

# LA GOUVERNANCE FONCIERE EN AFRIQUE: ETATS DES LIEUX, DEFIS ET PERSPECTIVES

Par **Monsieur Allé SINE**

Ancien Directeur de Domaines du Sénégal

Expert juriste-foncier associé à

Institut Prospective Agricole et Rurale (IPAR)

# AGENDA

---

**1** CONSIDERATIONS GENERALES

**2** CONTOURS ET CONTENU DE LA NOTION DE GOUVERNANCE FONCIERE

**3** ETAT DES LIEUX, CONSTATS ET CONSTANCES

**4** ENJEUX, DEFIS ET PERSPECTIVES DE LA REFORME FONCIERE

**5** CONCLUSION

1

# CONSIDERATIONS GENERALES

# L'Afrique en chiffres

- **6 %** de la surface de la planète .
- **20 %** de la surface des terres émergées.
- Superficie de **30 415 873 km<sup>2</sup>** avec les îles .
- **La troisième population mondiale** (si l'on compte l'Amérique comme un seul continent.) Avec plus de **1,3 milliard d'habitants,**
- **Le deuxième continent le plus peuplé** après l'Asie
- **16,4 % de la population de la planète .**

# La terre est la principale ressource en Afrique.

- Des études et des rapports ont suffisamment attiré l'attention sur **la forte disponibilité des terres non utilisées**, qui représentent **près de 60% des terres de la planète**.
- A partir de ce constat ,on comprend davantage toute l'importance des questions relatives à l'accès à cette ressource, aux conditions et modalités de sa gestion, qui induisent d'importantes implications pour le développement et le bien-être général des populations.
- **C'est toute la problématique condensée de la gouvernance foncière**

# 2

## CONTOURS ET CONTENU DE LA NOTION DE GOUVERNANCE FONCIERE

### A. Définition et délimitation de la Gouvernance Foncière

### B. Appréciation d'une bonne gouvernance Foncière

- Les directives volontaires édictées par la FAO
- Le MAEP: un instrument pour jauger l'état de la gouvernance foncière

# A. Définition et délimitation de la Gouvernance Foncière

- Cette notion recouvre à la fois : « **les structures politiques et administratives ainsi que le processus par lesquels, les décisions relatives à l'accès et à l'utilisation des ressources foncières sont prises et exécutées, y compris la façon dont les conflits fonciers sont réglés.** »
- Toutefois, il ne faudrait pas circonscrire la gouvernance foncière simplement à un ensemble de mécanismes définis par les cadres juridique, politique, technique et administratif

# A. Définition et délimitation de la Gouvernance Foncière

- Elle se décrypte aussi comme dit le Professeur SECK « ***à travers les pratiques foncières concrètes, les rôles et responsabilités des différents acteurs impliqués dans la gestion du foncier, la transparence dans les prises des décisions, à l'accessibilité de l'information, au contrôle de légalité ,à la capacité de régulation de la concurrence autour du foncier et donc de limitation des dérives de toutes sortes dans la gestion foncière (corruption, spéculation, contestations illégitimes, expropriations abusives, etc.).*** »



# B. Appreciation d'une bonne gouvernance Foncière

## a) Les directives volontaires édictées par la FAO

re est en général:

**active, inclusive. (tous les acteurs  
à l'échelle)**

**des prises par consensus (concertations,**

entre homme-femme, innovant et

# B. Appreciation d'une bonne gouvernance Foncière

## a) Les directives volontaires édictées par la FAO

**Gouvernance:**

**le des ressources foncières,**

**nalisés tels que les femmes, les jeunes, autés autochtones ne bénéficient pas**

**conomique, à la paix et à la cohésion**

# B. Appreciation d'une bonne gouvernance Foncière

## b) Le MAEP: un instrument pour jauger l'état de la gouvernance foncière

œuvre du NEPAD, un instrument de l'Union Africaine dénommé **par les Pairs (MAEP)** a été mis en

de politiques, de normes et de

**mique sous-régionale et continentale.**

# B. Appreciation d'une bonne gouvernance Foncière

## b) Le MAEP: un instrument pour jauger l'état de la gouvernance foncière

révèlent que **les problèmes de**  
**constituent des sources de**  
**que tous les pays.**

