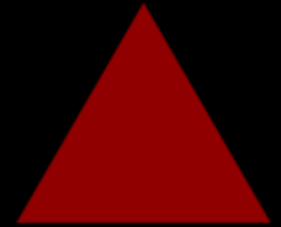


*Presented at the FIG Congress 2018,
May 6-11, 2018 in Istanbul, Turkey*

Analyse et réflexion sur les méthodologies et pratiques de formalisation des droits fonciers

Congrès FIG, Istanbul

06-11/05/2018



Jean-François Dalbin
Président du Conseil supérieur
de l'Ordre des géomètres-experts

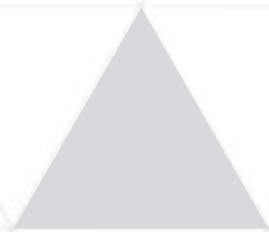
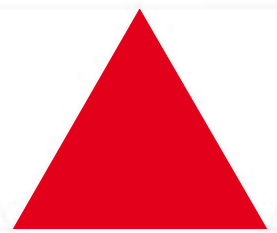


TABLE DES MATIERES

- La démarche des professionnels du foncier
- Conclusions de l'analyse
- Leçons retenues
- Rôle et responsabilité des professionnels du foncier

La démarche des professionnels du foncier

OGE a proposé de mener, en collaboration avec les autres acteurs du secteur de la gouvernance foncière (bailleurs de fonds, administrations foncières et professionnels du foncier) une réflexion sur les méthodologies et pratiques de formalisation des droits fonciers.

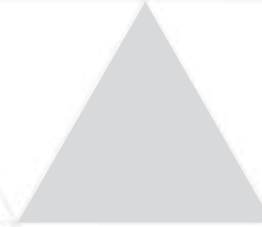
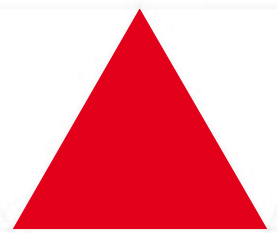
- Analyse basée sur un panel représentatif de projets de coopération réalisés (clôturés ou en cours) au cours des dix dernières années,
- Examen des rôles et responsabilités de chaque acteur (y compris les géomètres) dans la conduite des politiques visant à formaliser les droits fonciers.



**Table-ronde organisée
par l'OGE et le CLGE**

Paris, 29 janvier 2018

Conclusions de l'analyse



Conclusions de l'analyse

La terre est au cœur du programme de développement dans de nombreuses régions du monde.

Dans un contexte marqué par :

- les acquisitions foncières à grande échelle par des investisseurs étrangers,
- la forte croissance démographique, y compris dans les zones rurales, et les défis connexes du développement rural,
- l'urbanisation rapide, le développement urbain et l'emploi,

.... qui conduisent à une accélération de l'histoire foncière.

