

FAO ÉTUDES SUR LES RÉGIMES FONCIERS

3

**Le régime foncier  
et le développement  
rural**



**FAO** ÉTUDES SUR LES RÉGIMES FONCIERS

**3**

**Le régime foncier  
et le développement  
rural**

Les appellations employées dans cette publication et la présentation des données qui y figurent n'impliquent de la part de l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture aucune prise de position quant au statut juridique ou au stade de développement des pays, territoires, villes ou zones ou de leurs autorités, ni quant au tracé de leurs frontières ou limites.

ISBN 92-5-204846-4

Tous droits réservés. Les informations ci-après peuvent être reproduites ou diffusées à des fins éducatives et non commerciales sans autorisation préalable du détenteur des droits d'auteur à condition que la source des informations soit clairement indiquée. Ces informations ne peuvent toutefois pas être reproduites pour la revente ou d'autres fins commerciales sans l'autorisation écrite du détenteur des droits d'auteur. Les demandes d'autorisation devront être adressées au Chef du Service de la gestion des publications, Division de l'information, FAO, Viale delle Terme di Caracalla, 00100 Rome, Italie ou, par courrier électronique, à [copyright@fao.org](mailto:copyright@fao.org)

© FAO 2003

---

## Préface

Le présent volume fait partie de la collection *Études sur les régimes fonciers* publiée par le Service des régimes fonciers de la Division du développement rural de la FAO. Les régimes fonciers sont un facteur essentiel du développement rural durable. Vu l'accélération des changements technologiques et de l'intégration économique, les décideurs, les planificateurs, les experts en développement et les producteurs ruraux doivent réexaminer les dispositions institutionnelles régissant qui détient des droits sur quelles ressources, à quelle fin et pendant combien de temps.

Le présent volume est conçu pour aider les personnes qui sont associées à la mise en œuvre des projets et programmes de développement rural plutôt que celles qui s'occupent plus particulièrement de la réforme ou de l'administration foncières. Dans le cadre des interventions ayant trait au déjà demandé développement rural, les questions concernant les régimes fonciers sont fréquemment négligées ou mal comprises, ce qui a souvent des effets néfastes et durables. Nous avons donc préparé ce guide pratique pour aider à déterminer quand et pourquoi la question des régimes fonciers peut se révéler importante relativement aux projets et programmes de développement rural.

Le présent guide réunit les enseignements tirés d'un examen approfondi des publications pertinentes et de l'expérience acquise au fil de longues années de travail dans des projets de développement rural.

Il constitue un des éléments du programme conçu par le Service des régimes fonciers pour répondre à la préoccupation globale de la FAO relativement à la sécurité alimentaire et à la réduction de la pauvreté. Dans le domaine d'activités essentielles comme le développement agricole et rural dura-

ble, il arrive souvent qu'on ne perçoive pas ou que l'on comprenne mal combien il est important d'améliorer l'accès à la terre des pauvres (en particulier les femmes, les minorités et les autres groupes défavorisés) qui souhaitent pratiquer l'agriculture. Le présent ouvrage, comme d'autres de la même collection, ne prétend pas à l'exhaustivité mais reflète plutôt les «bonnes pratiques» en matière de développement agricole et rural durable identifiées par la FAO et ses nombreux collaborateurs internationaux. Il est conçu pour être utilisé par les cadres techniques des États membres et d'autres responsables du développement rural ainsi que par les agents de terrain de la FAO. La Division du développement rural de la FAO espère poursuivre sa collaboration avec un vaste public.

**Maximiliano Cox**

Directeur

Division du développement rural

---

# Table des matières

Préface	iii
Remerciements	vi
<b>1. INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
<b>2. L'IMPORTANCE DU RÉGIME FONCIER</b>	<b>5</b>
<b>3. QU'EST-CE QU'UN RÉGIME FONCIER</b>	<b>9</b>
Régime foncier	9
Administration foncière	15
Accès à la terre	19
Sécurité des droits fonciers	22
<b>4. POURQUOI IL FAUT TENIR COMPTE DU RÉGIME FONCIER DANS LA CONCEPTION DES PROJETS</b>	<b>27</b>
Questions environnementales	27
Parité entre les sexes	29
Conflits, migration et règlement des différends	32
Interdépendance entre les questions en jeu	35
<b>5. COMMENT PRENDRE EN CONSIDÉRATION LE RÉGIME FONCIER DANS LA CONCEPTION D'UN PROJET</b>	<b>39</b>
Analyse du régime foncier	39
Moments appropriés pour intervenir	41
Compétences et expérience requises	42
Information nécessaire pour la conception et le suivi d'un projet	43
Partenaires locaux éventuels	45
<b>6. OBSERVATIONS FINALES</b>	<b>47</b>
<b>GLOSSAIRE</b>	<b>49</b>
<b>PUBLICATIONS RECOMMANDÉES</b>	<b>57</b>

### **Remerciements**

*Directives préparées par Paul Munro-Faure, Paolo Groppo, Adriana Herrera, Jonathan Lindsay, Paul Mathieu et David Palmer.*

*Comité de révision: Emmanuel Chengu, Pamela Pozarny, Julian Quan, Maria Grazia Quieti, Fritz Rembold, Jolyne Sanjak, Camilla Toulmin et Richard Trenchard.*

# 1. Introduction

- 1.1 Le présent guide reflète la prise de conscience croissante du fait que l'accès à la terre est souvent essentiel pour assurer des moyens de subsistance durables aux ménages vulnérables des régions rurales. La sécurité de l'accès à la terre, qu'elle soit garantie par des moyens formels, informels, coutumiers ou autres, est nécessaire pour que les ménages ruraux puissent disposer de moyens de subsistance durables, et elle constitue un important élément du développement durable. Comme le montre ce guide, sa nature et ses caractéristiques peuvent changer selon le contexte. Les problèmes liés au régime foncier contribuent souvent dans une large mesure à l'insécurité alimentaire, à la limitation des moyens de subsistance, et donc à la pauvreté. C'est pourquoi il faut tenir compte de la sécurité d'accès à la terre quand on cherche à régler des problèmes concernant le développement rural ou l'insécurité alimentaire; pour cela, il faut identifier et traiter les problèmes liés au régime foncier dès les premières phases d'un projet de développement rural.
- 1.2 Le présent guide n'aborde pas seulement la question de l'accès à la terre, mais inclut également l'accès à d'autres ressources naturelles, comme l'eau et les arbres, qui peuvent constituer des moyens de subsistance essentiels. Par souci de simplicité, l'expression «accès à la terre» inclura donc ici également l'accès aux autres ressources naturelles.
- 1.3 Le présent guide est destiné à aider les personnes qui évaluent et déterminent comment faire face aux problèmes liés à l'insécurité alimentaire et au développement rural. Les auteurs étaient conscients qu'il s'adresse à un public composé d'universitaires et de spécialistes de divers horizons qui ont rarement reçu une formation formelle ou informelle portant expressément sur les régimes fonciers. Ce guide s'adresse principalement aux concepteurs de projets de développement rural, mais son contenu devrait également intéresser quiconque travaille dans le cadre plus général des programmes de développement.



- 1.4 Le but de ce guide est de montrer en quoi les régimes fonciers sont importants pour la sécurité alimentaire et la durabilité des moyens de subsistance des populations rurales. Il définit ce qu'est un régime foncier et ses modalités d'administration dans diverses situations. L'analyse des modalités pratiques du régime foncier – c'est-à-dire le problème concret de savoir qui jouit de quel type d'accès à des terres et quand – est un élément essentiel pour définir les questions clés que sont l'accès et la sécurité d'accès. En outre, le guide indique quels sont les différents acteurs directement concernés par les questions foncières : ceux qui possèdent des terres et la façon dont ils exercent leur droit d'en disposer; ceux qui les utilisent et ceux qui ne possèdent aucune terre ou dont les droits à cet égard ne sont aucunement garantis – souvent des femmes, des autochtones ou d'autres groupes défavorisés.
- 1.5 Le guide analyse les contextes dans lesquels les droits fonciers revêtent une importance critique, par exemple lorsque l'augmentation insoutenable des pressions sur les ressources foncières ou l'absence de droits garantis à leur endroit a pour conséquence la dégradation de l'environnement ou lorsque la discrimination envers les femmes en matière d'accès à la terre porte préjudice à des individus, des ménages ou des collectivités. Il peut aussi arriver que des conflits, résultant par exemple de litiges relatifs aux droits d'accès, donnent lieu à des problèmes difficiles à résoudre. Ces conflits, et les perturbations, les migrations et les déplacements de populations qui vont de pair avec eux, constituent des défis majeurs pour la gestion des régimes fonciers.
- 1.6 Les renseignements contenus dans ce guide devraient intéresser toutes les personnes associées à des projets de développement rural dans le monde entier. Le guide a pour objet de familiariser les lecteurs avec les aspects clés des régimes fonciers en les plaçant dans leur contexte, mais il convient de noter que ces questions varient considérablement d'un pays à un autre et même à l'intérieur d'un même pays. De plus, leur complexité et leur dépendance par rapport à un contexte donné vont bien au-delà des éléments présentés ici, tant pour ce qui est des formes spécifiques des droits fonciers que

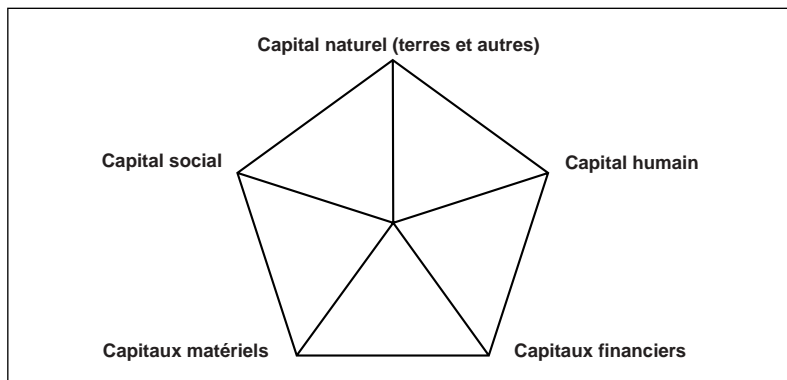
des relations mutuelles pouvant exister entre différents droits dans le temps et dans l'espace ainsi qu'entre les différents types de ressource. Sans chercher à fournir aux lecteurs une connaissance détaillée des régimes fonciers, le guide présente au chapitre 5 une méthodologie qui peut servir à déterminer à qui s'adresser pour obtenir l'aide d'experts en vue de la réalisation des projets ou programmes de développement rural.

## **2. L'importance du régime foncier**

- 2.1 Pour répondre aux préoccupations concernant la sécurité alimentaire et la réduction de la pauvreté, les institutions et organisations qui s'occupent du développement élaborent des stratégies visant à permettre aux pauvres d'acquérir des biens et de parvenir à l'autosuffisance. Elles les aident notamment à protéger et mettre mieux en valeur les ressources naturelles dont ils disposent, améliorent l'accès aux terres agricoles en procédant à des réinstallations de populations, et assurent la sécurité alimentaire des personnes vulnérables, y compris les femmes, les minorités et les groupes autochtones.
- 2.2 Dans de nombreux cas, les solutions choisies pour résoudre les problèmes d'environnement, de conflits sociaux et de sécurité alimentaire des personnes vulnérables sont influencées par le régime foncier et ont également des répercussions sur lui. Si ces influences ne sont pas prises en considération au début d'une intervention, cela peut entraîner des résultats imprévus et n'apporter aucune amélioration à la situation. Celle-ci est même parfois aggravée, notamment si les mesures prises privent par inadvertance certains groupes de leurs droits fonciers, par exemple, quand des personnes déplacées sont réinstallées sur des terres identifiées à tort comme vacantes.
- 2.3 Pour éliminer la faim, il faut assurer à une personne ou à une famille un meilleur accès aux vivres. La mesure dans laquelle celles-ci peuvent parvenir à la sécurité alimentaire dépend en grande partie des possibilités qu'elles ont d'améliorer leur accès aux facteurs de production tels que la terre, mais également aux marchés et à d'autres possibilités économiques. Les personnes qui jouissent de droits importants sur des terres sont généralement mieux à même d'assurer durablement leur subsistance que celles dont les droits fonciers sont limités, mais qui, pour leur part, sont mieux loties que celles qui sont totalement privées de terres.

- 2.4 Le régime foncier est important dans le cadre des interventions de développement rural qui mettent l'accent sur l'acquisition de biens par leurs bénéficiaires afin qu'ils puissent disposer de moyens durables de subsistance. Un tel résultat est atteint quand les personnes concernées peuvent surmonter les problèmes et les chocs ainsi que conserver ou améliorer leurs capacités et leurs avoirs dans l'immédiat et dans le futur, sans porter préjudice à leur base de ressources naturelles. Dans ce contexte, les moyens de subsistance incluent les capacités, les avoirs (y compris les ressources matérielles autant que sociales) et les activités nécessaires pour gagner de quoi vivre. Les droits de propriété foncière et la main-d'œuvre sont les facteurs les plus couramment utilisés pour produire des vivres destinés à la consommation domestique ainsi que des cultures commerciales permettant à la famille ou au cultivateur individuel de disposer de l'argent nécessaire pour couvrir d'autres besoins comme la santé et l'éducation. Les droits de propriété foncière sont donc une des ressources les plus efficaces pour disposer d'avoirs ne se limitant pas aux terres et à la main-d'œuvre mais incluant toute la gamme de ceux qui sont nécessaires pour assurer des moyens durables de subsistance, c'est-à-dire les ressources naturelles, le capital social, humain et financier ainsi que les biens matériels (figure 1).

**FIGURE 1**  
**Capitaux nécessaires pour assurer des moyens durables de subsistance**



- 2.5 Le régime foncier est également important pour les interventions et projets de développement rural basés sur les droits. Ces programmes visent à éliminer ou réduire les facteurs qui empêchent les gens de jouir de leurs droits. La Commission de la condition de la femme des Nations Unies a, par exemple, noté en 1998 que la discrimination contre les femmes en matière de droit foncier constitue une violation de leurs droits fondamentaux. Une démarche fondée sur les droits devrait faire en sorte qu'un programme de développement ne renforce pas la discrimination contre les femmes, les minorités et les autres groupes vulnérables, mais aide au contraire à surmonter celle-ci. En ce qui concerne l'aide et le développement dans les zones rurales, une programmation fondée sur les droits doit prendre en compte les droits fonciers des groupes bénéficiaires. Il faut identifier quels droits sont reconnus dans la zone couverte par le projet, comment ils sont organisés et s'il existe des dispositions institutionnelles satisfaisantes pour déterminer qui a quels droits fonciers, pour combien de temps, à quelles fins et dans quelles conditions.
- 2.6 Les droits fonciers constituent souvent un élément essentiel quand les ménages ruraux dressent le bilan de leurs capacités et de leurs avoirs et déterminent les stratégies à mettre en œuvre pour assurer leur production quotidienne et leur sécurité alimentaire. Les droits fonciers ne constituent cependant pas uniquement une source de production économique; ils représentent également un des éléments sur lesquels reposent les rapports sociaux et les valeurs culturelles ainsi qu'une source de prestige et, souvent, de pouvoir. Les réseaux sociaux qui s'édifient ainsi au sein d'un groupe social et culturel déterminé constituent un facteur très important pour assurer la durabilité des moyens de subsistance des ménages ruraux.
- 2.7 Les récentes recherches portant sur le régime foncier fournissent notamment les enseignements généraux suivants:
- Les pays qui ont investi dans l'infrastructure technique et institutionnelle nécessaire pour assurer une administration efficace et équitable du régime foncier et qui ont donné l'exemple pour ce qui est d'assurer une jouissance égale des droits de propriété aux femmes et aux hommes, se

sont développés beaucoup plus rapidement et ont atteint un niveau beaucoup plus élevé de sécurité alimentaire, de santé et de bien-être. Ces progrès se sont avérés plus durables là où les décideurs, tout en reconnaissant la nécessité de réformer les modalités du régime foncier, ont appuyé la protection des droits des femmes et des autres groupes défavorisés par rapport aux ressources traditionnellement à leur disposition.

- La production alimentaire agricole restera dominée par les familles et les ménages. Les défauts des politiques foncières sont souvent dus en partie à la méconnaissance de la complexité des relations sociales qui caractérisent le «ménage» dans toute société rurale. Les mesures concernant le régime foncier prises par les pouvoirs publics peuvent donner des résultats aussi bien positifs que négatifs. Si elles sont fondées sur des renseignements exacts et tiennent compte des dynamiques locales, elles ont beaucoup plus de chance de produire les résultats souhaités.
- Priver d'importants secteurs d'une société rurale d'un accès équitable aux terres et des avantages d'un régime foncier stable entraîne des coûts imprévus. Cela peut contribuer fortement à la pauvreté extrême, la dépendance, l'instabilité sociale (y compris les conflits et les troubles civils), la migration rurale, l'abandon des terres et de nombreuses autres conséquences fâcheuses. Par contre, un accès plus équitable aux terres et à d'autres facteurs de production peut contribuer à stimuler une croissance économique plus rapide et plus générale.

## 3. Qu'est-ce qu'un régime foncier

### RÉGIME FONCIER

- 3.1 Le régime foncier est le rapport, défini par la loi ou la coutume, qui existe entre des individus ou des groupes relativement aux terres. (Par souci de simplicité, le terme «terre», tel qu'utilisé ici, inclut aussi les autres ressources naturelles comme l'eau et les arbres.) C'est une institution, c'est-à-dire un ensemble de règles élaborées par une société pour régir le comportement de ses membres. Ces règles définissent la répartition des droits de propriété sur les terres, les modalités d'attribution des droits d'utilisation, de contrôle et de transfert des terres ainsi que les responsabilités et limitations correspondantes. Plus simplement, le régime foncier détermine qui peut utiliser quelles ressources pendant combien de temps et dans quelles conditions.
- 3.2 Le régime foncier est un élément important des structures sociales, politiques et économiques. Il est multidimensionnel puisqu'il fait entrer en jeu des facteurs sociaux, techniques, économiques, institutionnels, juridiques et politiques qui sont souvent négligés mais doivent être pris en considération. Les rapports régis par le régime foncier sont parfois clairement définis, et leur respect peut être assurés par un tribunal officiel ou les structures coutumières d'une société, mais il arrive aussi qu'ils soient relativement mal définis et entachés d'ambiguïtés que certains peuvent chercher à exploiter.
- 3.3 Le régime foncier est donc constitué d'un ensemble d'intérêts qui se recourent, notamment:
- Des intérêts prépondérants : lorsqu'une puissance souveraine (p. ex. une nation ou une collectivité) jouit du pouvoir d'attribuer des terres, de les exproprier, etc.).
  - Des intérêts se chevauchant : lorsque plusieurs parties jouissent de droits différents sur la même parcelle de terre (une partie peut détenir des droits d'affermage, une autre un droit de passage, etc.).

- Des intérêts complémentaires : lorsque différentes parties partagent le même intérêt relativement à la même parcelle de terre (p. ex. lorsque des membres d'une même communauté possèdent en commun des droits sur les pâturages, etc.).
- Des intérêts concurrents : lorsque différentes parties revendiquent les mêmes intérêts relativement à la même parcelle (p. ex. lorsque deux parties revendiquent indépendamment le droit à l'utilisation exclusive d'une parcelle de terre agricole. Une telle situation peut être à l'origine de conflits fonciers.).

#### 3.4 On peut souvent caractériser les régimes fonciers comme suit:

- Régime privé : l'attribution de droits à une partie privée pouvant être un particulier, un couple marié, un groupe d'individus ou une entité constituée, comme une société commerciale ou une organisation à but non lucratif. Par exemple, au sein d'une collectivité, différentes familles peuvent jouir de droits exclusifs sur des parcelles résidentielles, des parcelles agricoles et certains arbres. D'autres membres de cette même collectivité peuvent être privés du droit d'utiliser ces ressources sans le consentement des détenteurs des droits.
- Régime communautaire : un droit communautaire peut exister au sein d'un groupe lorsque chaque membre de celui-ci a le droit d'utiliser de façon indépendante les biens détenus par la communauté, par exemple pour faire paître son bétail dans un pâturage collectif.
- Régime d'accès libre: aucun droit spécifique n'est attribué à personne, et personne ne peut être exclu. Un exemple typique est celui des étendues marines, l'accès à la haute mer étant généralement libre à tous; cela peut s'appliquer également aux pâturages, aux forêts, etc., quand les ressources sont à la libre disposition de tous. (Une différence importante entre la liberté d'accès et un régime communautaire est que, dans ce dernier cas, les personnes n'appartenant pas à la communauté concernée ne sont pas autorisées à utiliser les terres mises en commun.)



- Régime public: les droits de propriété sont attribués à une entité du secteur public. Par exemple, dans certains pays, les terres forestières peuvent être régies par l'État, qu'il s'agisse du gouvernement central ou d'un niveau décentralisé de celui-ci.
- 3.5 Dans la pratique, on peut trouver la plupart des formes de propriété au sein d'une société donnée, par exemple des droits communautaires de pâturage, la propriété privée de terrains résidentiels et agricoles et la propriété publique des forêts. Les droits coutumiers incluent souvent des droits collectifs concernant les pâturages et des droits privés exclusifs concernant les parcelles agricoles et résidentielles. Dans certains pays, de tels droits coutumiers sont officiellement reconnus et sont détenus par l'État ou le Président au nom de l'ensemble des citoyens.
- 3.6 Toute chose sur laquelle quelqu'un possède un droit peut être considérée comme sa propriété ou son bien. Cette notion a un champ d'application très vaste et inclut, par exemple, la propriété intellectuelle. Pour ce qui est du régime foncier, on parle parfois plus précisément des droits de propriété sur des terres. On établit souvent une distinction entre les «biens immobiliers/immeubles» et les «biens mobiliers/meubles». Au nombre des premiers figurent le sol et les biens accessoires (bâtiments, arbres, etc.) que l'on considère comme ne pouvant être déplacés; et au nombre des seconds, les biens considérés comme non fixés au sol (bétail, etc.).
- 3.7 Dans la pratique, diverses personnes ou divers groupes peuvent détenir des droits multiples, situation dans laquelle on parle parfois de «faisceau de droits». Des droits différents portant sur une même parcelle de terre, tels que le droit de la vendre, de l'utiliser en vertu d'un bail ou de la traverser, peuvent être représentés comme les branches regroupées dans ce faisceau. Chaque droit peut être détenu par une partie différente. L'ensemble du faisceau pourrait, par exemple, être partagé entre le propriétaire et un fermier dans le cas d'un contrat d'affermage ou de métayage établissant les conditions dans lesquelles le fermier ou le métayer peut utiliser la terre. Un tel contrat peut constituer un bail officiel portant sur une période pouvant

atteindre 999 ans ou se limiter à une entente à l'amiable portant sur une campagne agricole. Si l'exploitation est hypothéquée, le créancier peut avoir le droit de vendre le bien hypothéqué en cas de défaut de remboursement du prêt, et un agriculteur voisin peut avoir le droit de traverser le terrain avec son bétail pour qu'il s'abreuve dans la rivière. Certains exemples de ces droits sont indiqués dans l'encadré 1.

3.8 Il peut être parfois utile de présenter une définition simplifiée des droits de propriété de la façon suivante:

- ***Droit d'utilisation:*** le droit d'utiliser le terrain pour la pâture, la production de cultures de subsistance, le ramassage de produits forestiers d'importance mineure, etc.
- ***Droit de disposition:*** le droit de décider comment un terrain doit être utilisé, notamment quant aux plantes pouvant y être cultivées, et de tirer un avantage financier de la vente de ces cultures, etc.
- ***Droit de transfert:*** le droit de vendre ou d'hypothéquer un terrain, de s'en défaire au profit de tiers dans le cadre d'une redistribution intra-communautaire, de le transmettre à des héritiers par voie de legs, et de modifier l'attribution des droits d'utilisation et de disposition.

Au sein d'une collectivité, les pauvres ne possèdent souvent que des droits d'utilisation. Une femme peut, par exemple, avoir le droit de cultiver une parcelle pour produire de quoi nourrir sa famille tandis que son mari peut collecter le bénéfice résultant de la vente d'une partie de sa production sur le marché local. De telles simplifications peuvent être utiles, mais il convient de noter que les modalités exactes d'attribution et de jouissance des droits fonciers peuvent être très complexes.

3.9 De façon générale, on établit souvent une distinction entre les droits fonciers «formels» et «informels», ce qui peut toutefois donner lieu à certains problèmes étant donné que, par exemple, certains droits dit informels peuvent être tout à fait formels dans la pratique et dûment reconnus dans leur propre contexte. Une telle classification peut néanmoins être parfois utile.

## ENCADRÉ 1

**EXEMPLES DE DROITS**

- Le droit d'utiliser un terrain.
  - Le droit d'interdire l'utilisation d'un terrain à des personnes non autorisées.
  - Le droit de déterminer le mode d'utilisation d'un terrain.
  - Le droit de tirer un revenu d'un terrain.
  - Le droit d'être protégé contre une expropriation illégale du terrain.
  - Le droit de transmettre les droits sur le terrain à des héritiers (c.-à-d. la possession par les descendants du droit d'hériter du terrain).
  - Le droit d'aliéner tous les droits relatifs à la totalité de la propriété (p. ex. en la vendant) ou une portion de celle-ci (p. ex. en la subdivisant).
  - Le droit d'aliéner seulement une partie de ces droits (p. ex. par un bail).
  - Un droit résiduel sur le terrain, p.ex. quand des droits partiellement aliénés viennent à expiration (notamment à l'expiration d'un bail), ces droits sont à nouveau détenus par la personne qui les avait aliénés.
  - Le droit de jouir des droits de propriété pendant une durée indéterminée, c.-à-d. que ces droits n'expiront pas à une date déterminée mais peuvent être valables à perpétuité.
  - L'obligation de ne pas utiliser un terrain d'une façon pouvant porter préjudice aux autres membres de la société (ce droit est alors détenu par ceux qui ne jouissent pas du droit d'utiliser le terrain).
  - L'obligation de renoncer aux droits sur un terrain lorsque ceux-ci sont retirés en vertu d'une procédure légale (p. ex. en cas d'insolvabilité, ces droits sont détenus par les créanciers ou, en cas de défaut de paiement d'un impôt, ils reviennent à l'État).
- 3.10 On peut considérer comme droits de propriété formels ceux qui sont explicitement reconnus par l'État et qui peuvent être protégés en invoquant des recours légaux.
- 3.11 Les droits fonciers informels sont ceux qui ne sont ni reconnus ni protégés officiellement. Il arrive même qu'ils soient illégaux, c'est-à-dire détenus en contravention directe de la loi. Un cas extrême est celui de squatters occupant un terrain en contravention d'un arrêté d'expulsion. Dans de nomb-

reux pays, la possession de certains biens peut être illégale parce que les lois sont inadéquates. Par exemple, la loi impose parfois une superficie minimale pour les exploitations agricoles alors que, dans la pratique, celles-ci sont parfois beaucoup plus petites suite à des subdivisions intervenues de façon informelle entre des héritiers. Les droits fonciers peuvent aussi être illégaux en vertu de la façon dont ils sont utilisés, par exemple dans le cas d'une conversion illégale de terres agricoles en vue de leur urbanisation.

