

RENCONTRE NO VOX AFRIQUE DE L'OUEST 2014



Dans le cadre de la rencontre organisée par le réseau NO VOX en Afrique de l'Ouest, un travail de recueil d'informations sur chacun des pays présents a été réalisé via la mappemonde de l'habitat.

www.wm-urban-habitat.org

Espérant ainsi permettre aux participants d'avoir une base de travail pour échanger et construire leur lutte dans les divers pays d'Afrique de l'Ouest,

Pascale Thys

Habitat & Participation (BE)

<http://www.no-vox.org/>



DROIT AU
LOGEMENT ET
DEGUER-
PISSEMENTS

Photo : P. Thys - Cameroun



Droit au Logement et Déguerpissements

LA SITUATION AU BENIN

Photo : NO VOX

DROIT AU LOGEMENT

UN NOUVEAU CODE FONCIER DEPUIS 2013

Un nouveau code foncier et domanial a été adopté au Bénin en janvier 2013. Il y spécifie la notion de droit d'habitation, **plus proche d'un droit de propriété que d'un droit au logement** :

- **art.51** : “le droit d'habitation est le droit à l'usage d'une maison reconnue à une personne déterminée, dans la mesure de ses besoins et de ceux de sa famille. Il s'établit par convention.”
- **art.52** : “le droit d'habitation ne peut être cédé à des tiers à moins d'une clause expresse.”

DEGUERPISSEMENTS

La spécificité des expulsions au Bénin provient d'individus qui remettent en cause la vente de parcelles par leurs parents, en raison d'une plus-value des terres. Ainsi, sur décision de justice, ces “enfants” arrivent à faire déguerpir ceux qui habitent ces terrains. C'est la situation la plus fréquente.

Source : NO VOX

Les expulsions sont également codifiées selon **ce nouveau code foncier et domanial** : articles 216 et svts - 245 et svts - 250 - 253 et svts.

art.523 et svts : “l'expulsion illégale ou arbitraire est prohibée en République du Bénin. L'Etat doit, conformément aux conventions inter



nationales, prendre les mesures tendant à prévenir les expulsions forcées et les démolitions planifiées à la suite d'injonctions faites par les cours et tribunaux. (...) **Les projets de développement financés par des agences internationales ou multinationales ne sauraient impliquer ou entraîner des expulsions forcées.** (...) En cas d'expulsion illégale et/ou arbitraire, le montant des indemnités compensatrices, la durée et le mode de paiement doivent être justes et équitables (...).”

MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance en Afrique



Droit au Logement et Déguerpissements

LA SITUATION AU MALI

DROIT AU LOGEMENT

Depuis 1992, l'article 17 de la Constitution stipule que l'éducation, l'instruction, la formation, le travail, le logement, les loisirs, la santé et la protection sociale constituent des droits reconnus.

UNE GRANDE DIFFERENCE ENTRE L'URBAIN ET LE RURAL

Selon l'association Juristes Solidarités qui a travaillé avec l'association AMADE (Association MALienne pour le DEveloppement), l'accès au logement reste tributaire de deux systèmes juridiques souvent opposés : le droit moderne de l'Etat, formaliste, basé sur l'appropriation privée de la terre ; le droit coutumier, très souple, axé sur le droit d'usage collectif (familial). Si le droit de propriété est la règle en milieu urbain, donnant ainsi la possibilité à une minorité de citoyens de jouir du droit au logement, en revanche, le milieu rural,

zone d'ancrage des coutumes, se caractérise par l'accès de tous les membres de la communauté au logement. La loi n°96 050 du 16 Octobre 1996, en définissant le domaine privé immobilier des communes, s'applique à toutes ces terres sur lesquelles s'exerce le droit coutumier.

Photo : NO VOX



Photo : NO VOX

DEGUERPISSEMENTS

Amnesty International et l'Union des Associations et Coordinations de Défense des Droits des plus Démunis dénoncent les expulsions forcées qui ont lieu au Mali.

Saloum Traoré, secrétaire général de Amnesty Mali, a indiqué que le Protocole facultatif au PIDESC, adopté en 2008 par les Nations unies, permet aux victimes de disposer, individuellement ou en groupe, d'un recours effectif à la défaillance des Etats. Selon lui, cela permet de lutter contre l'impunité des gouvernements qui n'ont que du dédain à opposer aux personnes les plus vulnérables.

L'objectif est donc que l'Etat malien ratifie ce protocole qui permettrait aux habitants de recourir aux Nations Unies en cas d'atteinte de leurs droits économiques, sociaux et culturels.

MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance en Afrique



Droit au Logement et Déguerpissement

LA SITUATION AU TOGO

DROIT AU LOGEMENT

La Constitution togolaise du 14 Octobre 1992, Modifiée par la loi du 31 décembre 2002, consacre le droit de loger comme un droit fondamental de la personne humaine. En outre, on peut dire que de manière générale, les textes applicables à l'environnement ont un rapport direct avec l'habitat. Il s'agit du code de l'environnement, les textes spécifiques sur les déchets dangereux et les déchets urbains, les lois relatives à la lutte contre la pollution, à la lutte contre la désertification, etc.

