

RP748

République tunisienne

Ministère de l'Agriculture et des Ressources Hydrauliques

**DEUXIEME PROJET D'INVESTISSEMENT DANS LE SECTEUR
DE L'EAU
(PISEAU II)**

**DOCUMENT CADRE SUR LES QUESTIONS
FONCIERES POUR LE PISEAU II**

5 Octobre 2008

SOMMAIRE

I/ INTRODUCTION	P. 4
II/ LE PISEAU II	P. 4
III/ LA POLITIQUE DE LA BANQUE MONDIALE OP 4.12 DE REINSTALLATION INVOLONTAIRE ET SON APPLICATION DANS LE PISEAU II	P. 5
IV/ LE CADRE JURIDIQUE TUNISIEN	P. 7
1/ LES STATUTS FONCIERS EN TUNISIE	P. 7
a. Les terres domaniales.....	P. 7
b. Les terres privées	P. 7
c. Les terres collectives	P. 8
d. Les terres habous	P. 8
2/ LES LOIS RÉGISSANT L'OCCUPATION TEMPORAIRE, L'ÉCHANGE DE PARCELLE, L'ACQUISITION À L'AMIABLE ET L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE.....	P. 8
a. L'occupation temporaire	P. 8
b. Les mécanismes amiables : acquisition, cession et échange de parcelles.....	P. 9
c. L'expropriation pour cause d'utilité publique.....	P. 10
3/ LES LOIS RELATIVES AUX BAUX RURAUX ET AUX IMMEUBLES DOMANIAUX AGRICOLES.....	P. 11
a. Réalisation d'un projet d'UP sur des terrains objets de baux ruraux.....	P. 11
b. Procédures de mobilisation de terrains domaniaux agricoles au profit de projets.....	P. 11
V/ LE CADRE INSTITUTIONNEL DES QUESTIONS FONCIERES DU PISEAU II	P. 12
a. Le Ministère des Domaines de l'Etat et des Affaires foncières.....	P. 12
b. La Direction Générale des Affaires juridiques et foncières du MARH.....	P. 12
c. Les Commissariats Régionaux au Développement Agricole.....	P. 12
VII/ LES PROCÉDURES APPLIQUÉES PAR L'ÉTAT TUNISIEN POUR LA CESSION VOLONTAIRE, L'ACQUISITION AMIALE, L'OCCUPATION TEMPORAIRE ET L'EXPROPRIATION DE PARCELLES	P. 13
a. La détermination et l'information des ayants-droit.....	P. 13
b. La consultation et l'information du public.....	P. 13
c. Les mesures de compensation	P. 13
d. L'évaluation des biens.....	P. 14
e. La formalisation de l'accord.....	P. 15
f. Les voies de recours.....	P. 15
g. Le système de suivi.....	P. 16
VII/ SIMILARITÉS ET DIFFÉRENCES ENTRE PROCÉDURES ET LÉGISLATION TUNISIENNES ET L'OP 4.12	P. 16
VIII/ MODALITÉS DE MOBILISATION DU FONCIER POUR LES PROJETS DU PISEAU II ET ESTIMATION DES PERSONNES AFFECTÉES	P. 21
1/ MODALITÉS DE MOBILISATION DU FONCIER POUR LES PROJETS DU PISEAU II.....	P. 21
2/ ESTIMATION DES PERSONNES AFFECTÉES.....	P. 21
IX/ MISE EN ŒUVRE DU PLAN CADRE SUR LES QUESTIONS FONCIÈRES POUR LE PISEAU II	P. 22
1/ LES ÉTAPES DE MISE EN ŒUVRE DU PLAN CADRE	P. 22
a. Etape 1 : Détermination de l'éligibilité et information des ayants-droit.....	P. 22
b. Etape 2 : Fixation du montant de l'indemnisation.....	P. 23

24	c. Etape 3 : Etablissement des contrats.....	P.
	d. Etape 4 : Indemnisation des ayants-droit.....	P. 24
	e. Etape 5 : Traitement des plaintes et des conflits.....	P. 25
	f. Etape 6 : Suivi des opérations foncières.....	P. 25
2/ 25	LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT.....	P.
	Annexes.....	P.
27		

Liste des sigles et acronymes

AEP : Adduction D'Eau Potable

AOT : Autorisation d'Occupation Temporaire

BM : Banque Mondiale

CRDA : Commissariat Régional au Développement Agricole

MARH : Ministère de l'Agriculture et des Ressources Hydrauliques

OP : Operational Policy

OT : Occupation Temporaire

PI : Périmètre Irrigué

PISEAU : Projet d'Investissement dans le Secteur de l'Eau

I/ INTRODUCTION

Bien que le PISEAU II soit cofinancé par trois bailleurs de fond, l'Agence Française de Développement, la Banque Africaine de Développement et la Banque Mondiale (BM), seules les procédures de la BM s'appliqueront aux questions foncières. L'AFD et la BAD ont accepté de s'aligner sur les directives de l'OP 4.12 de la BM pour la réalisation de ce plan cadre sur les questions foncières du PISEAU II.

Conformément aux politiques de sauvegarde environnementale et sociale, la Banque Mondiale (BM) a procédé à un examen initial de ses politiques de protection environnementale et sociale et a déterminé que le PISEAU II déclenche les politiques suivantes : OP 4.01 d'évaluation environnementale, OP 4.00 sur l'utilisation du système pays pour les études d'impact sur l'environnement et l'OP 4.12 de Réinstallation Involontaire. Ce document a été préparé par le Ministère de l'Agriculture et des Ressources Hydrauliques (MARH) tunisien en réponse à la politique OP 4.12 et sera soumis à la consultation publique et diffusé avant l'évaluation du projet.

Bien que le PISEAU II ne prévoit pas de déplacement « physique » involontaire de personnes ou de population, il prévoit cependant l'utilisation et/ou l'accès aux terres privées pour le forage, la construction de réseaux d'Adduction d'Eau Potable (AEP), de stations d'épuration biologique et de drainage ainsi que pour la mise en place de périmètres irrigués (voir section suivante). A ce titre, des accords de cession volontaire devront être établis pour la réalisation des infrastructures précitées.

La préparation de ce document cadre ne comprend pas une étude/évaluation de tous les aspects sociaux pertinents pour le projet mais a pour but d'assurer que les activités financées par le projet ne nuisent ni aux groupes vulnérables, ni aux personnes qui devront avoir accès aux bénéfices du projet. Cependant il reste conforme à l'analyse sociale du projet réalisée.

II/ LE PISEAU II

L'objectif du PISEAU II est : (a) de promouvoir une gestion efficace pas les irrigants et un fonctionnement amélioré des périmètres irrigués en Tunisie ; (b) d'améliorer l'accès à l'eau et son utilisation pour les populations rurales et (c) de permettre au Ministère de l'Agriculture

ainsi qu'aux autres acteurs, une meilleure prise de décision intégrée concernant les ressources en eau.

Le document de projet fournit une liste d'investissements jugés prioritaires par les services techniques, et qui rentrent dans le cadre de l'exécution du XIème Plan. Les investissements proposés relèvent de trois objectifs spécifiques :

- Le premier consiste à améliorer les capacités de décision des opérateurs dans le secteur de l'eau pour une meilleure observation et gestion des ressources en eau comprenant les trois composantes de gestion des eaux souterraines, de conservation et protection de l'environnement, et de renforcement des capacités ;
- Le second et le troisième consistent à contribuer à l'amélioration des conditions de vie des populations rurales. Il comprend la gestion de l'irrigation et la création de systèmes d'AEP.

La composante de gestion des eaux souterraines comprend : (i) la poursuite du programme de forages de reconnaissance dans les systèmes encore inconnus; (ii) la poursuite de la mise en œuvre de réseaux d'observation et de suivi (eaux de surface, qualité des eaux souterraines) ; (iii) la consolidation des systèmes d'information (bases de données, SIG,...) ; (iv) la réalisation d'opérations pilotes pour une gestion active des aquifères surexploités ; et (v) une gestion participative des nappes. Elle représente environ le quart du programme total.

