



**PLAN D' ACTIONS DE REINSTALLATION COMPLEMENTAIRE
DU PROJET D'AUTOROUTE A PEAGE DAKAR – DIAMNIADIO
TRONCON KEUR MASSAR – DIAMNIADIO**

Addendum n°3

Version finale validée par le Comité Ad hoc le 28/01/10

Dakar – Janvier 2010

PLAN D' ACTIONS DE REINSTALLATION COMPLEMENTAIRE
DU PROJET D'AUTOROUTE A PEAGE DAKAR – DIAMNIADIO
TRONCON KEUR MASSAR - DIAMNIADIO

Introduction

Le PAR rectificatif du tronçon Keur Massar – Diamniadio de l'Autoroute à péage (addendum n°2) a été validé par le Comité Ad hoc en sa séance du 25 novembre 2009. Celui-ci prévoyait, en application des principes du PAR initial, le versement d'indemnités complémentaires, telles qu'une aide au déménagement, une aide aux locataires, une indemnisation pour anticipation de la libération de l'emprise et la prise en compte de l'inflation.

Bien que budgétisées dans le PAR, les bases de calcul et les modalités d'application de ces indemnisations n'étaient pas détaillées dans le PAR et leur mise en œuvre était donc susceptible d'interprétations divergentes. Aussi, a-t-il été convenu de produire un nouvel addendum (n°3) au PAR de Keur Massar – Diamniadio, pour permettre de lever les ambiguïtés éventuelles sur lesdites bases de calcul et modalités d'application.

Le présent complément n'a pas d'incidence financière à la hausse sur le budget du PAR tel que validé le 25 novembre 2009.

Indemnisations complémentaires

Dans le cadre de la libération de l'emprise du tronçon Keur Massar – Diamniadio, il a été convenu de verser des indemnités complémentaires à certaines catégories de PAP de ce tronçon pour les raisons suivantes :

- réduction du délai de relogement ; les PAP sont sommées de libérer l'emprise aussitôt qu'elles auront été payées ;
- marge d'inflation entre 2007, année de recensement et d'évaluation des impenses et 2009, date de paiement des impenses ;
- de plus, dans le PAR, il est prévu le paiement d'une aide destinée au relogement des locataires et le paiement de frais de déménagement destinés aux locataires et aux PAP résidentes ;
- aux PAP propriétaires non résidentes, il est prévu le paiement d'une indemnisation compensant les pertes de rente locative pendant six mois, qui correspond au montant du loyer qu'elles auraient dû recevoir si leur locataire était resté sur place.

Les critères et modalités de calcul et d'application des indemnisations arrêtées sont décrites ci-après.

1. Aide aux locataires

Contrairement aux dispositions initiales du PAR, qui prévoyaient que l'aide aux locataires serait calculée sur la base du loyer moyen dans la zone, il est apparu qu'il serait plus équitable et plus juste de fonder le calcul de cette indemnité sur le loyer réel payé par chaque locataire.

Chacun des 49 locataires recensés recevra donc une aide correspondant à six fois le montant du loyer réel qu'il verse à son propriétaire. La justification du loyer réellement payé sera apportée à l'aide des deux attestations à fournir par le propriétaire et le locataire sous la supervision de l'ONG facilitatrice.

La liste des locataires identifiés par l'ONG MSA (et de leurs propriétaires) figure en annexe du présent document. Les 3 locataires logés à titre gratuit sont mentionnés sur cette liste mais ne percevront pas cette aide spécifique.

Cette aide pourra être versée par le Gouverneur de Dakar ou directement par l'APIX.

2. Frais de déménagement

Le PAR prévoit le paiement de frais de déménagement forfaitaires de 150.000 FCFA sans faire de distinction entre les PAP propriétaires résidentes et les PAP locataires.

Comme il s'agit d'une indemnité pour le paiement d'une prestation spécifique et non d'une aide, il est apparu qu'il serait juste d'appliquer aux locataires des frais de déménagement calculés sur la base du nombre de pièces louées qu'ils seraient effectivement amenés à déménager.

Le barème forfaitaire suivant sera donc appliqué :

- 150.000 F/résident pour les propriétaires résidents, conformément au PAR
- 25.000 F par pièce louée pour les locataires

Cette indemnité pourra être versée par le Gouverneur de Dakar ou directement par l'APIX.

3. Indemnité de réduction du délai de déménagement

Le PAR dispose que les PAP ne pourront déménager que si leur nouveau logement est habitable et, si tel n'est pas le cas, qu'il leur sera versé une indemnité dite de « perturbation » leur permettant de louer un logement pendant une durée maximale de 6 mois. Le budget nécessaire à l'application de cette disposition est décomposé comme suit :

- Pour les maisons finies et habitées par leur propriétaire : 150 000 Francs CFA / mois sur une période de 6 mois

- Pour les maisons finies, mais que leurs propriétaires ont louées, il est prévu une indemnité qui servira à couvrir la période d'attente avant la reconstruction ou à prendre en charge la perte de revenus locatifs

Cette disposition du PAR sera appliquée comme suit :

- pour les propriétaires résidents : 25.000 FCFA par pièce x 6 mois
- pour les propriétaires non résidents : 6 mois du loyer réellement perçu
- pour les propriétaires résidents et qui louent une partie de leur maison : 25.000 FCFA par pièce occupée x 6 mois + 6 mois du loyer réel perçu

Cette indemnité pourra être versée par le Gouverneur de Dakar ou directement par l'APIX.

4. Indemnité pour inflation

Compte tenu du délai important qui s'est écoulé entre le passage en Commission de conciliation de certaines PAP et leur paiement effectif et, plus encore depuis leur recensement en 2007, le PAR prévoit une provision pour inflation, sans que les modalités de calcul et d'application de celle-ci ne soient précisées. La marge d'inflation prévue dans le PAR était égale à 10% du montant global de l'acquisition d'emprise.

De fait, il convient de distinguer la hausse des prix du bâti (matériaux de construction), qui relève de l'inflation, de celle des prix du foncier, qui relève de la spéculation. En ce qui concerne les prix du foncier, les enquêtes effectuées par l'ONG MSA sur les terrains disponibles dans la zone, ainsi que informations obtenues auprès de notaires de la place, ont fait apparaître que le barème d'indemnisation du sol fixé dans le PAR et appliqué permettait effectivement aux PAP d'acquérir dans la zone des parcelles équivalentes.

La marge d'inflation, objet de la présente rubrique, s'appliquera donc uniquement sur le bâti. Conformément aux informations reçues du Ministère de l'Economie et des Finances, il sera appliqué un taux de 11.2 % comme taux d'inflation sur la valeur du bâti depuis 2007.

L'indemnisation qui sera versée aux propriétaires concernées sera calculée comme suit :
Montant des impenses x 11.2 %.

Sur la base indiquée ci-dessus, le montant total qui sera versé pour la prise en charge de la marge d'inflation s'élève désormais à 148 851 640 FCFA comparé aux 608 814 855 FCFA initialement prévus. Ce montant sera versé aux 57 PAP propriétaires résidentes ou non, et aux 127 PAP qui possèdent des impenses bâties dans les meilleurs délais.

Sauf disposition contraire, cette indemnité s'appliquant au bâti sera versée par le Gouverneur ou directement par l'APIX. En outre, le paiement de cette indemnité spécifique se fera a posteriori, une fois l'emprise libérée, pour permettre d'inciter les PAP à libérer effectivement l'emprise dans les meilleurs délais.

5. PAP vulnérables

Dans le cadre de ses activités de facilitation lors de la mise en oeuvre du PAR, l'ONG MSA a identifié deux PAP qu'elle considère comme étant particulièrement vulnérables et qui ne sont pas en mesure de retrouver aisément un logement dans les conditions satisfaisantes et dans un bref délai. La nature de cette vulnérabilité provient du fait que ces personnes sont handicapées.

Dans la mesure où le CPR mentionne qu'il sera fait un traitement spécifique des PAP vulnérables mais que le fonds d'aide aux personnes vulnérables n'a pas encore été mis en place, un appui exceptionnel devra être apporté aux deux PAP identifiées. Cet appui se fera sous la forme du versement d'une indemnité pour réduction du délai de déménagement de 10 mois au lieu de 6 mois, soit 4 mois de loyer supplémentaires.

Cette aide pourra être versée par le Gouverneur de Dakar ou directement par l'APIX.

Annexes

- Liste des propriétaires résidents
- Listes des propriétaires d'impenses inhabitées
- Liste des propriétaires et des locataires
- Liste des résidents loueurs et de leurs locataires
- Tableau récapitulatif