



VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

Sécurisation foncière et gestion communale en milieux rural et urbain

(Afrique de l'ouest et Madagascar)

Problématique et questions pour l'atelier

Session 1, lundi 20 octobre matin

GRET

Ph.Lavigne Delville, Roch Mongbo et Hubert Ouedraogo





VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

• 1. Le renouveau de la question foncière en Afrique et à Madagascar

- Libéralisation économique et montée des conflits
- *De nombreuses réflexions, des politiques en évolutions, l'initiative de l'Union Africaine*

GRET





COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

• 2. La gestion foncière en Afrique francophone à la fin du XX^{es}

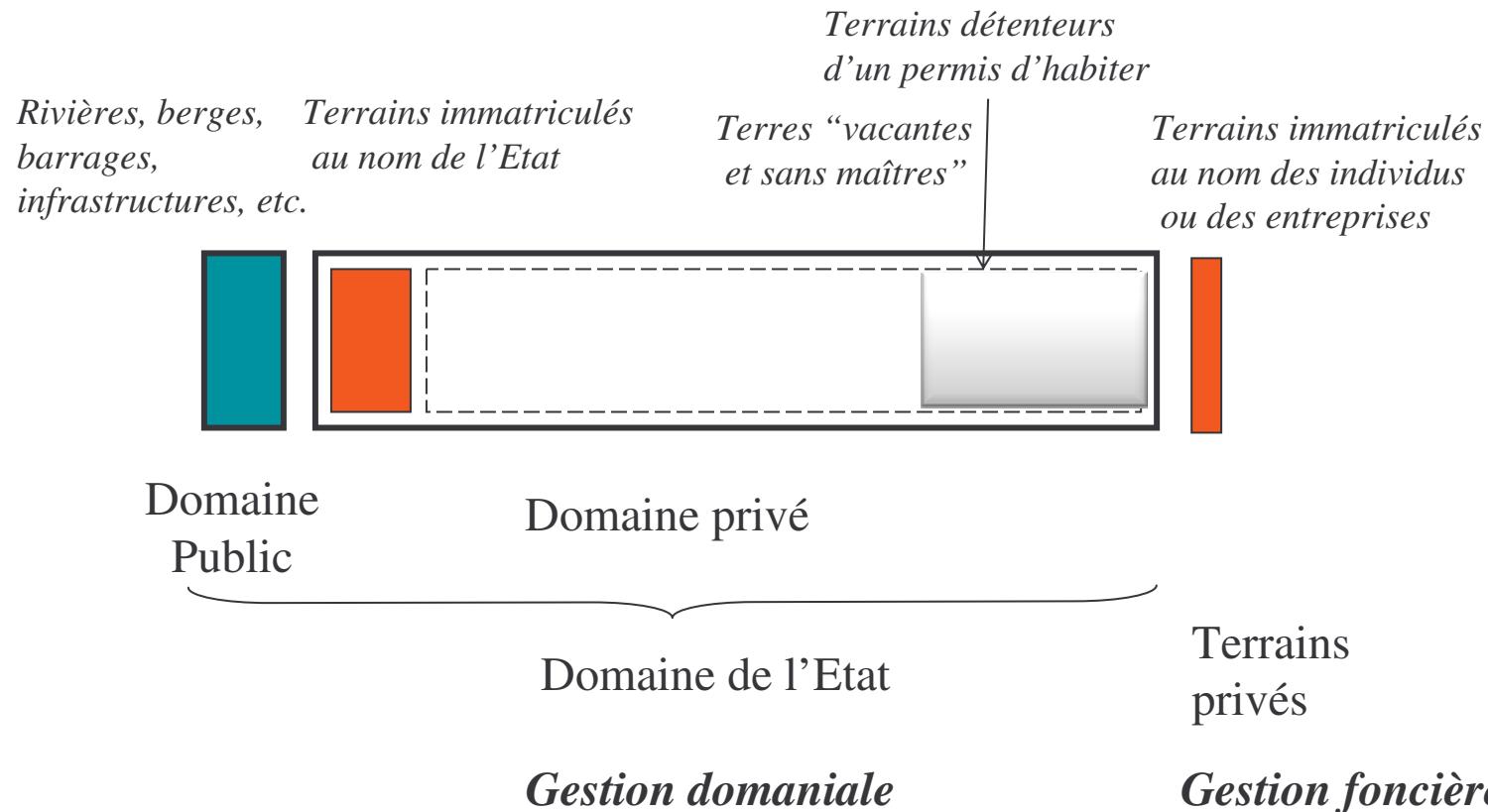
- Foncier et domanialité : deux cadres juridiques distincts
- L'immatriculation
- La présomption de domanialité sur les terres non immatriculées



VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008





VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

- Un dualisme juridique institutionnalisé
- Un très faible développement de l'immatriculation
- L'ampleur du domaine privé de l'État, un statut ambigu des droits locaux
- *Un legs colonial*



VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

- En milieu rural,

- des systèmes fonciers locaux dynamiques, correspondant aux modes d'exploitation du milieu, aux valeurs sociales, et aux évolutions économiques,
- un recours fréquent à l'écrit pour les ventes
- des conflits portant sur la coexistence des modes d'exploitation du milieu, sur les arbitrages et sur les transactions marchandes, parfois sur la remise en cause d'arrangements passés

» *une régulation foncière coutumière/néo-coutumière sous présomption de domanialité*



VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

- En milieu urbain,

- une plus forte intervention publique, plus de Titres Fonciers
 - des schémas d'urbanisme dépassés par la croissance urbaine, des filières néo-coutumières de production de l'habitat,
 - une forte extra-légalité, des permis d'habiter précaires gérés à l'échelle communale
 - des problèmes d'effectivité et de transparence des systèmes de gestion foncière et domaniale
 - parfois une fiscalité foncière locale (RFU au Bénin)
-
- -> *une gestion domaniale publique articulée à une gestion des Titres Fonciers*



VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

- *Une gestion « domaniale » plus que « foncière »*
- *Dispersion des responsabilités et conflits d'attributions dans la gestion foncière*
- *Dysfonctionnement des dispositifs en place*



VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

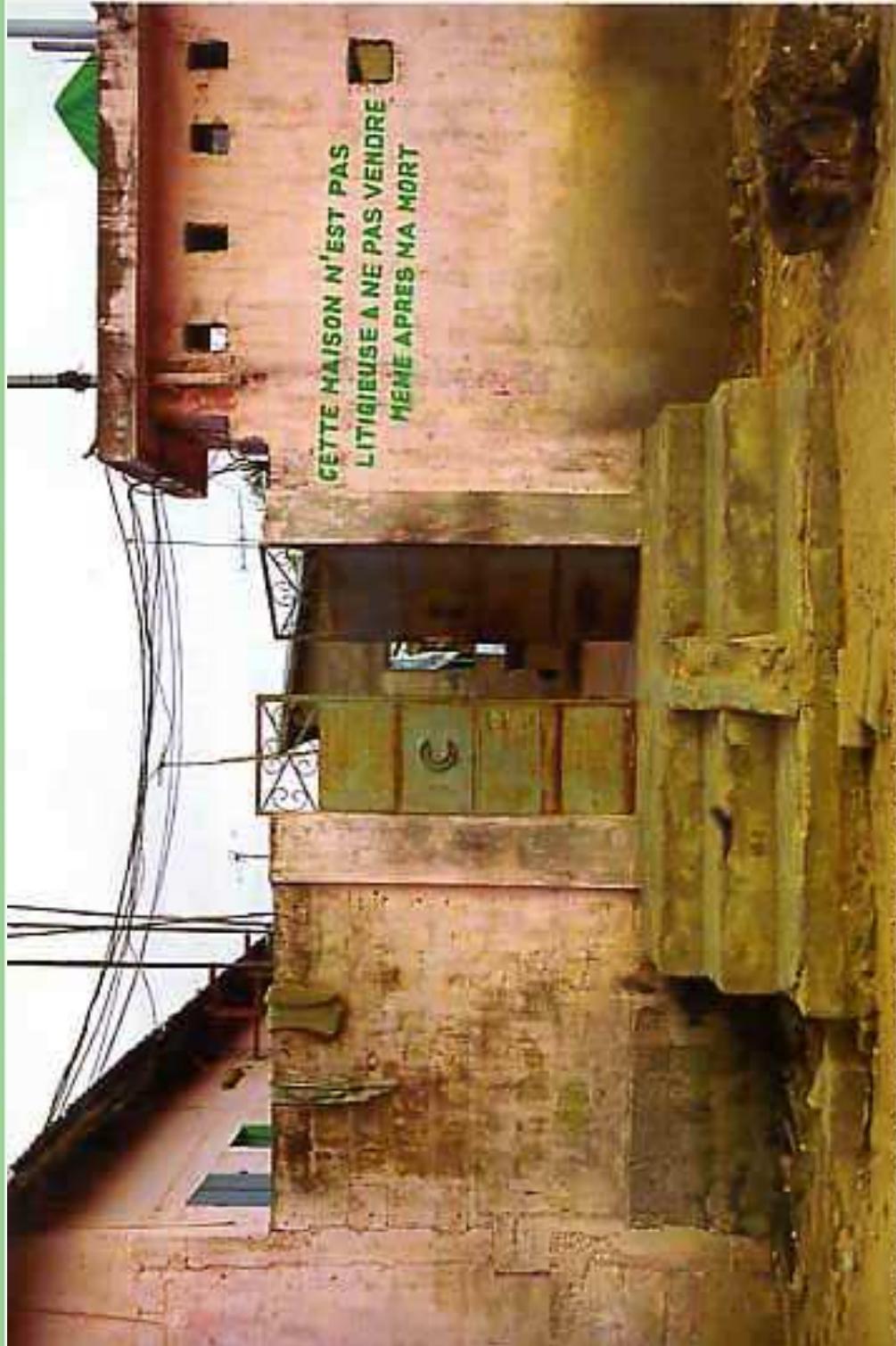
COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