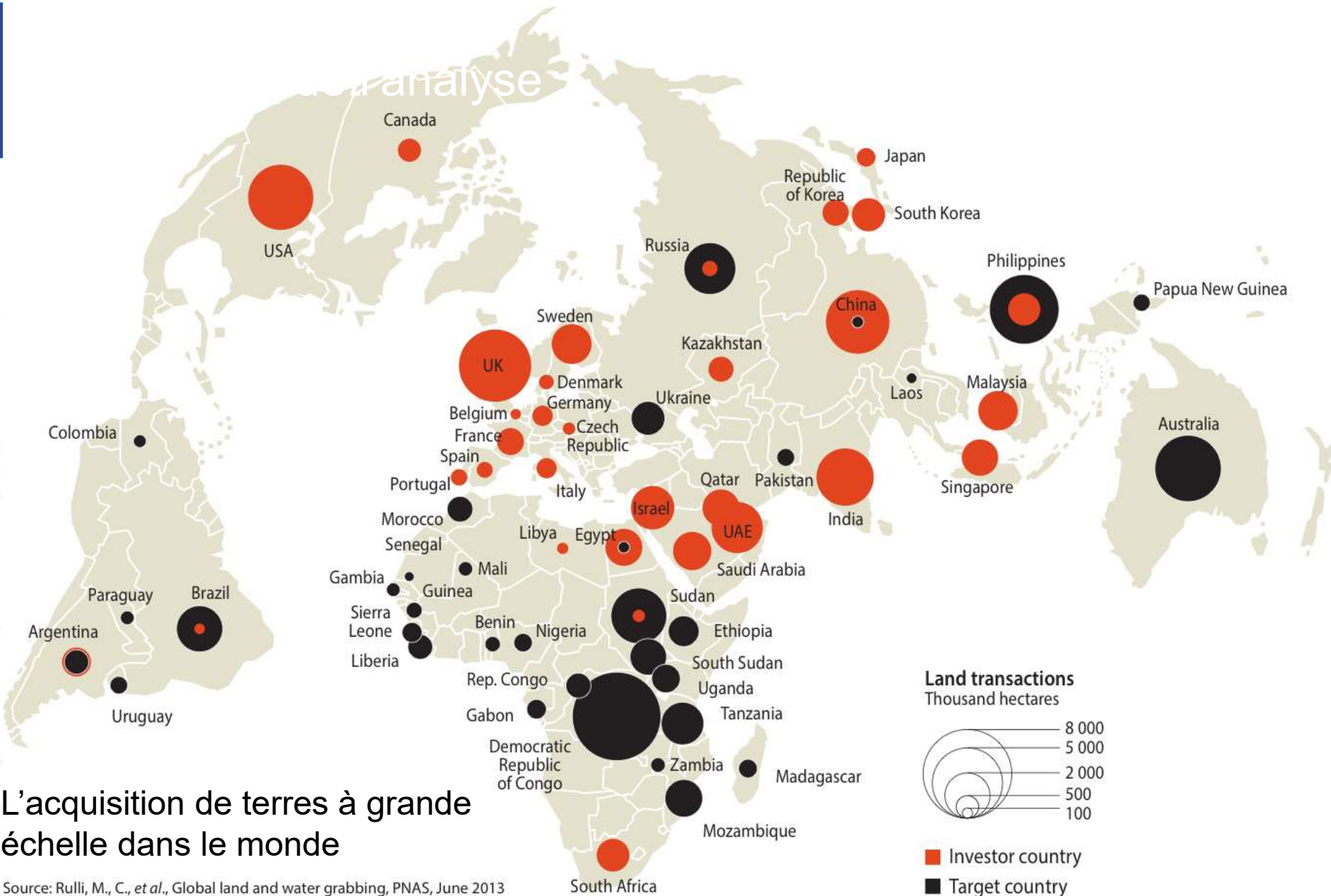
Conclusions de l'analyse



LAND RIGHTS

La pleine mise en œuvre des indicateurs de suivi des ODD relatifs aux droits fonciers est essentielle pour garantir la réussite du Programme de développement durable à l'horizon 2030

World Analyse



Land transactions
 Thousand hectares

- 8 000
- 5 000
- 2 000
- 500
- 100

■ Investor country
■ Target country

L'acquisition de terres à grande échelle dans le monde

Source: Rulli, M., C., et al., Global land and water grabbing, PNAS, June 2013

Conclusions de l'analyse

La terre reste le principal moyen de subsistance et le principal véhicule de :

- investissement,
- Accumulation de richesse
- Transmission intergénérationnelle.



Conclusions de l'analyse : L'importance du titrement

Le titrement de la propriété immobilière, pour sécuriser le droit de propriété ou d'occupation et garantir la reconnaissance et le respect de leurs titulaires, joue un rôle de premier plan dans :

- le développement économique des filières de production agricole ;
- la gestion des ressources naturelles ;
- L'appui au développement local et ;
- la mise en place et le bon fonctionnement des systèmes et des infrastructures d'administration foncière.

A cet égard, la question de la sécurisation foncière se pose pour tous les acteurs, des exploitants locaux aux investisseurs nationaux ou étrangers, des collectivités territoriales aux prestataires de services publics.



Conclusions de l'analyse : Faible impact des réformes foncières

Les légitimités locales coutumières historiques et un droit positif marqué par un large domaine de l'État et une propriété privée accessible à une minorité **coexistent le plus souvent**. Cela mène à des impasses qui encombrent les juridictions lorsqu'elles ne dégènèrent pas en **différends et conflits**.

Au cours des trois dernières décennies, **de nombreux pays ont une articulation positive entre ces deux droits** et doivent aujourd'hui engager des réformes foncières permettant de formaliser et de sécuriser les droits d'accès à la terre ainsi que les droits d'usage et d'exploitation des producteurs, en adaptant leurs politiques.

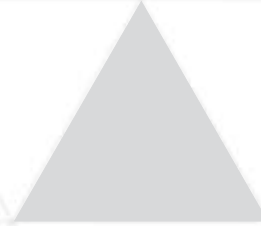
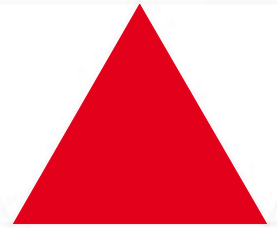
Conclusions de l'analyse : Formaliser n'est pas sécuriser

Toutefois, la formalisation des droits ne produit pas nécessairement la sécurisation foncière.

Trop souvent, un processus de formalisation mené par des groupes d'intérêt, trop complexe ou trop simpliste, peut créer des inégalités ou même les générer et les exacerber.

La réduction des inégalités doit être au cœur de toute politique de développement durable.

