

RÉPUBLIQUE TUNISIENNE

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

CAISSE DES PRÊTS ET DE SOUTIEN AUX COLLECTIVITÉS LOCALES
(CPSCL)

GUIDE SUR L'ACQUISITION DE TERRAINS POUR LES COLLECTIVITÉS LOCALES

Document final

Mars 2016

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
A. RAPPEL DES ENSEIGNEMENTS CLÉS DE L'ESES	2
B. IMPACTS, PRINCIPES ET PROCESSUS DE L'ACQUISITION DE TERRAINS	4
C. RÈGLES APPLICABLES À L'ACQUISITION DE TERRAINS	8
D. DOCUMENTATION REQUISE POUR LES ACQUISITIONS DE TERRAINS	12
E. CONSEILS PRATIQUES POUR L'ACQUISITION DE TERRAINS	14
CONCLUSION	17
Annexe 1 – Cadre juridique régissant l'acquisition de terrains	19
Liste des encadrés	
<i>Encadré 1 : Principales conclusions de l'évaluation des impacts sociaux du PDUGL (ESES, MT)</i>	2
<i>Encadré 2 : Cadre réglementaire national de l'acquisition des terres</i>	2
<i>Encadré 3 : Exemples d'impacts sociaux négatifs liés à l'acquisition de terres</i>	4
<i>Encadré 4 : Rappel des principes de base énoncés dans l'ESES</i>	5
<i>Encadré 5 : informations à collecter sur le foncier de chaque sous projet au stade du PAI</i>	9
<i>Encadré 6 : Informations et données de l'étude foncière</i>	9
<i>Encadré 7 : Différents cas de figure de l'acquisition de terrains</i>	10
<i>Encadré 8 : Actes légaux de l'acquisition de terrains (voir également Annexe 1)</i>	10
Liste des tableaux	
Tableau 1 : Éléments de base de l'acquisition de terrains	8
Liste des figures	
Figure 1 : Schéma de la structure du guide	1
Figure 2 : Étapes d'identification des PAP et des impacts de l'acquisition de terrains	6
Figure 3 : Schéma simplifié du processus d'acquisition de terrains	7

LISTE DES ABRÉVIATIONS

ANPE	: Agence Nationale de Protection de l'Environnement
AOT	: Autorisation d'Occupation Temporaire
ARRU	: Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine
BM	: Banque Mondiale
CATU	: Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme
CFAD	: Centre de Formation et d'Appui à la Décentralisation
CL	: Collectivités Locales
CPSCL	: Caisse des Prêts et de Soutien des Collectivités Locales
CR	: Conseil Régional
DPC	: Domaine Public Communal
DPE	: Domaine Public de l'État
DPH	: Domaine Public Hydraulique
DPM	: Domaine Public Maritime
DPR	: Domaine Public Routier
EIE	: Étude d'Impact sur l'Environnement
ESES	: Évaluation des Systèmes Environnementaux et Sociaux
FNEBTP	: Fédération Nationale des Entrepreneurs de Bâtiment et des Travaux Publics
GEAC	: Gestion Environnementale des Activités de Contraction
MDEAF	: Ministère des Domaines de l'État et des Affaires Foncières
ONAS	: Office National d'Assainissement
ONG	: Organisation Non Gouvernementale
PGES	: Plan Cadre de Gestion Environnementale et Social
PAI	: Programme Annuel d'Investissement
PDUGL	: Programme de Développement Urbain et de Gouvernance Locale
PGE	: Plan de Gestion Environnementale
PIC	: Plan d'Investissement Communal
PNRQP	: Programme National de Réhabilitation des Quartiers Populaires
PPR	: Programme pour Résultats
PV	: Procès-verbal
STEP	: Station d'Épuration des eaux usées
TDR	: Termes de référence

INTRODUCTION

L'Évaluation des Systèmes Environnementaux et Sociaux (ESES) effectuée par la Banque mondiale lors de la préparation du Programme de Développement Urbain et de la Gouvernance Locale/Programme pour les Résultats (PDUGL/PPR), a conclu que les dispositions sociales et environnementales du PDUGL sont globalement conformes aux exigences de la Banque applicables aux Programmes pour les Résultats, moyennant le comblement de certaines lacunes du système et la réalisation du Plan d'Action de l'ESES.

Parmi ces mesures, figurent la préparation par la CPSCL (Agence d'exécution du PDUGL), sur la base des résultats de l'ESES, d'un Manuel Technique pour l'évaluation environnementale et sociale (MT) des sous projets du programme.

Le dit manuel a fait l'objet d'une séance de consultation des parties prenantes, a été validé par la CPSCL et approuvé par la Banque mondiale. Il a été intégré au Manuel Opérationnel du Programme (MOP). Il est actuellement disponible sur le site web du CPSCL et peut être téléchargé par les CL.

Lors des réunions de présentation et de discussion du Manuel, les CL ont souhaité disposer de guides pratiques pour les aider à mieux comprendre et bien appliquer les dispositions contenues dans le MT. Dans ce cadre, il a été convenu de préparer quatre guides, financés par le programme d'assistance technique au PDUGL. Il s'agit des quatre guides suivants :

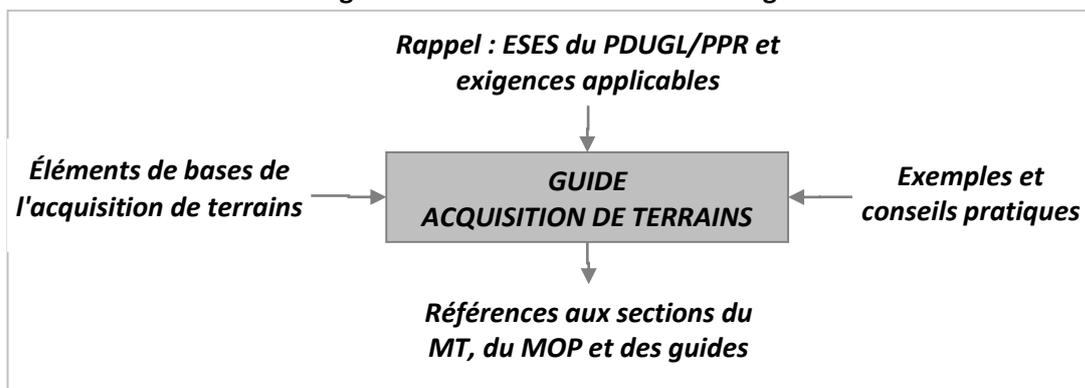
- Guide sur l'évaluation environnementale et sociale;
- Guide sur la consultation publique;
- Guide sur l'acquisition des terrains;
- Guide sur les mécanismes de gestion des plaintes.

Le présent document constitue un Guide sur l'acquisition de terrains pour le besoin des différents sous projets du PDUGL. Il est destiné à répondre aux préoccupations exprimées par les CL en matière d'acquisition de terrains et de clarifier les procédures à suivre, surtout dans les cas d'occupations et de constructions irrégulières.

Il est conçu de manière à faciliter progressivement la compréhension en procédant :

- en premier lieu par donner un aperçu général sur le contenu et les conclusions de l'ESES et le processus de l'évaluation environnementale et sociale applicable au PDUGL, notamment en ce qui concerne le volet foncier des sous projets;
- en deuxième lieu par la présentation des éléments de base de l'acquisition de terrains accompagnée d'exemples et de conseils pratiques, avec des renvois aux sections correspondantes du MT et du MOP.