- *Extra-légalité et insécurité foncière*
- *De nombreux conflits, en particulier sur les ventes qui ne sont pas régulées*
- *Concurrence entre instances d'arbitrage*
- *Revendications sociales généralisées pour plus de transparence*



VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)



Pour obtenir un titre foncier en bonne et due forme, c'est quasi impossible : les démarches sont longues et très coûteuses.

GRE





VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

- **3. Sortir du dualisme juridique, et promouvoir un développement économique inclusif : deux enjeux majeurs**

- Légalité, extra-légalité, et reconnaissance des droits locaux
- Sécurité foncière, accès au crédit et productivité



VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

- **Dualisme juridique, légalité, extra-légalité, et reconnaissance des droits locaux**
 - Le dualisme juridique est une des sources majeures de conflits et d'insécurité foncière
 - Il maintient une part importante des citoyens dans la précarité et dans un statut de seconde zone



VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

- La reconnaissance des droits locaux pour sortir du dualisme
 - » généraliser une propriété privée ou sécuriser des droits fonciers évolutifs ?
 - » comment et jusqu'où prendre en compte la diversité ?
 - » reconnaître les patrimoines individuels ou collectifs et/ou les instances de gestion foncière ?
 - » la propriété privée : Titre Foncier ou « translation d la propriété »contrats de vente sécurisés ?
- *Un continuum de droits, une gamme de solutions juridiques articulées*





VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

- **Sécurité foncière, accès au crédit et productivité**
 - Le raisonnement standard
 - Qu'est-ce que la sécurité foncière ?
 - Les déterminants de l'investissement

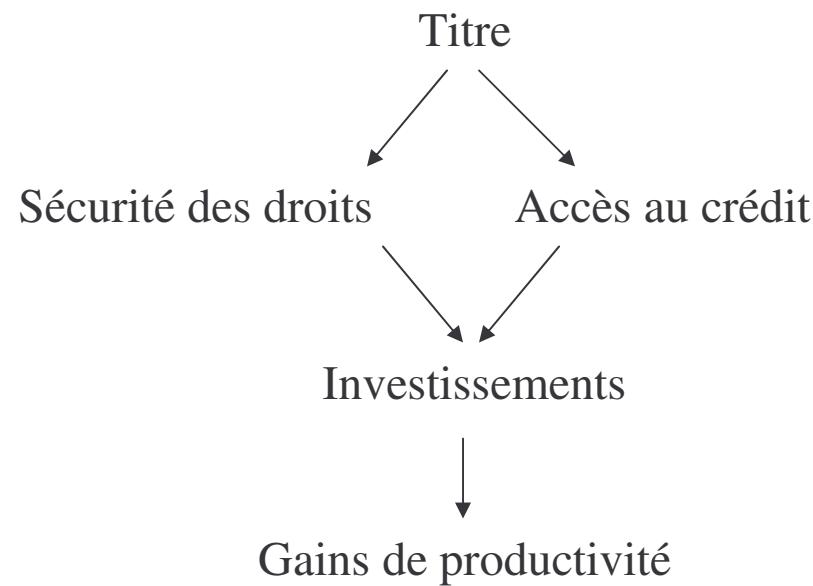


VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

Intervention publique





VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

• Un schéma séduisant, mais...

- même informels, les droits locaux ne sont pas forcément insécurisés
- ils ne sont pas un frein à l'investissement (immobilier urbain) et à l'intensification agricole (coton, maraîchage, irrigation, etc.) et ces freins sont le plus souvent en dehors du foncier
- les sources de conflits proviennent en partie du dualisme juridique, de dysfonctionnements des systèmes d'arbitrage et de la corruption
- les conceptions en termes de propriété privée entrent fréquemment en contradiction avec les conceptions locales et peuvent provoquer de l'exclusion
- un titre foncier ne suffit pas pour avoir accès au crédit



VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

- La sécurité foncière comme garantie que les droits légitimes seront confirmés en cas de contestation infondée
 - Les droits sur la terre et le sol ne se limitent pas à la propriété privée (property rights/ownership)
 - Le type de sécurité recherché dépend des modes d'exploitation
 - L'importance des institutions pour la sécurité foncière
- *Prendre en considération la diversité des droits*
- *Coupler validation sociale des droits et reconnaissance juridique*

GRET





VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

- Quand le statut du foncier est-il le déterminant de l'investissement ?