Leçons retenues



Leçons retenues: Amélioration du cadre institutionnel

- **Nécessité d'adapter les cadres juridiques aux spécificités locales, en tenant compte des droits collectifs et de la propriété familiale.**

Tout en respectant les limites, voire les contradictions entre la loi et son application effective (loi et droits et pratiques coutumiers parfois très différents, en particulier sur la question de l'égalité entre les hommes et les femmes dans l'accès à la terre).

Leçons retenues : Nécessité d'un consensus social

- **La recherche d'un large consensus, voire d'un contrat social, sur les infrastructures et les institutions foncières mises en place (ex. guichet foncier).**

Avec une réelle représentation de la société civile, bien que difficile à réaliser et à garantir (association d'agriculteurs, association de consommateurs, etc.), et un contrôle efficace des opérations de sécurisation foncière.

Leçons retenues : Manque d'information

- Une autre explication de l'échec de ces projets de réforme foncière est la question de l'information des populations sur leurs droits.



Leçons retenues : Une approche coordonnée

- **La sécurisation des droits fonciers est par définition une approche interprofessionnelle et coordonnée**, au croisement du droit et des politiques économiques et sociales, et caractérisée par la multitude et la diversité des attentes des parties prenantes.

Des résultats probants ne peuvent être obtenus que par l'interconnexion des méthodes, des approches et des outils en associant d'autres acteurs et partenaires (généalogistes, sociologues....) aux équipes spécialisées déjà en mobilisées.

Par exemple, le projet de restructuration du cadastre jordanien, où les données spatiales étaient insuffisantes et où l'appui des responsables politiques, administratifs ou coutumiers a permis de compléter et d'améliorer les données existantes recueillies par les géomètres.

Leçons retenues :

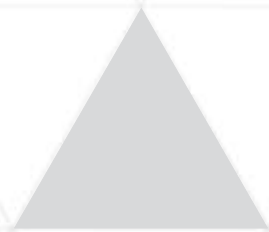
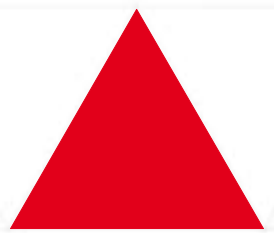
Coût socio-économique des conflits fonciers

- **Les conflits fonciers sont très répandus dans certains pays et entravent leur développement économique et social.**

Cependant, le coût de leur résolution peut être très élevé, parfois beaucoup plus élevé que le coût de la réforme des systèmes d'information foncière qui pourrait prévenir ou même éviter de tels conflits.



Rôle et responsabilités des professionnels du fonciers



Rôle et responsabilités des professionnels du foncier : savoir-faire et compétences

- **Question centrale du niveau de compétence technique et juridique des professionnels de la terre et de leur rôle social.**

Le manque d'exactitude ou de fiabilité de l'information foncière entraînera inévitablement une augmentation des conflits et des litiges. Et ces coûts seront supportés en premier lieu par les populations et les communautés les plus vulnérables.



Rôle et responsabilités des professionnels du foncier : Etre moteurs et pro-actifs

- **Le rôle moteur et proactif des professionnels du foncier vis-à-vis des autorités politiques.**

Afin de pouvoir faire des propositions, en termes de réglementation de la profession, bien sûr, pour garantir un niveau élevé de service et de protection des droits des citoyens/consommateurs, mais aussi en termes de clarification des cadres juridiques et réglementaires pour la propriété foncière et l'aménagement du territoire, et en contribuant à assurer la qualité et la fiabilité des données foncières.

Rôle et responsabilités des professionnels du foncier : Evolution et adaptation

- **L'évolution et l'adaptation des professionnels de la propriété foncière est cruciale et une question de survie.**

En ce qui concerne l'ubérisation de l'économie et des sociétés, la modernisation accélérée des technologies, des outils et des systèmes d'information foncière, afin que leurs compétences et savoir-faire juridiques et techniques puissent garantir, par leur valeur ajoutée, la pertinence des choix technologiques faits par les administrations.



Rôle et responsabilité des professionnels du foncier : Redéfinir l'identité de la profession

■ Redéfinir l'identité de la profession

Non pas comme la personnification d'un monopole ou d'un domaine réservé, mais comme un engagement individuel et collectif à s'approprier les grands thèmes du développement durable et équitable des territoires.

Cela passe par :

- L'appropriation de nouveaux outils ;
- La contribution directe à la définition de normes internationales ou à tout autre projet d'intérêt public ;
- Le développement d'une approche interprofessionnelle et interdisciplinaire, encouragé au plus tôt lors de la formation initiale des professionnels, afin de créer plus de passerelles entre les domaines, et donc des profils plus variés et ouverts parmi les professionnels.



*“ Soyons ensemble les acteurs des
changements auxquels nous
aspirons “*



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR