

La sécurisation foncière en Afrique :

Fragile équilibre entre
sécurité alimentaire et
urbanisation

20 octobre 2020



1



Adoptés lors de l'Assemblée générale de l'ONU à New York du 25 au 27 Septembre 2015.

Objectifs de développement durable

Contrairement aux Objectifs du millénaire qui étaient muets sur les questions foncières, les ODD leur accordent une grande importance:

1.4 D'ici 2030, faire en sorte que tous les hommes et femmes, en particulier les pauvres et les plus vulnérables, aient un accès égal aux ressources économiques, ainsi qu'aux services de base, **et à la propriété et au contrôle de la terre et diverses formes de tenure** [...]

Estimation actuelle: 25-30% à l'échelle mondiale et 1-10% dans plusieurs pays africains

2.3 D'ici 2030, doubler la production agricole et les revenus des petits producteurs, en particulier les femmes, les autochtones, les fermes familiales, les pêcheurs, notamment **par un accès sûr et équitable à la terre**. [...]

5.a Entreprendre les réformes permettant de donner aux femmes des droits égaux aux ressources économiques, **tout comme l'accès à la propriété foncière et au contrôle de la terre et diverses formes de tenure**[...]

Estimation actuelle: 2-3% des droits fonciers sont détenus par des femmes.

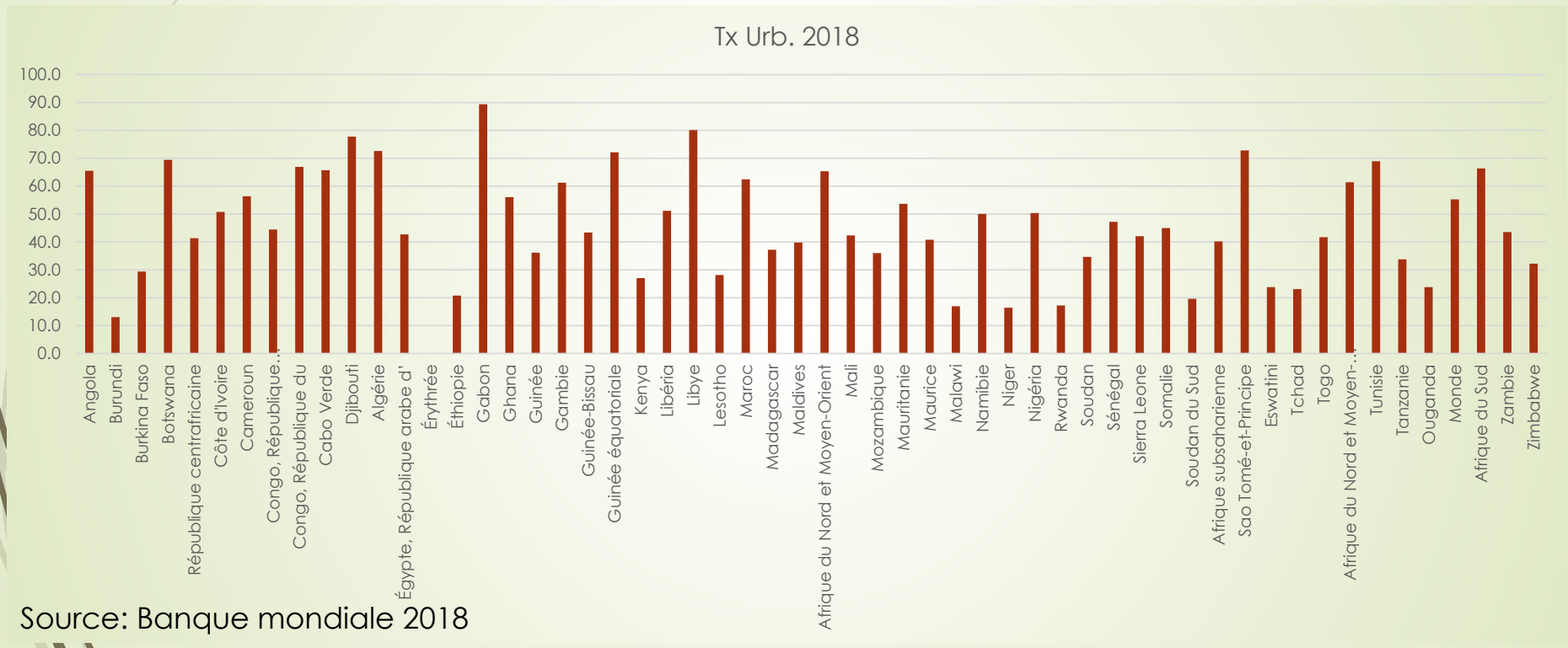
Sécurisation foncière en Afrique: Les enjeux

