

RP495

REPUBLIQUE DE GUINEE

---

MINISTERE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

---

TROISIEME PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN PHASE 2

---

**CADRE DE POLITIQUE DE REINSTALLATION DES  
POPULATIONS DEPLACEES**

**RAPPORT FINAL**

**DECEMBRE 2006**

## TABLE DES MATIERES

LISTE DES PRINCIPALES ABREVIATIONS .....	5
EXECUTIVE SUMMARY .....	6
RESUME EXECUTIF .....	11
INTRODUCTION.....	11
DESCRIPTION DU PROJET.....	11
IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES PERSONNES ET LES BIENS .....	12
CADRE JURIDIQUE ET INSTITUTIONNEL .....	12
PRINCIPES, OBJECTIFS ET PROCESSUS.....	13
DROITS A COMPENSATION/REINSTALLATION .....	14
EVALUATION DES BIENS ET TAUX DE COMPENSATION.....	14
GROUPE VULNERABLES.....	14
MECANISMES DE REDRESSEMENT DES GRIEFS .....	14
SUIVI ET EVALUATION.....	14
CONSULTATION ET DIFFUSION DE L'INFORMATION.....	16
RESPONSABILITES POUR LA MISE EN ŒUVRE .....	16
BUDGET ET FINANCEMENT .....	16
1.1 Contexte .....	17
1.2 Objet de la Mission.....	18
1.3 Méthodologie.....	18
1.4 Objet du rapport.....	19
1.5 Définitions.....	19
1. DESCRIPTION DU PROJET .....	22
2.1 Objectifs et justification du Projet.....	22
2.2 Composantes principales du Projet .....	22
2.3 Information de base sur les communes urbaines cibles .....	24
3 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES PERSONNES ET LES BIENS.....	30
3.1 Vue générale.....	30
3.2 Impacts par type de sous projet .....	30
3.3 Tentative d'estimation quantitative.....	31
3.3.1 Besoins en terres .....	31
4 CADRE JURIDIQUE ET INSTITUTIONNEL DE LA REINSTALLATION .....	33
4.1 CADRE JURIDIQUE.....	33
4.1.1 Le régime des terres en Guinée.....	33
4.1.1.1 Le Code foncier et domanial.....	33
4.1.1.2 Le Code civil.....	34
4.1.1.3 Le Code de l'Urbanisme.....	34
4.1.1.4 Le Code des Collectivités locales .....	34
4.1.1.5 Le Code des investissements .....	35
4.1.2 Mécanisme légal d'atteinte à la propriété privée .....	36
4.2 Cadre institutionnel.....	38
4.2.1 Organisation administrative générale du pays.....	38
4.2.2 Structures responsables de la gestion des terres et de l'expropriation .....	39
4.3 Les procédures de l'OP.4.12 de la BM et le droit Guinéen .....	41
4.3.1 Présentation de l'OP.4.12 .....	41
4.3.2 Différence éventuelle entre les règles de la BM et la législation guinéenne .....	43
5 PRINCIPES, OBJECTIFS ET PROCESSUS.....	49
5.1 Principes et objectifs.....	49
5.1.1 Principes applicables .....	49
5.1.2 Minimisation des déplacements.....	50
5.1.3 Eligibilité - Ouverture et fermeture de l'éligibilité .....	50

5.1.4 Impacts sur les revenus et assistance à la restauration des revenus .....	51
5.1.5 Indemnisation.....	52
5.1.6 Consultation .....	52
5.1.7 Plaintes et conflits .....	53
5.2 Processus.....	53
5.2.1 Classification des sous-projets en fonction de leur impact sur les personnes et les biens .....	53
5.2.2 Vue générale du processus de préparation de la réinstallation .....	53
5.2.3. Recensement, déplacement et compensation.....	54
5.2.4 Plan d'Action de Réinstallation .....	55
5.2.5 Plan Résumé de Réinstallation.....	57
6 DROITS A COMPENSATION/REINSTALLATION .....	57
6.1 Tableau des droits par catégories d'impacts .....	57
6.2 Application du tableau des droits à des exemples de situations connues dans le Projet ...	57
7 EVALUATION DES BIENS ET TAUX DE COMPENSATION .....	58
7.1 Terre.....	58
7.2 Cultures.....	58
7.3 Bâtiments.....	59
7.4 Pertes de revenus pour les entreprises et activités commerciales informelles .....	59
7.5 Autres.....	59
8 Groupes Vulnérables .....	59
8.1 Identification des groupes vulnérables .....	59
8.2 Assistance aux groupes vulnérables .....	59
8.3 Dispositions à prévoir dans les PAR.....	60
9 Mécanismes de redressement des griefs.....	60
9.1 Types de plaintes et conflits à traiter .....	60
9.2 Mécanisme proposé .....	60
9.2.1 Vue générale .....	60
9.2.2 Enregistrement des plaintes .....	61
9.2.3 Mécanisme de résolution amiable.....	61
9.2.4 Dispositions administratives et recours à la Justice .....	61
10 Suivi et évaluation.....	61
10.1 Objectifs généraux .....	61
10.2 Suivi .....	62
10.2.1 Objectifs et contenu.....	62
10.2.2 Indicateurs.....	63
10.3 Evaluation.....	63
10.3.1 Objectifs.....	63
10.3.2 Processus.....	64
11.CONSULTATION ET DIFFUSION DE L'INFORMATION .....	65
11.1 Consultation sur le cadre de politique de réinstallation .....	65
11.2 Consultation sur les PARs .....	66
11.3 Diffusion de l'information au public.....	66
12. RESPONSABILITES POUR LA MISE EN ŒUVRE .....	67
12.1 Responsabilités .....	67
12.2 Ressources, soutien technique et renforcement de capacités .....	67
13. BUDGET ET FINANCEMENT.....	68
13.1 Mécanismes de financement.....	68
13.2 Estimation du coût global de la réinstallation.....	68
13.3 Procédure de paiement des compensations .....	68
Conclusion.....	69
Bibliographie .....	70
Annexes.....	72
Annexe 1 : Liste des personnes rencontrées.....	72

Annexe 2 : Extraits du Code des Collectivités Locales .....	74
ANNEXE 3: NORMES D’EVALUATION DES TRAVAUX DU BATIMENT .....	81
ANNEXE 4 : FEUILLE SOCIALE DE PROJET .....	84
Annexe 5 : Enquête de recensement .....	84
Annexe 6: Fiche de compensation prévisionnelle .....	95
ANNEXE 7 : Formulaire d’enregistrement des plaintes .....	99
ANNEXE 8 : Accord des négociations d’indemnisation.....	100
ANNEXE 9 : TDR DE L’ETUDE.....	102

## LISTE DES PRINCIPALES ABREVIATIONS

---

CCL	Code des Collectivités Locales
CFD	Code foncier et domanial
CGES	Cadre de Gestion Environnementale et Sociale
CPAR	Conseil Préfectoral pour l'Aménagement et l'Urbanisme
CPD	Comité Préfectoral de Développement
CPRP	Cadre de Politique de Réinstallation des Populations
CRAU	Conseil régional pour l'Aménagement et l'Urbanisme
CRD	Communauté Rurale de Développement
CU	Communes Urbaines
CVS	Cellule d'Entretien Voirie Secondaire
DATAR	Direction Nationale de l'Aménagement du Territoire et de l'Action Régionale
DNER	Direction nationale de l'Entretien routier
DNIR	Direction nationale des investissements routiers ;
DOCAD	Direction Nationale des Domaines et du Cadastre
DUIUR	Direction nationale de l'Urbanisme et des Infrastructures urbaines
EUPD	Entraide Universitaire pour le Développement ( ONG)
MGDU	Mission Générale pour le Développement Urbain
MUH	Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat
OMD	Objectifs du Millénaire pour le Développement
PAD	Plan d'Aménagement Détaillé
PDAR	Plan Directeur d'Aménagement Régional
PAM	Programme d'ajustement municipal
PDU3-2	Phase 2 du Troisième Projet de Développement urbain
PIP	Programme d'Investissement prioritaire
RADES	Réseau des Associations pour le Développement de l'Environnement et de la Réhabilitation Sociale
RNU	Règlement national d'Urbanisme
SDU	Schéma Directeur d'Urbanisme
SNAT	Schéma national d'Aménagement du Territoire
SPTD	Service public de Transfert des Déchets
SRP	Stratégie de Réduction de la Pauvreté
STC	Servies Techniques Communaux
SDU	Schéma Directeur d'Urbanisme
TDR	Terme de référence
UCP	Unité de Coordination du projet
USD	Dollars américains

## **EXECUTIVE SUMMARY**

---

### **Introduction**

It is the third Urban Development Project (PDU) of Guinea, financed by the World Bank. This program is being implemented in the framework of a decentralisation process initiated since 1985. Presently Guinea has 38 urban townships (UC), 303 rural communities for development (CRD). The PDU3 project's terms are double fold, and its second phase which is being prepared aims at consolidating advantages by setting infrastructures and a support to reinforce urban townships, and more particularly the targeted ones.

The Populations Resettlement Political Framework (CPRP) of the 2<sup>nd</sup> phase of PDU3 is charged of the clarification of rules, principles, procedures and objectives of population's resettlement, through a definition of land ownership regime and mechanisms of population withdrawal from land. It has to identify populations who are likely to be affected by resettlement measures. This mission is exercised on the base of national texts and mechanisms defined in the framework of the BM OP. 4.12 Operational policy.

The report starts with a definition of included terminologies, and tackles the following issues: Project description; the project's potential impact on persons and their possessions; Legal and institutional framework of resettlement; principles, objectives and process; Right to compensation rates assessment; vulnerable groups; Mechanisms of wrongs rectification; Follow-up and assessment; Consultation and information diffusion; Responsibilities for the implementation; Budget and financing; nine (9) technical annexes are joined to the document.

### **Project Description**

The 2<sup>nd</sup> phase of PDU3 is implemented under the cover of the Ministry of Urbanism and Habitat, through the project's management unit. The project's objectives are the following: a) To better the living conditions of Conakry urban populations; b) To create an ideal environment for planning, financing and a sustainable management investments and prior services in the country's big urban centres; c) Municipalities' capacity reinforcement.

This project relies on the three following components: (I) **Conakry City Contract**; (II) **Interior cities contracts** ; (III) **Institutional support**, enabling the project to implant infrastructure; to secure collective socio-economic equipments and trading equipments to allow the chosen urban townships to display correctly; competences devoted to them. The eligible investments within the components are presented as follows;

#### **Components**

Conakry town contract (Achievement of Communal equipment; opening up of handicapped districts; solid wastes management)

Interior towns contracts (Achievement of communal equipments; opening up of handicapped districts)

Institutional Support

#### **Sub- projects**

Road works; public lighting; city halls; used waters evacuation works; works for protection against floods; preparation of a site for refuse transfer

Read works; public lighting; used waters evacuation works; works for protection against floods; classrooms building; building and rehabilitation of markets; realisation of cars stations (cars parks)

Training of local agents; bettering of communal budgetary documents; funds for the transfer towards local communities; bettering of urban planning; etc

**Potential Impacts of the Project on Persons and Possessions**

The PDU3’s intervention in different urban townships has impacts depending on the nature of interventions:

Impacts concerning the lands or means of existence are listed in the following table

Type of Work	Activity	Rehabilitation	Building
Infrastructure	Urban townships infrastructures development	Road works Public lighting	Main roads reshaping
Administrative Equipments	Building of adapted administrative structures	City hall School foyers	City hall
Socio-collective	Blossoming of youth and vulnerable groups	School equipments	Classrooms multifunctional play grounds
Trading equipments	Public places modernisation	Markets cars stations	Markets cars stations
Environmental projects	Bettering of life quality	Preparation of household wastes transfer zones; Rehabilitation of rain waters draining gutters	Used waters evacuation works; Protection works

A quantitative estimation revealed the following total land needs:  
TOTAL LAND NEEDS: 179.700 square meters

The total numbers of shifted persons, mainly temporarily is as follows:  
TOTAL OF SHIFTED PERSONS: 5.850 persons

However, solutions have been proposed to avoid or minimise the shifting.

**Legal and Institutional Framework**

In Guinea, Land issues are regulated by a good deal of texts already presented: The Constitution; the domanial and land code; the Guinea Civil Code; the Urbanism Code; the Local Communities Code. The right to own is guaranteed, and public authorities have devised mechanisms against property abuse: expropriation due to public interest with its procedures regulated from the administrative stage to the contentious one; limitation of ownership rights for territorial development sakes, and ownership right limitation because of servitudes. The rate of compensation in case of expropriation is regulated by many texts.

The Institutional framework of reinstallation mainly relies on the Ministry of Economics and Finances, and the Ministry of Urbanism and Habitat through their varied technical services. A comparison of OP4.12 to Guinea expropriation right helped reveal some concordances and some differences as well.

What they have in common is: Limit date for eligibility (CUT-OFF DATE) ; Type of payment

The most important points of divergence are as follows: eligibility to a compensation; irregular occupation; follow-up and assessment; economic rehabilitation; reinstallation costs; People Affected by the Project (PAP) removal; vulnerable groups; constitution; compensation alternatives.

Obviously, differences are more important between the Guinean Legislation and OP.4.12 of the World bank. But, reconciliation possibilities exist, if the evolution of the State’s intervention mode in reinstallation is considered.

## **Principles, Objectives and Procedures**

Generally, projects financed by the first stage of PDU 3 don't cause populations shifting. However, building a City Hall in areas occupied by populations, or rehabilitating a cars station can create populations temporary shifting from their homes.

The 2<sup>nd</sup> phase of PDU 3 will ask urban townships to respect the following principle: assistance to vulnerable people; base the resettlement on equity and transparency; compensations must be equal to undergone harm, make populations enjoy assistance in their withdrawal; minimize disturbances in accordance with OP4.12.

In this framework, eligibility to compensation doesn't concern only those enjoying formal rights on land. A dead line is fixed from the beginning of census operations. PDU3-2 activities have an impact on the income of the following persons: those located on public works' servitudes; people whose economic activities are in public places; people living illegally (irregularly) on places to be used as multifunctional grounds. This explains the presence of restoration and reinstallation measures. In fact, compensation must cover the total harm (prejudice) due to loss of land; loss of structures and infrastructures; loss of income; loss of right and agricultural loss.

In the process of resettlement, under projects should be classified according to their impact on persons and possessions. All reinstallation operations must follow precise measures to be implemented by the responsible of PCU.

To succeed the operations of displacing people in the framework of the 2<sup>nd</sup> phase of PDU3 it is necessary to have a policy allowing the development of such a project in the best conditions and in reasonable terms in the one hand, and assure that the advantages and rights of affected people are respected; and provided that they get a just compensation.

The 2<sup>nd</sup> phase of PDU3 must get a Resettlement Action Plan (RAP) ready, anytime more than 200 persons are affected by a given under-project and a Brief Resettlement plans if affected persons range between 50 and 200.

Once approved by urban townships, involuntary resettlement plans will be submitted to a final selection process by the Project Coordination Unit of PDU3 which makes sure that no individual or household is shifted without receiving compensation, and that resettlement sites are prepared and available for affected individuals and households.

The RAP should include the following information: the Populations census; an estimation of physical and economic impacts of the under project; the socio-economic profile of PAP and other complementary information. As for the Summarized Resettlement Plan, it will comprise the following elements: The result of basic census and a socio-economic enquiry; Rates and modalities of compensation; Political rights linked with any additional impact; Description of resettlement sites and amelioration programs or means of existence restitution; Time-table of resettlement activities implementation; Detailed costs estimation.

## **Rights to Compensation / Resettlement**

The following table presents the rights according to types of impacts

<b>Impacts</b>	<b>Eligibility</b>	<b>Compensation</b>
Loss of land	Formal land title; traditional property; Anarchic occupation	Rehousing; financial compensation, food aid
Loss of permanent buildings	Destroyed buildings' owners	Payment of reinstallation costs
Loss of precarious building	Destroyed buildings' owners	Integral value replacement
Agricultural loss	Owner or Farmer	Supply of plantation patches and entrants and new land

### **Possessions and Compensation Rates Estimation**

The estimation is done on the base of acquired value, corresponding to current value. These estimations concern the land, agriculture, buildings, income loss for companies and abstract commercial activities and other possessions.

### **Vulnerable Groups**

The identification of vulnerable groups reveals: a quantity of women higher than men's: a younger population, an existence of handicapped persons. For this reason a specific assistance for these groups is needed; in the framework of populations resettlement implementation policy. These measures should, in fact, be taken into account in the RAP.

### **The Wrongs Redemption Mechanisms**

Many identified types of conflicts should be considered. To put off these conflicts, non judiciable mechanisms are preferred to legal ones which are more formal and should be a last recourse.

### **Follow up and Assessment**

The PCU, supported by urban townships' technical services, is charged of the management of all the program's aspects related to resettlement. It will be helped by a follow-up and assessment division, which must be fairly representative of interests to be safeguarded. The follow-up should be done through a periodical and continuous monitoring, and rely on information supplied by the structure charged of compensation. All information got from this source will be given to the WB. The follow-up will help to know if all RAP are compensated, withdrawn and resettled in rather short terms. The content of the follow-up is social; economic and technical, and concerns vulnerable persons, complaints and conflicts treatment and PAP assistance. Global indicators completed by socio economics ones are drawn up for this sake.

Assessment will be realized on the base of referential documents. Its objective is to present the following assessments: conformity of execution with objectives and methods of PAR and Brief Resettlement plans; concordance of the law with national texts and the operational policy of OP.4.12; implementation procedures for compensation and resettlement; along with their adequacy with undergone loss; resettlement program's impact on incomes, on standards of living and means of existence; the assessment also defines remedial measures to be eventually taken in case of resettlement. In this process, assessment will be realized in two phases: at the end of resettlement operations and if possible two years later.

The following indicators will be implemented:

#### **OBJECTIVELY VERIFIABLE INDICATORS (OVI) according to the operation type**

Operation type	Follow up
Limited reinstallation (Resettlement)	Participation Compensation New site identification Shifting process Resettlement process Economic rehabilitation process (if necessary ) Resolution of all legitimate wrongs (grieves) PAP satisfaction

	Participation
	Compensation negotiation,
	New site identification,
	Shifting process,
General Resettlement	Economic rehabilitation process (if necessary),
	PAP Satisfaction
	District reorganization
	Institutional Framework
	Participation
	Relocation without commercial loss
Temporary resettlement	Temporary site, normal sale
	Reoccupation of the former place without commercial loss
	Number of complaints and their resolution
	PAP Satisfaction

### **Consultation and Information Diffusion**

The Populations participation in the planning and implementation process of the resettlement plan is one of WB exigencies (priorities). Alinea 2b of OP.4.12 of WB has this precision:

*The Populations should be consulted in a positive manner and should get opportunities of participating in the planning and implementation of resettlement programs.*

Challenges to be faced concern not only persons to be resettled, but the implementation of the program's activities. It is necessary to take enough time, to consult all involved actors, and make sure mechanisms assuring their real involvement in the implementation of PDU3-2 are set-up. Information and consultation are organized in a way allowing populations to be involved at all levels of resettlement process provided that all steps of consultation are respected. This information will be given to the concerned persons and to WB through adequate channels.

### **Implementation Responsibilities**

The success of the compensation project will mainly depend on the adopted system and the definition of role and liabilities of involved institutions. The compensation plan implementation will be under cover of MUH which will choose the PCU as a go-between between MUH, the compensation committee, the township and PAPs. Training session in OP.4.12 will be organized.

### **Budget and Funding**

A detailed budget for plan implementation will be drawn up and integrated in PAR. This budget is agreed upon by the urban township and any other structure active in the funding of the project. The global cost estimation of resettlement and compensation will be defined during socio economic studies. MUH will have to fund compensation due to resettlement, through DOCAD and MGDU.

As for the shifting of people from their dwelling places, its temporary aspect should be explained to 80% of 5850 persons likely to be affected. For the time being, the displacement cost can be estimated 1.185.600 USD calculated on the base of estimation of surfaces needed for the implementation of under-projects (540 000\$) and affected populations (877500 \$).

The PDU3-2 Coordination Unit will prepare the resettlement and compensation budget, according to management and market offers procedures of the project. This budget will be submitted to the Ministry of Urbanism and Settlement (Habitat) for approval and execution.

The drawn up compensation procedure will allow the identification of benefactors; will compensate individually the PAP, get resource persons involved, diffuse broadly scheduled dates for compensation, and realize one compensation per zone.

### INTRODUCTION

La Guinée en est à son Troisième Projet de Développement urbain (PDU) financé par la Banque mondiale. La mise en œuvre de ce programme se déroule dans le cadre d'un processus de décentralisation qui a été entamé à partir des années 85. Ainsi, la Guinée compte aujourd'hui 38 communes urbaines (CU) et 303 communautés rurales de développement (CRD). Le PDU3 est un projet en deux phases, qui, dans cette seconde phase en cours de préparation, entend consolider ses acquis en mettant en place des infrastructures et un appui pour renforcer les communes urbaines, et plus particulièrement celles qui sont ciblées.

Le Cadre de Politique de Réinstallation des Populations (CPRP) du PDU3-2 a pour but de clarifier les règles, principes procédures et objectifs de la réinstallation des populations, à travers la détermination du régime foncier et les mécanismes de retrait des terres des populations. Ce qui devra se traduire par l'identification des populations susceptibles d'être affectées par les mesures de réinstallation. Cette mission est exercée en se fondant sur les textes nationaux et sur les mécanismes prévus dans le cadre de la politique opérationnelle de la BM OP.4.12.

Le rapport qui est précédé d'une définition des termes utilisés, traite des questions suivantes : description du projet ; Impacts potentiels du projet sur les personnes et les biens ; Cadre juridique et institutionnel de la réinstallation ; Principes, objectifs et processus ; Droit à compensation/réinstallation ; Evaluation des biens et taux compensation ; Groupes vulnérables ; Mécanismes de redressement des torts ; Suivi et évaluation ; Consultation et diffusion de l'information ; Responsabilités pour la mise en œuvre ; Budget et financement. 9 annexes techniques complètent le document.

### DESCRIPTION DU PROJET

Le PDU3-2 est mis en œuvre sous la tutelle du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, à travers une Unité de Coordination du Projet. Le projet se fixe les objectifs suivants : a) l'amélioration des conditions de vie de la population urbaine de Conakry b) la création d'un environnement propice à une programmation, à un financement et à une gestion durable des investissements et des services prioritaires dans les grands centres urbains du pays. c) renforcement des capacités des municipalités

Ce projet s'appuie sur trois composantes : (I) **Contrat de ville de Conakry**, (II) **Contrats des villes de l'intérieur**, (III) **Appui institutionnel**, à travers lesquelles sera favorisé la mise en place d'infrastructures, d'équipements socio-économiques collectifs et d'équipements marchands pour permettre aux communes urbaines retenues d'exercer correctement les compétences qui leur sont dévolues. Les investissements éligibles dans le cadre de ce projet se déclinent de la manière suivante :

#### Composantes

Contrat de ville de Conakry (gestion des déchets solides ; désenclavement de quartiers défavorisés ; réalisation d'équipements communaux).

Contrats de villes de l'Intérieur (Réalisation d'équipements communaux ; désenclavement de quartiers défavorisés)

Appui institutionnel

#### Sous-projets

Voirie ; éclairage public ; centre d'Etat civil ; ouvrages d'évacuation des eaux usées ; ouvrages de protection contre les crues ; aménagement zone de transfert d'ordures

Voirie ; éclairage public ; construction d'ouvrages d'évacuation des eaux usées ; ouvrages de protection contre les crues ; Construction de salles de classe ; Construction et réhabilitation de marchés ; Construction de gares routières

Formation des agents des collectivités locales ;

Amélioration des documents budgétaires communaux ; fonds de transfert pour les collectivités locales ; amélioration de la planification urbaine ; etc.

## IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES PERSONNES ET LES BIENS

L'intervention du PDU3 dans les différentes communes urbaines a un impact en fonction des interventions : Les impacts qui concernent les terres ou les moyens d'existence sont présentés dans le tableau suivant :

Type de travaux	Activité	Réhabilitation	Construction
Infrastructures	Développement des infrastructures des communes urbaines	Voirie Eclairage public	Reprofilage des artères
Equipements administratifs	Construction de structures administratives adaptées	Centre d'Etat civil Foyers des établissements scolaires	Mairie
Equipements collectifs	socio- Epanouissement de la jeunesse et des groupes vulnérables	Equipements Ecole	Salles de classe Terrains multi-fonctionnels
Equipements marchands	Modernisation des lieux de regroupement	Marchés Gares routières	Marchés Gares routières
Projets environnementaux	Amélioration de la Qualité de la vie	Aménagement de zones de transfert de déchets domestiques ; réhabilitation de caniveaux de drainage des eaux pluviales	Ouvrages d'évacuation des eaux usées Ouvrages de protection

**La tentative d'estimation quantitative a dégagé le total des besoins en terre suivant :**

<b>TOTAL DE BESOINS EN TERRE : 179 700 M2</b>
---

Le total des personnes déplacées surtout temporairement suivant :

<b>TOTAL PERSONNES DEPLACEES : 5850 personnes.</b>
--

Toutefois, des alternatives ont été envisagées pour éviter ou minimiser le déplacement.

## CADRE JURIDIQUE ET INSTITUTIONNEL

Le régime des terres en Guinée est réglementé par plusieurs textes qui ont fait l'objet d'une présentation : la Constitution ; le Code foncier et domaniale ; le Code civil guinéen ; le Code de l'Urbanisme ; le Code des collectivités locales. Le droit de propriété est garanti et les pouvoirs publics ont prévu des mécanismes d'atteinte à la propriété : l'expropriation pour cause d'utilité publique dont la procédure est réglementée de la phase administrative à la phase contentieuse ; la limitation du droit de propriété dans un but d'aménagement du territoire et la limitation du droit de propriété en raison des servitudes. Les indemnités en cas d'expropriation sont régies par différents textes.

Le cadre institutionnel de la réinstallation fait intervenir essentiellement, le Ministère de l'Economie et des Finances et le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat à travers leurs services techniques compétents.

La comparaison entre l'OP4.12 et le droit guinéen de l'expropriation a permis de faire ressortir des points de convergence et des points de différence :

**Les points qui se ressemblent sont les suivants :** Date limite d'éligibilité (CUT-OFF DATE) ; Type de paiement....

**Les points de divergence les plus importants sont les suivants :** Eligibilité à une compensation ; Occupants irréguliers ; Suivi et évaluation ; Réhabilitation économique ; Coûts de réinstallation ; Déménagement des PAP ; Groupes vulnérables ; Participation ; Alternatives de compensation.

Il apparaît que les points de divergence sont les plus importants entre la législation guinéenne et l'OP.4.12 de la BM. Mais, des possibilités de rapprochements existent au regard de l'évolution du mode d'intervention de l'Etat par rapport à la réinstallation.

## **PRINCIPES, OBJECTIFS ET PROCESSUS**

Les projets financés par le PDU3-2 ne créent pas a priori des déplacements de populations. Toutefois, la construction d'une mairie dans un espace déjà occupé par des populations, ou la réhabilitation d'une gare routière peuvent créer des déplacements temporaires de populations.

Le PDU3-2 demandera aux communes urbaines de respecter les principes suivants : l'assistance aux personnes vulnérables ; fonder la réinstallation sur l'équité et la transparence ; les indemnités doivent être proportionnelles au dommage subi ; faire bénéficier les populations d'une assistance de déménagement ; minimiser les déplacements conformément à l'OP.4.12

Dans ce cadre, l'éligibilité à une compensation ne concerne pas uniquement ceux qui possèdent des droits formels sur la terre. Une date butoir est fixée à partir du démarrage des opérations de recensement.

Les activités du PDU3-2 créent un impact sur le revenu des personnes suivantes : celles qui sont situées sur les servitudes des ouvrages publics ; celles dont les activités économiques sont situées sur des places publiques ; celles qui habitent illégalement dans des endroits qui seront utilisés comme terrains multifonctionnels. C'est ce qui justifie des mesures de restauration et de réinstallation. A cet effet, l'indemnité doit couvrir la totalité du préjudice subi pour les pertes de terrain ; pertes de structures et d'infrastructures ; pertes de revenus ; pertes de droits et pertes de culture.

Dans le processus de la réinstallation, les sous-projets devront être classés en fonction de leur impact sur les personnes et les biens. Toutes les opérations de réinstallation devront suivre des étapes précises que les responsables de l'UCP devront mettre en œuvre.

Pour pouvoir garantir le bon déroulement du déplacement dans le cadre des activités du PDU3-2, il est nécessaire d'avoir une politique permettant le développement d'un tel projet dans les meilleures conditions et dans des délais raisonnables d'une part et d'assurer que les intérêts et droits des personnes affectées soient respectés et qu'elles reçoivent une juste compensation.

Le PDU3-2 doit prévoir un PAR dans toutes les situations où plus de 200 personnes sont affectées par un sous-projet donné et un PSR si les personnes affectées se situent entre 50 et 200.

Une fois approuvé par les communes urbaines, les plans de réinstallation involontaire vont subir un processus de sélection finale par l'Unité de coordination du PDU3-2 qui s'assure qu'aucun individu ou ménage ne soit déplacé avant que la compensation ne soit payée et que les sites de réinstallation involontaire soient préparés et mis à la disposition des individus ou ménages affectés.

Le PAR devra contenir les informations suivantes : le recensement des populations ; l'inventaire des impacts physiques et économiques du sous-projet ; le profil socio-économique des PAP et autres informations complémentaires. Quant au Plan Résumé de Réinstallation, il devra comprendre les éléments suivants : Résultat du recensement de base et de l'enquête socio-économique ; Taux et modalités de compensation ; Droits politiques liés à tout impact additionnel ; Description des sites de

réinstallation et des programmes d'amélioration ou de reconstitution des moyens d'existence ;  
Calendrier de mise en œuvre des activités de réinstallation ; Estimation détaillée des coûts.

## **DROITS A COMPENSATION/REINSTALLATION**

Le tableau suivant présente les droits par catégories d'impacts :

Impacts	Eligibilité	Compensation
Perte de terres	Titre foncier ; propriété traditionnelle ; occupant sans titre	Recasement ; compensation monétaire aide alimentaire
Perte de bâtiments permanents	Propriétaires de bâtiments détruits	Paiement du coût de réinstallation ;
Perte de bâtiments précaires	Propriétaire du bâtiment détruit	Valeur de remplacement intégrale
Perte de culture	Propriétaire ou métayer	Fourniture de plants et d'intrants et nouvelle parcelle

## **EVALUATION DES BIENS ET TAUX DE COMPENSATION**

L'évaluation est faite sur la base de la valeur acquise, qui correspond à la valeur actualisée. Ces évaluations concernent la terre, les cultures, les bâtiments, les pertes de revenus pour les entreprises et activités commerciales informelles et les autres biens.

## **GROUPE VULNERABLES**

L'identification des groupes vulnérables permet de dégager une proportion de femmes plus importante que celle des hommes ; la jeunesse de la population, l'existence de personnes handicapées. C'est ce qui justifie une assistance particulière pour ces groupes dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de réinstallation des populations. Ces mesures sont notamment à prévoir dans le PAR.

## **MECANISMES DE REDRESSEMENT DES GRIEFS**

Plusieurs types de conflits identifiés sont à prendre en charge. Pour résoudre ces conflits, des mécanismes non juridictionnels sont privilégiés, à côté des mécanismes juridictionnels qui sont plus formalistes et qui ne devront être utilisés qu'en dernier recours.

## **SUIVI ET EVALUATION**

L'UCP , appuyée par les services techniques des communes urbaines, est chargée d'assurer la gestion de tous les aspects du programme relatifs à la réinstallation. Elle sera appuyée par une cellule de suivi et d'évaluation dont la composition devra être assez représentative des intérêts à prendre en charge. Le suivi devra être effectué à travers une surveillance continue et périodique et devra s'appuyer sur les informations de la structure chargée de l'indemnisation. Toutes les informations obtenues dans ce cadre seront transmises à la BM. Le suivi permettra de savoir si toutes les PAP sont indemnisées, déménagées et réinstallées dans des délais assez courts. Le contenu du suivi est social, économique et technique, concerne les personnes vulnérables, le traitement des plaintes et conflits et l'assistance des PAP. Des indicateurs globaux complétés par des indicateurs socio-économiques sont élaborés dans ce sens.

