

Foncier, résilience et équité : repenser la gestion spatiale face aux défis climatiques



Exposé

Les changements climatiques, les conflits d'usage du sol et les inégalités d'accès au foncier mettent en tension la gestion des territoires. Dans plusieurs pays francophones, notamment en Afrique, la résilience urbaine et rurale dépend de la capacité des autorités à protéger les droits fonciers, à planifier les usages futurs et à inclure les populations dans la gouvernance spatiale.

Cette table-ronde discutera des dispositifs juridiques, des outils techniques et des pratiques participatives pouvant contribuer à une gestion foncière plus équitable et adaptée aux aléas climatiques.

Objectifs :

- Mettre en évidence les liens entre sécurisation foncière et développement durable.
- Débattre des modèles de gestion foncière inclusifs en contexte de changement climatique.
- Promouvoir des outils et méthodologies adaptés à la résilience territoriale.

Questions clés :

- Comment concilier sécurité foncière, justice sociale et adaptation climatique ?
- Quels outils pour cartographier et anticiper les risques fonciers ?
- Comment intégrer les populations dans les politiques foncières durables ?



10^e UNIVERSITÉS DE PERFECTIONNEMENT DES GÉOMÈTRES



PARTENAIRES

terio

GIS

Leica

KAYDAN

JOBE

MCLU

THÈME

“Les solutions spatiales, technologiques et spéciales au service de la planification et du développement durable des territoires”

Compte-rendu – Table-ronde 2 – Jeudi 4 septembre

« Foncier, résilience et équité : repenser la gestion spatiale face aux défis climatiques »

Animateur : Khalid Yousfi (Maroc), ingénieur-géomètre et président du Conseil national de l'Ordre national des ingénieurs géomètres topographes (ONIGT-Maroc)

Panélistes :

Francis Roy (Québec), professeur titulaire et directeur du Département des sciences géomatiques de la Faculté de foresterie, de géographie et de géomatique de l'Université de Laval

Philippe Cachod (France), géomètre-expert agréé en Aménagement foncier agricole forestier et environnemental

Sékou Diallo (Côte d'Ivoire), géomètre-expert

Quand le foncier devient un levier d'adaptation et de justice sociale

Changements climatiques, pression démographique, inégalités d'accès à la terre : les défis fonciers se multiplient et fragilisent la résilience des territoires, qu'ils soient urbains ou ruraux. C'est sur ce constat que s'est ouverte la deuxième table-ronde du congrès.

« Le foncier est la clé de voûte de la planification territoriale », a rappelé le modérateur. « Mal géré, il devient source de conflits ; bien gouverné, il devient un levier de résilience climatique et de justice sociale. » Trois intervenants – du Québec, de la France et de la Côte d'Ivoire – ont confronté leurs expériences, riches d'enseignements pour l'ensemble des pays francophones.

Le Québec : participation citoyenne et sobriété foncière

Francis Roy, professeur à l'Université Laval (Québec), a ouvert les échanges en revenant sur le rôle du foncier public dans l'adaptation climatique.

« Les phénomènes extrêmes – inondations, canicules – nous forcent à repenser nos usages du sol. Au Québec, la préservation et la mise en valeur du foncier public ont été au cœur de stratégies d'adaptation : plans de protection contre les inondations, zones de fraîcheur en milieu urbain, projets structurants comme la Promenade Samuel-de-Champlain à Québec », a-t-il expliqué.

Mais selon lui, la clé est l'acceptabilité sociale : « La densification urbaine est souvent présentée comme solution durable. Mais densifier à tout prix peut nuire à la résilience climatique.

L'arbitrage ne peut pas être imposé d'en haut : il doit passer par une participation citoyenne réelle, allant parfois jusqu'à la co-décision. »

La France : l'aménagement foncier comme outil de paix sociale

À sa suite, Philippe Cachod, géomètre-expert français, a insisté sur l'importance de l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental comme outil de gouvernance équitable.

« Le foncier est une ressource rare, non reproductible. Il supporte l'agriculture, la forêt, l'agropastoralisme, mais aussi l'équilibre environnemental », a-t-il rappelé.

Face aux conflits d'usage, l'approche "éviter – réduire – compenser" constitue, selon lui, un cadre efficace, même dans les territoires soumis à une forte pression foncière.