**aux périodique** : de nombreux conflits  
l'application de mesures législatives et  
pas l'équité, l'efficacité, la transparence  
une bonne gouvernance dans la

3

ETAT DES LIEUX, CONSTATS ET CONSTANCES

- **L'existence de régimes juridiques concurrents régissant le foncier** (un dualisme de droits coutumiers légitimes juxtaposés aux droits écrits légaux) : dans la plupart des pays d'Afrique, les régimes fonciers relèvent d'une multitude de lois, induisant des risques d'insécurité, voire de conflits.
- **La pluralité des normes relatives aux modes et modalités d'occupation de la terre, est source d'insécurité du régime foncier, en particulier pour les terres détenues en vertu des régimes autochtones.** Par exemples: En Ouganda l'existence de régimes multiples de propriété favorise une gestion conflictuelle. Dans ce pays coexistent le régime coutumier, la pleine propriété, dite *mailo* et le bail à ferme.

- Le droit coutumier ougandais considère la terre comme une ressource sur laquelle **les individus n'ont qu'un droit d'usage, les droits de propriété individuels ne sont pas reconnus, mais les individus ont un droit d'accès à la terre.**
- Les différentes interprétations du droit de propriété foncière sont une importante source de conflits. L'État a pour politique de favoriser une plus grande individualisation des terres, donnant droit d'usage permanent aux particuliers et leur permettant de transférer ou de vendre leurs terres.
  - Par ailleurs, l'absence de régime fiable d'enregistrement foncier, par exemple aux Comores, est citée comme une des causes d'insécurité foncière.
  - **En Éthiopie**, la politique de redistribution des terres favorise l'insécurité foncière puisqu'elle permet notamment des redistributions périodiques; elle est inefficace parce qu'elle fait obstacle aux transactions foncières.

- **la persistance de pratiques foncières contradictoires, voire opposés au cadre légal** ;(exemple du Sénégal avec la LDN)
- **L'inapplication des règles en matière de gestion foncière** : la diversité des coutumes et des intervenants dans le foncier rend l'unification des règles de gouvernance assez ardue ;
- **l'augmentation de la pression exercée sur les ressources naturelles** ;
- **l'échec des tentatives de formalisation des droits coutumiers** : le faible attrait des paysans africains pour l'enregistrement légal de leurs droits. Cette faible mobilisation « légaliste » semble constituer une spécificité . Néanmoins, **les observations de terrain en Afrique de l'Ouest, témoignent aussi de l'appétence des urbains pour les « petits papiers » et du phénomène, même localisé et temporaire, de « demande » de titre par les opérateurs économiques** ;



- **La revendication du monopole foncier de l'Etat et l'accaparement des terres par le biais la procédure d'immatriculation foncière** : Cela découle du rôle essentiel que l'État joue dans la gouvernance foncière.
- **Il est, dans certains pays, le propriétaire de toutes les terres, sur lesquelles il concède des baux ou des droits d'occupation ou d'utilisation.** Le débat sur les relations entre l'État et les terres est une question cruciale dans de nombreux pays d'Afrique.

- **Une ruée vers les terres agricoles par des investisseurs nationaux et étrangers** ;avec comme corollaire dans bien des cas une remise en cause ou une fragilisation des droits des communautés sur ces terres .
- **2/3 des terres sont achetés en Afrique par des investisseurs étrangers. Ce qui a fait dire à certains qu'il s'agit d'une nouvelle « ruée vers l'Afrique »** avec des pratiques qui font entrave à une gouvernance foncière transparente, démocratique et juste.
- **La privation des populations de leur droit à la terre a souvent déclenché des conflits, voire des guerres civiles,**( comme dans le cas du delta du Niger au Nigéria et de la vallée du Rift, au Kenya ,ou Fanaye au Sénégal).

- **Dans le delta du Niger, source des gisements de gaz et de pétrole du Nigéria, (environ 80% de ces recettes en devises ) sévit un des conflits les plus longs et les plus meurtriers depuis les années 90. Au Mali, plusieurs compagnies se sont fait attribuer des terres dans des circonstances discutables après des dons à des ressortissants.** Les compagnies en question sont notamment Malibya (avec 100 000 hectares) . La Chine a loué 6,91 millions d'acres en République démocratique du Congo pour la plus grande plantation d'huile de palme du monde.