L'évaluation sera faite à partir de documents de référence. Elle a pour objectifs de présenter les évaluations suivantes : conformité de l'exécution avec les objectifs et méthodes des PAR et PSR ;

conformité de la loi avec les textes nationaux et la politique opérationnelle de l'OP.4.12 ; procédures mises en œuvre pour les indemnisations et la réinstallation; ainsi que leur adéquation avec les pertes subies ; impact des programmes de réinstallation sur les revenus, les niveaux de vie et les moyens d'existence et les actions correctives à prendre éventuellement en cas de réinstallation. Dans ce processus, l'évaluation sera faite en deux phases : à l'achèvement des opérations de réinstallation et si possible deux ans après l'achèvement des opérations de réinstallation.

Les indicateurs suivants seront mis en œuvre :

INDICATEURS OBJECTIVEMENT VERIFIABLES (IOV) Selon type d'Opération	
Type d'opération	Suivi
Réinstallation limitée	Participation Négociation d'indemnisation, Identification du nouveau site ; Processus de déménagement ; Processus de réinstallation, Processus de réhabilitation économique (si nécessaire), Résolution de tous les griefs légitimes Satisfaction de la PAP
Réinstallation générale	Participation Négociation d'indemnisation, Identification du nouveau site ; Processus de déménagement ; Processus de réinstallation, Processus de réhabilitation économique (si nécessaire), Résolution de tous les griefs légitimes Satisfaction de la PAP Réhabilitation économique Restructuration du quartier Cadre institutionnel
Réinstallation temporaire	Participation Relocalisation sans perte de vente A site provisoire, vente normale Reprise d'ancien local sans perte de vente Nombre de plaintes et leur résolution Satisfaction de la PAP

## **CONSULTATION ET DIFFUSION DE L'INFORMATION**

La participation des populations dans le processus de planification et de mise en œuvre du plan de réinstallation est une des exigences centrales de la BM. L'alinéa 2b de l'OP.4.12 de la BM précise que « les populations devront être consultées de manière constructive et avoir la possibilité de participer à la planification et à la mise en œuvre des programmes de réinstallation ». Les défis à relever ne portent pas tant sur les personnes à recaser que sur la mise en œuvre des activités du programme. Il est nécessaire de prendre suffisamment de temps pour consulter tous les acteurs concernés et veiller tout particulièrement à mettre en place des mécanismes qui garantissent leur implication effective dans la mise en œuvre du PDU3-2. L'information et la consultation sont organisées de telle sorte que les populations puissent être impliquées à tous les niveaux du processus de réinstallation en respectant toutes les étapes de la consultation. Cette information sera transmise aux personnes intéressées et à la BM selon les canaux adéquats.

## **RESPONSABILITES POUR LA MISE EN ŒUVRE**

La réussite du projet d'indemnisation dépendra, dans une large mesure de l'organisation qui sera mise en place et de la définition du rôle et des responsabilités des institutions impliquées. En tant que maître d'ouvrage, la mise en œuvre du plan d'indemnisation sera sous l'autorité du MUH à travers ses services compétents. Le maître d'ouvrage désignera l'UCP pour servir d'interface entre le MUH, le comité d'indemnisation, la commune et les PAP. Des sessions de formation sur le contenu de l'OP.4.12 seront organisées.

## **BUDGET ET FINANCEMENT**

Un budget détaillé pour la mise en œuvre du plan sera établi comme partie intégrante du PAR. Ce budget est accepté par la commune urbaine, en rapport avec toute autre structure intervenant dans le financement du projet. L'estimation des coûts du plan de réinstallation fait partie du coût global du (sous) projet et les coûts liés à la réinstallation sont directement imputables aux pouvoirs publics.

L'estimation du coût global de la réinstallation et de la compensation sera affinée durant les études socioéconomiques. Le MUH par le biais de la DOCAD et de la MGDU aura à assurer le financement de la compensation due à la réinstallation à travers le Ministère de l'Economie et des Finances.

Dans le déplacement, il faut insister sur son caractère temporaire pour 80% des 5850 personnes susceptibles d'être touchées. Pour l'instant, le coût relatif au déplacement peut être estimé à 1 417 500 USD calculé sur la base des estimations des superficies nécessaires pour l'implantation des sous-projets ( 540 000\$) et des populations affectées ( 877 500 \$). L'unité de coordination du PDU3-2 préparera le budget de la réinstallation et de la compensation, conformément aux procédures de gestion et de passation de marché du projet. Ce budget sera soumis à l'approbation du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat qui devra l'exécuter.

La procédure de compensation prévue devra permettre d'identifier les bénéficiaires ; de compenser individuellement les PAP, de faire participer les personnes ressources, de diffuser largement les dates prévues pour l'indemnisation et d'opérer une compensation par zone.

Dans cette introduction, les points suivants seront analysés : le contexte ; l'objet de la mission, la méthodologie, l'objet du rapport et la définition des mots clés.

## 1.1 Contexte

La République de Guinée est située en Afrique de l'Ouest et elle couvre une superficie de 245 857 Km<sup>2</sup>. Le dernier recensement de la population effectué en décembre 1996 a évalué la population guinéenne à 7 664 893 habitants avec un taux d'accroissement annuel de 2,8%. La Guinée est limitée à l'Ouest par l'Océan Atlantique sur une longueur de 300 km ; au Nord-Ouest par la Guinée Bissau ; au Nord et au Nord-est par le Sénégal et le Mali ; à l'Est par la Côte-d'Ivoire et au Sud par la Sierra-Léone et le Libéria. La Guinée se compose de quatre régions naturelles homogènes, différentes et complémentaires : la Basse Guinée ou Guinée maritime qui occupe 15% de la superficie du pays ( 36878,55 km<sup>2</sup>) et 23% de la population totale ; la Moyenne Guinée qui occupe 25% de la superficie du pays ( 61465 km<sup>2</sup>) et 26% de la population totale ; la Haute Guinée qui occupe 40% de la superficie du pays ( 98342km<sup>2</sup>) et 25% de la population et la Guinée forestière qui occupe 20% de la superficie du pays ( 49 171,45km<sup>2</sup>) et 25% de la population totale. Ces régions ne correspondent pas au découpage administratif qui est organisé en 8 régions.

Depuis le 3 avril 1984, la Deuxième République a engagé un programme important de réformes, politiques, économiques et sociales. C'est dans ce cadre que la réforme de l'administration publique a été mise en œuvre. Pour raffermir la coopération avec ses partenaires dans le domaine urbain, une collaboration a été entamée en matière de développement urbain avec la Banque Mondiale à partir des années 80. Le **PDU1** (1985-1989) a été mis en place. Il sera suivi du **PDU2** (1990-1998). . Le **PDU3** ( 1<sup>ère</sup> phase 1999-2005) a permis : le renforcement du système de gestion des déchets solides et limiter les impacts environnementaux des déchets ; le désenclavement des quartiers défavorisés ; des études pour la réalisation de la voie expresse et la T7 qui favorisent le désengorgement de la sortie de Conakry (travaux préparatoires de préservation des emprises ont eu lieu et les études ont permis la réalisation du lot 1 des travaux de ENCO 5 – Sonfonia 6,15 km) ; l'appui au financement des services prioritaires pour l'amélioration et la mobilisation des ressources en faveur des collectivités locales<sup>1</sup>.

Le déroulement du programme est prévu en deux phases. La phase 1 qui a bénéficié notamment d'un crédit de l'IDA pour une somme de 18 millions de dollars a été lancée effectivement en mars 2000. La clôture de cette phase est intervenue le 30 juin 2005. La totalité du plan d'action a été mis en œuvre et achevée.

La politique de décentralisation et de déconcentration mise en œuvre à partir des années 1985 a permis la création de 38 communes urbaines (CU) et de 303 communautés rurales de développement (CRD) regroupant 2300 districts ruraux. Les premières élections communales et législatives ont été organisées respectivement en juin 1991 et en juin 1995. Le Gouvernement a adopté le 13 avril 1999, la Déclaration de Politique urbaine de la République de Guinée et l'assemblée nationale a adopté le 15 mai 2006, le Code des collectivités locales qui permet de mieux responsabiliser les collectivités locales, notamment sur les questions de développement urbain. S'agissant de la réforme des politiques et stratégies, le Gouvernement s'est aussi engagé dans un processus d'amélioration du cadre de planification, touchant en particulier la Stratégie pour la réduction de la pauvreté et les politiques sectorielles pour se conformer aux recommandations des Objectifs du Millénaire pour le Développement (OMD).

C'est dans un tel contexte que se situe l'intervention du PDU3 dans sa phase 2 qui entend consolider les acquis et renouveler la confiance avec les élus locaux par la mise en place d'infrastructures devant accompagner la décentralisation territoriale.

---

<sup>1</sup> Ministère de l'Economie et des Finances, Secrétariat Technique permanent de la Réduction de la pauvreté, Elaboration de la Stratégie Régionale de Réduction de la Pauvreté dans la Ville de Conakry, février, 2006.

## 1.2 Objet de la Mission

Ce rapport porte sur le Cadre de Politique de Réinstallation des Populations (CPRP) susceptibles d'être déplacées dans la mise en œuvre de la Seconde phase du Troisième Projet de Développement urbain (PDU3) en République de Guinée.. Le CPRP tient compte de la Politique de sauvegarde de la Banque Mondiale contenue dans le PO 4.12 « Involuntary Resettlement » de décembre 2001. Le consultant analyse dans cette évaluation toutes les conséquences économiques et sociales directes qui résultent des projets d'investissement risquant d'entraîner le retrait des terres aux populations, notamment les plus vulnérables. En d'autres termes, le consultant est chargé d'élaborer un document qui soit conforme aux textes nationaux et à la politique opérationnelle de la BM en matière de réinstallation en assurant en particulier, la protection des personnes susceptibles d'être déplacées dans la mise en œuvre des sous-projets. Cette mission est précisée par le point 3 des TDR de l'étude annexée au rapport.

## 1.3 Méthodologie

Après la rencontre de démarrage du 27 novembre 2006, la méthodologie suivie pour la réalisation de cette étude est la suivante :

- Localisation des 15 communes dans les 8 régions administratives dans lesquelles le PDU3 intervient dans la phase 2. Cette localisation a permis de préciser les données de base pour chaque ville pour situer les enjeux, analyser de manière précise les infrastructures dont ces villes sont dotées, de faire ressortir leur situation foncière, ainsi que l'état de mise en œuvre de la planification urbaine et les projets éligibles au financement du PDU3-2. .
- Collecte de documents (imprimés et électroniques) et d'informations sur les impacts potentiels du projet sur les personnes et les biens ; le contexte légal, réglementaire et institutionnel du déplacement des populations ; les mécanismes d'indemnisations prévus et mis en œuvre ; les méthodes d'évaluation des biens. La collecte de documents a été effectuée essentiellement à Conakry, Faranah, Kissidougou et Mamou. Ce qui a permis d'obtenir les éléments suivants :
  - o Meilleure description des sous-composantes du PDU3-2.
  - o Cadre juridique et institutionnel de la réinstallation des populations ;
  - o Différents Textes s'appliquant à la ressource foncière ;
  - o Données de base sur les 11 villes retenues dans le projet ;
  - o Etat de mise en œuvre de la planification urbaine ;
  - o Projets éligibles au PIP et au PAM ;
- Visites de terrain afin d'inspecter les projets retenus dans le cadre du PDU3-2. Cette visite a permis dans les communes urbaines retenues de constater la faisabilité de certains projets à financer dans le cadre du PDU3-2. Ces sites ont été identifiés en rapport avec les techniciens du PDU3-2 que nous remercions au passage pour leur disponibilité à leur tête, le Coordinateur du Projet. Différents sites ont été visités dans la ville de Conakry, Faranah, Mamou et Kissidougou. Le consultant recruté pour effectuer l'étude sur le CGES des projets du PDU3-2 s'étant chargé de recueillir certaines informations pour nous à Kindia et à Kankan. Nos données ont été mises en commun pour assurer l'efficacité de la mission.

- Enquêtes auprès des populations et d'autres groupes cibles pour recueillir leur avis, attentes et inquiétudes par rapport à la réhabilitation et à la construction d'infrastructures d'intérêt public.
- Séances de travail avec les services centraux de l'administration, les collectivités locales concernées par le projet, en particulier, les responsables du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, les cellules opérationnelles du projet, les PME, sans omettre les ONG. Il s'agissait à travers ces échanges de compléter et de valider les résultats obtenus sur le terrain (voir listes des personnes rencontrées en annexe).

#### 1.4 Objet du rapport

Conformément à l'OP 4.12 et aux TDR de l'étude, le CPRP, en plus de la partie introductive, comporte les aspects suivants :

- Description du projet
- Impacts potentiels du projet sur les personnes et les biens
- Cadre juridique et institutionnel de la réinstallation
- Principes, objectifs et processus
- Droit à compensation/réinstallation
- Evaluation des biens et taux compensation
- Groupes vulnérables
- Mécanismes de redressement des torts
- Suivi et évaluation
- Consultation et diffusion de l'information
- Responsabilités pour la mise en œuvre
- Budget et financement

#### 1.5 Définitions

Les expressions et termes techniques utilisés dans le rapport sont définis de la manière suivante :

- Assistance à la réinstallation**  
Assistance qui doit être fournie aux personnes déplacées physiquement par la mise en œuvre du projet. L'assistance peut notamment comprendre, une subvention pour acheter un nouvel outil de travail ; l'hébergement, le paiement de frais de transport, de l'aide alimentaire ou encore différents services dont une personne déplacée pourrait avoir besoin. Il peut aussi s'agir d'indemnités pour le désagrément subi du fait de la réinstallation et devra couvrir tous les frais afférents au déménagement et à la réinstallation.
- Bénéficiaires**  
Toute personne affectée par le projet et qui de ce seul fait a droit à une compensation. Cette définition n'exclut pas les personnes qui tiraient leurs revenus de la présence d'un ouvrage.
- Compensation**  
Paiement en espèces ou en nature pour un bien ou une ressource acquis ou affecté par le Projet.
- Date limite, date butoir ou date off cut**  
Date d'achèvement du recensement et de l'inventaire des personnes et biens affectés par les différents projets. Les personnes occupant la zone du Projet après la date butoir ne peuvent pas faire l'objet d'une indemnisation ni demander une assistance à la réinstallation. De même, les

biens immeubles (tels que les bâtiments, les cultures, les arbres fruitiers ou forestiers) mis en place après la date limite ne sont pas indemnisés.

□ **Déplacement Economique**

Pertes de sources de revenu ou de moyens d'existence du fait de l'acquisition de terrain ou de restrictions d'accès à certaines ressources (terre, eau, forêt), du fait de la construction ou de l'exploitation du Projet ou de ses installations annexes. Les Personnes Economiquement Déplacées n'ont pas forcément besoin de déménager du fait du Projet.

□ **Déplacement forcé ou déplacement involontaire**

Déplacement d'une population ou de personnes de manière générale nécessaire pour la réalisation du projet.

□ **Déplacement Physique**

Perte de l'hébergement et des biens du fait des acquisitions de terres par le Projet, nécessitant que la personne affectée se déplace sur un nouveau site. Les Personnes Physiquement Déplacées doivent déménager du fait du Projet.

□ **Groupes vulnérables**

Personnes qui, du fait de leur sexe, de leur ethnie, de leur âge, de handicaps physiques ou mentaux ou, de facteurs économiques ou sociaux, peuvent se trouver affectés de manière plus importante par le processus de déplacement et de réinstallation ou, dont la capacité à réclamer ou à bénéficier de l'assistance à la réinstallation et autres avantages peut se trouver limitée.

□ **Impenses**

Evaluation des biens immeubles affectés par le projet.

□ **Plan d'Action de réinstallation**

Plan détaillé qui décrit et définit tout le processus de réinstallation de personnes à la suite d'un déplacement forcé.

□ **Personne Affectée par le Projet (PAP)**

Toute personne affectée de manière négative par le projet. Par conséquent, il s'agit de personnes qui du fait du Projet perdent des droits de propriété, d'usage, ou d'autres droits sur un bâtiment, des terres (résidentielles, agricoles ou de pâturage), des cultures annuelles ou pérennes, ou tout autre bien meuble ou immeuble, en totalité ou en partie et de manière permanente ou temporaire. Les PAP ne sont pas forcément tous déplacés du fait du Projet. Parmi les PAP:

- Certains sont des Personnes Physiquement Déplacées,
- D'autres sont des Personnes Economiquement Déplacées.

□ **Programme** : Structure ou ensemble d'actions permettant de mettre en œuvre les projets.

□ **Projet** : Intervention dans laquelle le programme est impliqué.

□ **Recasement**

Réinstallation des personnes affectées par le projet sur un autre site suite à un déplacement involontaire.

□ **Réinstallation involontaire**

S'applique aussi bien aux personnes détentrices de titres légaux et entiers sur les espaces qu'aux locataires, occupants irréguliers et entreprises

□ **Sous-Projet**

Chacune des composantes du projet bien définies sur le terrain (par exemple la construction d'une salle de classe, d'un caniveau pour l'évacuation des eaux de pluie, de la construction d'une route secondaire).

□ **Valeur intégrale de remplacement ou coût intégral de remplacement**

Le taux de compensation des biens perdus doit être calculé à la valeur intégrale de remplacement, c'est à dire la valeur du marché des biens plus les coûts de transaction. En ce qui concerne la terre et les bâtiments, la valeur de remplacement est définie comme suit:

- Terrains agricoles: le prix du marché pour un terrain d'usage et de potentiel équivalent situé au voisinage du terrain affecté, plus le coût de mise en valeur permettant d'atteindre

un niveau semblable ou meilleur que celui du terrain affecté, plus le coût de toutes taxes d'enregistrement et de mutation;

- o Terrain en zone urbaine: le prix du marché pour un terrain d'usage et de taille équivalente, avec des équipements et services publics similaires ou meilleurs à ceux du terrain affecté, situé au voisinage de ce dernier, plus le coût de toutes taxes d'enregistrement et de mutation;
- o Bâtiments privés ou publics : Le coût d'achat ou de construction d'un nouveau bâtiment de surface et de standing semblables ou supérieurs à ceux du bâtiment affecté, ou de réparation d'un bâtiment partiellement affecté, y compris le coût de la main d'œuvre, les honoraires des entrepreneurs, et le coût de toutes taxes d'enregistrement et de mutation. Dans la détermination du coût de remplacement, ni la dépréciation du bien ni la valeur des matériaux éventuellement récupérés ne sont pris en compte. La valorisation éventuelle des avantages résultant du Projet n'est pas non plus déduite de l'évaluation d'un bien affecté.

## 1. DESCRIPTION DU PROJET

La description du projet présente le projet de manière générale et identifie la zone d'implantation du projet. A cet effet, il s'agit de faire ressortir les objectifs et la justification du projet, ses composantes essentielles et les données de base sur les communes urbaines dans lesquelles le PDU3-2 devra intervenir.

### 2.1 Objectifs et justification du Projet

Le PDU3-2 est mis en œuvre, sous la tutelle du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, par une unité de gestion du projet qui est délégataire de l'Etat pour l'exécution du projet. Dans cette Seconde Phase du Troisième Projet de Développement Urbain (PDU3-2), l'appui à la politique de décentralisation de la Guinée est renforcé et le transfert progressif des fonctions et la responsabilité de la mise en place et de l'entretien des services urbains et des infrastructures aux communes urbaines constituent le fondement de l'intervention.

Le projet se fixe les objectifs suivants :

a) l'amélioration des conditions de vie de la population urbaine de Conakry grâce à la fourniture de services prioritaires de base, et b) la création d'un environnement propice à une programmation, à un financement et à une gestion durable des investissements et des services prioritaires dans les grands centres urbains du pays. En outre, le projet prévoit de renforcer les capacités des municipalités en développant la fourniture de certains services urbains de base et en introduisant de nouvelles méthodes propres à améliorer la sélection et la fourniture des infrastructures et des services de base au profit du plus grand nombre (contrats de ville). La seconde phase du PDU3 s'intègre dans la stratégie d'Assistance de la Banque mondiale à la Guinée, dans le document de stratégie de réduction de la pauvreté (DSRP) qui est en cours de réactualisation pour tenir compte des objectifs du Millénaire pour le Développement. D'ailleurs, le projet de charte pour l'Aménagement du Territoire insiste dans son article 3, sur la création ou l'amélioration de l'infrastructure de base ( g). Le projet doit notamment assurer :

1. la promotion de la bonne gouvernance et le renforcement de l'État de Droit,
2. le renforcement du développement local par l'approfondissement de la décentralisation et de la bonne gouvernance;
3. l'accélération de la mise en place des infrastructures de base afin d'élargir l'accès pour tous aux services sociaux de base pour une meilleure valorisation du capital humain;
4. l'accroissement des investissements et le renforcement de la compétitivité du système productif, notamment dans l'infrastructure.

Le Projet tient compte des activités à mettre en œuvre dans le cadre des audits urbains à élaborer ou à réactualiser, dont les appels à manifestation d'intérêt ont déjà été lancés. C'est un projet qui met l'accent sur la nécessité de dialoguer avec les populations pour prendre en charge leur préoccupation dans la mise en œuvre des sous-projets.

La réalisation de l'évaluation du projet constitue un préalable à l'élaboration d'un plan complet ou sommaire de réinstallation des populations.

Ce projet s'appuie sur différentes composantes.

### 2.2 Composantes principales du Projet

Dans cette phase, l'approche participative est renforcée, avec le renouvellement de la technique des contrats ville qui permet de définir les obligations des communes urbaines et de l'Etat. En outre, un appui institutionnel est prévu. Les trois composantes du projet, qui seront financées pour un montant de 15 millions de \$, se déclinent de la manière suivante :

1. Ville de Conakry : **le Contrat de ville de Conakry**, qui est l'aboutissement d'un audit urbain, organisationnel et financier, comprend deux types d'activités : des programmes d'investissement

prioritaires (PIP) et des programmes d'ajustement municipaux (PAM) dont la mise en œuvre sera contractualisée entre l'État et les collectivités locales (Gouvernorat et les 5 communes de Conakry).

2. **Contrats des villes de l'intérieur** : comprenant la poursuite des PIP<sup>2</sup> et des PAM<sup>3</sup> mis en œuvre au cours de la première phase du projet dans les communes de Kindia, Labé, Mamou, Faranah, Kissidougou, Nzérékoré, Kankan et la signature et la mise en œuvre des contrats de villes de Macenta, Boké et Siguiré sur la base des audits préparés lors de la première phase.
3. **Appui institutionnel** qui s'articulera autour des axes suivants : poursuite de l'adressage dans les communes de Conakry et adressage des villes de l'Intérieur ; amélioration de la fiscalité locale; identification d'un fonds de transfert de ressources au bénéfice des communes ; amélioration des documents budgétaires des communes et amélioration de la planification urbaine.

A travers ces trois composantes, le projet va permettre la mise en place d'infrastructures; d'équipements socio-économiques collectifs, d'équipements marchands et un appui institutionnel pour permettre aux 15 communes urbaines retenues d'exercer correctement les compétences qui leur sont dévolues. Les sous projets des composantes se déclinent de la manière suivante :

---

<sup>2</sup> Les Programmes d'investissement prioritaires (PIP) sont à mettre à jour en concertation avec les bénéficiaires et les services désignés du MUH à partir des listes de priorités établies par les communes urbaines lors des audits conformément au catalogue des investissements éligibles. Les communes seront appelées à payer une contrepartie de 5% au PIP pour assurer l'entretien de leur patrimoine. Seuls sont éligibles les infrastructures et équipements communaux.

<sup>3</sup> Les PAM seront bâtis autour de 3 axes : (i) Amélioration du fonctionnement des services municipaux (ii) Amélioration des recettes municipales et suivi budgétaire, (iii) Amélioration de l'effort d'entretien

### **Composantes**

Contrat ville de Conakry (Réalisation d'équipements communaux ; désenclavement de quartiers défavorisés ; gestion des déchets solides)

Contrats villes de l'Intérieur (Réalisation d'équipements communaux ; désenclavement de quartiers défavorisés)

Appui institutionnel

### **Sous-projets**

Voirie ; éclairage public ; centre d'Etat civil ; ouvrages d'évacuation des eaux usées ; ouvrages de protection contre les crues ; aménagement zone de transfert d'ordures

Voirie ; éclairage public ; construction d'ouvrages d'évacuation des eaux usées ; ouvrages de protection contre les crues ; Construction de salles de classe ; Construction et réhabilitation de marchés ; Construction de gares routières

Formation des agents des collectivités locales ; Amélioration des documents budgétaires communaux ; transfert de fonds vers les collectivités locales ; amélioration planification urbaine ;

### **2.3 Information de base sur les communes urbaines cibles**

Le PDU3-2 intervient dans les 8 régions et plus précisément dans 10 communes urbaines de l'intérieur, 5 communes de Conakry et dans la ville de Conakry. Ce qui fait un total de 15 communes. En Basse Guinée, les villes de Conakry, Kindia et Boké sont concernées. En Moyenne Guinée, il s'agit de Labé et Mamou. En Haute Guinée, ce sont les communes urbaines de Faranah de Kankan et de Siguiri qui sont concernées. Enfin, en Guinée forestière, il s'agit des communes de Kissidougou, de N'Nzérékoré et de Macenta.

Les informations de base suivantes ont été recueillies dans les communes qui devront bénéficier des projets :

#### **Conakry**

Conakry est la capitale de la Guinée. Il s'agit du centre administratif, politique et économique du pays. La ville est située au bord de l'océan Atlantique dans la frange de la Guinée maritime. Conakry dont le nom signifierait en langue Baga « l'autre rive » est bâtie sur la presqu'île de Kaloum. Avec l'archipel des îles de Loos, l'ancienne île de Tombo forme la commune de Kaloum. Les quatre autres communes sont celles de Dixinn, Matam, Ratoma et Matoto.

La quasi-totalité des industries de transformation sont disséminées à Conakry et ses environs immédiats. Les importations et les exportations du pays transitent dans leur totalité par le port de Conakry. L'histoire de la ville de Conakry remonte à 1887, avec la prise de possession par la France de la totalité de l'île de Tombo. En 1904, les îles de Loos furent rattachées à Conakry.

Le recensement de 1996 précise que la population se chiffre à 1 094 075 hts avec une densité de 2 083 hts au Km<sup>2</sup>. Elle est estimée actuellement à plus de 1 500 000 hts avec des projections de l'ordre de 2 800 000 hts à l'horizon 2010 ( GTZ, 2001). La capitale abrite plus de 50% de la population urbaine du pays. La population à l'intérieur de la commune urbaine est inégalement répartie : Kaloum ( 74 327 hts ) ; Dixinn ( 147 500 hts ) ; Matam ( 157 177 ) ; Ratoma ( 325 379 ) et Matoto ( 389 689 ). C'est aussi le cas des ressources. Ce sont les communes de Matoto et de Ratoma qui sont les plus pauvres ( 1000 FG/habitant ) et celle de Kaloum dispose plus de ressources ( 5000 FG/h ). (Source, Audit organisationnel des 5 communes de Conakry, avril 2003). Il faut noter que c'est surtout à partir de 1958, que la croissance de la ville s'est beaucoup accentuée.

**Boké** La ville de Boké est située dans la partie Nord-Ouest de la Guinée dans la zone côtière de la Guinée maritime à 170 km de Conakry. Elle est située sur un plateau surplombant l'estuaire du Rio Nunez, de sol squelettique et ferrallitique avec des alluvions fluviaux dans les rivages du Rio Nunez.

La commune urbaine s'étend sur une superficie de 334 km<sup>2</sup>. La ville est située en Guinée maritime dans la zone de transition entre la plaine côtière et l'arrière du pays. La ville de Boké compte 40 575 hts répartis dans 15 quartiers. Seuls 6% de la population réside dans des quartiers relativement équipés et 63,11% se trouve dans l'habitat irrégulier( Source : Audit urbain, août 2003, p. 37).

La population est composée essentiellement de Bagas, de Nalous, des Landoumas, des Mikhiforès, des Soussous, des Peulhs, des Djakankés et de Malinkés. La ville de Boké a des atouts et des contraintes. Au plan physique, son atout principal est lié à la présence de plaines au sol relativement stables et consistants et des pentes abordables et peu élevées.

Quant au climat, il oscille entre 27 et 28 % toute l'année. Mais, les contraintes physiques existent aussi et elles sont liées à l'existence de zones inondables et de bas-fonds plus favorables à l'agriculture, ainsi qu'à l'extension urbaine. En outre, l'appropriation coutumière des terres constitue un handicap pour tout aménagement de l'espace.

Parmi les projets prioritaires susceptibles d'être financés, les populations insistent sur la construction d'une gare routière ; la construction de salles de classes ; l'ouverture de routes de quartiers ; l'extension et la réhabilitation de l'électrification et la mise en place d'ouvrages de franchissement.

### **Faranah**

La Commune de Faranah se situe au centre du pays à 455 km de la capitale et à une altitude de 458 m. Faranah doit son appellation à « fara na » qui signifie mère de Fara. La commune urbaine est limitée au Nord par la CRD de Passaya ; au Sud par la CRD de Songoyah et Tiro ; à l'Ouest par la CRD de Sanénia et Hérémakono et à l'Est par la CRD de Biendou. La ville qui compte 56 463 hts ( 27 193 h et 29 270 femmes) répartis en 25 quartiers et 75 secteurs s'étend sur une superficie d'environ 47 km<sup>2</sup> et est localisée au bord du Fleuve Niger.

La ville a des atouts et des contraintes. Ses principaux atouts sont, la douceur du climat, l'abondance relative et la durée des précipitations. Toutefois, la ville a des problèmes d'aménagement en raison des difficultés de positionnement des ouvrages de franchissement de la voirie et du système d'évacuation des eaux usées.

L'audit urbain de la ville a permis de dégager les priorités suivantes dans le domaine des projets : infrastructures scolaires (extension d'écoles primaires et construction d'une nouvelle école) ; infrastructures et équipements marchands (viabilisation du marché central et aménagement des VRD) ; infrastructures de franchissement (construction d'un pont) ; infrastructures et équipements administratifs (réhabilitation et équipement du siège de la mairie). Ces informations ont été confirmées par les requêtes de financement de la commune de Faranah de mars et de mai 2006 ( document en bibliographie).

### **Kankan**

La ville de Kankan, située à 485 km de Conakry, est bâtie dans un ensemble de bas-plateaux. Elle est caractéristique de la savane arborée dans la partie Nord-de la préfecture et s'étend sur une superficie de 250 km<sup>2</sup>. La ville de Kankan est le siège du gouvernement et de toute l'administration chargée de la gestion des cinq préfectures de la région. Elle est limitée par les sous-préfecture de Karfamoriyah au Nord ; à l'Est par la sous-préfecture de Balandou ; au Sud par les sous-préfecture de Tintioulen et de Kounban et à l'ouest par la sous-préfecture de Gbérédo.

La Commune urbaine de Kankan a une population de 120 000 (Source, audit urbain 2002) et compte 24 quartiers. Kankan est après Conakry et Nzérékoré, la ville la plus peuplée de la Guinée. Ces dernières années, les quartiers périphériques se sont beaucoup développés dans la ville. Toutefois, la ville dispose d'une diaspora importante à l'extérieur du pays. Il s'agit d'une ville privilégiée, en raison du fait qu'elle constitue un carrefour entre la capitale et les autres villes

Mais, des contraintes physiques et socio-culturelles empêchent le développement de la ville. La ville comporte beaucoup de zones inondables et des bas fonds rizicoles, sans oublier les sommets des collines. Sur le plan socio-culturel, les premiers quartiers que sont Timbo, Banankorodo, Kabada et Salaminada n'offrent aucune possibilité d'extension. La gestion coutumière du foncier est aussi de nature à empêcher le développement rationnel de la ville. La ville de Kankan offre des potentialités

très importantes (agriculture ; élevage ; production industrielle de briques ; production d'or et de diamants ; bois et artisanat d'art).

Les infrastructures à développer sont notamment relatives à l'évacuation des eaux usées, à la construction de salles de classe et à la gare routière.

### **Kindia**

La ville de Kindia se trouve dans la basse Guinée et se situe à 135 km de Conakry. La préfecture est limitée à l'Est par la Région de Mamou, à l'Ouest par la Région de Conakry, au Nord par la Région de Boké et au Sud par la République de Sierra Léone.

La commune urbaine a 114 774 hts, 16 quartiers urbains et 13 districts (audit urbain, janvier 2002).

La commune implantée sur un plateau de 400 mètres dont le relief assez irrégulier est accidenté avec beaucoup de sources d'eau et des bas fonds.

Les priorités de la commune urbaine dans la mise en œuvre du PIP portent sur les aspects suivants : bâtiments administratifs ; équipements marchands ; équipements socio-éducatifs ; équipements socio-sanitaires ; gare routière.