- 3.12 Dans d'autres cas, un droit peut être «extralégal», c'est-à-dire n'être pas reconnu par la loi sans pour autant être en contravention de celle-ci. Dans certains pays, les droits coutumiers détenus par les collectivités autochtones rurales relèvent de cette catégorie. On fait souvent une distinction entre les droits statutaires ou «droits formellement reconnus» et les droits coutumiers ou «droits traditionnels». Cette distinction s'estompe toutefois dans certains pays, en particulier en Afrique, où la loi reconnaît formellement les droits coutumiers.
- 3.13 Des droits formels et informels peuvent exister relativement à une même propriété. Ainsi, dans un pays interdisant le métayage ou l'affermage, il peut arriver que le détenteur des droits de propriété officiellement reconnus sur une parcelle afferme illégalement celle-ci à un sans-terre.
- 3.14 Ces différents modes de régime foncier peuvent créer un système complexe de droits et autres intérêts. La situation se complique tout particulièrement lorsque des droits statutaires sont accordés sans tenir compte des droits coutumiers existants (p. ex. pour l'agriculture et le pâturage). Une confrontation entre des droits de jure (existant en vertu des lois formelles) et des droits de facto (existant dans les faits) se produit souvent relativement à des terres de parcours ou d'agriculture pluviale marginales et déjà surexploitées. De même, dans les zones en proie à un conflit ou sortant d'un conflit, l'arrivée de personnes déplacées est parfois source de grandes incertitudes quant au fait de savoir quels droits sont détenus ou devraient l'être par les nouveaux arrivants ou les résidents déjà installés sur place.

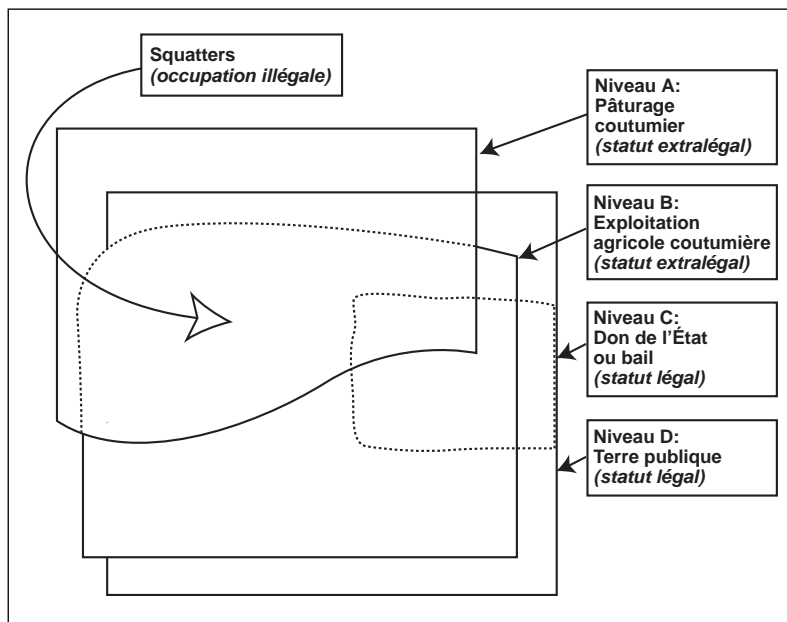
- 3.15 La complexité de la situation et les risques de litige peuvent prendre encore plus d'ampleur quand, par exemple, des terres sont déclarées de propriété publique et bénéficient de subventions ou sont affermées sans consultation préalable auprès des propriétaires coutumiers (dont les droits ne sont pas considérés comme illégaux), ou encore quand des squatters se sont installés illégalement sur un terrain (cf. figure 2).

### ADMINISTRATION FONCIÈRE

- 3.16 L'administration foncière est la façon dont les règles correspondant au régime foncier sont appliquées et rendues opérationnelles. Qu'elle soit formelle ou informelle, l'administration foncière couvre une vaste gamme de systèmes et de procédures:

- **Droits fonciers:** la concession de droits sur des terres; la délimitation des limites des parcelles pour lesquelles ces droits sont concédés; le

**FIGURE 2**  
Complexités et conflits résultant de différents types de régimes fonciers



transfert des droits par la vente, l'octroi d'un bail ou d'un prêt, une donation ou un héritage; et le règlement des contestations et des différends concernant les droits ou la délimitation d'une parcelle.

- ***Réglementation de l'utilisation des sols***: planification de l'utilisation des sols et application des directives; règlement des conflits correspondants.
- ***Évaluation et taxation foncières***: collecte de revenus en vertu de différentes formes de taxation foncière, et règlement des différends correspondants.

3.17 La diffusion d'information sur les terres, les parties concernées et leurs droits est fondamentale pour une administration foncière efficace, étant donné que les droits fonciers n'ont pas d'existence matérielle concrète et doivent être représentés d'une façon ou d'une autre. Dans un contexte juridique formel, l'information sur les droits, qu'ils soient détenus par des particuliers, des familles, des collectivités, l'État ou encore des organisations commerciales ou autres, est souvent consignée au moyen d'un système d'enregistrement des terres et de cadastre. Lorsque les droits concernés sont coutumiers, l'information peut exister au sein de la mémoire collective d'un groupe déterminé sans être consignée par écrit et peut être avalisée par des témoins. À certains endroits, les détenteurs de droits informels peuvent détenir des «preuves informelles» de ces droits, c'est-à-dire des documents acceptés par leur entourage mais pas par l'administration publique formelle.

3.18 L'administration foncière ne peut être efficace que si elle inclut des dispositifs d'application et de protection des droits fonciers, étant donné que ces derniers n'ont de valeur que si on peut en faire respecter la jouissance. De tels dispositifs permettent de protéger les droits reconnus à une personne contre les actes de tiers. Cette protection peut être assumée par l'État ou par la collectivité par le biais d'un consensus social comme discuté plus loin dans la section «Sécurité des droits foncier». Un régime foncier est stable si les résultats des mesures de protection sont relativement faciles à prévoir. Dans un contexte juridique formel, le respect des droits peut être assuré par

les autorités judiciaires, et le respect des droits coutumiers peut être assuré par les chefs coutumiers. Dans les deux cas, la reconnaissance des droits détenus par des tiers peut être encouragée par des mécanismes informels tels que la pression exercée par les pairs. Quiconque connaît ses droits et sait quoi faire s'ils ne sont pas respectés est mieux en mesure de les protéger qu'une personne moins bien informée.

3.19 L'administration foncière utilise diverses procédures pour gérer l'information sur les droits et leur protection, notamment:

- Les procédures relatives aux droits fonciers incluent la définition des modalités régissant leur transfert par la vente, l'octroi d'un bail ou d'un prêt, la donation et le legs.
- Les procédures relatives à la réglementation de l'utilisation des sols incluent la définition de la façon dont les mesures de contrôle pertinentes doivent être planifiées et dont leur respect doit être assuré.
- Les procédures relatives à l'évaluation et à l'imposition foncières incluent la définition des méthodes utilisées pour réaliser l'évaluation et fixer le montant des impôts fonciers.

Si les procédures sont efficaces, les transactions peuvent se réaliser rapidement, à peu de frais et de façon transparente. Toutefois, dans de nombreuses parties du monde, les procédures administratives formelles sont lentes, coûteuses et nécessitent des démarches bureaucratiques complexes; de plus, elles manquent souvent de transparence, sont inaccessibles à une grande partie de la population rurale et sont traitées dans un langage et selon des modalités difficiles à comprendre. Dans un tel cas, le coût élevé des transactions peut avoir pour conséquence que les transferts et autres transactions sont effectués de façon clandestine ou informelle.

3.20 Enfin, les procédures administratives foncières doivent être exécutées par des acteurs. Dans les régimes coutumiers, un rôle prépondérant revient aux chefs coutumiers, par exemple pour ce qui est d'attribuer les droits et de régler les différends. Dans un système plus officiel, les institutions de l'administration foncière peuvent inclure les registres fonciers, le bornage, la

planification urbaine et rurale, l'évaluation et l'imposition foncières, ainsi que les instances judiciaires. Lorsque les droits coutumiers sont reconnus par l'État, des liens fonctionnels s'établissent entre les pouvoirs publics et les instances régissant l'administration foncière coutumière.

- 3.21 On considère souvent que la formalisation de l'administration des droits fonciers est une condition préalable du développement économique, car elle est censée notamment accroître la sécurité des droits fonciers et améliorer l'accès au crédit, ce qui encourage les agriculteurs à investir pour améliorer leurs terres et leur donne les moyens de le faire. On dit aussi que l'administration formelle peut faciliter le fonctionnement d'un marché foncier, permettant aux terres d'être utilisées de la façon la plus appropriée et la plus productive.
- 3.22 Certains contestent toutefois de telles affirmations et disent que, trop souvent, les projets de formalisation des droits fonciers sont conçus et mis en œuvre de façon inappropriée, ce qui se traduit par une réduction de la sécurité des droits fonciers du fait que les droits relatifs à une parcelle sont concentrés entre les mains d'une seule personne au mépris des revendications avancées par des tiers, en particulier des femmes et d'autres groupes vulnérables qui détiennent des droits partiels ou collectifs. Certains sont également d'avis que la formalisation ne permet pas d'améliorer l'accès au crédit étant donné que de nombreuses banques acceptent difficilement un terrain agricole comme garantie en vue de l'octroi d'un prêt.
- 3.23 De ce fait, il ne faudrait, selon certains, envisager l'enregistrement formel des droits fonciers individuels que dans les zones à forte densité de population où les systèmes coutumiers de droits fonciers et de règlement des différends sont faibles ou inexistants ou si le système de droits coutumiers a été gravement perturbé. Néanmoins, même lorsque ces conditions ne sont pas réunies, on s'intéresse de plus en plus dans certains pays à la formalisation des droits des populations locales pour les protéger contre les ingérences de la part de tiers (p. ex. des exploitations agricoles commerciales ou de l'État). Dans de tels cas, on établit la délimitation des terres communautaires, et le



titre de propriété correspondant est enregistré au nom du groupe concerné. C'est à ce dernier qu'il incombe alors d'administrer lui-même son régime foncier, y compris en ce qui concerne l'attribution des droits fonciers sur son territoire.

- 3.24 Dans de nombreux pays, des administrations foncières formelle et informelle coexistent lorsque les droits enregistrés légalement ne se substituent pas aux droits coutumiers ou lorsque de nouveaux droits informels sont créés. Il peut exister des tensions entre les droits fonciers *de jure* et *de facto*. Les divergences entre les régimes fonciers de type formel, informel ou coutumier donnent lieu à des ambiguïtés que certains pourraient exploiter. Dans certains pays où les systèmes formels d'administration foncière ne fonctionnent pas très bien, il arrive que l'État octroie différents titres pour une même parcelle, ce qui complique le statut juridique de celle-ci en donnant lieu à des revendications concurrentes. Le simple fait d'établir et d'enregistrer les délimitations et le titre d'un terrain ne suffit pas, cela doit être fait de façon à ne pas empirer la situation. La population locale a un rôle crucial à jouer dans l'examen d'un tel cas, vu sa connaissance des modalités locales du régime foncier.

### ACCÈS À LA TERRE

- 3.25 L'accès des ruraux pauvres à la terre est souvent fondé sur la coutume. Dans les sociétés autochtones, par exemple, les droits fonciers coutumiers sont souvent déterminés selon les traditions et en fonction de la façon dont les chefs locaux attribuent les droits d'utilisation des terres aux membres du groupe. Ces droits d'accès peuvent faire suite à l'utilisation d'une terre pendant une longue période. Ils découlent souvent d'une occupation ancestrale et de l'utilisation ancienne d'une terre. Dans ces cas, la revendication des droits est fondée sur le fait que les ancêtres ont défriché le terrain et s'y sont installés.
- 3.26 Toute une gamme de stratégies peuvent être utilisées pour obtenir l'accès à des terres, notamment :
- L'acquisition, souvent réalisée par des travailleurs migrants utilisant un capital constitué grâce à un emploi dans une zone urbaine.

- La possession de fait ou prescription acquisitive (l'acquisition des droits en vertu de l'occupation pendant une période déterminée). Dans certains pays, c'est parfois la seule méthode permettant à un petit cultivateur d'obtenir officiellement un droit d'accès à des terres vacantes ou abandonnées et de les mettre en valeur.
- Le fermage, c'est-à-dire l'obtention de l'accès à un terrain en versant un loyer à son propriétaire.
- Le métayage, c'est-à-dire l'obtention de l'accès à un terrain en remettant en contrepartie au propriétaire un pourcentage de la production.
- Un legs, c'est-à-dire l'obtention de l'accès à un terrain par voie d'héritage.
- L'occupation illégale d'un terrain par des squatters.