- **Accroissement de la population**
 - D'ici 2050, la population en Afrique doublera
 - Défis:
 - D'une part: Nourir la population en croissance;
 - Besoin de terres agricoles
 - D'autre part: Loger convenablement la population
 - Besoin de terres pour l'habitation
- **Compétition pour l'accès à la terre**
 - Pression foncière, particulièrement en zone périurbaine



Sécurisation foncière en Afrique: Les enjeux

► Urbanisation



Sécurisation foncière en Afrique: Les défis

► Urbanisation

- Gabon: près de 90%
 - Libreville: Plus de 80% d'occupation informelle
- Burkina Faso
 - Ouagadougou: 3M habitants en 2019, croissance annuelle de 7,2%, l'un des taux les plus élevés au monde;
 - Bobo-Dioulasso, 2e ville du pays: croissance de 11% par an.



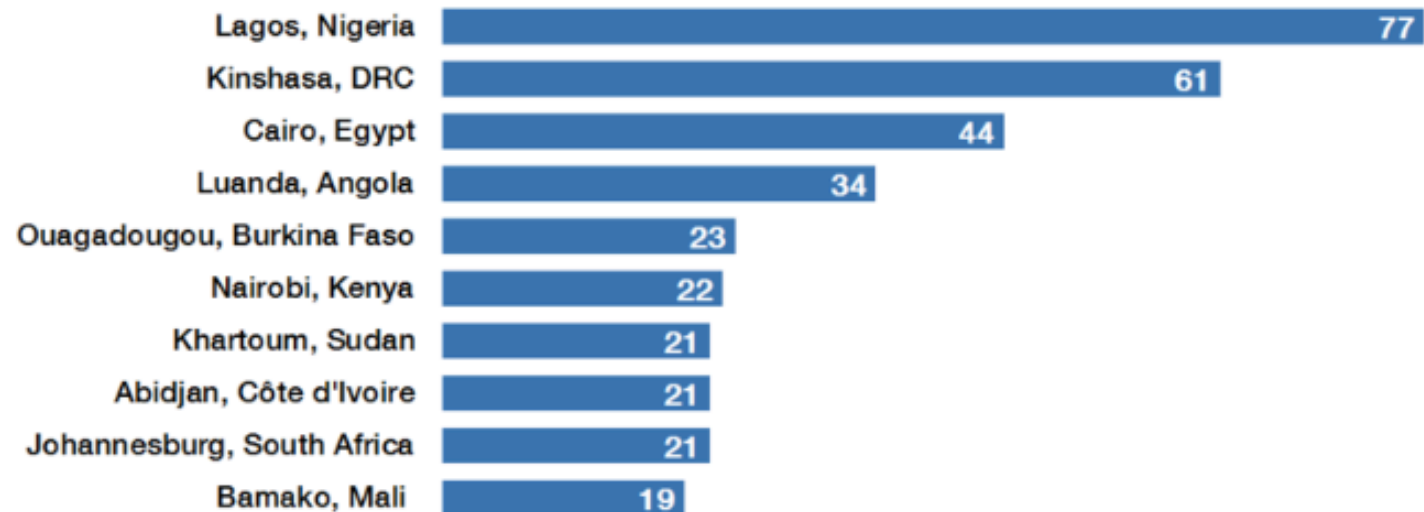
© D.Roberge 2019 Banlieue de Libreville, Gabon

