ha)
		(Km)			
	Mise en 2*3 voies	-	8	45%	4
	Total		8		4

Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif	Besoin estimatif des terres à acquérir (ha)	Nombre de PAP estimé	
		(Km)		Ménage	Personnes
	Mise en 2*3 voies	-	4	45	80
Total			4	45	80

Type des pertes	Besoin estimatif des terres/biens à acquérir	Coût unitaire par m2 en TND	Coût TND
Terrain (m2)	40 000	50	2 000 000
Suivi de la mise en œuvre	-	60	
Total			2 000 060

Fiche de synthèse de la composante G2

Tableau 1 Appréciation des impacts sociaux potentiels

N°	Projet	Activités prévues	Impacts sociaux potentiels	Appréciation	Temporalité
	Voie X4 entre voie X et X20 y compris Echangeur X4-x20	Travaux d'aménagement de la route X4 entre le carrefour Malagua et la rocade X20	Perte du terrain (14ha) 2 constructions 80m ²	Modéré	Permanent
		L'échangeur (X20-X4)	Perte de terrain 3 ha Et 3 constructions de 90m ² et un café de 70m ² et entrepôts de 40m ² , entrepôts de matériaux de construction 200m ²		
		La mise en 2x2 voies du tronçon entre le giratoire devant l'hôtel Sheraton et le giratoire X4 – l'Avenue Chedly Zouiten	Perte de terrain 3.7 ha	Faible	Permanent

2. Estimation des besoins en terres

N°	Projet	Activités prévues	Linéaire indicatif	Surface nécessaire (ha)	% domaine privée	superficie nécessitant indemnisation (ha)
			(Km)			
	Voie X4 entre voie X et X20 y compris Echangeur X4-x20	Travaux d'aménagement de la route X4 entre le carrefour Malagua et la rocade X20	3.5	28	53%	14
		L'échangeur (X20-X4)				3
		La mise en 2x2 voies du tronçon entre le giratoire devant l'hôtel Sheraton et le giratoire X4 – l'Avenue Chedly Zouiten				3,7
		Total	3.5			20,7

3. Estimation du nombre de personnes affectées, par tronçon (zone)

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif	Besoin estimatif des terres à acquérir (ha)	Nombre de PAP estimé	
			(Km)		Ménage	Personnes
	Voie X4 entre voie X et X20 y compris Echangeur X4-x20	Travaux d'aménagement de la route X4 entre le carrefour Malagua et la rocade X20	3,5	14	46	46
		L'échangeur (X20-X4)		3	26	26
		La mise en 2x2 voies du tronçon entre le giratoire devant l'hôtel Sheraton et le giratoire X4 – l'Avenue Chedly Zouiten		3,7	18	18
	Total			20,7	90	90

4. Budget estimatif de la réinstallation.

N°	Type des pertes	Besoin estimatif des terres/biens à acquérir	Coût unitaire par m2 en TND	Coût TND
	Terrain	207 000	150	27 600 000
	CONSTRUCTION - forfait	400	1000	400 000
	Total			28 000000

5. Coût global de la compensation et du PAR / + Sources de financement

Activités	Cout MD	Source de financement
Compensation (tous les types de pertes de biens)	28000	Budget Etat Tunisien
Préparation des PARs	0	Budget Etat Tunisien
Suivi de la mise en œuvre	160	Budget Etat Tunisien
Coût de l'aide à la réinstallation	0	Budget Etat Tunisien
Total	28160	

Fiche de synthèse de la Composante S1

1. Appréciation des impacts sociaux potentiels

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Impacts sociaux potentiels	Appréciation	Temporalité
Lot 1	Rocade km11 – Théâtre municipal = Habbana/Sakiet Eddaier	Création d'une nouvelle route	Perte du Terrain	Faible	Permanent
Lot 2	Théâtre municipal – Sidi Salem/Sfax ville	Création d'une nouvelle route	Perte du Terrain	Faible	Permanent
Lot 3	Sidi Salem – Fin du projet=Zone industrielle/Sfax ville/Thyna	Création d'une nouvelle route	Perte du Terrain	Modéré	Permanent

