



International  
Institute for  
Environment and  
Development

## Document de synthèse

2006

# Innovation en matière de sécurisation des droits fonciers en Afrique : leçons tirées de l'expérience

### Introduction

La sécurisation des droits fonciers est un processus gravé dans l'histoire et dans la politique. Les régimes fonciers évoluent en réponse à la croissance démographique, aux cycles d'urbanisation et d'expansion urbaine, aux progrès technologiques, aux guerres et aux conquêtes et aux changements de gouvernance. Les systèmes sont donc variés et changent constamment. Le régime foncier africain a fait l'objet d'interventions politiques dès l'époque coloniale et jusqu'à nos jours. Le colonialisme a laissé une structure de propriété foncière très hétérogène dans la majeure partie de l'Afrique et il a imposé une législation foncière qui n'a guère en commun avec le droit

coutumier ou les usages. Dans le même temps, l'iniquité prévaut dans la plupart des systèmes coutumiers, notamment à l'égard des femmes, et particulièrement du fait que ces institutions dissipent les mécanismes autochtones de reddition de comptes. En Afrique, la majeure partie des terres ne sont pas immatriculées et les utilisateurs des ressources obtiennent l'accès aux terres par le biais d'un métissage de principes coutumiers et réglementaires et sur la base d'un lien de parenté, d'un statut social, de transactions monétisées, de distribution publique ou d'autres moyens encore. L'importance croissante des mécanismes de marché engendre des difficultés notables pour permettre aux pauvres des zones tant urbaines que rurales de sécuriser leurs terres.

*Tigray, Ethiopie*



On s'accorde généralement pour dire qu'un régime foncier sûr est une "bonne chose" pour les objectifs économiques et environnementaux ainsi que pour la justice. Dans la plupart des pays du monde, plusieurs strates d'intérêt envers la propriété foncière sont reconnues comme étant légitimes et les règles d'occupation peuvent reconnaître une foule de droits multiples qui peuvent se chevaucher sur les mêmes terres. Ainsi par exemple, un individu ou un groupe peut avoir le droit de cultiver une parcelle ou d'y construire des logements, mais il n'a pas le droit de céder les terres ; ou bien il a le droit de léguer ses terres mais pas de les vendre ; ou encore, il peut utiliser les pâturages à certaines époques de l'année mais pas à d'autres, etc.

Ce document examine les tendances actuelles du régime foncier et les sources de précarité avant de se pencher sur des politiques et pratiques novatrices en vue de sécuriser différentes sortes de droits fonciers. Plutôt que de fournir un examen détaillé, il cherche à rassembler des perspectives et à tirer des enseignements de sept études de cas. Ces expériences ont été évoquées lors d'un atelier organisé par l'IIED qui s'est tenu à Londres les 25 et 26 mai 2006 et qui a rassemblé des chercheurs et des praticiens activement impliqués dans la recherche, les débats et la

mise en oeuvre de politiques foncières. Ce document de synthèse entend informer les débats politiques actuels et les initiatives visant à renforcer la sécurité foncière des groupes vulnérables pauvres en ressources et à faible revenu qui constituent la majorité de la population africaine. Les sources utilisées sont reprises à la fin du dossier en guise de lectures complémentaires.

### **Tendances en matière de politiques foncières et sources de précarité**

Quelles sont les tendances actuelles en matière de droits fonciers et de sécurité foncière ? L'expérience récente dans bon nombre de régions d'Afrique montre que la pression démographique croissante et le développement des économies de marché ont entraîné des changements notables dans les pratiques de régimes fonciers. Les effets conjugués de la croissance démographique et de la commercialisation accrue des activités basées sur les terres ont augmenté les pressions sur les sols et la valeur monétaire des terres, sapant du même coup leur importance sociale, culturelle et spirituelle. Le processus même et les pressions en faveur de la privatisation et d'une

#### **Encadré 1 – Tendances en matière de sécurité foncière au Ghana**

Au Ghana, les ventes de terres connaissent une longue histoire qui remonte au début du 19<sup>ème</sup> siècle lorsque des paysans Krobo et Akuapem travaillant à la production d'huile de palme à l'exportation commencèrent à acheter des terres inoccupées aux chefs de municipalité akyem. Le périmètre des territoires des différents chefs n'était pas toujours clairement défini et les chefs vendaient souvent des terres dans des lieux imprécis à des migrants pour faire valoir leurs prétentions de chef. A la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, bon nombre de ventes de terres furent consignées dans des documents écrits qui se contentaient de relater l'accord de vente entre les parties plutôt que d'être un document ayant une quelconque validité juridique. Dans les années cinquante, certains des chefs, en association avec les autorités locales, commencèrent à désigner des greffiers chargés de rassembler les archives ayant trait aux ventes de terres à des migrants.

Après les années vingt, les transactions portant sur des droits secondaires ou délégués (baux, métayages) sont devenues plus répandues. Les paysans payaient le propriétaire en lui accordant un pourcentage de la récolte tirée de l'exploitation des terres, une proportion de la plantation de cacao créée ou encore en lui versant un paiement annuel dit "tribut", généralement effectué à l'époque des moissons. Dans certains cas, les paysans migrants s'imaginaient que ce versement était le prix d'achat des terres mais les chefs insistaient qu'ils n'avaient pas vendu les terres mais qu'ils en avaient uniquement consenti la jouissance aux migrants. Parfois, ces accords étaient consignés dans des contrats écrits entre les exploitants et les chefs. L'aliénation rapide des terres coutumières par les chefs a entraîné un ressentiment de la jeunesse locale envers les migrants car les jeunes n'avaient plus assez de terres à eux, ce qui se soldait parfois par un empiètement sur les terres des migrants, pouvant aller jusqu'à des confiscations foncières et des conflits. Les chefs tiraient parti de ce ressentiment local pour commettre de plus en plus d'exactions envers les migrants.

Ces dernières années, on a constaté un accroissement des transactions portant sur des terres familiales entre membres de la population locale, notamment dans les secteurs connaissant une pénurie de terres. Dans certains cas, des sociétés agroalimentaires, avec l'assentiment du gouvernement, et de mèche avec les chefs, ont confisqué des terres arables familiales. Dans d'autres cas, devant l'essor des plantations lucratives de palmiers à huile, les anciens se sont mis en quête de métayers ayant des capitaux pour convertir leurs terres en plantations. Les droits de succession sur des terres ne sont plus garantis car un grand nombre de parents se font concurrence pour des terres de plus en plus étriquées. Lorsque les jeunes n'ont pas de capitaux à eux, il arrive de plus en plus souvent que les anciens louent les terres familiales à des étrangers, ce qui se traduit par un manque de terres et un sentiment d'exclusion croissant pour les jeunes. Les systèmes officiels de titres fonciers et d'immatriculation des terres restent inaccessibles à la majorité.

Source: Amanor, 2006.

utilisation efficace des terres ont promu l'individualisation de l'occupation des sols. Différentes formes de ventes de terres deviennent aussi de plus en plus fréquentes. Lorsque des formes autochtones de propriété s'officialisent, l'exclusivité des droits tend à se trouver renforcée et à bénéficier au titulaire principal des droits au détriment des autres. Lorsque les droits s'officialisent, certains titulaires sont privilégiés, d'autres sont marginalisés.

Comme l'illustre le cas du Ghana (Encadré 1), les changements dans la sécurité foncière interviennent à différents niveaux. Au niveau micro, une rivalité à l'intérieur même du foyer entre hommes et femmes et entre générations débouche souvent sur une mise à l'écart des femmes et des jeunes pour les empêcher de contrôler les ressources productives, de sorte que les biens familiaux sont en fait privatisés par les hommes plus âgés. A plus grande échelle, l'empiètement des « communs » par l'agriculture commerciale, et la marginalisation des petits exploitants, par exemple par de gros investisseurs étrangers, sont des phénomènes courants.<sup>1</sup> De tels processus peuvent souvent avoir l'aval de l'Etat lorsque les pouvoirs publics perçoivent les modes pastoraux ou les petites exploitations agricoles comme des utilisations foncières « rétrogrades » et improductives.

Dans la plupart des zones urbaines, les possibilités offertes aux ménages à faible revenu d'accéder à des terres par des voies non commerciales afin de se loger ont régressé. Les terres appartenant au secteur public ont diminué, car les pouvoirs publics ont utilisé les terres dont ils disposaient au moment de l'indépendance pour créer des logements, des aménagements publics et des industries. Il y a peu de lieux susceptibles d'être squattés, opération qui dans le passé permettait aux familles à faible revenu de mettre, si ce n'est un pied, au moins un orteil à l'étrier, pour parvenir à négocier une certaine sécurité foncière en ville. L'expansion urbaine alliée à la commercialisation des terres, suite logique de la croissance économique, a entraîné des pressions sur les établissements informels et autres terres utilisées pour les moyens de subsistance des résidents à faible revenu dans les zones aussi bien urbaines que périurbaines. Dans la pratique, on assiste souvent à une subdivision informelle des terres dans les zones urbaines, les étrangers aisés achetant des terres et les parcelles changeant de mains au sein des familles et des groupes apparentés. Si ces terres morcelées de façon informelle restent disponibles, elles sont de plus en plus coûteuses, ce qui forcent les pauvres à souscrire des accords de location.

Les politiques foncières expriment, tacitement ou expressément, des choix politiques et la répartition du pouvoir entre l'Etat, ses citoyens et les systèmes locaux d'autorité. Les gouvernements peuvent prévoir une législation et mettre en oeuvre des dispositions institutionnelles qui influenceront de façon positive la situation foncière des pauvres et des groupes marginalisés. Mais ils peuvent aussi faire tout le contraire. On observe des innovations dans le paysage institutionnel de nombreux pays, même si c'est bien souvent de façon timide, et la suite de cet article tente de capturer les enseignements tirés des processus et des instruments qui encouragent des systèmes productifs et équitables d'occupation des terres. Toutefois, il est important de ne pas perdre de vue que les risques les plus graves en matière de sécurité foncière proviennent de sources différentes en fonction du contexte. Ainsi par exemple, les femmes peuvent perdre leurs droits fonciers lorsque les terres font l'objet d'une immatriculation cadastrale ou les paysans périurbains peuvent perdre leurs droits au fil de l'essor des centres urbains, sous l'effet de politiques prônant l'expansion des infrastructures urbaines, l'attraction d'une agriculture tournée vers l'exportation et les investissements industriels. Même s'il existe beaucoup d'enjeux communs, y compris des politiques de développement qui favorisent l'agrobusiness et les investissements étrangers, une analyse du contexte appelle des politiques et des instruments différenciés. Les citoyens reconnaissent souvent le besoin de se relocaliser pour permettre des investissements dans des infrastructures de première nécessité mais ils cherchent à négocier une indemnisation. Ceux dont la situation foncière est précaire se trouvent dans une position particulièrement difficile à cet égard.

### Innovation et pratique émergente

Parmi les efforts actuellement déployés pour renforcer les prétentions des utilisateurs fonciers figurent à la fois la clarification du contenu de ces revendications (par ex. nature, objet et durée des droits fonciers) et l'amélioration des outils grâce auxquels ces revendications sont documentées et respectées – en principe, par une voie quelconque d'officialisation, qu'il s'agisse de titres, de contrats ou d'immatriculation. Toutefois, pour que ces droits soient respectés et appliqués, les institutions qui les délivrent ou les officialisent doivent être perçues comme étant socialement légitimes et avoir le pouvoir de les faire appliquer. A ce titre, l'officialisation du régime foncier est aussi bien une question de gouvernance qu'une question technique. La sécurité foncière n'est pas seulement fonction d'éléments "objectifs" (contenu et force d'application des droits), c'est aussi une question de perceptions subjectives – les utilisateurs fonciers doivent être sûrs que leurs droits seront respectés par les institutions chargées de leur

1. Les « communs » est une traduction du mot « commons » en anglais qui décrit un régime foncier particulier géré par une communauté donnée (ainsi que le territoire concerné), qui régissent des droits communautaires : pâturage, coupe de bois, pêche, etc.



*Un fermier défendant sa propriété avec ce signe expédient !  
(Accra, Le Ghana Peri-urbains)*

application. En dehors des quelques programmes officiels décrits ci-dessous, les gens sont constamment à la recherche de moyens d'améliorer leur sécurité foncière.

Habituellement, ils sont en quête d'une sécurité qui soit "suffisante" plutôt que parfaite et bien des choses dépendent de la solidité et de la fiabilité des institutions qui interviennent dans les questions foncières. Dans le cas des pauvres et des groupes défavorisés, les institutions locales de mise en application sont très importantes, tout comme le niveau de confiance qu'elles inspirent.

### **Politique et pratique novatrices en matière d'immatriculation des terres en Ethiopie**

En Ethiopie, les terres appartiennent à l'Etat et les citoyens ont des droits d'usufruit. Il est permis d'hériter des droits d'usufruit mais les droits d'exploitation des sols ne peuvent pas être hypothéqués. Les investisseurs étrangers ont le droit d'hypothéquer des terres cédées à bail. L'immatriculation systématique et la certification des droits d'usufruit ont été mises en place dans quatre régions : Tigré (depuis 1998) et Amhara, Oromia et SNPPR (Région des Nations, Nationalités et Peuples du Sud) (depuis 2002). Des structures ont été créées du niveau régional jusqu'au niveau communautaire afin de déployer le programme. Les principaux objectifs déclarés du nouveau système d'administration foncière sont :

- l'amélioration de la sécurité foncière pour les usagers ;
- la promotion de la conservation des sols ; et
- la facilitation de l'investissement.

L'immatriculation des terres est généralement effectuée par le biais d'un système décentralisé, à partir d'un arpentage simple et traditionnel faisant intervenir des comités fonciers élus localement qui travaillent bénévolement. Une consultation très poussée de la communauté permet d'arrêter les périmètres et de résoudre les conflits. Une technologie sophistiquée plus coûteuse a également été testée ; elle permet une délimitation plus précise des périmètres et pourrait s'avérer utile pour les terres de haute valeur. A l'exception du Tigré, les autres régions ont enregistré les terres dans le nom des deux époux, renforçant ainsi les droits fonciers des femmes, ce qui aurait, semble-t-il, déjà entraîné une réduction du nombre de divorces (Amhara, Oromia et SNPPR) et de la polygamie (SNPPR). En Amhara, la démarcation participative des ressources communes a également été testée. Les paysans peuvent louer leurs terres ou les céder à bail, mais la durée autorisée du contrat varie suivant la région. En Amhara, elle est de 25 ans, alors qu'au Tigré, on autorise un bail de deux ans si la terre doit être labourée par des moyens "traditionnels" et de 15 ans en cas d'utilisation de "technologies modernes".

Le système décentralisé a permis une certaine souplesse et un partage d'expériences entre les régions et il s'est appuyé sur des structures de gouvernance existantes bien développées. Toutefois, le niveau de confiance de la population envers les autorités locales varie et c'est un facteur décisif pour que le système puisse fonctionner comme prévu et pour résoudre les conflits au niveau local.

Les sources constantes d'insécurité sont les suivantes :

- Avant 1991, la redistribution des terres par l'Etat a été une cause primordiale d'insécurité et la crainte d'une nouvelle redistribution affecte encore les perceptions en matière de sécurité foncière ;
- L'expropriation par le gouvernement pour la construction d'infrastructures et l'investissement, l'expansion urbaine, des initiatives commerciales de grande envergure et la spéculation foncière, toujours associées à une indemnisation limitée, constituent des menaces particulières pour les résidents périurbains à faible revenu ;
- Dans les zones rurales, si un utilisateur s'absente de ses terres (la période varie de deux à dix ans en fonction des Etats), cela entraîne une perte des droits.

Des domaines susceptibles d'amélioration ont été identifiés, à savoir :

- la tenue des registres et les mécanismes de mise à jour ;
- le renforcement des capacités des comités fonciers locaux et la participation des femmes à ces comités ;
- les mécanismes de résolution des conflits et la précision des délimiteurs de périmètres et des cartes ;
- la démarcation systématique des terres « communes » pour éviter leur empiètement par des particuliers ;
- le montant des indemnisations et les procédures contentieuses ;
- enfin, ce qui constitue peut-être le domaine le plus difficile à améliorer, le développement d'informations, de ressources et d'une plus grande confiance pour que les groupes démunis apprennent à défendre leurs droits.

Environ six millions de ménages ont reçu des titres fonciers d'une manière rentable, volume sans précédent et d'un coût extraordinairement bas pour l'octroi de titres fonciers aux ménages en Afrique. S'il est encore trop tôt pour dire si les objectifs clés du programme ont été satisfaits, la demande accrue de certificats (en Oromia) est encourageante. Toutefois, la concurrence exercée sur les terres de haute valeur par les entreprises exportatrices du secteur horticole, minier ou manufacturier, et pour l'immobilier, doit être bien gérée si l'on ne veut pas qu'elle sape la sécurité foncière des groupes à faible revenu. La périphérie d'Addis-Abeba est un cas qui nécessite une attention particulière, car un grand nombre de petits exploitants perdent désormais leurs terres au profit d'une production horticole massive à l'exportation.

### **Innovation pilotée par la demande en Namibie et en Afrique du Sud**

Ce ne sont pas seulement les gouvernements, comme dans le cas de l'Éthiopie, qui encouragent l'officialisation des droits fonciers. Comme nous l'avons vu dans le cas du Ghana (Encadré 1), les citoyens se servent d'instruments comme des contrats et de la certification des signatures pour officialiser les droits et ils usent d'une foule de méthodes et processus "officiels" pour renforcer leurs prétentions foncières. Ce genre de pratiques novatrices et socialement légitimées a permis d'octroyer des terres à des fins de logements en Namibie et en Afrique du Sud, comme on l'explique plus loin.

La Fédération namibienne des habitants de bidonvilles regroupe 361 plans d'épargne et elle compte 14.000 adhérents, des femmes pour l'essentiel. Grâce à ces plans d'épargne collectifs, les personnes à faible revenu peuvent se

regrouper pour acquérir des terres et les mettre en valeur. Lorsqu'un groupe appartient à un plan d'épargne depuis au moins un an, il peut demander à la Fédération de l'aider à négocier une parcelle auprès de la municipalité. Ce modèle a été développé par la municipalité de Windhoek (capitale de la Namibie) à la fin des années quatre-vingt-dix. La ville a reconnu le besoin de changer radicalement son approche afin d'améliorer la qualité des options foncières pour les citoyens existants mais aussi pour le nombre important de nouveaux arrivants suite à l'abolition du système d'apartheid. Durant l'examen de la politique, les agents de la municipalité et les politiciens ont étudié diverses expériences inédites de plans d'épargne gérés par la Fédération et ils se sont déclarés convaincus du besoin de politiques capables d'appuyer un développement progressif piloté par la communauté. La méthodologie a intégré de multiples besoins, tout particulièrement le souhait des agents officiels d'avoir une stratégie leur permettant de répondre à l'afflux d'immigrants dans la ville dans le cadre d'une politique de récupération des coûts et l'engagement des politiciens à offrir des terres aux ménages à faible revenu d'une manière qui puisse répondre aux exigences des militants communautaires tout en faisant preuve de responsabilité fiscale. Il convient de noter que les mécanismes existants prévoient des subventions à l'intention des pauvres en termes de répartition des coûts de développement, de paiement des taxes et charges, et des prêts d'accès au logement.

Les membres des plans d'épargne effectuent un paiement à la municipalité pour couvrir les infrastructures de base qui atteignent le périmètre de la parcelle. Les membres signent ensuite des accords individuels pour obtenir des droits d'occupation et ils participent à un exercice collectif d'agencement et de cartographie, divisant les terres en portions égales à des fins de logement. Dans le cas d'un tel développement communal, la taille des parcelles individuelles a été réduite et peut maintenant être de l'ordre de 150 mètres carrés, ce qui les rend plus abordables, alors que la politique nationale de logement stipule une superficie minimale de 300 mètres carrés.