3.27 Outre de telles stratégies individuelles, l'accès à la terre peut résulter de mesures de réforme foncière prises par un gouvernement national, souvent dans le cadre d'une politique visant à corriger systématiquement des injustices historiques et à répartir la terre plus équitablement. De telles réformes se produisent habituellement lorsqu'un nombre relativement faible de propriétaires possède une grande partie des terres et que celles-ci sont laissées en jachère ou sous-utilisées (encore convient-il de noter que la détermination d'une éventuelle sous-utilisation dépend des critères choisis pour l'évaluation). Dans certains pays, un mode important de réforme foncière est la restitution des terres. Parmi les autres interventions de ce type, on peut citer les programmes de redistribution des terres qui ont pour objet d'offrir un accès à la terre aux ruraux pauvres et de promouvoir l'efficacité et l'investissement dans l'agriculture. Ces programmes vont souvent, mais pas toujours, de pair avec l'offre de services agricoles subventionnés comme la vulgarisation et le crédit. L'État offre parfois l'accès à des terres publiques laissées à l'abandon ou sous-utilisées, mais les terres utilisées pour la réinstallation se trouvent le plus souvent dans des domaines fonciers privés.

3.28 Dans le cas des réformes foncières redistributives imposées par l'État, celui-ci confisque des terres aux grands propriétaires fonciers et les transfère à des cul-

tivateurs sans terre ou qui ne possèdent que de faibles superficies, et les anciens propriétaires ne sont pas toujours indemnisés. Dans certains cas, les réformes sont pratiquées au bénéfice des fermiers qui travaillaient la terre sur place. Ces réformes changent la structure de la propriété foncière en transformant les fermiers en propriétaires sans modifier la possession opérationnelle. Dans d'autres cas, les réformes prévoient la réinstallation des bénéficiaires sur les terres expropriées et la création de nouvelles exploitations agricoles.

- 3.29 Certaines réformes agraires récentes ont été conçues de façon à permettre aux bénéficiaires de négocier avec les propriétaires terriens pour acheter des terres en utilisant des fonds fournis par l'État sous forme de dons ou de prêts. Les bénéficiaires doivent habituellement former un groupe qui identifie des terres appropriées, en négocie l'acquisition avec le vendeur, formule un projet pouvant bénéficier de dons ou de crédits de l'État et détermine comment les terres seront réparties entre les membres du groupe et quelles seront leurs obligations financières correspondantes.
- 3.30 Il est communément admis qu'une réforme foncière contribue fortement au développement rural lorsque la concentration foncière est élevée, mais le choix des mécanismes utilisés pour transférer des terres des grands propriétaires aux cultivateurs sans-terre ou qui ne possèdent que de faibles superficies suscite de vives controverses. C'est là toutefois un débat qui dépasse largement le sujet du présent ouvrage.

### **SÉCURITÉ DES DROITS FONCIERS**

- 3.31 La sécurité des droits fonciers est la certitude que les droits d'une personne seront reconnus par les tiers et protégés en cas de contestation spécifique. Si cette sécurité n'est pas garantie, les droits correspondants risquent d'être menacés par des revendications concurrentes et même d'être perdus par suite d'une expulsion. Sans sécurité des droits fonciers, la capacité des ménages à produire de quoi s'alimenter et à bénéficier de moyens de subsistance durables est fortement compromise.
- 3.32 La sécurité des droits fonciers n'est pas directement mesurable et, à bien

des égards, tout dépend de la façon dont elle est perçue. Ses caractéristiques peuvent changer selon le contexte. Par exemple, si une personne a le droit d'utiliser une parcelle pendant les six mois de la période de végétation et ne risque pas d'être expulsée pendant ce temps-là, elle bénéficie de la sécurité des droits fonciers. Par extension, la sécurité des droits fonciers peut dépendre de la durée de ceux-ci, compte tenu du temps nécessaire pour recouvrer les coûts d'investissement. Ainsi, quelqu'un qui a des droits d'utilisation pour une période de six mois ne plantera pas d'arbres, n'investira pas dans des travaux d'irrigation ou ne prendra aucune mesure préventive contre l'érosion du sol, puisque ce laps de temps est trop court pour assurer la rentabilité de tels investissements; on peut alors parler de sécurité des droits fonciers pour les investissements à court terme, alors que ces mêmes droits sont précaires relativement aux investissements à long terme.

- 3.33 Certains sont d'avis que, vu l'importance de sa durée, une véritable sécurité des droits fonciers n'est possible que quand un bien est détenu en pleine propriété et que la validité des droits n'est pas limitée dans le temps (régime du type «freehold»). Seuls les droits d'un propriétaire offrirait véritablement la sécurité, tandis que les détenteurs de droits plus limités, tel que les fermiers, n'auraient qu'une sécurité des droits fonciers limitée, celle-ci étant dépendante des décisions du propriétaire. Il en découlerait donc que la sécurité des droits fonciers n'est assurée qu'à quiconque détient les droits de transfert tels que le droit de vendre et d'hypothéquer. S'il en est bien ainsi dans certaines parties du monde, cela n'est pas vrai partout. Là où existe un régime foncier communautaire bien établi, la sécurité des droits fonciers est possible, même pour qui ne dispose pas du droit de vendre un terrain ou n'a à cet égard que des droits strictement limités (p. ex. lorsque ces droits ne peuvent être transférés par héritage ou qu'un terrain ne peut être vendu qu'à d'autres membres du groupe).
- 3.34 Les sources de la sécurité des droits fonciers peuvent également varier en fonction des aspects suivants:
- Une source importante de sécurité foncière est constituée par la collectivité et les associations regroupant ses membres, comme les utilisateurs

d'eau, ou les organisations locales d'agriculteurs. La sécurité des droits fonciers est accrue quand les voisins reconnaissent les droits et veillent à leur respect. Dans de nombreux systèmes fonciers coutumiers, les membres d'un groupe social possèdent des droits fonciers en vertu de leur appartenance à celui-ci. L'exercice des droits fonciers valide l'appartenance au groupe dans la même mesure que cette appartenance facilite l'acquisition et la protection de ces droits.

- Les pouvoirs publics représentent une autre source de sécurité dans la mesure où ils peuvent assurer la reconnaissance politique de certains droits. Par exemple, un gouvernement peut accepter un empiètement illégal et l'installation d'un groupe sur des terres forestières publiques et s'engager à ne pas l'expulser. Toutefois, dans un tel cas, le gouvernement reconnaît généralement le droit du groupe à occuper la terre, mais ne va pas jusqu'à reconnaître ce même droit aux membres du groupe à titre individuel.
- Une autre source peut être l'administration publique et le système juridique formel. L'État peut en général fournir une sécurité foncière en affirmant la validité des droits détenus par des particuliers ainsi qu'en prenant des mesures spécifiques comme assurer une protection contre l'accès non autorisé. Les systèmes d'enregistrement foncier et de cadastre sont souvent considérés comme protégeant la sécurité de jouissance, les différends étant alors soumis aux tribunaux.
- Dans certains pays, la sécurité peut être également fournie par des structures coercitives tel que les «seigneurs de la guerre» qui assument localement le pouvoir lorsque des troubles civils empêchent l'État d'exercer son autorité. Bien entendu, une telle situation n'est pas souhaitable, car elle risque à son tour d'empêcher la mise en place de solides collectivités et des systèmes juridiques nécessaires pour une bonne gestion des affaires publiques.

3.35 La sécurité totale des droits fonciers dont bénéficie un individu est la somme de tous les éléments de sécurité fournis par l'ensemble des sources. Le renforcement de la sécurité foncière par une ou plusieurs sources com-

plémentaires accroîtra la sécurité totale. Dans de nombreux projets de développement, on considère l'existence d'une sécurité légale ou son amélioration comme la meilleure façon d'accroître la sécurité des droits fonciers. Le régime foncier peut être modifié de diverses façons : par exemple en accordant une reconnaissance légale aux droits informels, en reconnaissant une valeur légale aux permis émis par l'État et en les transformant en baux assurant une protection plus grande aux utilisateurs de terre; en prenant des dispositions permettant aux membres d'un groupe de devenir les propriétaires légaux de leurs biens fonciers traditionnels dont les droits étaient auparavant détenus par l'État; et en améliorant les systèmes formels d'administration foncière pour mieux définir les droits de propriété.

- 3.36 La sécurité des droits fonciers peut être menacée de diverses façons. Paradoxalement, les efforts entrepris pour accroître la sécurité des droits fonciers de certaines personnes peuvent se traduire par la perte des droits détenus par d'autres. Par exemple, les projets d'établissement de titres et d'enregistrements fonciers, s'ils sont mal conçus, peuvent réduire la sécurité des droits fonciers de nombreux résidents ruraux si certains droits, souvent détenus par des femmes ou des pauvres, ne sont pas reconnus et se retrouvent inclus dans des «droits de propriété» définis de façon trop simpliste. Les droits concernant d'importantes utilisations du sol, par exemple celui de collecter les produits forestiers d'importance secondaire ou d'obtenir de l'eau, peuvent n'être pas reconnus par le système légal et être donc éliminés. Bien entendu, d'autres types de projets de développement peuvent également entraîner la perte des droits fonciers.
- 3.37 Les droits peuvent également être réduits ou éliminés si l'État se met à faire respecter des règles existantes interdisant l'accès à certaines ressources. Par exemple, une application plus stricte de la politique gouvernementale relative à la protection des forêts peut avoir pour conséquence que des villageois soient expulsés de terres qu'ils utilisaient pour la culture et l'élevage.
- 3.38 La sécurité de jouissance peut également devenir précaire suite à des changements sociaux. C'est ainsi que le VIH/sida peut réduire la sécurité fon-

cière des femmes dans certaines parties de l’Afrique. Elles peuvent perdre juridiquement l’accès à des terres si elles ne sont pas en mesure d’hériter des droits détenus par leur mari et, dans la pratique, si elles sont forcées à abandonner leur exploitation par des hommes de la famille.

- 3.39 Ceux qui détiennent des droits peuvent les perdre si d’autres refusent de respecter les règles du régime foncier. Si, au sein d’un groupe, les rapports de force sont déséquilibrés, certains membres peuvent, par exemple, exploiter cette situation en clôturant une partie des terres communautaires à leur usage exclusif, refusant ainsi l’accès des pâturages collectifs à d’autres membres du groupe.
- 3.40 La situation de ceux qui ne possèdent aucune terre n’est, bien entendu, pas nécessairement due à la précarité des droits fonciers. Certains peuvent se retrouver contraints de vendre leurs terres pour survivre à une crise comme une famine, une maladie ou un autre événement tragique. Une vente peut également être due à d’autres raisons, par exemple la nécessité de s’acquitter d’obligations sociales telles que la constitution d’une dot pour les filles devant se marier.

## **4. Pourquoi il faut tenir compte du régime foncier dans la conception des projets**

- 4.1 Les projets visant à promouvoir le développement rural ont souvent des répercussions sur le régime foncier. Pour contribuer à la bonne réalisation des objectifs, la conception d'un projet inclut parfois des améliorations aux modalités du régime foncier. Dans d'autres cas, les activités liées aux projets ont un effet sur ces modalités. Ces répercussions éventuelles n'apparaissent pas toujours clairement durant la phase de conception. Toutefois, si elles ne sont pas prises en considération dès le départ, cela peut avoir des conséquences imprévues. La situation risque de ne pas s'améliorer si les retombées négatives sur le système foncier annulent les gains réalisés par ailleurs, et elle pourrait même devenir pire qu'antérieurement.
- 4.2 Le présent chapitre montre combien il est important de tenir compte du régime foncier lors de la phase de conception en montrant certaines répercussions possibles sur le régime foncier des projets visant à promouvoir la durabilité environnementale, l'égalité entre les sexes et le règlement des problèmes dus à des conflits ou à des déplacements de populations.

### **QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES**

- 4.3 Il existe une étroite corrélation entre le régime foncier et les conditions environnementales : il peut en effet promouvoir des modes d'utilisation des sols néfastes pour l'environnement ou servir au contraire à améliorer celui-ci.
- 4.4 Des règles formelles ou informelles inappropriées régissant l'obtention de l'accès à des terres peuvent entraîner la dégradation de l'environnement. Dans de nombreuses parties du monde, le défrichement est devenu une façon efficace de revendiquer la propriété d'un terrain. Les forêts sont, par exemple, utilisées traditionnellement pour l'agriculture sur brûlis par les résidents locaux qui ont des droits coutumiers sur ces ressources. Le fait



que des personnes venues de l'extérieur puissent acquérir des terres en abattant les arbres entraîne un déboisement à grande échelle, qui est, par exemple, à l'origine des incendies et des nuages de fumée qui se sont étendus sur diverses parties de l'Asie et de l'Amérique du Sud ces dernières années.