2. Estimation des besoins en terres

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif	Surface nécessaire (ha)	% domaine privée	superficie nécessitant indemnisation (ha)
			(Km)			
Lot 1	Rocade km11 – Théâtre municipal = Habbana/Sakiet Eddaier	Création d'une nouvelle route	27,9	14	30%	7.6
Lot 2	Théâtre municipal – Sidi Salem/Sfax ville	Création d'une nouvelle route		30		0.0223
Lot 3	Sidi Salem – Fin du projet=Zone industrielle/Sfax ville/Thyna	Création d'une nouvelle route		49		19.81

3. Estimation du nombre de personnes affectées, par tronçon (zone)

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif (Km)	Besoin estimatif des terres à acquérir (ha)	Nombre de PAP estimé	
					Ménage	Personnes
Lot 1	Rocade km11 – Théâtre municipal = Habbana/Sakiet Eddaier	Création d'une nouvelle route	27,9	7.6	179	320
Lot 2	Théâtre municipal – Sidi Salem/Sfax ville	Création d'une nouvelle route		0.0223	5	11
Lot 3	Sidi Salem – Fin du projet=Zone industrielle/Sfax ville/Thyna	Création d'une nouvelle route		19.81	82	147
	Total			27,5	266	478

4. Budget estimatif de la réinstallation.

N°	Type des pertes	Besoin estimatif des terres/biens à acquérir	Coût unitaire par m2 en TND	Coût TND
	Terrain (m2)	275 000	100	19950
			400	
			500	
	CONSTRUCTION - forfait			50
	Total			20 000

5.Coût global de la compensation et du PAR / + Sources de financement

Activités	Cout MD	Source de financement
Compensation (tous les types de pertes de biens	20 000	Budget Etat Tunisien
Préparation des PARs	60	Budget Etat Tunisien
Suivi de la mise en œuvre	190	Budget Etat Tunisien
Coût de l'aide à la réinstallation	0	Budget Etat Tunisien
Total	20 250	

Fiche de synthèse de la composante S2

1. Appréciation des impacts sociaux potentiels

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Impacts sociaux potentiels	Appréciation	Temporalité
		Réalisation de 8 échangeurs sur la route de ceinture km 4 à Sfax	Perte du terrain	Faible	Permanent

2. Estimation des besoins en terres

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif	Surface nécessaire (ha)	% domaine privée	superficie nécessitant indemnisation (ha)
			(Km)			(ha)
		Réalisation de 8 échangeurs sur la route de ceinture km 4 à Sfax	-	4	19 %	0,8
		Total		4		0,8

3. Estimation du nombre de personnes affectées, par tronçon (zone)

N°	Carrefour	Localisation/délégation	Linéaire indicatif	Besoin estimatif des terres à acquérir (ha)	Nombre de PAP estimé	
			(Km)		Ménage	Personnes
	RN14 (route Matar)	Sfax Ouest	265	0	0	0
	RN13 (Route Manzel Chaker)		265	0,07	3	6
	RL920 (Route Ain)		265	0,03	8	13
	RL923 (Route Lafrane)	Sfax ville	224	0,03	9	20
	RR81 (Routes Kaied Mhamed et Gremda)		830	0,17	35	75
	RL911 (Route Taniour)	Sfax ville et Sakiet Ezzit	265	0,16	15	42

	RR 82 (Route Mahdia)	Sakiet Eddaier	265	0,4	17	44
	Total			0,80	87	200

4. Budget estimatif de la réinstallation

N°	Type des pertes	Besoin estimatif des terres/biens à acquérir	Coût unitaire par m2 en TND	Coût TND
	Terrain (m2)			5 000 000
	CONSTRUCTION - forfait			4000 000
	Fond de commerce			1 000 000
	Total			10 000 000

5. Coût global de la compensation et du PAR / + Sources de financement

Activités	Cout MD	Source de financement
Compensation (tous les types de pertes de biens)	10 000	Budget Etat Tunisien
Préparation des PARs	50	Budget Etat Tunisien
Suivi de la mise en œuvre	120	Budget Etat Tunisien
Coût de l'aide à la réinstallation	650	Budget Etat Tunisien
Total	10730	