Extraits de la Constitution :

- Art. 41 - Toute personne a droit à un environnement sain. L'Etat veille à la protection de l'environnement.
- Art. 50 - Les droits et devoirs, énoncés dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme et dans les instruments internationaux relatifs aux Droits de l'Homme, ratifiés par le TOGO,

font partie intégrante de la présente Constitution.

Le droit de la propriété figure également dans la Constitution togolaise : articles 27 & 28.

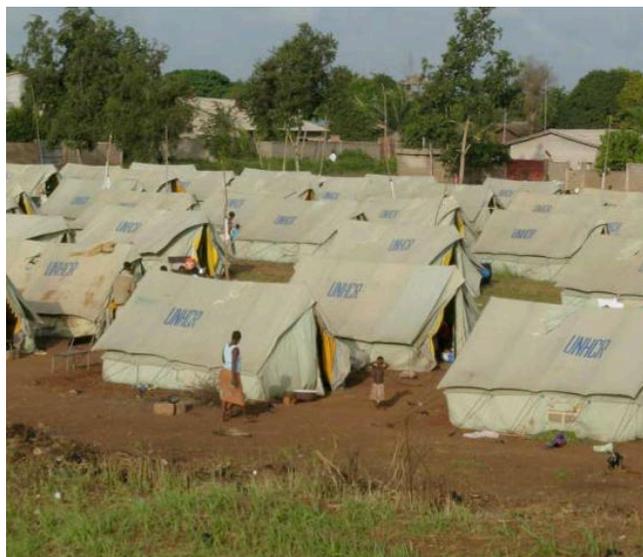


Photo : UNHCR

DEGUERPISSEMENTS

(NON) Protection des locataires : la législation n'a pas évolué depuis l'indépendance en 1960. Le logement privé est régi par la Loi de 1948. Il n'existe pas de réglementation concernant le métier de promoteur immobilier et tout le monde peut se permettre d'exercer ce métier. Il y a des abus et des escroqueries de la part de ces prétendus promoteurs immobiliers. Les bailleurs demandent parfois jusqu'à une année d'avance pour la location car aucun plafond n'a été fixé légalement.

Source : HIC - ANCE

Depuis les années '90, de nombreux réfugiés togolais se retrouvent au Bénin, fuyant des situations de crises socio-politiques.

MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance
en Afrique



Droit au Logement et Déguerpissements

LA SITUATION AU BURKINA FASSO

Photo : NO VOX

DEGUERPISSEMENTS

Beaucoup de Burkinabés, ayant construit leur maison, se voient du jour au lendemain exclus de leur logement. L'État, pour diverses raisons (construction d'autoroutes, construction d'un centre commercial,...), fait déguerpir la population.

Le pays a déjà connu bon nombre de déguerpissements :

- Le projet «ZACA» (Maison confortable)
- Quartier Ouaga 2000 dont de châteaux luxueux, le palais présidentiel de Blaise COMPAORE ont fait place aux bicoques, aux taudis des premiers occupants
- ROOD-WOKO, (Grand marché de Ouagadougou)

Ce mode d'expropriation crée une misère grandissante. Les quartiers, ayant eu une vague de déguerpissements, sont confrontés

à des problèmes d'insécurité, de vols, de misère, de maladie... Le gouvernement burkinabé promet des compensations qui tardent à venir et viennent parfois après le décès de la personne concernée.

Ce constat n'est pas prêt de se régler vu les mesures prises par le gouvernement : "Aujourd'hui un décret de Gouvernement Burkinabé prône les déguerpissements des zones dites marécageuses. Ces zones étaient habitées par des sinistrés de l'inondation du 1er septembre 2010 et, jusqu'aujourd'hui, des habitants n'ayant pas bénéficié de l'aide ou de parcelles, continuent à y habiter. Ces vrais sinistrés ont tout perdu. Ils sont des milliers à occuper ces lieux dits marécageux. Depuis, ces habitants tentent de reconstruire leurs vies mais en vain et ils vivent dans la crainte d'un déguerpissement selon le décret ministériel."

Source AIH : SANA Séni, président de la Coordination des Associations de Boulmiougou

DROIT AU LOGEMENT

Depuis 1991 - Article 18 dans la Constitution : L'éducation, l'instruction, la formation, le travail, la sécurité sociale, le logement, le sport, les loisirs, la santé, la protection de la maternité et de l'enfance, l'assistance aux personnes âgées ou handicapées et aux cas sociaux, la création artistique et scientifique, constituent des droits sociaux et culturels reconnus par la présente Constitution qui vise à les promouvoir.

Source : COHRE - CETIM



MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance
en Afrique



Droit au Logement et Déguerpissements

LA SITUATION AU SENEGAL

DROIT AU LOGEMENT

Le droit au logement ne figure pas dans la Constitution sénégalaise de 2001. L'article 15 consacre le droit de propriété pour les hommes et les femmes tandis que l'article 16 assure l'inviolabilité du domicile. [Texte Constitution](#). Cependant, selon un rapport de l'OMCT au Comité des Droits Economiques Sociaux et Culturels au Sénégal, il existerait une **discrimination faite aux femmes**, victime du droit coutumier en ce qui concerne le logement puisqu'on empêche les femmes divorcées de garder leur maison. La polygamie, condition qui touche près de 60% des femmes sénégalaises, n'améliore pas la situation : lorsque le mari meurt, la maison est vendue et toutes les veuves doivent quitter la maison avec leurs enfants. (4)

Le Sénégal a par contre signé en 1982 la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples. Le droit au logement y est protégé par les articles 14 (droit de propriété), 16 (droit de jouir du meilleur état de santé physique et mental que la personne soit capable d'atteindre) et 18(1) (protection accordée aux familles) de la Charte africaine. L'article 21 rappelle que les populations ne peuvent être spoliées de leurs richesses naturelles.



Photo : 2STV

ACCES ET CORRUPTION

Le secteur du logement est caractérisé par **un corpus légal et réglementaire fastidieux et complexe**, peu accessible aux populations à faibles revenus ; ces dispositions impliquent une panoplie d'acteurs institutionnels.

Ce sont au total **12 directions centrales de ministères différents** qui interviennent dans les processus liés au logement. Les responsabilités entourant le logement sont ainsi fragmentées, réparties entre plusieurs directions et ministères aux logiques et procédures souvent disparates. Cette situation explique en grande partie **les lenteurs dans les procédures, l'explosion des coûts** et les dépassements budgétaires, la complexité des processus et donc la persistance des pratiques informelles ainsi que le défaut d'application des lois et règlements. Elle **favorise aussi l'opacité et la corruption dans les processus d'accès au sol urbain**.

La lourdeur des procédures administratives pour obtenir l'enregistrement d'un droit foncier affecte les résultats du programme, **laissant la possibilité aux conflits fonciers de se développer largement**.

SOURCE : ONUHABITAT, rapport 2012

MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance
en Afrique



Droit au Logement et Déguerpissements

LA SITUATION EN ANGOLA

DROIT AU LOGEMENT

La Résolution 37/09 de l'Assemblée nationale : L'État angolais, dans la cadre de sa politique du logement, a approuvé et va appliquer, à travers le programme de construction des logements sociaux, des mesures essentielles pour protéger, respecter et promouvoir un niveau de vie adéquat pour les familles angolaises, en garantissant l'accès à la santé, à l'habitat, à l'éducation et aux conditions de vie et d'environnement sains, en respectant les politiques territoriales et de réinstallation des populations.

Le nouveau code minier attribue à l'Etat les droits miniers de prospection et d'exploration, de traitement et de commercialisation sur toute l'étendue du pays. S'il a été approuvé, il transformera toutes les zones contenant des ressources minières, y compris celles destinées à la construction civile, en zones restreintes d'où les populations locales devront être délogées.

DEGUERPISSEMENTS

L'Angola connaît de nombreuses vagues d'expulsions forcées. **La raison officielle de ces expulsions et démolition la plus répandue est l'illégalité des constructions, mais dans de nombreux cas les autorités administratives ont participé à cette illégalité.** En effet, beaucoup de personnes expulsées durant la guerre ont été relogées par les autorités sans obtenir un titre de propriété ni aucun droit sur le terrain sur lequel elles ont été relogées. C'est également le cas de beaucoup d'expulsion/relogement des dix dernières années, laissant les personnes courir le risque d'être délogées à nouveau. Une autre raison importante des expulsions est l'absence de planification urbanistiques réaliste, adaptée aux réalités et aux besoins des plus pauvres. Dans de nombreux cas, cet échec est accompagné de la volonté d'éloigner ces population des centres urbains.

SOURCE : HIC «Stop aux expulsions forcées»

Photo : NO VOX



MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance
en Afrique



Droit au Logement et Déguerpissements

LA SITUATION EN REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO

DROIT AU LOGEMENT

Depuis 2005, le droit au logement figure en RDC dans l'article 48 de la Constitution :

Le droit à un logement décent, le droit d'accès à l'eau potable et à l'énergie électrique sont garantis. La loi fixe les modalités d'exercice de ces droits.

Source : CETIM (publication COHRE).

PROBLEMES DE LOGEMENT

SURPEUPLEMENT : Un ménage congolais compte environ 6 personnes. Dans l'ensemble du pays, les ménages disposent en moyenne de trois pièces à usage d'habitation. Le nombre de chambre à coucher est de deux, mais 41% des ménages n'en possèdent qu'une. C'est pourquoi l'on peut dire qu'il existe une grande promiscuité au niveau du logement.



Photo : Radio OKAPI

INSECURITE FONCIERE : La politique de l'Etat se caractérise par d'énormes carences institutionnelles et réglementaires. Ceci explique la fréquence de "démorcellement" des parcelles et des constructions

anarchiques, favorisées par les autorités de l'urbanisme et de l'habitat ainsi que des titres fonciers qui permettent de distribuer et de morceler les parcelles sans respect des normes.

INSALUBRITE : Le mode d'urbanisation occasionne des constructions souvent anarchiques et en matériaux non durable, dans des zones parfois non loties et dépourvues d'infrastructures sanitaires de base. (...)

Source : "Problématique de la promiscuité de logement et son impact sur la population du quartier mapendo dans la ville de Goma en RDC" par Emmanuel Kymusoke Boaruzima, licencié en santé publique, 2009.

DEGUERPISSEMENTS

Suite aux tensions en RDC, le Haut Commissariat aux Réfugiés dénombre et a dénombré **un nombre important de réfugiés ou de déplacés**. Des vidéos retracent l'exode forcée et la réinstallation de certaines populations déplacées : [Site du HCR](#).

MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG

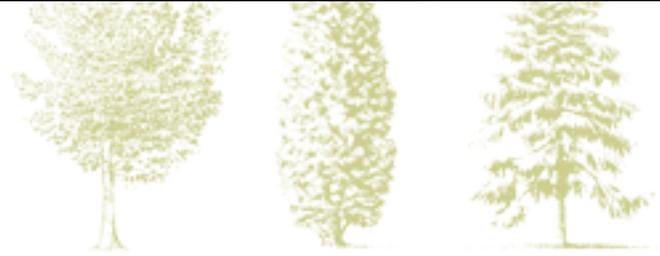


Gouvernance en Afrique





DROIT FONCIER ET ACCAPAREMENTS DE TERRES



Droit Foncier et Accaparement des terres

LA SITUATION AU BENIN

DROIT FONCIER

NOUVEAU CODE FONCIER ET DOMANIAL DEPUIS 2013

Parmi les grandes avancées juridiques, il faut noter que seules les personnes ayant la nationalité béninoise peuvent aujourd'hui acheter des terres au Bénin, à condition que la vente ne dépasse par les 800 hectares de terrain, et dans une perspective d'usage direct d'exploitation de cette terre. (Réseau NO VOX)

Il comporte – entre autres – l'instauration de nouvelles instances qui auront à gérer les questions foncières :

- Un **cadastre** pour la gestion de l'ensemble des actes administratifs et techniques décrivant la propriété foncière (art.452).
- l'**Agence Nationale du Domaine et du Foncier** (ANDF), nouvel organe de gestion foncière (art.416 et svts).
- **Des Commission de Gestion Foncière** (CoGef) dans chaque commune, une instance consultative est créée.

Il fait également état des sanctions et pénalités encourues en cas de non respect de ces dispositions, ce qui semble avoir parfois fait l'objet de débats houleux durant l'Assemblée chargée de voter ce nouveau code foncier et domanial.

art.14 : “Toute personne physique ou morale de nationalité béninoise peut acquérir un immeuble ou des terres en République du Bénin. **Les non nationaux** peuvent acquérir un immeuble en milieu urbain en République du Bénin, sous réserve d'accords de réciprocité ou de traités ou accords internationaux. (...)” Un des objectifs étaient également d'interdire/de limiter la vente de terres à de non ressortissants béninois.

Photo : GRAIN



ACCAPAREMENT

Outre le problème de la vente de terres aux étrangers ... Les habitants du lieu de la localisation de la parcelle ne sont pas souvent informés de l'opération devant conduire à l'obtention de ladite pièce, car la plupart du temps les annonces ne sont pas faites au niveau des villages ou quartiers de ville concernés.

MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance en Afrique



Droit Foncier et Accaparement des terres

LA SITUATION AU MALI

DROIT FONCIER

Au Mali, le droit foncier se subdivise en **droit foncier républicain** (terres appartenant à l'Etat) et en **droit foncier coutumier**.

Le domaine foncier de l'Etat est explicité (ordonnance 00-027) par les articles 2b et 28b. Sous l'article 2b, on retrouve l'énumération des immeubles immatriculés, non immatriculés et biens meubles détenus par l'Etat. Sous l'article 28b sont spécifiés les terres non immatriculées appartenant au domaine foncier de l'Etat. Ces articles montrant que les terres non immatriculées sur lesquelles s'exercent des droits d'usage coutumiers ou de disposition, individuels ou collectifs, relèvent du domaine privé immobilier de l'Etat. Cela veut dire que l'Etat peut en disposer sans en rendre compte à qui que ce soit, autrement dit, l'Etat est propriétaire de ces terres.

Les droits des chefs coutumiers : la Loi confirme les droits coutumiers sur les terres non immatriculées et confère en quelque sorte un certain droit aux utilisateurs, ce qui fait que l'Etat doit recourir à la procédure de purge s'il veut récupérer ces terres. L'ordonnance 00-027, en son article 43 confère des droits sur les terres aux chefs coutumiers : "les droits coutumiers exercés collectivement ou individuellement sur les terres non immatriculées sont confirmées. (suite Mappemonde) Il apparaît que les droit coutumiers se limitent uniquement à des droits d'exploitation, il n'est pas question de droit de disposition. Ceci exclut par conséquent la possibilité de céder des parcelles. Pourtant, la cession de parcelles par les chefs coutumiers est une pratique courante.

Source : [Guide juridique](#) – PACT Mali.

ACCAPAREMENT

L'Etat déguerpit sans respecter aucune disposition réglementaire, et encore moins les conventions internationales ni aucun droits humains.

S: Kone Massa (NO VOX) et Chantal Jacovetti (Via Campesina), 2013

Au Mali, les terres sont bradées par l'Etat : elles figurent sur les cartes géographiques spécialement destinées aux investisseurs et établies à partir de données satellitaires. Or ces espaces arables sont occupés par des familles de paysan-ne-s depuis des générations, qui les ont préservés à travers une gestion collective, empreinte de sagesse et des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et des territoires.

Le postulat étatique d'appartenance (du terrain) a facilité les accaparements de terres qui se sont multipliés ces dernières années.

Photo : SOS Faim



MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance
en Afrique



Droit Foncier et Accaparement des terres

LA SITUATION AU TOGO

DROIT FONCIER

Le **DROIT FONCIER COUTUMIER** togolais est assez complexe. Il existe en réalité 3 modes d'accès au foncier actuellement (2) :

1. L'acquisition par exploitation viagère (Anyigba/Avé léle) : reconnaissance d'un droit du sol aux collectivités qui ont pratiqué une activité agricole ou pastorale de façon continue depuis au moins trois générations. Ce mode d'accès s'est éteint fin du XIXe siècle.
2. L'acquisition par légat (Anyigba náná) : accès au patrimoine foncier octroyé à une collectivité allogène pour service rendu ou pour renforcer la cohésion sociale.
3. L'acquisition par achat (Anyigba fefle) : modalité d'échange de terres entre collectivités.

Le **DROIT FONCIER ACTUEL** est quant à lui défini par un décret datant de 1906, modifié en 1966. Il concerne la procédure pour immatriculer des immeubles dans les livres fonciers. La procédure s'avère assez lourde (de nombreuses étapes) et diffère selon que le bâtiment a déjà subi ou non une immatriculation. En savoir plus : http://www.camimo.com/BD_noitalsig/bdlegisl_togo.htm

Ainsi, depuis 40 ans, la législation foncière et le système de gestion sont demeurés pratiquement inchangés. En 2013, l'Etat togolais a décidé de réaliser un nouveau code foncier. L'avant-projet est à l'étude. Source : [Portail icilome.com](http://Portail.icilome.com)

ACCAPAREMENT

Le premier **FORUM NATIONAL sur l'accaparement des terres au Togo** s'est tenu en 2012, avec la volonté de mobiliser la société civile et le monde rural face à cette problématique dans la perspective de sauvegarder le patrimoine foncier, principale ressource de l'agriculture familiale et base de la sécurité alimentaire au Togo. L'agro-industrie est en ligne de mire de ce processus d'accaparement des terres. Une [déclaration finale](#) et la création d'une coalition à l'échelle nationale sont les résultats de ce premier forum.



Photo : Ouest Africa BLOG

MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance
en Afrique



Droit Foncier et Accaparement des terres

LA SITUATION AU BURKINA FASO

DROIT FONCIER

La loi du 23 mai 1996 portant Réorganisation Agraire et Foncière (RAF) et son décret d'application du 06 février 1997 constituent le cadre juridique de référence actuel du foncier. Ils définissent le statut de la terre (terres urbaines, terres rurales aménagées et non aménagées) et ses règles d'occupation.

Article 3 : « le domaine foncier national est constitué de toutes les terres et les biens immeubles ou assimilés cités à l'article 34 ci-dessous situés dans les limites du territoire national et de ceux acquis par l'Etat et les collectivités publiques à l'étranger ».

Article 4 : « le domaine foncier national est de plein droit propriété de l'Etat ».

Article 5 : « certaines terres du domaine foncier national peuvent être cédées à titre de propriété privée aux personnes physiques ou morales dans les conditions fixées par la présente loi. Les terres ainsi cédées cessent d'être propriété de l'Etat ».

Article 6 : « l'Etat peut procéder à des expropriations pour cause d'utilité publique, dans les conditions fixées par la présente loi ».

Article 62 : « les terres urbaines ou rurales du domaine foncier sont attribuées aux personnes physiques, sans distinction de sexe ou de statut matrimonial et aux personnes morales dans les conditions fixées par les textes en vigueur ».

La sécurité d'occupation est garantie, avec la RAF, par l'un des titres suivants : le permis d'habiter, le permis d'exploiter, l'arrêté d'affectation, l'arrêté de mise à disposition, le bail, le titre de propriété ou le titre foncier.

L'acquisition d'un terrain peut se faire par attribution, par achat ou par héritage. Malgré le nombre de parcelles existantes, les spéculations foncières créent la pénurie de terrains à bâtir, ce qui a contraint la plupart des familles à construire leurs logements dans les zones non loties.



