

# **LES PRATIQUES DE SECURISATION FONCIERE A L 'ECHELLE COMMUNALE EN AFRIQUE DE L'OUEST ET A MADAGASCAR**

(COTONOU,OCTOBRE 2008)

## **Thème de la Communication**

**LES DISPOSITIFS INSTITUTIONNELS  
ET LES MECANISMES DE LA GESTION  
FONCIERE COMMUNALE**

*R. M. Hounkpodoté*



# PLAN DE PRÉSENTATION

## INTRODUCTION

- 1- LA GESTION FONCIÈRE RURALE ET LA DECENTRALISATION AU BENIN
- 2- LES IMPLICATIONS DE LA NOUVELLE POLITIQUE FONCIÈRE RURALE EN TERME D'ORGANISATION DE LA GESTION DOMANIALE ET FONCIÈRE COMMUNALE
- 3- LE FINANCEMENT DES ORGANES DE GESTION FONCIÈRE ET PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

## CONCLUSION



## INTRODUCTION

Le foncier enjeu fort du développement économique et social dans les pays à vocation agricole

Le foncier objet de toutes les convoitises

Compétition accrue pour l'accès à la terre due à l'accroissement des terres  
démographique, à la baisse de fertilité des sols, etc...

*Conséquence : installation d'un climat d'insécurité notamment pour l'accès aux terres rurales*

Les débats sur la question dans les années 80, ont conclu à la nécessité de garantir pour tous l'accès sécurisé à la terre

Opération test de sécurisation foncière des producteurs ruraux à partir de 1993



- Phase active de la décentralisation avec la promulgation des lois sur la décentralisation (1999) et l'installation des nouvelles communes (2003)
- D'importantes prérogatives conférées à la commune par la loi n° 97-029 du 15/01/99 portant organisation des communes pour lui permettre de jouer son autonomie de gestion dans divers domaines
- Compétences dans le domaine foncier mieux précisées par la suite par la loi portant régime foncier rural
  - ✓ Comment se présente la gestion foncière rurale par rapport à la décentralisation ?



- ✓ Quelles sont les implications de la nouvelle politique foncière rurale en termes d'organisation de la gestion domaniale et foncière ?
- ✓ Le mode de financement actuel des organes de gestion foncière rurale peut-il garantir leur durabilité ?



## 1- LA GESTION FONCIÈRE RURALE ET LA DÉCENTRALISATION AU BENIN

- Option de gestion décentralisée du territoire prise par les pouvoirs publics à partir de 1999 avec la mise en place de l'arsenal juridique nécessaire.
- Territoire national divisée en circonscriptions administratives ( département) et en collectivités territoriales décentralisées ( commune)
- La commune en tant que lieu privilégié de la participation des citoyens à la gestion des affaires publiques locales
- Elle est dotée de la personnalité juridique et de l'autonomie financière



- Phase active de la décentralisation avec l'organisation des premières élections communales en 2003
- Chaque commune s'administre librement avec un conseil élu présidé par le maire
- Nombre de prérogatives conférées à la commune dans plusieurs domaines dont l'aménagement urbain et l'environnement
- C'est à ce niveau qu'on retrouve les compétences de la commune en matière domaniale et foncière, et globalement dans le domaine de la Gestion des Ressources Naturelles. Elles concernent :
  - La gestion de son domaine public et privé



- L'établissement des plans d'urbanisme dans les zones agglomérées, des plans d'aménagement urbain et le lotissement
- L'affectation des sols
- La délivrance des permis d'habiter
- La protection des ressources naturelles (forêts, sols, faune, eaux, etc...)
- La gestion des conflits par le biais des tribunaux de conciliation
- Prérogatives de la commune en matière domaniale et foncière élargies aux terres rurales privées et celles concernant les concessions plus clarifiées avec la loi portant régime foncier rural
- Existence de structures administratives et institutionnelles nécessaires à l'exercice de ses prérogatives en matière domaniale et foncière

