



WORLD BANK  
**LAND**  
CONFERENCE  
— 2024 —



# Enregistrement des droits fonciers, de l'expérience locale vers la couverture nationale. Cas de Madagascar

*Niry Sariaka Rabary,*

*Directrice des Services Fonciers Décentralisés,*

*Coordonnatrice Nationale Adjointe du projet CASEF*

*Ministère de la Décentralisation et de l'Aménagement du Territoire –*

**MADAGASCAR**



# SUCCEs DE LA CERTIFICATION FONCIERE

## Réforme foncière pour la **reconnaissance des pratiques et des droits fonciers locaux**

### Comment?

- **Transfert des compétences** des services fonciers du **Ministère aux Communes** à travers le guichet foncier communal pour l'établissement de Certificats Fonciers,
- **Procédures simplifiées, accessibles** et à **coût adapté**,
- **Cadrage juridique ajustée** à l'approche communautaire,
- Forte **implication politique** de l'Etat et des élus,
- **Digitalisation** : utilisation d'outils numériques simples et accessibles,
- **Sécurisation des informations** : Certificats Fonciers imprimés sur papiers infalsifiables et QR Code, archives numériques et registres parcellaires,

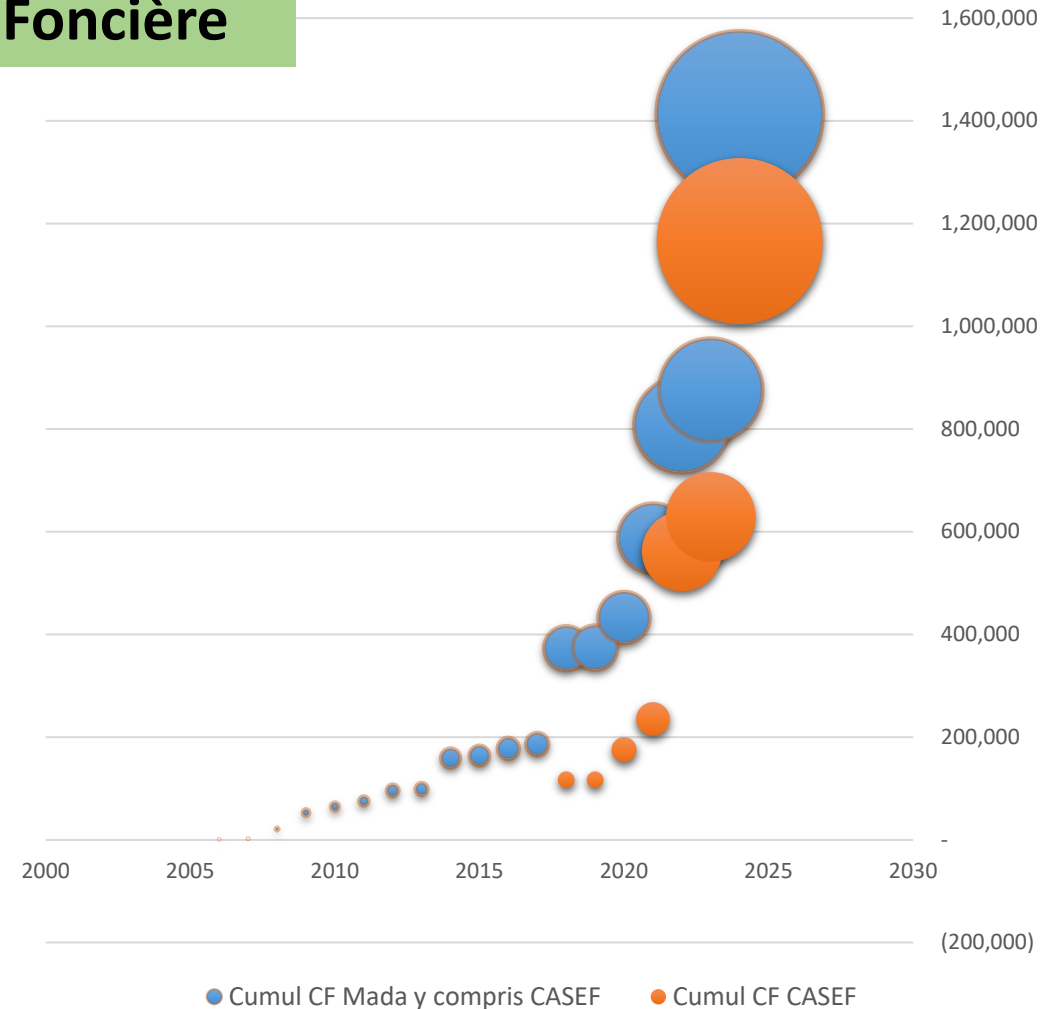
# Les résultats à travers le projet CASEF financé par la Banque Mondiale

## CASEF: Projet de Croissance Agricole et Sécurisation Foncière

- ✓ **402 guichets fonciers opérationnels,**
- ✓ **2350 agents et autorités communaux formés,**
- ✓ **+1 056 000 parcelles sécurisées** notamment en 18 mois