Sécurisation foncière en Afrique: Les défis

► Urbanisation

These are Africa's fastest-growing cities

Population growth per hour, 2010-2030

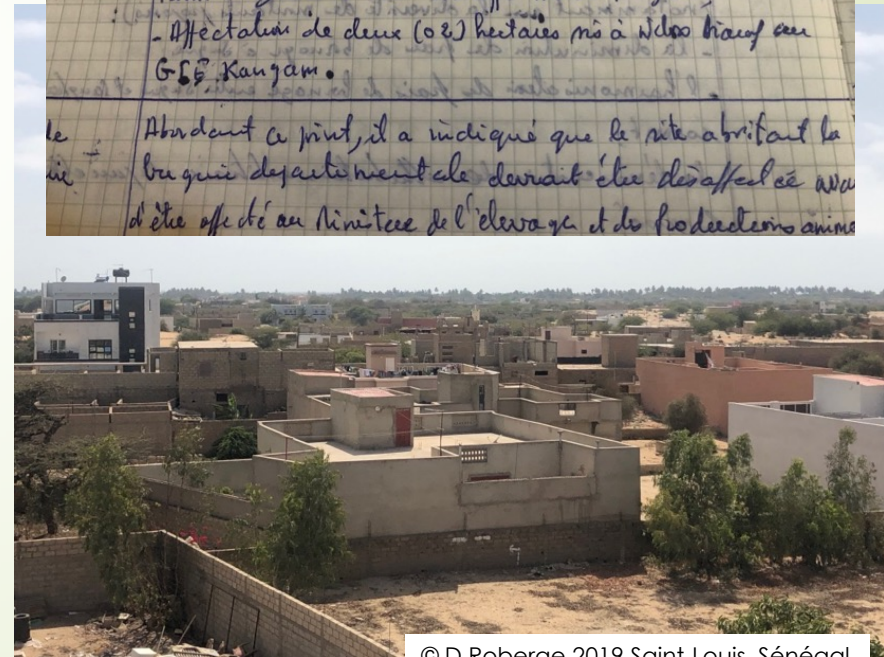
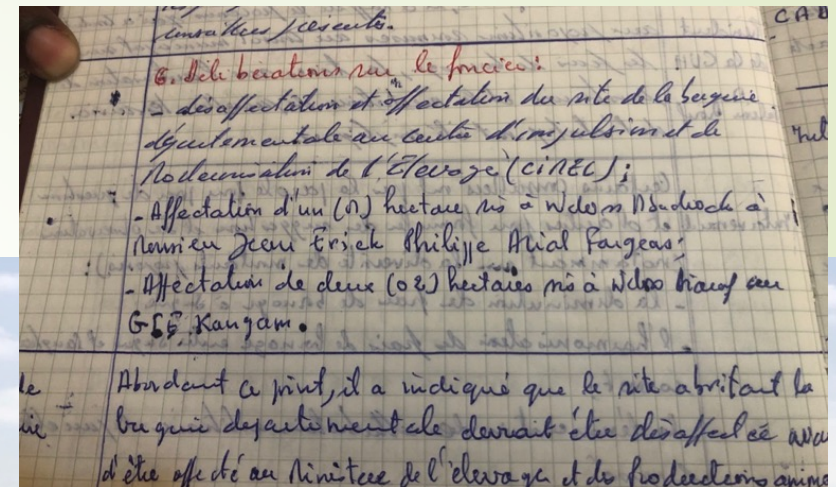


Source: UN World Urbanization Prospects, 2014

Sécurisation foncière en Afrique: Les défis

► Urbanisation

- Défi pour les autorités locales incapables de suivre le rythme de croissance
 - Dépourvues d'outils de gestion
 - Développement anarchique
 - Infrastructures déficientes, voire inexistantes dans plusieurs secteurs
 - Informalité: augmentation la vulnérabilité face aux catastrophes naturelles et aux risques d'éviction forcée



Sécurisation foncière en Afrique:

Les défis

Urbanisation

- Une gestion foncière à l'aveugle.
- Certains maires ont bricolent des cadastres artisanaux
 - Besoin d'un portrait de la situation foncière
 - "On a trop mesuré avec les yeux"



Sécurisation foncière en Afrique: Les enjeux

- **Sécuriser les droits fonciers des hommes et des femmes**
- Litiges fonciers souvent la source de graves conflits à petite et grande échelle



Sécurisation foncière en Afrique: Les enjeux

- **Sécuriser les droits fonciers des hommes et des femmes**
- Défi: Rendre la sécurisation foncière accessible maintenant
 - Simplifier les procédures;
 - Réduire le nombre d'intervenants, le nombre d'étapes qui ont une valeur ajoutée;
 - Revoir les rôles et responsabilités entre les services fonciers et les géomètres privés;
 - Éliminer la compétition des services fonciers avec les géomètres privés.

Table: Reported average costs per parcel: selection of countries in Africa and outside Africa

Pays	Unité	Coût	Année
AFRICA			
Ethiopia	US\$/parcel	5	2017 (SLMP2)
Ethiopia	US\$/parcel	11	2017 (LIFT)
Madagascar	US\$/parcel	28	2006
Côte d'Ivoire	US\$/parcel	421 to 1,370	2017
Rwanda	US\$/parcel	6	2012
Tanzania	US\$/certificate	22.09	2008
Zambia	US\$/parcel	20	2017
Madagascar		22.50	2018
OUTSIDE AFRICA			
Armenia	US\$/parcel	13.35	2007
Kirghizstan	US\$/parcel	10.55	2007
Moldavia	US\$/parcel	46.41	2007
Indonesia	US\$/parcel	16.30	2007
Thailand	US\$/parcel	26.76	2007
El Salvador	US\$/parcel	29.74	2007
Peru (Urbain)	US\$/parcel	12.68	2007
Peru (Rural)	US\$/parcel	55.69	2007

Sécurisation foncière en Afrique: Les enjeux



- **Sécuriser les droits fonciers des hommes et des femmes**
- **Fédération internationale des géomètres: Solutions sur mesure (Fit-For-Purpose)**
 - Flexible dans le captage de données;
 - Inclusif: tous les types de tenure;
 - Participative, abordable, fiable, réalisable dans un délai court;
 - Évolutive.