- **TROIS RAISONS EXPLIQUENT ces Acquisition de Terres à Grande Échelle (ATGE)**
- **Premièrement** : le droit coutumier, la législation et les institutions nationales régissant les politiques foncières comportent des lacunes qui sont exploitées pour faciliter ces acquisitions de vastes superficies ;
- **Deuxièmement** : les communautés rurales n'ont ni les connaissances ni les compétences nécessaires pour traiter ce genre de marché ,
- **Troisièmement**, les gouvernements contribuent de manière significative à faciliter ces acquisitions. (En Tanzanie et à *Madagascar* par exemple, l'attribution à *Agrosol* de plus de 10 000 hectares de l'ancien camp de réfugiés burundais de Katumba *et des centaines de millions d'ha* à l'entreprise coréenne *DAEWOO* ont suscité de graves préoccupations.)

- **L'insécurité foncière et son corollaire le besoin de sécurisation des ressources , mais aussi des acteurs et des droits fonciers : dans de nombreux pays d'Afrique, les gouvernements considèrent souvent que ces terres n'ont pas de propriétaires et appartiennent donc à l'État.**
- Ce conflit d'intérêts et de revendications affecte directement la plupart des Africains vivant en zones rurales. De surcroit, de nombreux pauvres ruraux africains n'ont plus suffisamment accès à des terres arables pour les compenser de la perte de leurs terres collectives. Les rapports du MAEP sur le Bénin, le Burkina Faso, le Kenya, le Mozambique et la Tanzanie signalent ce problème d'insécurité foncière.

- **La difficulté d'accès des couches vulnérables à la terre : femmes et jeunes**  
Dans la plupart des pays d'Afrique, **il y a des disparités flagrantes entre hommes et femmes en matière de propriété foncière, dues aux pratiques coutumières qui attribuent aux hommes le pouvoir pour traiter de biens importants tels que les terres.** (elles peuvent avoir le droit d'user et de jouir des terres, mais peuvent être privées de celui d'en posséder ou d'en hériter).
- **Au Mali, par exemple, la tradition interdit aux femmes d'être propriétaires foncières** ; celles-ci ne peuvent exploiter les terres qu'à titre temporaire, risquant à tout moment de s'en voir retirer le droit. Dans d'autres pays, les femmes sont reléguées à des terres marginales et interdites de planter ou de récolter certaines denrées.

- **Des pays comme le Bénin, le Ghana, le Kenya, Maurice et le Nigéria, ont intégré dans leur législation nationale les traités internationaux qui garantissent les droits fonciers des femmes. Au Sénégal les droits fonciers des femmes sont inscrits dans la constitution ou la loi foncière, en réalité, cela n'apporte pas de résultats concrets en termes d'accès équitable** aux terres et de contrôle, essentiellement du fait que ces lois sont mal appliquées ou ne sont pas respectées.

- **Conflits entre les acteurs fonciers (les trois P) dans l'allocation des espaces ;mais également entre l'Etat et les autres acteurs :**
- Partout en Afrique ce sont **des conflits récurrents relatifs à la terre et autres ressources naturelles, qui opposent parfois des communautés,** dont l'une ne veut pas utiliser ces ressources de la même façon que l'autre (il s'agit par exemple d'éleveurs contre agriculteurs, d'agriculteurs contre mineurs);
- **parfois des propriétaires terriens et des investisseurs; parfois des propriétaires terriens et les pouvoirs publics .**
- **Les conflits peuvent surgir au sujet de l'accès à des ressources et de leur contrôle,** s'agissant de terres arables, de terres pastorales, d'eau, de forêts, de ressources minières par exemple.



- **Un bon exemple à cet égard est le Mali entre les éleveurs peulhs et les agriculteurs dogons ;**
- **au Kenya, où de violents affrontements se sont produits au sujet de l'eau et des terres dans les districts de Kericho provoquant une vague de déplacements de personnes à l'intérieur.**
- **En Tanzanie, les conflits entre éleveurs et agriculteurs font des pertes de vies humaines, de bétail et d'autres biens et aggravent de l'insécurité dans les zones .**
- **La plupart des pays manquent d'outils (par exemple, des plans nationaux d'aménagement, des POAS, ou des chartes locales ) propres à empêcher la survenance des conflits.**
- **Les mécanismes de résolution des conflits sont insuffisants et ceux qui existent reposent plus sur le judiciaire que sur d'autres mécanismes(au SÉNÉGAL cela représente plus de 70% du contentieux juridictionnel )**