FIN CASEF : JUIN 2024

**BESOIN DE MAINTENIR LA DYNAMIQUE**



# visions après CASEF

- ❑ Mise en place de **Guichets Fonciers** dans tout Madagascar, soit **1129 nouveaux Guichets Fonciers**
- ❑ Mise à l'échelle nationale de l'outil cartographique des données foncières  
soit **915 Plans Locaux d'Occupation Foncière**
- ❑ Production massive de nouveaux Certificats Fonciers:  
Objectif de **+5 000 000 de parcelles sécurisées d'ici fin 2028**
- ❑ Mise en place du Système d'Informations Foncières pour une **base de données foncières** fiable avec système d'interconnexion entre les Guichets Fonciers et le serveur Central de l'Administration Foncière



# Défis

- **CONTINUER** la **Réforme Foncière**:
  - **Programme National Foncier 2** accès sur les changements climatiques et la protection de l'environnement
  - promotion de la **certification foncière massive** OCFM
  - **digitalisation**, système d'information, conservation numérique, interconnexion des données
  - traitement des terrains à **statuts obsolètes**
  - **Catalogue foncier** pour un environnement propice aux investissements nationaux et internationaux (options de mode d'acquisition et de sécurisation foncière)

# Défis

- **PERENISER** le guichet foncier :
  - fiscalité foncière, enregistrement des transactions,
  - Améliorer la jouissance des droits fonciers aux familles vulnérables, pour les jeunes et les femmes ,
  - Centre éducatif à l'information des droits fonciers et de la protection de l'environnement
- **HARMONISER** la gestion foncière avec les autres secteurs aménagement, gestion des ressources naturelles, forêt, mines, etc.





WORLD BANK  
**LAND**  
CONFERENCE  
— 2024 —



UN FILM POUR VOUS PARTAGER  
NOS AVANCEES ET NOTRE ENGAGEMENT









La sécurisation foncière, ce n'est pas seulement  
la formalisation des droits de propriété.  
L'expérience ivoirienne de formalisation des contrats fonciers.

*Mathias Koffi, Directeur des Opérations Techniques  
Agence Foncière Rurale de Côte d'Ivoire*

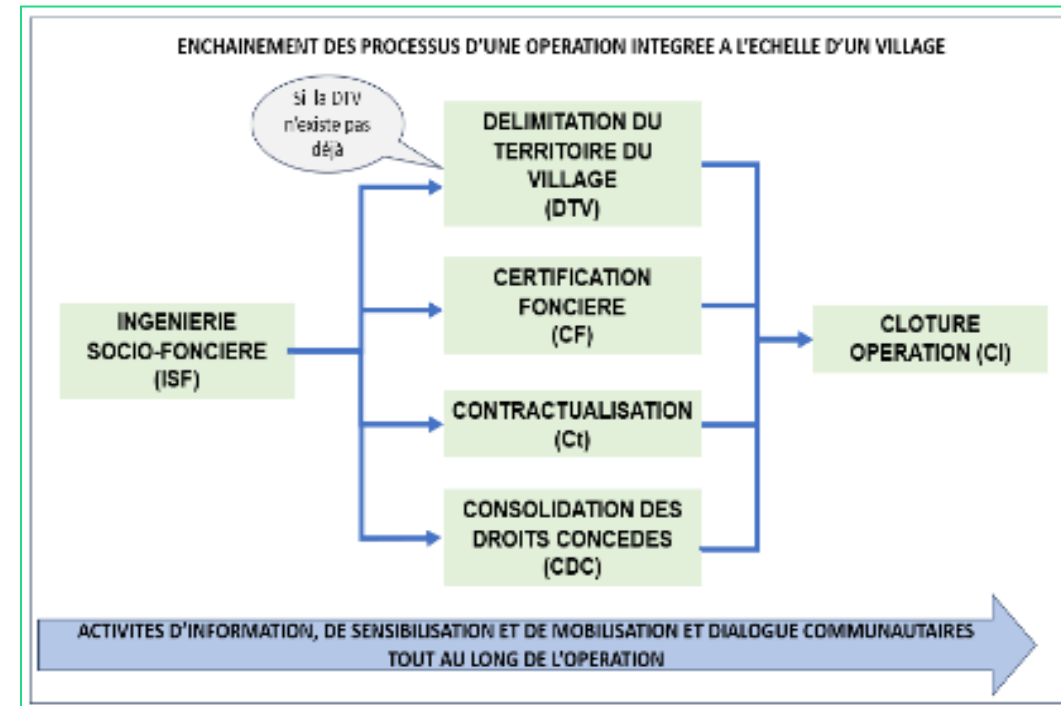
# Plan de communication

- 1. La réforme foncière ivoirienne et sa mise en oeuvre**
- 2. Les contraintes et innovations nécessaires à la massification**
- 3. Les progrès réalisés en termes de formalisation de la contractualisation**