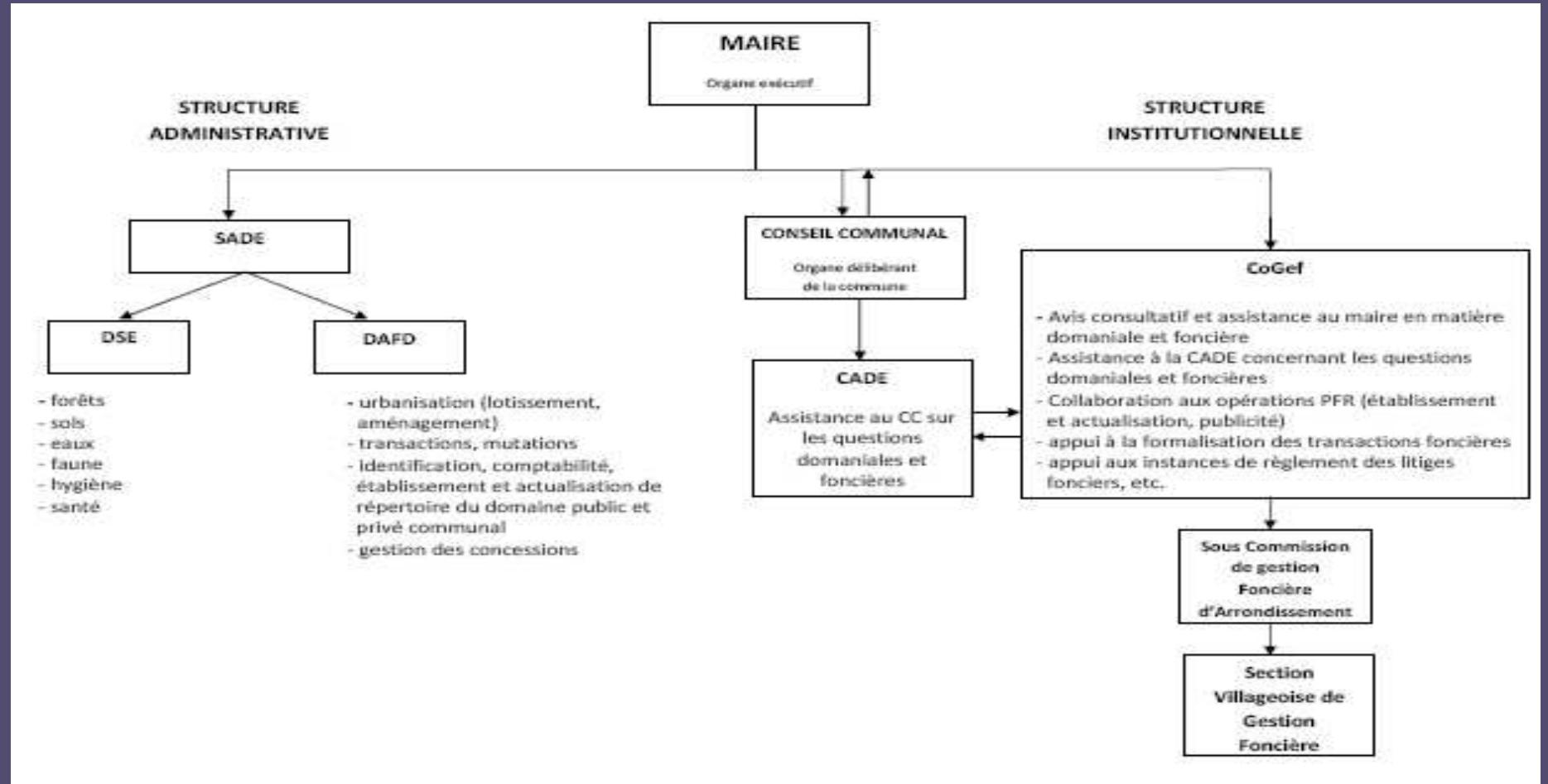


- **Au titre des structures administratives, on a le SADE avec deux divisions:**  
**la DSE et la DAFD**
- **Au titre des structures institutionnelles, on a le maire et son conseil communal, la commission des affaires domaniales et environnementales (loi portant organisation des communes) et la commission de gestion foncière (loi portant régime foncier rural)**

**Ci-après une présentation schématique des structures communales de gestion foncière**



## REPRESENTATION SCHEMATIQUE DES STRUCTURES COMMUNALES DE GESTION FONCIERE



Il est prévu que la CoGet et ses démembrements disposent chacun d'un bureau dirigé par un président, avec un local approprié