- 4.5 Il existe une corrélation entre la précarité des droits fonciers et une mauvaise utilisation du sol, qui entraîne à son tour la dégradation de l'environnement. Une définition imprécise des droits peut décourager la mise en œuvre de mesures ayant des effets à long terme. Les cultivateurs qui exploitent des terres appartenant à un propriétaire privé et qui ont un contrat d'affermage de courte durée ne prendront peut-être pas des mesures de protection du sol, ne planteront pas d'arbres et n'amélioreront pas les pâturages s'ils ne disposent pas d'assez de temps pour assurer la rentabilité de leurs investissements.
- 4.6 Une dégradation de l'environnement peut aussi se produire dans les terres publiques si les dispositions du régime foncier sont inappropriées. Dans le cas des parcours arides ou semi-arides, certains terrains considérés officiellement comme appartenant au domaine public ne sont pas utilisés pour la production pastorale traditionnelle mais pour l'élevage commercial extensif ou la culture. De telles politiques négligent le fait que, vu la variabilité des précipitations, les pasteurs doivent avoir accès à de vastes pâturages. L'utilisation de certaines de ces terres pour l'élevage commercial réduit la mobilité des pasteurs. De ce fait, leur bétail se retrouve en trop grand nombre dans les zones qui leur sont encore accessibles.
- 4.7 Les réflexions de Hardin sur la «tragédie des communaux» ont largement popularisé la notion d'utilisation non durable des ressources foncières collectives. Certains ont reproché à son analyse de la surexploitation d'être fondée sur la possibilité d'avoir accès sans restriction à un système foncier d'accès libre plutôt que sur un accès aux ressources collectives contrôlé par la communauté. Toutefois, il arrive parfois qu'un régime de propriété communautaire soit transformé en régime d'accès libre, par exemple quand le

système communautaire est trop affaibli et ne peut empêcher des gens extérieurs au groupe d'utiliser les terres de pâture locales.

- 4.8 Par contre, un régime foncier bien adapté peut promouvoir une utilisation durable du sol. Quand le système en place donne de bons résultats, les projets devraient veiller à le renforcer plutôt qu'à le menacer. Par exemple, la prise de conscience des points forts et des complexités d'un régime foncier pastoral traditionnel peut permettre de conserver un mode d'utilisation des ressources naturelles suffisamment souple pour éviter leur dégradation. Les concepteurs de projets portant sur l'exploitation de ressources naturelles pourraient peut-être aussi obtenir de meilleurs résultats en améliorant les modalités du régime foncier. Un projet peut, par exemple, améliorer la sécurité de jouissance des fermiers en veillant à ce que les conditions qui leur sont imposées les encouragent à adopter des modes d'utilisation des sols durables. Leur contrat d'affermage pourrait notamment les encourager à investir en prévoyant une indemnisation pour les avantages qu'ils n'auront pas eu le temps d'en retirer à l'expiration de leur contrat, ou encore en prolongeant la durée de ce contrat et en le rendant transmissible à leurs héritiers afin que les facteurs dissuasifs deviennent négligeables.
- 4.9 Pour améliorer l'utilisation durable des ressources naturelles, les stratégies utilisées pour les régimes fonciers devraient aller de pair avec des outils de gestion des terres appropriés, comme le zonage agro-écologique, pour faire en sorte que les modes d'utilisation soient appropriés à la nature du sol, au relief et aux caractéristiques climatiques. Une participation accrue de la population et le renforcement des structures communautaires sont également nécessaires pour assurer la gestion efficace des ressources naturelles disponibles par les résidents locaux eux-mêmes.

#### **PARITÉ ENTRE LES SEXES**

- 4.10 Dans la plupart des sociétés, les femmes ont moins de possibilités d'accès aux terres rurales et aux ressources naturelles connexes que les hommes. Dans le passé, le droit coutumier, le droit religieux et la législation protégeaient souvent les intérêts des femmes, mais l'évolution de la situation

socio-économique a souvent pour résultat que les vieilles règles ne permettent plus d'assurer aux femmes l'accès aux ressources nécessaires pour élever leur famille et subvenir à ses besoins. Si les terres viennent à manquer ou augmentent trop rapidement en valeur, les collectivités peuvent être impuissantes ou réticentes à empêcher les hommes de revendiquer des terres sur lesquelles des femmes de leur famille ont des droits, en particulier si elles sont veuves ou célibataires.

- 4.11 La migration vers les centres urbains a entraîné une augmentation rapide du nombre de familles rurales dirigées *de facto* ou *de jure* par des femmes. Ces dernières sont souvent parmi les membres les plus faibles de la société (c.-à-d. qu'il s'agit de mères célibataires, de veuves, de divorcées, de femmes de travailleurs migrants, ou encore de femmes âgées ou infirmes). Elles ne possèdent pratiquement aucun pouvoir de décision effectif, n'ont souvent pas leur mot à dire dans la gestion des affaires communautaires, et le droit traditionnel protège de moins en moins leur sécurité de jouissance à titre individuel. Leurs tentatives de faire valoir leurs droits peuvent déclencher des conflits au niveau local ou même national. Trop souvent, les droits dont elles peuvent encore disposer dépendent du bon vouloir des hommes de leur famille. Les femmes célibataires, divorcées ou veuves finissent parfois par ne plus compter que sur la bienveillance de parents éloignés. Dans un nombre croissant de pays, de nombreuses femmes deviennent chefs de famille à cause du VIH/sida.
- 4.12 Or, les ménages dirigés par les femmes doivent de plus en plus souvent assumer la responsabilité de produire de quoi nourrir des populations croissantes. Même quand un homme est à la tête du ménage, il se consacre généralement aux cultures de rapport, tandis que la production vivrière incombe principalement à la femme. Plus particulièrement, les femmes des régions rurales fournissent la moitié de la production alimentaire mondiale et entre 60 et 80 pour cent de la production dans la plupart des pays en développement. En Afrique subsaharienne et dans les Caraïbes, elles produisent jusqu'à 80 pour cent des aliments de base. En Asie, les femmes effectuent entre 50 et 90 pour cent du travail des rizières. Dans les pays en développe-

ment, après la moisson, les femmes des régions rurales assument presque entièrement la responsabilité de l'entreposage, de la manutention, du stockage, de la commercialisation et de la transformation.

- 4.13 Lorsque de nouvelles règles juridiques formelles ont été mises en place dans le cadre de programmes de réforme foncière ou d'enregistrement et d'établissement de titres fonciers, les droits des femmes n'étaient souvent pas pris en considération. La participation des hommes était jugée suffisante et c'est à eux qu'on accordait généralement les titres fonciers en partant du principe que, étant à leur charge, les femmes et les enfants en bénéficiaient également. Face aux exigences bureaucratiques de la propriété légale formelle, les femmes sont en outre handicapées dans certains pays par leur faible niveau d'alphabétisation.
- 4.14 Dans de nombreuses sociétés, il faudra modifier la politique gouvernementale et les lois pour améliorer l'accès des femmes à la terre et la sécurité de leurs droits fonciers, par exemple en reconnaissant expressément leur droit à la propriété foncière et en autorisant l'émission de titres légaux en leur nom soit à titre individuel soit conjointement avec leur époux. Une transformation des normes et des pratiques culturelles serait peut-être même plus importante. Les lois d'un pays peuvent proclamer l'égalité de droits entre les hommes et les femmes quant à la possession de biens et à la possibilité d'en hériter, mais si les normes et les pratiques culturelles ne sont pas conformes à ces lois, les droits des femmes risquent fort d'être laissés pour compte.
- 4.15 La Commission de la condition de la femme des Nations Unies signalait en 1998 que la discrimination envers les femmes en matière de droits fonciers constitue une violation de leurs droits fondamentaux. Elle invitait expressément les États à formuler ou modifier leurs lois pour faire en sorte que les femmes bénéficient d'une égalité pleine et entière de droits en ce qui concerne la possession de terres et d'autres biens, y compris le droit d'en hériter. L'éventail des lois qui ont une incidence sur la jouissance de droits fonciers et la parité entre les sexes est très vaste et inclut la Constitution et les mesures législatives concernant la famille, l'héritage, la privatisation, la

réforme agraire, l'enregistrement et l'établissement de titres fonciers, ainsi que la gestion des ressources. Le texte des lois est généralement rédigé de façon à s'appliquer sans distinction aux femmes et aux hommes, mais elles peuvent néanmoins refléter certains partis pris, par exemple si les programmes et les règlements relatifs à la propriété sont conçus de façon à privilégier les hommes chefs de famille.

- 4.16 Des programmes de diffusion de l'information sont nécessaires pour compléter les réformes juridiques. Ils peuvent prendre des formes très variées, allant de programmes d'éducation et d'information faisant connaître aux femmes leurs droits sur les terres à d'autres destinés à sensibiliser la population aux droits fonciers des femmes, en passant par ceux qui aident les groupes de femmes à protéger leurs droits. Il incombe à l'État d'assurer une communication efficace avec les citoyens dans ce domaine. En même temps, les organisations de la société civile apportent souvent une précieuse contribution en informant les gens de leurs droits.
- 4.17 La conception des éléments des projets de développement portant sur le régime foncier devrait dès le départ inclure une analyse de la situation des femmes pour veiller à ne pas négliger les contraintes particulières auxquelles elles sont assujetties. Les tentatives d'intégrer les considérations de genre après la conception d'un projet et la formulation de ses objectifs débouche souvent sur des efforts infructueux pour traiter ces questions dans un cadre inapproprié.

#### **CONFLITS, MIGRATION ET RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS**

- 4.18 Il existe souvent un lien entre le régime foncier et les conflits portant sur des terres. Au sein d'une société, des conflits peuvent surgir si plusieurs personnes se disputent le pouvoir de décision sur un terrain et son utilisation. La croissance démographique et les changements d'ordre économique peuvent à leur tour accroître la concurrence en matière d'accès à la terre. Celle-ci est habituellement régulée par les règles foncières résultant de la dynamique des rapports sociaux, économiques et politiques. Lorsque ces règles n'évoluent pas assez rapidement pour s'adapter aux changements,

les risques de conflit s'accroissent. Par exemple, les régimes fonciers coutumiers se sont généralement constitués dans des zones possédant d'abondantes ressources par rapport à leur population et, facteur important, où il existe un consensus social entre les différents détenteurs de droits. La désagrégation de ce consensus ouvre la porte à d'éventuels conflits.

- 4.19 Les répercussions des changements et incertitudes s'accroissent en cas de confusion et d'incompatibilité entre les règles coutumières et les lois modernes. Leurs divergences suscitent des ambiguïtés que certains peuvent exploiter. Les parties à la «vente» d'une terre assujettie à des droits coutumiers peuvent avoir des points de vue différents quant au caractère permanent ou temporaire du transfert ou à la détention par l'«acheteur» du droit de vendre cette terre à un tiers. La situation peut se compliquer si des intérêts personnels, découlant par exemple de la «personnalisation» du pouvoir dans une société, sont confrontés aux intérêts collectifs. Des conflits peuvent survenir si un propriétaire risque de pouvoir «vendre» le même terrain en même temps à plusieurs acheteurs. Des conflits intrafamiliaux peuvent également se produire si le chef de famille vend une partie du patrimoine de sa lignée sans l'accord des autres membres avec lesquels il partage les droits. La sécurité des droits fonciers peut également parfois être compromise par des interventions des pouvoirs publics, ce qui peut occasionner des conflits. Un propriétaire est, par exemple, exposé à un risque accru d'être dépossédé de ses droits dans le cas d'une expropriation abusive ou si les procédures d'enregistrement sont inappropriées.
- 4.20 Des acteurs extérieurs peuvent également être parties à des conflits au sein d'une société. Il est très fréquent qu'une société accepte des migrants, qui bénéficient alors d'une sécurité des droits fonciers pour autant qu'ils respectent les conditions de leurs ententes foncières et d'autres contrats sociaux. Leur accès à la terre peut n'être pas limité dans le temps même s'ils sont considérés comme des résidents temporaires. Des conflits peuvent alors survenir quand la situation change. Par exemple, lorsque l'économie se détériore ou que les terres viennent à manquer, la population locale peut commencer à rejeter les migrants. Des conflits peuvent également survenir

lorsque des «étrangers» obtiennent l'accès aux terres d'une communauté d'une façon qui n'est pas conforme aux règles coutumières. Les conflits les plus violents et les plus graves sont déclenchés par la combinaison explosive de manipulations politiques de la compétition foncière et de la contestation des affiliations nationales sur un arrière-plan de division ethnique. L'accès à la terre étant souvent lié à l'identité sociale, les droits fonciers de certains groupes sociaux peuvent être contestés en vertu de leur identité nationale et ethnique, ce qui crée un terrain favorable à une exploitation politique éventuelle des tensions. Les questions foncières sont essentiellement de nature politique et sont souvent mises à profit par les politiciens en même temps que les rapports fonciers sont profondément ancrés dans les rapports interethniques, dont ils subissent aussi les répercussions. En bref, les questions concernant le régime foncier peuvent facilement être politisées, et les questions politiques peuvent facilement être ethnicisées.