### **Kissidougou**

La ville de Kissidougou, à 579 km de Conakry, se situe au centre Sud du territoire et à l'Ouest de la région naturelle de la Guinée forestière. Kissidougou est le chef-lieu de la Préfecture qui porte le même nom et fait partie de la région administrative de Faranah Elle est située sur un plateau dans le prolongement de la savane guinéenne et le périmètre communal couvre une superficie de 115,75 km<sup>2</sup>. Le point culminant de la ville est à 545 mètres d'altitudes dans le quartier de Kénéma.. Kissidougou comporte un plateau relativement uniforme avec des sommets dispersés, comme les massifs de l'Oursa ( 1036 m), de Banko ( 1028 m) et de Balayan ( 1025 m)..

La ville compte 79 328 hts (audit urbain et organisationnel, avril 2003). Cette population est composée essentiellement de Kissiens, Malinkés, Kourankos et Peulhs.

La Commune urbaine de Kissidougou comporte 11 quartiers et l'occupation du sol est de type essentiellement rural, avec une présence de nombreux espaces non aménagés. Les pistes en terre sont généralement impraticables et le système drainage des eaux de pluie est quasi-inexistant. Les contraintes principales à l'extension urbaine sont d'ordre physique.

Si la ville est située dans une zone assez plate, de nombreux cours d'eau créent des bas-fonds importants et thalwegs. Cette structure du sol ne favorise nullement l'existence de surfaces constructibles importantes. 30% de la surface du périmètre urbain est non constructible. Ce qui nécessite la construction de nombreux ouvrages de franchissement

La priorité pour les autorités communales est la construction du nouveau siège de la mairie, d'un marché secondaire, d'une gare routière et d'ouvrages pour assurer notamment l'évacuation des eaux usées.

## **Labé**

La ville de Labé est la capitale de la moyenne Guinée et se situe dans le massif du Fouta Djallon et à 253 km de Conakry. Le relief est composé essentiellement de plateaux et de basses collines qui présentent des dénivellations relativement faibles. Ce qui est de nature à permettre l'établissement d'une ville avec les routes, bâtiments et équipements divers. La commune urbaine est parcourue par des lits de petits cours d'eau. La commune urbaine occupe une superficie de 212,36 km<sup>2</sup>.

La population qui est de 90 160 hts est composée essentiellement de peulhs, de Diakankés, malinkés et Sarakollé. Elle est répartie entre le 28 quartiers de la commune urbaine ( Audit urbain, juillet 2001).

Labé possède des atouts pour le développement de la ville. Au plan physique, le relief offre aussi des possibilités pour l'établissement et le développement de la ville ; le climat assez doux favorise le séjour des populations ; les sols sont favorables à la mise en place d'établissements humains. La contrainte majeure est liée au fait que la ville de Labé est construite sur les crêtes du Bassin versant des rivières Bafing et Kakrima. L'existence de bas fonds empêche l'urbanisation de certains quartiers. La ville est un carrefour international. Le schéma Directeur de 1989 précise que la ville « est caractérisée par sa faible densité de population à l'hectare qui lui confère en certains endroits, un caractère très rural d'où la nécessité de densifier la ville ».

Dans la phase 1 du PDU3, la reconstruction du pont entre Konkola et Paraya a été réalisée. Dans les projets prévus dans la phase 2, il est fait état de la reconstruction du marché central ; reconstruction de la route et de Sassé ; constructions de nouvelles salles de classes ; enlèvements des ordures ménagères ; bornes fontaines et forages ; aménagement de gares routières ; construction de poste de sécurité.

## **Mamou**

La ville de Mamou se trouve dans la Moyenne guinée qui comprend deux régions administratives, dont les chefs-lieux sont Labé et Mamou. Mamou est située à 268 km de Conakry et couvre une superficie de 1 610 ha pour une population de 93 304 hts. La commune urbaine est divisée en 13 quartiers urbains. Les quartiers sont irréguliers à plus de 90%. C'est pour cette raison que les quartiers périphériques devraient être densifiés pour tenir compte des options du schéma national d'aménagement du Territoire de 1991. La préfecture de Mamou est la première charnière entre la Basse Guinée, la Moyenne Guinée et la Haute Guinée. La Ville de Mamou est située dans le sud du massif du Fouta Djallon qui est un vaste plateau essentiellement gréseux et au relief vallonné. La Commune est située dans une zone très accidentée. Les contraintes physiques sont de deux sortes : les fortes pentes qui empêchent l'extension de la ville. On remarque cette situation particulièrement dans les quartiers de Horé Fello, Madina et Pétel. En outre, la ville est entrecoupée de cours d'eau plus ou moins importants : Mamouwol ; Sifanawol ; Tilikowol Loppewol et Thiéwoughol.

Les projets suivants sont considérés comme prioritaires par la ville : Equipements marchands ; assainissement du marché central ; construction de gare routière ; ramassage des ordures ménagères ; équipements socio-éducatifs ; ouvrages de franchissements.

## **Nzérékoré**

La ville de N'zérékoré est située au Sud-Est de la Guinée entre le Libéria et la Côte d'Ivoire. La ville a été fondée en 1917 et le nom signifie « l'autre rive » (N'Zali :rivière ; Kolé : derrière). Elle est la capitale de la Guinée forestière et elle comprend 7 préfectures et 19 quartiers. .

La commune classée A s'étend sur une superficie de 47,3 km<sup>2</sup>. L'habitat occupe 84% de l'espace mis en valeur. Mais l'habitat est surtout sous-équipé (62,4%) ; quelques fois irrégulier ( 23,7%) et dans de rares cas équipé (13,9%).

La ville qui se situe à environ 480 m d'altitude se caractérise par : une succession de collines ; de bas-fonds importants et de nombreux marigots ; un riche patrimoine forestier.

Les principaux atouts de la commune portent sur l'existence d'un climat doux et une abondance des précipitations et l'abondance de collines bas fonds et rivières favorables à l'agriculture. Les contraintes sont essentiellement liées à la multiplicité des bas fonds, rivières et collines qui isolent de nombreux quartiers de la ville. Les ouvrages de franchissement sont mal dimensionnés et souvent

hors d'usage pendant de longs mois (audit urbain). En outre, l'étendue de la ville a dépassé ses limites administratives et la pression de la spéculation foncière a permis un lotissement de la ville sans réelle mise en valeur. Les réserves foncières sont pratiquement inexistantes.

Les projets suivants sont prioritaires dans le domaine des investissements : voirie (réfection de 2 ponceaux sur la rivière ; réhabilitation et aménagement de l'accès à la mairie ; délimitation et marquage voirie) ; infrastructures et équipements de santé et de l'éducation ; infrastructures et équipement administratif.

### **Macenta**

La ville de Macenta se situe dans la région naturelle de la Guinée forestière. Cette région est limitée au Nord par la région naturelle de la Haute Guinée (Région de Kankan), au Sud par la République du Libéria, à l'Ouest par la République de la Sierra Léone et à l'Est par la République de Côte-d'Ivoire. La préfecture de Macenta couvre une superficie de 6 710 km<sup>2</sup>

La région se situe dans une zone très montagneuse et elle est traversée par les fleuves Makona et Diani. L'altitude moyenne est de 600 mètres avec des sommets qui culminent jusqu'à 1 300 mètres. Les terres sont de très bonne qualité et le climat de type sub-équatorial.

La population fait environ 1 555 542 habitants (RGPH). Il faut préciser que du point de vue de l'urbanisation, il n'y a pas eu une politique conséquente pendant les premières années de l'indépendance. En dehors des quartiers anciens, l'offre publique en terrains aménagés était quasiment nulle.

La commune urbaine insiste dans les projets prioritaires sur la mise en place d'infrastructures (voirie urbaine ; drainage ; adduction d'eau potable ; énergie électrique ; lotissement) les équipements éducatifs ; les équipements sanitaires ; les équipements sociaux et collectifs ; les équipements administratifs ; les équipements marchands et les équipements environnementaux.

### **Siguiri**

La Commune de Siguiri se situe à 798 km de Conakry. Elle est localisée dans la région naturelle de la Haute Guinée à l'intérieur de la préfecture de Siguiri qui couvre une superficie de 17 500 km<sup>2</sup> et qui compte 337 393 hts.

La commune urbaine occupe une superficie de 1 503 km<sup>2</sup> et elle se divise en 15 quartiers et 6 districts ( audit urbain, novembre 2003). La commune se caractérise sur le plan physique par la présence de plaines alluvionnaires et par des montagnes qui surplombent le fleuve. Elle comporte des zones inondables, des zones de plateaux élevés et des zones de collines.

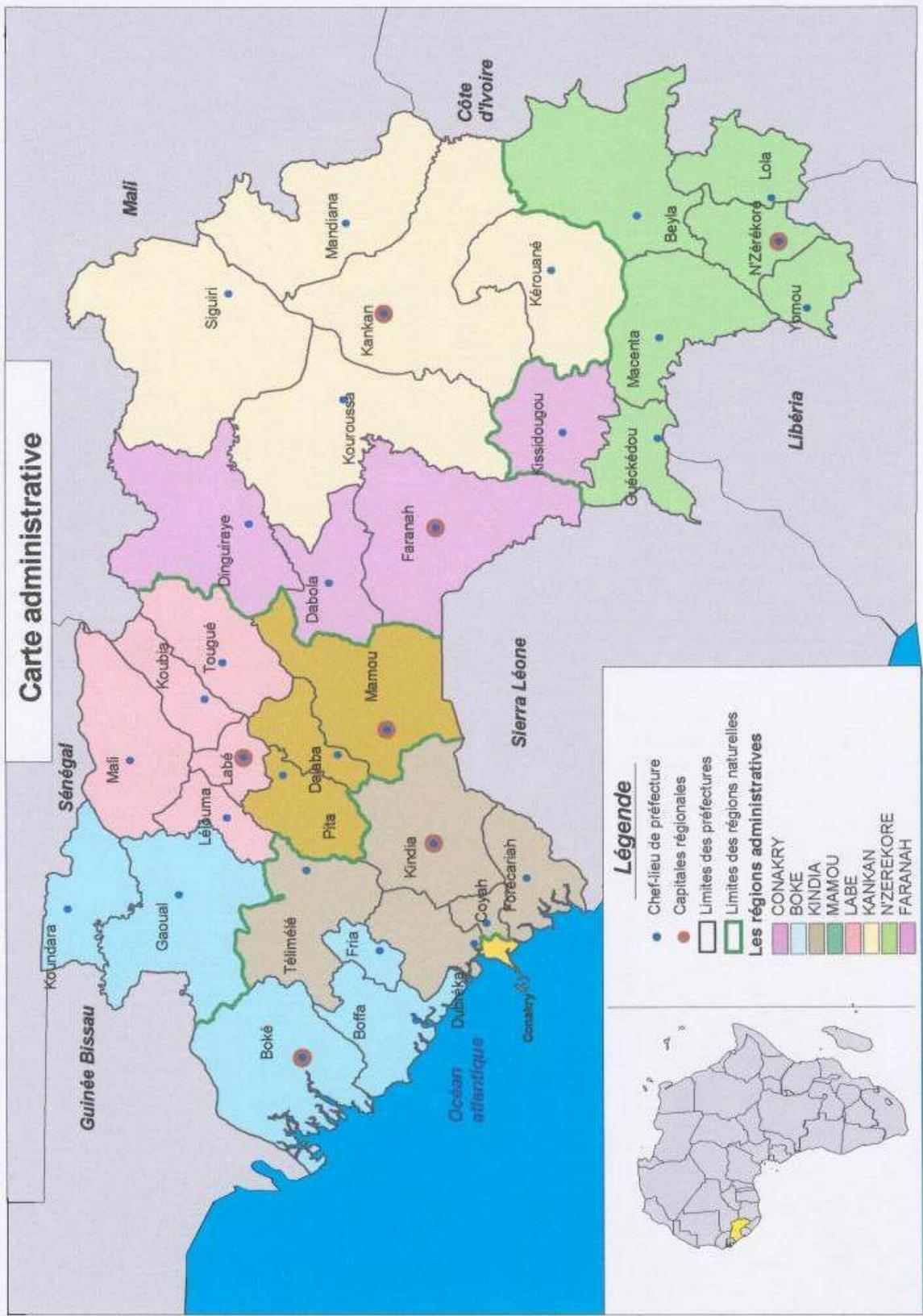
La commune a plusieurs atouts liés à sa position géographique ; à la route internationale Kankan – Bamako récemment construite ; à l'exploitation de l'or ; à l'existence de potentialités agricoles et de sites favorables à l'aménagement urbain. Les contraintes sont aussi nombreuses : présence de ruisseaux qui empêchent la continuité de la ville ; existence de fortes pentes ; absence de réseaux efficaces d'assainissement et d'adduction d'eau ; faiblesse du réseau bitumé ; déficit en équipements scolaires, sanitaires et culturels ; absence d'un service de transport urbain et exploitation aurifère assez primaire.

Les projets proposés par la commune urbaine en rapport avec les populations sont les suivants : construction du siège de la mairie ; construction de classes.

Par ailleurs, la présentation des communes urbaines cibles est à compléter par des informations contenues dans la Déclaration de Politique urbaine du 13 avril 1999. Cette Déclaration précise que la distribution spatiale à l'intérieur des villes et à travers le territoire national est insuffisante et qu'il existe une grande disparité entre les différentes villes. Kankan la deuxième ville du pays compte environ 120 000 hts, suivi notamment de Kindia, Labé, N'Nzérékoré, Kissidougou dont la population se situe entre 50 000 et 80 000 hts. En effet, la plupart de ces villes se sont développées sans aucun plan directeur.

La carte suivante présente les différentes régions du pays : ( Source : enquête de base pour l'évaluation de la pauvreté, 2002-2003, Rapport final)

# Carte administrative



### 3 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES PERSONNES ET LES BIENS

Ce chapitre permet d'identifier les impacts potentiels de l'intervention du PDU3-2.

#### 3.1 Vue générale

L'intervention du PDU3 dans les différentes communes urbaines permettra le désenclavement de certains quartiers, la préservation de la santé des populations avec la normalisation du système de gestion des déchets et la construction de voiries secondaires et des équipements communaux. Le cadre de vie sera embelli avec la construction de nouvelles mairies et l'adressage des communes. Concernant les 3 composantes du PDU3-2, seules les deux premières qui sont relatives aux contrats villes de Conakry ( 5 communes) et des 10 autres villes de l'intérieur peuvent donner lieu à une réinstallation. L'appui institutionnel permet de renforcer la capacité de gestion des collectivités locales, mais n'a aucune incidence quant au déplacement des populations. Il est aussi nécessaire de préciser que les déplacements prévus dans le cadre des deux premières composantes sont essentiellement temporaires. Les impacts par type de sous-projets sont présentés dans le sous-chapitre suivant.

#### 3.2 Impacts par type de sous projet

La figure suivante présente les sous-projets du PDU3 dans sa phase 2 qui sont de nature à entraîner la procédure de réinstallation :

**Figure 1 : Sous projets du PDU3-2 de nature à entraîner le déclenchement de la procédure de réinstallation**

Type de travaux Infrastructures	Activité Développement des infrastructures des communes urbaines	Réhabilitation Voirie Eclairage public	Construction Reprofilage des artères Ouvrages et drainage et de franchissement
Equipements administratifs	Construction de structures administratives adaptées	Centre d'Etat civil Foyers des établissements scolaires	Mairie
Equipements socio-collectifs	Epanouissement de la jeunesse et des groupes vulnérables	Equipements Ecole	Salles de classe Terrains multi-fonctionnels
Equipements marchands	Modernisation des lieux de regroupement	Marchés Gares routières	Marchés Gares routières
Projets environnementaux	Amélioration de la Qualité de la vie s	Aménagement de zones de transfert de déchets domestiques ; réhabilitation de caniveaux de drainage des eaux pluviales	Ouvrages d'évacuation des eaux usées Ouvrages de protection

Les impacts qui pourraient être engendrés dans la mise en œuvre du PDU3 dans sa phase 2 peuvent être résumés ainsi :

- - **Impact sur les terres**

**- Acquisition permanente de terrain pendant la phase d'installation**

- **Emprise limitée sur les terres**
- **Occupation temporaire durant les travaux**
  - **Impact sur les moyens d'existence**
- **Pertes de revenus pour les personnes qui vivent autour des équipements marchands (intermédiaires ; marchands, petits commerçants ; mendiants...)**

Les différents sous-projets des composantes 1 et 2 vont engendrer des déplacements des populations. Toutefois, il s'agit de permettre l'amélioration de leurs conditions de vie. C'est ainsi que pour les gares routières à construire, il s'agit de déplacer provisoirement ses utilisateurs dans des endroits déjà aménagés avant qu'elles ne retrouvent les nouvelles gares mieux aménagées. Concernant les marchés à construire, les comités de gestion des marchés sont associés au processus et des emplacements ont été discutés avec les commerçants en attendant qu'ils ne retrouvent leur ancienne place. A Kissidougou, par exemple, les commerçants qui occupent la place publique réservée à la construction de la nouvelle mairie seront relogés dans un nouveau marché secondaire qui est en cours de finition. Le respect des servitudes pour l'aménagement de caniveaux, ou pour la mise en place d'ouvrages d'évacuation des eaux pluviales ou d'ouvrages de protection contre les crues ou même la construction de nouvelles salles de classe ou d'infrastructures ( voirie, éclairage public...) n'est pas de nature à entraîner un déplacement de population.

### 3.3 Tentative d'estimation quantitative

La zone d'impact des sous-projets est de nature à exiger des besoins en terre et un possible déplacement de populations.

#### 3.3.1 Besoins en terres

Cette estimation part des normes en matière de construction des infrastructures adoptées par le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.

**-Construction de classes** : à raison de 80 m<sup>2</sup> par classe et pour 10 classes en moyenne par commune urbaine. Les accessoires à la classe peuvent nécessiter 10 m<sup>2</sup> :

$10(\text{nombre de classes}) \times 15(\text{nombre de communes urbaines}) \times 90 \text{ M}^2 (\text{surface par classe et accessoires}) = 13\,500 \text{ m}^2$

**-Construction de kiosques dans les marchés** : pour 100 kiosques, il faut prévoir environ 1 500 m<sup>2</sup>. Pour les dix communes urbaines, en dehors de Conakry, le montant est le suivant :

**1500 X 10 = 15 000 M2.**

**-Construction de mairie** : à raison de 1000 m<sup>2</sup> par mairie et pour la construction de 6 mairies au moins :

$1000 \text{ M}^2 \times 6 = 6\,000 \text{ m}^2$

**- Construction de Centres de santé**, à raison de 1500 m<sup>2</sup> par centre pour 7 centres de santé :

$1\,500 \text{ m}^2 \times 7 = 10\,500 \text{ m}^2$

**- Construction de gares routières et équipements marchands** : à raison de 5 000 M<sup>2</sup> par gare routière pour 7 gares routières :

$5\,000 \text{ m}^2 \times 7 = 35\,000 \text{ m}^2$

**-Construction de Centre d'Etat civil**, à raison de 500 m<sup>2</sup> par centre pour 7 centres :

$500 \text{ m}^2 \times 7 = 3\,500 \text{ m}^2$

**- Construction de foyers de jeunes** : à raison de 1200 m<sup>2</sup> par foyer et pour 6 foyers :

$$1200 \text{ M}^2 \times 6 = 7\,200 \text{ m}^2$$

- **Aménagement de points de regroupement (PR)** : à raison de 600 m<sup>2</sup> par PR et pour 5 PR :  
 $600 \text{ M}^2 \times 15 = 9\,000 \text{ m}^2$

- **Terrain multifonctionnels** : à raison de 20 000 m<sup>2</sup> par terrain multifonctionnel et pour la construction de 4 terrains multifonctionnels :  
 $20\,000 \text{ M}^2 \times 4 = 80\,000 \text{ m}^2$ .

TOTAL DE BESOINS EN TERRE :

$$13\,500 \text{ M}^2 + 15\,000 \text{ M}^2 + 6\,000 \text{ M}^2 + 10\,500 \text{ M}^2 + 35\,000 \text{ M}^2 + 3\,500 \text{ M}^2 + 7\,200 \text{ M}^2 + 9\,000 \text{ M}^2 + 80\,000 \text{ M}^2 = \mathbf{179\,700 \text{ m}^2}$$

Tous les travaux prévus sont éligibles au PIP. Il s'agit de travaux qui relèvent de la composante 1 et 2. Parmi ces travaux, certains nécessitent uniquement le respect des servitudes administratives (voirie ; éclairage public ; ouvrages d'évacuation des eaux pluviales ; ouvrages de protection contre les crues). C'est pour cette raison qu'ils ne nécessitent pas de terres supplémentaires. Le PDU3-2 ne les prendra pas en charge dans ce genre de situation. Concernant la réhabilitation qui est prévue, la terre existe déjà. Le PDU3-2 ne pourra financer les projets que dans la limite des moyens qui ont été alloués. Par conséquent, à partir des besoins exprimés et des projets éligibles, en se fondant sur l'enveloppe allouée, il a été jugé nécessaire de mettre l'accent sur le nombre de projets éligibles en faisant une quantification moyenne par catégorie de projets. Ces terrains conformément au Code des collectivités locales font en principe partie du patrimoine des collectivités locales. A cet effet, la collectivité locale ne devra pas payer une somme d'argent pour acquérir ces terres. Toutefois, il est nécessaire de prévoir au moins 10% de ces terres qui pourront faire l'objet d'une acquisition. Le PAR aura à déterminer ces terres. Il faut préciser que les rencontres dans les communes urbaines n'ont pas fait état de la difficulté d'obtenir la terre. Mais, c'est en particulier, pour les 5 communes de Conakry qu'une attention particulière devra être apportée dans le PAR.

### 3.3.2 Nombre possible de personnes concernées

Certains travaux ne nécessitent pas déplacement de populations, il s'agit de la réhabilitation, de la construction de foyers de jeunes. En effet, les communes urbaines ont été sensibilisées sur la nécessité de prévoir des espaces libres de tous droits et de toute personne. Néanmoins, des déplacements temporaires sont prévus et certaines personnes seront déplacées dans des endroits où elles bénéficieront de meilleures conditions de vie. Le nombre de personnes déplacées pourrait se répartir de la manière suivante :

**Marchés** (déplacements temporaires) : 100 personnes par marché pour 10 marchés. En effet, dans la phase I du projet, des marchés ont été construits et d'autres le seront progressivement en phase II :  
 $100 \times 10 = 1\,000$  personnes

**Mairie** : 1500 personnes au moins en estimant que certaines seront relogées dans des marchés ( cas de Kissidougou). Toutefois, la construction de mairies ne nécessite pas a priori le déplacement des personnes. En effet, c'est généralement dans le site appartenant à la commune à l'intérieur du siège de la mairie que l'espace se trouve. :  
1500 personnes

**Gares routières** : les personnes seront déplacées temporairement avant de rejoindre les nouvelles gares. En réalité, il s'agit de véhicules de passage, mais de personnes ont des activités autour de ces espaces. On peut estimer que pour 7 gares routières, environ 50 personnes seront déplacées par gare :  
 $50 \times 7 = 350$  personnes.

Les communes urbaines ont été sensibilisées sur la nécessité de ne pas déplacer les populations pour bénéficier des projets. C'est pour cette raison que l'aménagement de zone de transfert de déchets, ou la construction de centres d'Etat civil de terrains multifonctionnels, de centre de santé devra respecter cet impératif. Toutefois, rien n'exclut la présence d'une minorité de personnes dans ces zones. C'est pour cette raison, qu'une estimation de 1000 personnes dans les villes d'intérieur peut être faite et de prévoir au moins 2000 personnes pour les communes de Conakry. Cette projection est fondée sur l'exploitation des documents, la discussion avec certaines autorités nationales et communales et la visite de certains sites qui pourront nécessiter un déplacement des populations.

1000 + 2000 = 3000 personnes

<b>TOTAL PERSONNES DEPLACEES</b> <b>1 000+1 500+350+3 000= 5 850 personnes.</b>
--

Au total, sur cette question, des alternatives ont été envisagées pour éviter ou minimiser le déplacement. En effet, les personnes qui seront déplacées, ne le seront que temporairement et elles pourront continuer, par exemple pour les marchés à exercer leurs activités dans des endroits déjà identifiés par les communes urbaines. Concernant la construction de certaines mairies qui nécessitent le déplacement de populations qui vivent de leurs activités, elles pourront bénéficier de conditions meilleurs et plus sécurisantes dans les sites de recasement (exemple de Kissidougou). Il faut aussi préciser que les projections tiennent compte du fait que le projet dans la phase II n'aura pas aussi les moyens de financer tous les sous- projets éligibles.

#### 4 CADRE JURIDIQUE ET INSTITUTIONNEL DE LA REINSTALLATION

Le cadre juridique de la réinstallation de la République de Guinée est suffisamment riche et offre plusieurs opportunités. Il est complété par un cadre institutionnel. Un rapprochement sera opéré avec la politique de l'OP.4.12.

##### 4.1 CADRE JURIDIQUE

###### 4.1.1 Le régime des terres en Guinée

Pour un responsable rencontré, « la terre constitue une mine d'argent ». C'est ainsi que pour limiter les spéculations foncières, en Guinée, le premier texte qui sera adopté avec l'indépendance est le décret n° 242/PRG en date du 20 octobre 1959 qui déclare propriété de l'Etat « l'ensemble du sol guinéen ». Toutefois, la classification traditionnelle est reprise concernant les différents types de terre. Il s'agit d'abord des terres du domaine de l'Etat qui se subdivisent en terres du domaine public et du domaine privé et des terres du domaine des particuliers. Le droit de propriété est garanti par l'article 13 de la Constitution. Le régime de ces terres est réglementé par le Code foncier et domanial (CFD), complété par certaines dispositions du Code civil français, par le Code de l'Urbanisme et par le Code des collectivités locales adopté par le parlement le 15 mai 2006.

###### 4.1.1.1 Le Code foncier et domanial

Le CFD comporte deux options fondamentales : la reconnaissance de la propriété privée garantie par l'Etat et la décentralisation de la gestion de la ressource foncière. L'article premier du CFD dispose « l'Etat, ainsi que les autres personnes physiques et morales privées, peuvent être titulaires du droit de propriété sur le sol et les immeubles qu'il porte ». Dans le même sens, l'article 2 précise que le droit de propriété confère à son titulaire la jouissance et la libre disposition des biens qui en sont l'objet, de la manière la plus absolue et de l'exercer selon les règles du code civil et celles du présent Code. La reconnaissance de la propriété en cas d'occupation est réglementée par l'article 39 du CFD. Trois situations sont envisagées par le législateur :

« Les personnes physiques ou morales titulaires d'un titre foncier ;

Les personnes physiques ou morales, titulaires d'un livret foncier, permis d'habiter ou autorisation d'occuper ;

Les occupants, personnes physiques ou morales, justifiant d'une occupation paisible, personnelle, continue et de bonne foi et d'un immeuble à titre de propriétaire. S'il y'a lieu, la preuve de la bonne foi peut être apportée par tous moyens, et notamment par le paiement de taxes foncières afférentes audit immeuble, par la mise en valeur d'immeubles conformément aux usages locaux ou par une enquête publique contradictoire ».

Si pour les deux premières catégories, elles relèvent essentiellement du droit moderne, le droit coutumier peut s'appliquer pour ceux qui relèvent de la troisième catégorie. Dans les plans de lotissement à mettre en œuvre ou encore en cas d'expropriation, ces personnes doivent être prises en compte en tant que titulaires de droit de fait. L'urbanisation rudimentaire que l'on retrouve dans beaucoup de communes d'arrondissements incite à tenir compte de cette forme d'occupation coutumière du sol.

#### 4.1.1.2 Le Code civil

La législation foncière est complétée par un système plus classique. Les articles 544 à 702 du Code civil français, dont certaines dispositions sont toujours applicables en Guinée, sont relatifs à la propriété privée. La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements. Le Code civil français précise les démembrements du droit de propriété (usus, fructus et abusus), ainsi que les droits dont dispose le propriétaire. Ce texte est complété par le décret colonial du 26 juillet 1932 réorganisant le régime de la propriété foncière en AOF, qui permet à travers l'immatriculation d'obtenir un titre foncier sur les terres par la procédure de l'immatriculation.

#### 4.1.1.3 Le Code de l'Urbanisme

La loi du 13 juillet 1998 portant Code de l'urbanisme complète certaines dispositions du CFD. Elle précise que les règles générales qui s'appliquent à l'utilisation du sol sont déterminées par le Règlement national d'urbanisme. Il s'agit des règles que doivent respecter les intervenants aussi bien publics que privés. A ce titre, la Schéma National d'Aménagement du Territoire( SNAT) fixe les directives en matière d'aménagement du Territoire à côté des autres instruments de planification que sont, les Plans directeurs d'Aménagement régionaux ( PDAR), les directives territoriales d'Aménagement, les Schémas Directeurs d'Urbanisme et les Plans d'Aménagement détaillés.

#### 4.1.1.4 Le Code des Collectivités locales

Les collectivités décentralisées bénéficient à ce titre de droits fonciers. Le chapitre IV du titre premier réservé aux dispositions générales dans le CCL est consacré au domaine et biens des collectivités locales. Les biens des collectivités locales relèvent du domaine public ou du domaine privé. Dans la nomenclature des biens qui relèvent du domaine public, on peut citer : le bâtiment administratif principal de la collectivité locale ( Mairies ) ; les bâtiments qui abritent les services publics destinés à la population, à moins qu'ils ne soient loués ou prêtés à la collectivité par un tiers ; les voies de circulation locales (rues, routes...), les places, monuments et jardins publics, à l'exception de ceux dont la création et l'entretien incombent à l'État ; les cimetières ; les décharges publiques ; les canaux d'irrigation ou de drainage, les aqueducs, les conduites d'adduction d'eau, les

égouts ; les cours d'eau, lacs, étangs, nappes souterraines ; les réserves foncières de la collectivité ; les terrains supportant les bâtiments et installations du domaine public, ainsi que les droits et servitudes qui s'y rattachent ( article 38 du CCL). L'article 39 ajoute aussi : les marchés publics ; les bâtiments affectés à l'usage des divers cultes ; les forêts publiques locales ; les sites touristiques publics ; les installations de traitement des déchets et des eaux usées. En outre, les servitudes rattachées au domaine public autorisent les collectivités locales à passer sur des terrains privés, à y stationner ou à y effectuer des travaux en vue de l'installation des dispositifs ou de toute autre opération nécessaire à l'aménagement, l'exploitation, l'usage ou l'entretien du domaine public.

Quant aux biens qui relèvent du domaine privé des collectivités locales, il s'agit notamment : des biens meubles et immeubles affectés à un service public ou mis à la disposition du public sans aménagement spécial ; des immeubles expropriés comme impropres à l'habitation ; les biens antérieurement du domaine public de la collectivité qui ont fait l'objet d'une procédure de déclassement ; les biens acquis par les collectivités locales ; les biens expropriés .

A la lumière des compétences dont bénéficient les collectivités locales, notamment les communes urbaines dans lesquelles le PDU 3 Phase 2 doit intervenir, on se rend compte que les questions foncières sont largement entre les mains des collectivités locales. Qu'il s'agisse de la construction d'un marché, de l'élargissement de caniveaux, des routes (secondaires) ou encore du ramassage des ordures ménagères.

Mais, il existe une différence importante entre les règles posées par les textes et leur application. Concernant les femmes, en particulier, en milieu rural, le mode d'organisation de la société entraîne une marginalisation des femmes. En outre, le domaine public est parfois occupé de manière anarchique, tel que la place publique de la commune urbaine de Faranah et beaucoup de terrains privés sont généralement occupés sans aucun respect de la réglementation. Le système de l'immatriculation du Code civil français n'est pas réellement utilisé par les populations. En outre comme l'a constaté le SNAT, plusieurs types d'occupation se présentent : l'occupation sauvage ou illégale pour laquelle la puissance publique ne procède qu'à des opérations coup de poing et avec la prudence requise et l'occupation des espaces périurbains qui relèvent des droits coutumiers.

La législation a prévu des mécanismes d'atteinte à la propriété privée pour faciliter la mise en œuvre de projets d'intérêt général.