Photo : NO VOX

ACCAPAREMENT

Les Etats du G8 sont en train de mettre en place une nouvelle alliance pour la sécurité alimentaire et la nutrition dans 6 pays africains dont le Burkina Faso. Dans ce cadre, le Burkina Faso s'est engagé – afin de lutter contre l'accaparement de terres – à :

- 1) Développer/ réhabiliter de nombreux ha de zones irriguées et de basses terres
- 2) Relocaliser les populations déplacées dans des zones développées
- 3) Préparer des procédures transparentes pour l'accès à la terre dans les zones développées par l'Etat ou par les gouvernements locaux – délimiter et enregistrer les terres déjà développées – distribuer les documents relatifs aux droits fonciers dans toutes les zones développées.

Source : ONG GRAIN

MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance en Afrique



Droit Foncier et Accaparement des terres

LA SITUATION AU SENEGAL

DROIT FONCIER

Selon les coutumes sérères, wolofs, diolas,... la possession d'une terre par un groupe familial découlait de la première occupation, qui pouvait se matérialiser de différentes façons, parmi lesquelles le "droit de feu" et le "droit de hache". (suite site Mappemonde). C'est en **1830** que les premières règles du droit foncier sont apparues au Sénégal. Un long processus d'immatriculation des terrains de l'Etat s'est entamé en 1900 pour s'achever en 1949.

Les dispositions juridiques qui régissent la gestion foncière au Sénégal reposent sur la **Loi 64-46 du 17 juin 1964 portant sur la réforme foncière et domaniale**. C'est le document de référence en matière de définition de la nature, de l'étendue, de la composition et des modalités de gestion des terres relevant du Domaine national. Ces terres du Domaine national sont classées comme suit : les zones urbaines – les zones classées – les zones de terroirs – les zones pionnières. Cette loi stipule que "l'État est l'administrateur principal du patrimoine foncier national dont le mode de gestion repose sur l'affectation et la désaffectation".

À travers la **Loi 96-07 du 22 mars 1996 portant sur le transfert des compétences** (processus de décentralisation) aux régions, aux communes et aux communautés rurales, les collectivités locales sont fortement impliquées dans la gestion domaniale. Les collectivités locales administrent les terrains du Domaine national sur leur territoire, en relation avec l'autorité administrative et les services techniques étatiques compétents. Toutes ces dispositions qui régissent la gestion foncière n'ont pas remplacé les pratiques coutumières et informelles qui demeurent une réalité incontournable dans les villes sénégalaises. **Cette situation explique toute la complexité de la gestion foncière et elle est à l'origine de multiples conflits. Elle accentue aussi la prolifération des quartiers précaires.**

Source : [ONU HABITAT](#), Profil du secteur du logement au Sénégal, 2012, pp 132.

ACCAPAREMENT

Au Sénégal, ce sont près de 30% des surfaces arables disponibles qui auraient été accaparées (2013). C'est ce que déclare l'ONG ENDA Tiers Monde. Jusqu'à présent, l'accaparement des terres concerne davantage les acteurs nationaux (250 000 ha, soit 60 % des superficies recensées) que les acteurs étrangers (180 000 ha, soit 40 % des superficies). Ils ont été largement encouragés par les programmes initiés par l'Etat depuis 2006. Le plan REVA (Retour vers l'agriculture), la GOANA (Grande offensive agricole pour la nourriture et l'abondance). Source : [ENDA](#)



Photo : ALIMENTERRE

MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance
en Afrique



Droit Foncier et Accaparement des terres

LA SITUATION EN ANGOLA



Photo : COPAGEN

Elle consacre les principes suivants : l'État est propriétaire des terres par défaut, l'utilisation utile et efficace de la terre, la taxation, le respect des droits fonciers des communautés rurales, la propriété des ressources naturelles par l'État ainsi que la réversibilité et la confiscation des nationalisations.

Les différents types de propriété prévue par la loi sont le droit à la propriété privée (...), le domaine coutumier utile (...), le domaine utile civile, le droit de surface (...), le droit à l'occupation précaire (...). Mais, en réalité, peu est fait pour que les communautés rurales et les familles citadines enregistrent systématiquement leurs terres ou terrains, afin d'avoir une meilleure sécurité juridique dans le futur. Source : [Recherche sur les conflits liés à la terre et leurs formes de résolution par la Rede da terra](#)

La loi sur les terres (A Lei de terras) consacre des principes intéressants tels que:

- 1) **Le droit de superficie** : la terre appartient à l'État mais peut être exploitée ou utilisée pour une période n'excédant pas 60 ans (renouvelable). Les procédures sont complexes, lentes et coûteuses et les fonctionnaires peu familiarisés à ces démarches.
- 2) **La reconnaissance des terres des communautés**. Cependant, les résultats sont encore très limités. Source : Relatorio Economico Angola 2011 (CEIC)

ACCAPAREMENT

Selon l'ONG GRAIN, La Chine, l'Italie, le Portugal et le Royaume Uni font partie des pays qui réalisent actuellement de grosses entreprises d'accaparement de terres.



Photo : The Encyclopedia of Earth - Extraction illégale de diamants : l'Angola attire les exploitants, par les richesses de son sous-sol.

DROIT FONCIER

La loi sur les Terres a été approuvée en 2004 après un large processus de consultation, mais il existe encore de nombreuses lacunes dans la réglementation et des difficultés de mise en œuvre. Cependant, cette nouvelle loi est clairement une avancée au niveau du droit à la terre.

MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance en Afrique



Droit Foncier et Accaparement des terres

LA SITUATION EN REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO

DROIT FONCIER

La propriété d'un terrain est, dans le meilleur des cas, d'une fiabilité toute relative. A Kinshasa, par exemple, la proportion des parcelles de logement pourvues de titre de propriété en bonne et due forme est de 30%. Les titres de propriété foncière risquent toujours de donner lieu à contestation, et la propriété à titre individuel n'est jamais pleinement garantie. On comprend dès lors que **70% des jugements rendus par les tribunaux de RDC portent sur des litiges fonciers.**

Depuis la Loi foncière de juillet 1973, le sol est cependant la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat. Il a l'initiative de tous les lotissements et ne distribue que des concessions perpétuelles pour les nationaux et temporaires pour les étrangers. La propriété privée s'exerce sur le bâti.

En pratique, le système de distribution par les chefs de terre est le seul qui fonctionne.

Certains particuliers font ensuite entériner leurs acquisitions par le **Ministère des Affaires Foncières** avec l'octroi du certificat d'enregistrement. C'est le seul titre de propriété à l'abri de toute contestation, et sans lequel il n'y a pas d'hypothèque possible, ni de garantie réelle et par conséquent pas de crédit immobilier nécessaire au développement du secteur du logement. L'absence de titre de propriété précis et l'inexistence de droits d'occupation foncière se conjuguent avec la mauvaise administration foncière pour faire obstacle à l'expansion des investissements dans le secteur de l'habitat.

Source : "[Document de programme-pays 2008-2009](#) ; RDC", UN Habitat.



Photo : CCFD Terre Solidaire

ACCAPAREMENT

Depuis quelques années, on constate que **l'acquisition des terres à grande échelle est en rapide augmentation.** En effet, la nouvelle politique de reconstruction de la RDC la pousse à s'ouvrir au monde et donc, de ce fait, également à des investissements étrangers portant sur la terre (telle la Chine).

Deux grands facteurs favorisent ce phénomène :

- **Primo** un cadre législatif qui ne protège pas les populations locales, mais laisse la porte ouverte à toutes sortes de violations des intérêts publics et individuels.
- **Secundo**, une absence de concertation avec les populations concernées. En vendant ces terres, l'Etat congolais viole certains des droits fondamentaux des populations rurales : droit à la maîtrise de la terre dont elles sont possesseurs et droit à l'alimentation.

Source : Etienne Tchamulubanda, Commission Justice et Paix belge francophone asbl, 2011.

MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



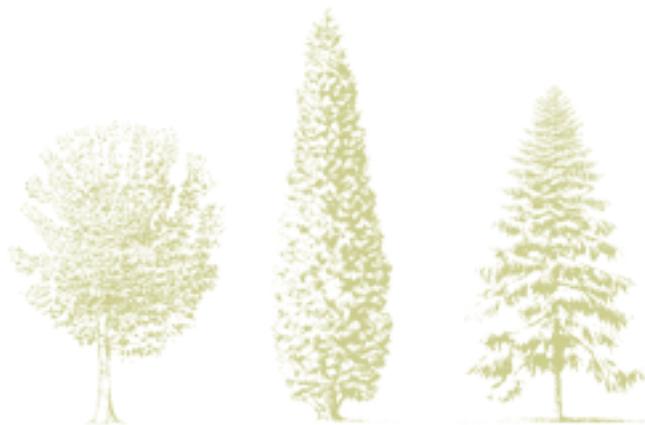
Gouvernance en Afrique





MARCHE DU LOGEMENT ET ROLE DE L'ETAT

Quelques éléments de contexte par pays



Marché du Logement & Rôle de l'Etat

AU BENIN

Depuis 2012, le Bénin a rejoint le **PROGRAMME PARTICIPATIF D'AMELIORATION DES BIDONVILLES**. Or, selon le PNUD, 70% des habitants résident aujourd'hui dans des bidonvilles !

Le **NOUVEAU CODE FONCIER DOMANIAL** a défini de nouvelles responsabilités pour les pouvoirs publics béninois, notamment via l'article 6 qui explicite que l'Etat et les collectivités locales doivent être les garants de l'intérêt général.

Depuis 1999, il existe au Bénin un **GUIDE** destiné aux communes, en vue d'harmoniser le développement de leur territoire. "Guide réalisé par le Ministère de l'environnement." Ce guide pratique d'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement Communal ou intercommunal s'adresse prioritairement aux élus locaux, aux professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme, aux promoteurs d'appui à la décentralisation, aux institutions gouvernementales et non gouvernementales chargées ou intéressées d'assister les communes.

