

Gouvernement de la République Démocratique
du Congo

Programme de Zones Economiques Spéciales
Projet de Pôles de croissance

**Plan d'Action de Réinstallation de la
Zone Economique Spéciale de Maluku**

Version Finale

27 Août 2012





TABLE DES MATIERES

1.DESCRPTION DU PROJET	1
2.RAPPEL DES PRINCIPAUX IMPACTS DU PROJET SUR LES POPULATIONS	3
2.1 Pertes de zones habitées.....	3
2.2 Pertes de surfaces cultivées ou en jachère, de fermes d'élevage et exploitations agricoles.....	5
2.3 Perte d'arbres productifs.....	8
3.OBJECTIFS DU PAR	10
3.1 Principes directeurs.....	10
3.2 Objectifs.....	10
3.3 Rappel sur la sensibilité du milieu social.....	11
3.4 Mesures permettant d'éviter le déplacement involontaire de population autant que possible.....	11
4.ETUDES SOCIO-ECONOMIQUES	14
4.1 Caractéristiques des PAPS.....	14
4.2 Groupes et personnes vulnérables.....	14
4.3 Listes de personnes et de biens affectés.....	15
4.3.1 Propriétaires de parcelles.....	15
4.3.2 Occupants des zones densément peuplées (enquêtes de terrain du Consultant).....	15
4.3.3 Fermes et plantations.....	17
5.CADRE JURIDIQUE	18
5.1 Propriété et gestion foncière en RDC.....	18
5.2 Principes de l'expropriation et de l'indemnisation en RDC.....	19
5.2.1 Expropriation pour cause d'utilité publique.....	19
5.2.2 Barèmes d'indemnisation.....	20
5.2.3 Conclusions sur l'expropriation et la compensation en RDC.....	21
5.3 Normes et politiques du Groupe Banque Mondiale en matière de réinstallation involontaire et comparaison avec les normes congolaises.....	21
5.3.1 Politique Opérationnelle 4.12 « Réinstallation Involontaire de Personnes».....	21
5.3.2 Standard de Performance 5 (SP5) de la Société Financière Internationale (IFC) : Acquisition de Terres et Déplacement Forcé.....	23
5.3.3 Comparaison entre la PO 4.12 et le cadre juridique congolais.....	23
6.DROITS ET ELIGIBILITE A LA COMPENSATION ET A LA REINSTALLATION	27
6.1 Catégories de personnes éligibles.....	27
6.2 Types de pertes et de compensation.....	28
6.3 Preuves d'éligibilité.....	28
6.4 Matrice d'éligibilité.....	29
7.STRATEGIE DE REINSTALLATION ET D'AMELIORATION DES MOYENS D'EXISTENCE	32
7.1 Apurement du foncier.....	32
7.1.1 Négociations avec les propriétaires de parcelles.....	32
7.1.2 Négociations avec les chefs de terre coutumiers.....	33
7.1.3 Négociations avec les occupants.....	33



7.1.4	Apurement du foncier dans la zone de réinstallation.....	33
7.2	Préparation du site de réinstallation et déplacement	33
7.3	Amélioration des moyens d'existence	34
7.3.1	Emploi prioritaire dans la ZES	34
7.3.2	Options non agricoles	34
7.3.3	Appui au développement agricole.....	34
7.3.4	Appui aux pêcheurs.....	35
7.3.5	Appui aux éleveurs	35
8	SITE DE REINSTALLATION	36
8.1	Comparaison entre trois sites potentiels.....	36
8.1.1	Site de Bombala	36
8.1.2	Colline dite de « Saint Hubert »	39
8.1.3	Colline située au-dessus de la ZES	42
8.1.4	Comparaison des avantages et inconvénients de chaque site.....	45
8.2	Etudes complémentaires à mener à propos du site.....	45
9	CONSULTATION ET PARTICIPATION	46
9.1	Consultations déjà menées	46
9.2	Consultations, participation et concertations futures.....	46
10	MECANISME DE RESOLUTION DES GRIEFS (MRG)	47
10.1	Objectifs.....	47
10.2	Procédures et mise en œuvre	47
11	ETAPES DU PROCESSUS DE REINSTALLATION	49
11.1	Etudes complémentaires à mener dès le début de la mise en œuvre du PAR	49
11.1.1	Actualisation de la liste des bénéficiaires et de l'enquête ménage.....	49
11.1.2	Mise à jour du recensement et de l'évaluation de la propriété immobilière.....	49
11.1.3	Conception des Plans d'amélioration des moyens d'existence	49
11.2	Finalisation de l'apurement du foncier / versement des indemnités	49
11.3	Préparation de la zone de réinstallation	50
11.4	Déplacement effectif et destruction des habitations cédées	50
11.5	Actions d'amélioration des moyens d'existence.....	50
11.6	Suivi et évaluation.....	50
12	RESPONSABILITES ORGANISATIONNELLES	52
13	ESTIMATION PRELIMINAIRE DU BUDGET	53
13.1	Budget par composante	53
13.1.1	Fermes, plantations et grandes propriétés.....	53
13.1.2	Compensation pour les autres terrains cultivés.....	54
13.1.3	Coût des habitations des zones denses de MAES et d'Inkiene.....	54
13.1.4	Indemnités pour les arbres productifs.....	55
13.1.5	Bonification, déplacement et transition.....	55
13.1.6	Coût des études préparatoires.....	56
13.1.7	Equipement du site de réinstallation	56
13.1.8	Coûts d'amélioration des moyens d'existence	57
13.1.9	Coût de la gestion du projet.....	57
13.2	Budget total récapitulatif.....	58
14	LISTE DES ABREVIATIONS ET ACRONYMES	59



FIGURES

Fig. 1.	Site du projet.....	2
Fig. 2.	Localisation des zones habitées.....	4
Fig. 3.	Zones habitées concernées à Inkiene et Maes	5
Fig. 4.	Carte d'occupation des sols	7
Fig. 5.	Localisation de concentrations de palmiers (2010).....	9
Fig. 6.	Proposition de zones à éviter et à végétaliser - 1	12
Fig. 7.	Proposition de zones à éviter et à végétaliser – 2	12
Fig. 8.	Position géographique et accès au site de Bombala	36
Fig. 9.	Localisation du site dit « Saint Hubert » - vue 1.....	39
Fig. 10.	Localisation du site dit « Saint Hubert » - vue 2.....	40
Fig. 11.	Localisation du site situé au-dessus de la ZES - vue 1.....	42
Fig. 12.	Localisation du site situé au-dessus de la ZES - vue 2.....	42

TABLEAUX

Tabl. 1 -	Récapitulatif des surfaces occupées par les fermes et exploitations agricoles.....	6
Tabl. 2 -	Dénombrement des arbres dans les fermes et plantations	8
Tabl. 3 -	Dénombrement des arbres dans les terrains bâtis.....	8
Tabl. 4 -	Dénombrement des arbres dans les terrains non bâtis.....	8
Tabl. 5 -	Total des principaux arbres productifs	8
Tabl. 6 -	Liste des PAPs occupant les zones densément peuplées	16
Tabl. 7 -	Liste des fermes de la zone proches du village MAES	17
Tabl. 8 -	Liste des fermes de la zone proches de Inkiene	17
Tabl. 9 -	Liste des fermes de la zone proches du camp Yayé.....	17
Tabl. 10 -	Compétences en matière foncière en RDC.....	20
Tabl. 11 -	Types de pertes et personnes éligibles à compensation	28
Tabl. 12 -	Matrice d'éligibilité générale.....	29
Tabl. 13 -	Estimation préliminaire des avantages et inconvénients de trois sites.....	45
Tabl. 14 -	Estimation de la valeur vénale des fermes, plantations et grandes propriétés.....	53
Tabl. 15 -	Estimation de budget de compensation pour les autres terrains cultivés.....	54
Tabl. 16 -	Estimation du coût des habitations des zones denses (Maes et Inkiene)	54
Tabl. 17 -	Estimation de la valeur d'indemnisation des arbres productifs	55
Tabl. 18 -	Coût des allocations de départ, déplacement et au cours de la transition	55
Tabl. 19 -	Estimation des coûts pour les études préparatoires	56
Tabl. 20 -	Estimation des coûts d'équipement du site de réinstallation.....	56
Tabl. 21 -	Estimation du coût des actions d'amélioration des moyens d'existence	57
Tabl. 22 -	Coûts de gestion du projet	57
Tabl. 23 -	Récapitulatif du budget total de réinstallation et compensation	58



TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DONNÉES DE BASE DU PAR

	THEME	DONNEES
1	Localisation	République Démocratique du Congo
2	Province	Kinshasa
3	Commune	Maluku
4	Quartiers	Manguenguengue et Monaco
5	Sous-quartiers	Village Maes, Inkiene et Camp Yayé
6	Type of Projet	Maluku Special Economic Zone
7	Budget of Phase I of the Project (50-100ha)	About 70 million US\$
8	Budget du PAR	About 10,6 million US\$
9	Nombre d'Ayants droits (hors habitations principales)	37
10	Nombre de personnes affectées	Environ 545 personnes à réinstaller + 37 ayants droits
11	Nombre de ménages affectés	58 foyers à déplacer et réinstaller 37 ayants-droits
12	Nombre de ménages perdant une habitation principale	58
13	Nombre de ménages perdant des bâtiments hors habitations principales	37
14	Nombre de ménages perdant des cultures	37
15	Surface occupée par les bâtiments hors habitations principales	2800 m ²
16	Surface cultivée perdue	39 ha d'exploitations agricoles et environ 20 ha de culture extensive
17	Nombre d'arbres productifs perdus	Environ 1600
18	Autres pertes importantes	Cimetière (préservé), terrain de football
19	Surface totale d'emprise de la ZES	233 ha
20	Surface des zones habitées concernées	11,3 ha
21	Date-limite d'éligibilité (fin du recensement dans le cadre du PAR)	25 juillet 2012



SYNTHESIS TABLE OF THE RAP BASIC DATA

	THEME	DATA
1	Location	Democratic Republic of Congo
2	Province	Kinshasa
3	Town	Maluku
4	Neighbourhoods	Manguenguengue and Monaco
5	Sub-neighbourhoods	Village Maes, Inkiene and Camp Yayé
6	Type of Projet	Maluku Special Economic Zone
7	Budget of the Project Phase I (50-100ha)	About 70 million US\$
8	RAP Budget	About 10,6 million US\$
9	Number of landowners	37
10	Number of Affected Persons	About 545 persons to resettle + 37 landowners
11	Number of houtholds affected	58 households to displace and resettle 37 landowners
12	Number of households loosing principal dwelling	58
13	Number of households loosing structures (not including principal dwelling)	37
14	Number of households loosing cultivated lands	37
15	Surface occupied by structures (not including principal dwelling)	2800 m ²
16	Surface of cultivated lands lost	39 ha agricultural units and about 20 ha extensive culture
17	Number of productive trees lost	About 1600
18	Other significant losses	Cemetery (preserved), soccer facility
19	Total surface occupied by the ZES	233 ha
20	Surface of inhabited lands concerned	11,3 ha
21	RAP cutoff date (end of RAP field surveys)	July 25, 2012



RESUME EXECUTIF EN FRANCAIS

1. Objectifs du PAR

Ce PAR se base tant sur les meilleurs standards internationaux (OP/BP 4.12 de la Banque Mondiale) que sur la législation congolaise – droit positif et droit coutumier. L'objectif du Plan est de définir des principes, procédures et mesures permettant d'organiser au mieux la compensation, le déplacement et la réinstallation de population induits par le Projet de Zone Economique Spéciale (ZES) de Maluku (pour la délimitation de la zone, voir figure 1 p 2).

Les échanges constants entre le Consultant et le Maître d'ouvrage ont permis d'éviter le déplacement et la réinstallation de plusieurs centaines de personnes par rapport au projet initial.

2. Caractéristiques générales des PAPs

D'une manière générale, les PAPs de la ZES peuvent se différencier en deux catégories aux caractéristiques tout à fait distinctes :

- Les grands propriétaires de concessions situées au bord du fleuve. Il s'agit soit de propriétaires individuels plutôt aisés utilisant ces espaces comme lieu de villégiature, soit d'exploitants agricoles ou encore de propriétaires proposant des activités touristiques. La situation foncière du périmètre fait l'objet d'un inventaire par les services du cadastre à la demande de la CAZES ; par ailleurs, ils ont été recensés sur le terrain par l'équipe du Consultant. Une compensation pour les terrains (indemnisation ou remplacement), les arbres, les pertes d'exploitation et les biens immeubles devra être prévue.
- Les occupants de petites parcelles qui constituent l'extrémité des fronts d'urbanisation du village Maes et d'Inkiene. Les limites de la zone ont été repoussées au niveau du camp Yayé afin de contourner les zones habitées. Les parcelles sont de taille réduite, comprenant une ou plusieurs habitations en pisé, bois ou en briques, et parfois de tous petits champs vivriers. Ces personnes sont généralement de condition modeste. Ils feront l'objet de compensation et de réinstallation.

3. Liste des PAPs

3.1. Occupants des zones densément peuplées

Le tableau ci-dessous est une liste préliminaire des chefs de foyers¹ occupant les habitations des zones denses du village Maes et de Inkiene, pour lesquels une réinstallation (et non la seule compensation) sera nécessaire.

¹ Les noms des chefs de foyers ne sont pas rendus publiques afin d'assurer la protection de leur vie privée.



Liste des PAPs occupant les zones densément peuplées

N°	N° enquête ménage	n° SPSS	Numéro du point GPS	Localite	adresse	Nombre de personnes à charge y compris l'enquêté	Personnes qui vivent avec l'enquêté
1	BM16	-	70	INKIENE	Av. Modi n°31	9	Couple, 3 enfants, 4 frères/s œurs
2	BM14 ou 19	-	72	INKIENE	Av. Modi n°26	24	12 enfants, 1 frère/sœur, 2 femmes, 6 oncles/tantes, 1 neveu, 2 petits-neveux dans 3 cases
3	BM11	-	75	INKIENE	Av. Modi	6	Couple, 2 enfants, 1 frère/s œur, 1 oncle/tante
4	MMC12	11	1	INKIENE	-	6	Parents
5	MMC0017	63	12	INKIENE	du fleuve 38	7	couple, 3 enfants, parents
6	MMC0015	10	16	INKIENE	Monaco n°32	11	6 enfants, couple, parents, neveux
7	MMC0011	4	19	INKIENE	Modi n°29	20	13 enfants, 4 femmes, parents
8	JPB10	-	30	INKIENE	40 INKENE		
9	JPB11	53	31	INKIENE	Modi n°30	11	9 enfants, couple
10	JPB15	72	35	INKIENE	Av. Pasi n°44		
11	FK13	50	50	INKIENE	Inkene 32	4	2 enfants, couple
12	FK12	46	51	INKIENE	du fleuve n°45		
13	BM18	62	68	INKIENE	Av. Modi	3	couple, 1 enfant
14	BM17	64	69	INKIENE	Av. du fleuve n°2	15	Couple, 6 enfants, 1 frère/s œur, 6 neveux
15	GK14	51	88	INKIENE	du fleuve	6	couple, 4 enfants, parents
16	GK013	47	89	INKIENE	-	17	couple, 5 enfants, parents, neveux, beaux-parents, petits-enfants
17	PK16	52	106	INKIENE	Av. Modi n°28	13	11 enfants, couple, petits-enfants
18	PK15	49	107	INKIENE	Av. Masi n°26	19	10 enfants, couple, petits-enfants
19	PK13	45	109	INKIENE	Inkiene n°38	13	7 enfants, frères et s œurs, petits-enfants
20	PK14	48	108	INKIENE	Inkiene n°42	11	7 enfants, parents
21	-	-	M48	INKIENE	-	-	-
22	PK-	-	118	MAES	Av. Engali n°89	11	Couple, 9 enfants
23	PK03	-	119	MAES	Av. Engali n°90	6	Couple, 4 enfants
24	MMC001	20	6	MAES	Engali n°3	6	4 enfants, couple, autre
25	?	24	7	MAES	-	11	8 enfants, couple, parents
26	MMC003	32	8	MAES	-	13	8 enfants, couple, autre
27	MMC004	33	9	MAES	-	4	frères et s œurs
28	JPB2	-	22	MAES	-		
29	JPB3	31	24	MAES	-	4	enquêtee, 3 enfants
30	JPB4	13	25	MAES	Av. Engali n°57	14	couple, 6 enfants, frères et s œurs, petits-enfants
31	BM1	26	37	MAES	Av. Inkwe	4	Couple, 2 petits-neveux
32	BM2	21	38	MAES	Av. Engali	5	3 enfants, couple
33	BM3	16	39	MAES	Av. Engali n°84	9	Couple, 4 enfants, 3 frères/s œurs
34	BM4	34	40	MAES	Av. Engali n°75	6	4 enfants, couple
35	BM5	37	41	MAES	Av. Engali	2	couple
36	FK06	41	57	MAES	Av. Engali		
37	FK04	35	59	MAES	Av. Engali n°73	8	couple, 5 enfants, frères/s œurs
38	FK03	30	60	MAES	Av. Engali	6	couple, frères/s œurs, petits-enfants, autre
39	FK1	23	61	MAES	-	5	couple, 1 enfant, parents
40	FK02	28	62	MAES	-	5	veuve, 2 enfants, petits-enfants
41	BM7	43	79	MAES	-	11	5 enfants, couple, frères/s œurs, oncles, parents
42	GK08	14	94	MAES	-	12	couple, 8 enfants, autre
43	GK05	3	97	MAES	-	8	couple, 4 enfants, frères/s œurs, beaux-parents
44	GK04	15	98	MAES	Av. Engali n°73	11	veuve, 3 enfants, petits-enfants, beaux-parents
45	GK03	29	99	MAES	-	6	couple, 4 enfants
46	GK02	27	100	MAES	Av. Engali	11	couple, 4 enfants, frères/s œurs, beaux-parents, neveux
47	GK01	19	101	MAES	Ikwe n°102	9	couple, 5 enfants, frères/s œurs
48	PK-	42	116	MAES	-	16	couple, 9 enfants, petits-enfants, frères/sœurs, autre
49	PK-	36	117	MAES	Av. Engali n°68	12	couple, 6 enfants, frères et s œurs, beaux-parents, neveux
50	PK02	25	120	MAES	Av. Engali n°88	8	couple, 4 enfants, frères/s œurs,
51	PK01	22	121	MAES	Av. Engali	8	couple, 4 enfants, frères/s œurs, neveux, oncles
52	-	-	200	MAES	Av. Engali n°80		
53	-	-	201	MAES	Av. Engali n°65		
54	-	-	203	MAES	Av. Inkwe n°110		
55	-	-	204	MAES	Av. Inkwe n°95		
56	-	-	205	MAES	Av. Inkwe		
57	-	-	207	MAES	-		
58	MMC006	17	11	MAES / milieu	-	5	

Source : enquêtes de terrain Artelia (recensement de la propriété, géoréférencement des habitations, enquête ménage)



On dénombre 58 foyers, dont 22 à Inkiene et 38 à Maes. Pour chaque foyer, la position GPS précise de l'habitation principale a été recueillie ; 42 foyers ont été enquêtés au moyen de l'enquête ménage ; pour chacun d'entre eux, on dispose de 330 réponses à des questions socio-économiques diverses, compilées dans une base de données. Certains foyers n'ont pas pu être enquêtés en raison de l'absence répétée des occupants.

3.2. Fermes et plantations

Le recensement effectué sur le terrain donne les listes de fermes et plantations suivantes.

Liste des fermes de la zone proches du village MAES

N°	Superficie occupée	coefficient naturel	surface pondérée	surface bâtie	coefficient de vétusté	surface corrigée	Principaux arbres productifs		
							Manguiers	Palmeiers	Avocatiers
Une ferme et une société n'ont pu être recensés									
1	5070	0,8	4056	127,5	0,8	101,97	12	14	1
2	900	0,8	720	0	0,6	0	0	0	0
3	1800	0,8	1440	60	0,4	24	5	1	0
4	1260	0,8	1008	0	0,6	0	0	1	0
5	3617	0,8	2893,6	0	0,6	0	0	0	0
6	497	0,8	397,6	13,5	0,4	5,4	0	0	0
7	982	0,8	785,6	0	0,6	0	0	0	0
8	361	0,8	288,8	0	0,6	0	0	0	0
9	361	0,8	288,8	0	0,6	0	0	0	0
10	462	0,8	369,6	0	0,8	0	0	0	0
11	8265	0,8	6612	7	0,8	5,6	17	15	8
12	2330	0,8	1864	42	0,8	33,6	35	12	1
13	7062	0,8	5649,6	30	0,8	24	3	9	1
14	1431	0,8	1144,8	0	0,6	0	0	8	0
15	2560	0,8	2048	0	0,6	0	0	2	2
16	9286	0,8	7428,8	25	0,4	10	15	22	4
17	23306	0,8	18645	40	0,9	36	6	187	19
18	2975	0,8	2380	0	0,6	0	5	57	6
19	5209	0,8	4167,2	0	0,6	0	1	6	3
20	38391	0,8	30713	294,9	0,8	235,95	42	335	4
21	3010	0,8	2408	112,3	0,6	67,362	6	25	3
22	81390	0,8	65112	267,3	0,3	80,184	0	53	50
23	47610	0,8	38088	895,2	0,8	716,17	22	chiffre inconnu	91
24	96093	0,8	76874	62,24	0,4	24,896	20	150	22
TOTAL	344228		275382,4	1976,94		1365,132	189	897	215

Liste des fermes de la zone proches de Inkiene

N°	Superficie occupée	coefficient naturel	surface pondérée	surface bâtie	coefficient de vétusté	surface corrigée	Principaux arbres productifs		
							Manguiers	Palmeiers	Avocatiers
2 fermiers ont refusé d'être recensé									
1	26780	0,8	21424	0	0,5	0	0	0	0
2	1566	0,8	1252,8	0	0,5	0	0	0	1
3	1360	0,8	1088	0	0,5	0	2	2	3
4	1224	0,8	979,2	44,8	0,5	22,4	4	4	2
5	1320	0,8	1056	24,18	0,8	19,344	1	1	2
TOTAL	32250		25800	68,98		41,744	7	7	8

Liste des fermes de la zone proches du camp Yayé

N°	Superficie occupée	coefficient naturel	surface pondérée	surface bâtie	coefficient de vétusté	surface corrigée	Principaux arbres productifs		
							Manguiers	Palmeiers	Avocatiers
1	3720	0,8	2976	24,36	0,5	12,18	10	12	6
2	1625	0,8	1300	188,3	0,7	131,78	10	112	14
3	2356	0,8	1884,8	58,15	0,7	40,705	1	1	1
4	3009	0,8	2407,2	188,3	0,7	131,78	10	112	14
5	459	1	459	281,1	0,9	253,02	15	13	9
TOTAL	11169		9027	740,21		569,465	46	250	44



Ces chiffres doivent être mis à jour lors des études complémentaires. Les surfaces et coefficients n'ont pas de valeur légale pour le PAR et sont livrés ici à titre purement indicatif.