#### 4.1.1.5 Le Code des investissements

L'ordonnance n° 001/PRG/87 du 3 janvier 1987 modifié par la loi n° L/95/029/CTRN du 30 juin 1995 a permis l'adoption d'un Code des investissements en Guinée. Ce texte de 30 articles a pour objet de définir le cadre et les conditions dans lesquelles s'opèrent les investissements en Guinée, les garanties dont bénéficient les investisseurs, ainsi que les encouragements accordés à ceux qui contribuent de manière significative à la réalisation des objectifs prioritaires de développement économique et social ( article premier). Ce qui permet à toute entreprise installée en Guinée, d'importer des biens d'équipements, matériels et outillages, matières premières ou consommables ; d'exporter ses productions et fabrications ; de déterminer sa politique de production et de commercialisation et de fixer ses prix. A ce titre, le transfert en devises est garanti aux entreprises en règle. Les entreprises publiques bénéficient des mêmes avantages que les entreprises privées. Le Code encourage le développement des PME guinéennes. Le régime de non discrimination est garanti et les entreprises peuvent bénéficier de terres en se conformant à la législation foncière. .

### 4.1.2 Mécanisme légal d'atteinte à la propriété privée

L'article 13 de la Constitution de la République de Guinée dispose « Le droit de propriété est garanti. Nul ne peut être exproprié si ce n'est dans l'intérêt légalement constaté de tous et sous réserve d'une juste et préalable indemnité ». Le mécanisme juridique mis en place pour porter atteinte à la propriété privée est prévu par le titre III du Code foncier et domanial de 1992 relatif aux atteintes au droit de propriété nécessitées par l'intérêt général. Ce texte est complété par les dispositions de la loi L/98 n° 017 du 13 juillet 1998 portant Code de l'urbanisme, par le Code civil guinéen et par une disposition du Code des investissements.

- Le titre III du CFD est consacré aux atteintes au droit de propriété. C'est ainsi que l'article 54 dispose « Il ne peut être porté atteinte au droit de propriété que lorsque l'intérêt général l'exige. Cette atteinte peut constituer en une *expropriation* pour cause d'utilité publique, à une *réglementation du droit de propriété* dans un but d'urbanisme, d'aménagement rural, de recherche ou d'exploitation minière, de sauvegarde de l'environnement et en l'*édiction de servitudes* d'utilité publique ». Ces différentes procédures sont présentées en mettant l'accent sur l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- **Le chapitre premier traite de l'expropriation pour cause d'utilité publique.**

L'expropriation n'est prononcée que si l'utilité publique est déclarée en respectant un certain formalisme..

L'expropriation pour cause d'utilité publique concerne les immeubles. Le Code foncier et domanial précise qu'un accord à l'amiable est la règle dans la mise en œuvre de cette procédure et que dans le cas contraire, il appartient au juge d'intervenir. Toutefois, l'indemnité doit être juste et payée préalablement au déplacement. Une indemnité n'est juste que si elle permet de réparer l'intégralité du préjudice. Il s'agit pour une personne qui fait l'objet d'un déplacement en cas de construction d'une gare routière notamment, d'être replacé dans des conditions identiques à sa situation de départ. L'indemnité doit aussi être préalable dans la mesure où elle doit être déterminée, payée à défaut d'être consignée avant la prise de possession du bien. Il faut aussi noter que l'expropriation doit être fondée nécessairement sur l'utilité publique. Enfin, l'indemnité allouée doit couvrir l'intégralité du préjudice subi.

L'expropriation des terres est soumise au respect d'une procédure très rigoureuse qui a pour objet de garantir les droits des personnes expropriées aussi bien dans la phase administrative que dans la phase judiciaire. En effet, l'expropriation ne peut être prononcée tant que **l'utilité publique** n'a pas été déclarée et que les formalités prévues n'ont pas été respectées. Le formalisme mis en place a pour objet de garantir les droits des personnes à exproprier. Les étapes suivantes doivent être respectées :

Enquête parcellaire

Ouverture de l'enquête publique par le décret ou l'acte déclaratif d'utilité publique dans la phase administrative. Cette utilité publique peut être fondée sur la construction d'une nouvelle école, la construction d'une route, pour assurer la protection de l'environnement ou encore en cas d'opérations d'aménagement (article 57 alinéa 1 CDF). Il faut préciser que pour les opérations intéressant la défense nationale, la déclaration d'utilité publique peut ne pas être précédée d'une enquête parcellaire (article 62 CDF)

Désignation des propriétés atteintes, ainsi que le délai de réalisation de l'opération. Ce délai ne doit pas en principe dépasser trois ans. Toutefois, s'il s'agit de projets prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ou d'urbanisme, ce délai peut être relevé jusqu'à 4 ans ( article 57 al. 2 CDF).

Ediction de l'arrêté de cessibilité par lequel le Ministre chargé des Domaines désigne les biens à exproprier

Notification de tous ces actes aux propriétaires et aux occupants et usagers notoires. Après leur notification aux personnes intéressées, ces actes sont publiés au journal officiel de la République de Guinée.

Transmission dans le délai de 2 mois après la notification par les propriétaires des immeubles faisant l'objet d'une procédure d'expropriation des noms des locataires, ainsi que de tous les détenteurs des droits réels sur les immeubles en question (alinéa premier article 60 CDF). Il faut noter que si le propriétaire ne donne pas la liste exhaustive des personnes à indemniser, le

propriétaire sera amené à procéder aux dites indemnités. Toutefois, les personnes qui ont des droits sur les immeubles à exproprier peuvent se faire connaître.

Inscription de l'arrêté de cessibilité au plan foncier et au livre foncier (article 61 CDF).

Après cette phase, le transfert de la propriété est effectué en principe par voie amiable sur la base d'une proposition de l'expropriant et après que les parties se soient présentées devant la commission foncière. Dans le cas contraire, une ordonnance du juge fixe le montant de l'indemnité. L'ordonnance du juge a pour objet d'éteindre tous les droits détenus sur le terrain. L'indemnité d'expropriation fixée par le juge doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriant. C'est le cas d'un marchand qui avait une boutique et qui fait l'objet d'une expropriation ou encore d'une maison expropriée en raison de l'élargissement de la chaussée.

En outre, l'expropriation peut concerner des immeubles impropres à l'habitation en utilisant la procédure d'expropriation d'urgence. Cette opération doit permettre soit la réalisation d'opérations d'aménagement urbain ou la mise en conformité avec les normes d'hygiène, de sécurité et de salubrité des immeubles expropriés.

En tout état de cause, l'expropriant a un délai de 3 à 5 ans pour procéder à l'opération envisagée pour cause d'utilité publique (article 57 CDF).

### **La limitation du droit de propriété dans un but d'aménagement du territoire**

L'autorité peut aussi porter atteinte à la propriété privée dans le cadre de l'application du règlement national d'urbanisme qui précise les règles en matière d'utilisation des sols dans chaque collectivité (article 84).

### **La limitation du droit de propriété en raison des servitudes**

Dans ce cadre, l'article 94 du CDF précise que « Seules peuvent être établies, par l'autorité administrative, les servitudes d'utilité publique nécessaires à la conservation du patrimoine national, à l'utilisation de certaines ressources et équipements, à la sauvegarde de l'environnement, à la défense nationale, à la salubrité et à la sécurité publiques, dont la création a été prévue par la loi ».

- Le titre 2 du livre 3 du Code de l'urbanisme est consacré à l'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans les principes généraux, sont repris les règles établies par le CDF. C'est ainsi que l'atteinte au droit de propriété ne peut avoir sa raison d'être que si l'intérêt général l'exige. L'expropriation doit aussi prévoir une juste et préalable indemnité. A la phase administrative, succède la phase judiciaire.

- Le Code civil français dispose en son article 534 que l'on « ne peut contraindre personne à céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste indemnité ». Dans cette disposition, il s'agit aussi de garantir le droit de propriété qui est, à la limite sacralisé, mais qui peut dans des conditions restrictives être remis en cause.

- Pour assurer la protection des investissements, notamment des étrangers, l'ordonnance n° 001/PRG87 du 3 janvier 1987 portant Codes investissements, pose en son article 5, alinéa 2, le principe de la non discrimination en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Différents textes régissent le montant des indemnités en cas d'expropriation :

Pour une expérience un peu ancienne, (ouverture des voies structurantes de Conakry, pour l'aéroport de Gbessia, pénétrante Nord et Matoto), les autorités avaient procédé à l'indemnité des personnes devant être déplacées, mais certaines d'entre-elles sont venues occuper les terrains à nouveau. C'est ce qui a amené le Ministre de l'Urbanisme par lettre en date du 31 octobre 1995 à rappeler que « tous les citoyens qui ont été touchés par l'ouverture de voies structurantes de Conakry et ayant bénéficié d'une indemnité intégrale et d'un recasement, que le reste de leur fait retour au domaine de l'Etat ». La Direction nationale de l'Architecture et de la Construction du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme a élaboré le 20 janvier 1991, des normes d'évaluation des travaux de bâtiments. Ces normes reproduites dans l'annexe n° 3, fixent le bordereau des prix au m<sup>2</sup> bâti.

L'arrêté conjoint n° 00/4074/MEF/MUH en date du 11 septembre 2000 a fixé les barèmes portant sur : les redevances domaniales pour les baux et concessions provisoires ; les coûts d'aliénation du domaine privé de l'Etat ; les coûts d'occupation du domaine public de l'Etat ; le coût de

régularisation de terrain occupé et les coûts des prestations des services techniques du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat. C'est ainsi que pour Conakry, le prix du m2 pour les activités commerciales varie entre 200 000 francs Guinéens et 50 000 FG. Il varie entre 100 000 et 30 000 FG pour les activités industrielles. Pour les activités professionnelles, il varie entre 75 000 et 20 000 FG et pour les habitations, il varie entre 100 000 et 30 000 FG. Le prix du m2 est divisé par deux pour les capitales régionales et pour les autres communes, il varie entre 75 000 et 30 000 en fonction du type d'activité. Concernant le prix d'occupation par m2 du domaine public, il varie entre 25 000 et 12 000 FG le m2 et autour de 3000 FG pour les autres préfectures.

## 4.2 Cadre institutionnel

### 4.2.1 Organisation administrative générale du pays

Le territoire de la République de Guinée est divisé en circonscriptions administratives et en collectivités décentralisées. Les circonscriptions administratives sont la région, la préfecture et la sous-préfecture :

Il existe 8 régions administratives : Kindia ; Boké ; Mamou ; Labé ; Kankan ; Faranah ; N'zérékoré et Conakry. Cette dernière est la 8<sup>ème</sup> région et possède un statut particulier.

Chaque région est dirigée par un gouverneur nommé par décret. Le préfet est chargé d'assurer la tutelle de la commune et de présider le Comité préfectoral de Développement ( CPD).

La ville de Conakry est une agglomération dont le statut particulier a été défini depuis plus de 20 ans à travers l'article 10 de l'ordonnance n° 079/PRG du 29 mai 1986. A ce titre les cinq communes urbaines de la ville sont des circonscriptions administratives et des collectivités décentralisées. Le 5 janvier 1990, trois ordonnances sont prises :

- OO2/PRG/SGG qui permet de remplacer la province par la ville ; les 5 communes remplacent les 3 préfectures ; la ville dispose d'attributions g(intérêt général et d'attributions d'intérêt local et les attributions de la ville sont listées ;
- OO3/PRG/SGG sont divisées en quartiers et les attributions de la ville sont listées ;
- 004PRG/SGG porte délimitation de la ville et des communes de Conakry.

L'ordonnance 021/PRG/SGG de 1990 définit l'organisation et le fonctionnement du Conseil de Ville. La ville de Conakry est composée de cinq communes : Kaloum, Dixinn, Matam ; Ratoma et Matoto. Le Gouverneur est nommé par le Chef de l'Etat ; le Conseil de Ville comprend 38 membres, parmi lesquels 7 conseillers nommés par le Chef de l'Etat. Le Présidence est assurée par le Gouverneur.

La ville de Conakry est un Gouvernorat au statut hybride. Elle est une collectivité décentralisée, un organisme décentralisé et la tutelle

Le Gouverneur de Région est nommé par décret et il a parmi ses attributions, l'impulsion et la planification du développement. L'article 88 de la Constitution dispose « les collectivités locales sont les communes urbaines et les communautés rurales de développement... ». L'article 89 consacre la libre administration des collectivités locales par des conseils élus sous le contrôle d'un délégué de l'Etat qui a la charge des intérêts nationaux et du respect des lois.

Il existe 33 préfectures. La préfecture est le lieu optimal de la représentation territoriale de l'administration d'Etat. Chaque préfecture est dirigée par un Préfet nommé par décret du Président de la République. Le Préfet est assisté de deux Secrétaires généraux chargés respectivement des collectivités et de l'Administration. Le décret n° 081/PRG/SGG du 17 juin 1987 précise qu'il exerce notamment les attributions suivantes : veiller à l'exécution des lois et règlements ; animer, et coordonner et contrôler les services déconcentrés de la Préfecture ; garantir la salubrité de l'environnement ; préparer et exécuter le programme de développement ; présider le Comité préfectoral de développement (CPD) chargé d'élaborer le programme de développement. Le CPD est composé du maire de la commune urbaine, des représentants des CRD, des chefs de services des

administrations civiles de l'Etat et des représentants des organismes à caractère économique et social.

La sous-préfecture est une division territoriale de la Préfecture. Elle n'existe qu'en milieu rural dont elle représente le niveau de déconcentration. Elle est administrée par un sous-préfet, nommé par arrêté du Ministre de l'Intérieur et de la Décentralisation. Le sous-préfet est chargé de présider le Conseil sous-préfectoral de Développement composé des représentants des districts ruraux et eu des services techniques.

La loi adoptée par l'Assemblée nationale le 15 mai 2006 portant Code des collectivités locales réaffirme le contenu de l'article 88 de la Constitution. Les communes urbaines et les communautés rurales de développement constituent le cadre institutionnel de la participation des citoyens à la vie démocratique locale et garantissent l'expression de la diversité. En outre, sont créés des sections des communes urbaines et communautés rurales de développement (CRD). Ce texte permet un toilettage des textes anciens que sont notamment :

- L'ordonnance n° 004/PRG/89 du 5 janvier 1989 portant délimitation de la Ville et les Communes de Conakry ;
- L'ordonnance n° 019/PRG/SGG/90 du 21 avril 1990 portant organisation et fonctionnement des communes en République de Guinée ;
- L'ordonnance n° 091/PRG/SGG/90 du 22 octobre 1990 portant régime financier et fiscal des CRD en République de Guinée ;
- L'ordonnance n° 092/PRG/SGG/90 du 22 octobre 1990 portant organisation et fonctionnement des CRD en République de Guinée ;
- N° 91/034/PRG/SGG du 3 août 1991 portant création des 33 Communes de l'intérieur en République de Guinée ;
- L'ordonnance n° 048/PRG/SGG du 9 décembre 1991 rectifiant l'article 51 de l'ordonnance N°2/PRG/SGG/90 fixant l'organisation et le fonctionnement des CRD en République de Guinée.

L'article 2 du CCL fait des communes urbaines et des communautés rurales de développement des collectivités locales dotées de la personnalité morale, d'autorités propres et de ressources. Les quartiers et les districts sont des sections des communes urbaines (CU) et Communautés rurales de Développement (CRD).

La commune urbaine est le regroupement de plusieurs quartiers unis par le voisinage et dont les habitants sont solidaires dans la défense de leurs intérêts communs. Le maire élu au suffrage des citoyens de la commune, est le chef de l'administration communale et le représentant de l'Etat au niveau de la commune.

La communauté rurale de développement (CRD) correspond du point de vue spatial à la sous-préfecture. Il s'agit d'un regroupement d'un ensemble de districts (villages et hameaux) autour d'un district central. Le CRD est dirigé par un Président qui est officier de l'Etat civil et le représentant de l'Etat au niveau de la commune.

#### 4.2.2 Structures responsables de la gestion des terres et de l'expropriation

Le Ministère de l'Urbanisme qui est rattaché au Ministère d'Etat chargé de l'Equipement, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement (décret n° D/2006/014 PRG/SGG du 29 mai 2006), a mis en place plusieurs structures qui interviennent dans la gestion des terres. On peut citer en particulier, l'arrêté A/2004/7773/PRG/SGG du 11 août 2004 qui a permis la création de **Services techniques d'urbanisme, d'Architecture et de Contrôle urbain** (STUACUR). Ces organisations placées auprès des communes de Conakry et des communes des capitales régionales sont chargées de mieux assurer la gestion de l'espace urbain ; de mettre en place des plans fonciers ; de participer à l'élaboration des Plans d'occupation des sols ; de réaliser des études sur les dynamiques urbaines et de participer à l'inventaire des ressources foncières ; d'assurer la délivrance des actes autorisant

l'occupation du sol et de son utilisation ; de superviser les travaux de construction, de réhabilitation et de rénovation des bâtiments publics. L'arrêté A/2004/7775/PRG/SGG du 11 août 2004 est relatif à la **Mission générale pour le Développement urbain** (MGDU). Cette Direction nationale est chargée en rapport avec les directions concernées de définir les plans de restructuration et de développement urbain ; de définir un cadre de travail contractuel entre le département et les collectivités locales ; de définir avec les structures décentralisées des modalités théoriques et pratiques devant permettre de créer des zones de recasement pour le décongestionnement des anciens quartiers défavorisés et sous-équipés. Quant à la **Direction nationale des Domaines et du Cadastre** (DOCAD) elle a été créée par l'arrêté n° 7785 du 11 août 2004. Elle « a pour mission d'élaborer, de coordonner et de piloter la mise en œuvre des politiques et options stratégiques du gouvernement en matière des domaines, du cadastre, de la topographie, de la programmation du foncier, de l'administration foncière et de la gestion foncière.

A ce titre, elle est chargée :

- 1- de définir, en collaboration avec les services concernés, les domaines de l'Etat, les domaines publics et les domaines privés en vue d'une meilleure administration des ressources domaniales ;
- 2- d'élaborer le plan de cadrage foncier national et définir les directives de son application en vue d'une bonne utilisation des données du plan...
- 4° d'appuyer les collectivités locales dans la mise en place des plans fonciers communaux et veiller à leur mise à jour ;
- 5° d'appuyer les collectivités décentralisées dans l'élaboration des plans d'occupation du sol et contrôler leur utilisation ;
- 6° de participer à l'actualisation du Code foncier et domanial et la rédaction de textes d'application y afférents ;
- 7° d'élaborer les plans de lotissement et assurer la codification parcellaire selon les normes » (article 2).

En outre, la DOCAD est chargée de ; de définir et de délimiter les réserves foncières de l'Etat et des collectivités locales ; de coordonner et d'appuyer les missions de police domaniale ; de procéder au classement et au déclassement des biens du domaine de l'Etat. Pour accomplir sa tâche, la DOCAD comprend : Une Division des Domaines (Section Domaines de l'Etat ; Section Domaines Publics ; Section Domaines Privés) ; Une division du Cadastre et de la Topographie( Section Etudes cadastrale ; Section Plans cadastraux et Sections Opérations topographiques) et enfin une Division de l'Administration foncière ( Section programmation du foncier ; Section Gestion foncière ; Section contrôle foncier). .

D'autres institutions interviennent dans la procédure de réinstallation des populations :

**La Commission foncière préfectorale est un organisme créé dans chaque préfecture. Elle est** composée de 7 membres, présidée par le Préfet, comme sous-président le maire de la commune et le Secrétaire Général de la préfecture en est le rapporteur( Informations recueillies à Faranah et à Kissidougou). Elle est chargée de constater l'effectivité de la mise en valeur; de tenter de concilier les parties ou de donner son avis sur le montant des indemnités en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, ainsi que sur le prix d'acquisition des immeubles qui font l'objet d'une préemption et sur toute question qui touche à l'orientation foncière de la collectivité locale. Quoi que en place dans les préfectures, cet outil est une survivance du code d'avant 1992 et n'à plus de base juridique. Le CFD de 1992 prévoit la mise en place d'une commission foncière composée de la manière suivante :

- quatre membres nommés par : le Ministre chargé de l'Urbanisme ; le Ministre chargé de l'Agriculture ; le Ministre de l'Intérieur et le Ministre chargé des mines ;
- trois membres désignés par le préfet ou par le Gouverneur de la Ville de Conakry, parmi les personnalités locales reconnues pour leur compétence et leur expérience. Le représentant du Ministre chargé de l'Urbanisme assure la Présidence de la Commission foncière préfectorale. La commission

foncière n'est pas encore mise en place faute de textes d'applications. Ceux-ci sont en cours d'élaboration et prévoient une meilleure représentation des populations.

La Commission domaniale préfectorale existante joue un rôle important en matière de réinstallation dans la mesure où elle peut entendre toute personne susceptible de lui apporter des renseignements sur la situation foncière de l'immeuble concerné. Elle peut à cet effet se faire assister par des fonctionnaires du Ministère de l'Habitat.

Chaque Collectivité locale dispose également d'une commission domaniale. C'est dans ce cadre que des **Commissions domaniales** existent dans les différentes communes urbaines. Elles sont chargées de mettre en œuvre la politique foncière de la collectivité locale et de se prononcer sur les litiges qui existent au sein de la commune urbaine dans le domaine foncier. Leur avis technique permet au maire de se prononcer au cas où un problème est relatif à ce domaine.

**Le Bureau de la conservation foncière créé par le décret n° 94/180 du 7 septembre 1994** est chargé de garantir, à partir de leur publication dans les livres fonciers, tous les droits réels qui s'y rapportent, ainsi que les modifications de ces mêmes droits. Pour en améliorer l'accès à la population, des services de la conservation foncière ont été installés en 2005 dans les 4 régions naturelles et dans la ville de Conakry.

#### 4.3 Les procédures de l'OP.4.12 de la BM et le droit Guinéen

##### 4.3.1 Présentation de l'OP.4.12

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

1. Le retrait des terres peut provoquer :
  - Une relocalisation ou une perte de l'habitat ;
  - Une perte d'actifs ou d'accès aux moyens de production ;
  - Une perte de sources de revenus ou de moyens d'existence, que les personnes affectées soient ou non dans l'obligation de se déplacer sur un autre site.
2. La restriction involontaire de l'accès à des aires protégées, ce qui risque d'entraîner des conséquences négatives sur les moyens d'existence des personnes utilisant les ressources de ces zones.
3. Toute autre activité pouvant donner lieu à une réinstallation involontaire, en rapport direct avec le projet, ou nécessaire pour atteindre les objectifs du projet ou réalisés en parallèle avec le projet.

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

Les principales exigences que cette politique introduit sont les suivantes:

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

En termes d'éligibilité pour bénéficier de la réinstallation, la politique OP 4.12 distingue trois catégories parmi les Personnes Affectées par le Projet (PAP):

- a) Les détenteurs d'un droit formel sur les terres (y compris les droits coutumiers et traditionnels reconnus par la législation nationale : titre foncier, affectation par le conseil rural, permis d'occuper, bail, bail emphytéotique...);
- b) Celles qui n'ont pas de droit formel sur les terres au moment où le recensement commence,
- 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 reçoivent une compensation pour les terres qu'elles perdent. Les personnes relevant du c) reçoivent une aide à la réinstallation en lieu et place de la compensation pour les terres qu'elles occupent, et toute autre aide permettant d'atteindre les objectifs énoncés dans la présente politique, à la condition qu'elles aient occupé les terres dans la zone du projet avant une date limite fixée par l'Emprunteur et acceptable par la Banque. Les personnes occupant ces zones après la date limite n'ont droit à aucune compensation ni autre forme d'aide à la réinstallation.

Les occupants qui relèvent de la catégorie c) sont reconnus par la politique OP 4.12 comme éligibles, non à une indemnisation pour les terres qu'ils occupent, mais à une assistance pour la réinstallation.

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

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

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

sur la base de cette législation est à compléter par des mesures additionnelles pour combler les écarts possibles.

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

La comparaison entre le cadre juridique de la réinstallation et l'OP.4.12 de la BM permet de voir les écarts et les rapprochements possibles entre ces deux textes.

#### 4.3.2 Différence éventuelle entre les règles de la BM et la législation guinéenne

La comparaison entre la concordance du cadre juridique de la Guinée et les objectifs de l'OP.4.12 de la BM sont présentés dans le tableau suivant :

**Figure 1 Concordance du cadre juridique de la Guinée avec les exigences de l'OP4.12**

Thème	Cadre juridique national	Cadre de l'OP4.12	Conclusions
Eligibilité à une compensation	-L'article 60 du CFD précise que les personnes qui doivent être déplacées et indemnisées sont celles qui sont propriétaires d'un immeuble à exproprier, ou les détenteurs des droits réels immobiliers sur l'immeuble. Cette disposition est reprise par le Code de l'urbanisme. ;	L'OP.4.12 ne fait pas de distinction entre les personnes qui doivent bénéficier d'une compensation. Il s'agit aussi bien de ceux qui détiennent des droits formels que ceux qui n'en détiennent pas.	La politique de la Banque mondiale et la législation guinéenne se rejoignent en ce qui concerne les personnes qui peuvent être déplacées. Il faut simplement préciser que le droit guinéen est plus restrictif dans la mesure où il met l'accent en particulier sur les détenteurs de droits formels, alors que l'OP.4.12 ne fait pas cette distinction.
Date limite d'éligibilité (CUT-OFF DATE)	L'article 61 du CFD précise qu'à partir de l'inscription de l'arrêté de cessibilité au livre foncier, aucune modification de nature à augmenter la valeur de l'immeuble ne peut être effectuée. Toutes les améliorations apportées avant le PV et qui ont pour objet d'obtenir une indemnité plus value ne sont pas prises en compte. L'article 69 du CFD précise que les indemnités sont fixées d'après la consistance du bien à la date de	OP.4.12 par.14 ; Annexe A par.5. a)i) : Le recensement permet d'identifier les personnes éligibles à l'aide pour décourager l'arrivée massive de personnes inéligibles. Mise au point d'une procédure acceptable pour déterminer les critères d'éligibilité des personnes déplacées en impliquant les différents acteurs. Exclure du droit à compensation et à l'aide des populations qui s'installent dans la zone après la décision de réaliser	Similitude, même si les mêmes expressions ne sont pas utilisées.

	l'ordonnance d'expropriation dans la phase judiciaire en tenant compte de leur valeur à cette date et, éventuellement de la plus value ou de la moins value qui résulte pour la partie de l'immeuble non expropriée, de l'exécution de l'ouvrage projeté	le projet et l'élaboration du recensement des populations éligibles à la réinstallation et autres compensations.	
Occupants irréguliers	Mais le CFD ne prévoit pas d'indemnisation ou d'aide quelconque en cas de retrait des terres du domaine public de l'Etat.	PO 4.12, par. 16: Les personnes relevant du par.15 c) reçoivent une aide à la réinstallation en lieu et place de la compensation pour les terres qu'elles occupent, et toute autre aide, en tant que de besoin, aux fins d'atteindre les objectifs énoncés dans la présente politique, à la condition qu'elles aient occupé les terres dans la zone du projet avant une date limite fixée. OP. 4.12 par. 6. b) i) et c) : Si une relocalisation physique est nécessaire, les personnes déplacées doivent bénéficier d'une aide telle que des indemnités de déplacement durant la réinstallation.	Une divergence existe entre la politique de la Banque Mondiale et la législation guinéenne. En effet, aucune aide ou indemnisation n'est prévue en cas de retrait de terre du domaine public de l'Etat. Le domaine public artificiel comprend, entre autres, les emprises des routes, des chemins de fer, des gares routières et des voies de communication de toute nature avec les dépendances nécessaires à leur exploitation. Mais dans la pratique, une assistance est accordée aux populations pour assurer la paix sociale (ex. recasement et indemnisation des personnes déplacées des emprises des voiries primaires de Conakry entre 1988 et 1992 et pour la construction de la future mairie de Kissidougou des réfugiés seront déplacés d'une place publique et indemnisées). En revanche, les procédures de l'OP.4.12 de la BM

			prévoient une indemnisation ou l'octroi d'une aide.
Compensation en espèces	La compensation se fait en principe en espèce. L'indemnisation proposée doit être suffisante pour permettre de compenser l'intégralité du préjudice subi. C'est le même principe qui s'applique pour le Code de l'urbanisme.	<p>PO 4.12, par. 12:</p> <p>Le paiement en espèces d'une compensation pour perte de biens est acceptable dans les cas où :</p> <p>a) les moyens d'existence étant tirés des ressources foncières, les terres prises par le projet ne représentent qu'une faible fraction de l'actif affecté et le reste de l'actif est économiquement viable ;</p> <p>b) des marchés actifs existent pour les terres, les logements et le travail, les personnes déplacées utilisent de tels marchés et il y a une offre suffisante de terres et d'habitations ; où enfin</p> <p>c) les moyens d'existence ne sont pas fondés sur les ressources foncières.</p> <p>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.</p>	La politique de la Banque Mondiale et la législation guinéenne se rejoignent en matière de compensation en espèces. Mieux la législation guinéenne prévoit des indemnités justes devant couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé à la personne déplacée.
Compensation en nature – Critères de qualité	Possibilité de bénéficier d'une parcelle en compensation	<p>PO 4.12, par. 11:</p> <p>Les stratégies de réinstallation sur des terres devront être privilégiées en ce qui concerne des populations déplacées dont les moyens d'existence sont tirés de la terre.</p> <p>A chaque fois que des terres de substitution sont proposées, les terres fournies aux personnes réinstallées doivent avoir une combinaison de potentiel productif, des avantages géographiques et d'autres</p>	<p>Certaines dispositions de la législation guinéenne prévoient l'affectation de nouvelles terres en lieu et place de celles retirées.</p> <p>D'autres dispositions en revanche ne prévoient ni terrain de substitution ni des indemnités compensatrices.</p> <p>Ce qui n'est pas en accord avec les stratégies de la Banque</p>

		facteurs au moins équivalents aux avantages des terres soustraites. ANNEXE A OP.4.12 par. 10 note 1 : Pour la compensation des terrains en zone urbaine, il faut prendre la valeur marchande avant le déplacement d'un terrain de taille et utilisé de manière identique, situé dans le voisinage des terrains concernés, en plus du coût des frais d'enregistrement et de cession.	Mondiale.
Compensation - Infrastructure	Payer la valeur selon les barèmes établis par l'arrêté conjoint n° 00/4074/MEF.MUH du 11 septembre 2000 et ou au coût du marché;	Remplacer ou payer la valeur au prix du marché actuel	Différence importante, mais en accord dans la pratique. En effet, les coûts sont alignés sur le marché.
Alternatives de compensation	La législation prévoit des sites de recasement à travers le MUH mais pas de travail à titre d'alternatives de compensation. C'est le même principe qui s'applique pour le Code de l'urbanisme	PO 4.12, par. 11: Si les personnes déplacées choisissent une autre option que l'attribution de terres, ou s'il n'y a pas suffisamment de terres disponibles à un coût raisonnable, il faudra proposer des options non foncières fondées sur des perspectives d'emploi ou de travail indépendant qui s'ajouteront à une indemnisation en espèces pour la terre et autres moyens de production perdus.	La politique de la Banque mondiale, en matière d'alternative de compensation notamment celle fondée sur des perspectives d'emploi ou de travail indépendant n'est pas prise en compte par la législation guinéenne. En règle générale, seules les indemnisations en espèces ou les compensations en nature sont prévues en Guinée.
Evaluation – terres	Remplacer à base de barèmes selon la qualité par m <sup>2</sup>	Remplacer à base des prix du marché par m <sup>2</sup>	En accord dans la pratique
Evaluation– structures	Remplacer à base de barèmes par m <sup>2</sup> selon les matériaux de construction	Remplacer à base des prix du marché par m <sup>2</sup>	Différence importante, mais en accord sur la pratique
Participation	L'enquête parcellaire, le décret déclaratif d'utilité publique ou l'acte de cessibilité sont notifiés sans délai aux personnes intéressées, ainsi qu'aux occupants et usagers notoires	Les populations déplacées devront être consultées de manière constructive et avoir la possibilité de participer à tout le processus de réinstallation conformément au § 2 b) de l'OP.4.12 ; § 13	La législation guinéenne prévoit une enquête, en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette enquête est publique et fait

	(article 59 CFD) ; transmission dans les délais de deux mois des noms des locataires et de tous les détenteurs des droits réels sur les immeubles (article 60 CFD)	a) Annexe A par. 15 d) ; Annexe A par. 16 a) ;	est publique et fait l'objet d'une mesure de publicité. En raison des enjeux tous les intéressés participent de façon directe ou indirecte (associations, les autorités locales) et de manière constructive au processus d'installation
Groupes vulnérables	La législation guinéenne n'a pas prévu de dispositions spéciales concernant les groupes vulnérables	PO 4.12, par. 8: Pour que les objectifs de la politique de réinstallation soient pleinement respectés, une attention particulière est à porter aux groupes vulnérables au sein des populations déplacées, notamment les personnes vivant en deçà du seuil de pauvreté, les travailleurs sans terre, les femmes et les enfants, les populations autochtones, les minorités et toutes les autres personnes déplacées qui ne font pas l'objet d'une protection particulière dans la législation nationale.	Les groupes vulnérables mentionnés dans la politique de la Banque Mondiale ne sont pas spécifiquement protégés par la législation nationale. Il est nécessaire en cas de mise en œuvre de la réinstallation de prêter à une certaine attention à cette catégorie.
Litiges	Négociation à travers la commission foncière préfectorale pour s'entendre sur le montant de l'indemnisation. Dans le cas contraire, les juridictions sont saisies. Mais dans la pratique, intervention des autorités coutumières.	Annexe A OP.4.12. par. 7 b) ; Annexe A OP.4.12 par. 16 c) Annexe A par. 17: prévoir les procédures judiciaires avec des délais raisonnables, un coût abordable et à la portée de tous en favorisant les mécanismes alternatifs tels que la conciliation, la médiation ou le recours à certaines autorités coutumières.	Deux modalités différentes sur le plan des principes, mais dans la réalité, le mécanisme de résolution des conflits rejoint celui de la BM.
Type de paiement	Normalement en argent	Population dont les moyens d'existence sont tirés de la terre : préférence en nature avec des options non foncières (paiement en espèces, paiement en espèces combiné à des perspectives d'emploi ou de travail indépendant (Cf. OP4.12	La politique de la Banque mondiale et la législation guinéenne se rejoignent en matière de compensation en espèces. D'ailleurs, la législation guinéenne prévoit une indemnisation juste et

		para 11)  Perte de biens : paiement en espèces acceptable selon trois cas (cf. OP4.12 para 12)	préalable, en ce sens qu'elle doit réparer l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé à la personne déplacée.
Déménagement des PAP	Article 75 du CFD précise que l'expropriant peut prendre possession de l'immeuble après versement d'une indemnité égale au moins aux propositions faites par lui et en consignation le surplus de l'indemnité fixée par le tribunal	Après le paiement et avant le début des travaux.	Différence importante
Coûts de réinstallation	Tous les éléments ne sont pas pris en compte	Prendre en compte tous les éléments	Différence importante
Réhabilitation économique	Non mentionné dans la législation	Nécessaire dans les cas où les revenus sont touchés ; les mesures introduites dépendent de la sévérité de l'impact négatif	Différence importante
Suivi et évaluation	Non mentionné dans la législation	Nécessaire	Différence importante

Le tableau de comparaison montre que sur certains points, il y a une convergence entre la législation guinéenne et l'OP.4.12 de la BM.