## **2- IMPLICATION DE LA NOUVELLE POLITIQUE FONCIERE RURALE EN TERME D'ORGANISATION DE LA GESTION DOMANIALE ET FONCIERE**

### **2.1 Partage du pouvoir domanial et foncière entre l'Etat et la commune**

- Possibilité pour la commune d'élaborer ses propres règles pour la gestion des terres et des ressources naturelles
- Existence pour la commune de prérogatives fortes pour la gestion des biens de son domaine public et privé. Elle est aidée en cela par la CoGef qui a des démembrements à la base
- Emergence de structures locales de gestion foncière et affirmation de leurs rôles dans la gestion domaniale et foncière, notamment pour les terres rurales privées



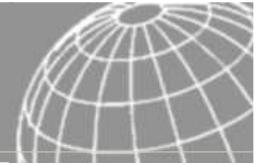
## 2.2 - Les outils de gestion foncière

### ➤ le plan foncière rural

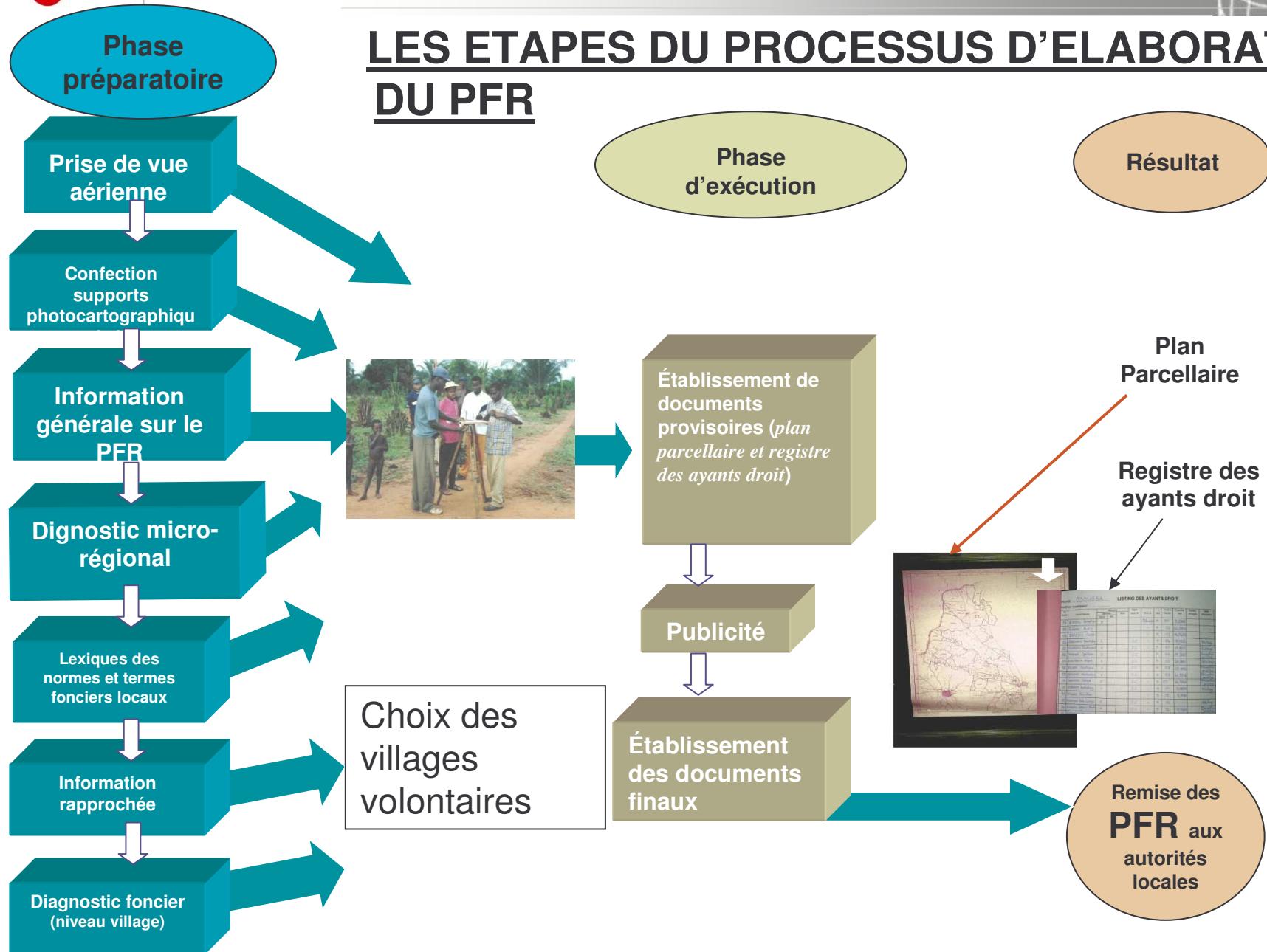
**inventaire des terres rurales avec enregistrement des droits y rattachés et de leurs titulaires**