Le groupe doit se mettre d'accord quant aux services que les membres souhaitent obtenir en priorité pour prolonger ces services, tels l'eau et les égouts, jusqu'à leurs parcelles respectives. La différence entre ce système et les dispositions antérieures tient au fait que les communautés peuvent réduire le coût des infrastructures en installant les services elles-mêmes et elles peuvent patienter jusqu'à ce que cela soit rentable. Des comités sont créés afin d'approuver les prêts tirés sur une caisse de la Fédération, gérée par une ONG locale, et ils sont aussi chargés des remboursements. Des prêts sont également disponibles pour la construction de logement et la création de revenus. Si un membre ne rembourse pas, cela déclenche une procédure de mise en

## Encadré 2 – Autres approches en matière d'immatriculation foncière en Afrique du Sud

Le site **New Rest** est un établissement informel au Cap. Ses résidents, après de laborieuses négociations, travaillent avec les autorités locales pour moderniser leurs services. La ville du Cap et les représentants de la communauté de New Rest ont décidé d'explorer une nouvelle approche en matière de modernisation du régime foncier. Il a été prôné une approche progressive en matière d'accès à la propriété. Les titulaires de droits bénéficient de droits d'occupation substantiels, bien que la pleine propriété reste entre les mains du Conseil municipal. Au lieu d'une immatriculation dans les registres du cadastre central, c'est la ville qui détient et actualise les registres, lesquels sont aussi gérés et contrôlés localement par des comités de quartiers et des voisins. La communauté surveille ainsi les nouvelles admissions et les départs. C'est une méthode conviviale, souple et abordable qui intègre les pratiques foncières locales. Les contrats entre le conseil et les titulaires des droits traduisent la réalité et les pratiques locales, et remplissent les besoins d'un système officiel. Les dispositions juridiques des accords fonciers sont actuellement à l'étude.

A **Ekuthuleni**, AFRA, une ONG qui travaille sur les droits fonciers, a aidé la communauté à mettre au point des registres juridiques, abordables et accessibles en guise d'alternative au système d'immatriculation foncière rigide assuré par la politique actuelle. En travaillant à de multiples niveaux (social, technique et juridique), et avec diverses parties prenantes (gouvernement, secteur privé et ONG), quelques jalons importants ont été atteints. Les parcelles ont été délimitées sur des cartes photographiques aériennes montrant les accords fonciers existants. Un système d'enregistrement a été élaboré à partir des connaissances et des pratiques locales. Les données spatiales ont été numérisées au moyen de technologies géospatiales modernes pour produire des documents cartographiés qui illustrent les droits fonciers et l'utilisation des sols. Toutefois, sans cadre juridique approprié pour fournir un soutien de l'Etat aux systèmes locaux d'administration des terres, il est difficile d'atteindre l'objectif souhaité par la communauté qui consiste à obtenir une reconnaissance juridique de leurs droits fonciers. AFRA et la communauté tentent de tester leur approche aux termes de la *Loi publique sur les droits des terres communales* (Loi No. 11 de 2004), mais à ce jour, aucun accord n'a été signé.

demeure qui débouche sur la confiscation de la parcelle si le membre ne remédie pas à la situation. La demande de parcelles étant beaucoup plus forte que l'offre, il ne serait pas difficile de remplacer un membre, mais cela ne s'est encore jamais produit à ce jour. Les particuliers ne peuvent pas vendre leur parcelle mais ils peuvent y accéder par héritage.

Cette approche dépend de la disponibilité de terres et de services qui soient abordables pour les citoyens à faible revenu. La force de l'organisation locale, la volonté politique du gouvernement (y compris les urbanistes) à remédier aux inégalités du système d'apartheid, une modernisation progressive des conditions de vie et le soutien émanant des organisations de la société civile internationale ont engendré des bénéfices tangibles dans la vie de groupes historiquement défavorisés. Des visites d'apprentissage ont été organisées entre centres urbains en Namibie et à l'échelle internationale.

Des initiatives de ce type, qui adoptent une approche progressive et flexible, se multiplient en Afrique du Sud. Deux exemples d'approches différentes sont décrits dans l'encadré 2.

Une intervention juridique étonnamment réussie, la *Loi temporaire sur la protection des droits fonciers informels* (IPILRA, Loi No. 31 de 1996) sous-tend ces approches en Afrique du Sud. Elle devait servir de mesure temporaire pour mettre un terme à la spoliation des droits d'occupation de type coutumier sur des terres appartenant à l'Etat dans les anciens homelands. Toutefois, elle a aussi protégé les droits existants d'une façon qui reconnaît et légalise l'occupation

informelle des terres. Si l'IPILRA ne prévoit pas de nouveaux systèmes d'occupation et d'administration foncières, le concept de "possession adverse" a permis de façonner une nouvelle appréciation des droits fonciers non couverts par le concept de "propriété" du droit commun. Les titulaires de droits ne peuvent pas être privés de leurs terres sans leur consentement, hormis en cas d'expropriation officielle, action qui nécessite la quantification de leurs droits, ce qui revient à dire que ces droits sont désormais assortis d'une valeur jusqu'alors non reconnue par la loi. Ces lois ont servi de base au développement d'un concept de propriété fondé sur la possession qui se démarque du concept de propriété qui prévaut dans le droit commun en Afrique du Sud.

## Le rôle des institutions informelles dans la sécurisation foncière à Kampala, en Ouganda

Depuis la fin des années quatre-vingt, après une période d'instabilité politique et de crise économique, on a assisté à l'arrivée d'une nouvelle vague de migrants à Kampala en provenance des zones rurales. Dans la mesure du possible, les gens ont tiré parti de l'effondrement des institutions officielles pour accéder aux terres de façon informelle, tandis que l'absence de contrôles par les pouvoirs publics accélérât le besoin de concevoir des mécanismes locaux pour réglementer l'accès aux terres et leur mise en valeur et pour sécuriser ces droits.

Ce compte rendu s'inspire d'une étude de trois établissements informels pour examiner la nature des

institutions informelles dans la fourniture d'un accès aux terres en cas d'échec des mécanismes officiels. Le processus pour gagner accès aux terres implique :

### 1. L'obtention d'information sur la disponibilité de terres

Des problèmes de confiance, de coûts et de normes sociales font que les réseaux familiaux constituent le principal moyen de rechercher l'information. Les courtiers immobiliers non officiels sont une source modeste mais croissante d'information.

### 2. Négociation d'une transaction foncière

Celle-ci est souvent traitée directement entre l'acheteur et le vendeur, bien que les propriétaires absents ou des acheteurs n'habitant pas sur place puissent désigner des agents (le plus souvent il s'agit d'un membre de la famille, d'un ami et parfois d'un courtier). Les négociations sont généralement tenues secrètes et ne sont rendues publiques qu'après signature. Le marchandage gravite autour du prix de vente et des conditions de paiement et les facteurs clés qui déterminent le prix comprennent : l'existence d'un titre foncier, la taille de la parcelle, son emplacement géographique, la nature du terrain (sol "humide" ou "sec"), le niveau de service assuré et la nature de l'occupation des terres.

### 3. Adjudication de la parcelle et démarcation du périmètre

Presque toutes les parcelles ont leur périmètre délimité d'une manière ou d'une autre et le processus est entrepris principalement par les titulaires des droits "d'origine" (par ex. les vendeurs ou ceux qui lèguent la parcelle). Différents types de marquage sont utilisés, le plus répandu étant l'utilisation de plantes (notamment une plante du nom de Olwany).

### 4. Certification du transfert et de l'acquisition des droits fonciers

Près de 90 pour cent des propriétaires dans les établissements étudiés disposaient d'une forme quelconque d'attestation documentaire. La plus courante est une "lettre de concordat", appelée localement *endagaano* (littéralement, un "pacte"). Les membres du conseil villageois agissent souvent comme témoins et apposent leurs signatures (et leur sceau, le cas échéant) sur l'accord, de même que deux à cinq autres témoins. L'accord contient un tracé de la parcelle concernée et une description écrite de son périmètre.

Ces accords écrits peuvent servir de base à l'enregistrement du titre une fois qu'un levé cadastral officiel a été réalisé. Le désir de "faire enregistrer" son droit naît principalement de la crainte que ces accords aient uniquement force de loi tant que les parties sont en vie. Bon nombre de titulaires de droit souhaitent acquérir un titre afin de garantir la sécurité

foncière de leurs enfants ou comme moyen d'obtenir une indemnisation adéquate si jamais leurs terres font l'objet d'une saisie obligatoire pour cause d'utilité publique. D'autres avantages, comme l'utilisation d'un titre en guise de collatéral pour l'obtention d'un prêt, ne figurent pas parmi les facteurs de motivation pour l'obtention d'un titre. Toutefois, même les ménages relativement aisés persévèrent rarement jusqu'à l'acquisition du titre. Les raisons à l'origine de ce phénomène se retrouvent dans toute l'Afrique : la dépense et la complexité de la procédure d'immatriculation des terres et le non respect de la réglementation, telle que la taille ou les normes de la parcelle.

Ces exemples tirés de Kampala montrent que les institutions qui, dans la pratique, structurent et réglementent l'accès aux droits fonciers et les sécurisent, ne sont pas officielles mais font l'objet de règles qui ont évolué socialement. Elles se sont développées de façon pragmatique en s'inspirant de différentes sources, y compris les règles publiques, les usages et le marché. Les tribunaux officiels reconnaissent ces transactions foncières, ces témoignages verbaux et la résolution informelle des conflits. A ce titre, il existe des liens solides entre les institutions formelles et informelles, mais alors que les institutions officielles sont inaccessibles à tous les groupes défavorisés, les systèmes informels sont ancrés dans la société, même s'ils se montrent discriminatoires envers certains groupes, notamment les femmes et les nouveaux venus.

## Politique novatrice pour les régimes fonciers individuels et collectifs au Mozambique

La législation foncière du Mozambique (1997) est particulièrement novatrice en ce sens qu'elle reconnaît aussi bien les droits fonciers individuels que collectifs et elle tient compte des normes coutumières et des usages. Au Mozambique, les terres appartiennent à l'Etat, qui peut allouer des droits à d'autres utilisateurs pour une période de 50 ans renouvelable dans le cas d'investisseurs et pour une période indéterminée dans le cas de communautés rurales ou urbaines. Aux yeux de la loi, les terres ne peuvent être vendues. Les droits sur les terres sont reconnus par occupation de bonne foi pendant au moins dix ans, par héritage aux termes du droit coutumier ou par attribution par les collectivités locales. L'absence d'immatriculation foncière officielle (pour obtenir le certificat DUAT, *Direito de Uso e Aproveitamento da Terra*, de droit d'occupation et de mise en valeur des terres) n'empêche pas les droits acquis par le seul biais de l'occupation. Par conséquent, l'immatriculation est un choix des citoyens qui souhaitent officialiser et documenter leurs droits.

Les droits des communautés locales sont d'autant plus protégés qu'il est prévu une consultation dans le cas de

projets d'investissements proposés qui affectent leurs biens fonciers. Ce processus de consultation est perçu comme une chance de négociation entre ceux qui cherchent à utiliser des processus d'immatriculation des terres individuelles à des fins commerciales (investisseurs particuliers ou sociétés investisseuses), et la communauté (qui dispose d'un droit de refus) et comme un moyen d'encourager les investisseurs à assumer la responsabilité du développement local par la création d'emploi et la construction d'infrastructures.

De 1997 à la mi-2005, on a enregistré 10.070 demandes de terres par des investisseurs ; 66 pour cent de ces demandes ont été approuvées (plus de 3 millions d'hectares). Il existe de vastes bandes de terres que le secteur privé a immatriculé à des fins agricoles, forestières, touristiques, ou autres. D'un autre côté, la délimitation des terres communautaires a été réalisée dans 185 communautés, 88 d'entre elles détenant des certificats d'exploitation foncière et 24 autres des titres de propriété (immatriculés au cadastre national). La taille des communautés peut varier de moins de 1.000 personnes à 10.000 et couvrir des milliers d'hectares de terres. Les Services provinciaux de géographie et de cadastre (SPGC) et les Directorats de district chargés de l'agriculture jouent un rôle important dans le processus d'immatriculation, et pour faciliter la procédure de délimitation et de démarcation dans le cas des terres communautaires. Compte tenu des niveaux élevés d'illettrisme et de pauvreté, ainsi que du processus centralisé d'immatriculation, les ONG impliquées dans le développement rural ont cherché à aider les communautés rurales à délimiter et à faire immatriculer leurs terres, en ayant recours à des techniques de cartographie participative et en travaillant avec des comités fonciers élus localement.

Les processus de consultation avec les nouveaux venus investisseurs ont été beaucoup plus délicats que l'immatriculation des terres communautaires. Les représentants des communautés (de trois à neuf) sont tenus de signer le rapport de consultation, mais on a signalé bien des cas où des hommes d'affaires opulents ont soudoyé les chefs locaux avec des sommes d'argent dérisoires ou des dons pour les inciter à signer, permettant ainsi aux hommes d'affaires d'acquérir les droits aux terres. Il existe de nombreux cas de conflits permanents entre des sociétés privées et les membres de la communauté à propos de l'utilisation des terres et des ressources naturelles, et en général, le secteur privé ne respecte pas les engagements pris lors du processus de consultation. Actuellement, des exploitations agricoles intensives et les compagnies forestières repoussent les petits exploitants vers des terres moins fertiles ou les recrutent dans une agriculture contractuelle (par ex. la culture du tabac et du coton) où ils ne tirent pas un prix équitable pour leur produit ou encore, elles leur proposent des emplois extrêmement mal rémunérés dans les concessions forestières, tout en limitant

l'usage que la communauté peut faire des produits forestiers.