La **BANQUE DE L'HABITAT AU BENIN** est une initiative publique, mais confiée au privé. Créée depuis une décennie, elle pose beaucoup de questions sur les écueils d'un tel dispositif.

AU MALI

???????

MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance
en Afrique



Marché du Logement & Rôle de l'Etat

AU TOGO

Plusieurs institutions interviennent dans le marché du foncier et du logement.

- La Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat, (DGUIH) intervient dans la conception et la coordination de politiques et programmes d'urbanisme et d'habitat,
- le Fonds Spécial pour le développement de l'habitat (FSDH),
- la Société Immobilière Togolaise (SITO),
- l'Agence d'Equipement des Terrains Urbains s'occupent successivement de la promotion immobilière et du financement des infrastructures et équipements nécessaires à la viabilisation des terrains.

La BANQUE TOGOLAISE DE DEVELOPPEMENT a fonctionné durant 40 ans, pour arrêter son action en 1994.

Aujourd'hui, les institutions publiques qui oeuvraient dans le marché de l'immobilier se retrouvent **dépourvus d'outil approprié de planification et de financement de l'habitat social.**

AU BURKINA FASO

Actuellement, les sociétés de l'Etat en la matière sont : la **Société Nationale d'Aménagement des Terrains Urbains (SONATUR)** et le **Centre de Gestion des Cités (CEGECI)** qui est la structure chargée de la mise en oeuvre de la politique du gouvernement en matière d'accès à un logement décent et a pour missions de gérer les cités construites par l'Etat et aussi de construire des logements. **Mais l'Etat est entrain de se désengager de la production immobilière au profit des promoteurs privés** tels la société Aziz Immobilier (AZIMMO), la Société Immobilière et Mobilière du Burkina Faso (SIMOB), l'agence CAP Immobilier, GELPAZ-IMMO etc. qui ne font pas du social leur préoccupation.

L'Etat s'est engagé dans la production de logements sociaux dans certaines villes, notamment via l'Agence de Promotion des Matériaux Locaux de Construction (**LOCOMAT**). Il existe par ailleurs une législation de contrôle des loyers qui n'est pas appliquée.

Enfin, le Burkina Faso, par son ministère de l'habitat et de l'urbanisme a élaboré une **politique nationale de l'habitat et du développement urbain assortie d'un plan d'actions 2009-2018.**

MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance
en Afrique



Marché du Logement & Rôle de l'Etat

AU SENEGAL

De 1980 à 1989 : Une véritable politique de l'habitat : durant cette période, l'Etat est très actif, recréant une nouvelle institution spécialisée dans le financement du logement (BHS). La Banque de l'Etat financera des logements et des **parcelles** pour les sociétés immobilières et les promoteurs privés, mais aussi des **coopératives d'habitat** et de l'habitation pour des particuliers. Un autre organisme est créé afin de produire des terrains urbains viabilisés accessibles au plus grand nombre. Des réglementations nouvelles sont promulguées dans les filières de production de logement. De l'habitat social est développé sur le territoire à partir de 1989. Mais aucune action ne concerne l'habitat en zone rurale !

Depuis 2000, l'Etat s'est lancé dans une politique de **Restructuration et régularisation foncière des quartiers non lotis**. Et depuis 2009, dans un **programme de lutte contre les zones inondables**.

Aujourd'hui, les politiques du logement sont définis via des **cadres stratégiques dictés par les organismes internationaux** : ONU/HABITAT ou NEPAD. Ceci est inscrit dans la Lettre de politique sectorielle 2011-2021.

EN ANGOLA

?????

MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance
en Afrique



Marché du Logement & Rôle de l'Etat

EN RDCONGO

???



Photo : NO VOX

MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance
en Afrique





PROBLEMES ET REVENDEICATIONS MAJEURS

Suivant la rencontre NO VOX 2014



Problèmes et Revendications Majeurs

AU BENIN

PROBLEMES

REVENDEICATIONS



MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance
en Afrique



Problèmes et Revendications Majeurs

AU BENIN

PROBLEMES

REVENDEICATIONS



MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance
en Afrique



Problèmes et Revendications Majeurs

AU BENIN

PROBLEMES

REVENDEICATIONS



MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance
en Afrique



Problèmes et Revendications Majeurs

AU BENIN

PROBLEMES

REVENDEICATIONS



MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance
en Afrique



Problèmes et Revendications Majeurs

AU BENIN

PROBLEMES

REVENDEICATIONS



MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance
en Afrique



Problèmes et Revendications Majeurs

AU BENIN

PROBLEMES

REVENDEICATIONS



MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance
en Afrique



Problèmes et Revendications Majeurs

AU BENIN

PROBLEMES

REVENDEICATIONS



MAPPEMONDE DE L'HABITAT

WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG



Gouvernance
en Afrique