Figure 1 : Schéma de la structure du guide



A. RAPPEL DES ENSEIGNEMENTS CLÉS DE L'ESES

L'ESES a conclu que les impacts sociaux négatifs susceptibles d'être générés par le PDUGL devraient être de faible ampleur. Il n'en demeure pas moins que certaines municipalités pourraient être amenées à procéder à l'acquisition de parcelles privées de petite superficie pour les besoins des sous projets.

Encadré 1 : Principales conclusions de l'évaluation des impacts sociaux du PDUGL (ESES, MT)

- La majorité des sous projets seront implantés à l'intérieur du PAU, dans des terrains appartenant au DPR, DPH et au domaine communal
- Il est peu probable que les sous projets nécessiteraient le déplacement physique de résidents
- Les terres à acquérir, éventuellement, seront de petites superficies en raison des tailles réduites des différents sous projets du PDUGL (*)

() il est possible que l'acquisition de terres à petite échelle soit requise pour certains sous projets, tels que l'élargissement des routes, les nouveaux marchés ou autres bâtiments communaux, et pourrait affecter les propriétaires des terres, les récoltes et les biens communs tels que les points d'eau, les routes communautaires, et les marchés en bord de route.*

Les personnes affectées peuvent être les propriétaires de terrains disposant des titres fonciers et/ou des personnes installées sur le terrain à acquérir mais ne disposant pas de droit formel (titres, autorisations ou contrat d'occupation ou d'exploitation des terres, etc.) qui peut être reconnu sur le plan légal. Si le droit de la première catégorie de personnes est garanti par la Constitution tunisienne et le Code des droits réels (voir encadré 2), il n'en est pas de même pour la deuxième catégorie, notamment en cas de déplacement involontaire.

Cette insuffisance qui figure parmi les écarts identifiés entre le système national de gestion environnementale et sociale et les bonnes pratiques internationales en la matière, a été prise en considération dans l'ESES et le Manuel Technique. Des mesures devront être prévues pour compenser et indemniser les personnes affectées par un sous projet (que ce soit par les pertes de terrains ou par les pertes de revenus ou de moyens de subsistance, etc.), quel que soit le statut foncier des personnes affectées.

Encadré 2 : Cadre réglementaire national de l'acquisition des terres

Le droit de propriété est un droit fondamental défini et garanti par la Constitution tunisienne. Nul ne peut être contraint de vendre ses biens, sauf dans les cas prévus par la loi, notamment en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique appliquée exclusivement par l'État et dans des cas particuliers (Loi n ° 2003-26), sous réserve de compensation équitable (Article 20 du Code des droits réels).

Les textes législatifs et réglementaires relatifs à l'expropriation pour cause d'utilité publique ne comprennent pas de dispositions explicites pour la compensation des pertes de revenus et de moyens de subsistance.

Certains de ces aspects sont régis par d'autres lois (Code de l'eau, Code forestier, etc.) qui garantissent le droit d'accès, de l'utilisation de l'eau et des ressources naturelles, mais pas dans un contexte d'acquisition des terres.

Pour les projets municipaux exigeant des acquisitions foncières, la démarche généralement adoptée consiste à utiliser le domaine public communal. Lorsque l'acquisition d'un terrain privé ne peut être évitée, les procédures d'acquisition doivent favoriser l'acquisition à l'amiable. À cet égard, les représentants des communes visitées pendant la préparation du programme ont indiqué que l'acquisition de terrains privés s'effectuait généralement à l'amiable et qu'il n'y avait pas de recours à l'expropriation pour mener à bien les sous projets municipaux. Cependant, ils ont confirmé que dans la majorité des cas, ils préféreraient confier les opérations foncières complexes dans les quartiers défavorisés et sous-équipés à des agences spécialisées dans le domaine telles que l'ARRU.

Bien qu'elles garantissent les intérêts et les droits des propriétaires, les procédures d'expropriation sont relativement longues et risquent de retarder la réalisation des sous projets. Le recours à l'expropriation ne doit se faire qu'à titre exceptionnel, pour des petites superficies, et lorsqu'il est entrepris suffisamment à l'avance et ne génère pas de grands préjudices au propriétaire, tels que la restriction d'accès et la perte de revenu, ou de conflits sociaux insolubles. Les aspects fonciers doivent être apurés et résolus et le terrain doit être disponible préalablement à l'accord de financement d'un sous projet.

Par ailleurs, les standards internationaux s'appliquant à l'acquisition de terrains exigent que les personnes affectées « qui n'ont ni droit formel ni titre susceptible d'être reconnu sur les terres qu'elles occupent » ont également droit à une assistance.¹ Cette catégorie de personnes doit normalement bénéficier de mesures de soutien leur assurant une situation meilleure, sinon équivalente à celle prévalant avant leur déplacement involontaire. En l'occurrence, ce cas de figure pourrait s'appliquer dans certains cas, particulièrement dans les quartiers défavorisés ciblés par le Programme.

Les procédures d'acquisitions de terrains appliquées par l'ARRU dans les quartiers défavorisés s'appuient sur un certain nombre de principes :

- communication avec les bénéficiaires afin de confirmer les besoins et de planifier les travaux, incluant les tracés des emprises requises et le déroulement des activités de construction ;
- acquisitions de portions de terrain pour les emprises de voirie et de réseaux municipaux (assainissement et eau potable, électricité, éclairage, etc.) sur la base de cessions à caractère volontaire et d'occupations temporaires formelles et légalisées ou, moins souvent, sur la base d'ententes à l'amiable également dûment documentées ;
- évitement systématique des déplacements involontaires de ménages résidentiels ou de commerces établis (s'il le faut, les emprises sont déplacées ou réduites en-deça des normes afin d'éviter les empiètements sur les maisons ou les commerces).

Les règles de fonctionnement de l'ARRU en matière d'acquisition de terrains sont relativement bien connues dans les quartiers informels et l'aménagement de tels quartiers est souvent prévu de manière à permettre l'extension de la voirie et des réseaux. L'approche préconisée par l'ARRU permet d'éviter les conflits fonciers dans des contextes où la légitimité des occupations du sol est souvent contestée. Elle permet aussi d'éviter le recours à la procédure d'expropriation publique qui peut nécessiter des années pour suivre son cours.

Les acquisitions de terrains à petite échelle requises pour des travaux municipaux doivent être menées en faisant attention à ne pas susciter des tensions sociales et en s'assurant que les ménages ou commerces affectés par des acquisitions permanentes ou temporaires, même mineures, sont traités de manière respectueuse et appropriée. Les ententes locales pour les acquisitions foncières de petite ampleur, lorsque requises, doivent être bien documentées et le transfert des titres doit être officiellement enregistré.

¹ Banque mondiale, Politique opérationnelle PO 4.12 portant sur la réinstallation involontaire, alinéa 21 c.

B. IMPACTS, PRINCIPES ET PROCESSUS DE L'ACQUISITION DE TERRAINS

□ Impacts négatifs liés à l'acquisition de terrains

L'acquisition foncière génère une série d'incidences négatives sur le plan social, dont l'ampleur (étendues, personnes touchées, changement de modes de vies, ...) varie d'un projet à l'autre. Elle constitue l'impact social majeur des projets de développement car, en plus des pertes de biens immobiliers, elle peut : i) nécessiter le déplacement involontaire de personnes; et ii) avoir des conséquences négatives sur les moyens de subsistance des propriétaires/exploitants des terres, particulièrement leur travail, leurs revenus et leur mode de vie.