**Les points qui se rapprochent sont les suivants :**

- Date limite d'éligibilité (CUT-OFF DATE) ;
- Type de paiement, tout en précisant que la législation guinéenne insiste sur les paiements en nature.

**Les points de divergence les plus importants sont les suivants :**

- Eligibilité à une compensation ;
- Occupants irréguliers ;
- Suivi et évaluation ;
- Réhabilitation économique ;
- Coûts de réinstallation ;
- Déménagement des PAP ;
- Groupes vulnérables ;
- Participation ;
- Alternatives de compensation.

Il apparaît que les points de divergence sont les plus nombreux entre la législation guinéenne et l'OP.4.12 de la BM. Mais, des possibilités de rapprochements existent au regard de l'évolution du mode d'intervention de l'Etat par rapport à la réinstallation.

Concernant les groupes vulnérables, ils ne sont pas prévus expressément dans la législation, mais des discriminations positives peuvent être apportées sur cette question. D'ailleurs, dans le cadre de toute

opération de réinstallation, les femmes et les jeunes sont considérées comme une cible privilégiée. Cette proportion de la population étant la plus importante et la plus pauvre en Guinée (EIBEP, 2003).

La participation est plus importante dans le processus de réinstallation de la BM, mais le droit positif ne l'interdit pas. Il se contente de préciser qu'à certaines étapes, la participation est obligatoire. Concernant le règlement des litiges, la BM privilégie au nom du principe de proximité, l'implication des autorités locales. Ce qui n'est pas en contradiction avec les textes. Il est quand même essentiel de recourir à la justice formelle si les familles ou les protagonistes n'arrivent pas à s'entendre. Dans la pratique, les occupants du domaine public sont indemnisés et le coût de l'indemnisation n'est pas aligné sur les barèmes officiels qui sont dépassés et en cours de révision. Ils sont alignés sur le prix du marché, actualisés par des coefficients de correction qui tiennent compte des coûts actuels du marché.

Sur d'autres points, la législation de la BM est plus exhaustive (Suivi et évaluation ; Réhabilitation économique ; Coûts de réinstallation ; Alternatives de compensation). Rien n'empêche les pouvoirs publics de s'en inspirer. La primauté est accordée aux directives de l'OP.4.12 dans la mesure où elles prévoient des mécanismes qui assurent mieux la protection des victimes en cas de réinstallation des populations.

## 5 PRINCIPES, OBJECTIFS ET PROCESSUS

Ce chapitre présente les principes, objectifs et processus qui régissent la préparation et la mise en œuvre de la réinstallation dans le cadre du PDU3-2.

### 5.1 Principes et objectifs

Les projets financés par le PDU3-2 ne créent pas a priori des déplacements de populations. Toutefois, la construction d'une mairie dans un espace déjà occupé par des populations même de façon illégale, ou la réhabilitation d'une gare routière peut créer des déplacements temporaires de populations. Dans ce cadre, les personnes physiques ou morales qui perdent des droits ne serait-ce que de manière temporaire devraient être indemnisées et assistées au moment opportun. En effet, il appartient aux communes urbaines qui sont bénéficiaires des programmes, de veiller à ce que les conditions d'existence des PAP ne soient pas contrariées pour la perte provisoire du terrain qu'ils occupaient.

Mais, le recasement par les collectivités doit être la dernière alternative dans le cadre du PDU3-2. Le projet aura à transférer le moins possible de personnes. C'est l'approche qui sera appliquée dans la mise en œuvre des activités.

#### 5.1.1 Principes applicables

Dans le cadre des principes et objectifs du processus, les règles suivantes sont à appliquer :

- Les personnes vulnérables que sont les femmes, les enfants, les handicapés, les réfugiés et les vieillards doivent être assistés dans une opération d'expropriation, quelle que soit son ampleur ;
- Toute réinstallation est fondée sur les principes suivants : l'équité et la transparence. A cet effet, les populations seront consultées au préalable et négocieront les conditions de leur réinstallation ou de leur compensation de manière équitable et transparente à toutes les étapes de la procédure.
- Toutes les indemnisations doivent être proportionnelles au dommage subi et couvrir le coût intégral de remplacement ;
- Le CPR et le PAR en cas de nécessité, doivent mettre en exergue les impacts directs économiques d'une opération de réinstallation involontaire qui touchent à tous les occupants du terrain quelque soit leur statut. Tous devant bénéficier d'une assistance au déménagement et à la réinstallation, conformément à la politique opérationnelle de la BM. OP.4.12.

A titre d'exemple, les déplacements qui ont été opérés dans la ville de Conakry pour le quartier Kaporo-Rails a eu un processus qui a duré 5 ans. Une zone réservée à 15 km a été trouvée et un programme de réhabilitation mis en place.

### 5.1.2 Minimisation des déplacements

- Chaque projet doit éviter le déplacement des populations. C'est la règle de base d'intervention du PDU3-2. Dans le cas contraire, le nombre de personnes à installer ne doit pas être important. C'est ce qui fonde les principes sur lesquels s'appuie la Banque Mondiale. Toutes les options techniques doivent tenir compte de cet impératif en privilégiant d'autres alternatives. Cette option est conforme aux options de l'OP.4.12 et elle sera privilégiée dans le cadre de la mise en œuvre des activités du PDU3-2.

### 5.1.3 Eligibilité - Ouverture et fermeture de l'éligibilité

#### **Eligibilité**

Seules seront éligibles à une compensation certaines personnes. Dans le cadre du PDU3-2, il est prévu que seront éligibles à la compensation des terres conformément à l'OP 4.12 et au regard du droit national, les trois catégories suivantes:

- a) Les détenteurs d'un droit formel sur les terres (y compris les droits coutumiers et traditionnels reconnus);
- b) Les personnes qui n'ont pas de droit formel sur les terres au moment où le recensement commence, mais qui ont des réclamations sur ces terres;
- 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 reçoivent une compensation pour les terres perdues. Quant aux personnes relevant du c), elles reçoivent uniquement une aide à la réinstallation. Cette aide peut éventuellement être complétée par une quelconque assistance visant l'atteinte des objectifs énoncés dans la présente politique, si elles avaient occupé les terres dans la zone du projet avant une date limite fixée par l'Emprunteur et acceptable par la Banque. Les personnes occupant ces zones après la date limite n'ont droit à aucune compensation ni autre forme d'aide à la réinstallation.

Ainsi, les occupants informels (catégorie c- ci-dessus) ne peuvent bénéficier que d'une assistance à la réinstallation. Par contre, les personnes qui viennent occuper les zones à déplacer/compenser après la date butoir ne sont pas éligibles à compensation ou à d'autres formes d'assistance.

#### **Cut off date (date limite d'éligibilité ou date butoir)**

Toutes les personnes affectées par les activités du PDU3-2 doivent bénéficier d'une indemnisation qui sera calculée à partir d'une date précise appelée date limite d'attribution des droits ou date butoir. Selon l'OP 4.12, pour chacun des sous-projets au sein du PDU3-2 qui comporteront des actions de réinstallation ou de compensation significatives, une date limite d'attribution de droits ou date butoir sera déterminée, sur la base du calendrier d'exécution probable du sous-projet. La date limite est la date:

- de démarrage des opérations de recensement destinées à déterminer les ménages et les biens éligibles à compensation, à laquelle les ménages et les biens observés dans les emprises à déplacer sont éligibles à compensation,
- après laquelle les ménages qui arriveraient pour occuper les emprises ne seront pas éligibles.

Au regard de l'article 69 du CFD, les indemnités sont fixées « d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance d'expropriation et en tenant compte de la valeur à cette date et, éventuellement, de la plus value ou de la moins value qui résulte, pour la partie de l'immeuble non expropriée, de

l'exécution de l'ouvrage projeté ». La consistance des biens s'apprécie par rapport à tous les éléments matériels (sous-sol, sol, construction) et juridiques (quelque soit le titre d'occupation de l'espace) qui compose le bien à mettre à la disposition de l'Etat. Ainsi, toutes les améliorations qui auraient été apportées aux biens antérieurement à l'ordonnance d'expropriation ne donnent pas lieu à l'indemnité si, en raison de l'époque à laquelle elles ont été, ou de toutes autres circonstances, il apparaît qu'elles ont été réalisées en vue d'obtenir une indemnité plus élevée. Les personnes installées dans le site après la date butoir ne seront pas éligibles à une compensation. Il s'agit par cette disposition d'éviter le changement de la valeur du bien après l'annonce de l'opération d'exécution des activités du PDU3-2. On sait que souvent, la seule annonce de l'exécution du projet provoque une hausse du prix de l'espace qu'il serait inéquitable de faire supporter entièrement par l'Etat.

#### 5.1.4 Impacts sur les revenus et assistance à la restauration des revenus

La mise en œuvre des activités du PDU3-2 aura des impacts sur les revenus de personnes de certaines personnes et il est nécessaire qu'une assistance à la restauration des revenus soit apportée.

##### **Impacts sur les revenus**

Les activités du PDU3-2 dans ses composantes 1 et 2 auront un impact sur les revenus de certaines personnes. Il s'agit des personnes suivantes :

-Personnes qui sont situées sur les servitudes des ouvrages publics : La réhabilitation de la voirie , de l'éclairage public, des ouvrages de protection contre les crues ou d'évacuation des eaux pluviales, des kiosques, télé centres bâti sur les exutoires des cours d'eau, etc...va nécessiter le déplacement de toutes ces personnes et cette mesure peut avoir un impact sur le revenu de ces derniers.

- Personnes dont les activités économiques sont situées sur des places publiques qu'elles devront quitter : Le lieu choisi pour la construction de certaines mairies est occupé illégalement par des personnes qui y mènent des activités commerciales. Il est évident que le déplacement de ces personnes pourra avoir un impact sur leur revenu. Il en est de même des personnes qui ont des activités économiques qui sont à proximité des gares routières qui seront déménagées.

- Personnes qui habitent illégalement dans des endroits qui seront utilisés comme zones de transfert de déchets ou de terrains multifonctionnels. Si ces personnes exercent des activités économiques, elles seront doublement handicapées. En raison d'abord du fait qu'elles seront déplacées et aussi parce qu'elles exerçaient des activités économiques sur cet espace.

L'impact sur le revenu de ces personnes implique la mise en place de mesure de réinstallation

##### **Mesures de restauration et de réinstallation**

Les mesures de restauration du niveau de vie seront précisées dans les Plans d'Action de Réinstallation (PAR) et Plans Succincts de Réinstallation (PSR). Elles peuvent comprendre, par exemple, les mesures suivantes:

- Inclusion systématique des personnes affectées dans les bénéficiaires des activités du PDU3-2;
- Mesures de développement agricole (cultures, bétail,...etc.);
- Un soutien à la micro-finance (épargne et crédit) et autres mesures de développement des petites activités commerciales et artisanales;
- La formation et le développement des capacités.

Avant que le PDU3-2 n'engage des actions, il est nécessaire ce que les personnes qui seront affectées par de telles activités puissent bénéficier d'une compensation conformément à la réglementation nationale et aux règles posées par l'OP.4.12. Les mesures relevant de la composante 2 et 3 nécessite à ce que l'on prévoit dans certains cas une provision pour la compensation et d'autres éléments nécessaires à la relocalisation. Ces mesures sont à prévoir avant le déménagement. Tout retrait de la terre n'est possible qu'après le paiement de la compensation. A défaut, les sites de relocation devront être mis à la disposition des personnes déplacées. Le Plan de réinstallation devra prévoir les mesures pour faire respecter cette situation tout en respectant les traditions des personnes à déplacer. Les plans de réinstallations proposés par les communes urbaines devront être conformes aux principes

de la BM et approuvé par les autorités nationales (Préfecture, MUH) et envoyé à la BM pour faire l'objet d'une évaluation et d'une approbation.

### 5.1.5 Indemnisation

Le PDU3-2 doit s'assurer que les communes urbaines bénéficiaires d'un projet assurent un dédommagement juste et équitable pour les pertes subies. Il est évident que l'intérêt général prime sur les intérêts privés. Mais, un individu ne doit pas subir totalement tous les effets néfastes d'une telle opération.

#### **Caractère de l'indemnisation**

L'indemnisation prévue doit couvrir la totalité du préjudice. Le préjudice indemnisable a certains caractères. Il est direct en ce sens qu'il faut qu'il naisse de la mise en œuvre de l'expropriation en se rattachant à cette dernière par un lien étroit de causalité.

L'indemnité implique donc deux éléments :

- D'une part, une indemnité principale, représentant la valeur vénale du bien. Elle est déterminée en tenant compte de savoir si le terrain est occupé ou non. L'expropriation doit tenir compte des accessoires naturels, physiques ou juridiques, comme le droit de pêche que certaines personnes perdent, les droits de chasse ou d'exploitation agricole.
- D'autre part, des indemnités accessoires, représentant l'ensemble des préjudices certains que provoque l'expropriation: indemnité de remploi destiné à couvrir les frais de tous ordres que l'exproprié aurait à supporter pour l'achat d'un bien de même nature que celui dont il a été privé. Une indemnité de clôture peut aussi être accordée et enfin une indemnité de déménagement est concevable.

Il est toutefois précisé par la loi que le montant de l'indemnité est fixé d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance d'expropriation ou de l'entente avec la commission domaniale foncière dans la phase de règlement amiable. Il n'est pas tenu compte des améliorations faites après cette date butoir.

#### **Nature de l'indemnisation**

De façon générale, c'est la nécessité d'une acquisition de terrain occupée ou exploitée par des personnes pour diverses raisons, par un sous projet, qui déclenche la politique de réinstallation involontaire. De ce fait, les personnes affectées par la réinstallation reçoivent soit une compensation pour les pertes subies soit une assistance nécessaire pour leur réinstallation. La sévérité de l'impact détermine l'indemnisation et l'assistance fournie au ménage La compensation par rapport aux différents types de pertes se décline comme suit :

- a)-Perte de terrain.**
- b)-Perte de structures et d'infrastructures.**
- c)-Perte de revenus**
- d)-Perte de droits**
- e)- Perte de cultures :**

### 5.1.6 Consultation

Le PDU3- 2 veille à informer, consulter et donner l'opportunité à ce que les personnes affectées par un sous projet participent à toutes les étapes du processus de manière constructive. Cette

participation est considérée comme un élément important dans la politique sociale de la BM. Dans la mesure où le retrait des biens pour des raisons d'utilité publique est une intervention de l'Etat qui touche au bien être des populations. Il est évident qu'elles doivent être pleinement informées des intentions des autorités publiques. C'est l'objet de l'enquête parcellaire et du décret d'utilité publique qui sont notifiés aux personnes intéressées qu'elles soient propriétaires ou pas. En outre, dans le cas de la construction/réhabilitation d'un marché ou d'une gare routière, il est nécessaire de prendre en compte les avis des PAP qui doivent participer à toutes les décisions relatives au processus de réinstallation. Sur ce point, les directives de la BM sont plus contraignantes.

### 5.1.7 Plaintes et conflits

Les personnes qui sont touchées par la mesure de réinstallation doivent avoir à leur disposition un mécanisme clair et transparent. C'est ainsi qu'en cas de désaccord sur le montant de l'indemnité d'expropriation, il est possible de saisir le juge en attaquant l'ordonnance d'expropriation conformément à l'article 74 du CDF. Mais, cette solution doit être utilisée comme ultime recours. Les commissions communales et préfectorales doivent être consultées auparavant.

## 5.2 Processus

Dans le processus de la réinstallation, plusieurs points sont abordés :

### 5.2.1 Classification des sous-projets en fonction de leur impact sur les personnes et les biens

Les projets sont classés en fonction de leur impacts sur les personnes et les biens par ordre décroissant :

- 1° Equipements marchands ( Marchés ; Gares routières) ;
- 2° Equipements socio-collectifs ( Ecoles, terrains multifonctionnels ; écoles)
- 3° Equipements administratifs ( Mairie, centres d'Etat civil)
- 4° Projets environnementaux ( Ouvrages de protection contre les crues ; ouvrages d'évacuation des eaux pluviales ; édicules en milieu scolaire ; aménagement de zones de transfert d'ordures)
- 5° Infrastructures (Voirie et éclairage public).

On se rend compte que les projets d'infrastructures sont ceux qui ont des impacts mineurs sur les personnes et les biens. La priorité devra leur être accordée.

### 5.2.2 Vue générale du processus de préparation de la réinstallation

Dans le processus de préparation du CPR, les principes généraux qui serviront de guides à toutes les opérations de réinstallation tiendront compte des quatre étapes suivantes :

- information aux communes urbaines ;
- Détermination du (des) sous projet(s) à financer ;
- En cas de nécessité, définir un PAR ;
- approbation du P.A.R. par les organes locaux (Commune urbaine, Préfecture) et par le bailleur de fonds concerné.

Dans ce cadre, le PDU3-2 devra créer un poste d'expert sociologue chargé de la dissémination de l'information et du transfert des savoirs en direction des Communes urbaines en ce qui concerne tous les aspects de la réinstallation. Cet expert aura aussi en charge la vérification de l'échelle de réinstallation dans chaque sous projet, la définition du Plan d'action de réinstallation par chaque commune urbaine concernée, ainsi que le suivi et l'évaluation.

Le PDU3-2 devra mettre à la disposition des communes urbaines, par l'intermédiaire de l'expert sociologue, le CPR pour une meilleure connaissance des principes qui régissent la réinstallation. A cet effet, des sessions de formation seront organisées et animées afin de déterminer les exigences

d'un PAR et les étapes à suivre. Ces sessions de renforcement de capacité auront pour thèmes principaux : la problématique de la réinstallation, le droit de l'expropriation, la prise en charge des personnes vulnérables, etc. Cependant, l'expert sociologue sera disponible pour apporter des réponses à des questions hors sessions qui pourraient être posées par les élus locaux, ou par un participant qui aurait des questions hors de ces sessions. A cet effet, il devra leur fournir ses coordonnées précises, notamment l'adresse Internet pour toute clarification.

### 5.2.3. Recensement, déplacement et compensation

L'estimation de la compensation constitue la base pour les négociations avec le PAP. La Commission domaniale communale devra faire tout ce qui est nécessaire pour trouver un accord à l'amiable. Dans le cas contraire, la résolution de l'affaire passe au juge. Le transfert de propriété est alors prononcé par l'autorité judiciaire, qui fixe également les indemnités. Une fois que la compensation est fixée et que l'exproprié a reçu son indemnisation, le PAP doit quitter les terres et biens.

Pour pouvoir garantir le bon déroulement du déplacement dans le cadre des activités du PDU3-2, il est nécessaire d'avoir une politique permettant le développement d'un tel projet dans les meilleures conditions et dans des délais raisonnables d'une part et d'assurer que les intérêts et droits des personnes affectées soient respectés et qu'elles reçoivent une juste compensation. Pour le PDU3-2, les informations suivantes doivent être obtenues :

- Information démographique ;
- Information socio-économique ;
- Information socio-culturelle ;
- Information sur le patrimoine culturel (architectures, monuments historiques et archéologiques)

Mais l'importance de ce dernier point est variable selon la nature de l'intervention du PDU3-2. Mais pour avoir toutes ces informations conformément aux directives de la BM, il est nécessaire de mener les études suivantes :

- Recensement total de la population concernée. Ce qui permet d'identifier et de localiser le nombre de personnes affectées, de fournir des informations sur leurs activités, infrastructures et ressources majeures.
- Inventaire des biens affectés (terrains et structures). Un inventaire à deux niveaux doit être fait. D'une part, au niveau du groupement pour identifier les terres utilisées en commun et toute infrastructure de la commune urbaine. D'autre part, au niveau des ménages pour identifier les terres et structures que possèdent ou qu'utilisent les particuliers.
- Enquête socio-économique permettant d'obtenir des informations plus détaillées sur la situation de la population affectée. Ces informations couvrent notamment, la structure des ménages, les activités économiques principales, les sources de revenus, les ressources utilisées, les biens immobiliers et mobiliers et, dans la mesure du possible, une première idée concernant les besoins des populations en matière de réinstallation et de compensation, ainsi que le cas échéant, des informations sur la situation ethnique, culturelle ou religieuse).

Ces informations permettent de déterminer l'impact du projet. Mais certaines précautions doivent être prises. Il s'agit notamment de :

- Assurer une compensation en nature autant que possible que les personnes bénéficient de titres formels ou pas ;
- Faire un effort significatif pour ceux qui acceptent de mettre leur terre à la disposition du programme ;

- Faire des efforts considérables pour certains groupes (minorités ethniques, religieuses ou étrangers ; ménages dirigés par les femmes ; handicapés ; vieillards ; pauvres ; jeunes, ...).

La prise en compte de ces différents éléments permet d'étudier la compatibilité du projet avec les réalités socio-culturelles, les traditions, les valeurs et l'organisation de la population d'accueil. Ce qui est de nature à amoindrir les risques de rejet du projet par les populations.

#### 5.2.4 Plan d'Action de Réinstallation

La préparation d'un Plan d'Action de Réinstallation est prévue là où plus de 200 personnes sont affectées par un sous-projet donné.

Conformément à la politique OP 4.12, notamment son annexe relative aux « Instruments de Réinstallation », des outils différents de planification de la réinstallation seront adoptés:

- Plan d'Action de Réinstallation (PAR) pour les cas les plus sérieux,
- Plan Succinct de Réinstallation (PSR) pour les cas impliquant des impacts moindres.

Pour le PDU3-2, les sous-projets ont été catégorisés selon l'amplitude des impacts de la manière suivante:

- Plus de 200 personnes affectées : le sous-projet relève de la préparation d'un PAR,
- Entre 50 et 200 personnes affectées: le sous-projet relève de la préparation d'un PSR,
- Moins de 50 personnes affectées: pas de document préalable, mais en respectant les autres dispositions de la politique OP 4.12.

Dans le cadre du processus d'approbation des PAR, les communes urbaines doivent vérifier cette conformité et l'existence dans les plans de réinstallation involontaire de mesures acceptables, qui relient les activités de réinstallation involontaire aux travaux des sous – projet en cause.

Une fois approuvé par les communes urbaines, les plans de réinstallation involontaire vont subir un processus de sélection finale par l'Unité de coordination du PDU3-2 qui s'assure qu'aucun individu ou ménage ne soit déplacé avant que la compensation ne soit payée et que les sites de réinstallation involontaire soient préparés et mis à la disposition des individus ou ménages affectés. Une fois que le plan de réinstallation involontaire est approuvé par les autorités locales et nationales, ce plan de réinstallation involontaire est envoyé à la Banque Mondiale pour évaluation et approbation.

La commune urbaine pourra mettre en œuvre l'opération de réinstallation à partir du moment où le PAR qui définit les actions à entreprendre et leur ordonnancement dans le temps et dans l'espace.

Les PAR sont mis en œuvre par les communes urbaines et le contrôle de ce processus sera effectué par l'Unité de Coordination du Projet via notamment l'expert sociologue, dans le cadre des plans de réinstallation involontaire individuels et du suivi et de l'évaluation globale du projet.

Le (PAR) devra être effectué en même temps que toutes les autres études (techniques, génie civil, études économiques de rentabilité, études environnementales etc.) de façon à ce que les considérations sociales soient bien mises en évidence. Si la proposition précède les études techniques, la commune urbaine doit présenter la feuille sociale (en annexe) avec une série de propositions. Une fois que le sous-projet proposé par la commune est accepté dans le portefeuille de financement du programme, les responsables du PDU3-2 peuvent passer à l'étape de la contractualisation des études techniques.

La complexité du PAR dépend toujours de la nature et de l'échelle de l'opération de réinstallation qui est prévue. A cet effet, la hiérarchisation opérée au point 5.2.1 du chapitre 5, permet de faire ressortir la difficulté qui peut être liée à la mise en œuvre de certaines activités. En effet, l'éclairage public, ne peut pas avoir le même impact que la construction d'un terrain multifonctionnel. En outre,

dans le processus d'indemnisation qui est à mettre en place dans le PAR, les personnes devant acquérir des titres de propriété devront être indemnisées.

Tout PAR est défini sur la même base de données et suivant le même aperçu. Des enquêtes détaillées sont toujours effectuées auprès des populations des communes urbaines potentiellement affectées par les sous projet en perspective. Dans le PAR, il s'agit de mener les opérations suivantes :

1. faire un recensement exhaustif de la population (sexe, âge, niveau d'instruction; profession, nombre d'enfants, ...)
2. inventorier les impacts physiques et économiques du sous projet en termes de déplacements involontaires ou de pertes de constructions, de terres ou d'activités productives; et
3. de dresser un profil socio-économique des PAP (groupe d'appartenance ethnique, religieux, culturel ou social, occupation principale, sources de revenus et moyens de subsistance, statut foncier, liens temporels et sociaux avec le territoire concerné, systèmes de production et de reproduction, ressources naturelles locales exploitées (approvisionnement en eau potable, cueillette de fruits, exploitation de forêts communautaires, vergers, plantations etc.), biens culturels et/ou culturels, niveau d'accessibilité aux infrastructures et services ;

Ainsi, toutes les catégories de PAP seront recensées et classées par catégorie sociale, les impacts consignés et les types d'assistance nécessaires clairement définis. Dans cette collecte, les questions seront différentielles selon les catégories de cibles. A cet effet, il sera procédé à un recensement détaillé pour identifier les personnes potentiellement affectées (individus et ménages) ainsi que les groupes vulnérables (femmes, enfants, personnes âgées, femmes chef de famille, etc.). L'évaluation sociale se focalise sur l'identification des bénéficiaires (données démographiques, enquêtes sociales), le processus de participation, les mécanismes d'implication des acteurs, l'identification des personnes affectées et l'impact sur leurs propriétés et leurs systèmes de production. Les études comprendront également une analyse institutionnelle et l'élaboration de systèmes de suivi et d'évaluation. Des calculs détaillés portant sur l'économie des groupes familiaux et l'identification de tous les impacts sont non seulement nécessaires pour l'évaluation sociale, mais par ailleurs, utiles dans les processus éventuels de compensation.

Des enquêtes additionnelles sont requises dans le cas d'un déplacement intégral d'un quartier ou d'une communauté en vue de présélectionner des sites alternatifs et caractériser la (ou les) communauté(s) d'accueil potentielle(s). La nature des enquêtes requises dans la (ou les) communauté(s) d'accueil est similaire à celle de l'enquête effectuée auprès des personnes affectées dans la communauté et devant être déplacée.

Le PAR sera par conséquent utilisé surtout dans les sous-projets équipements marchands, équipements administratifs et équipements socio-collectifs.

**Le tableau suivant dégage les actions principales, ainsi que les parties responsables :**

<b>Actions exigées</b>	<b>Parties Responsables</b>	<b>Dates d'accomplissement</b>
Adoption et diffusion du PAR	BM, PDU3 et communes	Mars 2007
Evaluation du PAR	BM	Mars 2007
Recensement exhaustif des populations	PDU3	Février 2007
Inventaire des impacts physiques , économiques et sociologiques des sous-projets	Bureau d'Etude	Février 2007
Dressage du profil socio-économique des PAP	Bureau d'Etude	Février 2007
Parties responsables des paiements pour la compensation	ETAT : Ministère de	Mars 2007

des PAP	l'Economie et des Finances	
Mise en œuvre du PAR	Communes et Populations	Mars à juin 2007
Libération des emprises	ETAT	Juillet 2007
Suivi et Evaluation	PDU3 / COMMUNES/ Populations	mai 2007
Mise à disposition des terres	Communes	Juillet 2007

Ce tableau a permis de dégager le rôle des populations dans le processus d'indemnisation. En effet, les textes qui sont en cours de préparation devront les intégrer dans les commissions foncières prévus par le code CFD. Le Ministère de l'Economie et des Finances devra se charger d'assurer l'indemnisation des PAP, le Ministère de la décentralisation devra favoriser la mise en œuvre effective du Code des collectivités locales pour une meilleure implication des populations et des collectivités locales.

### 5.2.5 Plan Résumé de Réinstallation

Le Plan Résumé de réinstallation à soumettre au bailleur dans ce cas pour tous les sous-projets devra prévoir les éléments suivants :

- Résultat du recensement de base et de l'enquête socio-économique ;
- Taux et modalités de compensation ;
- Droits politiques liés à tout impact additionnel ;
- Description des sites de réinstallation et des programmes d'amélioration ou de reconstitution des moyens d'existence ;
- Calendrier de mise en œuvre des activités de réinstallation ;
- Estimation détaillée des coûts.

## 6 DROITS A COMPENSATION/REINSTALLATION

### 6.1 Tableau des droits par catégories d'impacts

Impacts	Eligibilité	Compensation
Perte de terres	Titre foncier ; propriété traditionnelle ; occupant sans titre	Recasement ; compensation monétaire aide alimentaire
Perte de bâtiments permanents	Propriétaires de bâtiments détruits	Paiement du coût de réinstallation ;
Perte de bâtiments précaires	Propriétaire du bâtiment détruit	Valeur de remplacement intégrale
Perte de culture	Propriétaire ou métayer	Fourniture de plants et d'intrants et nouvelle parcelle

### 6.2 Application du tableau des droits à des exemples de situations connues dans le Projet

Au regard des interventions du PDU3-2, les composantes 1 et 2 peuvent engendrer des pertes de bâtiment, des pertes de cultures et des pertes de terre. La construction d'une mairie peut entraîner l'expropriation de certaines personnes. C'est aussi le cas de la construction d'une gare routière qui crée un déplacement de populations. La mise en place de certains ouvrages publics qui nécessitent l'augmentation des emprises des routes peut entraîner la destruction de certaines maisons. Par conséquent, toutes les situations sont prises en compte dans le tableau des impacts.

## 7 EVALUATION DES BIENS ET TAUX DE COMPENSATION

L'évaluation est faite sur la base de la valeur acquise, qui correspond à la valeur actualisée. La valeur acquise prend en compte la valeur intrinsèque du bien considéré mais aussi la plus-value qui s'y est incorporée. La plus-value indemnisable correspond au renchérissement général du coût des biens. La valeur acquise d'un bien est donc comparable à la notion de coût de remplacement prônée par la Banque.