- 4.21 Des conflits peuvent aussi survenir lorsque des projets de développement créent plus de problèmes qu'ils n'en règlent. Des interventions extérieures peuvent transformer les rapports et l'équilibre existants et modifier, par exemple, la valeur relative des terres. La redéfinition de l'équilibre existant entre les forces politiques locales peut alors faire naître une incertitude relativement aux «règles du jeu» qui régissent l'utilisation et le contrôle des ressources, ce qui constitue une source potentielle de conflits. Paradoxalement, certains projets censés aider des personnes déplacées par suite d'une guerre les exposent à de nouveaux conflits en les installant sur des terres considérées à tort comme vacantes simplement parce que personne ne semblait les utiliser au moment où elles ont été inspectées. Si on a omis de négocier avec les détenteurs existants des droits, les victimes d'un conflit se retrouvent en situation précaire. La situation peut même devenir plus problématique encore si les détenteurs de droits ont aussi été déplacés et regagnent leur région d'origine après l'installation de nouveaux occupants.
- 4.22 Un problème qui se pose dans de nombreux pays est la fragilité ou l'inexistence de fait de mécanismes formels de règlement des différends. Les tribunaux sont souvent fortement surchargés et ne disposent pas de suffisamment

de personnel compétent pour traiter l'énorme quantité d'affaires qui leur sont soumises. Dans certains pays, la majorité des cas dont les tribunaux sont saisis sont précisément des différends fonciers, souvent les plus difficiles à régler rapidement – la procédure pouvant s'étaler sur de longues années. Aux yeux de nombreux citoyens ordinaires, les procédures judiciaires sont coûteuses, trop longues, imprévisibles et parfois même entachées de corruption. De plus, les avocats et les juges s'expriment dans un langage qui paraît étranger et complexe.

- 4.23 On étudie de plus en plus la possibilité de créer des tribunaux spécialisés dans les questions foncières et dans l'application de modes non judiciaires de règlement des différends. On se rend de mieux en mieux compte combien il est important de reconnaître et de renforcer les mécanismes non étatiques à cette fin. On peut notamment s'appuyer sur les modèles communautaires existants, dont certains fonctionnent parfois depuis longtemps parallèlement aux tribunaux officiels, tandis que d'autres peuvent avoir été constitués plus récemment. Examiner de telles options offertes par la société civile et s'en inspirer en faisant preuve d'imagination, voilà peut-être la façon la plus prometteuse de réduire le fardeau imposé aux tribunaux et d'instaurer des mécanismes de résolution des différends accessibles et compatibles avec les normes, les coutumes et le langage des plaideurs.

#### **INTERDÉPENDANCE ENTRE LES QUESTIONS EN JEU**

- 4.24 Les questions foncières liées à l'environnement ne sont pas isolées de celles qui concernent la parité entre les sexes ou les conflits. Elles coexistent plutôt à l'intérieur des sociétés. Par exemple, l'élaboration d'un projet visant à promouvoir la foresterie communautaire ou à améliorer les moyens de subsistance des pasteurs fait naître la nécessité d'intégrer des méthodes foncières encourageant des utilisations du sol ne portant pas atteinte à l'environnement, assurant aux groupes désavantagés un accès aux ressources et permettant de régler les conflits portant sur les droits d'utilisation des terres.
- 4.25 Pour promouvoir des changements comme l'équité entre les sexes en matière de propriété foncière, il peut être nécessaire de modifier non seule-



ment la politique et la législation foncières, mais également les comportements d'une bonne partie de la population. Le régime foncier étant l'expression de certains rapports entre les individus, les règles qui définissent les droits d'accès à la terre reflètent l'équilibre ou le déséquilibre des pouvoirs tout autant que tout autre facteur. Changer les règles ne consiste pas simplement à offrir un meilleur accès à certaines personnes, mais peut entraîner une transformation radicale des structures de pouvoir existantes. La prise de conscience accrue des problèmes de genre a entraîné dans plusieurs pays la promulgation de lois permettant aux femmes de détenir des droits fonciers légaux. Toutefois, si aucun mécanisme efficace de gouvernance et d'administration ne permet d'appliquer ces lois, les pratiques traditionnelles risquent fort de se perpétuer. Les activités de plaidoyer sont importantes, mais il faut bien comprendre que de nombreux changements recommandés ne pourront peut-être pas se concrétiser rapidement.

- 4.26 Le renforcement ou l'adaptation des dispositions foncières peut jouer un rôle important quant aux résultats d'un projet de développement, mais ces effets sont bien entendu aussi influencés par d'autres facteurs. L'amélioration de l'équité en matière d'accès à la terre et le renforcement de la sécurité des droits fonciers sont souvent des composantes importantes du développement rural, mais cela ne suffit pas. Pour pouvoir retirer tous les avantages possibles de l'amélioration de l'accès à la terre, il faut également assurer l'accès à des ressources productives et institutionnelles complémentaires, y compris le financement, la formation, les marchés efficaces et ouverts à tous, les moyens technologiques ainsi que l'infrastructure rurale. Et lorsque l'accroissement des pressions démographiques cause la diminution de la taille des terres familiales à chaque nouvelle génération, il est de plus en plus important de créer des possibilités de travail rémunéré à l'extérieur des exploitations agricoles pour réduire les pressions exercées sur les terres.
- 4.27 Une des meilleures façons de résoudre ces problèmes est d'élaborer une stratégie de développement rural complète qui mette l'accent sur l'infrastructure rurale, crée des possibilités d'emploi à l'extérieur des exploitations

agricoles, réduise les frais associés à la mobilité de la main-d'œuvre et puisse fournir une éducation générale et une formation professionnelle, tout en prenant en même temps des mesures pour améliorer les dispositions du régime foncier et la gestion des terres. Cette approche intersectorielle a davantage de chances de contribuer efficacement au développement agricole et d'élever le niveau de vie des ménages ruraux.

## 5. Comment prendre en considération le régime foncier dans la conception d'un projet

- 5.1 L'analyse des questions foncières doit être prévue dès les premières phases de la conception des projets et programmes de développement rural pour contribuer à garantir davantage les droits existants et à prévenir les conflits. Un projet sera plus durable si on tient dûment compte de l'importance du régime foncier pour le développement rural et la sécurité alimentaire. La détermination des différents cas dans lesquels le régime foncier pourrait jouer un rôle et qui pourraient présenter des risques élevés de conflit, est un élément essentiel de la formulation de tout projet. Il en est particulièrement ainsi quand des changements dynamiques, surtout en ce qui concerne les mouvements de population, ont une incidence sur les droits existants des populations déjà en place, que ce soit de façon permanente ou intermittente. Depuis toujours et dans tous les continents, les conflits relatifs aux droits fonciers sont traditionnellement parmi les plus difficiles à résoudre.
- 5.2 Le présent chapitre examine donc comment les connaissances pertinentes peuvent être intégrées à la conception et à la mise en œuvre d'un projet et quelles sont les compétences et l'expérience nécessaires.

### ANALYSE DU RÉGIME FONCIER

- 5.3 Pour déterminer si un problème risque de se poser en ce qui concerne le régime foncier et plus particulièrement si un conflit peut en résulter, la meilleure façon est de chercher à répondre à deux questions: «quel est le régime foncier existant?» et «quels sont les effets ou les répercussions probables du projet?».
- 5.4 **Quel est le régime foncier existant?** ? Pour répondre à cette question, il faut déterminer la nature des dispositions foncières existantes avant la mise

en œuvre du projet ou avant la concrétisation des changements qui en découleront. Il faudra vraisemblablement pour cela déterminer la situation en ce qui concerne:

- le cadre formel juridiquement défini, généralement stipulé par la loi, en déterminant les intérêts légaux formels effectivement en présence;
- les modalités des régimes collectifs ou coutumiers, généralement administrés par l'autorité coutumière compétente, en déterminant quels intérêts informels ou définis par la coutume existent effectivement.

5.5 On peut très facilement tomber dans le piège de penser que, simplement parce que personne ne semble occuper un terrain à un moment donné, cela veut dire que ce dernier ne fait l'objet d'aucun droit foncier. Il est courant, par exemple, que quelqu'un fasse valoir ses droits périodiquement, que ce soit de façon régulière ou irrégulière. Dans certains cas, une zone peut faire l'objet de droits saisonniers, notamment pour le pâturage, dont le détenteur se prévaut généralement chaque année. Il se peut aussi que des droits soient reconnus pour des terres occupées seulement irrégulièrement au fil des ans, par exemple dans le cas des zones semi-arides, dans lesquelles les pasteurs déplacent leur troupeau en fonction des endroits arrosés par les pluies, ou encore dans les systèmes d'agriculture sur brûlis où certaines parcelles sont peut-être défrichées tous les 20 ans et cultivées alors pendant trois ans.

5.6 **Quels sont les effets ou les répercussions probables du projet?** Cette deuxième question nécessite une évaluation des changements qui résulteront du projet, en tenant compte de l'influence de divers facteurs, comme les mouvements de population, etc. Les exemples vont des cas les plus évidents, comme la réinstallation de personnes déplacées dans le cadre des phases initiales d'un programme d'alimentation d'urgence, aux cas où les personnes habitant traditionnellement la zone voient leur accès aux ressources réduit au profit des populations réinstallées, ce qui peut occasionner des frictions. Les politiques favorisant l'égalité entre les sexes et l'accès à la terre et à d'autres ressources créent aussi une nouvelle dynamique.

- 5.7 Il est difficile de prévoir tous les détails des répercussions probables de la nouvelle dynamique. L'analyse des réponses à ces deux questions permettra toutefois d'élaborer une série de stratégies à court, moyen et long termes au moyen desquelles on pourra alors offrir un accès équitable aux ressources pour assurer la sécurité alimentaire et réduire la pauvreté, tout en reconnaissant les droits existants. Ces mesures pourront porter à court terme sur des accords négociés en matière d'accès, à moyen terme sur des changements aux dispositions légales et, à plus long terme, sur des changements culturels, comme ils seront par exemple souvent nécessaires pour assurer la parité entre les sexes.

### **MOMENTS APPROPRIÉS POUR INTERVENIR**

- 5.8 Quand on élabore un projet, il est important de prévoir la durée et le moment appropriés des interventions touchant le régime foncier. Lorsque l'analyse indique la probabilité de conflits concernant les terres, il est important de prendre, *dès les premières phases de la formulation du projet, les précautions appropriées* pour soutenir les mesures d'intervention concernant le régime foncier.
- 5.9 Dans un premier temps, les interventions se feront vraisemblablement surtout au niveau de la conception du projet, par exemple pour veiller à ce qu'il existe des mécanismes appropriés et acceptés pour la protection et l'application des droits existants. On peut aussi prévoir des mesures visant à rendre les détenteurs de droits mieux à même de les faire valoir et à encourager le respect de ces droits. Ces mesures peuvent aussi porter sur des questions spécifiques comme le clôturage de terres communautaires sans autorisation, puisque cela priverait de l'accès à une ressource essentielle des gens qui ne jouissent pas de la sécurité alimentaire.
- 5.10 À moyen et long termes, les interventions porteront vraisemblablement sur les principaux problèmes d'ordre institutionnel soulevés par les changements apportés au régime foncier. Ceux-ci peuvent aller, par exemple, des modifications devant être apportées au cadre juridique jusqu'à la mise en place de formes appropriées d'enregistrement des droits de propriété foncière.

### COMPÉTENCES ET EXPÉRIENCE REQUISES

- 5.11 Les personnes devant travailler dans le domaine foncier doivent posséder une formation théorique et une *expérience pratique* appropriées. La formation théorique peut couvrir une grande variété de compétences, mais devrait vraisemblablement inclure une spécialisation dans une ou plusieurs disciplines en rapport avec les questions foncières. Des connaissances générales dans ce domaine sont dispensées dans plusieurs types de formation reconnus, et les spécialistes qualifiés auront généralement dû effectuer un stage pratique supervisé agréé pour être reconnus comme tels. Les disciplines pertinentes sont notamment:
- L'économie foncière.
  - Le droit foncier.
  - Le bornage foncier ou cadastral.
  - L'utilisation des sols et la planification spatiale.
- 5.12 D'autres disciplines académiques plus générales, en particulier en sciences sociales, sont utiles si elles sont complétées par des études et des recherches portant sur des domaines directement liés aux questions foncières. Ces disciplines plus générales sont notamment:
- L'agroéconomie, l'économie des ressources naturelles et l'économie du développement.
  - L'anthropologie.
  - La géographie.
  - Les sciences politiques.
  - Le développement régional.
  - La sociologie.
- 5.13 L'expérience requise doit répondre à certains critères de durée, de période et de niveau de travail. Dix années d'activité dans un domaine lié au régime foncier accompagnée de l'exercice de responsabilités progressivement croissantes sont généralement souhaitables. Certaines compétences en matière foncière sont nécessaires pour tous les projets, mais la nature exacte des compétences requises dans un cas donné sera déterminée par la nature de l'intervention proposée et le contexte dans lequel elle sera réalisée. Vu

l'aspect multidimensionnel du régime foncier, les concepteurs de projets de développement rural devraient chercher à bénéficier de la collaboration fructueuse de spécialistes du secteur foncier possédant des compétences complémentaires.

### **INFORMATION NÉCESSAIRE POUR LA CONCEPTION ET LE SUIVI D'UN PROJET**

5.14 On ne saurait dresser une liste détaillée des points à prendre en considération pour la conception et le suivi d'un projet pouvant avoir des répercussions éventuelles sur le régime foncier. Toutefois, il faut notamment analyser le cadre juridique institutionnel et coutumier ainsi que les indicateurs de suivi et d'évaluation:

5.15 *Cadre juridique.* La législation et les domaines juridiques qu'il est important d'examiner relativement aux droits fonciers sont notamment les suivants:

- La Constitution.
- Les lois sur la gestion des terres publiques – portant sur les activités des organes de l'État en matière foncière.
- Les autres lois sur la gestion foncière.
- Les transactions foncières incluant les cessions de biens et les hypothèques.
- La planification de l'utilisation des sols et le contrôle des subdivisions.
- Les lois régissant les baux.
- Les lois sur la famille.
- Les lois sur l'héritage.
- Les lois sur la privatisation.
- Les lois sur l'enregistrement foncier.
- Les lois sur la gestion des ressources.
- Les lois sur les impôts fonciers.
- Les lois sur les collectivités locales.
- Les lois sur les droits coutumiers en matière foncière.

