

**CABINET DU PREMIER MINISTRE,
GARDE DES SCEAUX,
MINISTRE DE LA JUSTICE**

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union – Discipline – Travail



**ATELIER DE RESTITUTION DES TRAVAUX
DU COMITE TECHNIQUE INTERMINISTERIEL
D'ANALYSE DES PROBLEMES DU FONCIER
RURAL ET URBAIN**

RAPPORT GENERAL

Grand-Bassam, le 05 octobre 2012

Du 04 au 05 octobre 2012, au N'SA-HOTEL de Grand-Bassam, s'est tenu, sous la présidence de Monsieur le Premier Ministre, Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, l'atelier de restitution des travaux du Comité Technique interministériel d'analyse des problèmes du foncier rural et urbain.

L'objectif de cet atelier, était de permettre, à travers une approche inclusive, à tous les acteurs de la chaîne foncière d'approfondir la réflexion amorcée par le séminaire gouvernemental tenu le 25 juin 2012 à Yamoussoukro. Il s'agit, en définitive, de proposer une matrice consensuelle d'actions urgentes sur le Foncier en vue d'aider le Gouvernement dans la prise de décisions justes, adaptées et efficaces.

Cet atelier a enregistré la participation des institutions et structures suivantes :

- la Présidence de la République ;
- la Primature ;
- la Cour Suprême ;
- Conseil Economique et Social ;
- le Ministère d'Etat, Ministère de l'Intérieur ;
- le Ministère d'Etat, Ministère de l'Industrie ;
- le Ministère auprès du Président de la République chargé de la Défense ;
- le Ministère de l'Economie et des Finances ;
- le Ministère des Infrastructures Economiques ;
- le Ministère de l'Artisanat et de la Promotion des PME ;
- le Ministère de l'Agriculture ;
- le Ministère de l'Environnement ;
- le Ministère de la Construction, de l'Assainissement et de l'Urbanisme ;
- le Ministère des Eaux et Forêts ;
- le Ministère de la Promotion du Logement ;
- le Ministère Délégué au près du Premier Ministre, chargé de la Justice ;
- le Préfet de la Région du Tonpki, Préfet du Département de Man ;
- le Préfet de la Région du Cavally, Préfet du Département de Guiglo ;
- le Préfet d'Abidjan ;
- le Sous-Préfet de Bonoua ;
- le Sous-Préfet de Bingerville ;
- le Sous-Préfet d'Agboville ;
- le Sous-Préfet de Ouragahio ;
- le Sous-Préfet de San-Pédro ;
- le Sous-Préfet de Yakassé Attobrou ;
- Le Conseil des Rois et Chefs Traditionnels de Côte d'Ivoire ;
- UVICOCI ;
- ADDCI ;
- la FAO ;
- le PNUD ;

- ONUCI ;
- la BANQUE MONDIALE, à travers le PAPC
- l'Ordre des Architectes ;
- l'Ordre des Urbanistes
- l'Ordre des Géomètres Agréés ;
- l'Ordre des Avocats ;
- la Chambre des Notaires ;
- le BNETD.

L'atelier s'est déroulé en trois phases :

- la cérémonie d'ouverture ;
- les travaux ;
- la cérémonie de clôture.

I- LA CEREMONIE D'OUVERTURE

La cérémonie d'ouverture a été marquée par deux interventions : le mot de cadrage du représentant du comité scientifique et l'allocution d'ouverture de Monsieur le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur, représentant Monsieur le Premier Ministre, Garde des Sceaux, Ministre de la Justice.

Au nom du comité scientifique, Monsieur Vincent SEDALO, Conseiller Spécial du Premier Ministre, a indiqué que la mise en place du comité technique interministériel par Monsieur le Premier Ministre, est une recommandation du séminaire gouvernemental sur le foncier rural et urbain tenu à Yamoussoukro le 25 janvier 2012. Puis, il a rappelé les missions assignées audit comité, avant de présenter la méthode de travail qui a permis l'adoption consensuelle du projet de matrice d'actions urgentes qui comporte trois axes : le foncier rural, le foncier urbain et les questions transversales.

Il a tenu à préciser que les membres du comité technique interministériel n'ont pu s'accorder sur quelques points. Ceux-ci feront l'objet d'échanges au cours de l'atelier, puis, le cas échéant, seront soumis à l'arbitrage du Gouvernement.

Il s'agit de :

- la création d'une Autorité de régulation du foncier ;
- la création d'une Agence dédiée à la gestion des terrains industriels ;
- le sort du Certificat de Propriété foncière ;
- le rattachement institutionnel du cadastre.

En sa qualité de représentant, Monsieur le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur a livré intégralement le message de Monsieur le Premier Ministre, Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, Président de l'atelier.