- **La corruption foncière** : décrite dans d'autres domaines **est présente de la même manière ou même renforcée là où la terre représente un enjeu économique important** .
- Une enquête menée dans **13 pays africains révèle que les jeunes et les femmes ont des difficultés à accéder à la terre à cause de la corruption dans les processus d'administration foncière et d'enregistrement foncier**.
- Lorsque **les transactions foncières sont entourées de secrets**, lorsque les **intérêts privés prennent le pas sur l'intérêt général**, lorsque les **fonctionnaires extorquent de l'argent pour des services fonciers qui devraient être gratuits**, les droits humains sont violés sur le lit de la **corruption**.

- **La corruption foncière** : décrite dans d'autres domaines **est présente de la même manière ou même renforcée là où la terre représente un enjeu économique important** .
- Une enquête menée dans **13 pays africains révèle que les jeunes et les femmes ont des difficultés à accéder à la terre à cause de la corruption dans les processus d'administration foncière et d'enregistrement foncier**.
- Lorsque **les transactions foncières sont entourées de secrets**, lorsque les **intérêts privés prennent le pas sur l'intérêt général**, lorsque les **fonctionnaires extorquent de l'argent pour des services fonciers qui devraient être gratuits**, les droits humains sont violés sur le lit de la **corruption**.

- **l'inefficacité des administrations foncières dans la gestion foncière : la faiblesse de la qualité du service délivré par les administrations foncières** (complexité des procédures ,insuffisance de ressources humaines et matérielles ,allongement des délais de traitement des dossiers ,absence de transparence dans l'attribution des droits fonciers) .
- **L'absence de système automatisé pour les registres fonciers et d'autres documentations** est préoccupante. Dans de nombreux cas, **l'administration foncière est centralisée et se caractérise par un manque de transparence et de responsabilité.**

- **Au Kenya**, on cite comme **source de constantes préoccupations les problèmes de titres de propriété collective** , la **lenteur de l'enregistrement des titres des ressortissants locaux et le maintien du contrôle de riches investisseurs sur le peu des terres disponibles** restent un problème épineux.
- **Au Bénin**, on attribue au manque de ressources matérielles et humaines **l'inefficacité des contrôles internes et, par conséquent, l'insuffisance de capacités institutionnelles**. Les mêmes problèmes sont signalés dans d'autres pays comme le Sénégal , Mozambique, le Ghana et Maurice.

- **L'absence de volonté politique réelle de conduire les véritables réformes** susceptibles de circonscrire les enjeux économiques, sociaux et de répondre aux défis majeurs ,de paix sociale , de sécurité alimentaire et de croissance économique .
- Les investisseurs étrangers exigent souvent des gouvernements africains qu'ils mettent en place des politiques et cadres juridiques qui leur soient favorables.

# 4

## ENJEUX, DÉFIS ET PERSPECTIVES DE LA REFORME FONCIÈRE

- A. PREAMBULE
- B. DEFINITION DES POLITIQUES FONCIERES
- C. LES PRINCIPAUX DÉFIS QUE LA POLITIQUE FONCIÈRE DOIT RELEVER
- D. UN EXEMPLE DE « REAJUSTEMENT » DE POLITIQUE FONCIERE :le cas du Sénégal

# A. PREAMBULE

- Face à ces préoccupations communes à la plupart des états africains ,et qui résultent de l'état des lieux, **une véritable réforme foncière constitue le passage obligé pour faire jouer à la terre toutes ses utilités et créer les conditions de sortie de la crise économique dans laquelle presque tous les pays sont plongés.**
- **Mais au préalable, il faut s'atteler à l'élaboration d'une ligne de conduite** qui permettra, de prendre des options fermes et claires, ,d'apporter des réponses à des questions essentielles, d'opérer des choix qui portent sur les systèmes fonciers , **en somme de mettre en place de nouvelles politiques foncières.**