La composante de conservation et protection de l'environnement comprend : (i) la poursuite de la mise en œuvre de systèmes de suivi (qualité des sols) et de contrôle (pollution de l'eau) ; (ii) des actions pilotes (assainissement rural, équipement de stations d'épuration pour améliorer la qualité des EUT en agriculture) ; (iii) des études. Elle représente environ 5% du programme total.

La composante de renforcement des capacités comprend : (i) la poursuite d'opérations de recherche-action de développement (GIRE, recharge, eaux non conventionnelles et marginales) ; (ii) des formations (courte durée, à distance, ...) ; (iii) une analyse prospective (Bilan eau 2050) ; (iv) la coordination et le suivi du PISEAU II (renforcement de la coordination, suivi-évaluation et audit technique). Elle représente environ 2% du programme total.

La composante gestion de l'irrigation comprend : (i) la création de Périmètres Irrigués (PI) ; (ii) la réhabilitation de PI; (iii) des actions de drainage/assainissement de périmètres irrigués ; (iv) des petites interventions sur les PI pour améliorer leur fonctionnement ; (v) des mesures d'accompagnement. Elle représente près de la moitié du programme total.

La composante AEP rurale comprend : (i) la création de réseaux d'AEP ; (ii) la réhabilitation de réseaux; (iii) une opération pilote (citernes) ; (iv) des mesures d'accompagnement. Elle représente près du quart du programme total.

Le coût total du projet pour une durée de 5ans a été estimé à US\$ 170 million et sera financé comme suit :

Le Gouvernement tunisien :	US\$ 34 millions
Banque mondiale :	US\$ 34 millions
BAD :	US\$34 millions
AFD :	US\$ 68 millions

III/ LA POLITIQUE DE LA BANQUE MONDIALE OP 4.12 DE REINSTALLATION INVOLONTAIRE ET SON APPLICATION DANS LE PISEAU II

La politique opérationnelle OP 4.12 couvre les conséquences économiques et sociales qui résultent directement des projets d'investissement financés par la BM et qui sont provoquées par :

- le retrait involontaire de terres qui entraîne une relocalisation ou une perte d'habitat, une perte de biens ou d'accès à ces biens, une perte de sources de revenu ou de moyens d'existence, que les personnes affectées aient ou non à se déplacer sur un autre site ;
- 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.

A travers l'application de cette politique, la BM cherche à s'assurer que le projet n'aura aucun impact socio-économique négatif sur la population. Si des personnes subissent des impacts négatifs, alors celles-ci recevront une assistance¹ pour leur réinstallation et obtiendront une compensation afin que leur situation socio-économique soit au moins aussi favorable qu'en l'absence du projet.

Pour traiter les impacts liés à la perte de biens/d'accès à ces biens, ou à une perte de sources de revenu ou de moyens d'existence, un plan de réinstallation ou un cadre de politique de réinstallation doivent être préparés. Ils doivent tous deux inclure des mesures garantissant que les personnes déplacées sont :

- informées des options qui leur sont ouvertes et des droits se rattachant à la réinstallation ;
- consultées, soumises à plusieurs choix et informées des alternatives réalisables aux plans technique et économique ; et
- pourvues rapidement d'une compensation effective au coût intégral de remplacement pour les pertes de biens directement attribuables au projet.

L'Emprunteur est responsable d'un suivi-évaluation adéquat des activités spécifiées dans l'instrument de réinstallation.

Dans le cadre du PISEAU II, les facteurs susceptibles de déclencher l'OP 4.12 résident dans "les pertes de biens ou d'accès à ces biens et/ou de sources de revenu ou de moyen d'existence". Il s'agira notamment des impacts causés par la cession volontaire et/ou l'acquisition involontaire, et dans une moindre mesure, par l'occupation temporaire de parcelles de différentes dimensions, nécessaires à la réalisation des projets. Aucun des sous-projets du PISEAU II n'entraînera de déplacement physique de population.

L'accès et l'utilisation de terrains privés agricoles sont prévus pour la réalisation de forages, pour les travaux de drainage, de modernisation et de réhabilitation des périmètres irrigués. De plus si d'autres types de terres ne sont pas disponibles, le recours aux terrains privés s'avèrera nécessaire pour la construction de réseaux d'eau potable ou la mise en place de station de pompage, d'épuration ou d'assainissement. En effet, généralement ces ouvrages sont réalisés sur des terres appartenant aux domaines de l'Etat.

Les différentes procédures de mobilisation des terrains nécessaires à la réalisation des projets du PISEAU II sont :

- La cession volontaire

¹ Elles seront Informées des options qui leur sont ouvertes et des droits se rattachant à la Réinstallation ; Consultées, soumises à plusieurs choix et informées des alternatives réalisables aux plans technique et économique ; Pourvues d'une aide et de logement en cas de déplacement physique...

- L'acquisition à l'amiable
- L'occupation temporaire

Il sera toutefois difficile d'éviter toute acquisition "involontaire" temporaire ou définitive, en raison du caractère d'utilité publique des projets. Bien que la cession à caractère volontaire et l'acquisition amiable soient les procédures privilégiées par le MARH, le recours à l'expropriation ne peut être exclu. Si le cas se présente alors la procédure d'expropriation devra suivre scrupuleusement les procédures de la BM en matière de déplacement involontaire.

Globalement les impacts générés par le PISEAU II seront limités en raison des superficies relativement réduites de terrains nécessaires pour les différents sous-projets.

Conformément à l'OP4.12, les personnes affectées par les projets du PISEAU II et qui devront être compensées pour les pertes causées peuvent appartenir à l'une des trois catégories suivantes :

- a) les détenteurs d'un droit formel sur les terres (y compris les droits coutumiers et traditionnels reconnus par la législation du pays),
- b) celles qui n'ont pas de droit formel sur les terres au moment où le recensement commence, mais qui ont des titres fonciers ou autres,
- c) celles qui n'ont ni droit formel ni titres susceptibles d'être reconnus sur les terres qu'elles occupent.

Les personnes relevant des alinéas a) et b) ci-dessus recevront une compensation pour les terres qu'elles perdent (voir § d de la section 1 du chapitre IX).

La compensation pour pertes de biens causés par les sous-projets du PISEAU II pourra consister au paiement d'une indemnisation qui sera calculée selon les procédures énoncées dans le §b de la section 1 du chapitre IX. Ceci est acceptable par la présente politique de la BM, dans les cas où :

- les moyens d'existence tirés des ressources foncières, les terres prises par le projet ne représentent qu'une faible fraction de l'actif affecté et le reste de l'actif est économiquement viable,
- des marchés actifs existent pour les terres, les logements et le travail, les personnes déplacées utilisent de tels marchés et il y a une offre disponible suffisante de terres et d'habitations ;
- les moyens d'existence ne sont pas fondés sur les ressources foncières. Les niveaux de compensation en espèces devront être suffisants pour financer le remplacement des terrains perdus et autres actifs au coût intégral de remplacement sur les marchés locaux.

Pour les parcelles agricoles de plus grande taille, la réinstallation des personnes affectées sur d'autres terres à usage agricole de valeur équivalente devra être privilégiée dans la mesure du possible.

IV/ LE CADRE JURIDIQUE TUNISIEN

1/ LES STATUTS FONCIERS EN TUNISIE

La Tunisie s'étend sur une superficie de 164 000 km² répartie en terres non agricoles 38 % et en terres agricoles 62 %.

Quatre statuts fonciers coexistent en Tunisie et concernent :

a. Les terres domaniales

Les domaines public et privé de l'Etat occupent une superficie de 820 000 ha. Ils sont gérés par le Ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières.

Les terres agricoles domaniales appartiennent au domaine privé de l'Etat. Elles représentent une superficie d'environ 500 000 ha.

b. Les terres privées

Elles occupent 4,7 M d'ha. Les terres privées appartiennent à des particuliers qui exercent un plein droit de propriété. Parmi ces terres, on distingue les terres immatriculées, les terres objets d'actes notariés et les terres objets de certificats de possession.