4. Eligibilité à compensation

La base de compensation est déterminée en identifiant les droits les plus appropriés pour chaque type de perte. Sur cette base, une matrice d'éligibilité est élaborée. Elle comprend les types de perte, de personnes éligibles et les droits associés et servira d'étalon de mesure pour le paiement des compensations des pertes et des impacts.

Matrice d'éligibilité

TYPES DE PERTE		PERSONNES ÉLIGIBLES À COMPENSATION	DROITS ASSOCIÉS
Terrains	Champs cultivés / en jachère	Propriétaires	Remplacement ou indemnisation à la valeur neuve du marché ; compensation de la valeur de production annuelle perdue pendant la période de transition
		Usagers	Compensation de la valeur de production annuelle perdue
	Arbres	Propriétaires	Indemnisation du coût unitaire de chaque arbre, comprenant le prix du plant et la production perdue jusqu'à ce que l'arbre arrive à maturité.
	Terrain bâti	Propriétaires avec ou sans titres, occupants légitimes	Remplacement ou indemnisation à la valeur neuve du marché
		Locataires	Allocation de déménagement
Terrain non bâti	Propriétaires avec ou sans titres, occupants légitimes	Remplacement ou indemnisation à la valeur neuve du marché	
Accès	Accès au fleuve pour la pêche et le transport	Personnes perdant des accès	Un accès sera préservé au niveau du site de « Petit Paradis ». La zone de réinstallation sera proche du fleuve.
	Accès au fleuve pour la récréation		Un accès et une zone touristique seront préservés au niveau du site de « Petit Paradis ». La zone de réinstallation sera proche du fleuve.
	Accès à des services (e.g. eau potable, électricité, santé, éducation...)		Une école et un centre de santé seront construites dans la zone de réinstallation et l'accès à l'AEP et l'électricité assurés.
	Accès au cimetière		Préservation du cimetière et de l'accès pour les seules personnes concernées
Structures	Maison, habitations, abris	Propriétaires avec ou sans titres, occupants légitimes	Remplacement ou indemnisation à la valeur neuve du marché
		Locataires	Petite assistance au déplacement physique en cas de réinstallation dans la zone hôte



TYPES DE PERTE		PERSONNES ÉLIGIBLES À COMPENSATION	DROITS ASSOCIÉS
	Autres structures physiques domestiques (abris pour animaux, cabanes, greniers, matériel de pêche...)	Propriétaires avec ou sans titres	Remplacement ou indemnisation à la valeur neuve du marché
	Structures agricoles, de pêche, commerciales ou industrielles	Propriétaires avec ou sans titres	Remplacement ou indemnisation à la valeur neuve du marché
Revenus et pertes d'exploitation	Revenus agricoles	Personne vivant dans la zone impactée et perdant des revenus	Voir deux premières lignes du tableau + option agricole d'amélioration des moyens d'existence
	Revenus de l'élevage		Indemnisation en cash par la valeur du revenu journalier pendant la période de transition, dans une limite maximum d'un an+ option d'amélioration des moyens d'existence basée sur l'élevage
	Revenus de location de terrains ou fermage		Indemnisation en cash par la valeur du revenu annuel pendant maximum un an afin d'assurer la transition
	Revenus de commerces affectés		Indemnisation en cash par la valeur du revenu journalier pendant la période de transition, dans une limite maximum d'un an + options non agricoles d'amélioration des moyens d'existence
	Revenus d'arbres ou de cultures pérennes		Voir troisième ligne du tableau

5. Amélioration des moyens d'existence

Chaque PAP pourra donc choisir de développer une des options économiques proposées : Emploi prioritaire dans la ZES avec formation et développement des capacités ; options non-agricoles (appui à la constitution de petites entreprises : transport, services, petit commerce, microcrédit) ; appui aux agriculteurs, pêcheurs, éleveurs.

6. Choix du site de réinstallation

Le tableau ci-dessous présente les avantages et inconvénients des trois sites considérés par le Consultant.



Estimation préliminaire des avantages et inconvénients de trois sites

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS	SITE DE BOMBALA	COLLINE DE « ST HUBERT »	COLLINE SITUÉE AU-DESSUS DE LA ZES
Proximité au site initial / à la ZES	0	1	3
Fertilité apparente du site	3	1	1
Proximité au fleuve	3	0	2
Proximité aux services publics (écoles, centres de santé) et à la cité	0	1	3
Déclivité	3	1	1
Coûts d'aménagement	0	2	2
Stabilité du sol, contraintes d'aménagement	?	?	?
Accessibilité	0	3	3
Site déjà occupé/aménagé	0	1	2
Nuisances	3	3	1
Note totale (sur 24)	12	13	18

Pour chaque ligne : 0 = mauvais, 1= médiocre, 2= bon, 3 = excellent

7. Consultation et participation

Une série de consultations ont été menées entre mai et août 2012 : Réunion publique avec la population de Maluku à la SOSIDER le 23 juin 2012 ; entretiens qualitatifs semi-directifs approfondis auprès de 33 acteurs-clé de Maluku ; enquête ménage auprès de foyers potentiellement touchés ; restitution publique des résultats de l'Étude d'Impact Environnemental et Social et du Plan d'Action de Réinstallation, le 13 août 2012.

Lors des étapes suivantes, il est crucial de continuer à associer de près les personnes affectées ainsi que leurs représentants et les autorités locales, notamment en créant un « Comité des Personnes Affectées par le Projet » (CPAP), des ateliers de concertation avec les PAPs, et un Mécanisme de Résolution des Grieffs comprenant une permanence ainsi qu'un comité de médiation à composition mixte et variable.

8. Etapes complémentaires

Une série d'études complémentaires devront être réalisées dès que possible : actualisation de la liste des bénéficiaires et de l'enquête ménage ; Mise à jour du recensement et de l'évaluation de la propriété immobilière ; Conception des Plans d'amélioration des moyens d'existence.

Ensuite, les étapes suivantes comprendront la finalisation de l'apurement du foncier et le versement des indemnités, la Préparation de la zone de réinstallation, le Déplacement effectif et destruction des habitations cédées, la mise en œuvre des Actions d'amélioration des moyens d'existence, le Suivi et l'évaluation de la réinstallation.

9. Budget

Le résumé du budget total est présenté dans le tableau suivant. Le total s'élève à 10,6 millions d'US\$.



TOTAUX GENERAUX - COMPENSATION ET REINSTALLATION (US\$, VALEUR AOUT 2012)	
Estimation valeur fermes, plantations, grandes propriétés	6400000(1)
Compensation autres terrains cultivés	600000
Compensation Habitations zones denses	450000
Compensation arbres productifs	800000
Mesure de bonification communautaire zone de départ	50000
Allocation de départ locataires	28000
Assistance au déplacement et personnes vulnérables	50000
Appui pendant période de transition	450000
Etudes préparatoires	450000
Equipement du site de réinstallation	180000
Amélioration des moyens d'existence	250000
Gestion de projet	400000
Sous-total	10108000
Provision pour incertitudes et imprévus:5%	505400
Total tous frais compensation et réinstallation	10600000

(1) Ce budget maximal de 6,4 millions de dollars sera revu à la baisse suite aux conclusions qu'émettra prochainement la commission des affaires foncières. Les surfaces éligibles seront revues à la baisse et le barème sera pondéré en fonction de la durée restante de la concession.

La plus grande partie du budget correspond aux indemnités des grandes propriétés du bord du fleuve, des fermes porcines, plantations, parcelles de maraîchage soigneusement aménagées, étangs, et autres éléments situés dans les espaces peu denses de la zone. Ce budget maximal de 6,4 millions de dollars sera revu à la baisse suite aux conclusions qu'émettra prochainement la commission des affaires foncières.

Si l'on retire ces montants, qui seront véritablement précisés à la suite de l'enquête foncière réalisée par la CAZES, et que l'on ramène le budget aux personnes effectivement réinstallées (58 foyers de 545 personnes), la somme totale s'élève à 3,7 millions de dollars, soit 6800 dollars par personne réinstallée.



EXECUTIVE SUMMARY IN ENGLISH

1. Objectives of the Resettlement Action Plan (RAP)

This RAP complies with the best international standards (OP/BP 4.12 of the World Bank) as well as with the Congolese legislation – substantive law and common law. The objective of the Plan is to define principles, procedures and measures in order to organize as good as possible compensation, population displacement and resettlement induced by the Maluku Special Economic Zone (SEZ) Project. For location and limits of the zone, see figure 1 p 2.

The constant exchanges between the Consultant and the Project Owner have allowed to avoid displacement and resettlement of several hundred people as compared to the initial Project.

2. General features of the Persons Affected by the Project (PAP)

Generally speaking, the PAP of the SEZ may be distinguished in two categories with truly distinct characteristics:

- The concession landowners situated at the edge of the river. They are either rather well-off individual owners using these places for distraction, or farm production units, or landowners proposing touristic activities. The land ownership situation is currently being inventoried by the land register at the CAZES request; moreover, they have been censused in the field by the Consultant. Compensation for the lands (cash or replacement), trees, operating losses and fixed property must be foreseen.
- The small plots occupants situated at the bottom of the urbanization fronts of the Maes village and Inkiene. The limits of the SEZ have been moved to the end of the camp Yayé in order to avoid inhabited lands. Plots are small and comprise one or several house made of mud, wood or brick, and sometimes little subsistence fields. These persons are generally of modest condition. They shall benefit from compensation and resettlement measures.

3. PAP lists

3.1. Occupants of the densely populated zones

The following table is a preliminary list of the household chiefs living in houses situated within the dense zones of Maes village and Inkiene, for which resettlement (and not the sole compensation) shall be necessary.



List of the PAP occupying the densely populated zones

N°	N° household investigation	n° SPSS	Numéro of GPS point	Place	Address	Number of persons incharge, includ the interviewed	Persons living with the interviewed		
1	BM16	-	70	INKIENE	Av. Modi n°31	9	Couple, 3 childrens, 4 brothers/sisters		
2	BM14 ou 19	-	72	INKIENE	Av. Modi n°26	24	12 childrens, 1 brother/sister, 2 women, 6 uncles/aunts, 1 nephew, 2 grand-nephews dans 3 cases		
3	BM11	-	75	INKIENE	Av. Modi	6	Couple, 2 childrens, 1 brother/sister, 1 uncle/aunt		
4	MMC12	11	1	INKIENE	-	6	Parents		
5	MMC0017	63	12	INKIENE	du fleuve 38	7	couple, 3 childrens, parents		
6	MMC0015	10	16	INKIENE	Monaco n°32	11	6 childrens, couple, parents, nephews		
7	MMC0011	4	19	INKIENE	Modi n°29	20	13 childrens, 4 womens, parents		
8	JPB10	-	30	INKIENE	40 INKENE				
9	JPB11	-	53	31	INKIENE	Modi n°30	11	9 childrens, couple	
10	JPB15	-	72	35	INKIENE	Av. Pasi n°44			
11	FK13	-	50	50	INKIENE	Inkene 32	4	2 childrens, couple	
12	FK12	-	46	51	INKIENE	du fleuve n°45			
13	BM18	-	62	68	INKIENE	Av. Modi	3	couple, 1 children	
14	BM17	-	64	69	INKIENE	Av. du fleuve n°2	15	Couple, 6 childrens, 1 brother/sister, 6 nephews	
15	GK14	-	51	88	INKIENE	du fleuve	6	couple, 4 childrens, parents	
16	GK013	-	47	89	INKIENE	-	17	couple, 5 childrens, parents, nephews, beaux-parents, grand-childrens	
17	PK16	-	52	106	INKIENE	Av. Modi n°28	13	11 childrens, couple, grands-childrens	
18	PK15	-	49	107	INKIENE	Av. Masi n°26	19	10 childrens, couple, grands-childrens	
19	PK13	-	45	109	INKIENE	Inkiene n°38	13	7 childrens, brothers et sisters, grand-childrens	
20	PK14	-	48	108	INKIENE	Inkiene n°42	11	7 childrens, parents	
21	-	-	-	M48	INKIENE	-	-	-	
22	PK-	-	-	118	MAES	Av. Engali n°89	11	Couple, 9 childrens	
23	PK03	-	-	119	MAES	Av. Engali n°90	6	Couple, 4 childrens	
24	MMC001	-	-	20	6	MAES	Engali n°3	6	4 childrens, couple, autre
25	?	-	-	24	7	MAES	-	11	8 childrens, couple, parents
26	MMC003	-	-	32	8	MAES	-	13	8 childrens, couple, autre
27	MMC004	-	-	33	9	MAES	-	4	brothers et sisters
28	JPB2	-	-	22	MAES	-	-	-	
29	JPB3	-	-	31	24	MAES	-	4	enquêtee, 3 childrens
30	JPB4	-	-	13	25	MAES	Av. Engali n°57	14	couple, 6 childrens, brothers et sisters, grand-childrens
31	BM1	-	-	26	37	MAES	Av. Inkwe	4	Couple, 2 grands-nephews
32	BM2	-	-	21	38	MAES	Av. Engali	5	3 childrens, couple
33	BM3	-	-	16	39	MAES	Av. Engali n°84	9	Couple, 4 childrens, 3 brothers/sisters
34	BM4	-	-	34	40	MAES	Av. Engali n°75	6	4 childrens, couple
35	BM5	-	-	37	41	MAES	Av. Engali	2	couple
36	FK06	-	-	41	57	MAES	Av. Engali		
37	FK04	-	-	35	59	MAES	Av. Engali n°73	8	couple, 5 childrens, brothers/sisters
38	FK03	-	-	30	60	MAES	Av. Engali	6	couple, brothers/sisters, grand-childrens, autre
39	FK1	-	-	23	61	MAES	-	5	couple, 1 children, parents
40	FK02	-	-	28	62	MAES	-	5	veuve, 2 childrens, grand-childrens
41	BM7	-	-	43	79	MAES	-	11	5 childrens, couple, brothers/sisters, uncles, parents
42	GK08	-	-	14	94	MAES	-	12	couple, 8 childrens, autre
43	GK05	-	-	3	97	MAES	-	8	couple, 4 childrens, brothers/sisters, beaux-parents
44	GK04	-	-	15	98	MAES	Av. Engali n°73	11	veuve, 3 childrens, grand-childrens, beaux-parents
45	GK03	-	-	29	99	MAES	-	6	couple, 4 childrens
46	GK02	-	-	27	100	MAES	Av. Engali	11	couple, 4 childrens, brothers/sisters, beaux-parents, nephews
47	GK01	-	-	19	101	MAES	Inkwe n°102	9	couple, 5 childrens, brothers/sisters
48	PK-	-	-	42	116	MAES	-	16	couple, 9 childrens, grands-childrens, brothers/sisters, autre
49	PK-	-	-	36	117	MAES	Av. Engali n°68	12	couple, 6 childrens, brothers et sisters, beaux-parents, nephews
50	PK02	-	-	25	120	MAES	Av. Engali n°88	8	couple, 4 childrens, brothers/sisters,
51	PK01	-	-	22	121	MAES	Av. Engali	8	couple, 4 childrens, brothers/sisters, nephews, uncles
52	-	-	-	-	200	MAES	Av. Engali n°80		
53	-	-	-	-	201	MAES	Av. Engali n°65		
54	-	-	-	-	203	MAES	Av. Inkwe n°110		
55	-	-	-	-	204	MAES	Av. Inkwe n°95		
56	-	-	-	-	205	MAES	Av. Inkwe		
57	-	-	-	-	207	MAES	-		
58	MMC006	-	-	17	11	MAES / milieu	-	5	

Source : Artelia field investigations (property censng, houses geo-referencing, household investigation)



58 households are censused, including 22 in Inkiene and 38 in Maes. For each household, the GPS position of the main house has been collected; 42 households have been investigated through in-depth interviews; for each of them, more than 330 answers to diverse socio-economic questions have been collected and compiled into a database. Some households could not be investigated due to repeated absence of the occupants.

3.2. Farms and agriculture production units

The censusing realized in the field provides the following list of farms and agriculture production units.

List of farms near village MAES

N°	Surface occupied	Natural coefficient	Weighted surface	Built surface	Obsolescence coefficient	Corrected surface	Main productive trees		
							Mango	Palm	Avocado
Two farms has not been censused									
1	5070	0,8	4056	127,5	0,8	101,97	12	14	1
2	900	0,8	720	0	0,6	0	0	0	0
3	1800	0,8	1440	60	0,4	24	5	1	0
4	1260	0,8	1008	0	0,6	0	0	1	0
5	3617	0,8	2893,6	0	0,6	0	0	0	0
6	497	0,8	397,6	13,5	0,4	5,4	0	0	0
7	982	0,8	785,6	0	0,6	0	0	0	0
8	361	0,8	288,8	0	0,6	0	0	0	0
9	361	0,8	288,8	0	0,6	0	0	0	0
10	462	0,8	369,6	0	0,8	0	0	0	0
11	8265	0,8	6612	7	0,8	5,6	17	15	8
12	2330	0,8	1864	42	0,8	33,6	35	12	1
13	7062	0,8	5649,6	30	0,8	24	3	9	1
14	1431	0,8	1144,8	0	0,6	0	0	8	0
15	2560	0,8	2048	0	0,6	0	0	2	2
16	9286	0,8	7428,8	25	0,4	10	15	22	4
17	23306	0,8	18645	40	0,9	36	6	187	19
18	2975	0,8	2380	0	0,6	0	5	57	6
19	5209	0,8	4167,2	0	0,6	0	1	6	3
20	38391	0,8	30713	294,9	0,8	235,95	42	335	4
21	3010	0,8	2408	112,3	0,6	67,362	6	25	3
22	81390	0,8	65112	267,3	0,3	80,184	0	53	50
23	47610	0,8	38088	895,2	0,8	716,17	22	chiffre inconnu	91
24	96093	0,8	76874	62,24	0,4	24,896	20	150	22
	344228		275382,4	1976,94		1365,132	189	897	215

List of farms near Inkiene

N°	Surface occupied	Natural coefficient	Weighted surface	Built surface	Obsolescence coefficient	Corrected surface	Main productive trees		
							Mango	Palm	Avocado
Two farms has not been censused									
1	26780	0,8	21424	0	0,5	0	0	0	0
2	1566	0,8	1252,8	0	0,5	0	0	0	1
3	1360	0,8	1088	0	0,5	0	2	2	3
4	1224	0,8	979,2	44,8	0,5	22,4	4	4	2
5	1320	0,8	1056	24,18	0,8	19,344	1	1	2
	32250		25800	68,98		41,744	7	7	8

List of farms near camp Yayé

N°	Surface occupied	Natural coefficient	Weighted surface	Built surface	Obsolescence coefficient	Corrected surface	Main productive trees		
							Mango	Palm	Avocado
1	3720	0,8	2976	24,36	0,5	12,18	10	12	6
2	1625	0,8	1300	188,3	0,7	131,78	10	112	14
3	2356	0,8	1884,8	58,15	0,7	40,705	1	1	1
4	3009	0,8	2407,2	188,3	0,7	131,78	10	112	14
5	459	1	459	281,1	0,9	253,02	15	13	9
	11169		9027	740,21		569,465	46	250	44

These figures must be updated during the complementary studies. Names, surfaces and coefficient have no legal value for the RAP and are provided here only as indication.



4. Entitlement to compensation

The compensation base is determined by identifying the most appropriate rights for each type of loss. An entitlement matrix is developed on this basis. It includes the type of loss, entitled people and associated rights, and will be used as the “standard of measurement” to calculate the compensation payments for losses and impacts.

Entitlement Matrix

TYPE OF LOSS		ELIGIBLE PEOPLE FOR COMPENSATION	ASSOCIATED RIGHTS
Land	Cultivated / fallow farmland	Owners	Full replacement or full compensation at market rate; compensation for the value of the annual lost output during the transition period
		Users	Compensation for the value of the annual lost output
	Trees	Owners	Compensation of the unit cost of each tree, including the price of the plant and the lost production until the tree matures
	Built land	Owners with or without title deeds, rightful occupants	Full replacement or full compensation at the market rate
		Tenants	Relocation allowance
Undeveloped land	Owners with or without title deeds, rightful occupants	Full replacement or full compensation at the market rate	
Access	Access to the river for fishing and transport	People losing access	Access will be maintained at the site of "Le Petit Paradis". The resettlement area will be near the river.
	River access for recreation		Access and tourist area will be maintained at the site of « Le Petit Paradis ». The resettlement area will be near the river.
	Access to services (e.g. water, electricity, health, education ...)		A school and a health center will be built in the resettlement area and access to drinking water and electricity provided.
	Access to the cemetery		Preservation of the cemetery and access to the only people concerned
Facilities	House, homes, shelters	Owners with or without title deeds, rightful occupants	Full replacement or full compensation at the market rate
		Tenants	Relocation assistance in case of resettlement in the host area
	Other domestic facilities (animal shelters, cabins, barns, fishing gear...)	Owners with or without title deeds	Full replacement or full compensation at the market rate
	Agricultural, fishing, commercial or industrial facilities	Owners with or without title deeds	Full replacement or full compensation at the market rate



TYPE OF LOSS		ELIGIBLE PEOPLE FOR COMPENSATION	ASSOCIATED RIGHTS
Income and operating losses	Agricultural income	Person living in the impacted area and losing income	See the first two lines of the table + option for improving agricultural livelihoods
	Income from livestock		Compensation in cash of the value of the daily income during the transition period, up to one year maximum + option for improving livelihoods based on livestock
	Income from property rentals and land lease		Compensation in cash of the value of the daily income, up to one year maximum to ensure the transition period
	Income of affected businesses		Compensation in cash of the value of the daily income during the transition period, up to one year maximum + option for improving agricultural livelihoods
	Income of perennial trees or crops		See third line of table

5. Livelihoods means improvement

Each person affected by the project may choose to develop one of the suggested economic option: priority employment in the SEZ with training and capacity building; non-agricultural options (support to the creation of small businesses: transport, services, small stores, microcredits); support to farmers, fishermen, livestock breeders.

6. Choice of the resettlement site

The table below shows the advantages and disadvantages of the three sites considered by the Consultant.