# A. PREAMBULE

- Les pays africains partageant le même héritage colonial français, ont les mêmes tendances dans les processus de réforme foncière .
- Elles s'orientent vers les principales options suivantes :
  - **reconnaissance, par des modalités différentes, de la légitimité des droits fonciers coutumiers;**
  - **élaboration de politiques foncières suivant un processus de dialogues politiques impliquant l'ensemble des catégories d'acteurs concernés,**
  - **identité du contenu des politiques foncières avec une promotion de la propriété privée,**
  - **tentative de sécurisation foncière des investisseurs par des mécanismes juridiques divers (Immatriculation ,certificat foncier ,attestation etc)**

# B. DEFINITION DES POLITIQUES FONCIERES

- Les politiques foncières doivent être définies en cohérence avec les orientations des cadres juridiques internationaux notamment, **Le cadre et les lignes directrices sur les politiques foncières** .
- C'est en reconnaissance du rôle central de la terre pour le développement de l'Afrique, que la CUA, la CEA et la BAD ont lancé conjointement **l'Initiative sur les Politiques Foncières** en 2006, afin de concevoir un cadre et des lignes directrices sur les politiques foncières du continent.
- Son adoption par la Conférence conjointe des ministres de l'agriculture, de l'aménagement du territoire et de l'élevage de l'Union africaine en 2009 et la « Déclaration sur les problèmes et enjeux fonciers en Afrique » par la treizième session ordinaire de la Conférence des chefs d'État et de gouvernement de l'Union africaine, constituent d'importantes réalisations.

# B. DEFINITION DES POLITIQUES FONCIERES

- La Déclaration exhorte à une utilisation effective des Cadre et lignes directrices pour éclairer la formulation des politiques foncières nationales et régionales et engage les parties prenantes à accorder une attention spéciale au renforcement de la sécurité du régime foncier pour les femmes du continent.
- Ces deux documents préconisent des mesures garantissant un accès équitable à la terre et aux ressources foncières pour tous les utilisateurs de la terre, notamment les jeunes et les autres groupes vulnérables et sans terres, telles que les personnes déplacées, ainsi que le renforcement de la sécurité du régime foncier pour les femmes

# B. DEFINITION DES POLITIQUES FONCIERES

- La Déclaration exhorte à une utilisation effective des Cadre et lignes directrices pour éclairer la formulation des politiques foncières nationales et régionales et engage les parties prenantes à accorder une attention spéciale au renforcement de la sécurité du régime foncier pour les femmes du continent.
- Ces deux documents préconisent des mesures garantissant un accès équitable à la terre et aux ressources foncières pour tous les utilisateurs de la terre, notamment les jeunes et les autres groupes vulnérables et sans terres, telles que les personnes déplacées, ainsi que le renforcement de la sécurité du régime foncier pour les femmes

# B. DEFINITION DES POLITIQUES FONCIERES

- L'élaboration de nouvelles politiques **foncières** va permettre **d'identifier les axes de convergence des enjeux portés par les acteurs du système foncier et les défis que pose leur prise en charge correcte.**
- Il s'agit de concevoir à l'échelle de chaque pays, **une véritable politique foncière** claire et consensuelle qui va **définir la ligne de conduite directrice de l'action des pouvoirs publics sur tout ce qui touche à la terre et aux différents acteurs fonciers**
- Ces enjeux se structurent autour de plusieurs axes, notamment :
- **la sécurisation des droits fonciers des acteurs et des ressources** (QUI ? QUOI ? COMMENT ?),
- **la définition d'une stratégie pour concilier la promotion de l'investissement avec l'agro business et la préservation de l'exploitation agricole familiale .**

# B. DEFINITION DES POLITIQUES FONCIERES

- L'élaboration de nouvelles politiques **foncières** va permettre d'identifier les axes de **convergence des enjeux portés par les acteurs du système foncier** et les défis que **pose leur prise en charge correcte.**
- Il s'agit de concevoir à l'échelle de chaque pays, **une véritable politique foncière** claire et consensuelle qui va **définir la ligne de conduite directrice de l'action des pouvoirs publics sur tout ce qui touche à la terre et aux différents acteurs fonciers**
- Ces enjeux se structurent autour de plusieurs axes, notamment :
- **la sécurisation des droits fonciers des acteurs et des ressources** (QUI ? QUOI ? COMMENT ?),
- **la définition d'une stratégie pour concilier la promotion de l'investissement avec l'agro business et la préservation de l'exploitation agricole familiale .**