Encadré 3: Exemples d'impacts sociaux négatifs liés à l'acquisition de terres

□ Impacts en milieu rural :

- Perte de terres agricoles, de pâturages ou de parcours;
- Restriction d'accès aux ressources naturelles et sa conséquence sur la population locale qui exploite, par exemple, les produits forestiers, la faune sauvage, etc. comme moyen de subsistance;
- Pertes de revenus de l'exploitation des terres et des ressources, notamment de la population vulnérables;
- Modification du mode de vie, des traditions, culture, ..., de la population affectée;
- Déplacement de personnes (volontaire ou involontaire) qui en résulte.

□ Impacts en milieu urbain :

- Perte de logement, d'emploi et d'activités socioéconomiques commerciales, artisanales,;
- Restriction/difficulté d'accès aux services et établissements publics (eau, électricité, écoles, hôpitaux, routes, ...);
- Perte de revenus et de salaires, particulièrement pour les personnes vulnérables, suite à la délocalisation des emplois, des clients, des marchés, ...;
- Déplacement physique et parfois économique des personnes et activités.

□ Impacts des acquisitions linéaires de terrains

Ces impacts sont spécifiques à certains projets de configuration linéaires (routes, canaux, lignes électriques, etc.).

- *En milieu rural, lorsque les projets sont bien conçus, ces impacts sont relativement faibles et facilement gérables (Indemnisation pour la perte provisoire de culture, ou de faible superficie de terrains agricoles, ...);*
- *En milieu urbain, caractérisé par une forte densité de population, les projets linéaires peuvent nécessiter la démolition d'ouvrages et de constructions existantes (ex : logements, commerces, etc.) et générer le déplacement involontaire des personnes affectées.*

□ Impacts des acquisitions ponctuelles de terrains

Plusieurs types de projets peuvent nécessiter l'acquisition ponctuelle de terrains (ex : marché municipal, station de pompage, atelier, dépôt, pylône électrique, ...).

- L'acquisition de terrain est souvent de nature locale, de faible étendue et facilement délimitée, particulièrement pour les projets de petite et moyenne taille (c'est le cas notamment dans le cadre du PDUGL).
- Les impacts sont de même nature que ceux énumérés ci-dessus. Leur importance dépend du projet (lieu, taille, superficie) et de la vocation (agricole, urbaine, etc.) et l'occupation du terrain (habitation, culture, commerce, etc.)

□ Principes de base

Les impacts sociaux négatifs doivent être gérés de manière à les prévenir et les atténuer conformément aux principes énoncés dans l'ESES préparé pour le programme.

Encadré 4 : Rappel des principes de base énoncés dans l'ESES

- *Gérer l'acquisition des terres et la perte de l'accès aux ressources naturelles d'une manière qui évite ou réduit les déplacements;*
- *Aider les personnes affectées à améliorer, ou au minimum à restaurer leurs moyens de subsistance et leur niveau de vie;*
- *Accorder une attention particulière aux droits et aux intérêts des communautés et aux besoins ou aux préoccupations des groupes vulnérables;*
- *Éviter d'exacerber les conflits sociaux.*

□ Approche

En conformité avec les règles applicables au programme, rappelons que les sous projets dont l'impact environnemental et social est irréversible, névralgique et de grande ampleur ne sont pas éligibles au financement dans le cadre d'un programme PforR. Cela s'applique notamment aux projets nécessitant le déplacement de ménages résidentiels ou d'activités commerciales et/ou l'acquisition involontaire de superficies importantes de terres.

L'identification, l'implantation et la conception des projets doivent privilégier les terres domaniales et éviter au maximum les terres privées ou, le cas échéant, elles doivent minimiser la superficie à acquérir au strict minimum requis. Le recours à l'expropriation ne doit se faire qu'en dernier lieu lorsqu'il n'y a pas d'autres alternatives possibles de sites ou lorsque les négociations pour aboutir à des accords à l'amiable avec les ayants droit ont échoué, notamment en cas de refus catégorique ou de demande exorbitante d'indemnisation.

Pour ce faire, le MT et le MOP ont défini les procédures à appliquer par les CL pour prévenir et atténuer les impacts et les conflits sociaux susceptibles de se produire lors de la réalisation du projet. Il s'agit notamment de :

- La mise en place et l'application de procédures formelles relatives à l'acquisition et à l'occupation des terrains, incluant la compensation et l'assistance aux personnes affectées par les sous projets du programme;
- La mise en place et l'application d'un mécanisme formel de gestion des plaintes et des éventuels conflits sociaux (voir Guide sur les mécanismes de gestion des plaintes).

□ Objectifs visés

Les objectifs visés dans les opérations d'acquisition foncière menés dans le cadre du programme sont les suivants :

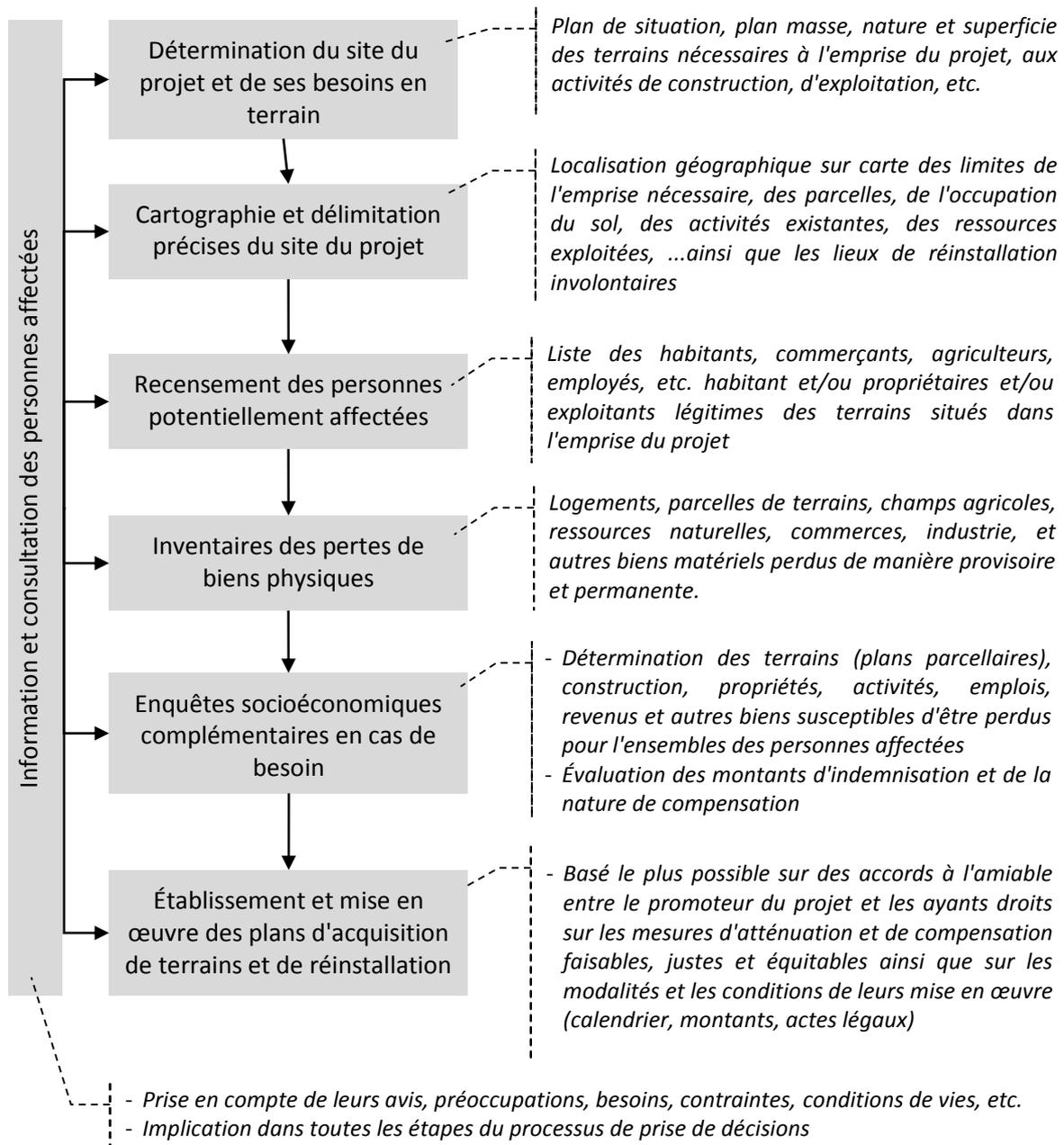
- Éviter/Réduire au maximum l'acquisition des terres privées et la réinstallation involontaire lors de la phase de planification (Analyse des alternatives de site, de conception, ...)
- Prévenir les conflits sociaux et les réclamations exorbitantes lors de la réalisation des projets en assurant une bonne gestion de l'acquisition des terres :
 - inventaire précis et exhaustifs des parcelles à acquérir, consultation des ayants droits, détermination et évaluation des types, moyens, montants et calendrier d'indemnisation et de compensation pendant la phase de préparation des projets;