Quel type de cadastre?

- Éviter de mettre en place un cadastre urbain et un cadastre rural, la limite entre la zone urbaine et la zone rurale étant en constante évolution
- Implanter un seul cadastre à l'échelle nationale.
- Cadastre polyvalent: Permettant de soutenir les 3 piliers du développement durable: social, économique et environnemental
- Cadastre pour tous les types de droits: droits réels, droits d'usage, droits individuels, droits collectifs, etc.

Sécurisation foncière en Afrique: Les enjeux

- **Sécuriser les droits fonciers des hommes et des femmes**
 - Défi: Comblar le fossé du genre en foncier
 - En principe: droits égaux entre homme et femme
 - En pratique:
 - Le nom de la femme apparaît rarement sur les titres ou certificats fonciers (2 à 3%);
 - Femmes risquent de tout perdre en cas de décès du mari ou de divorce. Elles sont souvent défavorisées dans les successions.
 - Complexité accrue dans un contexte de polygamie.
 - Encore plus important en temps de pandémie, alors que les femmes sont encore plus vulnérables.

D. Roberge – FIG Commission 7 Annual meeting 2020



© D.Roberge 2019 Sénégal

STAND FOR **HER LAND**

HER RIGHTS. HER LAND. A BETTER FUTURE FOR ALL.

**WOMEN'S SECURE
LAND RIGHTS ARE
FUNDAMENTAL
HUMAN RIGHTS.**

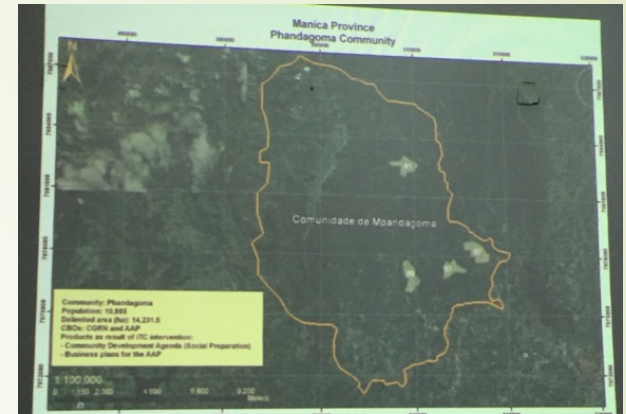
<https://stand4herland.org/about-the-campaign/>



Sécurisation foncière en Afrique: Les enjeux

➤ Sécuriser les droits fonciers des hommes et des femmes

- Défi: concilier le droit coutumier et le droit moderne
- Pourtant, il est possible de:
 - D'abord sécurisation des terres communautaires par leur délimitation officielle: protection contre les acquisitions à grande échelle;
 - Puis, en fonction de la volonté des communautés, procéder à des délimitations/certifications individuelles ou familiales;
 - Le tout dans un cadastre officielle, géré par l'État.



Sécurisation foncière en Afrique: Les enjeux

- **Sécuriser les droits fonciers des hommes et des femmes**
 - Défi: conservation du patrimoine documentaire foncier



© D.Roberge 2015 Palestine



© D.Roberge 2019 Burkina Faso

Protection et conservation des données : papier ou numérique?



© D.Roberge 2018 Madagascar

Antsiranana – Un incendie ravage le service régional des domaines

© 4 février 2019 Raheriniaina 518 Vues 3 minute(s) pour lire



Vers 17h samedi, un incendie a ravagé une partie du bâtiment du Service régional des domaines et de la propriété foncière de la DIANA, sis sur la rue Boulevard Etienne. Les voisins et les passants ont été surpris, ils ne s'en sont aperçus que lors de la découverte de la flamme au-dessus de la toiture.

Protection et conservation des données : papier ou numérique?

- ▶ Tendre vers un système foncier 100% numérique;
- ▶ Un système hybride peut aussi être mis en place sur une base temporaire:
 - ▶ donner à la version électronique la valeur d'original;
 - ▶ la version électronique pourra toujours être utilisée pour remplacer la version papier.