Monsieur le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur a indiqué que le Comité Technique interministériel avait pour mission d'approfondir la réflexion amorcée par les membres du Gouvernement et de proposer une matrice d'actions urgentes sur le Foncier. Il félicité les membres

du Gouvernement pour avoir mis des experts de leurs départements respectifs à la disposition du Comité interministériel et leur avoir permis de se consacrer assidument aux différentes séances de travail ; ce qui a permis de produire un document consensuel d'analyse et de propositions qui intègre les principales problématiques induites par la question du Foncier.

Monsieur le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur a justifié l'approche inclusive retenue, par le souci du Gouvernement de permettre à tous les acteurs de la chaîne foncière de prendre part aux réflexions en cours, afin d'apporter leur contribution à la recherche de solutions aux problèmes du Foncier.

Après avoir traduit la gratitude du Gouvernement aux partenaires au développement notamment la FAO, le PNUD et la Banque Mondiale, à travers le PAPC pour la part contributive importante prise à l'organisation de l'atelier, le représentant de Monsieur le Premier Ministre, Garde des Sceaux, Ministre de la Justice a souligné les attentes du Gouvernement, en invitant les experts présents à proposer des réponses précises et adaptées aux difficultés inhérentes à la gestion du foncier rural et urbain. Puis, il a ouvert les travaux de l'atelier.

II- LES TRAVAUX

II-1- LES TRAVAUX EN PLENIERE

Les participants ont eu droit à cinq communications en plénière portant sur les thèmes suivants :

- Présentation générale de la matrice d'actions urgentes en matière de foncier rural et urbain par Monsieur COULIBALY Lamine, Directeur Générale de l'AGEF ;
- «Foncier rural en Afrique subsaharienne : expériences et contributions de la FAO», par Monsieur N'TAMPAKA Charles ;
- «Sécurisation du foncier rural en Côte d'Ivoire : état des lieux et ébauche de solutions dans le grand ouest», par Monsieur KOISSI Miézan Abel, Préfet Hors grade ;
- «Gestion du foncier rural et urbain : rôle et contribution des autorités coutumières», par Monsieur YOBOU Nambé Clotaire, deuxième Adjoint au Chef du village d'Abobo Baoulé ;
- « Délimitation et gestion des terroirs villageois» par Monsieur KONAN Kouadio, expert.

Ces communications ont été suivies d'échanges très enrichissants et des contributions des participants.

II-2- LES TRAVAUX EN COMMISSIONS

Les travaux se sont déroulés en trois commissions autour des thématiques suivantes :

- foncier rural ;
- foncier urbain ;
- questions transversales.

A l'issue des travaux, les conclusions principales ci-après ont été formulées:

I-Au titre de la thématique dédié au foncier rural:

Les points de la matrice ont été validés, certains en l'état, d'autres après modification. Un nouveau problème a été identifié et la commission a estimé que certains points nécessitaient des réflexions plus approfondies.

A- POINTS VALIDES

A l'issue des travaux de la Commission, les points suivants ont été validés dont 5 en l'état et 4 après reformulation.

1-Points validés en l'état :

- Problème 2 : **Absence de documents prouvant l'existence des droits fonciers ruraux des propriétaires et des exploitants non propriétaires ;**
- Problème 4.1 : **Expiration du délai imparti aux détenteurs de droits fonciers ruraux coutumiers pour se faire délivrer des certificats fonciers ;**
- Problème 4.2 : **Expiration du délai imparti aux concessionnaires**
- **provisaires pour consolider leurs droits ;**
- Problème 5 : **Méconnaissance de la loi sur le foncier rural ;**
- Problème 7 : **Manque de suivi des activités de la mise en œuvre de la loi relative au domaine foncier rural.**

2-Points validés après reformulation :

- Problème 1 : **Non matérialisation officielle des limites des terroirs des villages ;**
- Problème 3 : **Occupation, installation massive et parfois violente de populations étrangères et /ou nationales dans les plantations et sur les terres rurales ;**
- Problème 6 : **Mise en place incomplète des organes de gestion foncière rurale ;**
- Problème 8 : **Insuffisance de moyens.**

B-NOUVEAU PROBLEME IDENTIFIE :

La Commission a relevé un nouveau problème lié au cadre institutionnel actuel d'administration du Foncier Rural qu'elle a formulé en ces termes : **Inadaptation du cadre institutionnel d'administration du Foncier Rural.**

C-QUESTIONS NECESSITANT DES REFLEXIONS PLUS APPROFONDIES

Les questions suivantes ont été évoquées et devront faire l'objet d'analyses plus approfondies :

- 1 Risques d'accaparement des terres sur un marché foncier libéralisé ;
- 2 Inadaptation de la politique d'administration des terres ;
- 3 Insuffisance des organes de gestion foncière rurale (Organe de règlement des litiges au long cours) ;

- 4 Non inscription au Programme d'Investissement Public (PIP) du financement du Foncier Rural ;
- 5 Elaboration d'une politique de recasement et/ou mesures d'accompagnement des occupants irréguliers ;
- 6 Risques d'exclusion des femmes à l'accession à la propriété foncière rurale au regard de certains droits coutumiers ;

II- Relativement à la thématique relative au foncier urbain :

A-LES POINTS VALIDES

Il s'agit des points suivants :

9-1 Multiplicité des textes législatifs et réglementaires

Accélération de l'élaboration et de l'adoption d'un Code unique sur le foncier et les textes d'application subséquents.