- règlement des problèmes fonciers et indemnisation/compensation des ayants droits avant le démarrage des travaux;
- mise en place d'un système de gestion et de traitement des plaintes.
- Renforcer les impacts positifs des projets en améliorant la situation des personnes affectées (par rapport à leur situation initiale)
- Assurer la bonne exécution et la durabilité des projets.

□ Étapes de l'identification des PAP et des impacts sociaux de l'acquisition de terrains

L'identification des personnes affectées par le projet (PAP) et des impacts requiert une démarche structurée, basée sur succession logique d'étapes, comme illustré dans le graphique suivant.

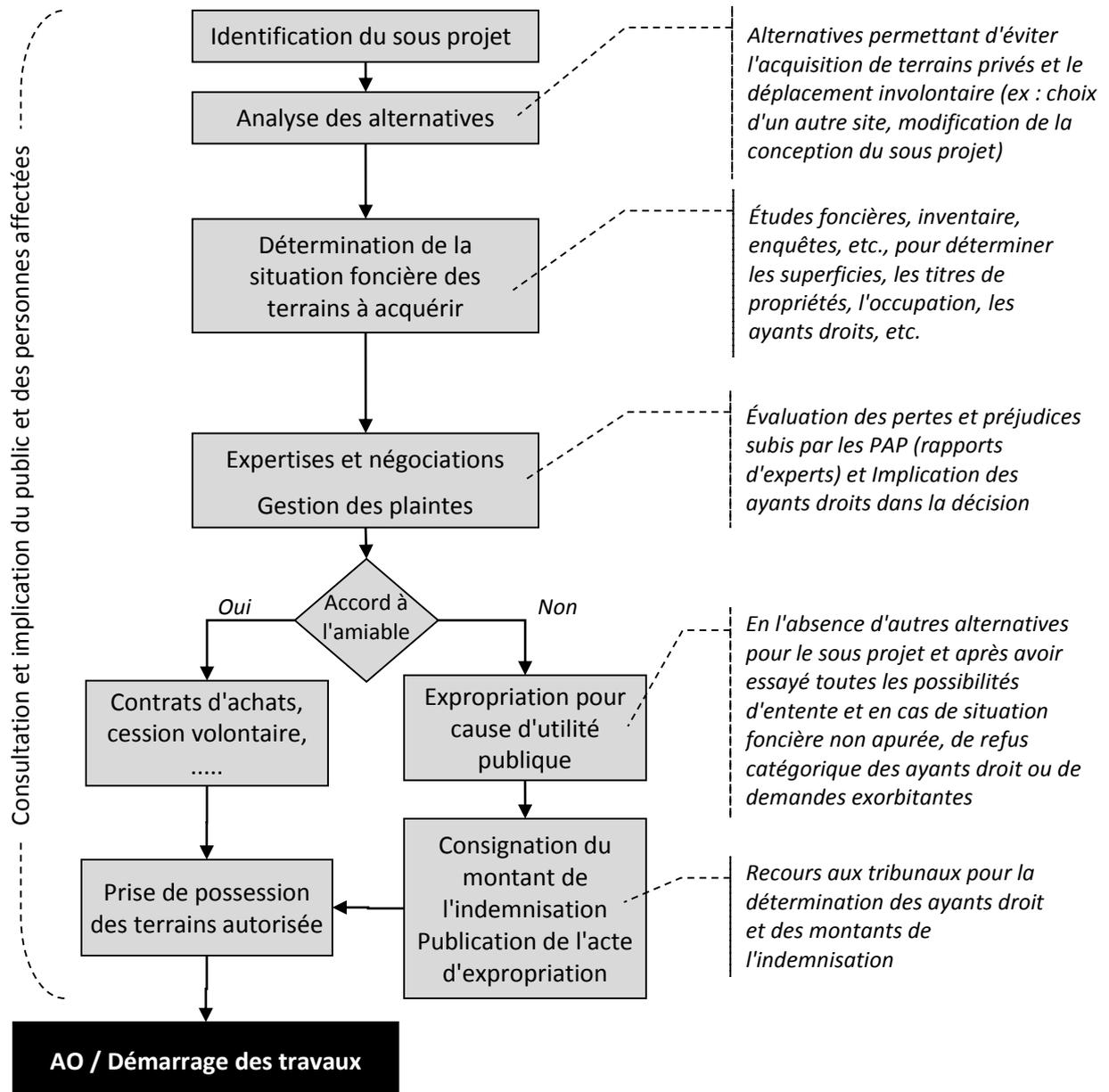
Figure 2 : Étapes d'identification des PAP et des impacts de l'acquisition de terrains



□ Étapes du processus d'acquisition de terrains

Les étapes du processus d'acquisition de terres sont schématisées dans le graphique suivant.

Figure 3 : Schéma simplifié du processus d'acquisition de terrains



C. RÈGLES APPLICABLES À L'ACQUISITION DE TERRAINS

☐ Élimination des sous projets non éligibles

Les sous projets identifiés doivent faire l'objet d'une vérification du statut foncier, de l'occupation et de la vocation de leur site d'implantation pour s'assurer qu'ils respectent bien les critères d'éligibilité. Ceux qui nécessitent l'acquisition de terrains privés dépassant 1 ha ou le déplacement de personnes (>50) doivent être éliminés du PAI (voir liste de vérification de l'Annexe 1 du MT). Il s'agit d'une condition essentielle qu'il faudra respecter avant de passer aux procédures formelles d'acquisition de terrains.