Il est important de déterminer le degré d'efficacité de l'application pratique du cadre juridique formel, composé des lois mentionnées ci-dessus et de

toute autre loi éventuellement pertinente. Une telle évaluation devrait inclure des discussions avec les organes compétents, les spécialistes des questions foncières dans le secteur privé (géomètres, avocats, agents immobiliers, etc.) et avec des résidents.

- 5.16 **Cadre institutionnel.** Les organismes fonciers chargés d'administrer les différents éléments du cadre juridique représentent une source importante d'information. Il s'agit, entre autres, de ceux qui s'occupent de l'attribution des terres et de la réinstallation, de l'enregistrement foncier et du cadastre, de l'évaluation et de l'imposition foncières, de la gestion des terres, du développement rural, de l'agriculture, de l'environnement, etc. Il faut déterminer à quel niveau se situe leur action (gouvernemental central, région, district, village, etc.), et il est important d'établir dans quelle mesure les dispositions institutionnelles présentent des lacunes ou font double emploi, ainsi que leur capacité (ou incapacité) à fournir des services concernant le régime foncier et l'administration foncière dans la zone couverte par le projet.
- 5.17 **Cadre coutumier.** Pour faire le point sur le cadre coutumier, à la fois du point de vue des principes et concrètement, il faut collecter l'information et analyser la situation sur le terrain. Il est important de déterminer si l'existence de droits officiellement reconnus sur une parcelle empêche la reconnaissance légale de l'existence de droits coutumiers portant aussi sur cette dernière. Dans un tel contexte, il faut examiner toute codification des droits coutumiers éventuellement instaurée par une loi, mais surtout déterminer comment fonctionnent les régimes fonciers coutumiers dans la zone couverte par le projet.
- 5.18 **Indicateurs de suivi et d'évaluation.** Le suivi et l'évaluation des répercussions des interventions en développement rural qui peuvent influencer sur le régime foncier devraient constituer une partie importante de la conception du projet et devraient pouvoir servir à ajuster et amplifier un projet en cours. Il convient de réaliser d'abord une étude de référence par rapport à laquelle on déterminera les changements réalisés en collectant ultérieurement des données. Les éléments liés au régime foncier qu'il faudrait noter



et contrôler varieront selon la nature du projet, mais ils devraient être basés sur divers indicateurs d'ordre social et économique permettant d'identifier tout changement éventuel. Il convient toutefois de signaler que les renseignements recueillis sont rarement neutres. La terre est une ressource limitée qui fait l'objet d'intérêts concurrents, et toute modification des dispositions relatives au régime foncier peut favoriser certaines personnes et porter préjudice à d'autres.

### **PARTENAIRES LOCAUX ÉVENTUELS**

- 5.19 La connaissance locale des questions foncières est essentielle parce que les dispositions prévalant dans ce domaine sont influencées par les pratiques sociales, culturelles, économiques et politiques locales qui, à leur tour, subissent l'influence de l'histoire et de la géographie locales. Le niveau de connaissance des personnes actives dans ce secteur peut varier considérablement d'un pays à un autre, mais il devrait être possible de déterminer auprès de qui se renseigner en procédant de la façon suivante:
- 5.20 **Gouvernement.** On peut vraisemblablement obtenir des renseignements sur le cadre juridique régissant le régime foncier et l'utilisation des sols dans un pays en consultant les bureaux gouvernementaux compétents, y compris les ministères s'occupant spécialement des questions foncières, le Ministère de l'agriculture, le Ministère du développement régional et d'autres, comme le Ministère de l'environnement. Les renseignements précis sur le régime foncier formel utilisé dans une zone déterminée peuvent être obtenus auprès des services d'enregistrement ou du cadastre lorsque ceux-ci existent et que les dossiers sont régulièrement tenus à jour, ce qui n'est souvent pas le cas dans de nombreux pays en développement ou en transition. En outre, l'enregistrement de certains intérêts juridiques formels tels que les baux à court ou moyen terme n'est pas nécessairement requis par la loi.
- 5.21 **Autorités coutumières et associations communautaires.** Pour se renseigner sur les intérêts communautaires ou coutumiers, le mieux est vraisemblablement de consulter les membres appropriés de la hiérarchie sociale chargés de se prononcer sur les attributions de terres. Il faut toutefois faire

preuve d'une grande prudence, car les différentes parties prenantes peuvent avoir des points de vue différents et chercher à défendre leurs propres intérêts. De plus, certaines personnes concernées voudront peut-être cacher des détails concernant leur situation foncière pour diverses raisons, par exemple pour réduire leurs obligations fiscales au cas où un système d'impôt foncier devrait être mis en place ultérieurement.

- 5.22 **Universités.** Il est souvent très utile d'obtenir l'avis de personnes qui n'ont aucun intérêt en jeu et, par exemple, de consulter les départements des universités locales qui s'occupent de questions foncières, normalement ceux où l'on enseigne la topographie, l'économie foncière, la gestion des biens et le droit (mais ils sont loin d'exister dans toutes les universités) ainsi que d'autres disciplines comme l'anthropologie, la géographie et la sociologie.
- 5.23 **Organisations non gouvernementales (ONG).** Les ONG actives dans le secteur foncier peuvent fournir des renseignements utiles et proposer des priorités différentes de celles des administrateurs fonciers du secteur public. Outre les organisations locales, des ONG de l'extérieur ont parfois réalisé des études du régime foncier.

## 6. Observations finales

- 6.1 Grâce aux expériences récemment acquises et aux dernières recherches, on sait mieux comment réaliser une gestion durable de la terre et des ressources maintenant qu'il y a 10 ou 20 ans. Aujourd'hui, on cherche tout particulièrement à concilier la légalité assurée par l'État avec la légitimité fournie par les institutions locales pour l'administration du régime foncier. La décentralisation de l'administration foncière se traduit souvent par la reconnaissance des droits existants et des formes locales d'arbitrage. Toutefois, l'État a encore pour rôle de fournir le cadre juridique nécessaire pour régir les dispositions foncières, de promouvoir les garanties d'accès à la terre et d'assurer la validité des transactions.
- 6.2 Quelles que soient les formes juridiques et institutionnelles choisies, l'État devrait associer les communautés et les autorités locales à l'administration et à la gestion des terres et des autres ressources naturelles. Une telle véritable subsidiarité ne s'accompagne d'aucune perte de souveraineté, mais fournit au contraire l'occasion de rétablir l'État dans son rôle légitime d'arbitre. Le régime foncier devient ainsi un des domaines contribuant à la mise en place d'un nouveau contrat social entre l'État et la population, ce qui est essentiel dans les pays où la gestion des affaires publiques est en crise.
- 6.3 Le caractère politiquement sensible de la question foncière, les stratégies des parties prenantes et les caractères particuliers de l'évolution des pays en développement rendent encore plus complexes la formulation et la mise en œuvre des politiques foncières. Les interventions à court terme doivent tenir compte de cette complexité, à la fois pour ce qui a trait à la nature spécifique d'un régime foncier et par rapport aux interactions entre différents droits dans le temps et dans l'espace. A moins d'une telle approche, ces interventions n'amélioreront pas la situation à long terme et n'empêcheront pas que certaines personnes soient dépossédées par inadvertance de leurs droits fonciers.

- 6.4 On peut apporter des ajustements à court terme aux structures du régime foncier pour réduire les problèmes associés au système existant et pour que la situation soit plus claire. On peut éventuellement aussi améliorer les choses en appliquant des dispositions qui étaient jusque-là mal appliquées ou restées lettre morte et en constituant une hiérarchie appropriée d'organes d'arbitrage reposant sur des fondations solides. Ces ajustements positifs peuvent bien s'avérer adéquats et être réalisables dans le contexte d'un projet sans qu'on ait à attendre les changements sociaux et politiques et la mobilisation des vastes partenariats nécessaires pour réaliser une réforme fondamentale.
- 6.5 Il ne faut toutefois jamais oublier que la modification des dispositions du régime foncier en vue d'améliorer l'état de l'environnement, de promouvoir la parité entre les sexes, de résoudre les conflits ou de faciliter le développement économique ne consiste pas simplement à modifier des lois ou des procédures. De tels changements peuvent entraîner un bouleversement des structures de pouvoir au sein de la famille, d'un groupe social ou d'un pays. Ils peuvent redéfinir de nombreux rapports allant de ceux qui existent entre deux conjoints à ceux qui unissent un État et ses citoyens. Les détenteurs des droits fonciers possèdent souvent un certain pouvoir sur ceux qui en sont démunis. Les concepteurs de projet doivent rester conscients de l'ampleur des répercussions que peuvent avoir leurs interventions.

## Glossaire

### **Accès libre**

régime n'imposant aucun contrôle sur l'accès aux ressources : personne ne dispose de droits spécifiques et l'accès ne peut être refusé à personne. Ce régime peut être appliqué à des pâturages, des forêts, etc. quand les ressources sont librement accessibles à quiconque.

### **Accès**

capacité d'utiliser un terrain et d'autres ressources naturelles (p. ex. pâturages, exploitation de cultures de subsistance, ramassage de produits forestiers d'importance mineure, etc.), de disposer des ressources (droit de déterminer le mode d'utilisation des ressources et de profiter financièrement de la vente des cultures, etc.) et de transférer les droits de propriété pour profiter de toute autre possibilité (p. ex. pour vendre un terrain ou l'utiliser comme garantie pour un emprunt, pour le transmettre par voie de redistribution intracommunautaire ou d'héritage, etc.).

### **Administration foncière**

ensemble des systèmes et procédures rendant opérationnelles les règles foncières. Elle inclut l'administration des droits fonciers, les règlements concernant l'utilisation des terres ainsi que l'évaluation et l'imposition foncières. L'administration foncière peut être effectuée par des organes de l'État ou, de façon informelle, par des chefs coutumiers.

### **Agriculture sur brûlis**

exemple de système séquentiel de culture dans le cadre duquel une partie d'une forêt est défrichée par le feu, la cendre servant à enrichir un sol pauvre en nutriments. Le terrain ainsi défriché peut alors être cultivé pendant deux ou trois cycles puis être laissé en jachère pendant 15 à 30 ans avant que le cycle ne recommence. Pour pouvoir pratiquer un tel système d'exploitation de façon durable, les sociétés utilisant cette technique doivent généralement avoir traditionnellement accès à de vastes étendues forestières.

### **Aliéner**

aliéner un terrain consiste à transférer les droits sur ce terrain à une autre personne. L'aliénation peut être totale (p. ex. la vente des droits de propriété sur ce terrain) ou partielle (p. ex. le transfert des droits d'utilisation par contrat d'affermage).

**Arbitrage**

procédure consistant à imposer aux parties concernées une décision relative à des droits existants et à des revendications sur des terres. L'arbitrage ne doit pas modifier les droits existants ou en créer de nouveaux, mais déterminer quels droits existent, par qui ils sont exercés et sous quelles conditions.

**Attribution**

procédure consistant à attribuer des droits sur un terrain à un particulier ou une personne morale dans le respect des règles définies par le régime foncier. Les droits peuvent être attribués par le pouvoir souverain (État ou autorité traditionnelle) par voie de donation initiale ou au moyen d'une redistribution consécutive à une expropriation, un achat ou l'application du droit de retour. Des droits peuvent également être attribués par des particuliers à d'autres au moyen d'une vente, d'un bail, d'un héritage, etc.

**Bail**

accord contractuel (formel ou informel) portant sur l'utilisation temporaire d'un terrain.

**Biens collectifs**

droits détenus par les membres d'une communauté relativement à des terres et à d'autres ressources naturelles (p. ex. pâturages) que les membres peuvent utiliser indépendamment les uns des autres. La communauté décide de l'utilisation des ressources mises en commun et peut en interdire l'utilisation aux personnes étrangères à elle.

**Cadastre**

système d'information foncière incluant une description géométrique des parcelles de terrain, généralement représentées sur un plan cadastral. Dans certaines juridictions, le cadastre est distinct du registre répertoriant les droits fonciers et leurs détenteurs (registre foncier) mais est rattaché à celui-ci, alors que dans d'autres, le cadastre et le registre foncier sont totalement intégrés.

**Conflit foncier**

désaccord portant sur les droits fonciers, ou encore les limites ou le mode d'utilisation d'un terrain. Un conflit foncier se produit lorsqu'il existe une incompatibilité entre plusieurs intérêts individuels ou collectifs concernant un terrain.

**Domaine éminent**

expression utilisée dans certains pays pour désigner le pouvoir souverain de l'É-

tat sur des terres, notamment le pouvoir qu'a l'État d'acquérir des terrains par expropriation ou acquisition forcée.

**Droit de retour**

procédure utilisée par certains États pour saisir un bien foncier parce que son propriétaire n'a pas acquitté ses taxes foncières ou afin d'utiliser un terrain rural à des fins agricoles dans des délais déterminés. L'État peut attribuer ce bien à d'autres parties. Ce terme désigne également l'intérêt détenu par un bailleur après l'expiration du bail sur un terrain.

**Droits de contrôle**

droits habilitant à déterminer le mode de gestion d'un bien; ils peuvent inclure le droit de décider comment un terrain doit être utilisé, notamment quelles cultures peuvent y être pratiquées, de bénéficier financièrement de la vente des cultures, etc.