**son élaboration obéit aux principes suivants:**

- ✓ volontariat des villages
- ✓ Prise en compte de tous les types de droits, individuels ou collectifs d'appropriation ou d'usage et de toutes origines
- ✓ Combinaison d'approche de type socio-juridique et des techniques topocartographiques
- ✓ Recensement des droits existants sur les terrains ruraux tels que perçus par les populations et tels qu'ils résultent des accords
- ✓ approche publique et contradictoire



## LES ETAPES DU PROCESSUS D'ELABORATION DU PFR





- **Eléments constitutifs du PFR**
  - le plan parcellaire
  - le répertoire des ayants droits
- **Actes de l'autorité locale sanctionnant l'enregistrement des parcelles et des droits y afférents: le certificat foncier rural.**  
**Sa valeur juridique: acte de constatation et de confirmation des droits acquis sous statut coutumier faisant foi jusqu'à preuve du contraire devant le juge**
- **Le système d'information foncière (SIF)**  
**C'est un système informatisé de gestion foncière mis en place pour faciliter la gestion de l'information foncière par la collectivité locale.**  
**Il permet de faire des requêtes sur des thématiques selon les besoins en informations des acteurs ou des investisseurs**



➤ **Les outils de transaction foncière:**

**Ils permettront de formaliser les accords fonciers et de porter les informations y afférentes dans des registres créés à cette fin. des modèles de contrats et de registres sont mis à la disposition des SVGF formées à leur utilisation.**



### **3- LE FINANCEMENT DES ORGANES DE GESTION FONCIERE ET PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS**

➤ Le fonctionnement des structures des gestion foncière requiert d'importants besoins à satisfaire:

- besoin en matériel et équipement
- besoin en renforcement des capacités

Actuellement, besoins entièrement couverts par des apports de l'aide au développement.

Validation en avril 2007 de l'étude de faisabilité de la création d'une structure nationale PFR et d'un fond d'appui pour la gestion foncière rurale

Cependant , pour la pérennité desdites structures, nécessité d'envisager à terme une participation financière dégressive des partenaires au développement et l'accroissement de l'apport de l'Etat



## Principaux enseignements

- La gestion foncière rurale nécessite la collaboration d'instances locales de gestion foncière créés officiellement, formées et dotées de moyens appropriés.
  
- en vue d'assurer de façon harmonieuse et durable le fonctionnement de ces instances, il est nécessaire de mettre en place un mécanisme de financement qui repose sur les ressources propres de l'Etat.



## CONCLUSION

La maîtrise de l'espace territorial communal par les acteurs locaux est, comme l'affirmait Alain Rochegude dans son ouvrage intitulé « Décentralisation, acteurs locaux et foncier » une condition incontournable de l'exercice réel des compétences décentralisées, un fondement de la légitimité des élus. Le foncier étant une dimension importante de cette maîtrise territoriale, les élus locaux en général et le maire en particulier doivent disposer de prérogatives appropriées.

Celles-ci sont certes nécessaires, mais à notre avis non suffisantes pour réussir leur mission. En plus de ces prérogatives, la collaboration de structures institutionnelles issues des acteurs fonciers à la base, jouant un rôle consultatif et d'assistance à l'exécutif local paraît fondamental.



## **CONCLUSION ( suite et fin)**

A tout cela, il faut ajouter les moyens appropriés : matériels et équipements, ressources humaines de qualité, renforcement des capacités des ressources humaines et suivi.

Enfin les pouvoirs publics devront prendre les dispositions nécessaires en vue d'assurer la pérennité des instances de gestion foncière par la prise en charge effective de leur financement.



**Merci pour votre Attention**