Dans l'attente de l'adoption dudit code, l'atelier a proposé la prise urgente d'un texte portant dispositions spéciales en matière de foncier urbain, afin de résoudre les problèmes urgents identifiés (renforcement de la procédure de déclassement par voie de décret, prévoir des dispositions pénales sanctionnant les acteurs indécents de la chaîne foncière...).

9-2 Difficultés d'interprétation des textes législatifs et réglementaires

- Vulgarisation des textes en matière foncière et formation des acteurs de la chaîne foncière (atelier de formation, campagne de sensibilisation, séminaire...);

10- Mauvaise gouvernance dans le traitement des dossiers urbains, notamment le laxisme et la lourdeur administrative, la corruption, la fraude et la léthargie

Le Ministère de la Construction, de l'Assainissement et de l'Urbanisme et le Ministère de l'Economie et des Finances doivent créer un cadre de concertation afin de définir des procédures visant à instaurer une synergie entre les deux départements ministériels, relativement à la production des actes de propriété foncière.

11- Lotissements villageois effectués dans les centres urbains

- Interdire les lotissements villageois dans les zones urbaines ;
- Accroître la capacité de production de terrains urbains de qualité, à un coût accessible, en renforçant les capacités financières et opérationnelles de l'AGEF ;
- Purger les droits coutumiers sur les terrains urbains ;
- Immatriculer tout terrain avant les opérations d'aménagement ;
- Renforcer la capacité de contrôle de l'Etat en matière de production de terrains urbains.

12- Insécurité foncière pesant sur les sites occupés par les Structures publiques

Immatriculer les sites concernés au nom de l'Etat et publier au livre foncier leur affectation.

13- Difficulté d'identification et de localisation des détenteurs de terrains urbains à partir des registres domaniaux

- Mettre en place un système d'informations géographiques ;
- Identifier les détenteurs de terrains urbains.

14- Non Sécurisation des transactions opérées pour l'acquisition des terrains urbains

- Purger les droits coutumiers et immatriculer préalablement les terrains urbains ;
- Identifier une structure unique dans la délivrance des actes fonciers.

15- Quartiers précaires

- Adopter une politique nationale de résorption du phénomène des quartiers précaires ;
- Identifier et caractériser les quartiers précaires ;
- Mettre en place un fonds pour résoudre le problème de la prolifération des quartiers précaires ;
- Accélérer le processus de construction de logements sociaux.

III-Au chapitre de la thématique consacrée aux questions transversales:

A-POINT VALIDES

➤ Points validés en l'état

- Point 16.2 ;
- Point 17 ;
- Point 19 ;
- Point 20.1.
- Point 20.2.
- Point 20.3.
- Point 23 ;
- Point 25
- Point 26 ;
- Point 27 ;
- Point 29 ;
- Point 29.2 ;
- Point 30.1 ;
- Point 30.2 ;
- Point 31 ;
- Point 32 ;
- Point 33.1

- Point 33.2
- Point 34 ;
- Point 37 ;
- Point 38 ;
- Point 39.1
- Point 39.2 ;
- Point 40.1 ;
- Point 41 ;
- Point 42 ;
- Point 42.2 ;
- Point 43 ;
- Point 45 ;
- Point 46 ;
- Point 47.1 ;
- Point 47.2 ;
- Point 48 ;
- Point 49 ;
- Point 50 ;
- Point 51 ;
- Point 52 ;
- Point 54.1 ;
- Point 54.2 ;
- Point 54.3 ;
- Point 54 ;
- Point 55
- Point 56.

➤ **Points validés avec modification**

- Point 16.1 : « pression foncière et prolifération des appropriations privatives » dont la solution est « limitation éventuelle du nombre de lots urbains et ruraux et des surfaces appropriables par personne ». et « construction de maisons sociales en hauteur ».

La commission a plutôt retenu de s'en tenir aux textes existants dont l'application limite de facto, le nombre de lots par personne et propose aussi la sensibilisation des acteurs.

- **Point 21** : « constitution et préservation des réserves administrative et des champs captant » dont la solution est de « mettre en place une commission foncière départementale en charge des réserves administratives. ».