En matière de compensation, les barèmes fixés par les structures de l'Etat sont souvent dépassés, les autorités chargées d'assurer la compensation utilisent des méthodes d'évaluation complémentaires. Par conséquent, les bases méthodologiques de calcul des indemnités et de détermination des coûts d'expropriation se réfèrent à la législation nationale et aux pratiques locales. Dans cette évaluation, le principe est celui d'une évaluation contradictoire qui permet d'aboutir à une indemnité consensuelle. Dans le cas contraire, c'est le juge qui fixe l'indemnisation en tenant compte des barèmes officiels.

### 7.1 Terre

Lorsque l'Etat doit exproprier des terres, une compensation en nature est toujours préconisée. L'Etat par le biais des collectivités locales, octroi des droits fonciers précaires et révocables. En tant que gestionnaire et propriétaire, l'Etat ne peut pas indemniser en espèces la perte de terre par une personne qui n'en avait que l'usage. Tout de même, la révocation des droits d'utilisation par l'état (soit droit de superficie, antichrèse, bail à construction ou emphytéotique, occupation irrégulière) devra être compensé par l'attribution d'une ou de plusieurs parcelles similaires aux utilisateurs. L'arrêté conjoint n° 00/4074/MEF/MUH du 11 septembre 2000 a fixé le montant du coût d'aliénation de ces terres.

Dans les cas de l'impossibilité d'une compensation en nature ou si la PAP préfère une indemnisation en espèce, les procédures se calquent sur la législation nationale, avec une prise en compte des pratiques locales. La législation nationale fixe des barèmes par mètre carré par ville et par zone dans chaque localité. En mettant l'accent sur le prix du marché.

### 7.2 Cultures

Le calcul du montant de compensation des produits des cultures est basé sur le prix au kilo sur le marché dans la localité et le rendement à l'hectare par produit devra être défini par une commission composée d'un représentant du service déconcentré du Ministère de l'Agriculture, de l'Élevage et des forêts ; du Ministère de l'Industrie, du Commerce, des Petites et Moyennes entreprises ; de l'Urbanisme et de l'Habitat et d'un du Président de la commission foncière de la Commune urbaine et du Représentant du Préfet. Cette compensation devra concerner notamment :

*-les jardins potagers.* La perte de production d'un jardin potager destiné à la consommation quotidienne d'une famille déplacée est calculée sur la base de la quantité moyenne que les habitants d'une ville dépensent pour l'achat de ces produits pendant une année, multiplié par le nombre de personnes dans la famille affectée. Le coût est ajusté aux taux courants du jour, et représente le coût pendant une année au maximum (préalablement, on assigne un terrain apte à ce type de culture).

*-Arbres fruitiers productifs / plantation appartenant à des familles (manguiers, agrumes).* La compensation est évaluée en tenant compte de la production moyenne annuelle des différentes espèces et des prix du marché pour les récoltes des arbres adultes. Le coût de remplacement intègre les coûts d'aménagement, de plantation et d'entretien, jusqu'à la maturité des plants.

*-Arbres fruitiers non encore productifs.* Si les aménagements touchent un verger, en plus d'une réaffectation d'une nouvelle parcelle, le dédommagement suivant est à effectuer pour les arbres fruitiers non encore productifs : Le prix varie pour le pied entre 30 000 et 200 000 FG

*-Exploitation forestière (bois d'œuvre et de service, combustibles ligneux et non ligneux).* Les arbres productifs sont généralement exploités comme bois d'œuvre, bois de service, ou combustibles. La compensation est indexée au montant des taxes et des redevances des produits forestiers qui est

estimé par le Ministère de l'Agriculture, de l'Elevage et des forêts et le Ministère de l'Environnement.

### 7.3 Bâtiments

L'évaluation des indemnités de compensation des bâtiments est effectuée par le MUH en rapport avec la commission foncière préfectorale sur la base des coûts de remplacement des immeubles qui seront affectés par le projet. La compensation comprend les bâtiments et les infrastructures comme les immeubles, les maisons, les cases, les latrines, les clôtures, les poulaillers, les puits,...etc.

S'agissant des compensations en nature des infrastructures perdues, de nouvelles structures, de même superficie et de même qualité que les infrastructures détruites, sont reconstruites sur des terres de remplacement qui sont elle-même acquises. On voit ainsi que ce sont les prix du marché qui déterminent les valeurs. Le calcul des indemnités prend également en compte le coût du transport et la livraison des matériaux au site de remplacement ainsi que le coût de la main d'œuvre requise pour la construction de nouveaux bâtiments.

### 7.4 Pertes de revenus pour les entreprises et activités commerciales informelles

Les personnes déplacées sont obligatoirement privées de leurs sources de revenu pendant un certain temps. Même si l'infrastructure qu'elles doivent occuper est achevée avant le déménagement, il leur faut nécessairement du temps pour avoir une nouvelle clientèle, pour s'adapter au milieu et au type de concurrence en cours sur le nouveau site. Sur la base de l'enquête socio-économique, une compensation pour perte de revenu doit être prise en compte. Elle couvrira toute la période de transition et sera calculée sur la base du revenu journalier de la catégorie socioprofessionnelle. Que celles-ci soit dans le secteur formel ou pas.

### 7.5 Autres

Parmi les autres éléments devant faire l'objet d'une compensation figurent les pertes de revenu. La perte de revenus suite au déplacement d'un ménage dans le cadre du projet fait l'objet d'une compensation après évaluation sur la base du revenu antérieur et devra également couvrir la période de transition. Les revenus annuels et les salaires du personnel, s'il s'agit d'une entreprise, sont définis par enquête et signé par les PAP. Les valeurs de compensation comprennent 3 mois de revenus et le paiement de 3 mois de salaire.

## 8 Groupes Vulnérables

### 8.1 Identification des groupes vulnérables

Dans la terminologie de l'OP.4.12, les groupes vulnérables concernent les enfants, personnes âgées, femmes chef de famille, les populations autochtones, les minorités religieuses etc. La population guinéenne qui vit dans les 15 communes d'intervention du PDU3-2 comporte des personnes vulnérables. Il s'agit dans ce cas des femmes qui constituent 52,5 % de la population, des étrangers qui ne font qu'environ 1% de la population, des handicapés 2,8 % de la population et des plus de 65 ans qui ne représentent que 4,8% de la population.

### 8.2 Assistance aux groupes vulnérables

L'assistance aux groupes vulnérables dans le cadre de la réinstallation et/ou indemnisation comprend les éléments suivants:

- Identification des groupes et des personnes vulnérables, et identification des causes et conséquences de leur vulnérabilité. Cette identification sera réalisée lors de l'étude socio-économique des PAR et PSRs.
- Cette étape d'identification est essentielle car souvent, les personnes vulnérables ne participent pas aux réunions d'information avec le Projet, et leur existence peut demeurer inconnue si le Projet n'adopte pas une démarche très active d'identification;

- Identification des mesures d'assistance nécessaires aux différentes étapes du processus: négociation, compensation, déplacement;
- Mise en œuvre des mesures d'assistance;

### 8.3 Dispositions à prévoir dans les PAR

- Suivi et poursuite de l'assistance après le déplacement et identification d'institutions susceptibles de prendre le relais à la fin des interventions du PDU3-2. L'assistance apportée peut prendre les formes suivantes, selon les besoins et demandes des personnes vulnérables concernées:
- Assistance dans la procédure d'indemnisation (par exemple procéder à des explications supplémentaires sur le processus, veiller à ce que les documents soient bien compris, accompagner la personne à la banque pour l'aider à toucher le chèque d'indemnisation);
- Assistance au cours de la période suivant le paiement afin que l'indemnité soit sécurisée ;
- Assistance dans la reconstruction ;
- Assistance durant la période suivant le déplacement ;
- Assistance médicale si nécessaire à des périodes critiques, notamment durant le déménagement et la transition qui vient immédiatement après ;
- Assistance dans l'obtention des titres de propriété pour les terrains de recasement.

## 9 Mécanismes de redressement des griefs

### 9.1 Types de plaintes et conflits à traiter

Plusieurs types de conflits peuvent surgir en cas de réinstallation et c'est ce qui justifie un mécanisme pour traiter certaines plaintes. Les problèmes qui peuvent apparaître sont les suivants :

- Erreurs dans l'identification des PAP et l'évaluation des biens,
- Désaccord sur des limites de parcelles, soit entre la personne affectée et la structure chargée de l'expropriation, ou entre deux voisins,
- Conflit sur la propriété d'un bien (deux personnes affectées, ou plus, déclarent être le propriétaire d'un certain bien),
- Désaccord sur l'évaluation d'une parcelle ou d'un autre bien,
- Successions, divorces, et autres problèmes familiaux, ayant pour résultat des conflits entre héritiers ou membres d'une même famille, sur la propriété, ou sur les parts de propriété, d'un bien donné,
- Désaccord sur les mesures de réinstallation, par exemple sur l'emplacement du site de réinstallation, sur le type d'habitat proposé ou sur les caractéristiques de la parcelle de réinstallation,
- Conflit sur la propriété d'une entreprise ou activité commerciale (par exemple, le propriétaire du fonds et l'exploitant sont des personnes différentes, ce qui donne lieu à des conflits sur le partage de l'indemnisation).

### 9.2 Mécanisme proposé

Les mécanismes suivants sont proposés pour résoudre les conflits qui peuvent naître en raison du déplacement des populations.

#### 9.2.1 Vue générale

- Des explications supplémentaires : expliquer en détail comment le Projet a calculé l'indemnité de l'exproprié et lui montrer qu'il s'agit de règles applicables à toutes les PAP ;
- Le recours à l'arbitrage des sages de la commune urbaine, notamment en faisant appel à des anciens ou à des personnes respectées dans la communauté tout en lui étant extérieur.
- Commission de Conciliation en cas d'expropriation au niveau national représentée aussi au niveau locale

- Le recours aux tribunaux.

### 9.2.2 Enregistrement des plaintes

Le maître d'ouvrage, dans le souci d'atténuer les impacts du projet, favorisera la mise en place d'une commission de réclamation (Annexe réclamation). Cette commission sera composée du Président de la Commission foncière du conseil municipal ; du Représentant du Préfet ; du Préfet ou de son représentant ; du représentant des personnes susceptibles d'être déplacées ; d'une ONG locale du représentant d'un groupe vulnérable et du sociologue recruté au sein de l'UCP et des représentants du MUH et du MEF.

### 9.2.3 Mécanisme de résolution amiable

La commission de réclamation sera mise sur place pour permettre à tout exploitant d'exprimer son désaccord. Elle sera chargée d'évaluer la recevabilité des réclamations et de les traiter.

Au cas où l'ayant droit serait insatisfait, possibilité lui sera offerte de rencontrer le maître d'ouvrage et le représentant de la Banque par le biais du coordinateur du programme.

Toute tentative de corruption de cette commission devra être notifiée au Maître d'ouvrage.

Les membres de la commission devront répondre de manière solidaire à tous manquements de ces règles par l'un des membres, si elle ne prend pas la responsabilité de saisir le Maître d'ouvrage sur les agissements de ces membres dans un délai de 48 heures.

Le mécanisme non juridictionnel de résolution des conflits est adapté à la société guinéenne. C'est pourquoi dans l'hypothèse où des actions de réinstallation et de compensation significatives seraient à mettre en œuvre, le PDU3-2 devra favoriser la mise en place d'un mécanisme extra-judiciaire de traitement des litiges faisant appel à l'explication et à la médiation par des tiers sinon l'intervention de la commission foncière préfectorale, si elle dispose plus d'autorité que la commission communale ou que la commission proposée.

### 9.2.4 Dispositions administratives et recours à la Justice

Le recours à la justice est possible en cas de l'échec de la voie amiable. Mais, c'est souvent une voie hasardeuse. Le recours aux tribunaux nécessite souvent des délais longs avant qu'une affaire soit traitée. Cette situation peut entraîner des frais importants pour le plaignant, et nécessite un mécanisme complexe (avec experts et juristes) qui souvent peut échapper complètement au plaignant et finalement se retourner contre lui. Enfin, les tribunaux ne sont pas censés connaître de litiges portant sur des propriétés détenues de façon illégale.

## 10 Suivi et évaluation

### 10.1 Objectifs généraux

Les deux étapes, suivi des opérations et évaluation, sont complémentaires. Parce que la réinstallation est un processus social et qu'il est nécessaire d'éviter la création de nouvelles structures, un chargé de Mission au niveau du PDU3-2 peut se charger effectivement des questions environnementales. Il sera appuyé par les services techniques des communes urbaines assurera la gestion de tous les aspects du programme relatifs à la réinstallation.

C'est ce qui peut justifier la création d'une cellule de suivi et d'évaluation de la commune. Cette cellule sera chargée de :

- L'établissement de rapports de suivi de la mise en œuvre de chacune des composantes ;

- L'organisation et la supervision des études transversales ;
- La contribution à l'évaluation rétrospective des projets et des interventions du PDU3-2.

La cellule de suivi et d'évaluation est composée de la manière suivante :

- un représentant de l'Administration territoriale ;
- Le Maire de la Commune urbaine ou son représentant ;
- Les représentants de la population affectée ;
- Le chargé de Mission du PDU3-2 responsable du volet réinstallation des populations
- Les représentants des ONG ;
- Les représentants des services techniques ;
- Toute autre personne dont la compétence est reconnue pour le dispositif de suivi et d'évaluation

La cellule de suivi et d'évaluation sera conseillée en particulier par le chargé de mission du PDU3-2 concerné par le sous projet et dont les compétences dans le domaine de l'évaluation seront renforcées, au même titre que celles des autres membres de l'UCP.

## 10.2 Suivi

Le suivi sera effectué à travers une surveillance continue et périodique de la mise en œuvre physique de la composante indemnisation par le biais de la collecte ponctuelle d'informations systématique sur l'exécution, la fourniture des ressources, les résultats ciblés nécessaires pour que la composante arrive à avoir les effets et l'impact souhaités. Autrement dit, le suivi constituera le tableau de bord qui fournit des informations régulières sur le fonctionnement du plan d'indemnisation. Ce suivi permettra d'effectuer un jugement comparatif entre le prévu et le réel. Sa réussite tient en la disponibilité d'informations fiables, au niveau du comité d'indemnisation, sur :

- Le nombre de personnes indemnisées;
- L'estimation du reste à faire en charge et les travaux complémentaires à prévoir ;
- Les difficultés rencontrées.

Les résultats des opérations suivies seront documentés et des copies seront mises à la disposition de la Banque Mondiale

Compte tenu de la durée très courte du temps d'indemnisation (2 jours), les activités de suivi et d'évaluation du Plan d'indemnisation suivra une périodicité relative d'une mission de supervision tous les deux mois afin de se rendre compte du respect des mesures prescrites.

### 10.2.1 Objectifs et contenu

L'objectif général du suivi est de s'assurer que toutes les PAP sont indemnisées, déménagées et réinstallées dans le délai le plus court possible et sans impact négatif. Dans le pire des cas, les autorités sont informées sur la nécessité de prendre les dispositions nécessaires pour régler les problèmes complexes et/ou spécifiques de certains groupes de PAP.

Sur le plan spécifique, les objectifs sont les suivants :

- Suivi des situations spécifiques et des difficultés apparaissant durant l'exécution, et de la conformité de la mise en œuvre avec les objectifs et méthodes définis dans l'OP 4.12, dans la réglementation nationale et dans les CPR et les PAR/PSR;
- Evaluation des impacts à moyen et long terme de la réinstallation sur les ménages affectés, sur leur subsistance, leurs revenus et leurs conditions économiques, sur l'environnement, sur les capacités locales, sur l'habitat, etc.

Le suivi traite essentiellement des aspects suivants :

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

## 10.2.2 Indicateurs

Dans le cadre du suivi, certains indicateurs globaux sont utilisés, notamment:

- Nombre de ménages et de personnes affectés par les activités du Projet,
- Nombre de ménages et de personnes physiquement déplacés par les activités du Projet,
- Nombre de ménages compensés par le Projet,
- Nombre de ménages et de personnes réinstallés par le Projet,
- Montant total des compensations payées.

Ces indicateurs sont complétés par des indicateurs socio-économiques, tels que :

- Revenu monétaire moyen, et revenu total moyen (avec valorisation de l'autoconsommation),
- Ventilation moyenne des dépenses du ménage,
- Nombre de chômeurs complets,
- Nombre d'enfants scolarisés.

La valeur initiale de ces indicateurs est établie à partir des enquêtes socio-économiques incluses dans le recensement. Par la suite, ces enquêtes sont réitérées à raison d'une fois par an par exemple, sur un échantillon de l'ordre de 15 à 20 % des ménages déplacés.

Toutefois, les groupes vulnérables font l'objet d'un suivi spécifique. Pour ce faire, un rapport annuel de suivi spécifique aux actions de réinstallation est préparé par le PDU3-2.

## 10.3 Evaluation

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

- Le cadre de politique de réinstallation,
- Les textes nationaux relatifs aux fonciers et à la procédure de maîtrise des terres par l'Etat,
- Les politiques de la Banque (OP 4.12),

Les PAR et en cas de nécessité, les PSR qui seront préparés dans le cadre du PDU3-2.

### 10.3.1 Objectifs

L'évaluation se fixe les objectifs suivants:

- Evaluation générale de la conformité de l'exécution avec les objectifs et méthodes précisés dans le cadre de politique de réinstallation, et les PAR et PSR,

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

### 10.3.2 Processus

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

L'évaluation des actions de compensation et éventuellement de réinstallation entreprises est menée par des auditeurs compétents choisis sur la base de critères objectifs. Cette évaluation est entreprise en deux temps:

- Immédiatement après l'achèvement des opérations de réinstallation,
- Si possible deux ans après l'achèvement des opérations de réinstallation.

Les indicateurs suivants seront utilisés pour suivre et évaluer la mise en pratique des plans de réinstallation involontaire :

INDICATEURS OBJECTIVEMENT VERIFIABLES (IOV) Selon type d'Opération	
Type d'opération	Suivi
Réinstallation limitée	Participation Négociation d'indemnisation, Identification du nouveau site ; Processus de déménagement ; Processus de réinstallation, Processus de réhabilitation économique (si nécessaire), Résolution de tous les griefs légitimes résolus Satisfaction de la PAP
Réinstallation générale	Participation Négociation d'indemnisation, Identification du nouveau site ; Processus de déménagement ; Processus de réinstallation,

	Processus de réhabilitation économique (si nécessaire), Résolution de tous les griefs légitimes Satisfaction de la PAP Réhabilitation économique Restructuration du quartier Cadre institutionnel
Réinstallation temporaire	Participation Relocalisation sans perte de vente A site provisoire, vente normale Reprise d'ancien locale sans perte de vente Nombre de plaintes et leur résolution Satisfaction de la PAP

## 11. CONSULTATION ET DIFFUSION DE L'INFORMATION

L'implication et la participation des PAP permettent à ces derniers de prendre part au processus de prise de décision, de conception, de planification et de mise en œuvre opérationnelle des projets. Les sous projets sont initiés et guidés par « la demande » des communes urbaines et leur succès dépend du degré d'appropriation des communautés locales ainsi que de la richesse de leurs connaissances des conditions locales. Il est ainsi nécessaire d'accorder une attention particulière à la consultation publique des individus/ménages potentiellement affectés lorsqu'une réinstallation involontaire est déclenchée par un sous - projet.

### 11.1 Consultation sur le cadre de politique de réinstallation

La participation des populations dans le processus de planification et de mise en œuvre du plan de réinstallation est une des exigences centrales de la BM. L'alinéa 2b de l'OP.4.12 de la BM précise que « les populations devront être consultées de manière constructive et avoir la possibilité de participer à la planification et à la mise en œuvre des programmes de réinstallation ». Les défis à relever ne portent pas tant sur les personnes à recaser que sur la mise en œuvre des activités du programme. Il est nécessaire de prendre suffisamment de temps pour consulter tous les acteurs concernés et veiller tout particulièrement à mettre en place des mécanismes qui garantissent leur implication effective dans la mise en œuvre du PDU3-2. La consultation publique va au-delà d'une simple information des populations afin qu'elles puissent faire des observations. Le dispositif à mettre en place tient compte du taux très élevé d'analphabétisme.

Conformément aux dispositions de l'OP 4.12, l'information et la consultation sur le cadre de politique de réinstallation (CPR) préparé pour le PDU3-2 sont organisée comme suit:

- Diffusion du CPR provisoire pour commentaires aux institutions concernées au sein du Gouvernement guinéenne,
- Réunion de présentation par le Consultant aux institutions concernées,
- Communication au consultant par le PDU3-2 des commentaires de ces institutions et finalisation des documents.

## 11.2 Consultation sur les PARs

Dans cette logique, la consultation publique est effectuée pendant toute la durée de l'exécution du programme. Elle pourra se dérouler pendant la préparation de (i) l'étude socio-économique, (ii) du plan de réinstallation forcée et (iii) de l'évaluation de l'impact environnemental et (iv) de la négociation de la compensation à verser aux personnes devant être déplacées (rédaction et lecture du contrat de compensation).

Ces consultations peuvent s'appuyer sur plusieurs canaux d'information à savoir : les réunions, des programmes radio, de demandes de propositions / commentaires écrits, de remplissage de questionnaires et de formulaires, de conférences publiques et d'explications des idées et besoins du sous projet etc. Les documents sont disponibles au niveau des communes urbaines, des quartiers, dans des endroits adaptés comme les sièges des ONG

Dans le cadre de la préparation des PAR et PSR, les étapes de consultation et d'information suivantes sont entreprises:

- Diffusion de la date limite au public, lors du démarrage du recensement ;
- Information initiale, au démarrage de la préparation du PAR ou PSR ;
- Information de base sur le projet et l'impact éventuel en terme de déplacement, et sur les ;
- Principes d'indemnisation et de réinstallation tels qu'ils sont présentés dans le présent CPR ;
- Cette étape devrait prendre la forme d'une réunion publique pour chaque composante donnant lieu à la préparation d'un PAR ou PSR;
- Enquête socio-économique participative: les études socio-économiques prévues dans le cadre du recensement des personnes et biens affectées permettent de poursuivre la démarche d'information des personnes concernées, ainsi que des autorités locales et autres intervenants locaux (OCB, ONG...). Ces enquêtes permettent aussi de recueillir les avis, doléances et souhaits de la population sur la réinstallation ;
- Consultation sur le PAR ou PSR provisoire: une fois que le document est disponible sous forme provisoire, il est discuté avec les autorités locales et les représentants de la population selon des formes à examiner au cas par cas (réunion publique, mise en place d'un comité local, etc.).

Toutes les réunions publiques et autres réunions de consultation sont correctement documentées.

## 11.3 Diffusion de l'information au public

A cet effet, la politique OP 4.12 contient des dispositions relatives à la diffusion publique de l'information, particulière la mise à disposition du public des PAR et PSR. Ces dispositions sont les suivantes:

*« La fourniture à la Banque par l'Emprunteur d'un avant-projet d'instrument de réinstallation conforme à la présente politique - ainsi que la mise de cet avant-projet à la disposition, dans un lieu accessible, des personnes déplacées et des ONG locales, sous une forme, d'une manière et dans une langue qui leur soient compréhensibles - constitue une condition à l'évaluation de projets impliquant une réinstallation. Dès que la Banque accepte cet instrument comme formant une base adéquate pour l'évaluation du projet, elle le met à disposition du public par le biais de son Info Shop. Dès lors que la Banque a approuvé l'instrument final de réinstallation, elle-même et l'Emprunteur le diffusent à nouveau de la même manière. »*

En d'autres termes, les instruments de réinstallation sont mis à la disposition du public:

- Au niveau local : au siège du conseil municipal, dans les préfectures, à l'UCP...etc..
- Au niveau international, par le biais du centre Info shop de la BM, qui diffuse les documents sur le site Web de la BM et dans les centres de documentation de la BM.

- Il s'agit dans ce cadre, de proposer, de planifier, de concevoir et de mettre en œuvre les projets par les associations. La consultation publique devant être lancée au début des sous-projets pendant la préparation du plan de réinstallation involontaire ; durant l'évaluation de l'impact environnemental et lors de la rédaction et de la lecture de l'acte de compensation.
- Concrètement, les actions suivantes seront entreprises : organiser des réunions, des programmes de radio, de remplissage de questionnaires et des explications sur le projet dans les communes, les quartiers et les familles. Il appartiendra à l'UCP de contrôler le processus de participation, à travers son chargé de mission.

## 12. RESPONSABILITES POUR LA MISE EN ŒUVRE

### 12.1 Responsabilités

La réussite du projet d'indemnisation dépendra, dans une large mesure de l'organisation qui sera mise en place et de la définition du rôle et des responsabilités des institutions impliquées.

En tant que maître d'ouvrage, la mise en œuvre du plan d'indemnisation sera sous l'autorité du MUH à travers le PDU3.

Le maître d'ouvrage désignera l'UCP qui servira d'interface entre le MUH, le comité de l'indemnisation, la commune et les PAP.

### 12.2 Ressources, soutien technique et renforcement de capacités

Le sociologue recruté organisera des sessions de formation sur l'OP.4.12 et des séances régulières avec les PAP et les autorités sur le contenu de la réinstallation. Il sera appuyé par d'autres consultants qui interviendront pour une durée limitée.

## 13. BUDGET ET FINANCEMENT

### 13.1 Mécanismes de financement

Un budget détaillé pour la mise en œuvre du plan sera établi comme partie intégrante du PAR. Ce budget est accepté par la Communauté rurale, en rapport avec toute autre structure intervenant dans le financement du projet. L'estimation des coûts du plan de réinstallation fait partie du coût global du (sous) projet et les coûts liés à la réinstallation sont directement imputables aux pouvoirs publics.

### 13.2 Estimation du coût global de la réinstallation

L'estimation du coût global de la réinstallation et de la compensation sera déterminée durant les études socioéconomiques. Le PDU3-2, à travers le MUH et par le biais de la DOCAD et de la MGDU aura à financer la compensation due à la réinstallation. Ces structures s'adresseront au Ministère de l'Economie et des Finances.

L'Unité de Coordination du PDU3-2 préparera le budget de la réinstallation et de la compensation, et devra l'exécuter conformément aux procédures de gestion et de passation de marché du projet. Ce budget sera soumis à l'approbation du ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat qui le transmettra au Ministère de l'Economie et des Finances.

Le calcul est effectué sur la base suivante :

L'acquisition des 90 % des 179 700 m<sup>2</sup> est gratuite. En effet, ce sont les communes qui mettent cet espace à la disposition des infrastructures à mettre en place. Toutefois, dans des cas exceptionnels, les collectivités pourront être amenées à trouver 10% de l'espace estimé . A raison de 30 \$ le m<sup>2</sup> et pour une superficie de 18 000 m<sup>2</sup> = 540 000 USD

Concernant ce qui est nécessaire pour le déplacement de chaque PAP, les 5850 personnes sont celles qui seront concernées par le déplacement ( Chapitre 3.3.3.2). Le fait que le déplacement soit temporaire pour 80% de ces personnes peut permettre de dégager une enveloppe moyenne de 150 \$ par personne. Ce chiffre tient compte des personnes qui seront déplacées dans les 15 communes pour la construction de marchés, des mairies, centre d'état civil, ouvrages d'évacuation des eaux pluviales, ou parfois des gares routières.

$5850 \times 150 = 877\,500$  \$

Total  $540\,000 + 877\,500 = 1\,417\,500$  \$

### 13.3 Procédure de paiement des compensations

La procédure de compensation suivra les étapes suivantes :

1. Identification du bénéficiaire (à partir du numéro de sa pièce d'identité ou le cas échéant de l'ayant droit) Le plan pourra prévoir des dispositions spéciales pour les ayant droits ;
2. Compensation individuelle avec production de pièce d'identité à partir de laquelle l'exploitant a été recensé ;
3. L'exploitant bénéficiaire d'une indemnisation devra fournir une photocopie de sa pièce d'identité à la commission d'indemnisation avant de percevoir son indemnité ;
4. L'opérateur (ONG représentant la société civile) est membres de la commission de règlement des conflits et participe à l'indemnisation ;
5. La durée d'indemnisation ne devra pas excéder 2 jours ouvrables ;
6. Les dates de début et de fin des indemnisations seront largement diffusées au niveau des maisons et commerces.
7. La compensation se fera par zone et au même moment pour éviter un envahissement de part et d'autre.

## Conclusion

Le système mis en place par la BM dans le cadre de la réinstallation des populations accorde des droits importants aux populations. Dans la mise en œuvre des sous-projets du PDU3-2, ceux qui sont susceptibles de conduire à des cas de réinstallation ne sont pas envisagés à priori. Toutefois, l'occupation surtout illégale de certains espaces devra amener les autorités dans la mise en œuvre des projets à prendre en charge les droits des populations, notamment de certaines minorités. Les bienfaits du PDU3 dans la phase précédente et l'acceptation par les populations de mesures qui améliorent leur sort devraient inciter dans cette nouvelle phase à encore tenir compte de leurs intérêts. Les précautions suivantes sont à prendre

Associer les populations de manière constructive dans la mise en œuvre des composantes une et 2 du projet ;

Indemniser les populations en tenant compte de leur perte réelle et non du système d'évaluation légal ;

Eviter le déplacement des populations, autant que possible ;

Indemniser de manière juste et équitable toutes les personnes touchées, quelque soit leur statut ;

Accorder une importance particulière aux groupes vulnérables ;

Proposer des alternatives aux PAP

Sécuriser l'espace qui devra être utilisé pour les infrastructures ;

Comme mesures additionnelles, peut être proposé une réunion regroupant toutes les personnes devant être touchées par les mesures de déplacement pour qu'elles expriment clairement leur craintes et leurs doléances en face de telles opérations dont elles comprennent nécessité.

