

## **Session 6 : Comment sécuriser les transactions foncières ?**

### **Quelques constats de départ**

La marchandisation de la terre progresse dans les pays du Sud, affectant profondément les modes locaux d'accès à la terre et aux ressources.

Une partie de plus en plus importante de ces transactions fait l'objet de petits papiers parfois validés par les autorités et s'apparentant à des contrats sous seing privés. Ces pratiques ne suffisent pas toujours à assurer une stabilité des arrangements et à empêcher les conflits. Elles témoignent par ailleurs d'une demande de procédures de formalisation et de sécurisation des transactions foncières. Mais tous les acteurs ne sont pas nécessairement demandeurs de clarification, ou n'ont pas les mêmes attentes, ni les mêmes conceptions des arrangements passés. L'intervention publique n'est par ailleurs pas toujours souhaitée, voire souhaitable. Les enjeux de cette sécurisation ne sont en outre pas les mêmes suivant les milieux (rural ou urbain). Dans ces conditions et compte tenu de la diversité des situations et besoins dans un même pays, quels dispositifs imaginer pour sécuriser les transactions foncières ?

### **Exposé introductif**

Jean-Philippe Colin proposera un exposé traitant de la sécurisation des transactions en milieu rural, à partir de réflexions conduites en zone forestière ivoirienne. Après avoir présenté quelques grands types de transactions, il identifiera les tensions et conflits qui les accompagnent, venant de contestation des droits fonciers des cédants, de divergences sur le contenu des transferts, etc. Il abordera ensuite les pratiques de sécurisation des acteurs et leur demande, en la matière, d'intervention publique. Aujourd'hui, les interventions publiques sont généralement et souvent décriées en matière de formalisation des droits, car jugées moins efficaces et plus coûteuses que lorsqu'elles sont réalisées dans le cadre des communautés locales. L'intervention publique est néanmoins rendue nécessaire dans le cadre ivoirien au regard de contextes socio-politiques localement très tendus.

L'exposé de Joseph Comby traitera, pour sa part, de l'insécurité foncière dans les métropoles africaines en plusieurs points : les figures et coûts de l'insécurité, les solutions aujourd'hui proposées ainsi que leurs limites, et les éléments d'une stratégie pour travailler sur l'insécurité.

## Questions pour la table ronde

Les transactions foncières dont vous avez connaissance sont-elles marquées par un fort enchâssement social et politique ? Si oui, cet enchâssement peut-il être vu comme un facteur de tensions ou de conflits, ou, à l'inverse, comme un dispositif de sécurisation des transferts fonciers ?

Selon vous, quelles sont les principales sources d'insécurité des transactions foncières dans les situations que vous connaissez ? La question se pose-t-elle en termes différents selon les types de transactions ?

Quels sont les outils juridiques, institutionnels, techniques ou fiscaux à mobiliser pour sécuriser ces transactions foncières ? Jusqu'où doit-on aller dans la formalisation de procédures ? Jusqu'où doit intervenir l'État ?

Existe-t-il, selon vous, des différences significatives à envisager en fonction des milieux (urbain/rural) ?

## Intervenants

### Clarissa Augustinus

Dr Clarissa Augustinus est Chef de la Section Foncière à ONU-Habitat. Elle est l'initiatrice principale du Réseau Mondial des Instruments Fonciers (GLTN). Ce Réseau comprend plus de 42 partenaires régionaux et internationaux (y compris la Banque Mondiale, la FAO), les partenaires bilatéraux (Norvège et Suède), les organisations professionnelles de la société civile (e.g. Gret, la Fédération Internationale des Géomètres, FGF, SDI, Huariou Commission). Dr Clarissa a été Professeur de gestion foncière à l'Université de KwaZulu-Natal en Afrique du Sud. Elle a aussi été consultante internationale en gestion et administration foncière avec un accent particulier sur l'aspect institutionnel. Dr Clarissa a publié trois chapitres dans des ouvrages spécialisés ainsi que 44 articles scientifiques. Sa thèse de doctorat en Anthropologie sociale a traité des questions de la tenure coutumière et informelle dans un quartier informel d'Afrique du Sud.

### Jean-Philippe Colin

Jean-Philippe Colin est directeur de recherche à l'IRD. Il travaille depuis plusieurs années dans une perspective d'économie institutionnelle sur la question foncière (Mexique, Côte d'Ivoire), sur les thèmes des marchés fonciers, des contrats agraires, des dimensions intra-familiales de l'accès à la terre, des conflits fonciers et des politiques foncières.