La commission propose en lieu et place de réactiver les commissions réglementaires existantes.

- **Point 24** : « non immatriculation des réserves administratives au nom des administrations destinataires » dont la solution « institution d'une commission de régularisation » n'a pas été retenue.

- **Point 28** : « attribution de lots sur des lotissements non approuvés » dont la solution proposée est de « déconcentrer les missions d’approbation » a été complété en y ajoutant « dans les chefs lieux de région ».

➤ **Suggestions**

- **Point 18** : « absence de forêts, parcs naturels et zones protégées d’intérêt local » dont la solution proposée est « la création de forêts, parcs naturels et zones protégées d’intérêt local ».

Par ailleurs, certaines questions n’ont pu faire l’objet d’accord entre les participants au cours de cet atelier. Il s’agit :

1. Définition du type d’Acte devant constater le droit de propriété

Procédure actuelle :

- Lettre d’attribution ;
- Arrêté de concession provisoire ;
- Certificat de propriété.

La tendance générale fait ressortir la volonté d’alléger la procédure existante en instituant un seul Acte administratif fusionnant la Lettre d’Attribution et l’Arrêté de Concession Provisoire.

Toutefois, pour une meilleure synergie, il convient d’instaurer un mécanisme de transmission de l’Acte ainsi créé à la Conservation foncière pour les formalités d’enregistrement et de publicité au livre foncier.

- Le Ministère de la Construction, de l’Assainissement et de l’Urbanisme a émis des réserves concernant la loi de finances de 2002 et a proposé en lieu et place du CPF l’arrêté de concession définitive (ACD) comme l’unique acte qui consacre la propriété foncière ;
- Concernant le point relatif au retour au MCAU, des missions techniques et non fiscales du cadastre, le MEF a émis une réserve et demande le maintien de la réglementation en vigueur (arrêté n°673 MFAEP/CAB du 20 avril 1962 portant création d’un service du cadastre).

B – POINTS NON APLANIS

- **Point 17** : « Longues durées et coûts prohibitifs pour l’obtention des certificats fonciers » dont la solution est l’accroissement du nombre des opérateurs techniques agréés.
Après débats, la tendance qui s’est dégagée est que la majorité des intervenants avait estimé suffisant la mesure d’agrément de nouveaux géomètres experts et la non-modification de la loi. Mais le MINAGRI souhaite le recrutement d’opérateurs techniques en dehors des géomètres experts pour créer la concurrence afin de réduire les coûts.
- **Point 22** : « Difficile constitution de réserves foncières dans les grands centres urbains » dont la solution proposée par le MCAU est le « transfert du budget alloué à la constitution des réserves foncières du MPL au MCAU ».

Après la lecture du point, le MPL a indiqué que ces fonds ne sont pas destinés à la constitution des réserves foncières en général mais au programme présidentiel de production des logements sociaux et économiques.

- **Points 35, 36 et 53** : relatifs à la « Simplification des procédures de délivrance des titres fonciers », à la « Réforme de la loi des finances de 2002 instituant l'arrêté d'attribution et le certificat de propriété » et à la « Faiblesse de la mobilisation des recettes domaniales en raison de la non délivrance des actes ».

Après les débats, le MCAU souhaite le retour à l'ancienne procédure (lettre d'attribution, ACP et ACD). Par contre, le MEF propose le maintien de la procédure simplifiée de délivrance des titres de propriété.

- **Point 44 nouveau** : « Difficultés dans la mise en place et la gestion efficiente des zones industrielles répondant aux standards internationaux et aux besoins des investisseurs ».

La solution proposée est la « création d'une Agence de Gestion des Zones Industrielles (AGETI) » et les mesures préconisées sont de « prendre un décret de création de cette agence » et « d'instituer un régime dédié aux zones industrielles ».

- **Point 54.4** : « Diversité des intervenants dans le secteur du foncier urbain et conflits de compétences et les contrariétés des administrations chargées de la gestion foncière » dont la solution proposée est la « création d'une Autorité de régulation du foncier ».

La Commission a trouvé inopportune la création d'une telle structure. Il s'agit en réalité de faire appliquer les textes en vigueur par les administrations qui en sont responsables.

Ces questions seront soumises à l'arbitrage du Gouvernement.

LA CEREMONIE DE CLOTURE

La cérémonie de clôture a été marquée par deux (02) temps forts :

La lecture du rapport général de l'atelier par Madame MAKRE née ACKAH A. Gisèle, Sous-préfet de Ouragahio ;

Le discours de clôture de Monsieur le Premier Ministre, Garde des Sceaux, Ministre de la Justice prononcé par Madame Flore Adjoua KOUAME, Directeur de Cabinet Adjoint en chargé de l'Orientation Stratégique de l'Action du Gouvernement, des Affaires Politiques et de l'Etat de Droit.