## Bibliographie

- Banque Mondiale, Document d'évaluation de crédit pour un Troisième projet de développement urbain (Première Phase), 24 mars 1999, p. 72 p. .
- Conseil Economique et Social, Commission Economique pour l'Afrique, Accès des femmes à la Terre et à la Technologie en République de Guinée, par Mme Diallo Ousmane Korka, Addis-Abeba, septembre 1998 ;  
GTZ( Coopération Technique allemande, Atlas Economique de la Guinée, octobre 2001 ;  
Sékou Kourouma, La décentralisation, projet de la société guinéenne, in Télescope, vol. 11, n° 3, p. 23.  
Ministère de l'Economie et des Finances, Secrétariat Permanent de la Réduction de la Pauvreté, Elaboration de la Stratégie régionale de Réduction de la Pauvreté de la Ville de Conakry ( Version II), Focus Groupe 3, « Infrastructures de base », Conakry, février, 2006 ;  
Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, Direction nationale de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, Schéma national d'Aménagement du Territoire, décembre 1991 ;  
Ministère du Plan, Direction nationale de la Statistique, Enquête intégrée de Base pour l'Evaluation de la Pauvreté (EIBE 2002-2003), Rapport final, 2003 ;  
Organisation pour la Mise en Valeur du Fleuve Sénégal (OMVS), Etude portant sur la législation guinéenne en matière de gestion des ressources en eau et de l'environnement, Rapport final, septembre 2006 ;  
Programme des Nations Unies pour le Développement, Projet descriptif de programme de pays pour la Guinée (2007-2011), Genève, juin 2006 ;  
République de Guinée, Projet de loi portant Code des Collectivités locales, version revue et corrigée conformément aux observations et recommandations du Conseil interministériel du 14 juillet 2005 ;  
Troisième projet de développement urbain( PDU3), Commune Urbaine de Faranah, Projet aménagement et drainage du réseau routier urbain et construction d'ouvrages de franchissement, requête de financement, mars 2006 ;
- Troisième projet de développement urbain(PDU3), Commune Urbaine de Faranah, Projet de construction de vingt quatre (24) salles de classe en briques stabilisée dans la commune urbaine de Faranah, requête de financement, mai 2006 ;
- Troisième projet de développement urbain(PDU3), Commune Urbaine de Faranah, Projet de rénovation et extension du marché urbain de Faranah, requête de financement, mars 2006 ;
- Troisième Projet de Développement urbain (PDU3), Manuel d'exécution, décembre 1999 ;  
Troisième Projet de Développement urbain (PDU3), Rapport final, Ville de Boké, Audits urbains, organisationnel et financier, Août 2003,
- Troisième Projet de Développement urbain (PDU3), Audit urbain, organisationnel et financier de la Ville de Faranah, vol. 1, rapport provisoire, janvier 2003 ;  
Troisième Projet de Développement urbain (PDU3), Audit urbain de la Commune de Kankan, rapport final ;  
Troisième Projet de Développement urbain (PDU3), Audit urbain de la Commune de Kindia, rapport final, janvier 2002 ;  
Projet de Développement urbain (PDU3), Rapport final, Ville de Kissidougou, Audits urbains, organisationnel et financier, Vol. 1 : audit urbain, juin 2003 ;
- Troisième Projet de Développement urbain (PDU3), Audit urbain, organisationnel et financier de la ville de Labé vol. 1, première partie audit urbain, juillet 2001 ;  
Troisième Projet de Développement urbain (PDU3), Audit urbain, organisationnel et financier de la Commune urbaine de Mamou, vol. Audit urbain, 10 juin 2003 ;  
Troisième Projet de Développement urbain (PDU3), Audit urbain, organisationnel et financier, Rapport final, Ville de Macenta, vol. 1 et 2, mai 2004 ;

- Troisième Projet de Développement urbain (PDU3), Audit urbain, financier et organisationnel de la Ville de Nzérékoré, vol. 1, rapport définitif, vol. 1, audit urbain Rapport final, Ville de Macenta, vol. 1 et 2, mai 2004 ;  
Troisième Projet de Développement urbain (PDU3), Audit urbain, organisationnel et financier de la Commune de Siguiri, partie audit urbain, rapport final, vol. 2, novembre 2003 ;

## Annexes

### Annexe 1 : Liste des personnes rencontrées

#### **Ville de Conakry**

Mamadou Bah boulanger à Hamdallaye  
Abdourhamane Baldé, Directeur national à la MGDU  
Bademba Barry, DST à la commune de Kaloum  
Boubacar Bhoie Barry, Assistant Chargé des infrastructures de Base, Point focal SIDA/MEF au Secrétariat permanent de la Stratégie de Réduction de la Pauvreté ;  
Mody Mahi Barry, Directeur Général du SPTD  
Thierno Mamadou Oury Barry, muezzin dans le quartier de Hamdallaye Secteur I  
Abraham Blondiaux, Directeur national de la DNER  
Ben Daouda Camara, agent au Secrétariat Général du Gouvernement  
Mamadouba Camara, Chargé de suivi et contrôle CVS  
Ousmane Camara, Chargé de suivi et contrôle CVS....  
Ben Abdoulaye Condé, Chef de Division Etablissements Humains, Direction nationale Contrôle de Vie, Ministère de l'Environnement  
Sory Condé, Chef division Etudes et programmes ex DST de la commune de Matam  
Dr Yamory Condé, Directeur national de la Direction nationale de la Décentralisation au Ministère de l'Administration du Territoire et de la Décentralisation  
Mamadou Coulibaly, Directeur national de la DATAR au Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat ;  
Moussa Coulibaly, Chargé de Mission Déchets solides, PDU 3  
Diémory Diabaté, Chef de Division à la DATAR du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat  
Abdoulaye Diallo, Chargé de suivi et contrôle voirie secondaire  
Amadou Diallo, Conseiller juridique au Ministère chargé des Affaires Présidentielles  
Amadou Dian Diallo, Chargé de mission programmation urbaine au PDU 3  
Mme Fofana Nembour Diallo, Directrice nationale adjointe de la Décentralisation  
Hassan II Diallo, Magistrat, Conseiller juridique au Ministère chargé des Affaires Présidentielles  
Hawa Diallo, Juriste au Ministère de l'Environnement  
Elhadj Imrana Diallo, Secrétaire Général de la Commune de Dixxin dans la Commune urbaine de Conakry  
Mamadou Dian Diallo, Chargé de Mission Programmation urbaine, PDU3  
Moustapha Cherif Diallo, chef division voirie urbaine au MTP  
Jean Louis Doumbouya, Chargé de Mission Appui institutionnel, PDU3  
Mohamed Dramé, Chef Section, Service national d'assistance aux coopératives et de Coordination des ONG  
Zaou Guilavogui, Directeur national de la Direction nationale des domaines et du cadastre du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat ;  
Dr Bakary Kaba, Directeur national adjoint à la DUIUR du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat ;  
Abdoulaye Keïta, Chargé de Mission infrastructures au PDU 3  
Gamami Kémoko, Chef de la Division contrôle, Cellule voirie Secondaire, Direction Régionale de l'Urbanisme et Habitat  
Youla Kerfala, DST à la commune de Dixxin  
Ibrahim Kalil Kourouma, Directeur national de la DNIR au Ministère des Travaux Publics  
Ibrahima Kalil Kourouma, Chef de la Division des Domaines à la DOCAD du MUH  
Moussa Kourouma, Responsable Administratif et financier au PDU 3  
Nounké Kourouma, Secrétaire Général du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat ;  
Sory Kouyaté, Coordinateur du PDU3  
Mme Kadiatou Sall, STUACUR de la commune de Matam

Seyni Soumah, Chef division Etudes-Projets-Suivi-Evaluation à la Coordination des ONG du Mali  
Alhoussein Thiemo Sylla, Chef division administrative et juridique, Service national d'assistance aux coopératives et de Coordination des ONG,  
Almamy Fodé Sylla, Chef Section gestion des conflits, Service national d'assistance aux coopératives et de Coordination des ONG ;  
Fodé Touré, Directeur national adjoint de la DNIR  
Mohamed Cellou Touré, Division Aménagement régional (DRUH), Chef de la Cellule voirie secondaire

#### **Commune urbaine de Faranah**

Alimou Barry, maire de la Commune urbaine de Faranah  
Mody Diawara, Chef de la Section urbanisme dans la Commune de Faranah  
Ansoumana Kaba, chargé du développement rural à la commune de Faranah  
Jean Claude Léo, SG de la Commune de Faranah

#### **Commune urbaine de Kissidougou**

Mamady Camara, Conseiller communal  
Alain Diamody Keïta, Conseiller communal  
Paul Keïta, Maire de Kissidougou  
Faya Etienne Kurumah Chef des services techniques à la commune de Kissidougou  
Kéoulem Kouroumah, 2<sup>ème</sup> vice Maire et Président de la Commission domaniale a  
Soryba Mané, juge de paix au tribunal de première instance  
Blaise Songbono, Receveur à la Commune de Kissidougou  
Karamoko Touré, SG de la Commune de Kissidougou

#### **Commune urbaine de Mamou**

El hadj Abdoulaye Bah, gérant au marché central de Mamou  
Mamadou II Barry, conseiller municipal chargé des projets à la Commission domaniale de la Commune urbaine  
Laye Camara Secrétaire Général de la Commune urbaine de Mamou  
El hadj Telly Diallo, gérant au Marché central de Mamou  
Idayatou Diallo, attributaire de la table n°1 au marché central de Mamou  
Thierno Keïta, Services Techniques de l'Urbanisme  
Ismaila Massaré, DST à la commune urbaine de Mamou  
El hadj Ibrahima Sory, Conseiller municipal  
Le Receveur communal

## Annexe 2 : Extraits du Code des Collectivités Locales

### Section 3 : Domaine des collectivités locales

**Article 37** : Les biens des collectivités locales font partie du domaine public ou du domaine privé de la collectivité.

**Article 38** : Peuvent faire partie du domaine public des collectivités locales, en général, tous les biens sis sur le territoire de la collectivité qui ne sont la propriété de personne en particulier mais dont l'usage appartient à tous, à l'exception de ceux faisant partie du domaine public de l'État.

Font notamment partie du domaine public de la collectivité locale :

- 1) le bâtiment administratif principal de la collectivité ;
- 2) les bâtiments qui abritent les services publics destinés à la population, à moins qu'ils ne soient loués ou prêtés à la collectivité par un tiers ;
- 3) les voies de circulation locales (rues, routes...), les places, monuments et jardins publics, à l'exception de ceux dont la création et l'entretien incombent à l'État ;
- 4) les cimetières ;
- 5) les décharges publiques ;
- 6) les canaux d'irrigation ou de drainage, les aqueducs, les conduites d'adduction d'eau, les égouts ;
- 7) les cours d'eau, lacs, étangs, nappes souterraines ;
- 8) les réserves foncières de la collectivité ;
- 9) les terrains supportant les bâtiments et installations du domaine public, ainsi que les droits et servitudes qui s'y rattachent.

**Article 39** : Font également partie du domaine public des collectivités locales les ouvrages réalisés dans un but d'intérêt général lorsqu'ils ont fait l'objet d'une procédure de classement, notamment :

- 1) les marchés publics ;
- 2) les bâtiments affectés à l'usage des divers cultes ;
- 3) les forêts publiques locales ;
- 4) les sites touristiques publics ;
- 5) les installations de traitement des déchets et des eaux usées.

**Article 40** : Les servitudes rattachées au domaine public des collectivités locales incluent le droit de passer sur un terrain, d'y stationner ou d'y faire tous travaux en vue de l'installation des dispositifs ou de toute autre opération nécessaire à l'aménagement, l'exploitation, l'usage ou l'entretien du domaine public.

Les servitudes rattachées au domaine public local ne peuvent être établies que pour des fins d'utilité publique. En aucun cas elles ne comportent le droit d'entrer dans les locaux d'habitation.

**Article 41** : Font partie du domaine privé des collectivités locaux tous les biens appartenant aux collectivités et qui ne font pas partie du domaine public, notamment :

- 1) les biens meubles et immeubles affectés à un service public ou mis à la disposition du public sans aménagement spécial ;
- 2) les immeubles expropriés comme impropres à l'habitation ;
- 3) les biens patrimoniaux ;
- 4) les biens antérieurement du domaine public de la collectivité qui ont fait l'objet d'une procédure de déclassement ;
- 5) les droits et servitudes qui se rattachent aux biens énumérés en 1), 2), 3) et 4).

**Article 202** : Le domaine et le territoire de la collectivité locale sont gérés par l'autorité exécutive locale en conformité avec les dispositions des lois en vigueur.

**Article 203** : La collectivité locale est seule habilitée à décider de l'occupation et de l'exploitation tant de son domaine public que de son domaine privé, conformément aux dispositions de l'article précédent.

Le Conseil local délibère sur la gestion des biens et sur les opérations immobilières de la collectivité.

Le bilan des acquisitions et cessions opérées sur le territoire de la collectivité par celle-ci, ou par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec elle, donne lieu chaque année à une délibération du Conseil local. Ce bilan est annexé au compte administratif de la collectivité.

**Article 204** : Toute cession d'immeubles ou de droits immobiliers par une collectivité locale donne lieu à délibération motivée du Conseil portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le Conseil local délibère après avis technique préfectoral.

Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un (1) mois à compter de la saisine de cette commission.

**Article 205** : Sont exemptés de tous droits ou taxes au profit du trésor, les acquisitions faites par les collectivités locales, à l'amiable ou à titre onéreux, et destinées à des fins d'intérêt public local.

**Article 206** : Les collectivités peuvent être propriétaires de rentes sur l'État dans les conditions fixées par arrêté conjoint du Ministre chargé des finances et du Ministre chargé des collectivités locales.

**Article 207** : Lorsque l'autorité exécutive locale procède à une adjudication publique pour le compte de la collectivité, il est assisté de deux membres du Conseil local désignés d'avance par le Conseil ou, à défaut de cette désignation, appelés dans l'ordre du tableau.

Le receveur de la collectivité est appelé à toutes les adjudications.

Toutes les difficultés qui peuvent s'élever sur les opérations préparatoires de l'adjudication sont résolues, séance tenante, par l'autorité exécutive locale et les deux assistants, à la majorité des voix, sauf le recours de droit.

Section 1 : Gestion du domaine public des collectivités locales

**Article 208** : Les biens du domaine public des collectivités locales et de leurs regroupements sont inaliénables et imprescriptibles. Ils ne peuvent être saisis.

L'occupation ou l'utilisation des dépendances immobilières de ce domaine par des personnes privées ne confère pas à ces dernières de droit réel. Aucune reconnaissance de propriété ou autorisation d'occupation du domaine public ne peut être conférée à un tiers en vertu d'occupation préalable ou de mise en valeur, même de bonne foi.

Aucune immatriculation foncière, inscription de droits réels ou émission de titre foncier portant sur le domaine public d'une collectivité locale ne peut être faite, sous peine d'annulation de plein droit. L'annulation d'un acte illégal portant sur le domaine public d'une collectivité locale ne confère aucun droit d'indemnisation au bénéficiaire de l'acte annulé.

## CHAPITRE V : GESTION DE L'OCCUPATION DES SOLS ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DES COLLECTIVITÉS LOCALES

### Section 1 : Dispositions générales

**Article 222** : Les collectivités locales, chacune dans les limites de son territoire, partagent avec l'État la responsabilité de la gestion de l'occupation du sol et de l'aménagement du territoire, dans les termes et limites prévus par la loi.

**Article 223** : La collectivité locale peut exercer directement au moyen d'un service décentralisé ou rattaché ses responsabilités en matière de gestion de l'occupation du sol et de l'aménagement du territoire.

Elle peut aussi, à son choix et sur décision du Conseil en séance, créer un établissement public local d'urbanisme, d'architecture et de contrôle urbain doté de la personnalité morale et lui confier l'exécution de ses décisions en cette matière ou d'une partie de celles-ci sous la surveillance de la commission foncière préfectorale. Un arrêté conjoint du Ministre chargé du domaine et du Ministre chargé des collectivités locales fixe les termes et conditions de création et de fonctionnement de ces organismes. Ils n'ont pas de pouvoir de décision.

La collectivité locale peut aussi, sur requête adressée au représentant de l'État dans la préfecture suite à une décision du Conseil en séance, déléguer tout ou partie de ces responsabilités aux services de l'État compétents. Dans ce cas, les services de l'État rendent compte au Conseil au moins une fois l'an, au cours d'une séance dont la date est fixée par l'autorité exécutive locale sous la présidence de l'autorité de tutelle.

Plusieurs collectivités locales voisines peuvent, par décisions concordantes de leurs Conseils en séance, se regrouper pour solliciter la création d'un service technique d'urbanisme, d'architecture et de contrôle. De tels services disposent par délégation, sur les territoires conjoints des collectivités concernées, des mêmes pouvoirs et responsabilités que ceux attribués aux services locaux d'urbanisme d'architecture et de contrôle urbain. Toutes les dispositions de la présente loi portant sur les attributions des collectivités locales ou de leurs services en matière d'urbanisme d'architecture et de contrôle urbain s'appliquent également aux regroupements de collectivités locales voisines et à leurs services regroupés d'urbanisme et d'architecture et de contrôle urbain.

Les délégations des Conseils locaux en matière de gestion de l'occupation des sols et de l'aménagement du territoire local peuvent être rappelées à tout moment sur décision du Conseil en séance pour rendre compte de leurs activités.

**Article 224** : Les collectivités locales sont membres de plein droit de toute commission foncière ou domaniale préfectorale. Le Conseil de la collectivité en séance désigne son représentant au sein de toute commission de cette nature.

Le Conseil local peut à tout moment remplacer pour motif justifié son délégué auprès de la commission foncière, domaniale préfectorale et désigner un autre délégué.

**Paragraphe 1 :**        Pouvoirs particuliers des collectivités locales en matière foncière

**Article 253 :** Les collectivités locales peuvent constituer des réserves foncières en prévision des aménagements prévus aux documents d'urbanisme, aux plans de zonage et d'aménagement ou aux plans de développement en vigueur sur leur territoire.

Ces réserves foncières sont constituées par voie d'acquisition, de préemption ou d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les réserves foncières d'une collectivité locale font partie de son domaine public jusqu'à leur utilisation.

**Article 254 :** Les collectivités locales disposent d'un droit de préemption qui, lorsqu'il est exercé, leur confère priorité sur tout autre acquéreur en cas d'aliénation par leur propriétaire des immeubles désignés à cet effet.

Le droit de préemption des collectivités locales est exercé par le Conseil en séance ou, par délégation expresse, par le service local compétent en matière d'urbanisme.

Le droit de préemption des collectivités locales peut être exercé unilatéralement ou par voie de convention avec le propriétaire de l'immeuble désigné.

Lorsque le droit de préemption est exercé unilatéralement, la délibération doit indiquer clairement la délimitation du périmètre ou l'identification des immeubles concernés. Dans ce cas, tout propriétaire d'un bien désigné comme objet de préemption peut exiger que la collectivité en fasse l'acquisition dans le délai et selon les formes prévues par les lois et règlements en vigueur.

Lorsque le droit de préemption est exercé par voie de convention amiable, la convention de préemption fixe les modalités d'acquisition de l'immeuble par la collectivité.

Le droit de préemption ne peut être exercé que pour la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation d'ouvrages prévus aux documents d'urbanisme, aux plans de zonage et d'aménagement ou au plan de développement local.

**Article 255 :** Les collectivités locales gèrent les terrains nus et sans propriétaire connu. Elles en assurent les mesures minimales d'entretien afin qu'ils ne constituent pas un risque pour la santé ou la sécurité des citoyens.

Elles peuvent procéder ou faire procéder à leur lotissement. Elles peuvent les céder à des tiers par voie d'attribution conformément aux dispositions du Code Foncier et domanial en la matière. Les demandes d'attribution doivent être adressées à l'autorité exécutive locale qui les enregistre avant de les transmettre à la préfecture avec des propositions d'attribution sur la base du plan d'occupation de sol approuvé par les services techniques du Ministère chargé des domaines.

Le terrain attribué est inscrit au plan foncier et immatriculé au livre foncier. Le bénéficiaire de l'attribution verse à la collectivité territoriale une redevance unique et, le cas échéant, une participation permettant de couvrir au minimum le montant des dépenses engagées par la collectivité pour aménager le terrain considéré.

La collectivité bénéficie d'un droit de reprise en cas de non-respect des conditions d'attribution. Les conditions d'exercice de ce droit doivent être mentionnées dans l'acte d'attribution.

**Article 256** : Lorsque dans une collectivité locale, un immeuble, une partie d'immeuble, une installation ou un terrain nu constituent un risque pour la santé ou la sécurité des citoyens, l'autorité exécutive locale constate par procès-verbal la qualité de danger public de l'immeuble avant qu'il ait été procédé à sa destruction si nécessaire. Ce procès-verbal détermine la nature des travaux indispensables pour faire cesser le danger public.

Le procès-verbal de danger public est remis à tout occupant, propriétaire, titulaire de droit réel ou autre intéressé connu, accompagné d'une mise en demeure.

Lorsqu'aucun propriétaire ou ayant droit n'est pas présent ou identifié, l'autorité exécutive locale fait procéder à leur recherche et engage la procédure de déclaration d'immeuble constituant un danger public. Cette procédure ne peut être engagée que pour des immeubles situés sur le territoire de la collectivité concernée.

Lorsque le danger public est grave et imminent, l'autorité exécutive locale prend immédiatement toute mesure d'urgence nécessaire en vue de protéger les citoyens. Les mesures d'urgence peuvent notamment inclure la démolition d'édifices ou de parties d'édifices, l'assignation de gardiens chargés de détourner la circulation, l'abattage d'arbres et le désherbage ou l'épandage d'insecticides ou d'herbicides.

Si des occupants doivent être délogés pour permettre la réalisation de mesures d'urgences suite à une déclaration d'immeuble constituant un danger public, ils sont provisoirement relogés aux frais de la collectivité si aucun propriétaire ne s'est manifesté.

Le procès-verbal de déclaration d'immeuble constituant un danger public est affiché pendant trois mois au siège de la collectivité locale et sur les lieux concernés, et fait l'objet d'une insertion dans deux journaux diffusés dans la préfecture ou d'une diffusion par les moyens de communication audio-visuelle ou par crieur public. Il est transmis à la commission foncière préfectorale.

En outre le procès-verbal de déclaration d'immeuble constituant un danger public est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et autres intéressés connus ; si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite par affichage. À peine de nullité cette notification reproduit intégralement les termes des articles 256 à 258 de la présente loi.

**Article 257** : Tout propriétaire, titulaire de droit réel ou autre intéressé dont l'immeuble a été déclaré danger public est tenu d'y mettre fin dans un délai de six mois à compter de la notification de la déclaration d'immeuble constituant un danger public ou de la publication en tenant lieu prévues à l'article 256. Il y met fin en exécutant en totalité les travaux mentionnés au procès-verbal d'immeuble constituant un danger public, ou en commençant ces travaux et en s'engageant à les réaliser dans un délai fixé en accord avec l'autorité exécutive locale.

Tout propriétaire, titulaire de droit réel ou autre intéressé dont l'immeuble a été l'objet de mesures d'urgence ordonnées par l'autorité exécutive locale suite à une déclaration d'immeuble constituant un danger public est tenu de rembourser à la collectivité la totalité des frais engagés par ces mesures d'urgence ; ces frais remboursables incluent les matériaux, la location d'équipement, les produits utilisés pour l'assainissement, la main-d'œuvre (incluant une redevance pour les services du personnel de la collectivité) ainsi que tous les coûts directs et indirects de relocalisation des occupants s'il y a lieu. Le délai et les modalités de remboursement peuvent faire l'objet d'une entente avec l'autorité exécutive locale.

**Article 258** : L'autorité exécutive locale peut enclencher la procédure d'expropriation comme impropre à l'habitation, au profit de la collectivité locale, d'un immeuble ayant fait l'objet d'une déclaration de danger public :

- 1) À l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article 256, si aucun propriétaire, titulaire de droit réel ou autre intéressé ne s'est manifesté ;
- 2) À l'issue d'un délai de six mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article 256, si les travaux mentionnés au procès-verbal n'ont pas été exécutés et qu'aucune entente n'est intervenue entre les propriétaires ou ayants droit connus de l'immeuble et la collectivité ;
- 3) À compter d'un délai de trois mois à partir de l'établissement d'une entente entre les propriétaires ou ayants droit connus de l'immeuble et la collectivité, et pendant toute la durée de cette entente, si cette entente n'a pas été respectée.

La requête en expropriation d'urgence d'un immeuble impropre à l'habitation est adressée au juge civil chargée des expropriations et se poursuit selon les procédures décrites au Code de l'urbanisme et au Code foncier et domanial pour les procédures d'urgence en cas d'échec de la tentative de conciliation.

**Article 259** : Les immeubles du domaine privé de l'État peuvent être soumis aux procédures décrites aux articles 256 à 258.

**Article 260** : Les immeubles expropriés comme impropres à l'habitation au profit d'une collectivité locale peuvent être soit versés dans les réserves foncières de la collectivité, soit utilisés directement par la collectivité à des fins d'utilité publique, soit cédés à des tiers qui s'engagent à les rendre propres à l'habitation.

**Article 261** : Les expropriations au profit des collectivités locales pour cause d'utilité publique, à l'exception des expropriations d'urgence mentionnées aux articles 256 à 260, sont déclarées par arrêté du Ministre chargé du domaine ou par les tribunaux selon les procédures décrites au Code de l'urbanisme et au Code foncier et domanial.

## **Paragraphe 2 :**      Reconnaissance de compétence en matières d'urbanisme et d'habitat

**Article 262** : Lorsqu'une collectivité locale s'est dotée d'un service d'urbanisme, d'architecture et de contrôle urbain, elle peut, sur décision du Conseil en séance, adresser une requête au représentant de l'État dans la préfecture en vue de faire reconnaître la compétence de ce service.

La requête est transmise aux Ministres chargés respectivement de l'urbanisme et des collectivités locales. Ceux-ci peuvent faire tenir toute enquête jugée nécessaire pour complément d'information. La décision est rendue par arrêté conjoint motivé dans les trois (3) mois suivant la transmission de la requête.

Lorsque la requête est approuvée, le service concerné est déclaré compétent en matière locale d'urbanisme, d'architecture et de contrôle urbain sur le territoire couvert par la requête. De même, lorsqu'aucune décision n'a été rendue à l'expiration du délai de trois (3) mois, le service concerné est réputé compétent en matière locale d'urbanisme d'architecture et de contrôle urbain sur le territoire couvert par la requête.

**Article 263** : La reconnaissance de compétence d'un service d'une collectivité locale ou d'un groupement de collectivités locales en matière locale d'urbanisme, d'architecture et de contrôle urbain

constitue un transfert de compétence au sens de l'article 28 de la présente loi et donne lieu aux transferts de ressources prévues en cas de transfert de compétence par les articles 43, 376, 377, 378 et 379 de la présente loi.

**Article 264** : Outre les pouvoirs et responsabilités conférés à toutes les collectivités locales en matière d'urbanisme d'architecture et de contrôle urbain, les services publics reconnus compétents en matière locale d'urbanisme d'architecture et de contrôle urbain disposent des attributions suivantes sur le territoire de leur juridiction :

- 1) L'application des règlements d'urbanisme ;
- 2) La réalisation et la tenue à jour de la cartographie thématique en matière de développement et de planification locaux ;
- 3) L'élaboration des plans de lotissement décidés par le Conseil de la collectivité et portant sur des terrains appartenant au domaine privé de la collectivité ou sur des terrains nus et sans propriétaire connu, et leur réalisation ;
- 4) L'instruction et l'attribution des permis de construire, de modifier et de démolir jusque-là confiées aux services déconcentrés de l'État ;
- 5) Le contrôle technique des travaux de construction ;
- 6) La délivrance du visa technique des projets de rues et voies secondaires ;
- 7) Le raccordement obligatoire au réseau d'égout, lorsqu'il existe, des nouveaux immeubles, ainsi que la surveillance des raccordements à l'égout ;
- 8) La responsabilité de veiller à ce que tout nouvel immeuble soit doté d'un dispositif adéquat de traitement des eaux usées ;
- 9) L'exclusivité de la perception de toute redevance liée à l'exercice de ces attributions.

Ces attributions sont exercées en conformité avec les lois et règlements en vigueur, notamment les dispositions du Code de l'urbanisme.

# ANNEXE 3: NORMES D'EVALUATION DES TRAVAUX DU BATIMENT

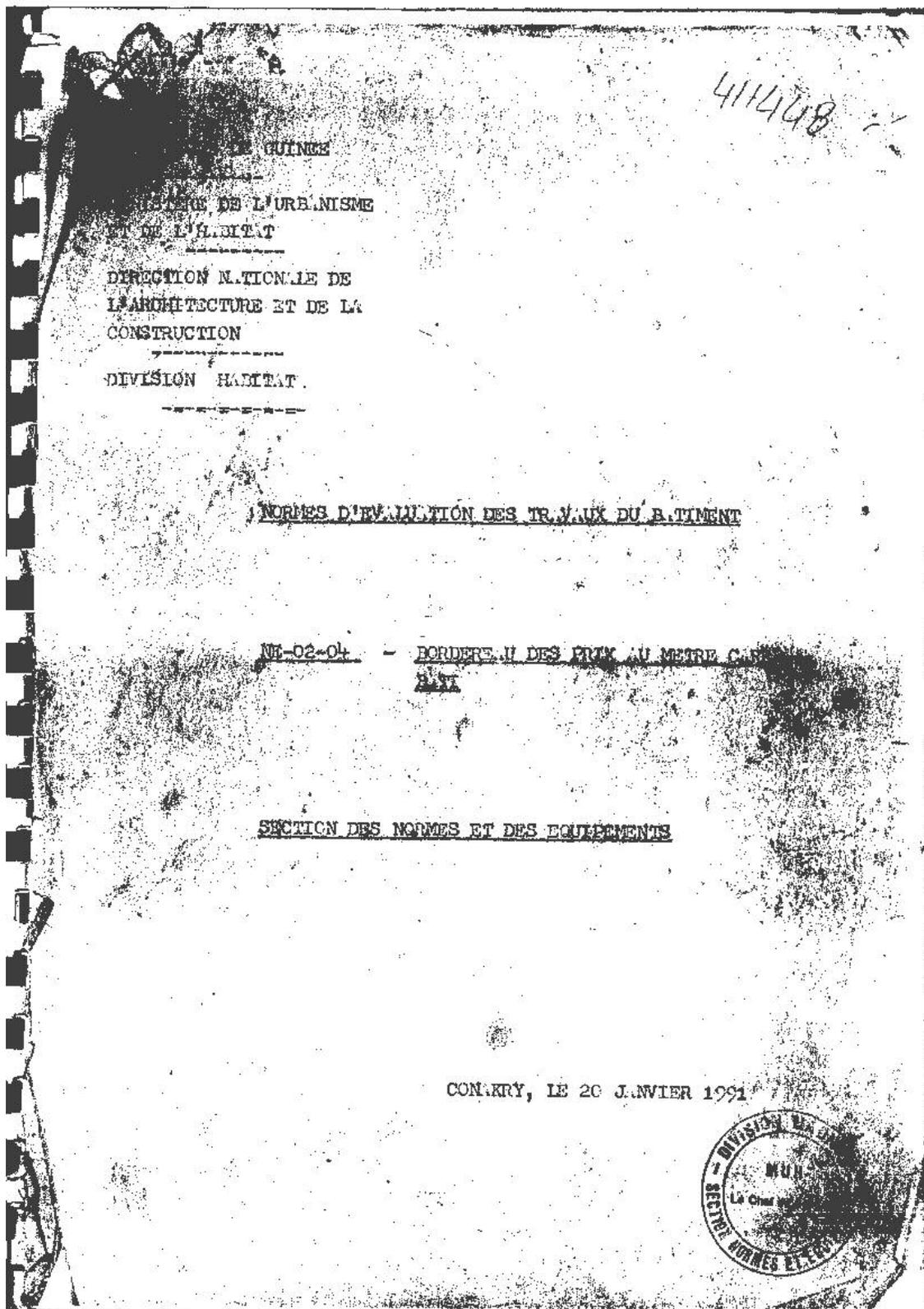


TABLE DES MATIERES

- NE-02-04-01 - Bâtiments à rez-de-chaussée
  - 01/1 - Type maison
  - 02/2 - Type villa
  - 01/3 - Type bureaux
  - 01/4 - Type école
  - 01/5 - Type magasin
- NE-02-04-02 - Bâtiment à étages
  - 02/1 - Type villa à un étage
  - 02/2 - Type immeuble d'habitation
  - 02/03 - Type immeuble de bureaux
  - 02/4 - Type immeuble d'école
- NE-02-04-03 - Clôture - Fosses Septiques
  - 03/1 - Clôture
  - 03/2 - Fosses septiques - Puits perdus - Regards de visite.

3/56

NE-02-04 - BORDEREAU DES PRIX AU METRE CARRE B.T.I  
 NE-02-04-01 - BATIMENTS A REZ-DE-CHAUSSEE  
 NE-02-04-01/1 - TYPE MAISON

N°	DESIGNATION	PRIX AU M2 B.T.I (FG)		
		trch.	ip.n.e	g.e
1/1-1	<u>TERRASSEMENT</u>			
	Fouille sur :			
	- terrain ordinaire	215	345	445
	- terrain non compact	320	520	670
	- terrain compact	430	695	895
	- roche tendre	510	825	1060
	- roche dure	980	1570	2015
	Ramblayage :			
	- sur place	360	580	750
	- d'apport	4700	2195	2565
	Herrisson de pierre de :			
	- 10 cm	630	1085	1280
	- 15 cm	1205	1555	1825
	- 20 cm	1550	2000	2340
1/1-2	<u>BETON ET BETON ARME</u>			
	Fondation en :			
	- béton cyclopaen	6480	9200	113170
	- béton de gravillon	7875	11285	116030
	- aggles	4300	7620	8285
	Forme isolaite	3145	3965	4575
	Béton de sol de :			
	- 5 cm	2320	3320	4590
	- 8 cm	3535	5045	6840
	Osature en béton armé	6750	9000	11655
	Dalle monolithe de 10 cm	121920	128045	136335
	Dalle à hourdis de 12 + 4	119550	126810	137760
	Dalle à hourdis de 16 + 4	123870	131930	140900
1/1-3	<u>MACONNERIE</u>			
	Mur interne et externe en agglo:			
	- 10	13440	21095	24575
	- 15	15690	23960	27920

## ANNEXE 4 : FEUILLE SOCIALE DE PROJET

Date : \_\_\_\_\_

Nom de projet : \_\_\_\_\_  
Commune urbaine de \_\_\_\_\_

Type de projet :

- Construction d'un marché
- Réhabilitation d'un marché
- Construction d'une gare routière
- Réhabilitation d'une gare routière
- Construction du siège de la Maire
- Réhabilitation du siège de la Maire

Autre (spécifier) : \_\_\_\_\_

Localisation du projet :

Quartier/ville: \_\_\_\_\_

Dimensions : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> x \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Superficie : \_\_\_\_\_ (m<sup>2</sup>)

Propriétaire(s) ou occupant (s) du (des) terrain(s) ;

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Nombre total des PAP

Nombre de résidences

Pour chaque résidence :

Nombre de familles : \_\_\_\_\_ Total \_\_\_\_\_

Nombre de personnes : \_\_\_\_\_ Total : \_\_\_\_\_

Nombre d'entreprises

Pour chaque entreprise ;

③ Nombre d'employées salariées : \_\_\_\_\_

③ Salaire de c/u par semaine : \_\_\_\_\_

③ Revenu net de l'entreprise/semaine \_\_\_\_\_

Nombre de vendeurs : \_\_\_\_\_

Sites de relocalisation à identifier (nombre) : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Sites de relocalisation déjà identifié (nombre et ou) : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Considérations environnementales : \_\_\_\_\_

## Annexe 5 : Enquête de recensement

### 1- ENQUÊTE MÉNAGE

DATE .....