# B. DEFINITION DES POLITIQUES FONCIERES

- Ces acteurs s'entendent sur un ensemble commun d'exigences relatives à la modernisation des exploitations agricoles pour :
- **accroître durablement la productivité agricole,**
- **assurer la satisfaction des besoins de financement des exploitations familiales**
- La promotion des investissements privés dans le secteur agricole et rural
- **l'amélioration de la productivité économique** de la terre ;
- **la gestion durable des ressources naturelles ;**
- **Le renforcement de la sécurité/souveraineté alimentaire ;**
- **et la consolidation de la stabilité sociale et politique.**

# C. LES PRINCIPAUX DÉFIS QUE LA POLITIQUE FONCIÈRE DOIT RELEVER

- **Les principaux défis** que la politique foncière doit relever portent sur :
- **la promotion de droits fonciers plus équilibrés entre les hommes et les femmes**, mais aussi entre les adultes et les jeunes, en vue de favoriser l'équité et l'égalité de genre, le progrès et la justice sociale ;
- **l'amélioration de la viabilité des différentes formes d'exploitation des terres dans une perspective de souveraineté alimentaire durable ;**
- **l'utilisation du foncier comme un levier permettant de valoriser de façon optimale les potentialités des territoires** et de développer la complémentarité des différentes activités de production



# C. LES PRINCIPAUX DEFIS QUE LA POLITIQUE FONCIERE DOIT RELEVER

- **la mise en place de procédures objectives et transparentes de gestion des droits et d'allocations des ressources foncières tant au niveau central qu'au niveau décentralisé' ;**
- **La gestion des conflits fonciers résultant des contestations de droits ou de la répartition ,de l'allocation des espaces fonciers entre acteurs (3P) :**
- Divers groupes d'utilisateurs des terres, aux pouvoirs de négociations souvent fort différents
- par exemple les éleveurs marginalisés par rapport aux agriculteurs ou ces deux groupes par rapport aux élites urbaines, dans la plupart des pays d'Afrique comme le Sénégal ,Rwanda, le Kenya, l'Ouganda et le Nigéria
- se font concurrence pour l'accès aux rares ressources foncières par toutes sortes de moyens, notamment le clientélisme et l'allégeance politiques.

# C. LES PRINCIPAUX DEFIS QUE LA POLITIQUE FONCIERE DOIT RELEVER

- **La mise en cohérence les textes législatifs et réglementaires qui régissent le foncier avec la légitimité des pratiques foncières en vigueur sur le terrain ;**
- ce qui se traduirait par la reconnaissance et la formalisation des différents types de droits fonciers existants.
- Dans cette même dynamique, il convient d'une part, **de renforcer les compétences des collectivités locales qui sont les gestionnaires de proximité** des terres et des autres ressources naturelles, à travers la mise en place, en amont, des comités villageois/inter villageois de concertation, et d'autre part, **de déconcentrer l'administration foncière pour créer des services fonciers de proximité;**

# C. LES PRINCIPAUX DEFIS QUE LA POLITIQUE FONCIERE DOIT RELEVER

- **Procéder à l'enregistrement des droits fonciers** en s'appuyant principalement, en milieu urbain, sur l'inscription des actes ou contrats les constatant sur un registre officiel, en vue de donner la preuve de leur existence.
- Le dispositif d'enregistrement des droits s'appuiera sur trois piliers :
  - **le cadastre**(instrument technique) ;
  - **le titre**, (instrument juridique );
  - **le registre** (document administratif) .
- A l'instar du Bénin, Madagascar et de la Côte d'ivoire, le législateur burkinabè reconnaît aujourd'hui, officiellement, les droits coutumiers.
- Il a prévu leur formalisation à travers des attestations de possession foncière et des accords de prêts.