Les terres immatriculées

Le régime d'immatriculation des terres au Livre foncier a été institué par la loi foncière du 1er juillet 1885, et refondu par le Code des droits réels (loi du 12 février 1965). L'immatriculation permet de préciser la consistance juridique et matérielle des immeubles immatriculés. Elle s'accompagne d'une publicité foncière par la mise à la disposition du public de l'ensemble des titres fonciers qui constituent le Livre foncier.

Ce régime couvre actuellement moins de la moitié du potentiel à immatriculer (3,9 millions d'hectares sur un total de 9,2 millions)².

Cependant près de 60 % de ces titres ne sont pas à jour car ils n'ont pas fait l'objet d'inscriptions successives des transferts de propriété en cas d'héritage ou de vente. Ce qui génère un décalage entre la situation réelle du terrain et celle inscrite sur le titre.

Les terres objet d'actes notariés

Ce sont les terres dont les documents sont des actes notariés qui mentionnent l'origine de la propriété et les différentes transactions concernant l'immeuble et qui attestent du droit de propriété du titulaire.

Les terres objet de certificat de possession

Le certificat de possession est un document administratif délivré aux exploitants propriétaires de terres agricoles dépourvus de titre et qui n'ont pour seule preuve de leur qualité que la possession. Ce régime stipule que tout agriculteur qui exerce sur un bien rural immeuble pendant cinq années consécutives, de bonne foi et à titre de propriétaire, une possession paisible, publique, continue, non interrompue et non équivoque, peut se faire délivrer une attestation appelée certificat de possession. Ce certificat constitue un moyen pour l'obtention des crédits agricoles auprès des banques et donne, en outre, à l'agriculteur le droit de préemption en cas d'une éventuelle immatriculation.

c. Les terres collectives

² Rapport FAO

Traditionnellement ces terres étaient utilisées collectivement et étaient la propriété de tribus ou de collectivités ethniques.

Depuis les années 60, la privatisation des terres collectives en a considérablement réduit la superficie. Aujourd'hui il reste 3 M d'ha de terres collectives dont près de la moitié est consacrée aux parcours et 1,350 M d'ha a été attribué à titre de propriété privée.

La tutelle de l'Etat sur les terres collectives est exercée sous l'autorité du Ministre de l'Agriculture par le conseil de tutelle local (au niveau de chaque délégation), le conseil de tutelle régional (au niveau de chaque gouvernorat) et le gouverneur. Chaque groupe possédant une terre collective est représenté par un conseil de gestion composé de membres élus par la collectivité et de membres désignés par le gouverneur. Les conseils de tutelle locaux et régionaux coordonnent et contrôlent les conseils de gestion.

d. Les terres habous

On compte aujourd'hui environ 100.000 ha de terres habous. Il s'agit de terres cédées à titre définitif aux habous (institutions religieuses musulmanes) qui devenaient dès lors insaisissables, inaliénables et imprescriptibles. L'abolition de ces biens fut prononcée par décrets en 1956 et 1957.

La liquidation des terres habous se fait au profit des terres domaniales.

2/ LES LOIS RÉGISSANT L'OCCUPATION TEMPORAIRE, L'ÉCHANGE DE PARCELLE, L'ACQUISITION À L'AMIABLE ET L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

a. L'occupation temporaire

Le décret d'occupation temporaire en date du 20 août 1888 précise que :

-L'Occupation Temporaire (OT) d'un terrain est autorisée par un arrêté indiquant le territoire où le terrain est situé, le nombre et la nature des parcelles dont il se compose, leur contenance, le nom et le domicile du propriétaire ou présumé tel.

-Les autorités locales notifient l'arrêté d'OT au propriétaire du terrain ou à son représentant.

-En cas d'arrangement à l'amiable entre le propriétaire et l'entrepreneur, ce dernier est tenu de présenter le consentement écrit du propriétaire ou le traité qu'il a passé avec lui.

-A défaut de convention amiable, l'agent de l'administration fait connaître par écrit aux autorités locales du territoire concerné, le jour où l'entrepreneur compte se rendre sur les lieux. Les autorités locales doivent ensuite en informer le propriétaire et l'invite à désigner un expert pour procéder, contradictoirement avec celui choisi par l'entrepreneur, à la constatation de l'état des lieux.

-L'état des lieux est effectué par les deux experts de façon à ce qu'en rapprochant plus tard leur constat de celui qui sera fait après l'exécution des travaux, on ait les éléments nécessaires pour évaluer la dépréciation du terrain et faire l'estimation des dommages. Un procès-verbal est dressé et un exemplaire remis au propriétaire.

- Une fois les constats réalisés, l'entrepreneur peut occuper le terrain et y commencer les travaux autorisés par l'arrêté.

S'il existe sur le terrain des récoltes, des arbres fruitiers ou de haute taille qu'il soit nécessaire de couper ou d'abattre, l'entrepreneur doit les laisser subsister jusqu'à ce que l'estimation en ait été faite.

-L'entrepreneur devra justifier, toutes les fois qu'il en sera requis, du paiement des indemnités dues aux propriétaires des terrains occupés.
-Lorsque les travaux sont exécutés directement par l'Administration, il est procédé comme il a été dit ci-dessus...

b. Les mécanismes amiables : acquisition, cession et échange de parcelles

Les mécanismes amiables basés sur le consentement des parties seront privilégiés dans le cadre du PISEAU II. De façon générale, la cession volontaire et l'acquisition à l'amiable sont largement pratiquées mais la loi prévoit également la possibilité du recours à l'échange de parcelles.

L'acquisition amiable

Dans la mesure où le propriétaire de l'immeuble requis consent aux demandes du requérant, avant qu'il en devienne expropriant, et que celui-ci consent aux demandes du propriétaire, la transaction perd alors son caractère contraignant et il n'est donc pas fait recours à l'expropriation. Les parties conviennent alors du prix et des modalités de transfert de propriété et établissent un contrat de vente.

L'acquisition à l'amiable se traduit par un contrat de vente régi par le droit civil (Code des Obligations et des Contrats et le Code des Droits Réels). Il mentionne le montant de la vente et le transfert de propriété.

La cession

Cet outil juridique permet que la propriété d'un bien passe du patrimoine du cédant à celui du cessionnaire.

Le propriétaire de l'immeuble en cèdera une partie ou le tout de façon volontaire. Cet acte se traduira par un contrat de cession qui en précisera le montant. Comme pour l'acquisition, il sera régi par le droit civil tunisien.

L'échange de parcelles

La loi n° 95-21 du 13 février 1995, relative aux immeubles domaniaux agricoles a prévu la mise à la disposition de l'administration de terres domaniales à des fins de régularisation et d'échange.

La loi mentionne qu'en cas de besoin, il peut être procédé à la cession d'immeubles domaniaux agricoles contre des immeubles appartenant à des privés, des collectivités locales...

L'échange se fait après détermination de la valeur des deux immeubles objets du contrat d'échange par deux experts des ministères de l'Agriculture et des domaines de l'Etat.

Cette procédure peut intervenir soit avant l'expropriation ou pendant sa procédure, lorsque l'exproprié renonce à recourir aux tribunaux et se met d'accord avec l'administration pour procéder à l'échange de sa propriété contre un autre terrain qui serait domanial.

c. L'expropriation pour cause d'utilité publique

Le régime d'expropriation pour cause d'utilité publique est régi par les lois du 11 août 1976 et du 14 avril 2003. Cette dernière a apporté des modifications notables à la loi précédente et a notamment introduit des principes selon lesquels l'expropriation constitue l'exception en matière de transfert de propriété.

Le recours à l'expropriation des immeubles pour cause d'utilité publique ne se fait que de façon exceptionnelle et après avoir accompli toutes les mesures de conciliations prévues dans la loi.