- L'ampleur sous-estimée des investissements « populaires »
- Les différentes contraintes à l'investissement

- *D'abord lever les « imperfections de marché » sur les autres déterminants ?*



VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

- Les conditions de pertinence des systèmes d'information foncière

- Des SIF actualisés en permanence
 - » Enjeux pour les populations ?
 - » Viabilité institutionnelle et financière ?
 - » La recherche d'alternatives au cadastre classique (F I G)
 - » *Quand les enjeux économiques justifient-ils un SIF ?*

GRET





VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

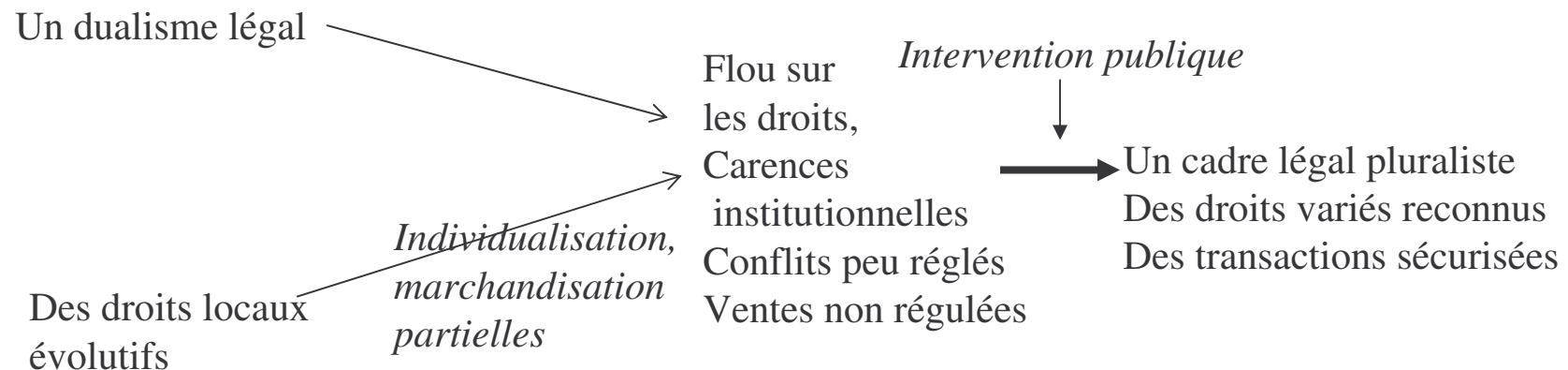
Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

Des enjeux de gouvernance

Élargir la gamme des statuts juridiques

Organiser un dispositif juridique et institutionnel
évolutif et intégrant la diversité





COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

- **4. Des expériences novatrices**
- Bénin, Niger, Madagascar
 - Trois expériences très innovantes
 - Des fondements communs, des spécificités fortes
- Des expériences plutôt d'origine rurale
 - La diversité des types de droits
 - Les questions de gouvernance
 - Et en milieu urbain ?



VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

- Les « certificats fonciers »
 - Un nouveau statut juridique des droits fonciers « privés », durablement complémentaire à l'immatriculation
- La commune comme lieu conjuguant proximité, légitimité sociale et compétence juridique pour la gestion foncière
 - Une opportunité de consolidation des communes
 - L'enjeu d'une future fiscalité foncière locale ?
- Des processus en cours

GRET





VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

• 5. Des questions pour l'atelier

- Quels sont les grands choix des réformes, et à quels enjeux répondent-ils dans chacun des trois pays ?
- Comment ces réformes ont-elles émergé ?

- Comment est organisée la gestion foncière à l'échelle communale ?
- Quels droits peuvent bénéficier d'une reconnaissance juridique, et par quelles procédures ?

GRET





VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

- Ces dispositifs valent-ils pour le milieu urbain ?
- Quelles articulations avec les autres régimes juridiques ?
- Comment ces processus sont-ils pilotés ?
- Quels besoins en ressources humaines et financières ?
- Quel rythme de mise en œuvre et d'extension de la réforme ?
- Quels résultats actuels ? Quels risques éventuels ?



VERS UNE GESTION FONCIÈRE COMMUNALE : STRATÉGIES, OUTILS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Atelier d'échange de pratiques (Afrique de l'Ouest, Madagascar)

COTONOU (BÉNIN), DU 20 AU 24 OCTOBRE 2008

- Merci de votre attention.

GRET