### Joseph Comby

Economiste et urbaniste de formation, Joseph Comby a créé la Revue Études foncières en 1978 puis l'Association des études foncières (Adef) en 1981. A côté d'activités éditoriales (voir [www.comby-foncier.com](http://www.comby-foncier.com)), il a été professeur associé à l'Institut d'Urbanisme de Paris (IUP) et il poursuit des activités de formation professionnelle.

Ses champs d'étude, en France, dans les DOM et à l'étranger (Algérie, Bénin, Bulgarie, Gabon, Maroc, Mali, Russie, Tunisie) concernent l'évaluation des terrains, la fiscalité foncière, les formes de propriété, les montages opérationnels, l'observation des marchés, les politiques foncières.

**Moussa Djiré**

Détenteur d'un Phd en relations internationales politique extérieure, Moussa Djiré est professeur d'enseignement supérieur et consultant indépendant. Il est chargé des cours de droit international du développement, du droit de l'environnement et de sociologie politique à la Faculté des Sciences Juridiques et Politiques de l'Université de Bamako. Depuis une quinzaine d'années, il s'est spécialisé sur les questions de décentralisation et de politique foncière sur lesquelles il a réalisé plusieurs publications. Il est notamment coéditeur de l'ouvrage collectif *Le droit en Afrique - droit étatique et pratiques locales au Mali* et co-auteur du livre *Les conventions locales face aux enjeux de la décentralisation au Mali*. Mr Djiré a mené plusieurs études pour la FAO et l'IIED et a coordonné l'étude sur les mécanismes de régulation des acquisitions foncières de grande envergure pour le compte de l'OCDE/CSAO.

**Philippe Lavigne Delville**

Philippe Lavigne Delville est anthropologue au Gret. Il travaille depuis 15 ans sur les dynamiques et les politiques foncières, en recherche et expertise. Il a assuré pendant 10 ans le secrétariat du Comité Technique "Foncier et Développement", et a coordonné avec Alain Durand-Lasserre le *Livre Blanc des acteurs français de la coopération sur le foncier*. Il est actuellement en poste d'accueil à l'IRD et basé au LASDEL, au Niger.

**Samba Traoré**

Samba Traoré est agrégé des Facultés de droit, Professeur Titulaire de Classe Exceptionnelle des universités et docteur d'Etat en droit foncier. Il a effectué ses études de droits à Dakar et à Paris. Enseignant-chercheur depuis 1984 aux universités de Dakar et de Saint Louis, Samba Traoré réalise également des expertises sur les thèmes du foncier et de l'environnement pour le compte d'Etats en Afrique de l'Ouest et d'organisations internationales. Il est également directeur du Laboratoire d'Etudes et de Recherches en décentralisation et en Développement local (LERDD).

**Léon Désiré Zalo**

Léon Désiré Zalo est magistrat depuis 1986. Après avoir exercé de multiples fonctions en cette qualité, il a été mis en détachement au ministère de l'Agriculture en février 1999 au lendemain de la publication de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural. Nommé Directeur de la réglementation et du foncier rural, il a présidé la commission interministérielle qui avait pour mission de préparer les textes d'application de la loi sur le foncier rural. Cette commission a préparé notamment trois décrets et 15 arrêtés facilitant la mise en œuvre de cette loi. Mr Zalo a en charge la mise en œuvre de cette loi.

**François Grimaldi**

François Grimaldi est notaire en Corse et représentant du Conseil supérieur du notariat français (CSN). Impliqué depuis de nombreuses années dans les actions internationales de la profession, il est délégué du CSN pour l'Afrique, membre du Bureau de l'Association Internationale du Notariat Francophone, membre du réseau institutionnel de l'Organisation Internationale de la Francophonie (OIF) à la mission « Droit de l'Homme- Paix et Démocratie » et membre de l'Institut international de droit d'expression et d'inspiration française (IDEF), membre de la commission de réflexion sur l'OHADA. Depuis 2006, il organise les universités notariales francophones africaines. Il a participé à de nombreuses manifestations internationales en Asie (Chine-Vietnam) et en Afrique portant sur le rôle de la sécurité juridique au service du développement économique. Il a également participé en tant qu'expert à l'audit foncier demandé par le gouvernement togolais en novembre 2008.