Dans ce sens et afin de donner plus de garanties aux propriétaires, une commission régionale dénommée « commission de reconnaissance et de conciliation » a été instituée par la loi du 14 avril 2003. Présidée par un magistrat, son rôle principal consiste à œuvrer pour la conclusion d'accords entre les parties concernées, sur la valeur des immeubles à exproprier.

En cas d'accord entre les parties, la procédure d'expropriation s'arrête et une transaction amiable la remplace. Il sera procédé à l'établissement d'un contrat de vente, faute de quoi et en cas de persistance du désaccord, le décret d'expropriation est promulgué.

L'indemnisation

L'expropriant ne peut prendre possession des immeubles expropriés que moyennant paiement ou consignation d'une juste et préalable indemnité.

L'indemnité d'expropriation est fixée d'après la valeur de l'immeuble appréciée selon sa consistance et l'usage effectif auquel il était affecté à la date de publication du décret d'expropriation et par comparaison avec les prix pratiqués à cette date pour des immeubles comparables situés dans la même zone.

L'indemnité est fixée par voie judiciaire si la commission de reconnaissance et de conciliation n'arrive pas à un accord à cet effet entre l'expropriant et les expropriés ou s'il y a litige sur le fond du droit ou la qualité des requérants.

Voies de recours

Après la promulgation du décret d'expropriation, le propriétaire a le droit de recourir à la justice pour revendiquer l'indemnité qu'il considère équitable. Cette action relève en premier ressort de la compétence du tribunal de première instance du lieu de situation des immeubles expropriés.

Dans un délai de trois mois à compter de la première audience à laquelle a été désignée l'affaire, le tribunal prononce un jugement fixant l'indemnité d'expropriation, autorisant l'expropriant à prendre possession de l'immeuble exproprié après consignation de l'indemnité d'expropriation à la trésorerie générale de Tunisie.

La cour d'appel statue sur le recours intenté dans un délai de trois mois à compter de la date de sa première audience.

La cour de cassation statue sur le recours intenté dans les trois mois qui suivent la date de sa saisine.

La publicité, l'information du public

La publicité concernant l'intention d'exproprier se fait par affichage et par dépôt d'une liste descriptive comportant les noms des propriétaires ou présumés tels et le plan parcellaire concernant l'immeuble à exproprier et ce, aux sièges du gouvernorat, de la délégation, de la

commune et de la direction régionale des domaines de l'Etat et des affaires foncières du lieu de situation de l'immeuble précité pour une période d'un mois. Sont également utilisés pour la publicité, les moyens de communication auditifs et écrits.

Le décret d'expropriation, accompagné d'un plan de morcellement définitif ou d'un plan définitif selon le cas, est ensuite publié au journal officiel de la république tunisienne.

L'expropriant adresse une copie du décret d'expropriation au gouverneur territorialement compétent aux fins d'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.

L'expropriant adresse aussi les mêmes documents à l'exproprié et à tout autre ayant-droit lié à l'immeuble dont les droits sont inscrits, par lettre recommandée avec accusé de réception.

3/ LES LOIS RELATIVES AUX BAUX RURAUX ET AUX IMMEUBLES DOMANIAUX AGRICOLES

a. Réalisation d'un projet d'UP sur des terrains objets de baux ruraux

La loi n° 87-30 du 1er juin 1987 (organisant les baux ruraux) s'applique aux baux ruraux sur toutes les terres à vocation agricole. Elle mentionne que les contrats de baux ruraux doivent être rédigés par écrit et enregistrés.

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 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.

Le non respect de cet article peut entraîner la résiliation du contrat de bail outre la demande de dommages et intérêts. Toutes les contestations sont instruites et jugées conformément aux principes du droit commun. L'action en résiliation et en dommage et intérêts pourra être introduite devant les tribunaux compétents par les parties en cause.

b. Procédures de mobilisation de terrains domaniaux agricoles au profit de projets

L'exploitation des immeubles domaniaux agricoles se fait sous forme : d'affectation, de bail et d'usufruit.

Les immeubles domaniaux agricoles peuvent être affectés au profit des services de l'Etat.

L'affectation est gratuite et a lieu par décision du ministre chargé des Domaines de l'Etat.

L'immeuble affecté ne peut être utilisé que par la structure affectataire, aux fins pour lesquelles il a été affecté.

VI/ LE CADRE INSTITUTIONNEL DES QUESTIONS FONCIÈRES DU PISEAU II

Les différents acteurs institutionnels qui seront impliqués dans la mise en œuvre du plan cadre sur les questions foncières du PISEAU II sont :

-Le Ministère des Domaines de l'Etat et des Affaires foncières

-La Direction Générale des Affaires juridiques et foncières du MARH

-Les Commissariats Régionaux au Développement Agricole

a. Le Ministère des Domaines de l'Etat et des Affaires foncières

Ses principales attributions consistent en :

- la conception et la mise en œuvre de la politique de l'Etat relative aux domaines public et privé de l'Etat, constitués par tous les biens et droits mobiliers et immobiliers appartenant à l'Etat ;
- le contrôle de gestion des biens mobiliers et immobiliers appartenant à l'Etat ;
- l'acquisition et l'expropriation des biens immobiliers au profit de l'Etat et des établissements publics à caractère administratif sur leur demande en collaboration avec les ministères concernés.

Dans le cadre du PISEAU II, l'acquisition des parcelles situées sur des terrains privées sera du ressort de ce Ministère. Un transfert de propriété vers le Domaine privé de l'Etat ou le Domaine public hydraulique de l'Etat s'ensuivra.

Si les parcelles qui portent les infrastructures mises en place dans le cadre des sous-projets du PISEAU II appartiennent au Domaine privé de l'Etat, alors une demande d'affectation sera adressée au Ministère.

Si la procédure d'expropriation est déclenchée, celle-ci relèvera de ce Ministère.

b. La Direction Générale des Affaires juridiques et foncières du MARH

Comme son nom l'indique, cette direction du MARH chapeaute toutes les opérations foncières liées à la mise en œuvre des politiques de l'Etat dans le domaine agricole.

c. Les Commissariats Régionaux au Développement Agricole

Le Commissariat Régional au Développement Agricole (CRDA) est un établissement à caractère administratif doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, placé sous la tutelle du Ministère de l'Agriculture. Chaque gouvernorat a son propre CRDA.

Le CRDA est chargé dans le cadre du gouvernorat de la mise en œuvre de la politique agricole arrêtée par le gouvernement.

Parmi ses nombreuses attributions, le CRDA a notamment pour mission :

- de gérer l'infrastructure hydro-agricole dans les périmètres publics irrigués, assurer sa maintenance et organiser la distribution de l'eau d'irrigation.
- de réaliser les actions d'équipements hydrauliques, des programmes et projets de mise en valeur hydro-agricole et agricole.
- d'assurer la gestion du Domaine Public Hydraulique,
- d'assurer la conservation des eaux et des sols ainsi que l'aménagement des bassins versants.

VI/ LES PROCÉDURES APPLIQUÉES PAR L'ETAT TUNISIEN POUR LA CESSION VOLONTAIRE, L'ACQUISITION AMIALE, L'OCCUPATION TEMPORAIRE ET L'EXPROPRIATION DE PARCELLES

Les procédures appliquées par le MARH diffèrent en fonction du mode de mobilisation du foncier. Les voici présentées ci-dessous.

a. La détermination et l'information des ayants-droit

La procédure de la détermination des ayants-droit est menée comme suit :

Pour l'occupation temporaire

Les exploitants des parcelles privées, qu'ils en soient propriétaires ou pas, ainsi que les locataires des terres domaniales agricoles sont informés par le maître d'œuvre du projet ou les autorités locales (selon l'arrêté d'OT) de leur intention de procéder à l'occupation temporaire d'une partie de la parcelle.

Pour la cession volontaire, l'acquisition amiable et l'expropriation

Au cours de la phase d'étude du projet, une enquête foncière est menée afin de recueillir des éléments sur le statut de la parcelle à céder ou acquérir, l'existence de documents (titres...). Le bureau d'étude mandaté pour le projet ou les Groupements de Développement Agricole (GDA) dans les périmètres irrigués et dans certains cas les CRDA sont chargés de déterminer et informer les ayants-droits connus de la réalisation du projet.

Si la propriété n'est pas titrée, les ayants-droit sont informés à travers l'affichage public du projet d'acquisition de la parcelle. Ils peuvent alors se faire connaître et être recensés comme ayants-droit durant la période prévue à cet effet.

Si la procédure d'expropriation est déclenchée, l'expropriant doit recenser les ayants-droit et autres titulaires de droits existants sur l'immeuble. Ceux-ci sont informés de la procédure, de la valeur fixée du bien à exproprier...

b. La consultation et l'information du public

La consultation et l'information du public ne concerne que la procédure d'expropriation et d'acquisition, quand la parcelle n'est pas titrée (voir paragraphe précédent).

La procédure d'expropriation prévoit que la publicité de l'intention d'exproprier soit faite par affichage et par dépôt d'une liste descriptive comportant les noms des propriétaires, ou présumés tels, et du plan parcellaire concernant l'immeuble à exproprier, aux sièges du gouvernorat, de la délégation, de la commune et de la Direction régionale des domaines de l'Etat et des affaires foncières du lieu de situation de l'immeuble précité pour une période d'un mois.

Sont également utilisés pour la publicité, les moyens de communication audio et écrits.

Le décret d'expropriation, accompagné d'un plan de morcellement définitif ou d'un plan définitif selon le cas, est publié au journal officiel de la république tunisienne et fait mention de l'accomplissement de ces formalités.

c. Les mesures de compensation

Pour l'occupation temporaire

Lors de la réalisation des travaux une indemnisation est prévue afin de couvrir les dégâts faits aux cultures, aux arbres et pour compenser l'abattage d'arbres. L'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) s'accompagne également de la nécessité de remettre la parcelle en état à la fin des travaux ou du chantier.

Quand l'OT se fait à l'amiable, l'indemnité est consignée sur un document comptable et versée généralement avant le démarrage des travaux. L'exploitant qu'il soit propriétaire ou pas est la personne indemnisée.

Dans le cas où l'OT ne fait pas l'objet d'un accord à l'amiable, un état des lieux est dressé avant les travaux et est ensuite rapproché de celui réalisé après travaux. Sur cette base seront estimés les dommages et sera fixée l'indemnisation.

Pour la cession volontaire

La cession volontaire de parcelles de petite taille se fait à titre gratuit dans le cadre de projets d'utilité publique. Pour ces petites superficies, le propriétaire peut accepter cette gratuité dans la mesure où le projet lui apporte quelque chose en contrepartie, un avantage autre que financier.

Pour l'acquisition amiable

Dans le cas des acquisitions faites à l'amiable, deux cas de figure se présentent :

- a) Il peut s'agir d'une acquisition à titre gratuit (au dinar symbolique). L'acte d'acquisition mentionne cette « gratuité ».
- b) L'acquisition se fait généralement moyennant une indemnisation qui est également consignée dans l'acte produit.

De plus, la loi permet également que l'acquisition d'une parcelle pour un projet d'utilité publique puisse faire l'objet d'un échange avec une parcelle de même valeur située dans le domaine privé de l'Etat. Cette option peut être proposée au propriétaire cédant dans la mesure où la disponibilité en terre le permet.

Si le projet d'utilité publique est réalisé sur une terre agricole en location, le bail sera résilié sur la partie du bien nécessaire au projet. Le locataire peut alors bénéficier d'une indemnité pour la valeur résiduelle des investissements réalisés sur la partie objet de l'expropriation.

Pour l'expropriation

L'indemnité d'expropriation est fixée d'après la valeur de l'immeuble appréciée selon sa consistance et l'usage effectif auquel il était affecté à la date de publication du décret d'expropriation et par comparaison avec les prix pratiqués à cette date pour des immeubles comparables situés dans la même zone.

d. L'évaluation des biens

Pour l'occupation temporaire

L'évaluation des dégâts aux cultures et autres dommages causés aux arbres... dans le cadre de l'occupation temporaire d'une parcelle est faite par les services compétents du CRDA lorsqu'il s'agit d'une entente à l'amiable avec le propriétaire ou l'exploitant.

Dans le cas contraire, les deux parties désignent chacune un expert chargé d'évaluer la dépréciation du terrain et faire l'estimation des dommages.

Pour la cession

L'évaluation des biens n'a pas lieu pour une cession à titre gratuit

Pour l'acquisition amiable

Si l'acquisition se fait à l'amiable et sur la base d'une indemnisation, la commission d'évaluation des terrains, située dans chaque région, présidée par un juge et regroupant un représentant des Ministères de l'agriculture, des domaines de l'Etat et de l'agence foncière agricole, fixera le prix de la parcelle sur la base de sa valeur agronomique et fiscale. Des critères agronomiques et les prix de vente de terrains similaires au niveau local permettront d'en fixer la valeur.

Pour l'expropriation

Si la procédure d'expropriation est déclenchée car il n'y a pas eu d'entente sur le prix fixé, la valeur de la parcelle est évaluée au vu de deux rapports, l'un établi par l'expert de l'Etat, l'autre par un expert inscrit sur la liste des experts judiciaires que les ayants-droit peuvent choisir.

Au cas où il n'y ait toujours pas d'accord entre l'expropriant et l'exproprié, l'indemnité d'expropriation sera fixée d'après la valeur de l'immeuble appréciée selon sa consistance et l'usage effectif auquel il était affecté à la date de publication du décret d'expropriation et par comparaison avec les prix pratiqués à cette date pour des immeubles comparables situés dans la même zone.

e. La formalisation de l'accord

Pour l'occupation temporaire

Bien que le décret régissant l'occupation temporaire du 20 mars 1888 stipule que « en cas d'arrangement amiable entre le propriétaire et l'entrepreneur, ce dernier est tenu de présenter, toutes les fois qu'il en est requis, le consentement écrit du propriétaire ou le traité qu'il a fait avec lui », les autorisations d'occupations temporaires concédées à l'amiable sont généralement des ententes orales entre le propriétaire ou l'exploitant et l'administration ou l'entreprise qui réalise les travaux.

Pour la cession volontaire

La procédure de cession volontaire de parcelles agricoles pour des projets d'utilité publique se fait en deux temps et donne lieu à la rédaction de deux actes :

- a) un premier acte légalisé écrit dans lequel le propriétaire mentionne qu'il s'engage à céder gratuitement la parcelle dont la superficie est mentionnée au profit de l'administration concernée pour la réalisation du projet.
- b) un deuxième acte administratif qui fait mention de l'accord entre les parties, précise le désistement du propriétaire de la parcelle et le transfert de propriété qui en découle.

Pour l'acquisition à l'amiable

Un contrat administratif écrit signé par les deux parties mentionne la superficie de la parcelle acquise, la nature du projet réalisé, le montant de l'acquisition et le transfert de propriété qui en découle. Est précisé également que la parcelle est vacante.

f. Les voies de recours

Pour l'occupation temporaire

En cas de désaccord sur le montant de l'indemnisation, ou si celle-ci n'est pas conforme aux termes du contrat, ou si l'occupation temporaire se prolonge, alors le propriétaire peut intenter un procès à l'administration auprès des tribunaux de droit commun. Le tribunal ordinairement exige que le terrain soit restitué au propriétaire et fixe même le montant de l'indemnisation

Pour l'acquisition amiable et l'expropriation

Si le propriétaire n'accepte pas les modalités de l'acquisition alors la procédure d'expropriation se déclenche.

Les propriétaires qui contestent l'indemnité proposée par l'expropriant peuvent saisir les tribunaux pour une nouvelle fixation des prix. La Cour d'Appel est obligée de statuer sur le recours intentés dans les 3 mois qui suivent la date de sa saisine. La Cour de Cassation statue également dans les 3 mois qui suivent la date de sa saisine.

En définitive, le délai extrême de clôture d'une affaire est de 10 mois et 10 jours.

S'ils sont affectés par un projet d'utilité publique, les locataires de terrain ont également la possibilité d'avoir recours aux tribunaux de droit commun.

g. Le système de suivi

Il n'existe pas un mécanisme de suivi des procédures d'indemnisation, d'acquisition et d'occupation temporaire.

VII/ SIMILARITÉS ET DIFFÉRENCES ENTRE PROCÉDURES ET LÉGISLATION TUNISIENNES ET L'OP 4.12

Les tableaux ci-dessous comparent les procédures et la législation tunisiennes d'un côté et les directives de l'OP 4.12 de la Banque Mondiale de l'autre. Si des écarts apparaissent, des propositions permettant de les combler sont faites.

	Procédures et législation tunisiennes	Procédures OP 4.12	Écarts et moyens de combler les écarts
Éligibilité des ayants-droit	Acquisition amiable, expropriation, cession Les propriétaires avec titre ou tout autre acte justifiant de la propriété Les exploitants possédant un contrat de bail Occupation temporaire Les exploitants des parcelles occupées qu'ils soient propriétaires, titulaires ou pas d'un contrat de location	-Les détenteurs d'un droit formel sur les terres (y compris les droits coutumiers et traditionnels reconnus par la législation du pays), -Les personnes qui n'ont pas de droit formel sur les terres au moment où le recensement commence, mais qui ont des titres fonciers ou autres, -Les personnes qui n'ont ni droit formel ni titres susceptibles d'être reconnus sur les terres qu'elles occupent.	Néant
Information et consultation des ayants-droit	Acquisition amiable, expropriation, cession -Les personnes affectées par l'acquisition sont informées durant la phase d'étude du projet. -Si la propriété cédée n'est pas titrée, les ayants-droit sont informés à travers l'affichage public du projet d'acquisition de la parcelle. -Si la procédure d'expropriation est déclenchée, l'expropriant doit informer les ayants-droit et autres titulaires de droits existants sur l'immeuble.	-Les personnes affectées par le projet sont consultées et informées des options qui leur sont ouvertes et des droits se rattachant à la réinstallation	Ecart : les personnes affectées par le projet ne sont pas informées sur tous leurs droits dans le cadre de la réinstallation L'information donnée devra être complétée

	Occupation temporaire -information par le maître d'œuvre du projet ou les autorités locales (selon l'arrêté d'OT) de l'occupation temporaire d'une partie de la parcelle		
Mesures de compensation et d'aide	<p>L'Acquisition amiable la cession volontaire et l'expropriation</p> <p>-L'acquisition amiable et la cession volontaire peuvent se faire à titre gratuit ou moyennant une indemnisation</p> <p>-La gratuité de la cession pour de petites parcelles est compensée par un avantage apporté par le projet</p> <p>-L'expropriation se fait obligatoirement en contrepartie d'une indemnisation</p> <p>- Si le projet est réalisé sur une terre agricole en location, le bail est résilié sur la partie du bien nécessaire au projet.</p> <p>Selon la loi sur les baux ruraux, le locataire peut bénéficier d'une indemnité pour la valeur résiduelle des investissements réalisés sur la partie objet de l'expropriation.</p> <p>-L'échange de parcelles agricoles de même valeur est aussi une compensation prévue par la loi tunisienne</p> <p>Occupation temporaire Une indemnisation est prévue pour couvrir les dégâts faits aux cultures et pour compenser l'abattage d'arbres.</p> <p>-nécessité de remettre la parcelle en état à la fin des travaux ou du chantier</p>	<p>-Compensations financières quand :</p> <p>- les moyens d'existence tirés des ressources foncières, les terres prises par le projet ne représentent qu'une faible fraction de l'actif affecté et le reste de l'actif est économiquement viable</p> <p>-des marchés actifs existent pour les terres</p> <p>La prise des terres et des biens qui lui sont attachés, ne peut se faire qu'après le versement de l'indemnisation</p> <p>Les stratégies de réinstallation sur des terres devront être privilégiées pour les populations dont les moyens d'existence sont tirés de la terre. Ces stratégies peuvent inclure la réinstallation sur des terres domaniales</p> <p>La perte de sources de revenu dans le cas de l'OT sera compensée financièrement quand elle entraîne une perte de revenu, de biens</p>	Néant
Evaluation des pertes	Acquisition à l'amiable -L'indemnisation est calculée par la	La compensation pour les pertes de biens doit se	Néant

<p>causées</p>	<p>commission d'évaluation des terrains sur la base de la valeur agronomique et fiscale</p> <p>Cession volontaire de petites parcelles à titre gratuit. Pas d'évaluation des pertes.</p> <p>Expropriation -La parcelle est évaluée au vu de rapports d'experts</p> <p>Occupation temporaire -L'évaluation des dégâts aux cultures et aux arbres est faite par les services compétents du CRDA si entente à l'amiable Dans le cas contraire, les deux parties désignent chacune un expert chargé d'évaluer la dépréciation du terrain et faire l'estimation des dommages.</p>	<p>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.</p>	
<p>Les voies de recours</p>	<p>Acquisition amiable, expropriation Si la fixation du prix ne peut se faire à l'amiable alors le propriétaire de la parcelle peut avoir recours à l'arbitrage du tribunal de 1ère instance</p> <p>Cession volontaire Possibilité de recours auprès des tribunaux de droit commun</p> <p>S'ils sont affectés par un projet d'utilité publique, les locataires de terrain ont également la possibilité d'avoir recours aux tribunaux de droit commun</p> <p>Occupation temporaire En cas de désaccord sur le montant de l'indemnisation, ou si celle-ci n'est pas conforme aux termes du contrat, ou si l'occupation</p>	<p>La procédure doit spécifier les mécanismes de recours pour le traitement des doléances</p>	<p>Néant</p>

	temporaire se prolonge, alors le propriétaire peut intenter un procès à l'administration auprès des tribunaux de droit commun.		
Formalisation de l'engagement	<p>Cession volontaire Le contrat d'engagement de cession est rédigé par le propriétaire ensuite légalisé. Il mentionne la gratuité de la cession, la superficie de la parcelle cédée, l'objet de la cession (type de travaux réalisés). Sont joints à ce contrat une fiche technique du projet, un plan de situation de la parcelle. Le contrat de cession définitif est un contrat entre le propriétaire et le Ministère des Domaines de l'Etat qui reprend les informations mentionnées ci-dessus et précise que la parcelle est vacante et mentionne le transfert de propriété.</p> <p>Acquisition à l'amiable Contrat administratif écrit entre le propriétaire et le Ministère des Domaines de l'Etat indiquant la superficie acquise, le montant de l'acquisition, son objet et le transfert de propriété qui en découle et le fait que la parcelle est vacante,</p> <p>Occupation temporaire Pas de contrat. Engagement oral entre le CRDA et le propriétaire</p>	Tous les actes doivent être écrits et légalisés. Ils doivent contenir en outre toutes les informations concernant la compensation	<p>Ecarts</p> <p>le contenu du contrat de cession volontaire doit être complété. Si une contrepartie, autre que financière, un avantage en nature par exemple est prévu alors, celui-ci doit figurer dans un PV joint à l'acte de cession.</p> <p>Prévoir un acte d'AOT rédigé par le propriétaire ou l'exploitant de la parcelle et légalisé qui mentionne la superficie concernée, la durée de l'occupation, le montant de l'indemnisation prévue</p>
Le suivi de la réinstallation	La loi tunisienne ne prévoit pas de suivi	L'Emprunteur est responsable d'un suivi-évaluation adéquat des activités de réinstallation	Ecart peut être comblé par la mise en place de mécanismes de suivi

Conclusions

Le tableau ci-dessus a montré que la politique OP 4.12 est quasi en cohérence avec la législation tunisienne en matière d'acquisition amiable, de cession volontaire et d'expropriation.

Cependant, les procédures relatives à l'AOT et à l'acquisition amiable doivent être améliorées en :

- a) Informant les propriétaires et les exploitants de leurs droits et notamment leur droit de refuser avant de procéder à l'AOT, l'acquisition ou la cession de leur parcelle
- b) Formaliser les contrats d'AOT passés avec le propriétaire ou l'exploitant de la parcelles (s'il n'en est pas propriétaire) de façon à ce qu'ils soient des actes légaux précisant la superficie de la parcelle, la nature des travaux réalisés, l'indemnisation fixée, la durée de l'occupation et la possibilité du recours à la justice.
- c) Publier dans la commune ou le gouvernorat l'intention de l'Etat d'acquérir la parcelle définitivement ou de l'occuper temporairement.

De plus, afin de renforcer les droits des propriétaires cédants volontairement leur parcelle, au cas où l'accord se soit fait sur la base d'une contrepartie autre que financière, aux actes de cession seront joints les PV le mentionnant.

VIII/ MODALITÉS DE MOBILISATION DU FONCIER POUR LES PROJETS DU PISEAU II ET ESTIMATION DES PERSONNES AFFECTÉES

1/ MODALITÉS DE MOBILISATION DU FONCIER POUR LES PROJETS DU PISEAU II

En fonction des statuts fonciers, au regard du droit tunisien et des directives de l'OP 4.12, et de la nature des projets prévus dans le PISEAU 2, le MARH mobilisera les parcelles selon les procédures mentionnées dans le tableau suivant :

Projets des sous-composantes affectant le foncier	Occupation temporaire	Cession volontaire	Acquisition amiable	Expropriation	Remarques
Forage de reconnaissance	X				L'AOT doit être formalisée par écrit
Forage d'exploitation		X	X		Contrat de cession volontaire ou d'acquisition amiable (si le projet n'est pas réalisé sur une terre du Domaine de l'Etat)
Recharge de la nappe			X		Contrat d'acquisition amiable (si le projet n'est pas réalisé sur une terre du Domaine de l'Etat)
Création des PI -Station de pompage - droit de passage	X		X		Contrat d'acquisition amiable (si le projet n'est pas réalisé sur une terre du Domaine de l'Etat)
Adduction d'eau potable droit de passage Station de pompage	X		X		Autorisation écrite du propriétaire et légalisée Contrat d'acquisition amiable (si le projet n'est pas réalisé sur une terre du Domaine de l'Etat)
Construction de 2 stations d'épuration Amélioration de la station d'épuration de Gabes			X X		Contrat d'acquisition amiable (si le projet n'est pas réalisé sur une terre du Domaine de l'Etat)
Emplacement des chantiers pour la réalisation des différents travaux	X				Autorisation écrite par le propriétaire et légalisée

2/ ESTIMATION DES PERSONNES AFFECTÉES

Les projets de prospection des ressources hydrauliques qui consistent à réaliser 176 forages de reconnaissance dont 3 forages profonds affecteront un grand nombre de personnes sur des superficies d'environ 400 m² par forage. En fonction des résultats de ces forages, on peut estimer qu'environ une centaine d'agriculteurs seront affectés par les forages d'exploitation.

La recharge des nappes d'eau souterraines s'effectue généralement par des puits désaffectés mais le projet peut consister aussi à créer de nouveaux sites de recharge artificielle. Si c'est le cas, ces sites se trouveront sur des terres domaniales, le cas échéant un petit nombre de parcelles privées pourraient être touchées (moins de 10).

La construction des 2 stations d'épuration devrait se faire prioritairement sur des terres domaniales. Si cette option n'est pas envisageable, alors en fonction de la technologie choisie, la superficie nécessaire à la réalisation du projet peut varier de 1ha à environ 5ha. On peut donc estimer que de 1 à plus de 5 propriétaires pourraient être affectés par chacun des projets.

L'amélioration de la station de Gabes pourrait nécessiter son extension, ce qui toucherait de 1 à moins de 5 propriétaires de parcelles mitoyennes.

L'alimentation en eau potable dans le PISEAU II est réalisée dans une approche programme ce qui ne nous permet pas de connaître dès maintenant le contenu des travaux de chacun des sous-projets et donc d'estimer le nombre des personnes affectées. Plus de 50% du budget alloué à cette composante sera utilisé pour la réhabilitation de réseaux existants.

Les sous-projets réalisés dans la composante gestion de l'irrigation qui concerne la création et la réhabilitation de PI ne sont pas encore précisés notamment pour ce qui est de la mise en place de stations de pompage. Mais on peut déjà estimer que compte-tenu de la superficie réduite requise pour la réalisation de cette infrastructure, environ 5 propriétaires pourraient être affectés.

Nous ne disposons pas encore de tous les éléments qui nous permettraient d'estimer le nombre de personnes affectées par les OT de parcelle.

IX / MISE EN ŒUVRE DU PLAN CADRE SUR LES QUESTIONS FONCIÈRES POUR LE PISEAU II

En conformité avec les directives de l'OP 4.12, le plan cadre sur les questions foncières du PISEAU II devra suivre les étapes décrites ci-dessous. Afin de faciliter sa mise en œuvre, des actions d'accompagnement sont prévues.

1/ LES ÉTAPES DE MISE EN ŒUVRE DU PLAN CADRE

a. Etape 1 : Détermination de l'éligibilité et information des ayants-droit

Acquisition amiable et cession volontaire

Une fois les sites des projets arrêtés, le bureau d'étude et/ou le CRDA seront chargés de rassembler les documents relatifs à la situation foncière de la parcelle et d'informer les propriétaires et/ou les exploitants concernés. Les GDA peuvent aussi contribuer à cela dans les Périmètres Irrigués publics et pour les projets d'eau potable.

Si la parcelle est située sur un terrain privé, quelle soit immatriculée ou pas, les documents attestant de la propriété seront présentés : titre, acte notarié, certificat de possession...

Si la parcelle est exploitée par une tierce personne, autre que le propriétaire, le contrat de bail ou tout autre document relatif à son statut sera également nécessaire. Si l'on ne détient pas de document écrit justifiant de son activité alors celle-ci pourra être

prouvée par une enquête « de voisinage ». Le CRDA ou le bureau d'étude en aura la responsabilité.

Lors de cette phase, les propriétaires aussi bien que les éventuels exploitants seront recensés et informés de l'intention de l'administration de réaliser un projet sur leur parcelle et des procédures foncières (acquisition/cession). Ils seront également informés de leurs droits (recours existants), et notamment de celui de refuser.

Dans le cas où la parcelle ferait partie d'un terrain domanial, le MARH informera le Ministère des Domaines de l'Etat du futur projet (fiche technique). Une autorisation lui sera demandée si le projet est situé sur le domaine privé de l'Etat. Par la suite, si l'autorisation est accordée, le MARH procédera à une demande d'affectation des terres requises.

Occupation temporaire

Le CRDA ou le bureau d'étude devra recenser les propriétaires et les exploitants de parcelles qui seront touchées par la réalisation des différents travaux : emplacement des chantiers, passage des engins, pose de canalisation...

Ils seront informés des projets à venir, de l'empiètement des travaux sur leur parcelle, des procédures qui s'appliqueront : indemnisation....

Ils seront également informés de leurs droits (recours existants), et notamment de celui de refuser.

Pour les travaux d'adduction d'eau potable sur des terres domaniales, le CRDA en informera le Ministère des Domaines par écrit.

Expropriation

Si l'acquisition n'a pu se faire à l'amiable et que l'emplacement du projet ne peut être déplacé aisément, alors le propriétaire sera informé par l'administration du lancement du décret d'expropriation et de son contenu.

b. Etape 2 : Fixation du montant de l'indemnisation

Acquisition à l'amiable

S'il est procédé au versement d'une indemnisation, le CRDA réunira la commission d'expertise (composée de représentants du CRDA, du Ministère des Domaines de l'Etat et de l'AFA) afin de procéder à l'évaluation de la valeur du terrain à acquérir et du montant de l'indemnisation correspondante.