« Le géomètre-expert n'est pas seulement un technicien. En construisant, avec les acteurs locaux, un nouveau parcellaire agricole plus cohérent et plus juste, il devient un acteur de paix sociale. Nos métiers portent une responsabilité : celle de rendre compatibles la protection de l'environnement, la viabilité économique et la cohésion territoriale. »

La Côte d'Ivoire : concilier droits coutumiers et modernité juridique

Enfin, Sékou Diallo, géomètre-expert ivoirien, a plongé le public au cœur des réformes foncières en Côte d'Ivoire.

« Notre pays connaît une urbanisation rapide et une pression démographique forte. Or, le foncier reste marqué par une dualité : les droits coutumiers, toujours dominants, coexistent difficilement avec le cadre juridique moderne », a-t-il souligné.

Depuis le Code foncier rural de 1998, plusieurs programmes (PNSFR, PAMOFOR, PRESFOR, PASFOR) visent à sécuriser les droits, notamment par la délivrance de certificats fonciers ruraux. En milieu urbain, la loi de 2020 sur l'urbanisme et le domaine foncier urbain a marqué une avancée majeure, renforcée par des outils numériques comme le SIGFU (Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain).

Mais les défis persistent : « Beaucoup de terres ne sont pas encore cadastrées, la fiscalité foncière reste concentrée à Abidjan, et l'implication des jeunes, des femmes et des communautés rurales reste insuffisante. Pourtant, leur inclusion est essentielle pour la paix sociale et la durabilité des réformes », a insisté Sékou Diallo.

Il a évoqué le Recensement électronique des parcelles et activités économiques (REPAE), lancé en 2024 : « Ce projet est prometteur, mais il ne pourra réussir que si toutes les parties prenantes – autorités, coutumiers, citoyens – se l'approprient pleinement. »

En clôture, le modérateur a synthétisé les enseignements :

1. Le foncier est un levier stratégique de résilience climatique et sociale. Il conditionne la sécurité alimentaire, la protection des écosystèmes et la paix sociale.
2. L'équité dans l'accès et la gestion foncière est essentielle. Sans inclusion des jeunes, des femmes et des communautés locales, les réformes resteront fragiles.
3. Les outils juridiques, numériques et participatifs sont complémentaires. Aucun ne suffit seul : leur articulation est la clé d'une gouvernance durable.

Et de conclure : « Le foncier n'est pas seulement une question technique ou juridique. C'est une question de justice, de résilience et, au fond, de démocratie. »

Table-ronde 2 : Foncier, résilience et équité : repenser la gestion spatiale face aux défis climatiques

Exposé des motifs :

Les changements climatiques, les conflits d'usage du sol et les inégalités d'accès au foncier mettent en tension la gestion des territoires. Dans plusieurs pays francophones, notamment en Afrique, la résilience urbaine et rurale dépend de la capacité des autorités à protéger les droits fonciers, à planifier les usages futurs et à inclure les populations dans la gouvernance spatiale. Cette table-ronde discutera des dispositifs juridiques, des outils techniques et des pratiques participatives pouvant contribuer à une gestion foncière plus équitable et adaptée aux aléas climatiques.

Objectifs :

- Mettre en évidence les liens entre sécurisation foncière et développement durable.
- Débattre des modèles de gestion foncière inclusifs en contexte de changement climatique.
- Promouvoir des outils et méthodologies adaptés à la résilience territoriale.

Questions clés :

- Comment concilier sécurité foncière, justice sociale et adaptation climatique ?
- Quels outils pour cartographier et anticiper les risques fonciers ?
- Comment intégrer les populations dans les politiques foncières durables ?

Francis Roy (Québec), professeur titulaire et directeur du Département des sciences géomatiques de la Faculté de foresterie, de géographie et de géomatique de l'Université de Laval

La préservation et la mise en valeur du foncier public au soutien de l'adaptation climatique au Québec

Les changements climatiques confirment le rôle crucial joué par la ressource foncière dans le déploiement des stratégies et moyens d'adaptation des collectivités. L'accroissement de la fréquence et de l'intensité de phénomènes climatiques force les administrations publiques à faire preuve de prudence et de perspicacité lors de l'affectation, de la mise à disposition et de l'encadrement de l'usage du foncier. Les capacités de gestion et d'intervention des autorités compétentes est au cœur des défis actuels, autant pour la reconnaissance et la protection des droits fonciers, la planification de l'affectation du sol et du développement territorial et l'inclusion des populations dans les processus de prise de décision.