Aux termes de la législation écrite, les femmes comme les hommes ont les mêmes droits fonciers. Les femmes peuvent aussi témoigner en faveur d'autres personnes qui tentent d'officialiser leurs droits fonciers. Toutefois, le droit coutumier considère l'homme comme le chef de famille et le gardien de tous les actifs familiaux. Cela signifie que les femmes mariées restent confrontées à des problèmes de sécurisation de leurs droits aux terres et, en cas du décès de leur mari, il est fréquent que surviennent des conflits.

Bien que la législation ne fasse pas de distinction entre zones rurales et zones urbaines, le processus d'immatriculation en zone urbaine est extrêmement laborieux et très coûteux ; dans le cas de la ville de Maputo, il ne compte pas moins de 64 étapes, dont 27 pour l'immatriculation des terres et 28 pour l'immatriculation des bâtiments. Le marché foncier est florissant et il est largement reconnu qu'il profite à une élite (même si quelques associations paysannes ont réussi à faire immatriculer des terres en zone périurbaine). Les plus pauvres sont souvent écartés des centres urbains et les biens fonciers sont souvent morcelés en parcelles de plus en plus petites. Les ONG et les donateurs ont affiché beaucoup moins d'intérêt envers le sort des groupes démunis en zones urbaines qu'envers celui des petits exploitants des zones rurales.

L'immatriculation des terres « communes » prévoit un élément de défense des droits des petits exploitants mais la portée de l'immatriculation est en fait limitée. Pour faire de vrais progrès, il est indispensable de créer des organisations locales représentatives et des systèmes administratifs fonciers plus décentralisés ayant des mécanismes efficaces de résolution des conflits. Des leçons ont été apprises et des propositions ont été formulées par les ONG pour informer le gouvernement sur la façon de renforcer l'efficacité du processus, par exemple, en effectuant des inventaires préliminaires dans les secteurs riches en ressources où sont octroyés des concessions. Ceci permettrait aussi au gouvernement d'obtenir des données adéquates pour surveiller la mise en oeuvre des plans de gestion des investisseurs. En outre, les processus d'immatriculation des terres appuyés par les ONG doivent être beaucoup plus étroitement liés à la gestion communautaire et au développement des ressources naturelles pour avoir un véritable impact sur les moyens de subsistance des communautés. Il existe environ 70 projets de ce type qui peuvent servir de vitrine de démonstration pour montrer comment développer un éventail d'entreprises locales basées sur les ressources naturelles. En outre, une nouvelle caisse foncière communautaire fournira un soutien pour l'immatriculation et l'utilisation des ressources naturelles, dans un premier temps dans trois provinces (sur dix).



Bas arrangement dense de logement de revenu dans les périphéries du Cap (village de Fingo, le Cap, Afrique du sud)

## Gestion partagée des ressources communes au Niger

L'un des principaux défis en matière de régime foncier est de concevoir un système qui puisse répondre aux besoins des groupes pastoraux, lesquels dépendent de ressources communes. Les systèmes pastoraux, fondés sur la mobilité, se sont développés pour faire face et s'adapter aux aléas climatiques des zones arides. De tels systèmes dépendent de la flexibilité de l'utilisation et de la gestion foncières et nécessitent de négocier les droits d'utilisation des terres au fil des saisons avec d'autres usagers. Bien que le processus soit miné de tergiversations et de retards, l'étude de cas du Niger offre des enseignements précieux. Elle est fondée sur la loi-cadre du Niger en matière de développement rural, le *Code Rural* de 1993, qui encourage de tels processus de négociation.

Plus précisément, le *Code Rural* donne aux pasteurs un droit d'usage prioritaire, sans qu'il s'agisse d'un droit exclusif sur les ressources situées dans leur "terroir d'attache" ainsi que des droits à une indemnisation si jamais ils perdent leurs terres pour cause d'utilité publique. En outre, le Code rehausse le statut du droit coutumier au même niveau que la loi écrite, reconnaît les accords verbaux et écrits existants, reconnaît expressément le droit d'usage commun sur les ressources pastorales et tient compte du rôle joué par les chefs traditionnels dans la résolution des conflits. La promotion des relations sociales et le maintien de régimes d'accès inclusifs mais réglementés sont une caractéristique clé des systèmes fonciers pastoraux du Sahel, qui sont nés en réponse aux conditions environnementales incertaines et en perpétuelle mutation. La reconnaissance officielle de ces stratégies adaptatives dans la loi écrite est très encourageante.

Un *dossier rural* (registre foncier rural) regroupe toutes les informations d'occupation des sols, depuis les arrangements

en matière de prêt, en passant par les droits de propriété sur des champs individuels, jusqu'aux ressources en propriété collective et aux réserves forestières. Des certificats et autres preuves d'occupation des terres peuvent être délivrées au niveau communautaire par des commissions foncières de base, puis compilées pour la préparation des *dossiers*, lesquels à leur tour contribuent à l'élaboration d'un schéma régional d'aménagement foncier. Les commissions foncières sont chargées de veiller à ce que les terres soient correctement mises en valeur et elles sont habilitées à les confisquer si elles estiment qu'elles ne le sont pas.

Les structures locales nouvellement établies pour administrer le *Code Rural* ont pris beaucoup plus de temps que prévu à mettre en place et la coordination avec les ministères a été lente et inégale. Une poignée de commissions de base a d'abord été créée, puis il y a eu une longue période d'inactivité suivie d'une phase récente d'expansion soudaine. Toutefois, la formation et le soutien de ces nouvelles organisations ont été insuffisants, la plupart d'entre elles étant laissées à leurs propres moyens.

Les définitions gouvernementales d'une mise en valeur pastorale rationnelle et productive soulèvent de vives préoccupations. Le *Code Rural* définit ce qui constitue la mise en valeur productive des ressources naturelles en énumérant des activités foncières "positives" et "négatives". Dans le premier camp, la plupart des rubriques concernent une forme quelconque d'investissement matériel ou physique (par. ex. la construction d'une clôture), ce qui favorise des méthodes d'élevage plus intensives. En outre, la plupart des commissions foncières sont souvent composées de fonctionnaires (rarement conscients des dynamiques des systèmes pastoraux), un seul « siège » étant réservé à un représentant des communautés pastorales. Ces dispositions

### Encadré 3 – Innovation dans la gestion des ressources communes au Niger

#### Exemple 1 : l'Association Kou Tayani après sept années d'existence

L'Association Kou Tayani a été créée pour gérer la réserve forestière de Takiéta ; elle est totalement autonome depuis le milieu de 1999. Le processus consultatif entre les parties prenantes a démarré par un ambitieux atelier au début de 1997. Dès novembre 1998, les délégués élus de la Structure de gestion locale (SGL) étaient solidaires et environ 15 mois plus tard, la SGL était devenue une "Association" opérationnelle et juridiquement reconnue réunissant les parties prenantes locales. Les membres de l'Association ont pour objectif commun la gestion rationnelle des ressources pour le bénéfice de tous les groupes d'utilisateurs. L'Association dispose de son propre règlement intérieur et d'un plan d'aménagement des ressources localement défini, reconnu par l'Etat.