Fiche de synthèse de la composante S3

1. Appréciation des impacts sociaux potentiels

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Impacts sociaux potentiels	Appréciation	Temporalité
	Section Nabeul-Korba	mise en 2*2 voies de la RR27	Perte du Terrain	Faible	Permanent
	Section Korba-Menzel Témime	mise en 2*2 voies de la RR28	Perte du Terrain	Faible	Permanent
	Section Menzel Témime-Kélibia	mise en 2*2 voies de la RR29	Perte du Terrain	Faible	Permanent
	Rocade Korba	Création d'une nouvelle route	Perte du Terrain	Modéré	Permanent

2. Estimation des besoins en terres

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif	Surface nécessaire (ha)	% domaine privée	superficie nécessitant indemnisation (ha)
			(Km)			
	Section Nabeul-Korba	mise en 2*2 voies de la RR27	15	13,6	91%	12,3
	Section Korba-Menzel Témime	mise en 2*2 voies de la RR28	23	45	84%	37,5
	Section Menzel Témime-Kélibia	mise en 2*2 voies de la RR29	9			
	Rocade Korba	Création d'une nouvelle route	13	19,9	100%	19,9
		Total	60	78,5	91%	

3. Estimation du nombre de personnes affectées, par tronçon (zone)

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif	Besoin estimatif des terres à acquérir (ha)	Nombre de PAP estimé	
			(Km)		Ménage	Personnes
	Section Nabeul-Korba	mise en 2*2 voies de la RR27	15	13,6	300	600
	Section Korba-Menzel Témime	mise en 2*2 voies de la RR28	23	45	800	1800
	Section Menzel Témime-Kélibia	mise en 2*2 voies de la RR29	9			
	Rocade Korba	Création d'une nouvelle route	13	19,9	300	600
	Total		60	78,5	1400	3000

4. Budget estimatif de la réinstallation.

N°	Type des pertes	Besoin estimatif des terres/biens à acquérir	Coût unitaire par m2 en TND	Coût TND
	Terrain (m2)	785 000	40	31 400 000
	arbres	1200		600 000
	CONSTRUCTION - forfait			3 000 000
	Total			35 000 000

5. Coût global de la compensation et du PAR / + Sources de financement

Activités	Cout MD	Source de financement
Compensation (tous les types de pertes de biens)	35 000	Budget Etat Tunisien
Préparation des PARs	120	Budget Etat Tunisien
Suivi de la mise en œuvre	310	Budget Etat Tunisien
Coût de l'aide à la réinstallation	-	Budget Etat Tunisien
Total	35310	

Fiche de synthèse de la composante S4

1. Appréciation des impacts sociaux potentiels

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Impacts sociaux potentiels	Appréciation	Temporalité
	Chammakh, Hassi Jerbi, Elogla, Oued Ettiyab, Khaoui Ghadir, El Hchem, Boutoffaha.	Création d'une nouvelle route	Perte du terrain (109.5 ha) Perte des constructions Perte des arbres	Modéré	Permanent

2. Estimation des besoins en terres

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif	Surface nécessaire (ha)	% domaine privée	superficie nécessitant indemnisation (ha)
			(Km)			
	Chammakh, Hassi Jerbi, Elogla, Oued Ettiyab, Khaoui Ghadir, El Hchem, Boutoffaha.	Création d'une nouvelle route	21,2	109,5	95%	104,9
		Total		109,5		104,9

3. Estimation du nombre de personnes affectées, par tronçon (zone)

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif	Besoin estimatif des terres à acquérir (ha)	Nombre de PAP estimé	
			f (Km)		Ménage	Personnes
		Création d'une nouvelle route	21,2	104,1	330	1402
	Total			104,1	330	1402

4. Budget estimatif de la réinstallation.

N°	Type des pertes	Besoin estimatif des terres/biens à acquérir	Coût unitaire par m2 en TND	Coût TND
	Terrain (m2)	982 961	10	10 000
	arbres	15692	200 DT/300DT	
	CONSTRUCTION - forfait			
	Total			10 000

5. Coût global de la compensation et du PAR / + Sources de financement

Activités	Cout MD	Source de financement
Compensation (tous les types de pertes de biens)	10 000	Budget Etat Tunisien
Préparation des PARs	90	Budget Etat Tunisien
Suivi de la mise en œuvre	180	Budget Etat Tunisien
Coût de l'aide à la réinstallation	0	Budget Etat Tunisien
Total	10270	