Dans un tel contexte, la préservation et la mise en valeur du foncier public constituent un des moyens d'action des collectivités, pour assurer la capacité collective à faire face aux intempéries. Quelques expériences québécoises démontrent la contribution essentielle d'une gouvernance avisée des ressources foncières publiques et de la qualité structurante des aménagements qui en découlent :

- Élaboration d'un Plan gouvernemental de protection du territoire face aux inondations, auquel ont été associés des experts scientifiques et des praticiens de l'aménagement;
- Débats sur la mobilité durable et les infrastructures de transport à la Ville de Québec;
- Aménagement de la Promenade Samuel-de-Champlain en bordure du fleuve Saint-Laurent à Québec, visant la création de zones de fraîcheur.

Le succès de tels projets d'aménagement du foncier public repose sur l'acceptabilité sociale, qui s'appuie sur des décisions inclusives basées sur la participation citoyenne et scientifique. Toutefois, la grande question demeure toujours : qui participe? et jusqu'où l'administration publique doit prendre en considération les avis et positions exprimés?

Enfin, l'adaptation aux effets du changement climatique nous amène à requestionner une grande orientation d'aménagement au Québec, soit la

densification des milieux urbanisés afin de réduire la consommation d'espace (et offrir une certaine forme de sobriété foncière). La densification à tout prix est-elle en contradiction avec des affectations du foncier plus propice à faire face au changement climatique et à favoriser la résilience des populations ?

Faits saillants :

- Préservation et mise en valeur du foncier public
- Décisions inclusives basées sur la participation citoyenne et scientifique
- Remise en question des grandes orientations d'aménagement face au changement climatique

Philippe Cachod (France), géomètre-expert agréé en Aménagement foncier agricole forestier et environnemental

L'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental, Un aménagement concerté du territoire et de l'environnement pour une "gouvernance équitable du foncier agricole au service de tous"

Les changements climatiques imposent aux collectivités de concevoir des aménagements pour nos générations futures dans une approche « Eviter Réduire Compenser » au sens de l'environnement.

Cet investissement de la part des collectivités nécessite un financement massif dans l'attribution concertée d'un foncier disponible à destination de cette protection de l'environnement au service de tous.

Le foncier est un bien rare, non reproductible qui assure des fonctions fondamentales pour les sociétés. Il est le support de l'activité agricole et forestière, d'agropastoralisme et d'autres activités économiques. La maîtrise foncière est donc la clé du développement rural, de protection des populations au regard des enjeux climatiques.

L'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental vise à favoriser une exploitation rationnelle des problèmes récurrents posés par le morcellement des propriétés, l'enclavement des parcelles, la spéculation foncière et l'étalement urbain. L'Aménagement Foncier est avant tout l'expression d'une politique foncière sur un territoire.

Trois piliers :

Améliorer les conditions d'exploitation des propriétés rurales, agricoles ou forestières.

Assurer la mise en valeur et la protection du patrimoine rural et des paysages.

Contribuer à l'aménagement du territoire communal ou intercommunal.

Une méthode inclusive de prise de décisions rendant le Géomètre-expert acteur de paix sociale dans le cadre de l'élaboration du nouveau parcellaire agricole garant d'un territoire vivant, respectueux de l'environnement et cohérent avec les autres projets de territoire.

Sékou Diallo (Côte d'Ivoire), géomètre-expert

Renforcement de la gouvernance foncière pour un développement durable inclusif: enjeux, réformes et perspectives en Côte d'Ivoire

En Côte d'Ivoire, le foncier constitue une ressource stratégique pour la stabilité sociale et le développement économique. La forte pression démographique, l'urbanisation accélérée du Grand Abidjan et Yamoussoukro, ainsi que les conflits liés à l'accès à la terre confirment le rôle central de la gouvernance foncière dans l'avenir du pays.

La sécurisation foncière reste un défi majeur. Malgré les avancées du Code foncier rural de 1998, une grande partie des terres demeure régie par des droits coutumiers, souvent en tension avec la législation moderne. Cette dualité juridique entretient les incertitudes pour les communautés locales, fragilise les investissements agricoles et accentue les inégalités d'accès à la terre, en particulier pour les jeunes et les femmes.

Face à ces défis, plusieurs réformes et programmes structurants témoignent de la volonté des autorités de renforcer la gouvernance foncière et de l'orienter vers un développement durable et inclusif. Entre autres, le Programme national de sécurisation foncière rurale (PNSFR), le Projet d'Amélioration et de Mise en Œuvre de la Politique Foncière Rurale (PAMOFOR), qui vise la délivrance massive de certificats fonciers ruraux afin de réduire les litiges et de garantir les droits des exploitants ; le Programme de Renforcement de la Sécurisation Foncière Rurale (PRESFOR), qui cherche à consolider le dispositif existant et à rapprocher les services fonciers des communautés locales ; le Programme d'Appui à la Sécurisation Foncière Rurale (PASFOR), qui accompagne la mise en œuvre des politiques nationales et encourage la gouvernance participative autour de la gestion des terres.