Bien que le travail préparatoire accompli par le projet et le cycle initial de collaboration aient nécessité un investissement conséquent en termes de temps et d'efforts, la structure obtenue n'a guère perdu de temps avant de s'organiser et de produire des résultats encourageants ; l'Association est désormais reconnue par les autorités nationales et locales. Elle était au départ traitée avec curiosité par les personnes de l'extérieur, avec fierté par les communautés impliquées dans le projet, tolérée mais crainte par certains groupes (par ex. certains leaders locaux) au sein de l'environnement sociopolitique local. Les droits exclusifs de gestion de la réserve forestière d'une manière non exclusive ont été octroyés à l'association par décret préfectoral en 2000 et ils sont consignés dans un document de gestion légalement reconnu. L'expérience a servi d'étude de cas pour l'établissement du nouveau Code forestier, qui compte désormais des dispositions claires pour la gestion partagée des ressources communes, y compris les réserves forestières.

Depuis lors, bien de l'eau est passée sous les ponts : des assemblées générales ont été faites et défaites, les délégués ont changé, des élections ont eu lieu, il y a eu des échecs et des réussites et toute une panoplie d'apprentissage. Les membres ont continué de tenir des réunions périodiques, de prendre des décisions, de planifier, de budgéter et de réaliser de nombreuses activités (telles que la production locale de semis, la plantation, l'amélioration des pâturages, des travaux de conservation du sol et de l'eau). Ils ont réalisé ces tâches en association avec la population locale qui s'est régulièrement mobilisée pour soutenir l'Association sur une base purement bénévole. Les ressources naturelles locales ont été développées, notamment la production de miel, la pêche et la création d'un marché rural de bois. En bref, les parties prenantes locales, par le biais de leur Association, ont mené à bien des activités de gestion plus efficaces et plus sérieuses en six ans que ne l'a fait le Département des Forêts depuis que la forêt a été officiellement classée dans les années quarante.

#### Exemple 2 : les sites sylvopastoraux (PAGCRSP)

Les structures de gestion locale des quatre sites sylvopastoraux de Moa, Mairemi, Mai Salka et Kup Kup sont sur le point de faire reconnaître leur statut officiel tout en mettant en oeuvre des plans de gestion associés à l'amélioration des ressources (réensemencement, semis, conservation des sols et de l'eau). Chaque structure a forgé des relations de travail positives avec des intervenants administratifs dans son environnement : les maires et les représentants de la commune, les autorités, les services techniques et les chefs traditionnels ainsi que d'autres partenaires de la société civile. Le processus d'établissement des Associations a été laborieux mais elles sont désormais autonomes et visiblement sûres d'elles pour gérer les ressources locales. Il est encore trop tôt pour identifier en quoi les ressources seront techniquement améliorées par la gestion locale. Toutefois, du fait de la qualité et de la nature collaborative du processus, la propriété collective a été sécurisée par le biais d'une gestion décentralisée telle qu'elle est prescrite dans le *Code Rural*.

Source: Vogt *et al*, 2006.

affaiblissent les droits fonciers pastoraux, notamment sur des ressources très prisées comme les zones humides des terres arides, zones qui revêtent une importance primordiale pour la survie du pastoralisme dans le Sahel. Le soutien politique en faveur du Code Rural s'est amoindri et des individus riches et influents ont reçu des titres portant sur de larges bandes de terres pastorales. Bien que les chefs coutumiers soient parfaitement inclus dans le *Code Rural*, en partie pour juguler la résistance anticipée à une réduction de leur influence, certains d'entre eux ont eu tendance à saboter les nouvelles structures locales en continuant de pratiquer les anciens systèmes de distribution des terres et de contrôle social, ou en faisant opposition aux décisions et directives en cours d'élaboration. Les bailleurs ont souvent

soutenu les structures locales pour assumer les missions "physiques" sur le terrain, telles que la délimitation des ressources naturelles, sans pour autant veiller au renforcement des capacités organisationnelles ou à la formation d'un consensus.

Les problèmes et retards associés à la mise en oeuvre du *Code Rural* se sont traduits par une privatisation *de facto* des ressources communes. Les gouvernements comme les bailleurs de fonds semblent actuellement prôner une stratégie de privatisation. Toutefois, certaines initiatives locales ont exploité les opportunités prévues par le cadre législatif pour adopter des modèles réussis de gestion commune des ressources (Encadré 3).

## Conclusions et principaux acquis

La tendance générale, telle qu'elle ressort des contextes nationaux abordés durant cet atelier, est à l'accroissement de la précarité foncière pour les résidents urbains à faible revenu, les petits paysans, les pasteurs et autres groupes marginalisés. Les terres finissent par être concentrées entre les mains de quelques-uns ; il y a moins d'occasions d'acquérir des terres en raison d'une plus grande marchandisation et les droits fonciers sont de plus en plus individualisés et privatisés. Tandis que les marchés fonciers informels subsistent et semblent même croître, tout au moins dans certains contextes, les acheteurs et vendeurs à faible revenu sont bien souvent lésés. En outre, les pasteurs, les femmes et les jeunes voient leurs droits fonciers négociés s'éroder. Du fait de la pression démographique et de la concentration accrue des terres, la taille des parcelles diminue pour les petits paysans et les résidents urbains à faible revenu. Dans un environnement urbain, toute infraction au règlement (par exemple, à la taille minimale des parcelles) se traduit par une situation d'illégalité et donc une plus grande vulnérabilité. Ces tendances soulèvent de graves préoccupations pour le bien-être et les moyens de subsistance, pour un développement paisible et pour une utilisation durable des terres et des ressources naturelles en Afrique.

Les systèmes officiels d'immatriculation foncière, notamment l'octroi de titres, sont souvent coûteux, mal adaptés aux contextes locaux et inaccessibles aux groupes démunis. Pourtant, l'innovation documentée dans la récente réforme foncière observée en Ethiopie, au Mozambique et au Niger montre comment il est possible d'élaborer des cadres propices aux pauvres plus habilitants. Ces cadres de même que les initiatives localisées documentées en Ouganda, en Namibie et en Afrique du Sud, illustrent de façon plus appropriée et plus flexible les systèmes de régime foncier, qui s'appuient sur les éléments positifs de règles ancrées dans la société et sur une organisation de groupe. En Ethiopie, au Niger, au Mozambique et en Ouganda, des témoignages oraux aussi bien qu'écrits sont recevables pour l'enregistrement de droits fonciers. Au Mozambique et au Niger, les droits collectifs peuvent être enregistrés et s'appuient sur le principe de la gestion collective des ressources communes. Les options de gestion collective semblent avoir un rôle important à jouer pour toucher certains des groupes les plus pauvres et les plus défavorisés, tels les groupes pastoraux dans le cas du Niger.