Sécurisation foncière en Afrique: Les enjeux

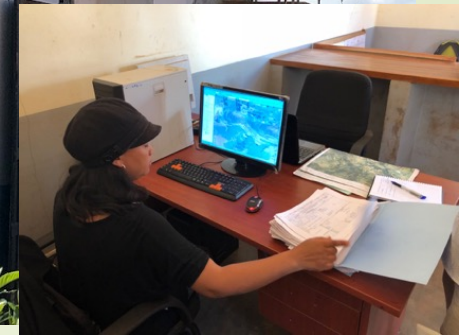
➤ Sécuriser les droits fonciers des hommes et des femmes

➤ Défi: technique

➤ Communes sans électricité ni accès à l'Internet

➤ Se tourner vers l'avenir

1. Prévoir d'électrifier les bureaux fonciers par des moyens simples, efficaces et peu coûteux



Sécurisation foncière en Afrique: Les enjeux

➤ **Sécuriser les droits fonciers des hommes et des femmes**

➤ Défi: technique

- Communes sans électricité ni accès à l'Internet

➤ Se tourner vers l'avenir

- 2. Utiliser les réseaux cellulaires pour l'accès à l'Internet.

Sécurisation foncière en Afrique: Les enjeux

- **Sécuriser les droits fonciers des hommes et des femmes**
 - Défi: Avoir des professionnels fonciers compétents et en nombre suffisant
 - Pierre angulaire des grands projets de sécurisation foncière
 - Géomètres trop peu nombreux
 - Formation technique et professionnelle à consolider:
 - Par la collaboration
 - En prévoyant des budgets pour la formation dans les grands projets fonciers
 - En développant des formations en ligne, accessibles partout et à un plus grand nombre d'étudiants et en facilitant les mesures de distanciation physique.



Sécurisation foncière en Afrique: Les enjeux

- ▶ **Pérennité des investissements en foncier**
 - ▶ Défi: Financement durable
 - ▶ Sécurisation foncière systématique initiale aux frais de l'État:
 - ▶ 1er enregistrement: une responsabilité de l'État;
 - ▶ Transactions subséquentes aux frais des usagers.
 - ▶ Mise en place d'un système de fiscalité foncière permettant aux gouvernements locaux d'offrir des services de proximité dont celui de la gestion des bureaux fonciers.

D. Roberge – FIG Commission 7 Annual meeting 2020



© D.Roberge 2019 Sénégal

Sécurisation foncière en Afrique: Les perspectives

- Objectifs de développement durable
 - D'ici 2030, faire en sorte que tous les hommes et femmes, en particulier les pauvres et les plus vulnérables, aient un accès égal à la propriété et au contrôle de la terre
- Travaillons ensemble à l'atteinte de cet objectif:
 - En promouvant l'importance de réaliser des projets nationaux de sécurisation foncière (approche systématique) auprès des autorités gouvernementales.
 - En travaillant à la simplification des procédures de sécurisation foncière et à la mise en place de plateformes communes;
 - En travaillant avec les autorités locales dans le développement d'outils de gestion foncière en route vers le déploiement d'un cadastre national.

Un projet de sécurisation en préparation au Sénégal: PROCASEF

- Consensus sur la nécessité d'un cadastre
- Développé en fonction du cadre légal actuel
- Possibilité d'identifier au cadastre des droits d'occupation
- Numéro d'identification cadastral NICAD obligatoire depuis 2012
- Droits d'occupation pourront éventuellement évoluer vers un droit réel
- Basé sur l'expérience du projet PDIDAS, projet agricole avec composante foncière financé par la Banque mondiale:
 - 9 communes
 - 9 bureaux fonciers

Un projet de sécurisation en cours d'élaboration au Sénégal: PROCASEF

- ▶ Projet du gouvernement du Sénégal (Ministère des Finances et du Budget) soutenu financièrement par la Banque mondiale qui pourrait couvrir une centaine de communes au Sénégal
- ▶ 4 composantes:
 1. Appui aux institutions en charge du foncier et investissements en infrastructures;
 2. Appui à la formalisation massive des droits fonciers;
 3. Formations aux métiers du foncier, communication et recherche d'accompagnement;
 4. Coordination, suivi du programme et gestion des connaissances.

Un projet de sécurisation en préparation au Sénégal: PROCASEF

- ▶ Plusieurs autres initiatives semblables en cours de réalisation dans plusieurs pays africains, soutenus financièrement et techniquement par différents bailleurs.
- ▶ Projets doivent être réalisés en tenant compte du contexte local et obtenir l'adhésion
- ▶ Pourrait préparer le terrain à un éventuel programme national de sécurisation foncière.



D. Roberge - FGF Dakar, Novembre 2019