☐ Acquisition de terrains pour les sous projets éligibles

Lors de l'identification et la conception des sous projets (phases de préparation du PAI et des études des sous projets), **il est primordial que les CL portent une attention particulière aux aspects liés à l'acquisition de terrains et s'assurent que toutes les mesures ont été prises pour éviter sinon réduire au minimum possible l'acquisition de terrains privés et le déplacement involontaire des personnes et pour compenser et indemniser les personnes affectées de manière juste et équitable.**

Lorsque l'occupation temporaire et/ou permanente est requise pour un sous projet, les éléments de base nécessaires à la réussite de planification et la gestion de l'acquisition des terres doivent être établis, mentionnant les activités menées, les informations recueillies et les documents légaux et les justifications requises.

Tableau 1 : Éléments de base de l'acquisition de terrains

Activités	Informations recherchées	Documents/Justificatifs
Identification du statut foncier des terrains	<ul style="list-style-type: none"> - Limites, situation foncières - Activités et occupation existantes - Propriétaires, exploitants, locataires 	<ul style="list-style-type: none"> - Titres fonciers, Plans parcellaires - Inventaire des ayants droits - Autorisations d'occupation - Contrats de location, d'exploitation
Évaluation des impacts de l'acquisition de terrains	<ul style="list-style-type: none"> - Superficies à acquérir - Nombre de personnes à déplacer (PAP) et de personnes vulnérables - Perte de biens, de culture, de revenus, d'emplois, - Restrictions d'accès aux ressources naturelles, aux services publics, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Recensement des PAP - Inventaire et évaluation des biens affectés - Enquête socioéconomique (moyens de subsistance et niveau de vie des PAP) - Analyse sociale (focus groups auprès des catégories de PAP vulnérables)
Établissement des mesures d'atténuation et de compensation	<ul style="list-style-type: none"> - Revue de la conception du projet - Mesures de compensation et d'assistance - Montants d'indemnisation - Gestion des conflits et des plaintes 	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse des alternatives - Mesures spécifiques de compensation et d'assistance (personnes vulnérables) - Rapports d'expertise et de contre-expertise - Mécanisme local de gestion des plaintes
Consultation publique	<ul style="list-style-type: none"> - Préoccupations et suggestions du public - Besoins et intérêts des PAP et personnes vulnérables 	<ul style="list-style-type: none"> - Comptes rendus des séances de consultation et de participation du public
Négociations individuelles	<ul style="list-style-type: none"> - Conditions de règlement à l'amiable - Causes de divergences, de refus, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Comptes rendus des réunions individuelles de négociation et de médiation
Prise de décision et de possession	<ul style="list-style-type: none"> - Accords à l'amiable - Expropriation, déplacement de personnes 	<ul style="list-style-type: none"> - Accords de cessions à l'amiable ou volontaires - Consignation des montants de l'indemnisation - Décret d'expropriation - Autorisations de prise de possession

□ Procédures lors de la préparation du Plan Annuel d'Investissement

Les CLs sont tenues d'éliminer les sous projets avec des impacts environnementaux et sociaux importants et qui sont non éligibles au financement PforR. Les critères d'éligibilité appliqués (voir Liste de vérification de l'annexe 1 du MT) comprennent des critères sociaux à vérifier, à savoir :

- Superficie de terrain exproprié < 1 ha
- Nombre de personnes déplacées < 50.

Cela exige que les CLs disposent de données sur les aspects fonciers des sous projets identifiés. Les données manquantes peuvent être complétées par des investigations sur le terrain (enquêtes, constats, etc.), des consultations de la documentation cadastrale auprès des services de la Conservation de la propriété foncière et lors des réunions de participation publique sur le PAI (conformément à l'approche participative définie par le MOP).

Encadré 5 : informations à collecter sur le foncier de chaque sous projet au stade du PAI

- *Objet de l'acquisition (Occupation provisoire ou permanente)*
- *État actuel du terrain (Constructions et activités existantes : logements, commerce, agriculture,)*
- *Domaine public de l'état, domaine privé de la commune, propriété privés, ...*
- *Superficie requise, nombre des ayants droits, des personnes affectées et/ou à déplacer*
Superficie nécessaire
- *Avis, préoccupation, intérêts et besoins des PAP*

□ Procédures lors de la préparation des études de faisabilité

Les sous projets qui seront construits partiellement ou totalement sur des terrains privés doivent faire l'objet d'études foncières détaillées (plan parcellaires et enquête foncière) et une évaluation du montant des indemnités et de compensation (Expertise foncière, immobilière, agricole,...). Les résultats et conclusion des études foncières doivent être inclus dans les études de faisabilité et les PGES qui feront l'objet de consultations publiques.

Encadré 6 : Informations et données de l'étude foncière (incluses dans Étude de faisabilité)

- *Situation foncière (titres fonciers, délimitation, superficie, vocation, occupation, propriétaires, exploitants, ...)*
- *Superficie des terrains à acquérir et la quantification des impacts engendrés (déplacement de personnes, perte de logements, de commerces, de cultures, d'emplois, ...)*
- *Valeurs des pertes et préjudices subis par les ayants droit ainsi que des montants des indemnités et des compensations (valeurs juste, vénale, d'utilisation et d'amortissement, valeur locative)*
- *Avis, préoccupations, intérêts et besoins exprimés par les PAP (consultation publique du PGES)*

Lorsque les données recueillies auront été validées, la CL devra engager des discussions et des négociations avec tous les ayants droit en vue d'aboutir à des arrangements sur les procédures d'acquisition, les montants d'indemnité et la nature des compensations. La CL établira des PV consignants les résultats et conclusions des réunions de négociation et signés par les différentes parties. En cas de non aboutissement à des accords à l'amiable, la CL devra engager une procédure d'expropriation pour utilité publique. En cas d'occupations ou de constructions irrégulières, il est recommandé que la CL prépare un Plan de réinstallation s'appuyant sur une enquête socio-économique auprès des personnes concernées (voir Encadré 7 qui suit).

Encadré 7 : Différents cas de figure de l'acquisition de terrains

Accords à l'amiable pour l'occupation temporaire ou l'acquisition de terrains

L'objectif des négociations avec les ayants droit est d'aboutir à des accords à l'amiable sur :

- La contrepartie ou l'avantage perçu (s'il y a lieu) par les ayants droit en cas de cession volontaire de terrain
- Les conditions (pécuniaires ou autres) d'occupation temporaire du terrain et le dédommagement des éventuels dégâts et préjudices générés par les travaux
- Les conditions et le montant de l'indemnisation en cas d'acquisition à l'amiable du terrain.

Expropriation pour cause d'utilité publique

En ce qui concerne l'acquisition de terrain et en cas de non aboutissement à un accord à l'amiable, le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique peut se faire dans les cas suivants:

- Impossibilité d'autre alternative pour la réalisation du sous projet
- Refus catégorique du propriétaire
- Demande de prix exorbitants
- Situation foncière du terrain non apuré

Assistance au déplacement en cas d'occupations ou de constructions irrégulières

En cas d'occupations ou de constructions irrégulières, il est recommandé de préparer un Plan de réinstallation s'appuyant sur une enquête socio-économique auprès des personnes concernées.

Ce Plan doit faire l'objet d'une consultation publique avec les personnes concernées et doit proposer des mesures spécifiques de soutien au revenu et d'appui pour faciliter la transition sur un autre site. On doit aider les personnes affectées à améliorer, ou au minimum à restaurer leurs moyens de subsistance et leur niveau de vie.

Procédures lors des études de conception des sous projets

Sur la base des accords à l'amiable ou des décisions de recours à l'expropriation pour cause d'utilité publiques, les CLs doivent entamer les procédures pour l'établissement des actes légaux d'acquisition de terrain. Les études d'exécution fourniront plus de détails sur la conception, l'implantation et la nature des travaux de réalisation des sous projets. Elles peuvent être exploitées pour finaliser avec plus de précision les documents légaux d'acquisition des terrains. Les modalités d'expropriation et d'indemnisation sont fixées par la loi n°2003-26 et son décret d'application n°2003-1551.

Encadré 8 : Actes légaux de l'acquisition de terrains (voir également Annexe 1)

- **Autorisation d'occupation temporaire** : Document écrit et approuvé par le Conseil Municipal, délimitant le terrain à occuper et l'état dans lequel se trouve, la nature des travaux qui y seront effectués, la date et la durée de l'occupation provisoire ainsi que l'obligation de la remise en état des lieux.
- **Cession volontaire** : Acte légalisé écrit précisant la délimitation et la superficie du terrain et l'engagement du propriétaire à céder gratuitement la parcelle au profit de la CL pour la réalisation du sous projet. Ce don de terrain doit être accepté et approuvé par le Conseil Municipal.
- **Acquisition à l'amiable** : Un contrat établi et signé par les deux parties, précisant la superficie de la parcelle acquise, sa situation foncière et réglementaire, le montant de l'acquisition et le transfert de propriété qui en découle.
- **Expropriation**: Procédure déclenchée faute d'accord à l'amiable, nécessitant la consignation du montant de l'indemnisation à la trésorerie générale et aboutissant à la publication d'un décret d'expropriation.

□ Conditions préalables pour le démarrage des travaux

Il est primordial qu'avant le démarrage des travaux, l'ensemble des documents légaux d'acquisition des terrains soient établis, tous les ayants droits soient indemnisés et la prise de possession des terrains soient effectuées.

Aucun sous-projet ne pourra être financé sans que le problème du foncier ne soit résolu au préalable et que les personnes affectées ne soient entièrement compensées et indemnisées. La compensation des ayants droits devra être suffisante pour leur garantir au minimum un niveau de vie et des moyens de subsistance équivalents à leur situation initiale. Cette question concernera aussi bien les propriétaires que les personnes occupant un terrain ou un immeuble sans titre de propriété (locataires, occupants non autorisés, etc.).

□ Traitement des plaintes et prévention des conflits

En cas de désaccords ou de non-respect des clauses légales des actes d'acquisition de terrain, la CL doit enregistrer et traiter les doléances et les plaintes des ayants droits conformément aux dispositions applicables au niveau de la commune (voir Guide sur les mécanismes de gestion des plaintes).

Dans le cas d'occupation provisoire de terrain, si le problème évoqué dans la plainte (ex : dégâts, dépassement des délais) n'est pas réglé au niveau de la CL, les plaignants peuvent tenter un procès à l'administration auprès des tribunaux compétents pour la restitution de leur terrain et être indemnisés. Dans le cas de déclenchement des procédures d'expropriation, les propriétaires peuvent saisir les tribunaux, qui détermineront par jugement le montant de l'indemnisation.

□ Procédures de suivi des opérations foncières

Le but du suivi est :

- d'assurer le retour d'information sur les activités réalisées;
- d'identifier suffisamment à l'avance les problèmes et difficultés; et
- d'engager à temps les mesures correctives et les ajustements nécessaires pour y pallier.

Le responsable des aspects environnementaux et sociaux, désigné à cet effet au niveau de chaque CL (voir Guide sur la gestion environnementale et sociale), sera le Point focal pour tout ce qui a trait aux questions foncières, relevant de la CL concernée. Il assurera notamment :

- la vérification des critères sociaux relatifs à l'éligibilité des sous projets (listes de vérification);
- le suivi de l'avancement et de l'efficacité des acquisitions de terrains (enquêtes et études foncières, consultations des personnes affectées, établissements d'actes légaux, indemnisation et compensation effectives, etc.);
- l'évaluation de la nouvelle situation des personnes déplacées et compensées pour leurs pertes de revenus, de logements, d'accès aux ressources naturelles, etc.
- la préparation des rapports trimestriels de suivi à transmettre régulièrement à la CPSCCL ;
- le recrutement de spécialistes, en cas d'absence de compétences ou de capacités insuffisantes de la CL.

Un bon suivi permettra à la CL de disposer à temps des informations nécessaires et agir de manière précoce pour régler toutes les questions foncières avant le démarrage des travaux et prévenir les éventuels conflits sociaux qui peuvent apparaître au moment de la réalisation des sous projets.

D. DOCUMENTATION REQUISE POUR LES ACQUISITIONS DE TERRAINS

La documentation requise pour l'acquisition foncière dans le cadre d'un sous projet est décrite dans les sections qui suivent.

Formulaire à remplir en cas de cession volontaire

Description des parcelles, mode d'acquisition et Information							
Parcelle n°	Statut juridique	Surface en m ²	Utilisation	Type d'acte	Information sur les ayants droits/et ou propriétaires	Date	
Nb Total		Total surface					

Formulaire à remplir en cas d'acquisition à l'amiable

Description des parcelles				Mode d'acquisition, information et montant						
Parcelle n°	Statut juridique	Surface en m ²	Utilisation	Type d'acte	Information sur les ayants droits/et ou propriétaires	Date	Montant provisionnel	Montant définitif	Date	Observations
Nb Total		Total surface					Montant total	Montant total		

Formulaire à remplir en cas d'occupation temporaire

Description des parcelles			Mode d'acquisition, information et montant				Indemnisation				
Parcelle n°	Superficie de la parcelle endommagée et ou occupée	Statut foncier	Durée d'occupation	Type de culture pratiquée	Nom d'ayants droit	Statut	Prix fixé par ha	Montant fixé de l'indemnisation	Montant reçu	Date de réception	Observations
Nb Total					Nb Total			Montant total	Montant total		

Plan de réinstallation à préparer en cas d'occupations ou de constructions irrégulières

En cas d'occupations ou de constructions irrégulières, il n'est pas question d'indemniser les PAPs pour des occupations foncières illicites. Par contre, pour des raisons d'équité sociale, les investissements

engagés par les PAPs sur des terrains occupés de manière illicite devraient leur être remboursés et les PAPs devraient être assistés dans leur recherche de lieux d'occupation alternatifs. Si requis, les PAPs devraient bénéficier de mesures de soutien du revenu pour leur permettre d'assurer leur transition sur un nouveau site. À cet effet, il est recommandé que la CL prépare un Plan abrégé de réinstallation dont les étapes, modalités et conditions de mise en œuvre sont résumées ci-dessous :

- un recensement des personnes affectées et une évaluation de leurs pertes
- une enquête socio-économique portant un accent particulier aux personnes vulnérables
- une description des mesures d'appui et de soutien du revenu (si applicables) qui seront mises en place pour soutenir le déplacement des PAPs
- une synthèse des consultations avec les personnes affectées sur les alternatives acceptables
- les responsabilités institutionnelles pour la mise en œuvre et les procédures de gestion des plaintes
- les modalités de suivi et de mise en œuvre
- un échéancier et un budget.

E. CONSEILS PRATIQUES POUR L'ACQUISITION DE TERRAINS

La réussite de l'acquisition de terrains requiert : i) **une démarche claire, transparente et participative, intégrant les principes de base, définissant les étapes, les procédures, les délais, les responsabilités, et les coûts;** et surtout ii) **une forte implication et participation de la CL dans toutes les étapes du processus de sa mise en œuvre.** Elle est conditionnée par la précision, l'exhaustivité et la fiabilité des informations collectées et utilisées, notamment lors de la détermination de l'emprise du projet, du recensement des PAP, de l'inventaire des biens et des études socioéconomiques.

Certains quartiers, notamment les quartiers défavorisés, sont caractérisés par :

- l'irrégularité de leur statut juridique et la typologie des habitations (logements sommaires), créées le plus souvent sans permis de bâtir, sur des terrains non aménagés et dépourvus des infrastructures de base nécessaires;
- la présence de marchands installés le long des routes et sur l'espace publics sans autorisation des autorités locales concernées.

Des occupants de logements sommaires ou des marchands informels peuvent être déplacés par des sous projets financés par le programme (perte de logement, de sources de revenus et de moyens de subsistance) et doivent être pris en considération, indemnisés et compensés. Il faut les recenser, inventorier leurs biens et analyser leurs conditions de vie et leurs sources de revenus. Il est de l'intérêt du programme et de la CL d'étudier soigneusement ces aspects socioéconomiques pour se prémunir contre les réclamations inattendues, exorbitantes ou fallacieuses d'indemnisation et de compensation, notamment par les faux prétendants. Il est souvent constaté que les personnes affectées recensées ne détenant pas de titres de propriété ou d'autorisation posent moins de problèmes et acceptent facilement les compensations de réinstallation lorsqu'elles sont consultées et intégrées au programme de développement.

Une planification adéquate et une bonne gestion de l'acquisition des terres contribuent au renforcement des impacts positifs sur le développement des activités des personnes affectées, à la prévention des conflits et à l'évitement des retards de réalisation des sous projets.

Il est préférable de regrouper les activités de recensement des personnes affectées, d'inventaire et d'évaluation des biens touchés et les enquêtes socioéconomiques sur le terrain pour, d'une part, réduire leurs coûts et d'autre part prévenir le désintéressement et la démotivation des personnes concernées, généralement constaté après quelques enquêtes successives.

Les procédures de mise en œuvre de l'acquisition de terrain doivent être établies de manière formelle et transparente. Elles doivent :

- favoriser le dialogue et le consensus avec les personnes affectées pour aboutir à des accords à l'amiable;
- ne recourir à l'expropriation qu'en dernier ressort, en cas d'échec de toutes les tentatives possibles d'accord à l'amiable et en l'absence d'autres alternatives réalisables pour le sous projet.

L'information et la participation du public permettent de rassurer les personnes affectées quant à la sauvegarde de leurs droits et les rendre plus confiantes dans le processus d'acquisition de terres et les retombés positifs du projet et créer un climat de confiance facilitant le dialogue et favorisant le consensus. **Globalement, toutes les questions relatives à l'acquisition des terres doivent être résolues avant le démarrage des travaux.**

La liste ci-dessous comprend une série de conseils pratiques pour réussir l'acquisition de terrains.

☐ Identification et conception des sous projets :

- Éviter sinon réduire au maximum, l'acquisition de terres privés et le déplacement de personnes.
- L'analyse des alternatives de site et de conception des sous projets revêt à cet égard une importance majeure (voir Guide sur la gestion environnementale et sociale).

☐ Délimitation de l'emprise du projet :

- Établir une cartographie thématique des terrains qui seront occupés par le projet de manière provisoire et permanente, pendant la phase de construction et d'exploitation.
- Bien définir et décrire l'occupation des terres : par exemples, zones résidentielles, zones agricoles, activités industrielles et commerciales, terrains occupés ou exploités sans autorisation, etc.

☐ Recensement des personnes affectées :

- Engager suffisamment à l'avance le recensement des personnes, des communautés et des activités existantes dans l'emprise du projet selon un échéancier fixé, précédent la période pendant laquelle les réactions au projet ou ses effets commencent à se sentir (Par exemple, avant le démarrage des travaux).
- Assurer une surveillance sur terrain pour empêcher des éventuelles installations non autorisées.
- L'échéancier déterminé servira de date butoir, au-delà de laquelle aucune indemnisation ne sera accordée aux nouvelles personnes installées de manière illicite sur le site (ex : les squatteurs).

☐ Inventaire des biens, sources de revenu des personnes recensées :

- Logements construits avec et sans autorisations.
- Terrains agricoles cultivés, nature et superficie des cultures, nombre d'arbres.
- Postes d'emploi par activités commerciales, industrielles, agricoles.
- Locaux commerciaux autorisés, installations illicites, squatteurs.
- Ressources naturelles (ex : point d'eau) et services et équipements publics.

☐ Études socio-économiques (enquête foncière, plans parcellaires, évaluation des impacts sociaux, définition des mesures d'indemnisation et de compensation, évaluer les montants, le calendrier et les responsabilités de mise en œuvre) :

- Partir des résultats du recensement et de l'inventaire.
- Fournir des informations complètes sur les propriétés et les revenus des personnes affectées.
- Tenir compte des problèmes et des besoins des individus au sein d'une même communauté, qui ne sont pas forcément les mêmes.
- Fournir une évaluation quantitative et qualitative des impacts négatifs de l'acquisition des terres (déplacement physique de personnes, dégradation des moyens de subsistance, perte de revenus, d'emplois des personnes affectées ou dépendant des terres à acquérir, y compris les squatteurs, que ce soit de manière provisoire ou permanente).
- Étudier les différentes possibilités d'indemnisation et de compensation pour permettre aux personnes affectées de choisir celles qui leur conviennent le mieux (ex : dans le cas de restriction d'accès aux points d'eau, services et équipements publics, etc., prévoir des alternatives possibles pour assurer la continuité de l'accès et atténuer les impacts négatifs sur les personnes concernées).

☐ Implication du public dans la prise de décision

- Mener des consultations avec les parties concernées tout au long du processus, particulièrement lors de la préparation du PAI, des études préliminaires, de faisabilité et du PGES (voir Guide sur la consultation publique).
- Prendre en considération leurs besoins dans la conception du plan d'acquisition.
- Engager les négociations pour rapprocher les points de vues sur la nature des compensations et le montant d'indemnisation et tendre vers des règlements à l'amiable de l'acquisition des terres.

- L'information et la consultation du public doivent être faites dans la langue (l'arabe par exemple) et dans des lieux accessibles aux personnes affectées (P.ex., au niveau des quartiers pour les grandes communes).

Établissement des actes légaux :

- Chaque acquisition de terrain privé, de manière permanente ou provisoire, doit faire l'objet d'un document signé définissant les droits et les obligations de chaque partie ainsi que les modalités et les conditions de sa mise en œuvre (calendrier, montants des indemnités, nature des compensations, etc.).
- Exemple d'actes légaux :
 - Contrat de cession volontaire;
 - Autorisation ou accord d'occupation temporaire;
 - Contrat d'achat;
 - Décret d'expropriation, consignation des montants d'indemnité, autorisation de prise de possession des terrains;

Mise en application des actes légaux établis :

L'indemnité et la compensation des personnes affectées doivent être effectuées conformément aux conditions et modalités fixées. Par exemple :

- indemnité immédiate ou selon l'échéancier fixé après la signature des contrats d'achats.
- Remise en état des lieux des terrains occupés provisoirement dès la fin des travaux.
- Déplacements et compensation des personnes affectées conformément au calendrier établis dans les accords à l'amiable.
- Etc.