La protection des droits fonciers des femmes est un problème clé et, en Ethiopie comme en Namibie, les droits fonciers des femmes sont enregistrés sous leurs noms propres. Le cas de la Namibie illustre également le besoin de réduire les normes pour augmenter le caractère abordable des parcelles individuelles, pour que le système puisse profiter aux groupes plus pauvres.

En termes de mécanismes associés à l'immatriculation, l'importance des collectivités locales est manifeste (Ethiopie, Niger, Namibie) et offre des avantages potentiels tirés d'approches progressives en matière de régime foncier (Afrique du Sud, Mozambique, Ethiopie, Namibie, Ouganda) et de nouvelles technologies d'immatriculation (Afrique du Sud, Mozambique, Ethiopie). Pour s'appuyer sur telles approches et les démultiplier, il convient de renforcer la capacité des gouvernements et les professionnels de l'immobilier doivent recevoir une formation complémentaire. Si l'on veut inclure les plus pauvres, il faut prévoir un accès à des méthodes de financement, plans d'épargne, prêts et/ou subventions pour couvrir les coûts associés. Des systèmes de gouvernance plus transparents, y compris des mécanismes de résolution des conflits, sont aussi indispensables.

S'il faut certes un complément de recherche, il n'y a guère de preuve dans les études de cas suggérant que les pauvres cherchent à se servir des titres fonciers en guise de collatéraux. Les membres des plans d'épargne en Namibie ne sont pas tenus d'utiliser leur titre comme collatéraux pour obtenir des prêts et même dans cette situation, bien des groupes choisissent d'utiliser leur épargne pour réaliser des investissements en infrastructures afin d'éviter les risques financiers superflus. En général, le risque de perdre des terres est ressenti comme trop grand, de sorte que l'emploi et le revenu sont les principaux facteurs qui déterminent l'obtention de prêts. A Kampala, il a été signalé que certains cherchent à prêter de l'argent en guise de stratégie pour acquérir des terres par le jeu de saisies. Mais il n'y a guère de preuve suggérant que les petits paysans ou les citadins à faible revenu se servent de leurs titres pour obtenir des capitaux. Seules les ventes de biens fonciers saisis sont communes et la sécurité de l'occupation est plus prisée que la capitalisation des actifs. Les pauvres mettent souvent en valeur des terres ou des biens (généralement de façon progressive) pour accroître la sécurité de leur occupation (et réduire le risque d'expropriation) et pour rehausser leurs moyens de subsistance.

Enfin, les régimes fonciers ne peuvent pas être pris isolément. De nombreux facteurs, y compris la fourniture de services, la création de revenus, des facteurs socioculturels et la compatibilité avec d'autres formes de législation, telles que la loi sur les droits de succession, influencent les résultats. Bien des choses restent à faire pour promouvoir une meilleure gouvernance foncière et pour ériger des mécanismes de reddition de comptes envers les utilisateurs fonciers. Les exemples documentés ici montrent qu'il existe une myriade de connaissances et d'expériences sur lesquelles s'appuyer.

## Sources (disponibles auprès de l'IIED)

### Articles présentés à l'atelier de mai 2006 organisé par l'IIED sur l'Innovation locale en matière de sécurisation des droits fonciers en Afrique

Adenew, B. (2006) Land Tenure Security: Experience and Innovation from Ethiopia. (Présentation).

Amanor, K. (2006) Land Registration, Security of Access and Ownership in Ghana.

Kingwill, R. (2006) Securing Land Rights: Documenting local innovation and learning lessons from experience. Paper based on Kingwill, R., Cousins, B., Cousins, T., Hornby, D., Royston, L. et Smit, W. (2006) Mysteries and Myths: De Soto, property and poverty in South Africa. Gatekeeper 124. IIED: Londres.

Lund, C. (2006) Securing Land Rights: Some reflections on approaching the issue.

Mnengisa, C.N. avec le Namibia Housing Action Group et la Shack Dwellers Federation of Namibia (2006) Secure Land Rights for the Poor.

Nhantumbo, I. (2006) Securing Land Rights: How are rural and urban communities in Mozambique coping?

Nkururunziza, E. (2006) Informal Mechanisms of Accessing and Securing Urban Land Rights: The case of Kampala, Uganda.

Rakodi, C. (2006) Land Tenure Security for Lower-Income Groups in Urban Africa: Key issues.

Vogt, G., Vogt, K. et Amadou, B. (2006) Land Tenure Security: Shared management of common property silvo-pastoral resources in Niger.

### Lectures complémentaires

Adenew, B. et Abdi, F. (2005) Land Registration in Amhara Region, Ethiopia. Securing Land Rights in Africa Research Report 3. IIED : Londres

Alhassan, O. et Manuh, T. (2005) Land Registration in Eastern and Western Regions, Ghana. Securing Land Rights in Africa Research Report 5. IIED : Londres

Chilundo, A., Cau, B., Mubai, M., Malauene, D. et Muchanga, V. (2005) Land Registration in Nampula and Zambezia provinces, Mozambique. Securing Land Rights in Africa Research Report 6. IIED : Londres

Cotula, L., Toulmin, C. et Hesse, C. (2004) Land Tenure and Administration in Africa: Lessons of experience and emerging issues. IIED : Londres.

Haile, M., Witten, W., Abraha, K., Fissaha, S., Kebede, A., Kassa, G., et Reda, G. (2005) Land Registration in Tigray, Northern Ethiopia. Securing Land Rights in Africa Research Report 2. IIED : Londres

Kanji, N., Cotula, L., Hilhorst, T., Toulmin, C. et Witten, W. (2005) Can Land Registration Serve Poor and Marginalised Groups? Summary Report. Securing Land Rights in Africa Research Report 1. IIED : Londres

Malauene, D., Chilundo, A., Cau, B. et Mubai, M. (2005) Land Registration in Maputo and Matola Cities, Mozambique. Securing Land Rights in Africa Research Report 7. IIED : Londres

Teklu, A. (2005) Land Registration and Women's Land Rights in Amhara Region, Ethiopia. Securing Land Rights in Africa Research Report 4. IIED : Londres

Quan, J., Tan, S. et Toulmin, C. (eds) (2004) Land In Africa: Market asset or secure livelihood? Proceedings and summary conclusions from the Land In Africa Conference held in London, November 8-9, 2004. IIED : Londres.

Wiley, L. A. (2003) Governance and Land Relations: A review of decentralisation of land administration and management in Africa. IIED : Londres



International  
Institute for  
Environment and  
Development

3 Endsleigh Street  
London  
WC1H 0DD  
UK  
Tel: +44 (0)20 7388 2117  
Fax: +44 (0)20 7388 2826  
Email: info@iied.org  
Website: www.iied.org

Crédits de photo :  
Wray Witten (Ethiopie),  
Lorenzo Cotula (Ghana),  
Rosalie Kingwill (Afrique du sud)