N° DE RECENSEMENT .....

LOCALITÉ.....

NOM DU CHEF DE MÉNAGE.....

### SECTION 0 -COMPOSITION DU MÉNAGE

Tableau à remplir en fonction des indications du chef de ménage.

#	Relation au Chef de ménage	Nom (selon orthographe pièce d'identité)	Prénom	Sexe	Age	N° Pièce d'identité	Réside sur place	Vu sur place
---	-------------------------------------	---	--------	------	-----	------------------------	------------------------	-----------------

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10

### SECTION 1 –CHEF DE MÉNAGE

Nom du chef de ménage:

.....

(Nom, prénom, selon pièce d'identité – Selon orthographe et en commençant par le nom suivi du prénom)

Numéro photo:

Date de naissance: ..... Sexe: M / F.....

Pièce d'identité: .....

Situation matrimoniale : (*entourer bonne réponse*) marié (nombre d'épouses) célibataire divorcé veuf

Préfecture ou pays de naissance: ..... Année d'arrivée: .....

Village de naissance: .....

Niveau d'alphabétisation: (*entourer bonne réponse*)

Sait lire et écrire Couramment en français	sait lire et écrire couramment en arabe	sait lire et écrire couramment en autres Langues internationales	analphabète
---	--	--	-------------

Niveau d'étude: (*entourer bonne réponse*)

aucun	primaire non supérieur	primaire achevé	secondaire non
secondaire achevé	achevé		

## SECTION 2 –ACTIVITE ECONOMIQUE DU MENAGE

Activités Economiques des Membres du Ménage

(Indiquer dans chaque case le type d'activité exercée)

#	Relation au Chef de ménage	Nom et Prénom	Activité principale	Seconde activité	Troisième activité
1	Chef				
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

## SECTION 3 –REVENUS DU MENAGE

### Revenus monétaires

Résumer pour chacun des membres du ménage les revenus monétaires générés durant l'année 2005, pour l'ensemble de l'année. Indiquer dans chaque case les revenus monétaires générés par an pour chacune des activités de chacun des membres du ménage. Fournir les calculs annexes sur un feuillet séparé à agraffer au questionnaire, si nécessaire

#	Relation au Chef de ménage	Nom et Prénom	Activité principale	Seconde activité	Troisième activité
1	Chef				
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

Qualifier les revenus monétaires de l'année de réalisation de l'enquête par rapport à une année moyenne Meilleurs / moyens / pires (entourer la bonne réponse)

### Revenus non monétaires

Résumer pour chacun des membres du ménage les revenus non monétaires (produits agricoles autoconsommés, résultat d'échange ou troc, etc...) générés durant l'année 2005. Indiquer dans chaque case les revenus monétaires générés par an pour chacune des activités de chacun des membres du ménage.

#	Relation au Chef de ménage	Nom et Prénom	Activité principale	Seconde activité	Troisième activité
1	Chef				
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

*Qualifier les revenus non monétaires de l'année 2005 par rapport à une année moyenne meilleurs / moyens / pires (entourer la bonne réponse)*

*Fournir au verso de la présente page la valorisation monétaire des revenus non monétaires, à faire avec la personne soumise à enquête.*

### **Dépenses du ménage**

*Fournir la liste des principales dépenses du ménage en 2005, par an, sur la base de la classification suivante :*

- Santé et soins:
- Logement (réparations, autres):
- Scolarité des enfants:
- Frais de scolarité
- Frais de logement:
- Fournitures scolaires:
- Eau potable:
- Transport:
- Intrants agricoles:
- Médicaments pour les animaux:
- Autres

### **SECTION 4 –BIENS DU MENAGE**

Terre

*Identifier toutes les parcelles occupées et/ou utilisées par le ménage avec le chef de ménage sur la base du tableau ci-dessous puis visiter les parcelles et remplir une FICHE PARCELLE pour chaque parcelle potentiellement touchée*

#	Localisation	Potentiellement affectée (Oui /non)	Surface affectée en m <sup>2</sup>	Perte totale ou partielle	Usage (*) Régime d'occupation (**)
1	Chef				
2					
3					
4					
5					
6					

7  
8  
9  
10

*\* Usages*

*Périmètre*    *jardin*                      *Bas-fonds*                      *Champs*                      *pâturage*                      *Brousses ou*  
*Habitation*    *Autres à*  
*Irrigué*    *extérieure*                      *Jachère*  
*Préciser*

*Régime d'occupation*

*Concession*                      *propriété non titrée*                      *location)*                      *métayage*  
*occupation*                      *autres à*

*Préciser le nom et prénom du propriétaire dans les cas de location ou métayage :*

**Bâtiments**

*Identifier tous les bâtiments occupés et ou utilisés par le ménage avec le chef de ménage sur la base du tableau ci-dessous,*

*Puis visiter les bâtiments et remplir une FICHE BATIMENT pour chaque bâtiment potentiellement affecté*

*Liste des bâtiments utilisés et/ou occupés par le ménage - inclure les bâtiments loués à d'autres:*

#	Localisation	Potentiellement affectée (Oui /non)	Nature et Usage (*)	Surface en m <sup>2</sup>	Régime d'occupation (**)
	Chef				

*\* Usages*

1	2	3	4	5
<i>Habitation</i>	<i>Annexe Habitation</i>	<i>Bâtiment pour Activité</i>	<i>bâtiment d'exploitation agricole ou élevage</i>	<i>autres à préciser</i>

*\*\* régime d'occupation*

1	2	3	4	5
<i>Concession</i>	<i>propriété</i>	<i>location</i>	<i>métayage</i>	<i>occupation</i>
<i>autres à</i>	<i>Non titrée</i>	<i>(paiement loyer</i>	<i>(paiement</i>	<i>sans</i>
<i>préciser</i>	<i>(Traditionnel)</i>	<i>en espèces)</i>	<i>loyer en nature)</i>	<i>autorisation</i>

**Cheptel**

**Composition du Cheptel**

Espèce	Effectif	Propriétaire	Mode de conduite (*)	Vocation (**)
Bovin				
Petit ruminant				
Volaille				
Autres				
<i>* Mode de conduite</i>				
1	2	3	4	
5				
Intensif	Semi	Transhumant	Nomade	
Autres à				
	Intensif			
<i>préciser</i>				

<i>** Vocation</i>				
1	2	3	4	
6				
Viande	Lait	œufs	épargne	
Autres à				
<i>préciser</i>				

Autres biens du ménage  
Véhicules, appareils (Télévision ; ordinateur ; radio, réfrigérateur, etc...), meubles ; autres:

### **SECTION 5- SANTÉ / VULNÉRABILITÉ**

- o Personnes handicapées ou chroniquement malades dans le ménage et information sur la nature de leur handicap/maladie:
- o Très jeunes enfants (moins de 2 ans) dans le ménage et information sur leur santé:
- o Personnes de plus de 65 ans dans le ménage et information sur leur état physique:
- o Décès dans le ménage dans la dernière année et cause:

### **SECTION 6- DIVERS**

- o Avez vous un compte bancaire: Oui / Non
- Si Oui, où:
- o Participez vous à des activités communautaires telles que caisse villageoise, coopérative, association de jeunes ou de femmes,
- :

### **SECTION 7- PROJETS DANS LA PERSPECTIVE DE LA RÉINSTALLATION**

*Dans l'hypothèse où le Projet nécessiterait votre déplacement et votre réinstallation, quels sont souhaits sur les points suivants (poser les questions sous forme ouverte, ne suggérer les réponses que si la personne demeure sans réponse):*

- Lieu d'installation: à .....(lieu actuel d'habitation) Ailleurs
- Si ailleurs, où:.....
- Activité après réinstallation:
- Conditions de réinstallation:
- o Maison d'habitation: préférez vous reconstruire votre maison d'habitation par vous-même la reconstruction par le projet
- o Terrains: Conditions prioritaires que doivent remplir les terrains de réinstallation:
- o Assistance complémentaire (formation, assistance en nature, autre):

## 2- FICHE PARCELLE

N° de la parcelle.....

Région.....

Date.....

Préfecture.....

Contrôlée par.....

Commune urbaine .....

Nom du Chef de ménage.....

Localité.....

### **Section 1- Croquis, mesures et coordonnées GPS**

*Reporter les dimensions caractéristiques en mètres - Indiquer la position des bâtiments et de quelques autres points caractéristiques*

A joindre Photo référence

## Section 2- Informations sur les propriétaires et occupants

		Nom, Prénom, Adresse	N° de recensement		
Propriétaire					
Occupant					
Régime de la terre:					
1	2	3	4	5	
6					
Concession autre à préciser	propriété  Non titrée	Location	Métayage	occupation  Sans  Autorisation	

## Section 3- Destination et utilisation

Vocation					
1	2	3	4	5	6
7	8				
Périmètre habitations Irrigation préciser	jardin Autres à	Bas-fonds	Champs extérieures	pâture	Brousses ou jachère

Utilisation effective					
1	2	3	4	5	6
7,	8				
Périmètre habitations Irrigation préciser	jardin Autres à	Bas-fonds	Champs	pâture  jachère	Brousses ou

## Section 4- Biens Immeubles sur la Parcelle

Bâtiment: Fiche bâtiment n° :.....  
Bâtiment: Fiche bâtiment n°: .....  
Bâtiment: Fiche bâtiment n°:.....  
Bâtiment: Fiche bâtiment n°:.....

Système d'irrigation (description, dimensions, état, observation)

.....  
.....

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

Autres structures (puits, abris temporaires, latrines, douches, cuisine, hangars, clôture, tombeaux, autres)  
 1

	Etat	Dimensions	Etat	Observations
1				
2				
3				
4				

**Section 5 - Cultures Pérennes**

Remplir le tableau ci-dessous en comptant tous les arbres d'un type donné, un « type » étant défini comme par exemple « Ananas en bon état ». Remplir, par exemple, une ligne pour tous les « Ananas en bon état » et une autre pour tous les « Ananas en bon état ». Inclure les arbres de brousse non cultivés se trouvant sur la parcelle.

N°	Espèce	Adulte /Jeune/Plant	Etat (Bon/Moyen/Médiocre)	Nombre d'arbres	Rendement (kg/arbre)	Propriétaire
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

**Section 6 - Cultures Annuelles**

Remplir le tableau ci-dessous uniquement pour les cultures effectivement observées sur la parcelle. Ne pas inclure les cultures éventuellement pratiquées à d'autres saisons que celle d'observation si elles ne sont pas effectivement observées lors du comptage

N°	Espèce	Stade et état de culture	Surface en ha	Rendement (T/ha)	Propriétaire
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					

Si la parcelle n'est pas cultivée lors de la visite, interroger l'utilisateur ou le propriétaire sur son utilisation habituelle:

Si la parcelle est en jachère, depuis quand ?

Cadre de Politique de Réinstallation des Populations

Page **68**

## **2- FICHE BATIMENT**

N° de la parcelle.....

Région.....

Date.....

Préfecture.....

Contrôlée par.....

Village.....

Nom du Chef de ménage.....

Localité.....

### **Section 1- Croquis, mesures et coordonnées GPS**

*Reporter les dimensions caractéristiques en mètres - Indiquer la position des bâtiments et de quelques autres points caractéristiques*

A joindre Photo référence

## Section 2- Informations sur les propriétaires et occupants

	Nom, Prénom, Adresse	N° de recensement
Propriétaire		
Occupant		
Propriétaire		
Occupant		
Propriétaire		
Occupant		
Propriétaire		
Occupant		
Propriétaire		

Régime d'occupation:

Le propriétaire a-t-il construit le bâtiment lui-même ? Oui/non :.....

## Section 3- Destination et utilisation

Vocation initiale du bâtiment

*-Habitation- Annexe*

*habitation*

*-Bâtiment pour activité*

*-Bâtiment d'exploitation agricole ou élevage*

*-Autres à préciser*

Utilisation effective

*-concession*

*-propriété non titrée (coutumière)*

*-Location (paiement loyer en espèces)*

*-Métayage (paiement loyer en nature)*

*-Occupation*

*Sans autorisation*

*-Autres à*

*préciser*

## Section 4- Pour Bâtiments d'Habitation Seulement

Identité de l'ensemble des personnes habitant dans le bâtiment:

#	Relation au Chef de ménage*	Nom et Prénom	Sexe	Age	Vu sur place
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

\* (1) époux/épouse ; enfant (2) ; autre parent (3) ; Locataire (4) ; (5) autre (à préciser)

### Section 5- Description et Etat

Etat général

- Neuf ou quasi neuf
- bon
- Utilisable mais
- médiocre
- Non utilisable et réparable
- En ruine

Observations éventuelles sur l'état général:

Standing général

- Habitat moderne de haut standing
- Habitat Moderne et modeste

-Habitat rural traditionnel

-Autres à préciser

Dimensions

- Nombre total de briques dans le bâtiment:
- Nombre de feuilles de tôle

Etat en détail:

Matériaux

Etat

Observations

Sol

Murs

Toiture

Ouvertures (portes et fenêtres)

Observations éventuelles sur l'état des différentes parties du bâtiment:

Typologie matériaux à utiliser:

Sol: Terre battue / Ciment / Carrelage / Pas encore

Murs: Torchis / Briques de terre / Briques de terre enduit ciment / Briques de ciment / Briques de ciment enduit ciment / Autre

Toit: Paille / Tôle / Tuiles / Tôles & plafonds / Pas de toit

## Annexe 6: Fiche de compensation prévisionnelle

Commune : .....

### I - IDENTIFICATION

Nom : .....

Catégorie de bénéficiaire \*\* .....

Pièce d'identité : .....

Adresse : .....

.....

## II- DESCRIPTION DES PERTES

### 1.1. Terrain

Parcelle : n° ..... Type..... Superficie ..... Localisation .....

Parcelle : n° ..... Type ..... Superficie ..... Localisation .....

### 1.2. Constructions

Bâtiment	Adresse	Usage	Superficie (m2 x m2, Total)	Matériaux de construction	Valeur m2	Valeur totale
1						
2						
3						
4						
5						

### 1.3. Autre infrastructure

Infrastructure	Adresse	Usage	Superficie (m2 x m2, Total)	Matériaux de construction	Valeur m2	Valeur totale
1						
2						
3						
4						
5						

### 1.4. Revenus

Activités	Rentes Annuelles	Salaires annuels
1		
2		
3		

### 1.5. Cultures

Produit	Catégorie (cycle court/ cycle long)	Superficie Plantée (ha)	Rendement/ Kg/ha (ou pièce)	Valeur FCFA/kg	Valeur Totale (FCFA)
1					
2					
3					
4					
5					

6.etc

### 1.6. Arbres

Espèce	Superficie Plantée (ha)	Nombre de pieds/ha	Nombre de pieds	Rendement Kg/pied (ou pièce)	Valeur FCFA/kg	Valeur Totale (FCFA)
1						
2						
3						
4						
5						
6						

### 1.7. Accès

Logement de location	Adresse	Usage	Superficie en m <sup>2</sup>	Nombre de pièces	Loyer mensuel
1					
2					

Terrain de location	Parcelle	Usage	Superficie en ha	Loyer annuel
-				
-				
-				

### 1.8. SOMMAIRE DES COMPENSATIONS

Terrain	Superficie (m2)	Prix Unitaire	Prix Total
- <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Parcelle 1			
- <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Parcelle 2			
-			
-			
Construction	Superficie (m2)	Prix Unitaire	Prix Total
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 1.			
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2			
Autres immobilisations	Nombre	Prix déclaré	Prix Total
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 1			
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2			
Culture	Rendement et Superficie	Prix Unitaire	Prix Total
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 1			
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2			
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3			
Arbres	Investissement	Rendement des	Prix Total

		Productions	
Autres	Nombre	Valeur Unitaire	Prix Total
□□ 1			
□□ 2			
Compensations			
Revenus tirés de location logement			
Revenus tirés de location terrain			
Autres compensation (préciser la perte compensée)			
Autres formes d'assistance :			
Aide Alimentaire			
Transport de matériel			
Indemnité de désagréments			
<b>TOTAL GENERAL</b>			



**RÉPONSE DU PLAIGNANT :**

1.....  
.....  
.....  
2.....  
.....  
.....  
3.....  
.....  
.....  
4.....  
.....  
.....  
5.....  
.....  
.....  
A ....., le.....

\_\_\_\_\_  
Signature du plaignant

**RESOLUTION**

1.....  
.....  
.....  
2.....  
.....  
.....  
3.....  
.....  
.....  
4.....  
.....  
.....  
5.....  
.....  
.....  
A ....., le.....

\_\_\_\_\_  
(Signature du représentant du comité) (Signature du plaignant)

**ANNEXE 8 : Accord des négociations d'indemnisation**

**PROCESSUS DE VALIDATION DE LA COMPENSATION**

- PV du comité de compensation sur :
- les terrains : date du \_\_\_\_\_.
  - les constructions : date du : \_\_\_\_\_
  - les cultures : date du ; \_\_\_\_\_
  - les loyers : date du : \_\_\_\_\_
  - Autres indemnités: date du : \_\_\_\_\_
  - Autres formes d'assistance : date du : \_\_\_\_\_
- Le PAP a assisté à la réunion d'information publique du : \_\_\_\_\_

Le PAP a assisté à la de concertation publique du \_\_\_\_\_

Le PAP a reçu la visite du Comité du PIC du \_\_\_\_\_

A ....., le .....

**Signatures :**

\_\_\_\_\_  
Le PAP (ou représentant)

Le Représentant de la Commune urbaine

\_\_\_\_\_  
Le Représentant de la DOCAD

\_\_\_\_\_  
Le représentant de la Commission domaniale préfectorale

## ANNEXE 9 : TDR DE L'ETUDE

### REPUBLIQUE DE GUINEE TROISIEME PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN SECONDE PHASE (PDU3)

Document cadre de politique de réinstallation des populations déplacées (cprp)  
**TERMES DE REFERENCE**

#### 1. DESCRIPTION DU PROJET

La Seconde Phase du Troisième Projet de Développement Urbain (PDU3) appuie la politique de décentralisation de la Guinée et vise à transférer progressivement les fonctions et la responsabilité de la mise en place et de l'entretien des services urbains et des infrastructures aux Communes.

Les objectifs du projet sont : a) l'amélioration des conditions de vie de la population urbaine de Conakry grâce à la fourniture de services prioritaires de base, et b) la création d'un environnement propice à une programmation, à un financement et à une gestion durable des investissements et des services prioritaires dans les grands centres urbains du pays. En outre, le projet prévoit de renforcer les capacités des municipalités en développant la fourniture de certains services urbains de base et en introduisant de nouvelles méthodes propres à améliorer la sélection et la fourniture des infrastructures et des services de base au profit du plus grand nombre (contrats de ville). La seconde phase du PDU3 s'intègre dans la stratégie d'Assistance de la Banque mondiale à la Guinée (CAS) et aussi dans le document de stratégie de réduction de la pauvreté (DSRP), par le biais de:

5. la promotion de la bonne gouvernance et le renforcement de l'État de Droit,
6. le renforcement du développement local par l'approfondissement de la décentralisation et de la bonne gouvernance;
7. l'accélération de la mise en place des infrastructures de base afin d'élargir l'accès pour tous aux services sociaux de base pour une meilleure valorisation du capital humain;
8. l'accroissement des investissements et le renforcement de la compétitivité du système productif, notamment dans l'infrastructure.

Le Projet comporte des activités qui vont émaner de l'actualisation des audits urbains et s'inscrire dans un catalogue de réalisations. Il est basé sur une approche programmatique et participative.

#### **Composantes du Programme**

Les trois composantes du Projet sont :

4. Ville de Conakry : le Contrat de ville de Conakry, qui est l'aboutissement d'un audit urbain, organisationnel et financier, comprend deux types d'activités : des programmes d'investissement prioritaires (PIP) et des programmes d'ajustement municipaux (PAM) dont la mise en œuvre sera contractualisée entre l'État et les collectivités locales (Gouvernorat et communes de Conakry);
5. Contrats des villes de l'intérieur : comprenant la poursuite des PIP et des PAM mis en œuvre au cours de la première phase du projet dans les communes de Kindia, Labé, Mamou, Faranah, Kissidougou, Nzérékoré, Kankan et la signature et la mise en œuvre des contrats de villes de Macenta, Boké et Siguiri.
6. Appui institutionnel qui s'articulera autour des axes suivants : poursuite de l'adressage dans les

communes de Conakry et adressage de Kindia; amélioration de la fiscalité locale; identification d'un fonds de transfert de ressources au bénéfice des communes ; amélioration des documents budgétaires des communes; et amélioration de la planification urbaine.

L'Unité de Coordination du Projet (UCP) est délégataire de l'État pour la réalisation du PDU3 dont la phase 1 vient de s'achever. La préparation de la phase 2, capitalise l'expérience de la première phase, et repose sur les principes suivants : (i) une approche programmatique des Investissements et la réalisation des programmes sur une base contractuelle (Contrat de ville) définissant les obligations des communes urbaines et de l'Etat, (ii) une approche participative pour la définition des programmes au travers de la réalisation d'audits urbains, organisationnels et financiers, et (iii) une définition des programmes et des contributions adaptées à la capacité d'absorption des municipalités participantes.

## **2. OBJECTIFS DU CADRE DE POLITIQUE DE REINSTALLATION DES POPULATIONS DEPLACEES**

Il n'est pas envisagé de financer au cours du projet des équipements ou voiries qui pourraient donner lieu à des acquisitions de terrain entraînant des déplacements de populations et/ou des pertes de biens nécessitant le paiement d'une compensation. Cependant à titre préventif, un cadre de politique de réinstallation des populations déplacées sera élaboré. Le consultant devra préparer un document cadre de politique de réinstallation des populations (CPRP) compatible avec les lois et les directives nationales et locales, conforme aux politiques de la Banque mondiale en matière de réinstallation involontaire des populations (OP/BP 4.12). Ces politiques indiquent qu'en cas de déplacement involontaire de populations, les procédures de réinstallation doivent être accomplies de manière satisfaisante avant le démarrage des travaux, afin de rétablir les revenus et ressources des personnes déplacées ou affectées.

## **3. TACHES A ACCOMPLIR**

Un document cadre de politique de réinstallation décrivant les objectifs, principes et procédures devant guider les acquisitions de terrain et les compensations, devra être préparé et soumis à revue de la Banque mondiale avant la mission d'évaluation du projet. Le cadre de politique repose généralement sur le principe que les déplacements de populations doivent être évités autant que possible lors de la réalisation des activités du programme ou du projet, et lorsqu'ils s'avèrent inévitables, les ménages ou les personnes déplacées doivent recevoir une juste et prompte compensation. .

Le document cadre de politique de réinstallation doit clarifier les principes qui sous-tendent le processus de réinstallation, les arrangements organisationnels, les critères d'éligibilité à appliquer dans le cas où un ou plusieurs sous-projet du PIP impliqueraient un déplacement de populations.. (OP4.12, paras 26-28). Dans cette éventualité, un plan de réinstallation spécifique, conformément au document cadre de réinstallation, est préparé et soumis à la Banque mondiale pour approbation. (OP4.12, par 29).

Le document cadre de politique de réinstallation couvre les points suivants, conformément aux directives [OP 4.12](#), paras 2 et 4 :

- (a) une brève description du programme et des composantes pour lesquelles une acquisition foncière et des mécanismes de réinstallation sont requis, un exposé des motifs qui explique pourquoi le plan complet de réinstallation de population (paras. 2-21) ou le plan sommaire ( para. 22) ne peut être préparé avant l'évaluation du programme ;
- (b) les principes et objectifs qui gouvernent la préparation et la mise en œuvre du processus de réinstallation ;
- (c) une description du processus de préparation et d'approbation des plans de réinstallation ;
- (d) dans la mesure du possible, une estimation du nombre et des catégories de personnes à déplacer ;
- (e) les critères d'éligibilité pour définir les différentes catégories de personnes à déplacer ;
- (f) le cadre légal, en passant en revue la concordance entre les lois et réglementations nationales et les politiques de la Banque mondiale ainsi que les mesures à prendre pour combler les insuffisances entre ces textes ;

- (g) les méthodes pour évaluer les biens affectés;
- (h) les procédures organisationnelles pour déterminer les responsabilités du privé, du gouvernement et des services impliqués dans la mise en œuvre des plans de réinstallation;
- (i) une description du processus de mise en œuvre avec les différentes étapes liant l'exécution physique du projet et le processus de réinstallation ;
- (j) une description des mécanismes de plainte et réclamation ;
- (k) une description des mécanismes pour le financement de la réinstallation, y compris l'estimation des coûts (définition et révision), les flux financiers et les dispositions relatives aux imprévus ; de même qu'une clarification des parties responsables du financement du plan.
- (l) une description des mécanismes de consultation et de participation des personnes déplacées pour la planification, la mise en œuvre et le suivi/évaluation du projet ;
- (m) les mécanismes de suivi par l'UCP conjointement avec les services municipaux concernés et si besoin est, par des structures de suivi indépendantes ;
- (n) le modèle à appliquer pour les plans de réinstallation particuliers aux sous-projets.

#### **4. SUIVI ET EVALUATION**

Le consultant décrira un plan simple de gestion des risques et un modèle de suivi évaluation des impacts sociaux du projet avec les dispositions institutionnelles, les outils et méthodes, les coûts et la périodicité des évaluations.

#### **5. DELAI D'EXECUTION DE LA MISSION**

La prestation devrait couvrir un période de 4 semaines selon un calendrier visé à l'article 9 ci-après.

#### **6. RELATIONS AVEC LES AUTRES PARTENAIRES**

Le consultant travaillera sous la direction du l'UCP en étroite collaboration avec les municipalités, les Ministères de l'Urbanisme et de l'Habitat, de l'Economie et des Finances, des Travaux Publics, de l'Environnement et de la Décentralisation, les ONG et tous autres services et projets impliqués dans les questions e réinstallation, d'expropriation et d'impact social. Tous les documents produits au titre de l'étude devront être remis à l'UCP.

#### **7. DOCUMENTS A CONSULTER**

L'UCP mettra à la disposition du consultant tous les documents pertinents relatifs au projet et aux directives de la Banque mondiale ainsi que toute information relative au projet jugée nécessaire à la réalisation de la mission du consultant.

#### **8. EXPERTISE REQUISE**

Le consultant devra avoir une expérience avérée dans la préparation de documents de réinstallation de populations déplacées et devra maîtriser les exigences et les procédures de la Banque mondiale en matière de déplacements involontaires de populations. Il devra par ailleurs justifier d'une expérience significative en Afrique francophone et d'une bonne connaissance du milieu des Communes, des approches participatives en milieu urbain et péri-urbain. Il aura une pratique courante de la langue française écrite et parlée.

#### **9. RAPPORTS**

### **Calendrier de préparation des documents**

- Document cadre de politique de réinstallation (3 semaines): version provisoire ;
- Discussion avec les partenaires du projet et revue par le Client et les services de la Banque mondiale (2 semaines) ;
- Document final du cadre de politique de réinstallation (1 semaine).

La version provisoire du document cadre de politique de réinstallation des populations (CPRP) devra être soumise au client pour revue et commentaires avant transmission par l'emprunteur à la Banque mondiale pour commentaires. Le département Environnement et Social ASPEN de la Banque mondiale devra approuver le plan cadre (CPRP) et le Gouvernement de Guinée devra être d'accord sur les différentes actions recommandées et autoriser la publication. La version finale devra être disponible après prise en compte des observations du client dans des délais permettant sa publication dans le pays et à la Banque, impérativement avant le 29 décembre 2006. Ceci est une condition d'évaluation du projet.

**Le consultant produira le rapport provisoire en 6 exemplaires et le rapport final en 10 exemplaires avec une version électronique sur CD en format Pdf. La version finale comportera un sommaire exécutif en Anglais.**

**Annexe 1. Plan propose pour le rapport de Cadre de politique de réinstallation**  
Résumé exécutif

**1. INTRODUCTION**

- 1.1. Objet de la mission
- 1.2. Objet du rapport
- 1.3. Définitions clés (selon OP 4.12 : Programme, Projet, Sous-Projet, Personnes affectées par le Projet, Réinstallation involontaire, Valeur de remplacement, etc....)

**2. DESCRIPTION DU PROJET**

- 2.1. Objectifs et justification du Projet
- 2.2. Composantes principales du Projet
- 2.3. Information de base sur les villes/Communes cibles

**3. IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES PERSONNES ET LES BIENS**

- 3.1. Vue générale
- 3.2. Impacts par type de sous-projet
- 3.3. Tentative d'estimation quantitative
  - 3.3.1. Besoins en terres
  - 3.3.2. Nombre possible de personnes concernées

**4. CONTEXTE LEGAL ET INSTITUTIONNEL**

- 4.1. La Constitution de Guinée - Aspects relatifs à la propriété privée et à sa protection, ainsi qu'à l'expropriation
- 4.2. Mécanisme légal de l'expropriation
- 4.3. Régime de propriété des terres en Guinée
- 4.4. Politique OP 4.12 de la Banque Mondiale
- 4.5. Différences éventuelles entre les règles de la Banque et la législation Guinéenne
- 4.6. Contexte institutionnel
  - 4.6.1. Organisation administrative générale du pays
  - 4.6.2. Organisations responsables de la gestion des terres et de l'expropriation

**5. PRINCIPES, OBJECTIFS ET PROCESSUS**

- 5.1. Principes et objectifs
  - 5.1.1. Règlements applicables
  - 5.1.2. Minimisation des déplacements
  - 5.1.3. Eligibilité - Ouverture et fermeture de l'éligibilité
  - 5.1.4. Impacts sur les revenus et assistance à la restauration des revenus
  - 5.1.5. Indemnisation
  - 5.1.6. Consultation
  - 5.1.7. Plaintes et conflits
- 5.2. Processus
  - 5.2.1. Classification des sous-projets en fonction de leur impact sur les personnes et les biens
  - 5.2.2. Vue générale du processus de préparation de la réinstallation
  - 5.2.3. Recensement des personnes et des biens affectés
  - 5.2.4. Déplacements et compensations (méthodes pour l'évaluation des avantages affectés, modalités d'attribution des parcelles de réinstallation, modalités des compensations).
  - 5.2.5. Plan d'Action de Réinstallation
  - 5.2.6. Plan Abrégé de Réinstallation

**6. DROITS A COMPENSATION/REINSTALLATION**

- 6.1. Tableau des droits par catégories d'impacts
- 6.2. Application du tableau des droits à des exemples de situations connues dans le Projet

## **7. EVALUATION DES BIENS ET TAUX DE COMPENSATION**

- 7.1. Terre
- 7.2. Cultures
- 7.3. Bâtiments
- 7.4. Pertes de revenus pour les entreprises et activités commerciales informelles
- 7.5. Autres allocations

## **8. GROUPES VULNÉRABLES**

- 8.1. Identification des groupes vulnérables
- 8.2. Assistance aux groupes vulnérables
- 8.3. Dispositions à prévoir dans les PAR

## **9. MÉCANISMES DE REDRESSEMENT DES GRIEFS**

- 9.1. Types de plaintes et conflits à traiter
- 9.2. Mécanisme proposé
  - 9.2.1. Vue générale
  - 9.2.2. Enregistrement des plaintes
  - 9.2.3. Mécanisme de résolution amiable
- 9.3. Dispositions administratives et recours à la Justice

## **10. SUIVI ET ÉVALUATION**

- 10.1. Objectifs généraux
- 10.2. Suivi
  - 10.2.1. Objectifs et contenu
  - 10.2.2. Indicateurs
- 10.3. Evaluation
  - 10.3.1. Objectifs
  - 10.3.2. Processus

## **11. CONSULTATION ET DIFFUSION DE L'INFORMATION**

- 11.1. Consultation sur le cadre de politique de réinstallation
- 11.2. Consultation sur les PARs
- 11.3. Diffusion de l'information au public

## **12. RESPONSABILITES POUR LA MISE EN ŒUVRE**

- 12.1. Responsabilités
- 12.2. Ressources, soutien technique et renforcement de capacités

## **13. BUDGET ET FINANCEMENT**

- 13.1. Mécanismes de financement
- 13.2. Procédure de paiement des compensations
- 13.3. Tâches prioritaires.