Suivi de la mise en œuvre :

- Bien évaluer les besoins et le coût des activités de suivi et les intégrer dans la gestion globale de l'investissement considéré.
- Inclure dans le contrat travaux les procédures qui doivent être respectées par les entreprises de construction, notamment en ce qui concerne les occupations provisoires des terrains privés, les périodes de déplacement des personnes, d'abattage d'arbres, les saisons de récolte, etc.
- Assurer un suivi régulier de la mise en œuvre de manière synchronisée avec le calendrier global de réalisation des investissements, et synthétiser les résultats obtenus dans des rapports de suivi trimestriel.
- Il est recommandé de poursuivre le suivi au-delà de l'achèvement de l'indemnité et la compensation pour s'assurer de la réussite de l'acquisition de terrains et du rétablissement et de la durabilité des revenus des personnes affectées, particulièrement dans le cas de déplacements involontaires.

Traitement des plaintes (Voir Guide sur les mécanismes de gestion des plaintes)

- Traiter les plaintes en privilégiant les négociations en vue de parvenir à un consensus avec les plaignants.
- Analyser les résultats et les conclusions de traitement des plaintes et ajuster le processus en conséquence (P.ex. Ajustement du calendrier ou des tranches de paiement des indemnités, informer le plaignants des voies de recours en cas d'absence de consensus, etc.)

CONCLUSION

L'acquisition de terrains privés constitue un volet important de l'évaluation des impacts sociaux des projets. Elle doit être soigneusement menée par la CL de manière synchronisée avec l'ensemble des activités de préparation et de mise en œuvre du sous projet, en conformité avec la législation nationale et les exigences du MT. Pour sa mise en œuvre, des procédures formelles doivent être établies et respectées par les différents intervenants.

Lorsque les acquisitions de terrains s'avèrent nécessaires, elles devront se faire sur la base de consultations avec les personnes affectées. Le recours à l'expropriation ne doit être envisagé qu'en cas d'absence d'autres solutions faisables et d'impossibilité d'aboutir à des accords à l'amiable. Les accords à l'amiable doivent s'appuyer sur une évaluation de la valeur de remplacement sur le marché des actifs perdus.

A cet égard, le programme a mis à la disposition des CL les moyens nécessaires pour les aider à comprendre les procédures d'acquisition de terrains, renforcer leurs capacités et assurer convenablement la réalisation de leurs PAI en conformité avec les principes et les objectifs du PDUGL. Il s'agit notamment des éléments suivants :

- ☞ Le MT qui constitue le document de référence pour l'application des procédures d'évaluation environnementale et sociale des investissements communaux ;
- ☞ Le MOP qui décrit les modalités et les conditions de mise en œuvre du PDUGL et qui intègre les procédures du MT.
- ☞ Les guides pratiques qui constituent des documents de formation et d'aide à la compréhension et l'application du MT ;
- ☞ La formation et l'assistance technique pour renforcer les compétences des CL en matière d'approche participative, d'évaluation environnementale et sociale des projets et de gestion des plaintes ;
- ☞ Le recrutement de consultants pour aider les CL à bien préparer les PGES et assurer le suivi de leur mise en œuvre.

A titre de rappel, la liste ci-dessous récapitule les principales mesures qui doivent être respectées, telles que prévues par le MOP et le MT.

Étapes	Procédures	Responsabilités	Calendrier
Étape 1	Détermination de l'éligibilité et information des ayants droit	Exécution par les CL	Lors de la préparation du PAI
Étape 2	Détermination du montant de l'indemnisation		Lors des études de faisabilité
Étape 3	Établissement des contrats d'acquisition et des actes légaux de cession et d'AOT (Arrêté d'Occupation Temporaire)		Lors des études de conception
Étape 4	Indemnisation des ayants droit		Avant le démarrage des travaux
	Traitement des plaintes et des conflits		Pendant les étapes 1 à 4
	Suivi des opérations foncières		

Annexe 1 : Cadre juridique régissant l'acquisition de terrains

➤ Cadre juridique tunisien

- La loi tunisienne met l'accent sur la cession volontaire de biens, la compensation, l'acquisition amiable, l'occupation temporaire et l'expropriation de parcelles de terres.
- Les textes fondamentaux les plus récents sont les suivants :
 - Le régime foncier et domanial : la loi 2003-26 du 14 avril 2003 sur les modalités d'occupation des terres et d'expropriation de biens pour cause d'utilité publique, modifiant 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 en République Tunisienne.
 - Son application par le Décret n°2003-1551 du 2 Juillet 2003, fixant la composition et les attributions et les modalités de fonctionnement de la commission de reconnaissance et de conciliation en matière d'expropriation.
- Les dispositions de la loi Tunisienne n° 2003-26 du 14 avril 2003 portant refonte de la législation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique met l'accent sur une procédure qui comporte les étapes suivantes : (i) La déclaration d'utilité publique ; (ii) l'enquête publique dite expertise ; (iii) les travaux de la Commissions de Reconnaissance et de Conciliation (CRC); (iv) le rapport de la CRC qui indique les propriétés à exproprier et la fixation des indemnités ; (v) sa publication ; (vi) la cession amiable ; (vii) la révélation des personnes absentes ou en opposition ; (viii) le décret d'expropriation ; (ix) le paiement de l'indemnité aux bénéficiaires ; et (x) la possession du bien. Ce sont les étapes qui sont suivies dans le cadre de ce projet.

➤ Compensation

- **Occupation temporaire** : Pour la réalisation de certains travaux, la loi prévoit une indemnisation afin de couvrir les dégâts faits aux cultures, aux arbres, aux constructions, ... L'*Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT)* s'accompagne également de la nécessité de remettre la parcelle en état à la fin des travaux. Pour un règlement 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). Autrement, dans le cas où il n'y a pas d'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.
- **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.
- **Acquisition amiable** : Dans le cas des acquisitions faites à l'amiable, deux cas de figure se présentent : (a) Acquisition à titre gratuit (au dinar symbolique) ; (b) Acquisition moyennant une indemnisation. 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'État. Cette option peut être proposée au propriétaire cédant dans la mesure où la disponibilité en terre le permet.
- **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.

➤ **Évaluation des biens**

- **Occupation temporaire** : L'évaluation des dégâts causés aux arbres dans le cadre de l'occupation temporaire d'une parcelle peut être faite par les services régionaux compétents 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.
- **Cession** : L'évaluation des biens n'a pas lieu pour une cession à titre gratuit.
- **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 fixera le prix de la parcelle sur la base de sa valeur vénale et fiscale.
- **Expropriation** : S'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'État, 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.

➤ **Formalisation de l'accord**

- **Occupation temporaire** : 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. Cependant, il est vivement recommandé d'établir une autorisation formelle délimitant le terrain à occuper et l'état dans lequel se trouve, la nature des travaux qui y seront effectués et la date et la durée de l'occupation provisoire ainsi que l'obligation de la remise en état des lieux.
- **Cession volontaire** : La procédure de cession volontaire de terrains 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.
- **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.

➤ **Voies de recours**

- **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.
- **Acquisition amiable et 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 saisie. 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.