Si le propriétaire a recours à la justice pour réévaluer l'indemnisation et si le tribunal fixe un montant supérieur, alors le CRDA devra se baser sur cette somme pour acquérir la parcelle.

Si la parcelle est cédée avant la récolte, alors le CRDA devra évaluer les pertes et l'inclure dans le montant de l'indemnisation.

Si la parcelle acquise est exploitée de façon pérenne par un tiers alors celui-ci devra percevoir une indemnisation pour compenser la perte de revenu et de bien de production subie. Ces pertes peuvent être calculées sur la base du revenu moyen annuel tiré de la parcelle. Le CRDA en fixera le montant.

Expropriation

La valeur de la parcelle est évaluée au vu de deux rapports l'un établi par l'expert de l'Etat, l'autre par un expert nommé par les ayants-droit. Les ayants-droit informent ensuite la commission de reconnaissance et de conciliation de leur acceptation ou refus de ladite valeur.

L'indemnité est fixée par voie judiciaire si la commission de reconnaissance et de conciliation n'arrive pas à un accord à cet effet entre l'expropriant et les expropriés.

Occupation temporaire

Le CRDA ou le bureau d'étude ou l'entreprise chargée des travaux seront chargés de fixer le montant des indemnisations pour les dégâts causés aux cultures, aux arbres. Pour ce faire, ils se baseront pour chaque type de culture sur la productivité moyenne de la parcelle, sur la superficie touchée et sur les barèmes en vigueur. Pour les arbres coupés, un tarif forfaitaire s'appliquera.

c. Etape 3 : Etablissement des contrats

Cession volontaire

Le CRDA doit obtenir de la part de chaque propriétaire un acte d'engagement légalisé précisant la superficie de la parcelle cédée, les travaux réalisés, la gratuité de la cession. Un PV doit être établi au cas où une contrepartie non financière serait prévue pour la cession. Il sera joint à l'acte.

Le CRDA joindra à ces documents une fiche technique du projet, un plan de situation de la parcelle acquise ainsi que l'acte attestant la propriété du terrain. Ce dossier sera transmis au Ministère des Domaines de l'Etat pour qu'il procède à l'établissement du contrat de cession définitif.

Acquisition amiable et expropriation

Le contrat d'acquisition amiable sera établi par le Ministère des Domaines de l'Etat. Si l'acquisition ne peut avoir lieu à l'amiable et que le projet ne puisse être déplacé alors le Ministère préparera un décret d'expropriation.

Occupation temporaire

Le MARH préparera pour chaque projet du PISEAU II, un arrêté autorisant l'autorisation temporaire des terrains requis. Figurera sur ce document : l'ensemble des parcelles objet de l'arrêté avec pour chacune le nom du propriétaire, son domicile, sa nature sa contenance et la durée de l'occupation. L'arrêté sera adressé à l'ingénieur au CRDA, au Gouverneur ou au Président de la Municipalité.

Sur la base de ce document, le CRDA devra recueillir les accords écrits de l'ensemble des personnes recensées dans l'arrêté. Ces accords mentionneront que l'occupation temporaire est autorisée moyennant le versement d'une indemnité de X dinars pour compenser les dégâts causés.

d. Etape 4 : Indemnisation des ayants-droit

L'ensemble des propriétaires et/ou exploitants recensés percevront l'indemnité fixée avant le démarrage des travaux qu'il s'agisse d'une acquisition amiable ou d'une occupation temporaire (les cessions volontaire seront réalisées à titre gratuit). Le CRDA s'en assurera.

Si la procédure d'expropriation est déclenchée et que le montant de l'indemnité est déterminé par le tribunal, l'expropriant peut prendre possession de la terre après consignation de l'indemnité d'expropriation à la trésorerie générale de Tunisie.

e. Etape 5 : Traitement des plaintes et des conflits

Les plaintes et conflits qui peuvent apparaître en cours d'acquisition, expropriation, ou affectation des terrains sont les suivants :

- refus catégorique du principe de cession des terrains ;
- refus de la valeur vénale proposée par l'administration ;
- situation foncière non apurée et anciens titres de propriété ;
- conflits entre les propriétaires ; et
- révision et indemnisation relatives au bail des terrains domaniaux.

Si les conflits persistent, n'ont pas pu être résolus à l'amiable, les propriétaires peuvent avoir recours aux juridictions compétentes conformément à la législation relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, et aux réglementations tunisiennes en vigueur. Toute personne concernée peut faire appel auprès des tribunaux.

Si les propriétaires sous-estiment les indemnités fixées, ils ont le droit de procéder à une expertise judiciaire pour la réévaluation de la valeur des terrains.

Si les conflits persistent, n'ont pas pu être résolus à l'amiable, les propriétaires peuvent avoir recours aux juridictions compétentes conformément à la législation relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, et aux réglementations tunisiennes en vigueur. Toute personne concernée peut faire appel auprès des tribunaux.

Pour les occupations temporaires de terrains, si les propriétaires ou exploitants et le CRDA ou l'entreprise chargée des travaux ne tombent pas d'accord sur le montant de l'indemnisation, alors il sera fait appel à un tiers expert. En dernier recours le montant sera fixé par voie judiciaire.

Si l'occupation temporaire se prolonge au-delà de la durée prévue et que les dégâts sont supérieurs à ceux initialement prévus alors le propriétaire peut avoir recours au tribunal de 1^{ère} instance.

f. Etape 6 : Suivi des opérations foncières

Sur le territoire relevant de leur compétence, les CRDA seront responsables de l'élaboration, de la mise en œuvre et du suivi des plans d'acquisition, de cession et d'occupation temporaire des terrains.

Ils veilleront également à ce que les personnes affectées par les occupations de terrains soient protégées conformément aux dispositions prévues par le Plan.

Les CRDA transmettront au MARH qui les remettra ensuite à la BM les documents suivants :

- l'ensemble des AOT signées par les exploitants et/ou propriétaires pour toutes les parcelles occupées ainsi que tous les actes de cession et d'acquisition amiable,

-les tableaux de suivi figurant en annexes complétés pour toutes les occupations temporaires, les cessions, les acquisitions amiables et les expropriations

2/ LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Afin de permettre que le plan cadre soit mis en œuvre dans le respect des principes de l'OP 4.12 de la BM, plusieurs actions d'accompagnement sont à prévoir :

- Des sessions de formation pour le personnel du MARH impliqué au niveau du siège aussi bien que des CRDA. Elles porteront sur (i)le cadre légal tunisien ayant trait aux acquisitions, à la cession et à l'occupation temporaire, (ii)les procédures de l'OP 4.12 qui s'appliqueront aux questions foncières du PISEAU II, (iii)le plan cadre lui-même.
- Le recours à des consultants. Si les moyens humains dont disposent le MARH ne s'avèrent pas être suffisants pour mettre en œuvre le plan cadre d'acquisition conformément à l'OP 4.12 alors des consultants pourraient être recrutés à cet effet. Ils suivront au préalable la formation dispensée au personnel du MARH mentionnée ci-dessus.

ANNEXES

TABLEAU DE SUIVI DES INDEMNISATIONS POUR DEGATS AUX CULTURES ET AUX ARBRES DANS LE CADRE DES AOT

Nom du Gouvernorat :

Informations sur la parcelle				Informations sur l'ayant droit		Indemnisation					
Parcelle n°	Description des parcelles		Type de culture pratiquée	Nom de l'ayant droit	Statut	Mode d'acquisition et montant		Montant reçu	Date de réception	Observations	
	Statut juridique	Surface en m²				Utilisation	Type d'acte				Date
Nb Total				Nb Total			Montant total	Montant total			
Nb Total		Total surface				Montant total	Montant total				

TABLEAU DE SUIVI DE L'ACQUISITION ET DE LA CESSION DES PARCELLES