Dans le domaine urbain, l'État a renforcé, depuis 2020, l'arsenal juridique et les outils numériques afin de rendre la planification et la sécurisation des droits plus claires, rapides et traçables. Le pivot est le Code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain (loi n° 2020-624 du 14 août 2020, modifiée en 2024), qui unifie les règles d'urbanisme et du foncier urbain. Cette réforme vise à mieux maîtriser l'expansion urbaine et à intégrer les impératifs de durabilité environnementale. Les projets de modernisation urbaine et les initiatives de constructions durables répondent désormais aux enjeux du changement climatique, favorisant un cadre de vie meilleur pour tous. Parmi les principaux piliers de cette réforme figurent le Système Intégré de Gestion du Foncier

Urbain (SIGFU), le Projet d'Appui à la Gestion Économique et Financière (PAGEF) et le Projet d'Amélioration de la Gouvernance pour la Délivrance des Services (PAGDS).

Sur le plan fiscal et cadastral le nombre de parcelles cadastrées sur le territoire national connaît une évolution constante depuis plusieurs années, passant de 1 865 491 en 2020 à 2 420 080 en 2024, soit un taux de croissance moyen annuel d'environ 5%. Ce dynamisme reste toutefois insuffisant au regard du potentiel foncier national. Plusieurs obstacles freinent le plein rendement de la fiscalité foncière en Côte d'Ivoire notamment une faible couverture cadastrale et un taux réduit de parcelles effectivement imposées ; le manque ou l'obsolescence des outils de planification urbaine ; la concentration excessive des recettes foncières dans le Grand Abidjan, au détriment des villes de l'intérieur ; l'absence d'un système moderne de gestion des données géospatiales, ainsi que l'inexistence d'une véritable unité de géomatique capable de centraliser et d'exploiter ces données.

Un défi majeur consiste à identifier et géolocaliser les entreprises non seulement dans le Grand Abidjan mais aussi dans les villes de l'intérieur, afin de renforcer l'assiette fiscale et d'améliorer la gestion urbaine. Le Recensement électronique des parcelles et des activités économiques (REPAE), dont la phase pilote a été lancée le vendredi 14 novembre 2024, a connu un succès encourageant. Toutefois, les défis demeurent importants, tant pour impliquer pleinement les responsables d'activités économiques que pour déployer efficacement les outils technologiques nécessaires à la généralisation du projet.

Dans ce processus, le géomètre-expert joue un rôle central grâce à son expertise technique et juridique. Véritable acteur de terrain, il intervient dans la délimitation précise des parcelles, l'établissement fiable des plans cadastraux, la sécurisation des titres fonciers et la prévention des conflits liés à la terre. Son expertise en médiation foncière en fait également un garant de la paix sociale, en facilitant le dialogue entre populations, autorités coutumières et administration publique. Au-delà de la sécurité juridique, le géomètre-expert contribue à l'élargissement de l'assiette fiscale cadastrale, et de l'impôt foncier permettant ainsi d'accroître les ressources locales et nationales.

Ces dynamiques démontrent que le succès de la gouvernance foncière en Côte d'Ivoire dépend autant de la qualité des réformes juridiques et techniques que de la capacité à associer l'ensemble des acteurs, qu'il s'agisse des

institutions publiques, des autorités traditionnelles, des communautés locales, des femmes, des jeunes ou encore de la société civile, dans des processus inclusifs et transparents. Une gouvernance foncière efficace renforce la résilience des territoires, favorise un développement durable et équitable, et accroît significativement la mobilisation des recettes internes grâce à l'impôt foncier et l'impôt divers.

Cependant, deux questions fondamentales se posent ;

1. Comment la Côte d'Ivoire met-elle en pratique ses politiques de sécurisation foncière pour impliquer efficacement toutes les parties prenantes et éviter la naissance de nouveaux conflits ?
2. Quels sont les principaux enjeux et perspectives pour assurer une bonne gouvernance des terres, et quel pourrait être l'impact de cette gouvernance sur la mobilisation des recettes à travers l'impôt foncier et l'impôt divers ?