# C. LES PRINCIPAUX DEFIS QUE LA POLITIQUE FONCIERE DOIT RELEVER

- **Au Mali** également **il a été noté la volonté de reconnaissance des droits coutumiers par le code domanial et foncier de 2000 modifié en 2002 et complété par la loi d'orientation agricole (LOA)** dans son volet foncier mais aussi la mise en œuvre d'une politique foncière spécifique.
- La nouvelle Politique Foncière Agricole (PFA) du Mali adoptée le 31 décembre 2014 donnent plus de consistance aux droits coutumiers et apporte un surplus de sécurisation à l'exploitation agricole familiale et à l'entreprise agricole.
- **Au Sénégal l'enregistrement ne concerne qu'une partie infime des droits fonciers exercés qui sont ceux régis par le régime de l'immatriculation (livre foncier et droits réels) et par celui de l'affectation** (terres du domaine national).
- **Il faut renforcer la décentralisation de la gestion foncière et favoriser la transparence des décisions et la redevabilité des institutions .**

# C. LES PRINCIPAUX DEFIS QUE LA POLITIQUE FONCIERE DOIT RELEVER

- **En ce qui concerne l'accès des investisseurs privés au foncier, mettre l'accent sur la nécessité de promouvoir l'investissement privé dans le secteur agricole comme levier** pour impulser une dynamique de développement des territoires ruraux, en prenant en compte **deux exigences essentielles** :
- **la protection des droits fonciers et des intérêts des populations locales ;**
- **et la préservation des intérêts des investisseurs :**
- Pour **concilier ces deux exigences il faut définir un cadre de régulation des transactions foncières en milieu rural.**
- **En d'autres termes,** encadrer l'accès des investisseurs privés au foncier, en modulant selon le cas le plafond de superficie et la durée de jouissance des droits accordés .

# D. EXEMPLE DE « REAJUSTEMENT » DE POLITIQUE FONCIERE : cas du Sénégal

- Les Donateurs internationaux et organismes de développement influencent souvent les politiques des pays africains en **subordonnant leur assistance financière à diverses conditions qui font que les décisions liées à la formulation et à la mise en application des politiques foncières sont influencées par des considérations d'ordre politique et économique.**
- A cet égard , dans une note de politique économique et sociale des experts de la Banque mondiale, ont conclu à **l'urgente nécessité de procéder à « des ajustements » des orientations et recommandations** du Document de politique foncière élaboré par la CNRF au Sénégal.
- **Ces experts ont proposé des mesures pour « aller vite » afin d'améliorer la gestion du secteur du foncier rural, et présentant deux options :**

# D. EXEMPLE DE « REAJUSTEMENT » DE POLITIQUE FONCIERE : cas du Sénégal

- **La première option serait de mettre en place une nouvelle commission chargée de la refonte de la politique foncière**, de la consultation des parties prenantes et de la formulation d'ajustements législatifs à soumettre au Gouvernement, suivis d'un plan d'action sectoriel.
- **Une deuxième option viserait à améliorer les outils existants et en fonction des leçons acquises, à ajuster le cadre législatif et réglementaire.**

## D. EXEMPLE DE « REAJUSTEMENT » DE POLITIQUE FONCIERE : cas du Sénégal

- Cette dernière option jugée plus « pragmatique » propose en premier lieu,
- ***la mise en place progressive d'un cadastre rural***, dont le déploiement est à raisonner en tranches successives selon les contextes régionaux et les ressources disponibles;
- **et ensuite *une réforme du cadre juridique*** conçue en fonction des résultats du cadastre rural,
- en perspective d'une **évolution de droits d'usage vers des droits réels si les procédures d'enregistrement s'avèrent suffisamment fiables pour une garantie de droits par l'Etat.**



5

# CONCLUSION

- **En 2011** été élaboré sous l'égide de la Banque mondiale dans le cadre d'un partenariat avec la FAO, l'ONU-Habitat, le FIDA, l'IFPRI, l'Union Africaine et des Agences de développement bilatérales **Le Cadre d'Analyse de la Gouvernance Foncière (CAGF/LGAF)** .
- IL s'est révélé comme un outil qui a permis de diagnostiquer, d'analyser et d'évaluer le statut de la gouvernance foncière d'un pays comme le Sénégal et donc les politiques et les pratiques foncières qui y ont cours .

- Ce document donne une vision synoptique de ces thèmes qui, dans le passé ont souvent fait l'objet d'un traitement individuel distinct.
- **Il nous semble important d'amplifier et de dupliquer à l'échelle des tous les pays africains ce outil qui assurément contribue à mettre en place une structure et un processus participatif permettant de suivre dans le temps et de manière systématique les progrès accomplis dans l'amélioration de la gouvernance foncière en Afrique**

Merçi

de votre attention