**Droits *de facto***

droits qui existent dans les faits ou «sur le terrain». Ils peuvent différer des droits *de jure*.

**Droits *de jure***

droits qui existent en vertu d'une loi formelle. Ils peuvent différer des droits *de facto*.

**Droits de propriété formels**

droits explicitement reconnus par l'État et pouvant être protégés par la voie légale.

**Droits de propriété informels**

droits sans reconnaissance et protection formelle ou officielle. Les droits informels sont parfois illégaux, c'est-à-dire détenus en contravention directe de la loi. Dans d'autres cas, ils peuvent être «extralégaux», c'est-à-dire ne pas être reconnus par la loi sans être en contravention de celle-ci.

**Droits fonciers**

droits portant sur un terrain ou d'autres ressources naturelles. Les droits sur une parcelle de terrain peuvent être détenus par plus d'une personne, situation à laquelle correspond le concept de «faisceau de droits».

**Empiètement**

occupation ou utilisation illégale d'une partie d'un terrain appartenant à un tiers.

**Enregistrement foncier**

enregistrement des droits fonciers dans un registre public. Y sont notamment

consignés les renseignements sur les droits, leur localisation et leurs détenteurs. L'enregistrement peut être réalisé en fonction des parcelles (ce qu'on appelle parfois l'enregistrement des titres) ou des détenteurs de documents de transfert (ce qu'on appelle parfois l'enregistrement des actes). Dans le cas de l'enregistrement des titres, la propriété est transférée au moment de l'enregistrement plutôt qu'à l'exécution du contrat; l'État peut également garantir la validité du titre.

**Externalités**

résultat d'une intervention différent du résultat souhaité. Par exemple, dans le cas de l'introduction d'un nouveau système d'enregistrement foncier, une externalité résultant de la démarche adoptée peut consister dans le fait que certains types de droits informels ne peuvent pas être enregistrés et se trouvent donc compromis.

**Faisceau de droits**

métaphore consistant à comparer l'ensemble des droits associés à une parcelle de terrain à un faisceau de baguettes dont chacune peut être détenue par des personnes différentes et peut être acquise de différentes façons et possédée pendant des périodes différentes.

**Freehold**

mot anglais signifiant la détention de tous les droits fonciers dont la loi reconnaît la validité.

**Héritage**

le droit de transférer des biens à des héritiers. Dans de nombreuses sociétés, les biens sont transmis seulement aux hommes, et les femmes n'ont pas le droit d'hériter ou disposent de peu de droits à cet égard. Les règles foncières accordent parfois aux femmes le droit d'hériter, mais, dans la pratique, les filles sont censées abandonner ce droit en vertu du fait qu'une fois mariées, elles ont accès aux terres de leur mari. Dans les sociétés matrilineaires, à la mort de l'épouse, les biens sont transmis par la lignée de l'oncle matrilineaire, et le mari peut perdre les droits dont il jouissait auparavant. Dans les sociétés patrilineaires, la veuve peut perdre ses droits et être expulsée.

**Métayage**

régime en vertu duquel un propriétaire autorise une personne («métayer») à utiliser ce terrain à condition de partager le produit de son exploitation.

**Parcelle**

étendue de terre faisant l'objet de droits existants.



### **Possession/droits de possession**

façon courante de désigner les droits découlant de l'occupation matérielle d'une parcelle de terrain. Il n'est pas nécessaire de posséder la terre pour en être le propriétaire légal; la personne qui la possède peut ou non faire valoir des droits légaux à son endroit. La reconnaissance légale des droits de possession varie d'un pays à l'autre; dans certains cas, la possession peut donner lieu à la revendication de la propriété au titre de la possession acquisitive.

### **Prescription acquisitive**

obtention de l'accès à un terrain en acquérant des droits légaux du fait de son utilisation pendant une période de temps prescrite.

### **Propriété privée**

droits détenus par un particulier, un couple marié, un groupe de personnes ou une personne morale comme une société commerciale ou une organisation à but non lucratif.

### **Propriété publique**

droits détenus par l'État et souvent confiés à un organisme public.

### **Propriété**

façon courante de désigner les droits donnant la possibilité d'utiliser, contrôler, transférer ou utiliser une parcelle de terrain de toute autre façon, dans la mesure où la loi est respectée. Cette notion est souvent associée à celle de «freehold». Le droit foncier ne définit cependant généralement pas de façon explicite la notion de «propriété».

### **Réforme du régime foncier**

modifications apportées aux règles régissant le mode d'occupation. Elle peut inclure la reconnaissance légale des droits coutumiers, le renforcement des droits des fermiers, etc.

### **Réforme foncière négociée**

réforme consistant en une redistribution des terres par l'entremise du marché foncier, dans le cadre de laquelle l'État joue un rôle important en fournissant des fonds (sous forme de dons ou de prêts) pour permettre aux cultivateurs pauvres d'acheter des terres.

### **Réforme foncière**

redistribution des terres aux habitants pauvres des régions rurales par souci d'équité et pour améliorer la productivité.

**Régime coutumier**

expression généralement utilisée dans le cas d'un régime foncier utilisé par les groupes autochtones et administré conformément à leurs coutumes par opposition au régime légal généralement introduit pendant les périodes coloniales. Certains pays d'Afrique accordent toutefois un statut légal au régime coutumier. Il inclut souvent des droits collectifs sur les pâturages et des droits privés exclusifs sur les parcelles agricoles et résidentielles.

**Régime foncier autochtone**

régime foncier d'origine locale, voir *régime coutumier*.

**Régime foncier**

rapport de nature légale ou coutumière existant entre des particuliers ou des groupes et portant sur la terre et les ressources naturelles associées à celle-ci (eau, arbres, ressources minérales, faune et flore, etc.). Le régime foncier régit la façon dont les droits de propriété foncière doivent être répartis au sein d'une société. Le système foncier détermine qui peut utiliser quelles ressources pendant combien de temps et sous quelles conditions.

**Régularisation**

intégration de droits de propriété informels dans un système légal formel d'administration foncière. La régularisation inclut généralement l'arbitrage, l'attribution du titre et l'enregistrement foncier.

**Sécurité des droits fonciers**

assurance que les droits fonciers d'une personne seront protégés. Les personnes dont la sécurité de jouissance est précaire sont exposées au risque de voir leurs droits menacés par des revendications concurrentes et même celui de les perdre suite à une expulsion. Elle peut prendre des formes variables selon le contexte : les investissements qui ne peuvent devenir rentables qu'après une longue période nécessitent une sécurité de jouissance de durée appropriée.

**Structure agraire**

structure des unités agricoles dans une société, incluant le mode de répartition des terres entre les propriétaires terriens. On encourage souvent les réformes dans les pays dont la structure agraire est composée de vastes unités agricoles exploitées en faisant appel à des travailleurs agricoles sans-terre ou ne possédant que de petites parcelles, et d'exploitations agricoles familiales de très petite taille. On peut citer comme exemples les «latifundia» et «minifundia» d'Amérique latine.

**Système d'information foncière (SIF)**

ystème permettant de collecter, de gérer, de traiter, de stocker et de diffuser l'information sur les terres. Il est généralement basé sur les parcelles existantes.

**Titre**

document attestant officiellement des droits de propriété sur un bien immobilier.

**Usufruit**

droit réel de jouissance qui confère à son titulaire le droit d'utiliser un bien, d'en percevoir les revenus, mais non d'en disposer. L'usufruitier ne peut donc pas aliéner un bien.

## Publications recommandées

La liste ci-dessous ne prétend pas fournir un relevé exhaustif des publications concernant les questions foncières; elle présente des exemples des ouvrages les plus facilement accessibles directement liés aux questions traitées dans le présent document.

**Bertrand, A., Le Roy, E. et Karsenty A.** 1995. *La sécurisation foncière en Afrique*. Karthala, Paris, France.

**Blanc-Pamard, C. et Cambrezy, L.** 1995. *Terres, terroirs, territoires*. ORSTOM coll. Colloques et Séminaires, Paris, France.

**Bromley, D.** ed. 1992. *Making the Commons Work*. Institute for Contemporary Studies, San Francisco États-Unis.

**Bruce, J. et Migot-Adholla S.** eds. 1993. *Searching for land tenure security in Africa*. Kendall Hunt Publishing Company, Dubuque, États-Unis.

**Dale, P. et McLaughlin, J.** 1988. *Land information management*. Clarendon Press, Oxford, Royaume-Uni.

**Dale, P. et McLaughlin, J.** 2000. *Land administration*. Oxford University Press, Oxford, Royaume-Uni.

**De Soto, H.** 2000. *The Mystery of Capital*. Basic Books, New York, États-Unis.

**Dorner, P.** 1992. *Latin American land reforms in theory and practice*. University of Wisconsin Press, Madison, États-Unis.

**FAO.** 1999. *Thésaurus multilingue du foncier: version française*. Rome, Italie.

**Feder, G. et Feeny D.** 1991. Land tenure and property rights: theory and implications for development policy. *The World Bank Economic Review* 5 (1): 135-153.

**Ghonemy, M. R.** 1993. *Land, food and rural development in North Africa*. IT and Westview Press. Londres, Royaume-Uni.

**Ghonemy, M. R.** 1998. *Affluence and poverty in the Near East*. Routledge, Londres et New York, Royaume-Uni, États-Unis.

**GTZ (Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit).** 1998. *Land tenure in Development Cooperation: Guiding Principles*. Universum Verlagsanstalt, Wiesbaden, Allemagne.

**Hardin, G.** 1968. The tragedy of the commons. *Science* 162: 1343-1348.

- Herrera, A.** 2000. *New Approaches to Land reform*. FAO, Rome, Italie.
- Laurent, P. J. et Mathieu P.** 1995. Actions locales , enjeux fonciers, et gestion de l'environnement au sahel. *Cahier du Cidep 27*, Paris, Academia- L'Harmattan.
- Lavigne Delville, P., Bouju, J. et Le Roy, E.,** 2000, *Prendre en compte les enjeux fonciers dans une démarche d'aménagement. Les bas-fonds au Sahel*. GRET coll. Etudes et Travaux, Paris, France.
- Lavigne Delville, P., Toulmin, C., Colin, J. P. et Chauveau, J. P.,** 2001, *Reconnaître et sécuriser les procédures de délégation foncière. Dynamiques des délégations de droits fonciers et implications pour les politiques foncières*. Synthèse de rapport de recherches de juin, GRET- IIED- IRD, Paris, Londres, France, Royaume-Uni.
- Lavigne-Delville, P.** (ouvrage collectif sous la direction de) 1998. *Quelles politiques foncières pour l'Afrique noire rurale?* Karthala, Paris, France.
- Le Bris, E., Le Roy, E. et Mathieu, P.** (ouvrage collectif sous la direction de) 1991. *L'appropriation de la terre en Afrique Noire. Outils d'analyse, de décision et de gestion foncière*. Karthala, Paris, France.
- Le Roy, E.** 1987. La réforme du droit de la terre dans certains pays d'Afrique francophone, *Étude législative 44*, 190 p., FAO.
- Palmer, D.** 1999. Améliorer l'efficacité des systèmes de registre. *SD-Dimensions*, FAO, Rome, Italie.
- Prosterman, R. et Riedinger, J.** 1987. *Land reform and democratic development*. Johns Hopkins University Press, Baltimore, Maryland, États-Unis.
- Riddell, J.** 2000. Contemporary Thinking on Land reform. *SD-Dimensions*, FAO, Rome, Italie.
- Thiesenhusen, W.** 1995. *Broken promises: agrarian reform and the Latin American campesino*. Boulder, Co. Westview Press, États-Unis.
- UNECE (United Nations Economic Commission for Europe).** 1996. *Land Administration Guidelines*. UN New York et Genève, États-Unis, Suisse.

Le présent guide sur *Le régime foncier et le développement rural* a été préparé pour familiariser les lecteurs avec les questions clés liées au régime foncier, et plus particulièrement celles concernant l'insécurité alimentaire et le développement rural. La négligence dont fait trop souvent l'objet le régime foncier lors des interventions de développement rural a souvent des effets néfastes très durables. Il est essentiel d'analyser les aspects pratiques du régime foncier pour déterminer quelles sont les personnes qui ont accès aux terres et sous quelles conditions. Ce guide a pour objet d'aider les spécialistes du développement rural du secteur public et de la société civile à comprendre pourquoi et comment ils doivent tenir compte des questions concernant le régime foncier dans l'élaboration de leurs projets de développement rural.

Le guide examine certaines situations importantes à l'égard desquelles le régime foncier revêt une importance essentielle, telles que la dégradation de l'environnement, la discrimination envers les femmes et les conflits. Le présent guide ne fournit pas de renseignements spécifiques concernant un pays déterminé, mais devrait intéresser toute personne associée à un projet de développement rural dans le monde.

Les détails sur cette question variant considérablement d'un pays à l'autre, et même à l'intérieur d'un même pays, le présent guide ne cherche pas à fournir au lecteur des renseignements exhaustifs sur le régime foncier. Cependant, il permet d'orienter le lecteur quant à l'identification des éventuels problèmes associés au régime foncier rural et il présente des recommandations quant à la façon d'intégrer les connaissances appropriées dans la formulation et la mise en œuvre du projet.

ISBN 978-92-9168-466-4

ISSN 1726-1864



9 789252 048466

TR/M/Y4307F/1/8.03/700