Preliminary assessment of the advantages and disadvantages of the three sites

ADVANTAGES AND INCONVENIENCES	BOMBALA SITE	« ST HUBERT » HILL	HILL LOCATED ABOVE THE SEZ
Close to the initial site / SEZ	0	1	3
Apparent fertility of the site	3	1	1
Proximity to the river	3	0	2
Proximity to public services (schools, health centers) and to the city	0	1	3
Slope	3	1	1
Development costs	0	2	2
Soil stability, development constraints	?	?	?
Accessibility	0	3	3
Already occupied / developed area	0	1	2
Nuisances	3	3	1
Total score (out of 24)	12	13	18

For each line: 0 = poor, 1= bad, 2= good, 3 = excellent



7. Consultation and participation

A series of consultations were conducted between May and August 2012: public meeting with the people of Maluku at SOSIDER on June 23, 2012; in-depth semi-directive interviews were held with 33 key players in Maluku; surveys among potentially affected households; public hearing of the results of the Environmental and Social Impact Assessment and Resettlement Action Plan on August 13, 2012.

For the next steps, it is crucial to continue to closely involve the people affected as well as their representatives and local authorities, in particular by establishing a “Committee of People Affected by the Project” (CPAP), consultation workshops with the PAP, and a Grievance Redress Mechanism comprising a permanent office and a mediation committee of mixed and variable composition.

8. Next steps

A series of complementary studies should be performed as soon as possible: updating the list of beneficiaries and of the household survey; census and real property assessment update; design of the livelihood means improvement plans.

Then the next steps include the finalization of landownership clearance and payment of compensations, the preparation of the resettlement area, the actual transfer and destruction of houses, the implementation of the Livelihood Means Improvement Actions, and the monitoring and assessment of the resettlement.



9. Budget

The summary of the total budget is presented in the following table. The total amounts to US \$10.6 million.

RESETTLEMENT AND COMPENSATION TOTAL BUDGET	
Estimated value of farms, plantations, large properties	6400000(1)
Other cultivated lands compensation	600000
Compensation for houses in dense areas	450000
Productive trees compensation	800000
Community bonification measures for procedence zone	50000
Allowance for renters	28000
Support to displacement and vulnerable people	50000
Support during transition period	450000
Preparatory studies	450000
Resettlement site equipment	180000
Livelihood means improvement	250000
Project Management	400000
Sub-Total	10108000
Provision for contingencies:5%	505400
Total compensation and resettlement costs	10600000

(1) This maximum budget of \$ 6.4 million will be reduced following the conclusion of the Committee on Land Affairs. Eligible areas will be reduced and the scale will be weighted according to the remaining period of the concession.

The biggest part of the budget corresponds to compensation of large properties along the river, swine farms, plantations, carefully designed gardening plots, ponds, and other elements in the sparsely populated areas of the zone. This maximum budget of \$ 6.4 million will be reduced following the conclusion of the Committee on Land Affairs.

Without considering these amounts which will be truly identified as a result of the land survey conducted by CAZES, the budget focused on the sole resettled people (58 households; 545 people), the cost would only amount to US\$ 3.7 million, i.e. 6,800 dollars per resettled person.



1. DESCRIPTION DU PROJET

Le contexte des affaires de la République Démocratique de Congo (RDC) est l'un des plus complexes au monde. L'insécurité juridique et la réglementation insuffisante des activités commerciales, ainsi que l'accès limité au terrain et le manque d'infrastructure (en énergie et transport) sont les obstacles principaux à la création d'entreprise et à l'investissement en RDC. Ces aspects ont également une incidence sur la performance économique du pays, la croissance du secteur privé et la création d'emploi.

A la demande du Gouvernement de la RDC, la Société Financière Internationale (IFC) développe un programme d'assistance technique pour l'implantation d'une Zone économique spéciale (ZES) pilote en RDC. Gérée par un opérateur privé en partenariat avec l'Etat congolais, l'objectif principal sera de redynamiser le secteur privé et la création d'emplois. Cette zone géographique bien délimitée permettra aux sociétés installées de bénéficier d'un climat propice aux affaires, tel qu'une infrastructure moderne, fiable et performante ainsi qu'une réglementation et fiscalité claires et simplifiées.

Ce projet de Zone économique spéciale est en phase d'être incorporé dans le projet de Pôles de croissance, en préparation au niveau du Groupe de la Banque Mondiale. L'objectif de ce projet est de promouvoir le développement d'une croissance basée sur l'agriculture le long du couloir Kinshasa-Kikwit en soutenant les investissements privés dans l'agriculture commerciale.

La présence de plusieurs industries en activités à Maluku telles que la Bralima, la Siforco et la Midema, confère à cette commune de la province de Kinshasa un ancrage industriel qui constitue un avantage majeur pour l'implantation d'une ZES pilote dans la région.

Plusieurs sites alternatifs ont été considérés sur la commune de Maluku mais seul le site autour de la concession Sosider s'est avéré favorable pour la ZES. L'étude s'est donc concentrée sur le site de la Sosider, situé à Maluku, à 70 km au nord-est de Kinshasa.

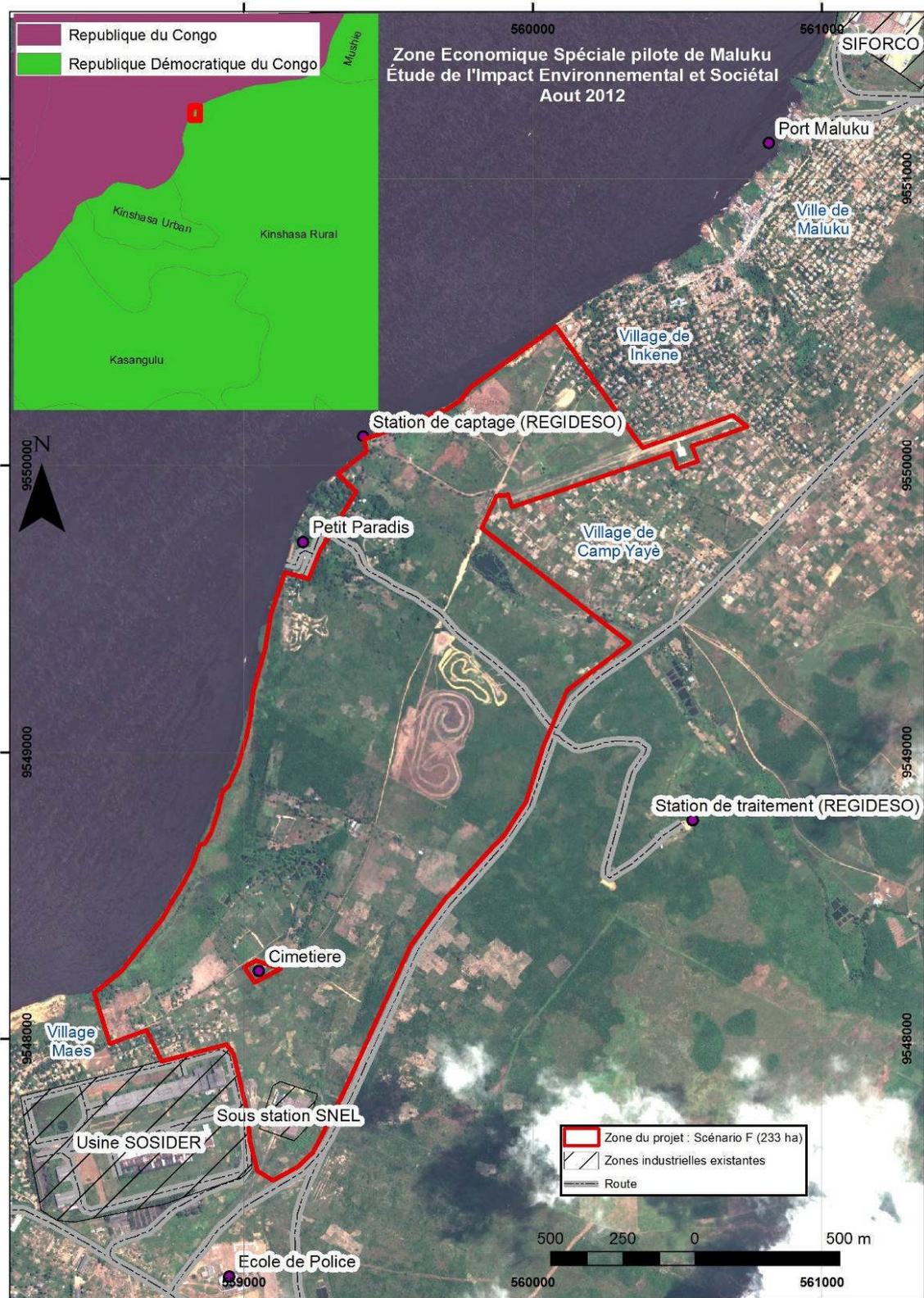
Grâce à sa position multimodale sur le couloir Kinshasa-Kikwit, la ZES pilote de Maluku devrait être un élément clé du projet de pôle de croissance. Il est prévu que la ZES se concentre sur des activités agricoles tout en comprenant des installations multi-usages dédiées à la vente au détail, au commerce et à l'industrie.

La zone choisie est en concordance avec le plan d'aménagement ou schéma directeur de la ville province de Kinshasa établi en 1976. En cela il n'est pas une novation pour les autorités provinciales et communales ou pour la population. Certaines parties du village Maes ont d'ailleurs déjà reçu une indemnisation lors de l'installation de l'aciérie SOSIDER.

La zone de développement du projet a été élaborée pour minimiser les déplacements de population (voir section 3.4). Elle est présentée sur la figure ci-dessous.



Fig. 1. Site du projet



Source : Artelia, sur image Quickbird 2010



2. RAPPEL DES PRINCIPAUX IMPACTS DU PROJET SUR LES POPULATIONS

2.1 Pertes de zones habitées

Environ 11,3 ha de zones habitées sont compris dans la zone du Projet telle qu'elle est définie à ce jour.

La carte ci-dessous montre les fronts d'urbanisation dans et autour de la zone d'emprise. Les points blancs et noirs représentent les habitations. La limite de la zone est matérialisée par un trait noir. On observe trois zones densément peuplées dont deux seront directement affectées par le Projet :

- Inkiene au Nord de la zone, dont l'extrémité est incluse dans la future ZES ;
- le camp Yaye au Nord-est (au sud de la piste d'aviation), contourné par le tracé sur proposition du Consultant ;
- le village MAES au Sud, à proximité de l'usine SOSIDER.



Fig. 2. Localisation des zones habitées



Source : Artelia, sur image satellitaire Quickbird 2010



L'emplacement des zones habitées affectées par l'emprise de la ZES figure sur les cartes ci-dessous. Les zones affectées sont représentées en grisé : zone d'Inkiene à gauche et de Maes à droite.

Fig. 3. Zones habitées concernées à Inkiene et Maes



Source : Artelia, sur image satellitaire Quickbird 2010

Les zones centrales sont beaucoup moins denses et ne comprennent que quelques fermes isolées. Les études socio-économiques font état, en-dehors des fermes et exploitations agricoles, de **58 foyers** perdant leur(s) habitation(s) et qui devront être réinstallés : **22 à Inkiene et 37 au village Maes**.

Ils ont été enquêtés de manière approfondie lors de l'enquête ménage. Sur 46 foyers de PAPs, on dénombre 431 personnes, soit une moyenne de 9,4 personnes par ménage. En appliquant ce ratio à l'ensemble des 58 foyers de PAPs concernés, on obtient environ 545 personnes à déplacer ET réinstaller, dont 302 enfants (à raison de 5,2 enfants par foyer). Il est à noter que les enquêtés sont souvent les occupants locataires, et que l'information n'est pas toujours disponible sur les propriétaires eux-mêmes. Par ailleurs, ce chiffre ne tient pas compte des fermes isolées situées dans la zone et des quelques grandes propriétés du bord du fleuve, qui devront faire l'objet de compensations.

2.2 Pertes de surfaces cultivées ou en jachère, de fermes d'élevage et exploitations agricoles

D'après l'interprétation d'image satellite (voir figure ci-dessous), environ 76 ha de surfaces agricoles cultivées ou en jachère régulière seront affectées par le Projet, comme le montrent les surfaces en jaune sur la carte d'occupation du sol ci-après. Il s'agit de petits champs vivriers, de maraîchage ainsi que de quelques parcelles cultivées plus importantes (essentiellement du manioc, maïs, haricots). De ces 76 ha, une partie importante est en jachère selon le système d'agriculture rotative sur brûlis. Des vérifications sur les surfaces effectivement emblavées pourront être réalisées en saison des pluies.

Un certain nombre de fermes porcines et d'exploitations agricoles sont concernées. D'après le recensement de la propriété effectué par le Consultant, il s'agirait de **37 fermes** (dont 3 n'ont pas pu être recensées), occupant une superficie d'environ **39 ha**, et dont les bâtiments occupent une surface d'environ **2800 m²** (voir tableau ci-dessous). Par ailleurs, quelques



étangs à poisson artisanaux se trouvent dans la zone, occupant une superficie d'environ 3,8 ha.

Tabl. 1 - Récapitulatif des surfaces occupées par les fermes et exploitations agricoles

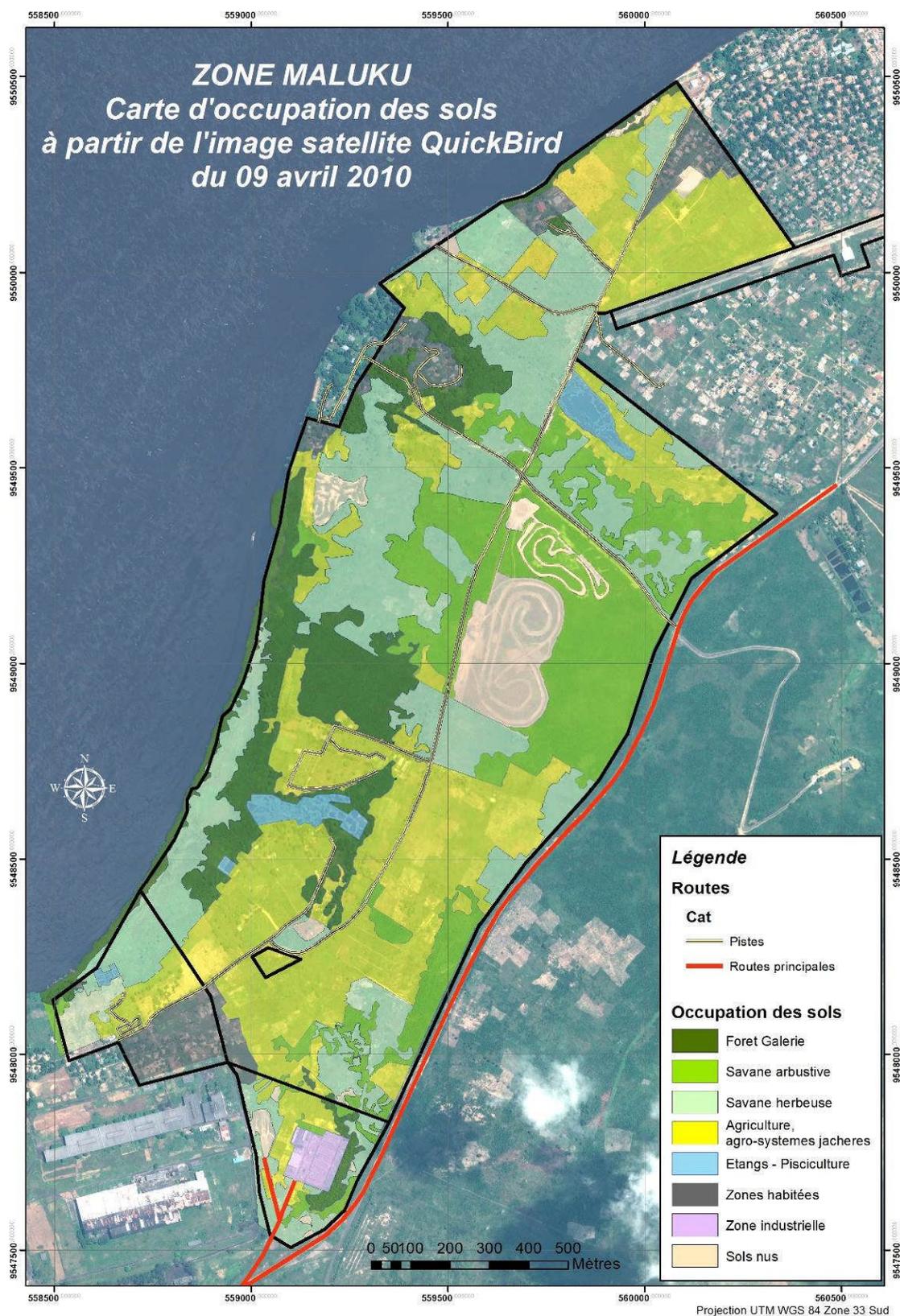
	Nombre de fermes	Superficie occupée (ha)	Surface bâtie (m ²)
Non recensé	3		
MAES	24	34,4	1977
INKIENE	5	3,2	69
IAE	5	1,1	740
TOTAL	34	38,8	2786

Source : enquête de terrain

La figure ci-dessous présente la carte d'occupation des sols de la zone, résultat de l'interprétation d'image satellite de haute définition croisée avec les données du terrain. En noir figure les limites de la zone telles qu'elles sont définies aujourd'hui.



Fig. 4. Carte d'occupation des sols



Source : Artelia, sur image Quickbird 2010



2.3 Perte d'arbres productifs

Le dénombrement sur le terrain au sein des fermes et plantations, terrains bâtis et non bâtis donne les résultats suivants :

Tabl. 2 - Dénombrement des arbres dans les fermes et plantations

Fermes et plantations	Manguiers	Palmiers	Avocatiers
MAES	189	897	215
INKIENE	7	7	8
IAE	46	250	44
TOTAL	242	1154	267

Tabl. 3 - Dénombrement des arbres dans les terrains bâtis

Terrains bâtis	Manguiers	Palmiers	Avocatiers
MAES	121	108	54
INKIENE	78	122	65
IAE	-	-	-
TOTAL	199	230	119

Tabl. 4 - Dénombrement des arbres dans les terrains non bâtis

Terrains non bâtis	Manguiers	Palmiers	Avocatiers
MAES	65	45	45
INKIENE	40	79	20
IAE	54	65	44
TOTAL	159	189	109

Tabl. 5 - Total des principaux arbres productifs

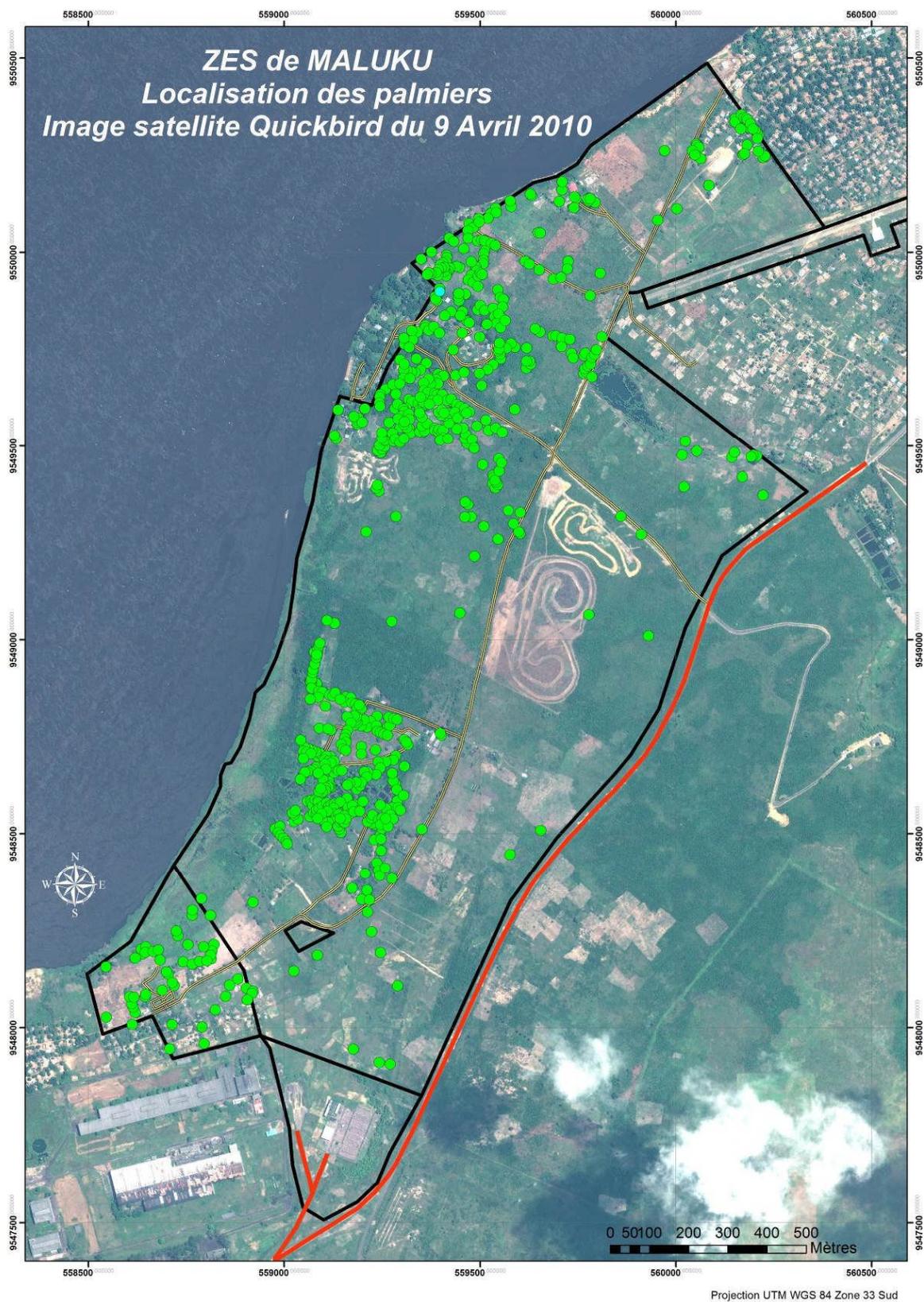
TOTAL arbres	Manguiers	Palmiers	Avocatiers
MAES	375	1050	314
INKIENE	125	208	93
IAE	100	315	88
TOTAL	600	1573	495

Le nombre approximatif d'arbres productifs dans la zone est de 600 manguiers, 1600 palmiers à huile et 500 avocatiers. Tous ces arbres sont exploités ; leur production sert à la vente et à l'alimentation.

La carte ci-dessous montre les principales zones de concentration des palmiers en 2010.



Fig. 5. Localisation de concentrations de palmiers (2010)



Source : Artelia, sur image Quickbird 2010



3. OBJECTIFS DU PAR

3.1 Principes directeurs

Ce PAR se base tant sur les meilleurs standards internationaux (OP/BP 4.12 de la Banque Mondiale) que sur la législation congolaise – droit positif et droit coutumier (voir chapitre 5). Les principes directeurs sont décrits ci-dessous.

Le Projet ne doit pas léser les populations qu'il affecte. Le déplacement de population doit être évité au maximum, et là où il est inévitable, ses conséquences adverses minimisées et compensées de manière intégrale.

Toutes les personnes affectées par le projet (PAPs) devront recevoir un traitement leur permettant de retrouver un niveau de vie et de biens matériels au moins aussi important que ceux qu'ils avaient avant le déplacement. Les pertes matérielles seront remplacées ou compensées, et l'organisation sociale recréée de manière à minimiser les ruptures et assurer la soutenabilité sociale, économique et culturelle.

Les compensations et remplacements devront être justes et équitables, avec une attention spéciale pour les personnes et les groupes vulnérables, c'est-à-dire ceux qui par leur position sociale, situation matérielle, symbolique ou leur état de santé, ont le plus de mal à assurer leur subsistance et qui sont le plus susceptibles d'éprouver des difficultés à retrouver une vie normale suite aux impacts du Projet et au cours du processus de réinstallation.

L'information, la consultation, la participation des PAPs mais également des populations et communautés hôtes et le dialogue constant avec elles seront recherchés tout au long du Projet, conçu comme Programme de développement cherchant à maximiser l'impact bénéfique sur les populations.

Le déplacement sera exécuté seulement une fois que les PAPs sont compensées, qu'elles sont satisfaites des arrangements prévus, et que les terrains hôtes sont prêts à accueillir les personnes déplacées.

3.2 Objectifs

L'objectif du Plan est de définir des principes, procédures et mesures permettant d'organiser au mieux la compensation, le déplacement et la réinstallation de population induits par le Projet de Zone Economique Spéciale (ZES) de Maluku.

Le Plan se préoccupe notamment des éléments suivants :

- Des critères clairs doivent être établis afin d'identifier les personnes éligibles, conformément à la PO 4.12 de la Banque Mondiale;
- Tous les types de pertes doivent être identifiés, clairement définis et catégorisés afin de refléter la nature de la perte ;
- Des critères de mesure et de définition de l'éligibilité et des droits à la compensation doivent être fournis, afin de disposer d'une base équitable permettant d'évaluer les compensations pour les pertes et impacts subis ;
- La Conformité aux usages et au droit national congolais, ainsi qu'aux Standards et Politiques Opérationnelles de la Banque Mondiale de la Société Financière Internationale (IFC) doit être assurée ; les activités de réinstallation doivent être conçues et exécutées en tant que Programme de Développement, avec des ressources suffisantes pour permettre aux PAPs de bénéficier du Projet et non de subir celui-ci;



- Toutes les personnes déplacées seront compensées pour leurs pertes de manière juste et équitable, et lorsque ce sera nécessaire elles bénéficieront d'un appui à la réinstallation avant et après le déplacement, leur permettant de vivre au moins aussi bien qu'avant, si ce n'est mieux ;
- Les PAPs devront être consultées et participer dans la conception, la mise en œuvre et le suivi de la réinstallation.

3.3 Rappel sur la sensibilité du milieu social

Il convient de rappeler que les actions de réinstallations prendront place dans un milieu social marqué par la pauvreté, le chômage et les problèmes sociaux de toutes sortes. A cela s'ajoute une forte défiance vis-à-vis de l'Etat et des processus de transferts de propriété et déplacements de populations, une forte légitimité des acteurs locaux et coutumiers et une importante capacité d'opposition. Dans le même temps, tous les acteurs rencontrés formulent des attentes et des espérances importantes vis-à-vis du Projet, notamment en termes de création d'emploi et d'accès aux infrastructures et aux services de base.

L'une des premières tâches des équipes en charge de la gestion sociale du Projet, et en particulier de la compensation et de la réinstallation, sera de générer une relation de confiance avec les PAPs et leurs représentants se prolongeant dans la durée tout au long du processus.

3.4 Mesures permettant d'éviter le déplacement involontaire de population autant que possible

Dès le début du processus d'étude d'impact et tout au long de celle-ci, le Consultant s'est préoccupé du problème de l'évitement des impacts sociaux adverses, et notamment du déplacement involontaire de personnes, conformément à la P.O. 4.12 de la Banque Mondiale. Dans un premier temps, sept variantes de périmètre de Projet et d'étude ont été proposées au Maître d'Ouvrage. Chacune d'entre elles comprenait une évaluation approximative du nombre d'habitations se trouvant à l'intérieur du périmètre, compte tenu des informations disponibles lors de la mission de cadrage. Les propositions visaient à optimiser la surface de la future ZES par rapport aux conséquences en termes de réinstallation involontaire, s'échelonnant entre une trentaine d'habitations pour 218 ha et plus de 450 habitations pour 279 ha. Le périmètre retenu initialement, de 245 ha, permettait à la ZES de disposer d'une surface suffisante tout en ramenant le nombre approximatif d'habitations concernées à une soixantaine environ (au lieu de plusieurs centaines).

Les études sociales détaillées ont permis d'affiner le diagnostic et d'élaborer une nouvelle proposition de périmètre visant à quasiment supprimer la réinstallation involontaire (hors grandes propriétés situées au bord du fleuve) en évitant les trois zones urbanisées : Inkiene (en rose sur la carte ci-dessous), le camp Yayé (en bleu) et le village Maes (en jaune). Ce scénario a été associé à une proposition de zone végétalisée.



Fig. 6. Proposition de zones à éviter et à végétaliser - 1



Source : Artelia, sur image Google Earth

Fig. 7. Proposition de zones à éviter et à végétaliser – 2



Source : Artelia, sur image Google Earth



L'évitement du camp Yayé a été retenu, ce qui permet d'exclure environ 35 habitations de la zone par rapport au périmètre précédent, soit près de 200 habitants. En ce qui concerne l'extrémité concernée du camp Maes, le déplacement a été préféré afin d'éviter les nuisances liées à l'enclavement entre l'usine SOSIDER et la future ZES. Par ailleurs, une partie des habitants de cette zone avait clairement exprimé dans les enquêtes ménage un souhait de réinstallation. Il est possible qu'une extension du périmètre visant à inclure les zones habitées de Maes situées entre l'usine SOSIDER et le fleuve soit décidée dans le futur, afin d'homogénéiser les critères de déplacement (nuisances, enclavement). Enfin, la partie concernée de zone d'Inkiene devra également être déplacée étant donné le caractère stratégique du bord du fleuve pour les industriels. Ce choix fut également dicté par le principe de continuité territoriale pour la ZES. Ce principe s'applique aussi village Maes.

Ainsi, même si la totalité du déplacement involontaire de personnes n'a pu être évité, les échanges constants entre le Consultant et le Maître d'ouvrage ont permis d'éviter le déplacement et la réinstallation de plusieurs centaines de personnes par rapport au projet initial.



4. ETUDES SOCIO-ECONOMIQUES

Ce chapitre est un bref complément des principaux résultats chiffrés des études socio-économiques présentés aux chapitres 2.

4.1 Caractéristiques des PAPS

D'une manière générale, les PAPS de la ZES peuvent se différencier en deux catégories aux caractéristiques tout à fait distinctes :

- Les grands propriétaires de concessions situées au bord du fleuve. Il s'agit soit de propriétaires individuels plutôt aisés utilisant ces espaces comme lieu de villégiature (dignitaires de l'Etat, étrangers), soit d'exploitants agricoles individuels ou ONG (e.g. MOACONGO) pratiquant l'agriculture, l'arboriculture, l'élevage porcin, le maraîchage et la pisciculture, ou encore de propriétaires proposant des activités touristiques (Restaurant « Le Petit Paradis », terrains de motocross). La situation foncière du périmètre fait l'objet d'un inventaire par les services du cadastre à la demande de la CAZES ; par ailleurs, ils ont été recensés sur le terrain par l'équipe du Consultant. Une compensation pour les terrains (indemnisation ou remplacement), les arbres, les pertes d'exploitation et les biens immeubles devra être prévue. Sur la question des propriétés situées dans le périmètre, le gouvernement engage des actions visant à faire respecter la loi foncière. Ces propriétés sont en fait des concessions à court terme basées sur un contrat d'exploitation signé avec l'Etat. Lors des enquêtes sur le terrain réalisées par le gouvernement, il a été noté que 95% des concessions ne répondaient pas aux spécifications du cahier des charges. Par conséquent, le Ministère des Affaires Foncières a décidé de faire valoir ses droits en faisant jouer la clause de valorisation qui permet d'annuler la concession pour non-valorisation et permet le retour à l'Etat du terrain concédé. Une commission est en court d'installation pour procéder à l'examen des dossiers au cas par cas.
- Les occupants de petites parcelles qui constituent l'extrémité des fronts d'urbanisation du village Maes et d'Inkiene. Les limites de la zone ont été repoussées au niveau du camp Yayé (également nommé camp IAE) afin de contourner les zones habitées. Les parcelles sont de taille réduite, comprenant une ou plusieurs habitations en pisé, bois ou en briques, et parfois de tous petits champs vivriers. Ces personnes sont généralement de condition modeste. Ils feront l'objet de compensation et de réinstallation.

4.2 Groupes et personnes vulnérables

L'enquête ménage présentée dans l'EIES a montré que la grande majorité des PAPS vivant dans les zones denses d'Inkiene et de Maes se trouvent dans une situation de pauvreté, caractérisée par le non-accès aux emplois formels, des moyens d'existence largement basés sur le secteur primaire (agriculture vivrière, pêche, élevage) et sur le petit commerce de poisson, produits agricoles et charbon de bois, des familles nombreuses et étendues (9,4 personnes par foyer) et des habitations modestes peu équipées. La grande majorité est constituée de migrants provenant de tout le pays ; la population est particulièrement mélangée, avec des origines ethniques et des religions multiples cohabitant en bonne intelligence. En revanche, le niveau éducatif est plutôt bon (seulement 1/3 d'analphabètes) et les infrastructures de santé nombreuses, même si le manque de moyens prive les enquêtés d'accès aux soins coûteux.

En conséquence, la pauvreté seule ne peut constituer un critère de vulnérabilité. Les personnes vulnérables comprennent les foyers dont les membres n'arrivent pas à assurer leur subsistance, les personnes sans droits ni accès à la terre, les femmes seules (voire les



hommes seuls) qui sont chefs de ménage, les veuves et veufs, les handicapés physiques et mentaux, orphelins, enfants abandonnés, personnes stigmatisées et migrants pauvres de fraîche date. Etant donné la diversité ethnique et religieuse dans la zone, le critère de vulnérabilité basé sur l'appartenance à une minorité ethnique et religieuse ne semble pas pertinent ici.

4.3 Listes de personnes et de biens affectés

4.3.1 Propriétaires de parcelles

L'équipe de la CAZES et de l'IFC a procédé à une enquête foncière sur la base du cadastre local et d'observations de terrain, conduisant à une liste de 34 concessions dans la zone sur une surface de 237,9 ha. Ces enquêtes ont été validées par les services du cadastre et des affaires foncières qui y ont participé de façon active. Le Ministère des Affaires Foncières a mis sur pied une commission d'évaluation au nom de l'Etat Congolais, qui rendra ses conclusions définitives dans un futur proche.

Il est à noter qu'il s'agit essentiellement d'une enquête cadastrale concernant les limites des grandes parcelles titrées. Ces informations seront complétées et précisées prochainement par la CAZES et l'IFC. Il est à noter que ces droits se superposent avec le droit coutumier et les occupations réelles constatées sur le terrain et qui sont décrites ci-dessous.

4.3.2 Occupants des zones densément peuplées (enquêtes de terrain du Consultant)

Le tableau ci-dessous est une liste préliminaire des chefs de foyers² occupant les habitations des zones denses du village Maes et de Inkiene, pour lesquels une réinstallation (et non la seule compensation) sera nécessaire.

On dénombre 58 foyers, dont 22 à Inkiene et 38 à Maes. Pour chaque foyer, la position GPS précise de l'habitation principale a été recueillie ; 42 foyers ont été enquêtés au moyen de l'enquête ménage ; pour chacun d'entre eux, on dispose de 330 réponses à des questions socio-économiques diverses, compilées dans une base de données. Certains foyers n'ont pas pu être enquêtés en raison de l'absence répétée des occupants.

² Les noms des chefs de foyers ne sont pas rendus publiques afin d'assurer la protection de leur vie privée.



Tabl. 6 - Liste des PAPs occupant les zones densément peuplées

N°	N° enquête ménage	n° SPSS	Numéro du point GPS	Localité	adresse	Nombre de personnes à charge y compris l'enquêté	Personnes qui vivent avec l'enquêté
1	BM16	-	70	INKIENE	Av. Modi n°31	9	Couple, 3 enfants, 4 frères/s œurs
2	BM14 ou 19	-	72	INKIENE	Av. Modi n°26	24	12 enfants, 1 frère/sœur, 2 femmes, 6 oncles/tantes, 1 neveu, 2 petits-neveux dans 3 cases
3	BM11	-	75	INKIENE	Av. Modi	6	Couple, 2 enfants, 1 frère/s œur, 1 oncle/tante
4	MMC12	11	1	INKIENE	-	6	Parents
5	MMC0017	63	12	INKIENE	du fleuve 38	7	couple, 3 enfants, parents
6	MMC0015	10	16	INKIENE	Monaco n°32	11	6 enfants, couple, parents, neveux
7	MMC0011	4	19	INKIENE	Modi n°29	20	13 enfants, 4 femmes, parents
8	JPB10	-	30	INKIENE	40 INKENE		
9	JPB11	53	31	INKIENE	Modi n°30	11	9 enfants, couple
10	JPB15	72	35	INKIENE	Av. Pasi n°44		
11	FK13	50	50	INKIENE	Inkene 32	4	2 enfants, couple
12	FK12	46	51	INKIENE	du fleuve n°45		
13	BM18	62	68	INKIENE	Av. Modi	3	couple, 1 enfant
14	BM17	64	69	INKIENE	Av. du fleuve n°2	15	Couple, 6 enfants, 1 frère/s œur, 6 neveux
15	GK14	51	88	INKIENE	du fleuve	6	couple, 4 enfants, parents
16	GK013	47	89	INKIENE	-	17	couple, 5 enfants, parents, neveux, beaux-parents, petits-enfants
17	PK16	52	106	INKIENE	Av. Modi n°28	13	11 enfants, couple, petits-enfants
18	PK15	49	107	INKIENE	Av. Masi n°26	19	10 enfants, couple, petits-enfants
19	PK13	45	109	INKIENE	Inkiene n°38	13	7 enfants, frères et s œurs, petits-enfants
20	PK14	48	108	INKIENE	Inkiene n°42	11	7 enfants, parents
21	-	-	M48	INKIENE	-	-	-
22	PK-	-	118	MAES	Av. Engali n°89	11	Couple, 9 enfants
23	PK03	-	119	MAES	Av. Engali n°90	6	Couple, 4 enfants
24	MMC001	20	6	MAES	Engali n°3	6	4 enfants, couple, autre
25	?	24	7	MAES	-	11	8 enfants, couple, parents
26	MMC003	32	8	MAES	-	13	8 enfants, couple, autre
27	MMC004	33	9	MAES	-	4	frères et s œurs
28	JPB2	-	22	MAES	-		
29	JPB3	31	24	MAES	-	4	enquêtee, 3 enfants
30	JPB4	13	25	MAES	Av. Engali n°57	14	couple, 6 enfants, frères et s œurs, petits-enfants
31	BM1	26	37	MAES	Av. Inkwe	4	Couple, 2 petits-neveux
32	BM2	21	38	MAES	Av. Engali	5	3 enfants, couple
33	BM3	16	39	MAES	Av. Engali n°84	9	Couple, 4 enfants, 3 frères/s œurs
34	BM4	34	40	MAES	Av. Engali n°75	6	4 enfants, couple
35	BM5	37	41	MAES	Av. Engali	2	couple
36	FK06	41	57	MAES	Av. Engali		
37	FK04	35	59	MAES	Av. Engali n°73	8	couple, 5 enfants, frères/s œurs
38	FK03	30	60	MAES	Av. Engali	6	couple, frères/s œurs, petits-enfants, autre
39	FK1	23	61	MAES	-	5	couple, 1 enfant, parents
40	FK02	28	62	MAES	-	5	veuve, 2 enfants, petits-enfants
41	BM7	43	79	MAES	-	11	5 enfants, couple, frères/s œurs, oncles, parents
42	GK08	14	94	MAES	-	12	couple, 8 enfants, autre
43	GK05	3	97	MAES	-	8	couple, 4 enfants, frères/s œurs, beaux-parents
44	GK04	15	98	MAES	Av. Engali n°73	11	veuve, 3 enfants, petits-enfants, beaux-parents
45	GK03	29	99	MAES	-	6	couple, 4 enfants
46	GK02	27	100	MAES	Av. Engali	11	couple, 4 enfants, frères/s œurs, beaux-parents, neveux
47	GK01	19	101	MAES	Ikwe n°102	9	couple, 5 enfants, frères/s œurs
48	PK-	42	116	MAES	-	16	couple, 9 enfants, petits-enfants, frères/sœurs, autre
49	PK-	36	117	MAES	Av. Engali n°68	12	couple, 6 enfants, frères et s œurs, beaux-parents, neveux
50	PK02	25	120	MAES	Av. Engali n°88	8	couple, 4 enfants, frères/s œurs,
51	PK01	22	121	MAES	Av. Engali	8	couple, 4 enfants, frères/s œurs, neveux, oncles
52	-	-	200	MAES	Av. Engali n°80		
53	-	-	201	MAES	Av. Engali n°65		
54	-	-	203	MAES	Av. Inkwe n°110		
55	-	-	204	MAES	Av. Inkwe n°95		
56	-	-	205	MAES	Av. Inkwe		
57	-	-	207	MAES	-		
58	MMC006	17	11	MAES / milieu	-	5	

Source : enquêtes de terrain Artelia (recensement de la propriété, géoréférencement des habitations, enquête ménage)



4.3.3 Fermes et plantations

Le recensement effectué sur le terrain donne les listes de fermes et plantations suivantes.

Tabl. 7 - Liste des fermes de la zone proches du village MAES

N°	Superficie occupée	coefficient naturel	surface pondérée	surface bâtie	coefficient de vétusté	surface corrigée	Principaux arbres productifs		
							Manguiers	Palmiers	Avocats
Une ferme et une société n'ont pu être recensés									
1	5070	0,8	4056	127,5	0,8	101,97	12	14	1
2	900	0,8	720	0	0,6	0	0	0	0
3	1800	0,8	1440	60	0,4	24	5	1	0
4	1260	0,8	1008	0	0,6	0	0	1	0
5	3617	0,8	2893,6	0	0,6	0	0	0	0
6	497	0,8	397,6	13,5	0,4	5,4	0	0	0
7	982	0,8	785,6	0	0,6	0	0	0	0
8	361	0,8	288,8	0	0,6	0	0	0	0
9	361	0,8	288,8	0	0,6	0	0	0	0
10	462	0,8	369,6	0	0,8	0	0	0	0
11	8265	0,8	6612	7	0,8	5,6	17	15	8
12	2330	0,8	1864	42	0,8	33,6	35	12	1
13	7062	0,8	5649,6	30	0,8	24	3	9	1
14	1431	0,8	1144,8	0	0,6	0	0	8	0
15	2560	0,8	2048	0	0,6	0	0	2	2
16	9286	0,8	7428,8	25	0,4	10	15	22	4
17	23306	0,8	18645	40	0,9	36	6	187	19
18	2975	0,8	2380	0	0,6	0	5	57	6
19	5209	0,8	4167,2	0	0,6	0	1	6	3
20	38391	0,8	30713	294,9	0,8	235,95	42	335	4
21	3010	0,8	2408	112,3	0,6	67,362	6	25	3
22	81390	0,8	65112	267,3	0,3	80,184	0	53	50
23	47610	0,8	38088	895,2	0,8	716,17	22	chiffre inconnu	91
24	96093	0,8	76874	62,24	0,4	24,896	20	150	22
TOTAL	344228		275382,4	1976,94		1365,132	189	897	215

Tabl. 8 - Liste des fermes de la zone proches de Inkiene

N°	Superficie occupée	coefficient naturel	surface pondérée	surface bâtie	coefficient de vétusté	surface corrigée	Principaux arbres productifs		
							Manguiers	Palmiers	Avocats
2 fermiers ont refusé d'être recensés									
1	26780	0,8	21424	0	0,5	0	0	0	0
2	1566	0,8	1252,8	0	0,5	0	0	0	1
3	1360	0,8	1088	0	0,5	0	2	2	3
4	1224	0,8	979,2	44,8	0,5	22,4	4	4	2
5	1320	0,8	1056	24,18	0,8	19,344	1	1	2
TOTAL	32250		25800	68,98		41,744	7	7	8

Tabl. 9 - Liste des fermes de la zone proches du camp Yayé

N°	Superficie occupée	coefficient naturel	surface pondérée	surface bâtie	coefficient de vétusté	surface corrigée	Principaux arbres productifs		
							Manguiers	Palmiers	Avocats
1	3720	0,8	2976	24,36	0,5	12,18	10	12	6
2	1625	0,8	1300	188,3	0,7	131,78	10	112	14
3	2356	0,8	1884,8	58,15	0,7	40,705	1	1	1
4	3009	0,8	2407,2	188,3	0,7	131,78	10	112	14
5	459	1	459	281,1	0,9	253,02	15	13	9
TOTAL	11169		9027	740,21		569,465	46	250	44

Ces chiffres doivent être mis à jour lors des études complémentaires. Les surfaces et coefficients n'ont pas de valeur légale pour le PAR et sont livrés ici à titre purement indicatif.



5. Cadre juridique

5.1 Propriété et gestion foncière en RDC³

Durant l'ère coloniale, le gouvernement avait reconnu les droits des populations locales sur les terres qu'elles «occupaient, cultivaient ou exploitaient d'une manière ou d'une autre suivant les coutumes et usages du lieu». Avant 1973, il était reconnu aux populations dites autochtones, d'être titulaires du droit de propriété collective sur le domaine foncier leur reconnu par les décrets du 01 juillet 1885, du 03 juin 1906 et du 31 juillet 1912 ainsi que par la loi fondamentale, sur les terres occupées par les indigènes, les autres terres devenant la propriété de l'Etat par la domanialisation des terres vacantes.

En 1973, un tout autre régime juridique foncier a été créé avec l'entrée en vigueur de la loi 73/021 du 20 juillet 1973 (modifiée et complétée par la loi 80/008 du 18 juillet 1980) portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, communément appelé « Loi Foncière ». A partir de là le sol, le sous-sol et les ressources naturelles appartiennent de droit à l'Etat congolais (article 53 de la loi Foncière). Les terres occupées par les communautés locales, c'est-à-dire les terres que ces communautés habitent, cultivent et exploitent individuellement ou collectivement, conformément aux coutumes et aux usages locaux (article 388 de la loi foncière), deviennent propriété de l'Etat.

Par conséquent, l'Etat est actuellement le seul propriétaire foncier en RDC selon le droit positif. Les personnes physiques et morales ne peuvent en détenir qu'un droit de jouissance dénommé « concession » ou « contrat de concession ». Une concession est octroyée en contrepartie du paiement d'une redevance annuelle payée au Ministère des Affaires Foncières ainsi que de la valorisation de l'espace foncier objet du contrat de concession.

Le patrimoine foncier de l'État de la RDC comprend un domaine public et un domaine privé. Le domaine public de l'État est constitué de toutes les terres qui sont affectées à un usage ou service public, tandis que le domaine privé comprend toutes les autres terres, celles-ci pouvant faire l'objet d'une concession perpétuelle, ordinaire ou d'une servitude foncière. Elles comprennent également les terres indigènes sur lesquelles la population a le droit de jouissance pour son utilisation.

Les terres du domaine privé sont divisées en terres urbaines ou rurales. Maluku est une commune rurale mais avec une partie proprement urbaine (Maluku-cité). Les terres urbaines sont celles qui sont comprises dans les limites des entités administratives déclarées urbaines par les lois ou les règlements en vigueur. Quant aux terres rurales, elles sont destinées, selon leur vocation, à un usage résidentiel, commercial, industriel, agricole ou d'élevage. La concession, au terme de cette même loi de 1973, est le contrat par lequel l'État reconnaît à une collectivité, à une personne physique ou à une personne morale un droit de jouissance sur un fond. Elle peut être consentie à titre gratuit ou onéreux.

Les terres occupées par les communautés locales deviennent des terres domaniales (article 387 de la loi du 20 juillet 1973). La loi renvoie à la signature d'une ordonnance présidentielle pour définir les droits de jouissance des terres domaniales, mais cette ordonnance n'a jamais été émise. La domanialisation des terres par l'Etat congolais n'a pas eu pour conséquence d'abolir les droits fonciers des communautés locales. Elle en a plutôt changé

³ Cette section se base sur les rapports suivants : Pr. Kinkela Nsabi, J.M, Rapport sur les régimes fonciers et de compensation en RDC (non publié) ; Dr. Kai Schmidt-Soltan (février 2007), Etude d'Impact Social, Projet GEF-BM, Institut Congolais pour la Conservation de la Nature (ICCN) ; Agreco (Septembre 2008), Etude d'impact social et environnemental (EISE) du fonds commun multi bailleurs (FC) et du don de l'IDA dans le cadre du programme national forêts et conservation de la nature (PNFOCO). Evaluation Environnementale Stratégique (EES) ; SOFRECO (Novembre 2006), Etude d'Impact Environnemental et Social du Projet PМЕDE.



la teneur : du droit d'occupation sur les terres dites indigènes, les communautés locales exercent désormais un droit de jouissance collectif sur les terres du domaine privé de l'Etat. Les chefs traditionnels sont devenus les attributaires de leurs portions de terre et les simples gestionnaires fonciers qui, en contrepartie de la concession de ces portions de terres, ne peuvent se contenter que des droits coutumiers, actes symboliques de reconnaissance (article 193 de la loi foncière). Les droits coutumiers à verser aux chefs de terre ne représentent donc pas une contre-valeur. Toutefois, aussi longtemps que l'Ordonnance présidentielle annoncée par la loi du 20 juillet n'aura pas été prise pour régler leurs droits de jouissance, les coutumes et usages locaux régissant l'occupation du sol des communautés locales ne pourront pas être purement et simplement ignorés.

Le droit coutumier diffère selon la région et les chefs coutumiers sont généralement tenus de suivre ces règles non écrites. La terre appartient d'une façon collective aux morts, aux vivants et aux générations futures, et ne peut généralement pas être vendue à des étrangers. Dans certains cas, des droits sont cédés contre le paiement d'un tribut.

En milieu urbain, le droit positif s'applique, régi par le code foncier. A Maluku, le droit positif ainsi que le droit coutumier s'appliquent. Les propriétaires de terre selon le droit coutumier sont les autochtones Bateke, par opposition aux allogènes qui ne sont pas Ayants droits. Cette distinction est fondamentale et constitue un fait social majeur au niveau local. Il importe d'en tenir compte pour toute action de transfert de propriété dans la zone. Par ailleurs, étant donné qu'il s'agit d'une zone aux caractéristiques tant urbaines que rurales, les chefs de terre coutumiers ont tout de même procédé ponctuellement à des actes de vente. Ceux-ci sont légitimes socialement et selon le droit coutumier, mais non reconnus juridiquement selon le droit positif. Il y a aussi des cas fréquents où les terres coutumières sont vendues par les chefs coutumiers puis reconnues par les autorités locales sans que ceci soit légal du point de vue du droit positif. Nous en arrivons donc à une compilation de textes et de pratiques contradictoires qui ne sont pas reconnues par le Ministère des Affaires Foncières mais qui pourtant constituent des faits sociaux majeurs au niveau local.

5.2 Principes de l'expropriation et de l'indemnisation en RDC

5.2.1 Expropriation pour cause d'utilité publique

Les textes de base organisant le régime juridique des questions foncières en RDC sont les suivants :

- La Constitution du 18 février 2006, particulièrement ses articles : 9, 34, 53, 54, 55, 59, 123, 202, 203 et 204 ;
- La loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés ;
- La Loi n°77/01 du 22 février 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- La loi 77-001 du 22/02/2002 qui décrit les procédures d'expropriation.

La Constitution de la Troisième République, promulguée le 18 février 2006, pose certains principes de base qui garantissent les libertés et droits fondamentaux du citoyen. En outre, la Constitution renouvelle le principe de la souveraineté de l'État sur le sol et le sous-sol (article 9) en réservant au domaine de la loi les conditions de leur concession, tenant compte des intérêts des populations locales. Par ailleurs, la propriété privée est sacrée et l'État garantit le droit à la propriété individuelle ou collective acquise conformément à la loi ou à la coutume (article 34). Selon l'article 34 alinéa 3, l'expropriation pour cause d'intérêt général ou d'utilité publique ne peut intervenir qu'en vertu d'une loi prévoyant le versement préalable d'une indemnité équitable.



Le sol, propriété de l'État, est géré par les administrations publiques. Des fonctionnaires investis de la qualité de conservateur de titres immobiliers délivrent aux particuliers des certificats d'enregistrement dans leurs circonscriptions foncières respectives. La compétence pour décider de l'attribution d'un terrain varie toutefois en fonction de la superficie et de la localisation du terrain sollicité. Sont habilités à attribuer une concession, selon le cas : le Parlement, le Président de la République, le Ministre des Affaires Foncières, le Gouverneur de Province et le Conservateur des Titres Immobiliers.

Tabl. 10 - Compétences en matière foncière en RDC

AUTORITE COMPETENTE	TERRES RURALES	TERRES URBAINES
Parlement	> 2.000 ha	> 100 ha
Président de la République	> 1.000 ha et < 2.000 ha	> 50 ha et < 100
Ministre des Affaires Foncières	> 200 ha et < 1.000 ha	> 10 ha et < 50
Gouverneur de Province	< 200 ha	< 10 ha
Conservateur des Titres Immobiliers	< 10 ha	< 50 ha

Source : World Bank, Diagnostic du Site Alternatif de Maluku, 17 Octobre 2011

L'expropriation pour cause d'utilité publique relève donc en principe de la responsabilité des structures étatiques. L'expropriation pour utilité publique suppose que le bien repris par l'Etat aura une affectation utile à tous, ou à une collectivité déterminée (article 2 de la loi n° 77-001 du 22 février 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique).

5.2.2 Barèmes d'indemnisation

La loi n° 77-00 1 du 22 février 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, la loi 007/2002 du 11 juillet 2002 portant code minier en son article 275 et la loi 011/2002 du 29 août 2002 portant code forestier en son article 110 semblent privilégier les indemnités pécuniaires. Néanmoins, des compensations en nature (terre) sont prévues. Les personnes sont donc compensées pour leurs pertes (biens fonciers ou immobiliers) soit en nature, soit en argent liquide. La rémunération monétaire est le mode préféré par les autorités, mais les personnes affectées préfèrent aussi l'argent par rapport à l'échange en nature. Le taux de ces indemnités pécuniaires n'est pas déterminé avec précision par la loi mais fixé, au coup par coup, par des commissions ad hoc. La compensation est calculée selon les taux en vigueur dans la localité concernée et après l'enquête socioéconomique. Néanmoins, si après l'enquête socio-économique, ces taux paraissent trop bas, ils seront réévalués selon les prix constatés sur le marché. La commission proposera une formule de calcul. La compensation inclut les terres, les matériaux de construction, les semences, les actifs non bâtis (arbres fruitiers, jardin,...), les intrants et le crédit pour des équipements. L'assistance peut inclure l'allocation pour le déménagement, le transport et l'emploi.

L'expérience des grands bailleurs de fonds multilatéraux montre que l'indemnisation en nature (terre contre terre, reconstruction des habitations) et l'appui à la restauration des moyens d'existence est de loin préférable aux seules indemnisations en espèces. Ces dernières peuvent *in fine* créer des situations déstabilisantes pour les PAPs indemnisés, ceux-ci n'étant pas toujours en mesure de gérer ces sommes sur le long terme. Certains se retrouvent même sans abri après avoir dépensé l'argent de l'indemnisation de leur habitation. C'est pourquoi la Banque Mondiale et d'autres bailleurs internationaux privilégient un suivi minutieux visant à restaurer voire améliorer les moyens d'existence des PAPs, même si ceci implique davantage de budget, d'intervenants et de complexité.



5.2.3 Conclusions sur l'expropriation et la compensation en RDC

Actuellement, l'administration et les services de l'État de la RDC sont en phase de restructuration. Les éléments juridiques ci-dessus sont quelque peu théoriques. Par ailleurs, on constate que s'il existe plusieurs textes juridiques applicables, les modalités pratiques de la compensation et de l'indemnisation manquent de clarté et d'applicabilité concrète. Enfin, le fait que le maître d'ouvrage soit la Société Financière Internationale (IFC) impose des règles plus favorables en matière de compensation et d'expropriation. Celui-ci se calera notamment sur l'O.P. 4.12 de la Banque Mondiale ainsi que sur le standard de performance 5 de l'IFC.

En pratique, il serait plus réaliste de limiter le nombre des acteurs intervenant dans une procédure d'expropriation. Le PAR doit proposer des solutions concrètes et orienter le processus. L'équipe chargée de la mise en œuvre du PAR devra alors piloter et gérer l'ensemble de processus de compensation, notamment les phases, les délais et la mise en œuvre effective. Un mécanisme de résolution des plaintes serait mis en place afin de tenter de résoudre les problèmes à l'amiable. La justice, voire le Procureur de la République, n'interviendrait alors que pour les litiges les plus graves ou non résolus par les mécanismes de médiation mis en place.

Par ailleurs, la compensation des terres urbaines, périurbaines et rurales, lorsqu'elle est déterminée par l'Etat, peut être très éloignée du coût réel du marché. Un taux de compensation doit donc être proposé pour chaque cas. Le Plan d'Action de Réinstallation doit orienter la manière dont l'indemnisation est calculée (principes, formules de calcul). Au moment de la mise en œuvre de la compensation, les montants doivent être revus en tenant compte du contexte local et de l'évolution des prix. Pour des raisons d'équité, les mêmes formules seront utilisées pour tous les cas similaires.

5.3 Normes et politiques du Groupe Banque Mondiale en matière de réinstallation involontaire et comparaison avec les normes congolaises

5.3.1 Politique Opérationnelle 4.12 « Réinstallation Involontaire de Personnes »

La politique opérationnelle PO 4.12 "Réinstallation Involontaire de Personnes" (Décembre 2001) ainsi que son annexe A « Instruments de Réinstallation Involontaire » doivent être suivis lorsqu'un projet est susceptible d'entraîner une réinstallation involontaire, des impacts sur les moyens d'existence, l'acquisition de terre ou des restrictions d'accès à des ressources naturelles. Elle décrit les grands principes à mettre en œuvre et vise à assurer que les activités de réinstallation du projet ne causent pas de difficultés d'existence sévères et durables, d'appauvrissement des populations déplacées et de dommages environnementaux, en exigeant la planification et la mise en œuvre de mesures d'atténuation adéquates.

Cette politique s'applique notamment aux conséquences directes d'un retrait involontaire de terres provoquant :

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

Dans le cas du projet de ZES de Maluku, les trois cas sont vérifiés.

Les principaux objectifs sont les suivants:



- On s'efforcera d'éviter, dans la mesure du possible, ou de minimiser la réinstallation involontaire en étudiant toutes les alternatives réalisables dans la conception du projet ;
- Lorsqu'un déplacement de population est inévitable, les activités de réinstallation devront être conçues et exécutées sous la forme de programmes de développement procurant aux personnes déplacées par le projet suffisamment de moyens d'investissement pour leur permettre de bénéficier des avantages du projet. ;
- Les personnes déplacées devront être assistées de telle manière que leur niveau de vie soit au moins aussi bon, si ce n'est meilleur, après le déplacement.
- Les populations déplacées 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

Un Plan d'Action de Réinstallation simplifié doit être réalisé lorsque moins de 200 personnes sont concernées par un déplacement involontaire, et un PAR complet lorsque plus de 200 personnes sont concernées, ce qui est le cas du projet de ZES de Maluku.

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

- a) Les détenteurs d'un droit formel sur les terres (y compris les droits coutumiers et traditionnels reconnus par la législation du pays);
- b) Celles qui n'ont pas de droit formel sur les terres au moment où le recensement commence, mais qui ont des titres fonciers ou autres - sous réserve que de tels titres soient reconnus par les lois du pays ou puissent l'être dans le cadre d'un processus identifié dans le plan de réinstallation ;
- c) Celles qui n'ont ni droit formel ni titres susceptibles d'être reconnus sur les terres qu'elles occupent.

La préférence doit être donnée, pour les personnes dont la subsistance est basée sur la terre, au remplacement « terre contre terre » (*land for land*) plutôt qu'à une compensation monétaire.

Les personnes relevant des catégories 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 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.

En d'autres termes, les occupants informels (catégorie c ci-dessus) sont reconnus comme éligibles, non à une indemnisation pour les terres qu'ils occupent, mais à une assistance à la réinstallation.

Le plan de réinstallation doit s'assurer que les personnes déplacées sont correctement informées sur leurs droits, consultées sur les options de réinstallation, et indemnisées rapidement et effectivement au coût de remplacement intégral. Une assistance à la réinstallation avant, pendant et après le déplacement doit être prévue, de même que les habitations ou terrains à usage d'habitation et terrains agricoles pour lesquels le potentiel de production et les avantages sont au moins équivalents aux avantages du site de départ. Par ailleurs la restauration des moyens d'existence à long terme est un objectif majeur qui se poursuit même après le déplacement physique.



5.3.2 Standard de Performance 5 (SP5) de la Société Financière Internationale (IFC) : Acquisition de Terres et Déplacement Forcé

Le SP5 est une déclinaison de la PO 4.12 pour les opérations de l'IFC. Elle s'applique aux cas de « déplacement forcé » de projets du secteur privé avec participation de l'IFC. Ce terme est quasi équivalent à « réinstallation involontaire » et défini comme les cas de déplacement physique ou économique de personnes qui n'ont pas la possibilité de refuser leur déplacement, ce qui est le cas du projet de ZES de Maluku.

Les porteurs de projets sont encouragés à acquérir leurs droits fonciers par des transactions négociées, même s'ils auraient les moyens légaux d'accéder aux terres sans le consentement des personnes concernées. Les objectifs de la PO 4.12 sont repris : évitement des déplacements forcés, ou à défaut minimisation de tous les impacts adverses, restauration ou amélioration des moyens d'existence, compensation, consultation, et organisation de la réinstallation sur un site choisi. Toutefois, la simple restauration a minima des conditions de vie n'est pas recherchée : les nouveaux sites construits pour les personnes déplacées offriront des conditions de vie améliorées par rapport aux sites initiaux.

5.3.3 Comparaison entre la PO 4.12 et le cadre juridique congolais

Le tableau ci-dessous présente une comparaison entre la politique opérationnelle 4.12 de la Banque Mondiale et le cadre juridique national congolais⁴. C'est la norme la plus favorable qui doit s'appliquer en pratique.

⁴ Extrait de Lumbombo, Crispin (Octobre 2008), *Cadre de Politique de Réinstallation des Populations du Projet d'Alimentation en Eau Potable en Milieu urbain*, Banque Mondiale / Regideso, Kinshasa.



Thème	Cadre juridique congolais	Cadre juridique de la P.O. 4.12 de la Banque Mondiale	Mode applicable
Date limite d'éligibilité (Cut-off date)	Date de l'ouverture de l'enquête publique	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 le projet et l'élaboration du recensement des populations éligibles à la réinstallation et autres compensations.	La politique de la Banque Mondiale et la législation congolaise se rejoignent en ce qui concerne les personnes qui peuvent être déplacées. Il faut simplement préciser que le droit congolais 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 n'en fait pas état et devra donc être appliquée dans ce cas.
Compensation terres	Compenser avec une parcelle équivalente	De préférence remplacer les terres prises et régulariser l'occupation ; sinon, paiement des terres prises au prix du marché	En accord sur le principe, mais différent sur le prix du marché. C'est la politique opérationnelle 4.12 qui s'appliquera dans le cas de la ZES.
Compensation – structures / infrastructures	Payer la valeur selon le marché local	Remplacer ou payer la valeur au prix du marché actuel	Les deux réglementations sont en accord sur la pratique.
Occupants irréguliers	Le droit de l'expropriation ne prévoit pas d'indemnisation ou d'aide quelconque en cas de retrait des terres du domaine public de l'État.	PO 4.12, par. 16: Les personnes relevant du paragraphe 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. PO. 4.12 paragraphe 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 congolaise. Aucune aide ou indemnisation n'est prévue en cas de retrait de terres du domaine public de l'État. En revanche, les procédures de la PO.4.12 de la Banque Mondiale prévoient une indemnisation ou l'octroi d'une aide. La Politique Opérationnelle 4.12 de la Banque doit être appliquée le cas échéant.
Principes d'évaluation	Juste et préalable	Juste et préalable	La réglementation de la RDC et celle de la Banque Mondiale concordent. L'une ou l'autre réglementation peut s'appliquer.



Thème	Cadre juridique congolais	Cadre juridique de la P.O. 4.12 de la Banque Mondiale	Mode applicable
Evaluation terres	– Remplacer sur la base de barèmes selon la localité	Remplacer sur la base des prix du marché	Une divergence existe entre la politique de la Banque Mondiale et la législation congolaise. La Politique Opérationnelle 4.12 de la Banque doit être appliquée.
Evaluation structures	– Remplacer sur la base de barèmes selon matériaux de construction	Remplacer sur la base des prix du marché	Une divergence existe entre la politique de la Banque Mondiale et la législation congolaise. La Politique Opérationnelle 4.12 de la Banque doit être appliquée.
Participation	Dans le décret d'expropriation, l'ouverture est précédée d'une enquête publique et l'audition des expropriés	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 la PO.4.12 ; § 13 a) Annexe A § 15 d) ; Annexe A § 16 a)	La législation congolaise prévoit une enquête, en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette enquête est publique et fait l'objet d'une mesure de publicité. Mais les intéressés peuvent en ignorer l'existence et ne pas participer de manière constructive au processus de participation. C'est la norme de la Banque qui s'appliquera.
Vulnérabilité	Non mentionnée dans la législation	Assistance spéciale en accord avec les besoins	Différence importante : la loi congolaise ne fait pas allusion aux dommages que pourraient subir les populations vulnérables. C'est la réglementation de la Banque sur la réinstallation involontaire qui sera d'application.
Litiges	Saisie des cours et tribunaux	Résolution des conflits sociaux au niveau local recommandée au moyen de système de règlement des griefs. Recours à la voie juridictionnelle en cas de désaccord	Un mécanisme local de règlement des griefs doit être proposé et épuisé avant les voies de recours judiciaires.
Type de paiement	Normalement en argent et si possible en nature	Pour les populations dont les moyens d'existence dépendent de la terre, préférence pour le remplacement en nature; paiement en espèce pouvant être combiné avec des perspectives d'emplois ou de travail	La Politique de la Banque est souhaitable, dans la mesure où la seule indemnisation en argent peut avoir des effets délétères sur les personnes dont les ressources dépendent de la terre.



Thème	Cadre juridique congolais	Cadre juridique de la P.O. 4.12 de la Banque Mondiale	Mode applicable
Alternatives de compensation	La législation congolaise ne prévoit pas, en dehors des indemnités et / ou de l'attribution de nouvelles terres, l'octroi d'emploi ou de travail à titre d'alternatives de compensation.	PO 4.12, § 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 indemnité en espèces pour la terre et autres moyens de production perdus.	La politique de la Banque Mondiale, plus favorable, doit s'appliquer pour permettre la restauration ou l'amélioration des moyens d'existence des PAPs.
Déménagement	Après paiement reçu	Après le paiement et avant le début des travaux de génie civil	Différence importante : pour la réglementation congolaise, une fois que les personnes affectées ont été indemnisées, elles doivent immédiatement déménager. La Politique Opérationnelle va plus loin en laissant aux personnes affectées le temps de se réinstaller correctement avant que les travaux de génie civil commencent. Elle doit s'appliquer.
Coût de réinstallation	Non mentionné dans la législation	Payable par le projet.	La politique de la Banque, beaucoup plus favorable, doit s'appliquer.
Réhabilitation économique	Non mentionné dans la législation	Nécessaire dans le cas où les revenus sont touchés, les mesures introduites dépendent de la sévérité de l'impact négatif	La politique de la Banque, beaucoup plus favorable, doit s'appliquer.
Suivi et évaluation	Non mentionné dans la législation	Nécessaire	La politique de la Banque doit s'appliquer.

Il apparaît que la législation congolaise est incomplète, parfois inadéquate et beaucoup moins favorable pour les PAPs que la PO 4.12. C'est donc celle-ci qui devra s'appliquer. En conséquence, ce sont les équipes du PAR qui devront définir les actions à mettre en place et piloter entièrement le processus de réinstallation et restauration / amélioration des moyens d'existence.



6. DROITS ET ELIGIBILITE A LA COMPENSATION ET A LA REINSTALLATION

6.1 Catégories de personnes éligibles

Toutes les PAPs sont éligibles à compensation et/ou mesures d'accompagnement et/ou de restauration des moyens d'existence. Il s'agit des catégories de personnes suivantes :

- Personnes qui perdent leur(s) maison(s) ou d'autres biens immeubles ;
- Personnes qui perdent des terres, arbres, récoltes et autres moyens d'existence ;
- Personnes qui perdent l'accès à des biens, à des services ou à des moyens d'existence ;
- Personnes qui subissent des pertes d'exploitation ou d'activité.

En ce qui concerne les occupants de terres, une adaptation des catégories de personnes éligibles de la PO 4.12 au contexte local donne le résultat suivant :

- a) Ceux qui ont des preuves écrites de leurs droits sur les terres selon le droit positif (code foncier) ou coutumier: titres, preuves d'achat, actes administratifs, actes d'achat, actes de vente des chefs de terre, etc. Il s'agit surtout des propriétaires de grandes et moyennes parcelles non ou peu habitées de la zone, comprenant soit des terrains nus (essentiellement sur les côtés Est de la zone), soit des fermes agricoles, d'élevage ou piscicoles (bords du fleuve). **34 parcelles ont été identifiées** (de plusieurs dizaines d'ha à moins d'un ha).
- b) Ceux qui n'ont pas de preuves écrites mais ont des revendications sur les terres qui sont reconnues coutumièrement. Il s'agit des Ayants droits coutumiers qui, sans posséder de titres fonciers ni d'actes de vente ou d'achat, sont reconnus légitimement comme des propriétaires par les autorités coutumières et/ou administratives locales. Une reconnaissance écrite a posteriori par celles-ci est toutefois envisageable. Une partie des propriétaires des 34 parcelles identifiées peut être concernée.
- c) Ceux qui occupent des terres avant la date butoir et n'ont ni droits formels ni revendications reconnues sur les terres. Il s'agit des habitants dits « allogènes » occupant de petites parcelles à Maes ou Inkiene.

Les locataires ou gardiens vivant des habitations de la zone ne sont pas éligibles à compensation. Ils bénéficieront toutefois d'une petite allocation de départ.

Ceux qui se seraient établis dans la zone impactée après la date limite ne seront éligibles ni à la compensation ni à une assistance.

Les personnes vulnérables devront faire l'objet d'un traitement particulier. Il s'agit des personnes handicapées, des chefs de famille monoparentale, des femmes enceintes, des orphelins et des personnes ne pouvant pas subvenir à leurs besoins. Ceux-ci devront bénéficier d'une assistance plus appuyée notamment pendant et après le déplacement, lors des consultations publiques et pour assurer leur participation à l'élaboration et la mise en œuvre de la réinstallation, pour la prise en compte de leurs griefs et plaintes, ainsi que dans l'élaboration des paquets de restauration des moyens d'existence. Etant donné qu'une majorité d'enfants seront déplacés (plus de 300 sur 545), des dispositions particulières pour ceux-ci devront être prises, particulièrement les enfants en bas âge. Un suivi sanitaire du déplacement et de la réinstallation sera notamment nécessaire.



6.2 Types de pertes et de compensation

Toute personne subissant des pertes ou des dommages à des biens ou dans l'accès à des ressources productives et/ou naturelles résultant du Projet de ZES de Maluku sera considérée comme éligible à compensation ou assistance à la réinstallation, dans la mesure où l'évaluation de ces impacts se produit avant la date butoir fixée lors des dernières enquêtes socio-économiques à mener.

Le droit de propriété sera appliqué, mais aussi – et surtout – les droits coutumiers en vigueur dans les communautés affectées. Les types de pertes et personnes éligibles à compensation sont présentés dans le tableau suivant.

Tabl. 11 - Types de pertes et personnes éligibles à compensation

TYPES DE PERTE		PERSONNES ÉLIGIBLES À COMPENSATION
Terrains	Champs cultivés / en jachère	Propriétaires avec ou sans titres, avant la date butoir
	Arbres	Propriétaires avant la date butoir
	Terrain bâti	Propriétaires avec ou sans titres avant la date butoir
	Terrain non bâti	Propriétaires avec ou sans titres avant la date butoir
Accès	Accès à des forêts	Personnes ayant accès avant la date butoir
	Accès à des communaux ou des pâturages	
	Accès à d'autres usages traditionnels	
	Accès à des espaces de pêche	
	Accès à des opportunités d'emploi	
Structures	Maison, habitations, abris	Propriétaires avec ou sans titres avant la date butoir
	Autres structures physiques domestiques : abris pour animaux, murs, cabanes, puits, clôtures, latrines	Propriétaires avant la date butoir
	Structures agricoles, commerciales ou industrielles	Propriétaires avec ou sans titres avant la date butoir
Revenus	Revenus agricoles	Personnes perdant des revenus
	Revenus de location de terrains ou fermage	
	Rémunérations pour emploi	
	Revenus de commerces affectés	
	Revenus d'arbres ou de cultures pérennes	
	Revenus de produits forestiers	
	Revenus de la pêche	
	Revenus de pâturages	

6.3 Preuves d'éligibilité

Les équipes en charge de la réinstallation considéreront diverses sources de preuves d'éligibilité de la part des PAPs donnant droit à compensation. Il s'agit notamment de :

- Recensement, enquête ménage et évaluation de la propriété immobilière déjà effectués par le Consultant ;



- Titres de propriété formels ;
- Titres, preuves d'achat, actes administratifs, actes d'achat, actes de vente des chefs de terre, reçus de location, permis de construire, etc. ;
- Possession et accès reconnus par le droit coutumier ;
- Contrats de location, contrats de travail ;
- Licences d'opération, factures de services, etc.

Les critères pour établir l'éligibilité des biens, accès ou revenus non prouvés formellement ou non documentés seront étudiés au cours des études complémentaires en tenant compte des particularités de chaque cas. D'autres moyens de preuve pourront inclure par exemple :

- Attestations sur l'honneur signées par les locataires et les propriétaires ;
- Attestations ou preuves reconnues par les autorités administratives ou coutumières, les chefs coutumiers, les anciens, les chefs de famille, etc.

6.4 Matrice d'éligibilité

La base de compensation est déterminée en identifiant les droits les plus appropriés pour chaque type de perte (voir tableau précédent). Sur cette base, une matrice d'éligibilité est élaborée. Elle comprend les types de perte, de personnes éligibles et les droits associés et servira d'étalon de mesure pour le paiement des compensations des pertes et des impacts. Une matrice générale et des listes nominatives préliminaires sont proposées ici.

Tabl. 12 - Matrice d'éligibilité générale

TYPES DE PERTE		PERSONNES ÉLIGIBLES À COMPENSATION	DROITS ASSOCIÉS
Terrains	Champs cultivés / en jachère	Propriétaires	Remplacement ou indemnisation à la valeur neuve du marché ; compensation de la valeur de production annuelle perdue pendant la période de transition
		Usagers	Compensation de la valeur de production annuelle perdue
	Arbres	Propriétaires	Indemnisation du coût unitaire de chaque arbre, comprenant le prix du plant et la production perdue jusqu'à ce que l'arbre arrive à maturité.
	Terrain bâti	Propriétaires avec ou sans titres, occupants légitimes	Remplacement ou indemnisation à la valeur neuve du marché
		Locataires	Allocation de déménagement
Terrain non bâti	Propriétaires avec ou sans titres, occupants légitimes	Remplacement ou indemnisation à la valeur neuve du marché	
Accès	Accès au fleuve pour la pêche et le transport	Personnes perdant des accès	Un accès sera préservé au niveau du site de « Petit Paradis ». La zone de réinstallation sera proche du fleuve.



TYPES DE PERTE		PERSONNES ÉLIGIBLES À COMPENSATION	DROITS ASSOCIÉS
	Accès au fleuve pour la récréation		Un accès et une zone touristique seront préservés au niveau du site de « Petit Paradis ». La zone de réinstallation sera proche du fleuve.
	Accès à des services (e.g. eau potable, électricité, santé, éducation...)		Une école et un centre de santé seront construites dans la zone de réinstallation et l'accès à l'AEP et l'électricité assurés.
	Accès au cimetière		Préservation du cimetière et de l'accès pour les seules personnes concernées
Structures	Maison, habitations, abris	Propriétaires avec ou sans titres, occupants légitimes	Remplacement ou indemnisation à la valeur neuve du marché
		Locataires	Petite assistance au déplacement physique en cas de réinstallation dans la zone hôte
	Autres structures physiques domestiques (abris pour animaux, cabanes, greniers, matériel de pêche...)	Propriétaires avec ou sans titres	Remplacement ou indemnisation à la valeur neuve du marché
	Structures agricoles, de pêche, commerciales ou industrielles	Propriétaires avec ou sans titres	Remplacement ou indemnisation à la valeur neuve du marché
Revenus et pertes d'exploitation	Revenus agricoles	Personne vivant dans la zone impactée et perdant des revenus	Voir deux premières lignes du tableau + option agricole d'amélioration des moyens d'existence
	Revenus de l'élevage		Indemnisation en cash par la valeur du revenu journalier pendant la période de transition, dans une limite maximum d'un an+ option d'amélioration des moyens d'existence basée sur l'élevage
	Revenus de location de terrains ou fermage		Indemnisation en cash par la valeur du revenu annuel pendant maximum un an afin d'assurer la transition
	Revenus de commerces affectés		Indemnisation en cash par la valeur du revenu journalier pendant la période de transition, dans une limite maximum d'un an + options non agricoles d'amélioration des moyens d'existence
	Revenus d'arbres ou de cultures pérennes		Voir troisième ligne du tableau
	Revenus de la pêche		Restauration/préservation d'un accès au fleuve. + option d'amélioration des moyens d'existence basée sur la pêche



Les pertes de terrains seront soit intégralement remplacées (option land-for-land privilégiée notamment pour les terres cultivées), soit compensées à la valeur neuve du marché ainsi que, pour les activités agricoles, à la valeur annuelle de production jusqu'à ce qu'une nouvelle production prenne le relais en cas de remplacement, dans une limite maximum fixée à l'avance.

Dans le cas de la perte d'un bien, celui-ci est soit remplacé (reconstruction des habitations), soit indemnisé au prix de remplacement neuf du bien (cas des arbres fruitiers par exemple). Les maisons des occupants à réinstaller devront de préférence être reconstruites par le Projet, plutôt qu'indemnisées en espèces, afin d'éviter que les sommes soient dépensées pour d'autres usages et que les PAPs se retrouvent sans abris. Toutefois, si une indemnisation en espèces s'avère vraiment nécessaire, il conviendra de s'assurer que les PAPs aient achevé la reconstruction dans la zone de réinstallation avant que le déplacement soit effectif. Dans ce cas, un paiement en deux à trois tranches sera nécessaire, conditionnées par la construction effective de la maison. Une concertation étroite avec les PAPs devra être réalisée afin de préciser ces éléments.

Dans le cas de la perte d'un revenu, celui-ci est indemnisé pour une somme égale à la perte dans la limite maximum d'un an. Pour les compensations en nature (terre contre terre), la valeur et la qualité des biens remplacés doivent être au moins aussi bons que ceux d'origine. La terre remplacée doit être aussi productive ou apte à l'urbanisation.

Les PAPs seront aidées pendant la phase de transition (entre le moment où elles cèdent leurs biens ou terrains et le moment où elles sont réinstallées et où leur niveau de vie antérieur est rétabli).

En ce qui concerne la compensation en espèces, des barèmes basés sur les valeurs du marché sont proposées dans le présent PAR. Les paiements seront réalisés en main propre devant témoins et contre photographie et signature. Des reçus seront émis et donnés aux personnes concernées. Les PAPs seront informées longtemps à l'avance grâce aux actions de consultation et d'engagement permanent prévues par le PAR.

Les PAPs pourront s'opposer ou émettre des plaintes en saisissant les instances de résolution des griefs du PAR, avant de saisir la justice en cas d'échec.



7. STRATEGIE DE REINSTALLATION ET D'AMELIORATION DES MOYENS D'EXISTENCE

7.1 Apurement du foncier

Le décret ministériel 12/021 du 16 juillet 2012 Portant création d'une Zone Economique Spéciale sur le site de Maluku vient d'être publié. La ZES occupera une partie de la ZI et l'apurement du foncier sera réalisé en priorité dans celle-ci.

Etant donné la complexité de la situation foncière dans la zone, et compte tenu des informations des études socio-économiques détaillées et de l'avancement du Projet à ce stade, cette section évoque ce qui a été fait et ce qui reste à faire pour un transfert net et définitif des droits de propriété du sol dans la zone. Il convient de distinguer trois types d'action de gestion foncière : les négociations avec les propriétaires de parcelles, avec les chefs coutumiers, et avec les occupants à Maes et Inkiene.

7.1.1 Négociations avec les propriétaires de parcelles

LA CAZES doit continuer le processus – déjà bien avancé – d'identification des propriétaires de concessions et de négociations avec ceux-ci. Comme rappelé précédemment, l'Etat fera valoir ses droits, en fonction de la légalité des concessions et surtout du degré de valorisation des parcelles. Parmi les occupants on trouve des Ayants-droits coutumiers Teke mais également des allogènes, des propriétaires titrés et même des étrangers. Certaines concessions sont de taille importante et comprennent des villas imposantes et onéreuses. On trouve également des fermes, porcheries, étangs à poissons ainsi que de belles parcelles de maraîchage. Il est prévu que dans les semaines qui viennent, la CAZES achève le processus d'identification et de vérification cadastrale, puis convoque les propriétaires afin qu'ils présentent toutes preuves de propriété, selon le droit positif et coutumier (titres, preuves d'achat, actes administratifs, actes d'achat, actes de vente des chefs de terre, témoignage formel des autorités coutumières et/ou administratives locales, reconnaissance écrite *a posteriori* par celles-ci, etc.) avant d'entamer les vérifications et négociations de transfert de propriété.

Des résistances sont possibles étant donné la beauté et l'importance du site notamment en termes d'accessibilité, de potentiel touristique et récréatif, de potentiel pour l'agriculture, le maraîchage, la pisciculture et la pêche. Même si une expropriation sans accord amiable est possible, il est recommandé de proposer des solutions négociées qui conviennent à toutes les parties. Le consultant a parcouru les bords du fleuve aux alentours, et en conclut qu'il sera sans doute difficile de retrouver des terrains de qualité équivalente appartenant à l'Etat situés sur le rivage du fleuve et à proximité. C'est pourquoi une compensation par indemnisation sera très probablement nécessaire, non seulement pour les terrains eux-mêmes mais également pour les bâtiments (fermes, villas), arbres productifs, étangs et pertes d'exploitation. Par ailleurs, il est recommandé de préserver le site dit « Petit Paradis » et les alentours pour de futurs développements touristiques et également pour maintenir un accès des populations au fleuve (pêche artisanale, transport par pirogue, etc.). Ceci est prévu pour le moment sur une surface de 4 ha minimum.

En cas d'accord amiable, le propriétaire signera un contrat de cession de propriété selon les termes convenus (notamment les montants d'indemnisation). Ils disposeront alors d'un délai pour quitter effectivement leurs terrains. Il conviendra d'insister sur le fait que l'intérêt des propriétaires eux-mêmes est bien d'obtenir un accord négocié qui est toujours nettement plus favorable que la simple récupération par l'Etat des concessions octroyées. En cas de refus, c'est ce qui pourrait se passer. En effet, le renouvellement de concession par l'Etat n'est pas une obligation pour l'Etat.



7.1.2 Négociations avec les chefs de terre coutumiers

Dès le début et en même temps que les actions décrites au paragraphe précédent, il convient d'entamer les discussions et négociations avec le chef de groupement Nguma, qui est à la tête des chefs coutumiers locaux et contrôle traditionnellement la possession collective du sol (Groupe ethnique Bateke). Celui-ci désignera les interlocuteurs additionnels avec lesquels les discussions devront avoir lieu. Les chefs coutumiers/chefs de terre devront reconnaître formellement leur non-objection au transfert de propriété des terres selon les modalités prévues; en échange, le Projet pourrait fournir un appui à la communauté (engagement en matière d'emploi local, amélioration de l'accès à l'eau ou à l'électricité, construction d'un terrain de sport ou autre). Les chefs de terre coutumiers sont légitimes localement et extrêmement importants pour la population ; négliger cette étape expose le Projet à un défaut d'acceptation sociale et aux risques subséquents, voire à un conflit.

7.1.3 Négociations avec les occupants

Il s'agit des habitants occupant de petites parcelles à Maes ou Inkiene. Pour ceux-ci, il conviendra de leur fournir :

- Une nouvelle parcelle de taille équivalente sur le site de réinstallation avec un titre de propriété en bonne et due forme, ce qui augmente la valeur de la parcelle;
- Une indemnisation pour les arbres fruitiers ;
- La reconstruction et l'équipement de leur habitation principale, et pour les bâtiments non reconstruits, une indemnisation à la valeur du marché ;
- L'équipement de la zone de réinstallation (AEP, électricité, école, centre de santé) ;
- Un appui en termes d'options pour l'amélioration durable de leurs moyens d'existence ;
- Une aide au déplacement physique et pendant la période de transition.
- Un suivi dans la durée après la réinstallation.

7.1.4 Apurement du foncier dans la zone de réinstallation

En parallèle, il convient de s'assurer que les terrains situés dans la zone de réinstallation soient vacants et non occupés ou exploités. Dans le cas contraire, il convient de réaliser dans le même temps la gestion de l'apurement du foncier dans cette zone.

7.2 Préparation du site de réinstallation et déplacement

Il est recommandé d'associer les PAPs à la conception du site de réinstallation, puis de démarrer le processus d'aménagement du site en même temps que la négociation sur le transfert de propriété, afin de les rassurer les PAPs en leur montrant des actions tangibles. Le déplacement physique ne pourra avoir lieu qu'une fois que le processus d'indemnisation des PAPs est achevé (hors recours par voie judiciaire qui peuvent se prolonger pendant des années) et que le site de réinstallation soit prêt à recevoir les occupants : habitations reconstruites et site équipé. Un suivi et soutien pendant le déménagement doit être organisé, et un appui spécifique aux personnes vulnérables prévu.

Le site de réinstallation devra être préparé et rendu apte à l'urbanisation : défrichage, terrassements, stabilisation, préparation des terrains pour différents usages des sols (lotissement, arborisation, équipements et services collectifs). Les habitations seront reconstruites de préférence par le Projet, mais en utilisant la main d'œuvre des PAPs elles-



mêmes. Il convient de construire également une école primaire ainsi qu'un centre de santé (ou renforcer l'un des centres existants, si le site se trouve à proximité ; en particulier, un appui à la banque locale de sang est primordial, étant donné que la principale cause de mortalité infantile actuelle dans la zone de santé de Maluku est l'absence de sang pour soigner l'anémie liée au paludisme) et un terrain de sport. L'Etat devra s'engager à l'avance à fournir le personnel nécessaire. Il doit également assurer l'électrification de la zone ainsi que l'approvisionnement en eau potable.

7.3 Amélioration des moyens d'existence

Etant donné que l'essentiel des parcelles cultivées par les PAPs se situent en-dehors de la zone, et dans la mesure où le site de réinstallation se situe à proximité de la ZES, la plupart de celles-ci ne devraient pas perdre leur principal moyen d'existence : l'agriculture vivrière. Toutefois, un appui du Projet est indispensable afin de restaurer pleinement, voire d'améliorer les moyens d'existence des PAPs. Chaque PAP pourra donc choisir de développer une des options économiques proposées.

7.3.1 Emploi prioritaire dans la ZES

Le recrutement de main d'œuvre sur les chantiers de construction et pour le futur fonctionnement de la ZES devra être dirigé en priorité aux PAPs, surtout celles qui sont déplacées du fait du Projet. Des obligations en la matière devront être incluses dans les contrats de toutes les entreprises intervenant dans la ZES, et pour plus de clarté le recrutement devra être centralisé en un seul endroit, par exemple dans la cité de Maluku. Un quota minimum devra être réservé aux autochtones Teke. Ceci devra s'accompagner, dès le début de la mise en œuvre du PAR, de la mise en place d'ateliers, de cours et de stages de développement des capacités visant à former le personnel aux métiers dont la ZES aura besoin.

7.3.2 Options non agricoles

Des formations à la constitution de micro-entreprises (petits commerces, services...) et à leur gestion devront être proposées. Une zone touristique pourrait être créée au sein de la ZES à proximité du « Petit Paradis », en associant les PAPs nouvellement formées. Par ailleurs, les besoins en matière de transport de personnes, déjà insuffisants, seront très importants ; les PAPs qui le souhaitent pourraient être aidés à développer leurs capacités ou des entreprises dans ce secteur (par voie terrestre mais aussi fluviale). Enfin, il convient d'aider les petits commerçants, à développer leur activité. Actuellement étranglés par des taux de crédit usuraires, ils bénéficieraient grandement de la mise en place d'une coopérative de microcrédit.

Tout ceci devra être planifié dans un Plan de Développement des Capacités et dans un Plan de développement d'options non agricoles.

7.3.3 Appui au développement agricole

Des mesures d'appui au développement agricole devront être proposées, afin d'aider les PAPs à améliorer leurs rendements, diversifier leur production et retrouver un niveau de production soutenable. Des semences pourront être mises à disposition, de même que du matériel agricole. Le maraîchage devra être encouragé, de même que les produits agricoles qui seront ensuite transformés par la ZES, afin d'assurer des débouchés immédiats. Etant donné l'importance des systèmes communautaires et collectifs dans la région, un système de production de type coopérative est tout à fait envisageable, mettant en commun main d'œuvre, efforts et attribution des surplus à travers une gestion communautaire pour les



personnes réinstallées. La présence sur la durée d'au moins un agronome expérimenté sera indispensable.

7.3.4 Appui aux pêcheurs

La pêche est une activité importante dans la zone, pratiquée par la plupart des foyers, mais elle ne constitue pas l'activité de subsistance unique des PAPs. Pourtant, le fleuve offre un potentiel de pêche important. C'est pourquoi le Projet devra mettre en place des actions d'appui aux pêcheurs réinstallés : création d'une association de pêcheurs, atelier de développement des capacités, mise à disposition de matériel de pêche, appui à la transformation et à la commercialisation. Idéalement, il serait souhaitable de créer une synergie avec la ZES pour la mise en place d'un atelier de transformation des produits de la pêche, en vue de leur commercialisation sur les marchés locaux et à Kinshasa.

Par ailleurs, la zone de réinstallation devra absolument être située à proximité du fleuve, à une distance parcourable à pied, afin de ne pas pénaliser les pêcheurs.

Il conviendra d'étudier à l'avance la faisabilité d'un développement de la pisciculture par étangs. Dans le cas où la zone de réinstallation le permet, la création d'étangs piscicoles et la formation à leur gestion devra être prévu et réservée en priorité à ceux qui possédaient des étangs dans la ZES.

7.3.5 Appui aux éleveurs

L'élevage porcin et le petit élevage de volailles sont des activités importantes dans la zone, qui fournissent des moyens d'existence ou des compléments alimentaires importants. Le Projet devra proposer aux PAPs qui le souhaitent un appui au développement de l'élevage, en termes de développement des capacités, suivi d'un spécialiste et aide en matière de santé animale.



8. SITE DE REINSTALLATION

8.1 Comparaison entre trois sites potentiels

Le Consultant a visité trois sites potentiels de réinstallation afin de pouvoir comparer plusieurs options. Le premier site, Bombala, a été proposé par un député et un chef coutumier ; le second, juste au-dessus de la sous-station SNEL, fut proposé par les habitants du camp Maes ; et le troisième (surnommé temporairement « Saint Hubert ») était prospecté par la CAZES.

8.1.1 Site de Bombala

La figure ci-dessous représente la position géographique et la piste d'accès (en bleu) au site de Bombala.

Fig. 8. Position géographique et accès au site de Bombala



Source de l'image : Google Earth

Il est situé à 9,5 km à vol d'oiseau de la SOSIDER et à 5,7 km par véhicule depuis la maison communale du bourgmestre à Maluku centre, soit environ 20 mn de trajet en véhicule tout-terrain, hormis les arrêts au « péage » de la concession privée « Port Madiko » et au camp militaire pour le contrôle d'identité. L'accès est difficile ; à proximité du site, la piste se convertit en un sentier étroit. Entre la cité et le camp Militaire, la zone est densément peuplée. Puis l'on aborde une série de concessions privées appartenant à de hauts dignitaires.

Le site de Bombala est une concession privée dont le propriétaire présumé est M. Kema Lilo. D'une taille de 309 ha, le domaine fut jadis mis en valeur et exploité en partenariat avec l'Etat Congolais. Un conflit foncier opposait l'intéressé au Ministère de la Jeunesse ; il conviendra de procéder aux enquêtes foncières de rigueur le cas échéant. L'agronome du domaine assure que des champs cultivés à l'aide d'un tracteur moderne produisaient avec



un excellent rendement, des étangs fournissaient une production piscicole, et l'on trouvait également des palmiers à huile. Des vestiges de ces éléments peuvent être observés sur le site. De toute évidence, la terre y est fertile. L'accès direct au fleuve sur toute la longueur est également un atout important, notamment la plage de sable permettant l'embarquement et le débarquement de bateaux. On y trouve également de l'eau superficielle (ruisseau, sources, étangs). Par ailleurs, le site est d'une grande beauté et propice aux activités récréatives et touristiques du bord du fleuve. Toutefois, il est loin de la cité et de ses infrastructures et services publics : électricité, écoles, centres de santé. Par ailleurs, l'accès est très malaisé. En conséquence, s'il est envisageable d'urbaniser ce site, ce ne peut être qu'à la condition d'améliorer la route d'accès, ce qui serait extrêmement coûteux. La construction d'infrastructures neuves ou la connexion au réseau électrique de Maluku serait également d'un coût très élevé.





8.1.2 Colline dite de « Saint Hubert »

Ce site est situé à environ 1800 m du fleuve à vol d'oiseau et 2300 m de l'usine SOSIDER (voir images satellite ci-dessous). L'accès à la colline est aisé et se fait par la route, juste en face du « camp SOSIDER » qui appartient administrativement au quartier de Manguenguengue. Le point le plus bas se trouve à environ 500 m d'altitude, soit près de 230 m d'altitude au-dessus du fleuve. Ceci constituerait probablement une contrainte pour les pêcheurs et piroguiers. La colline est très pentue jusqu'à son sommet où se trouve une zone plus plane. Toutefois, celle-ci est majoritairement occupée par des champs de manioc de variété dite « caoutchouc » utilisée seulement pour produire du « pondu » (feuilles). Par ailleurs, le site est partiellement borné. Il semblerait que les terrains aient été vendus par les chefs coutumiers (*mfumu*) et qu'ils soient désormais en partie exploités. Ainsi, les terrains les plus planes sont déjà mis en valeur, contrairement aux terrains les plus pentus. Ce site présente l'avantage d'être très accessible par la route, qu'il pourrait constituer le prolongement du camp SOSIDER et qu'il n'est pas trop éloigné des zones urbanisées et des services (il serait facilement doté en électricité par exemple). Toutefois, il n'est pas proche du fleuve et se trouve à plus de 5 km d'Inkiene ; il est très escarpé excepté les zones situées au sommet de la colline et qui sont occupées.

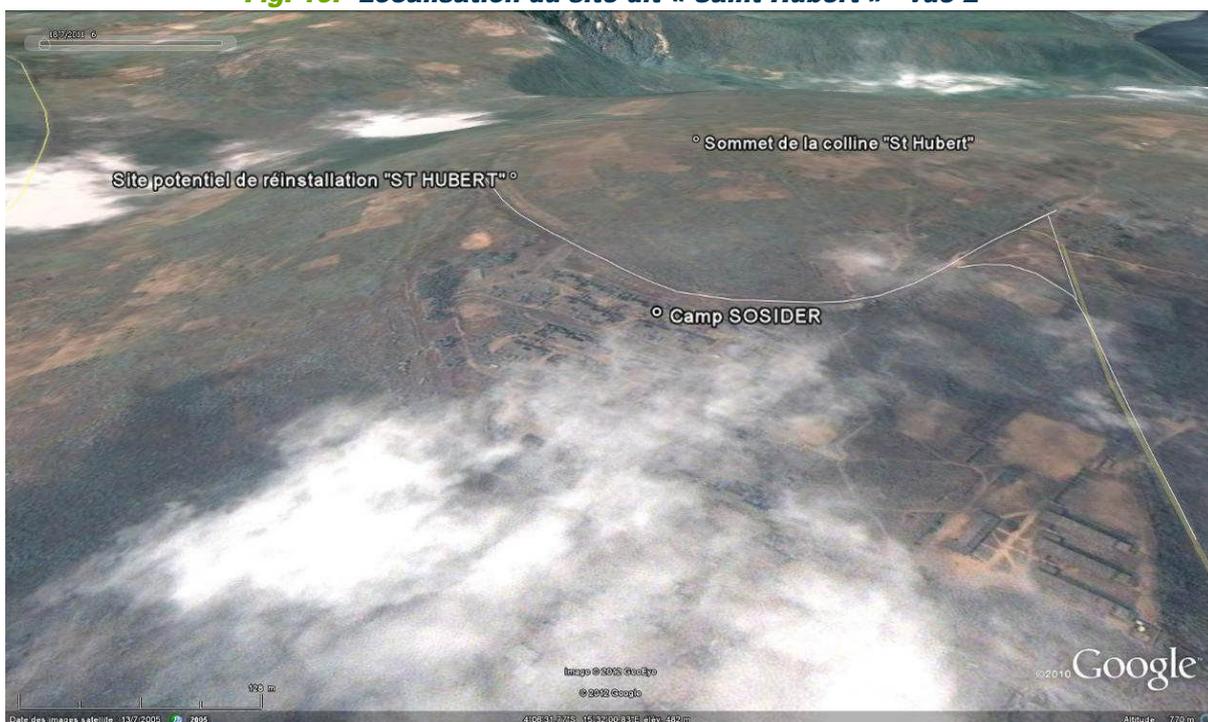
Fig. 9. Localisation du site dit « Saint Hubert » - vue 1



Source de l'image : Google Earth



Fig. 10. Localisation du site dit « Saint Hubert » - vue 2



Source de l'image : Google Earth





8.1.3 Colline située au-dessus de la ZES

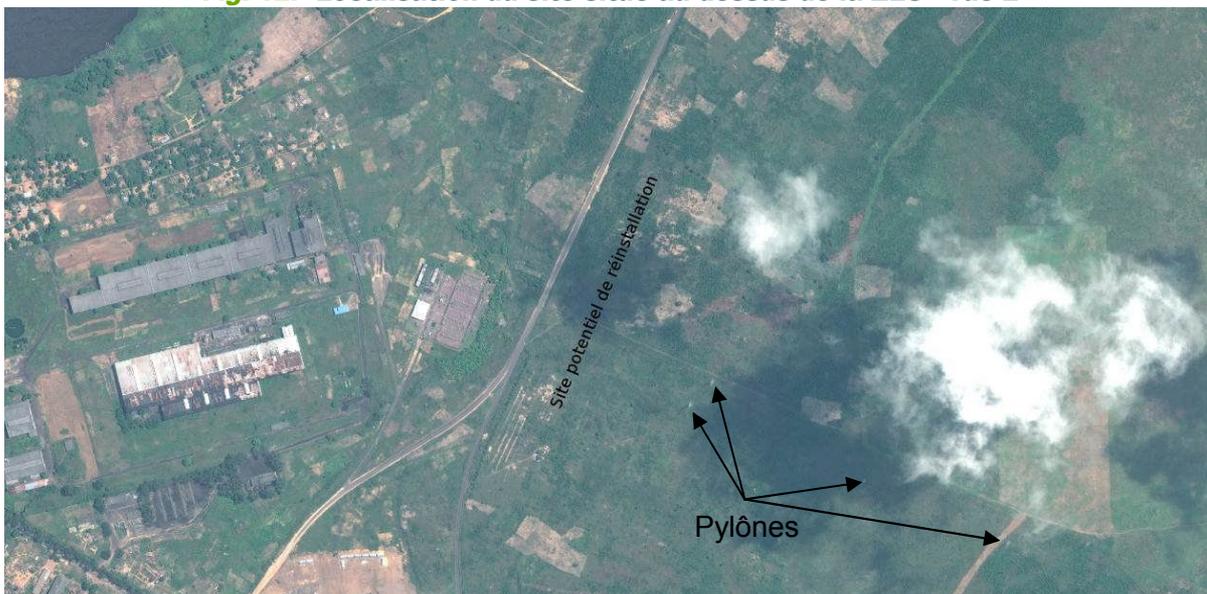
Du point de vue de la position géographique, il s'agit du site le plus favorable : à moins d'un km du fleuve à vol d'oiseau, immédiatement au-dessus de la ZES et de la sous-station SNEL (voir images ci-dessous), au bord de la route asphaltée de Maluku, et à quelques centaines de mètres à peine des zones d'habitation initiales des PAPs, ce qui aurait pour grand avantage de ne pas les couper de leurs réseaux sociaux, économiques et culturels d'origine. Le point le plus bas est à environ 350 m d'altitude, soit seulement 80 m au-dessus du fleuve. Le bas de la colline a une déclivité relativement faible, contrairement aux zones plus proches du sommet.

Fig. 11. Localisation du site situé au-dessus de la ZES - vue 1



Source de l'image : Google Earth

Fig. 12. Localisation du site situé au-dessus de la ZES - vue 2



Source de l'image : Spotimage



Une des contraintes de ce site est la présence de la ligne électrique à haute tension, dont les pylônes sont repérables sur l'image ci-dessus. Le bruit de la sous-station SNEL est clairement perceptible à proximité de celle-ci. Une zone de sécurité de 50 mètres de part et d'autres devra être respectée. Par ailleurs, une partie du site semble préparée pour l'agriculture, et certains espaces sont visiblement prévus pour un lotissement futur ; il conviendra d'acquérir ces terrains auprès des propriétaires actuels.



VUE DU SITE (AU FOND) DEPUIS LA FUTURE ZES



ROUTE D'ACCES BORDANT LA ZES



INTERSECTION DES ROUTES



SITE POTENTIEL DE RÉINSTALLATION



SITE POTENTIEL DE RÉINSTALLATION



SITE POTENTIEL DE RÉINSTALLATION



SITE POTENTIEL DE RÉINSTALLATION



SITE POTENTIEL DE RÉINSTALLATION



8.1.4 Comparaison des avantages et inconvénients de chaque site

Le tableau ci-dessous présente les avantages et inconvénients des trois sites considérés. Ce diagnostic préliminaire devra être affiné lors de la conception détaillée du site, en premier lieu par des tests géotechniques, études des aléas naturels et études parcellaires.

Sous réserve d'absence d'aléas naturels, de contraintes à l'urbanisation et l'aménagement et de facilité d'acquisition, le Consultant considère que le site situé juste au-dessus de la ZES serait, en première analyse, le plus favorable, essentiellement en raison de sa position géographique : proximité aux zones initiales, à la ZES, au fleuve, à la cité, aux services publics, route asphaltée, etc. Le fait que le site de « St Hubert » se trouve à l'intérieur du périmètre du décret est un atout, néanmoins cela ne préjuge pas des droits fonciers existants sur le site. Les échanges lors de la restitution publique du 13 août 2012 ont notamment établi que des problèmes fonciers existaient potentiellement dans les trois sites de réinstallation étudiés. Une concession a été attribuée à la police de Maluku sur le site situé au-dessus de la ZES, mais elle ne dépasse pas 10 ha, ce qui laisse suffisamment d'espace pour la réinstallation.

Tabl. 13 - Estimation préliminaire des avantages et inconvénients de trois sites

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS	SITE DE BOMBALA	COLLINE DE « ST HUBERT »	COLLINE SITUÉE AU-DESSUS DE LA ZES
Proximité au site initial / à la ZES	0	1	3
Fertilité apparente du site	3	1	1
Proximité au fleuve	3	0	2
Proximité aux services publics (écoles, centres de santé) et à la cité	0	1	3
Déclivité	3	1	1
Coûts d'aménagement	0	2	2
Stabilité du sol, contraintes d'aménagement	?	?	?
Accessibilité	0	3	3
Site déjà occupé/aménagé	0	1	2
Nuisances	3	3	1
Note totale (sur 24)	12	13	18

Pour chaque ligne : 0 = mauvais, 1= médiocre, 2= bon, 3 = excellent

8.2 Etudes complémentaires à mener à propos du site

En premier lieu, des études tests géotechniques, études des contraintes à l'aménagement et l'urbanisation, aléas naturels et études parcellaires. Si plusieurs sites s'avèrent aptes à être urbanisées, les PAPs devront être consultées pour le choix définitif. Une fois le site choisi, la conception détaillée devra être confiée à un bureau d'études spécialiste en, urbanisme et aménagement du territoire en Afrique sub-saharienne, et une étude d'impact environnementale et sociale devra être réalisée en parallèle. La conception de la nouvelle urbanisation devra associer étroitement les PAPs, en synergie avec l'équipe de mise en œuvre du PAR. Elle comprendra notamment les actions de préparation du site, l'emplacement et la conception des bâtiments publics et privés, des infrastructures routières, électriques, d'alimentation en eau, d'assainissement, la collecte des déchets, les services publics, les espaces agricoles, arboricoles et horticoles, les espaces verts, etc.



9. CONSULTATION ET PARTICIPATION

9.1 Consultations déjà menées

Une série d'informations et de consultations publiques ont été réalisées entre le mois de mai et le mois d'août 2012 par le Consultant en charge de l'EIES et du PAR :

- Réunion publique avec la population de Maluku à la SOSIDER le 23 juin 2012, en présence des ministres nationaux de l'industrie et des affaires foncières;
- Entretiens qualitatifs semi-directifs approfondis auprès de 33 acteurs-clé de Maluku : représentants des confessions religieuses, membres du secteur médical, chefs coutumiers et leurs collaborateurs, agents et fonctionnaires de l'Etat, élus et leaders politiques, commerçants (représentants des femmes vendeuses de chikwangués, vendeuses de poisson, administrateur du marché de Monaco), représentants de la jeunesse, cadres de la SOSIDER, ONG Vision Mondiale, agent SIFORCO, propriétaires de parcelles (ONG MOACONGO, grands propriétaires).
- Enquête ménage auprès de foyers potentiellement touchés (167 foyers enquêtés au total);
- Restitution publique des résultats de l'Etude d'Impact Environnemental et Social et du Plan d'Action de Réinstallation, le 13 août 2012. Les restitutions seront intégrées dans la version finale de l'EIES et du PAR qui seront modifiés de manière à tenir compte des résultats de celle-ci.

9.2 Consultations, participation et concertations futures

Le cycle de l'EIES et du PAR ainsi que les consultations associées s'achèvent en août 2012. Lors des étapes suivantes, il est crucial de continuer à informer, consulter, faire participer et associer de près les personnes affectées ainsi que leurs représentants et les autorités locales. Le succès d'un processus de participation transversal au PAR et permanent passera notamment par les actions suivantes :

- Constitution d'une équipe sociale expérimentée et connaissant le milieu local ;
- Allocation de ressources et de temps suffisants afin de mener à bien études sociales détaillées complémentaires à celles qui ont été menées jusqu'ici ;
- Dès le début des étapes suivantes, il est indispensable de mettre en place d'une part un « Comité des Personnes Affectées par le Projet » (CPAP) qui constituera une entité de communication permanente entre les PAPs et le Projet, et d'autre part un mécanisme de résolution des griefs (voir chapitre suivant) accessible aux PAPs.
- Des négociations complètes avec les PAPs devront être réalisées jusqu'à signature par chacune d'elle d'un contrat de compensation individuel.
- Des groupes de travail devront être mis en place avec les PAPs concernant la conception détaillée de la zone de réinstallation ainsi que la reconstruction des habitations.
- Une attention particulière devra être accordée aux problématiques de genre, parfois négligées, de même qu'aux personnes vulnérables. Il conviendra de s'assurer que leur voix est entendue et leurs intérêts pris en compte.
- Le libre choix devra être laissé aux PAPs réinstallées concernant les appuis en termes d'options d'amélioration des moyens d'existence.



10. MECANISME DE RESOLUTION DES GRIEFS (MRG)

10.1 Objectifs

L'existence et l'expression de griefs et de plaintes est un élément normal de tout projet comprenant compensation et réinstallation. La mise en place et le fonctionnement d'un mécanisme de résolution des griefs (MRG) fait partie des droits humains fondamentaux des PAPs et entre en conformité avec les normes de la Banque Mondiale et de l'IFC. Des griefs peuvent être exprimés avant, pendant et après la réinstallation et la compensation et peuvent concerner des aspects tels que :

- L'évaluation la délimitation et les caractéristiques de la propriété ;
- Les droits de propriété et d'usage;
- La définition des PAPs et de l'éligibilité ;
- Des désaccords sur les montants et types de compensation ;
- Un manque d'information, la désinformation, la méconnaissance ou l'incompréhension ;
- Des désaccords sur les nouvelles habitations ou nouveaux terrains ;
- Des désaccords sur le site de réinstallation, le calendrier, la mise en œuvre, l'équipement et les services, etc.;
- Un manque d'appui; des délais, coupures de services ou manque de biens ;
- Les difficultés spécifiques de certaines PAPs ;
- Des conflits, le non-respect de droits ;
- Des nuisances ou destructions du fait du Projet, etc ;

Cette liste n'est bien sûr pas exhaustive. La plupart des griefs pourront probablement être résolus par une information complémentaire au plaignant; toutefois, certaines nécessiteront des actions spécifiques et ciblées.

Il s'agit de permettre aux populations d'exprimer formellement leurs préoccupations et oppositions et de trouver des arrangements à l'amiable. Un tel mécanisme est complémentaire aux actions de participation et d'engagement des PAPs au Projet. Il est également extrajudiciaire : des actions légales auprès de l'administration (notables, chefs coutumiers, administration communale, administration provinciale) ou des tribunaux ne pourront être entreprises qu'après tentative infructueuse de résolution des griefs à travers le présent mécanisme.

Les principes de mise en œuvre sont l'écoute bienveillante, la non-discrimination, l'équité, la justice, la recherche de conciliation et de solutions à l'amiable, la transparence, la traçabilité et le traitement de chaque demande.

10.2 Procédures et mise en œuvre

Le mécanisme d'enregistrement et de résolution des griefs devra commencer à fonctionner dès avant la signature des contrats de compensation individuelle et se maintenir jusqu'à la fin de la réinstallation.

Les parties prenantes doivent être informées, par divers moyens adaptés (langue, niveau, moyens de communication) de l'existence de ce mécanisme et doivent savoir comment



l'utiliser en cas de besoin. La procédure pour déposer une plainte doit être simple, gratuite, ouverte à tous, et directement gérée par l'équipe de mise en œuvre du PAR.

Une permanence d'officiers d'enregistrement des griefs devra être proposée à heures fixes dans un bureau près de la ZES (par exemple à Maes ou à la cité de Maluku). Les griefs pourront être transmis soit au cours de ces permanences par voie écrite (lettre, e-mail) ou oralement (ce qui sera probablement la majorité des cas). Les requêtes pourront être individuelles ou passer par l'intermédiaire du Comité des Personnes Affectées par le Projet (CPAP). L'officier de permanence ouvrira une fiche dans une base de données de griefs et examinera son admissibilité. Les critères d'admissibilité doivent être très larges afin d'éviter de rejeter des requêtes valables. Si la requête n'est pas admissible (ne concerne pas le Projet, est aberrante ou hors sujet), les raisons du rejet seront exprimées au plaignant et des conseils ou contacts fournis pour l'orienter. Ces raisons seront consignées et la fiche sera alors fermée. Si la requête est admissible, les officiers rempliront la fiche et transmettront une copie à l'intéressé et au comité local de médiation.

L'équipe en charge de la mise en œuvre du PAR sera responsable de l'enregistrement et du traitement des griefs. Elle mettra en place un comité de médiation à composition mixte : officiers du PAR, chefs coutumiers, représentants du CPAP, autorités morales, ONGs, etc. La composition pourra s'adapter à chaque cas.

Le comité de médiation se réunira régulièrement (au moins une fois par semaine) et examinera les dossiers reçus. Pour chaque cas il vérifiera les sources, la véracité et la légitimité de la plainte par tous les moyens jugés nécessaires : convocation du plaignant, dialogue, concertation, recherche d'éléments additionnels, visites de site, consultation d'informateurs, expertise, confrontation avec d'autres personnes concernées, expertise, intervention d'acteurs extérieurs (autorités administratives ou morales, ONGs...). Un accord avec le plaignant devra être recherché. Dans certains cas, seuls les officiers du PAR seront nécessaires à la résolution du grief; dans d'autres cas (complexité, conflit...), le comité local au complet devra être réuni pour arbitrage.

A la fin du processus, la décision devra être notifiée au plaignant pas plus tard que 30 jours après l'ouverture du dossier. En cas de désaccord, il est possible de réitérer le processus à une reprise. Si un accord avec le plaignant est obtenu, il sera formalisé dans un document signé par toutes les parties concernées.



11. ETAPES DU PROCESSUS DE REINSTALLATION

11.1 Etudes complémentaires à mener dès le début de la mise en œuvre du PAR

L'EIES et le présent PAR ont été réalisées et seront finalisées avant que ne soit totalement achevé le plan directeur de la ZES de Maluku. Des décisions pouvant affecter le PAR doivent encore être confirmées, telles que l'inclusion d'une petite partie supplémentaire du village Maes initialement hors zone d'étude et de Projet. D'autres éléments devront également être complétés ou confirmés, sur la base de ce qui a été réalisé en faisabilité. C'est pourquoi une série d'études complémentaires devront être réalisées dès que possible. Elles correspondent à la phase de conception détaillée du Projet. Le Consultant met d'ores et déjà à la disposition du Maître d'Ouvrage toutes les bases de données et informations en sa possession pour faciliter ces études complémentaires.

11.1.1 Actualisation de la liste des bénéficiaires et de l'enquête ménage

Le recensement des personnes se trouvant hors zone d'étude au moment de l'étude d'impact, ainsi que l'actualisation des données concernant les bénéficiaires identifiés devra être réalisé. En effet, d'une part des modifications dans la situation des enquêtés pourraient avoir eu, et d'autre part certaines PAPs ont refusé d'être enquêtées au moment de l'enquête ménage ou ont pu fournir des informations fausses dans les moments de grande tension.

11.1.2 Mise à jour du recensement et de l'évaluation de la propriété immobilière

L'enquête parcellaire en cours de réalisation par la CAZES doit être menée à son terme. Ses résultats seront comparés avec ceux des recensements des parcelles et de l'évaluation de la propriété en vue de préparer les négociations avec les propriétaires.

Les enquêtes réalisées au cours de l'EIES et du PAR doivent également être complétées et mises à jour. La date butoir d'éligibilité du présent PAR est celle de la fin des enquêtes de terrain, à savoir le 25 juillet 2012. L'actualisation du recensement se fera en présence des propriétaires ou occupants, de géomètres du cadastre et des chefs coutumiers et autorités locales. Chaque propriétaire ou occupant recensé signera une fiche détaillant l'intégralité de ses biens immeubles et une photographie sera prise à cette occasion. La fin de ce processus constituera la nouvelle date butoir d'éligibilité pour la compensation. A ce moment-là, le budget du PAR et notamment de la compensation devra être réévalué et complété.

11.1.3 Conception des Plans d'amélioration des moyens d'existence

La phase de conception détaillée du Projet et d'études complémentaires au PAR devra également produire des plans, en concertation avec les PAPs, leur permettant d'améliorer leurs moyens d'existence : Plan de développement des Capacités, Plan de développement d'options non agricoles, Plan d'appui aux agriculteurs, aux pêcheurs et aux éleveurs (voir section 7.3). Ces plans devront détailler les actions à mener, les étapes, le budget et les responsabilités.

11.2 Finalisation de l'apurement du foncier / versement des indemnités

Une fois l'actualisation des données du recensement réalisée, des propositions de compensation devront être élaborées et présentées aux PAPs : indemnité pour les propriétaires de terres, mesure de bonification communautaire pour les chefs de terre coutumiers, mesures de réinstallation et restauration des moyens d'existence pour les occupants. A la fin des négociations des contrats individuels de compensation et/ou de



réinstallation devront être signées par chacune des PAPs. Le versement de la première tranche des indemnités devra alors avoir lieu (voir 6.4.1.). Le processus d'acquisition des terrains de la future ZES par le Projet pourra prendre fin, sous réserve de dépôts de griefs par les PAPs à ce propos jusqu'à 3 mois après la date butoir.

11.3 Préparation de la zone de réinstallation

Les études de choix du site de réinstallation et de conception détaillée de la nouvelle urbanisation devront être réalisées avant le déplacement effectif : tests géotechniques, études des contraintes à l'aménagement et l'urbanisation, études parcellaire et apurement du foncier dans le site choisi, conception détaillée de l'aménagement du nouveau site, et étude d'impact environnementale et sociale (voir section 8.2). Une fois ces études effectuées, un atelier de restitution devra être organisé avec les PAPs.

11.4 Déplacement effectif et destruction des habitations cédées

Le déplacement effectif devra être supervisé par l'équipe de mise en œuvre du PAR, en accordant une assistance spéciale aux personnes vulnérables. Un appui en matière de transport pourra être fourni. Les habitations cédées par les PAPs seront alors détruites.

11.5 Actions d'amélioration des moyens d'existence

Lorsque le déplacement des PAPs est réalisé, la mise en œuvre des Plans d'amélioration des moyens d'existence conçus précédemment (voir 11.1.3.) devra être réalisée par les équipes de mise en œuvre du PAR. Cela permettra aux PAPs de retrouver un niveau de vie au moins équivalent à celui qu'ils avaient avant – l'objectif étant l'amélioration et non la simple reproduction de la qualité de vie. Par ailleurs, les indemnités permettant d'assurer la période de transition devront être versées.

11.6 Suivi et évaluation

Un Plan de Suivi et d'Évaluation devra être conçu et mis en œuvre. Le suivi vérifie que la compensation se fait conformément aux plans définis à l'avance, essentiellement le PAR et sous-plans associés. Le suivi physique vérifiera si les actions prévues dans le PAR se sont déroulées, et si elles sont conformes au calendrier. Le suivi financier vérifiera que l'exécution budgétaire est conforme aux prévisions. L'Évaluation vérifiera régulièrement que la réinstallation se fait en conformité avec les meilleures pratiques en la matière, notamment les politiques opérationnelles de la Banque Mondiale.

L'élaboration et l'exécution du Plan de Suivi et d'Évaluation sont de la responsabilité des officiers en charge de la réinstallation. Le plan de suivi et d'évaluation comprend :

- les étapes importantes du suivi et de l'évaluation, y compris la fréquence des audits;
- les indicateurs de suivi et d'évaluation, y compris la source d'information, le mécanisme et la fréquence de collecte des données ;
- le processus d'audit ;
- les ressources nécessaires (y compris humaines) au suivi et à l'évaluation; et
- les ressources nécessaires (y compris humaines) à la mise en place d'action correctrices si besoin est.

Plusieurs indicateurs peuvent être utilisés pour mesurer les impacts des activités de réinstallation et de compensation. Les indicateurs d'évaluation permettent de mesurer les conditions physiques et socio-économiques des personnes réinstallées et de déterminer et



guider les améliorations à apporter à leur bien-être. Les indicateurs de l'évaluation peuvent notamment porter sur :

- L'utilisation de la terre et les usages des sols avant et après la réinstallation ;
- L'accès aux autres ressources naturelles avant et après ;
- Les conditions d'habitation avant et après ;
- Le niveau de revenus, l'emploi et le chômage avant et après ;
- Le niveau de participation dans les activités du Projet avant et après ;
- L'accès à l'éducation, à la santé, et à l'eau potable avant et après ;
- La conflictivité inter- et intrafamiliale avant et après la réinstallation ;
- Le moral des personnes réinstallées.

Les informations correspondant à ces indicateurs sont collectées à intervalles réguliers (par exemple tous les trimestres ou semestres selon les circonstances et les besoins) et comparées sur toute la durée du projet. Par ailleurs, un audit devra être réalisé par des experts externes au Projet. L'audit externe :

- vérifie les résultats du suivi interne assuré par l'équipe du projet ;
- détermine si les objectifs de la réinstallation sont atteints, notamment si les conditions de vie sont restaurées ou améliorées ;
- détermine l'efficacité, l'impact et la durabilité de la réinstallation ;
- en tire des leçons pour les activités futures de réinstallation et recommande des actions correctives.

Une fois que la compensation et la réinstallation sont officiellement terminées, une évaluation ex-post devra être effectuée par un ou plusieurs experts hautement qualifiés, quelques années après celle-ci, afin d'évaluer de manière globale la durabilité et soutenabilité du processus de réinstallation, l'efficacité de la compensation et du déplacement, l'accès à la terre et aux ressources naturelles, l'accès aux services de base, ainsi que l'état général physique et mental des populations réinstallées.



12. RESPONSABILITES ORGANISATIONNELLES

Les principaux acteurs du Projet lui-même sont le gouvernement, les bailleurs de fonds et l'organisation ou les organisations en charge de la construction et de l'exploitation de la ZES, les équipes spécifiques de mise en œuvre du Plan d'Action de Réinstallation, ainsi que les entreprises sous-traitantes. A défaut d'informations définitives, on considèrera que la mise en œuvre de la ZES sera pilotée par l'Autorité de Régulation de la ZES (AZES). Celle-ci devra se doter d'une cellule environnementale et sociale (CES) assurant le suivi environnemental et social de la ZES. Cette CES sera chargée de gérer tous les aspects environnementaux et sociaux du projet, et en particulier l'exécution du Plan de Gestion Environnementale et Sociale (suivi des sites et des travaux, respect des exigences et spécifications par les entrepreneurs, etc.) ainsi que l'exécution du Plan d'Action de Réinstallation (PAR). Pour ce dernier, un sous-traitant hautement qualifié devra être choisi par appel d'offres. Celui-ci constituera une équipe spécifique rendant des comptes au CES et aux autres parties prenantes du Projet.

La CES devra être composée d'experts en évaluation environnementale et sociale ; l'équipe en charge du PAR devra être composée d'experts en sociologie, anthropologie, économie et socio-économie / évaluation de la propriété, agronomie, environnement, SIG et communication sociale.



13. ESTIMATION PRELIMINAIRE DU BUDGET

Ce budget est une évaluation préliminaire des coûts de compensation et réinstallation sur la base des études socio-économiques réalisées par le Consultant et du périmètre de la ZES retenu à ce jour. Il devra être affiné au cours de la phase d'études complémentaires exposées en section 11.1.

13.1 Budget par composante

13.1.1 Fermes, plantations et grandes propriétés

Les chiffres suivants ont été produits par le recensement et l'évaluation de la propriété réalisés sur le terrain par l'Expert foncier international d'Artelia. Il s'agit de montants approximatifs maximaux calculés selon deux types de paramètres :

- la valeur de marché national des concessions titrées : l'indice général du coût du bâtiment issu du barème de 1995, corrigé des tendances actuelles du marché immobilier dans la zone, donnerait une valeur de 10 à 15 US\$ par m² de terrain non bâti. Etant donné la situation stratégique de la ZES (proximité au fleuve, à la route asphaltée, aux infrastructures et à la cité), la valeur de 15 US\$ / m² est retenue. Pour ce calcul on considère une surface totale éligible de 38,8 ha. Ceci couvrirait tous les types de terrains, y compris les surfaces cultivées (maraîchage, manioc...), les étangs et autres types de mises en valeur hors édifications. Ce tarif et la surface totale éligible doivent être comparés aux résultats de l'enquête cadastrale actuellement en cours.
- une évaluation de la valeur de chacun des bâtiments recensés et mesurés, en fonction de la superficie en m², des matériaux de construction, du degré de finition et d'un coefficient de vétusté.

Il est important de considérer que la surface éligible de 38,8 ha et le barème de 15 US\$ par m² constituent des valeurs maximales afin d'estimer l'enveloppe budgétaire la plus large possible. Ce budget maximal de 6,4 millions de dollars sera revu à la baisse suite aux conclusions qu'émettra prochainement la commission des affaires foncières. Les surfaces éligibles seront revues à la baisse et le barème sera pondéré en fonction de la durée restante de la concession.

Tabl. 14 - Estimation de la valeur vénale des fermes, plantations et grandes propriétés

	NOMBRE DE FERMES, PLANTATIONS ET GRANDES PROPRIETES	SUPERFICIE OCCUPEE (HA)	SURFACE BÂTIE (M2)	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE DES TERRAINS (CULTURES, BATIMENTS, ETC.) HORS ARBRES, US\$
MAES	24	34,4	1977	5200000
INKIENE	5	3,2	69	510000
YAYE	5	1,1	740	180000
TOTAL	34	38,8	2786	5890000
Provision pour valeurs non recensées (calcul de proportionnalité)	3	?	?	519706
TOTAL ESTIMATION VALEUR FERMES, PLANTATIONS, GRANDES PROPRIETES				6400000



13.1.2 Compensation pour les autres terrains cultivés

Le calcul ci-dessous concerne la valeur des terrains cultivés extensivement par agriculture rotative sur brûlis et se base sur les hypothèses suivantes :

- la superficie indemnisable est d'environ 76 ha (surface totale approximative) – 39 ha déjà comptabilisées /2 (pour tenir compte de la jachère), soit environ 20 ha.
- Le rendement d'une culture de manioc étant d'environ 3 t de cossettes (10 t de tubercules bruts) par ha par an, et sachant qu'un sac d'environ 50 kg de cossettes est vendu localement à environ 45 000 francs congolais (50 US\$), ce qui revient à dire qu'une tonne de manioc vaut environ 1000 US\$, on peut estimer la valeur d'une production d'un ha à environ 3000 US\$, sur une durée d'un an et demi, soit aux alentours de 2000 US\$ par an. Afin de tenir compte de prix de vente qui peuvent être supérieurs, étant donné la multiplicité des récoltes (igname, patate douce, arachide, légumineuses, etc.), bien qu'aux rendements plus faibles que le manioc, on se basera sur une valeur arrondie à 3000 US\$ par ha par an.
- Le coût d'indemnisation à l'ha est calculé en se basant sur un taux d'actualisation de 12% par an sur une valeur infinie, ce qui équivaut à multiplier la valeur de la production actuelle par 9,33.
- En se basant sur ces calculs et en ajoutant une légère provision pour les nuisances et servitudes, on obtient un tarif de compensation d'environ 30 000 US\$ par ha.

Tabl. 15 - Estimation de budget de compensation pour les autres terrains cultivés

	SUPERFICIE	COÛT À L'HA	COÛT TOTAL
Compensation pour autres terrains cultivés (moitié du total des surfaces de mosaïque culture-jachère restantes. Base équivalent manioc)	20	30000	600000

13.1.3 Coût des habitations des zones denses de MAES et d'Inkiene

Le calcul ci-dessous se base sur le coût de remplacement neuf d'une habitation de bonne qualité (100 US\$ par m²) de 70 m² par foyer.

Tabl. 16 - Estimation du coût des habitations des zones denses (Maes et Inkiene)

NOMBRE D'HABITATIONS	COÛT DU M ²	NOMBRE DE M ² PAR MAISON	COÛT D'UNE MAISON	TOTAL INDEMNISATION OU RECONSTRUCTION HABITATIONS
80	100	70	7000	450 000



13.1.4 Indemnisations pour les arbres productifs

Les tarifs unitaires ci-dessous correspondent aux prix du marché en RDC. Les quantités sont évaluées approximativement d'après les recensements effectués puis arrondies.

Tabl. 17 - Estimation de la valeur d'indemnisation des arbres productifs

	MANGUIERS	PALMIERS	AVOCATIERS
Nombre d'arbres	600	1500	500
Coût unitaire	250	250	350
Sous-total	150000	375000	175000
Provision pour papayers, bananiers, safoutiers non recensés	100000		
Total	800000		

13.1.5 Bonification, déplacement et transition

La mesure de bonification communautaire s'applique aux zones de départ et correspondent à l'issue des négociations avec les chefs coutumiers Ayants droits. Il peut s'agir de la construction d'une infrastructure collective telle qu'un terrain de football équipé par exemple. Elle est évaluée à 50 000 US\$ environ.

Les tableaux suivants détaillent les coûts estimés du déplacement et de l'aide pendant la période de transition – premiers mois suivant le déplacement physique où les moyens d'existence ne sont pas encore entièrement recouverts.

Tabl. 18 - Coût des allocations de départ, déplacement et au cours de la transition

ALLOCATION DE DÉPART LOCATAIRES		
Nombre de foyers	Indemnisation par foyer	Total
80	350	28000

Assistance au déplacement et aux personnes vulnérables	50 000
---	---------------

	COÛT JOURNALIER	NOMBRE DE PAPS	NOMBRE DE JOURS	COÛT TOTAL
Provision pour appui pendant la période de transition	5	500	180	450000



13.1.6 Coût des études préparatoires

Le tableau ci-dessous estime les coûts des études préparatoires à la mise en oeuvre de la réinstallation.

Tabl. 19 - Estimation des coûts pour les études préparatoires

ETUDES PRÉPARATOIRES	
Mise à jour des recensements, actualisation des listes de bénéficiaires, Conception des Plans d'amélioration des moyens d'existence	200000
études préparatoires (géotechniques, etc.) et conception détaillée de la zone de réinstallation	150000
EIES de la zone de réinstallation	100000
Total	450 000

13.1.7 Equipement du site de réinstallation

Le tableau ci-dessous propose une estimation des coûts d'équipement de la zone de réinstallation. Etant donné qu'il s'agit d'un projet d'équipement en services publics et de développement d'une nouvelle urbanisation, le Consultant assume que l'Etat participera directement à la préparation et l'habilitation du site ainsi qu'aux voies d'accès, à l'électrification et à la fourniture en AEP.

Tabl. 20 - Estimation des coûts d'équipement du site de réinstallation

EQUIPEMENT DU SITE DE REINSTALLATION	
Préparation et habilitation du site	Participation de l'Etat
1 terrain de sport	30000
Ecole	50000
centre de santé	100000
AEP	Participation de l'Etat
Electrification	Participation de l'Etat
Voies d'accès	Participation de l'Etat
TOTAL	180000



13.1.8 Coûts d'amélioration des moyens d'existence

Les coûts des actions de développement des capacités et autres appuis à l'amélioration des moyens d'existence des PAPs sont estimés ci-dessous.

Tabl. 21 - Estimation du coût des actions d'amélioration des moyens d'existence

AMÉLIORATION DES MOYENS D'EXISTENCE	
Mise en œuvre Plan de Développement des capacités	50000
Appui aux pêcheurs	50000
Appui aux agriculteurs	50000
Appui aux éleveurs	50000
Options non agricoles	50000
Total	250000

13.1.9 Coût de la gestion du projet

Les coûts de gestion du projet, sur une durée estimée à 3 ans, sont présentés ci-dessous.

Tabl. 22 - Coûts de gestion du projet

GESTION DE PROJET (3 ANS)	
Gestion de projet et mobilisation de l'équipe du PAR, y compris les consultations publiques et le développement des capacités	200000
Frais matériels et logistiques (véhicule, bureau, matériel, communication)	90000
Fonctionnement mécanisme de résolution des griefs	50000
Suivi et évaluation	60 000
Total	400000



13.2 Budget total récapitulatif

Le résumé du budget se présente comme suit.

Tabl. 23 - Récapitulatif du budget total de réinstallation et compensation

TOTAUX GENERAUX - COMPENSATION ET REINSTALLATION (US\$, VALEUR AOUT 2012)	
Estimation valeur fermes, plantations, grandes propriétés	6400000 (1)
Compensation autres terrains cultivés	600000
Compensation Habitations zones denses	450000
Compensation arbres productifs	800000
Mesure de bonification communautaire zone de départ	50000
Allocation de départ locataires	28000
Assistance au déplacement et personnes vulnérables	50000
Appui pendant période de transition	450000
Etudes préparatoires	450000
Equipement du site de réinstallation	180000
Amélioration des moyens d'existence	250000
Gestion de projet	400000
Sous-total	10108000
Provision pour incertitudes et imprévus:5%	505400
Total tous frais compensation et réinstallation	10600000

(1) Ce budget maximal de 6,4 millions de dollars sera revu à la baisse suite aux conclusions qu'émettra prochainement la commission des affaires foncières. Les surfaces éligibles seront revues à la baisse et le barème sera pondéré en fonction de la durée restante de la concession.

Le budget total de la compensation et de la réinstallation s'élèverait à **10,6 millions de dollars**. La plus grande partie du budget correspond aux indemnités des grandes propriétés du bord du fleuve, des fermes porcines, plantations, parcelles de maraîchage soigneusement aménagées, étangs, et autres éléments situés dans les espaces peu denses de la zone. Si l'on ne tient pas compte de ces montants, qui seront véritablement précisés à la suite de l'enquête foncière réalisée par la CAZES, et que l'on ramène le budget aux personnes effectivement réinstallées (58 foyers de 545 personnes), la somme totale s'élève à 3,7 millions de dollars, soit 6800 dollars par personne réinstallée, ce qui correspond aux ordres de grandeur de coûts de réinstallation similaires en zone péri-urbaine dans la région⁵ ou dans des pays comparables.

⁵ Par exemple, le PAR du Programme d'Urgence de Réhabilitation Urbaine et Sociale (PURUS) en RDC proposait en 2011 une indemnité d'environ 5400 US\$ par PAP, avec nettement moins d'arbres et de surfaces cultivées affectées.



14. LISTE DES ABREVIATIONS ET ACRONYMES

AEP	Alimentation en Eau Potable
BP	Bonnes Pratiques
CAZES	Cellule d'Appui au Projet des Zones Economiques Spéciales
CES	Cellule Environnementale et Sociale
CPAP	Comité des Personnes Affectées par le Projet
EIES	Etude d'Impact Environnemental et Social
GPS	Global Positioning System
Ha	Hectare
IFC	Société Financière Internationale
Km	Kilomètre
M	Mètre
M ²	Mètre carré
MRG	Mécanisme de résolution des griefs
ONG	Organisation non-gouvernementale
OP/PO	Operational Policy / Politique Opérationnelle
PAP	Personne Affectée par le Projet / Person Affected by the Project
PAR	Plan d'Action de Réinstallation
RAP	Resettlement Action Plan
RDC	République Démocratique du Congo
SEZ	Special Economic Zone
SIG	Système d'Information Géographique
SNEL	Société Nationale d'Electricité
SP	Standard de Performance
US\$	Dollar Etats-Unien
ZES	Zone Economique Spéciale
ZI	Zone Industrielle