# 1. La réforme foncière ivoirienne et sa mise en oeuvre

## La loi de 1998 et sa mise en oeuvre :

- La loi de 1998 votée à l'unanimité pour **reconnaitre le droit foncier coutumier**
- Les processus de sécurisation foncière peu mis en oeuvre avant la création de **l'Agence Foncière Rurale (AFOR) en 2016**
- La programmation audacieuse de la sécurisation foncière rurale en **10 ans (PNSFR)**



# 1. La réforme foncière ivoirienne et sa mise en oeuvre

## Avant l'AFOR :

- **Direction du Foncier Rural (DFR)** avec **28 agents** au sein du Ministère de l'Agriculture
- **Services déconcentrés** du Ministère de l'Agriculture
- **Démarche à la demande**, principalement supportée **financièrement** par le **demandeur** (1000 à 1500 USD)

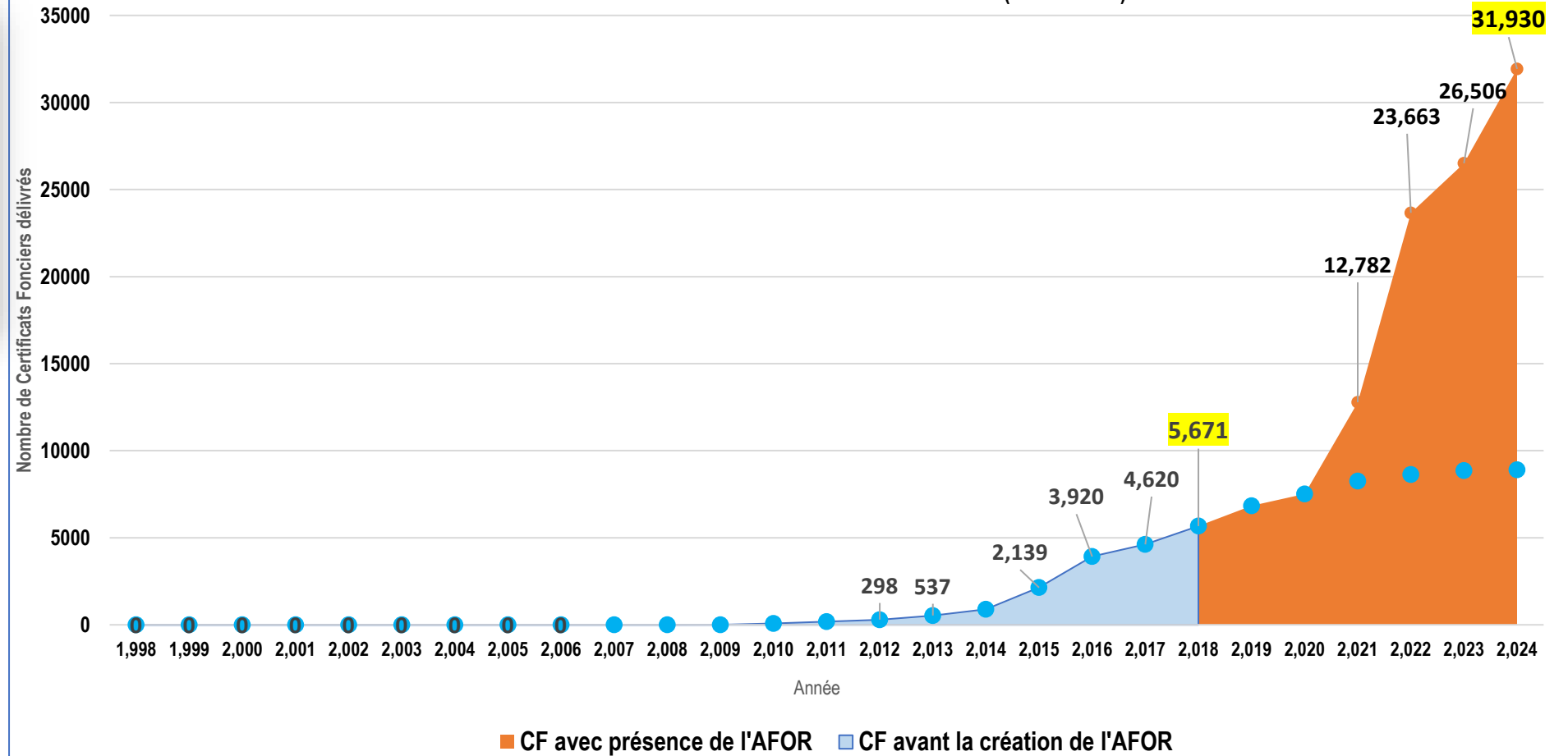
## Après l'AFOR :

- **Agence dédiée** exclusivement à la mise en œuvre de la loi de 1998
- **184 agents** mobilisés en permanence en central et au niveau déconcentré
- **Démarche systématique** d'enregistrement des droits coutumiers
- **Financement** de la délivrance de deux outils de sécurisation foncière : le certificat foncier et le contrat agraire avec l'appui de **l'Etat et des PTF**

# 1. La réforme foncière ivoirienne et sa mise en oeuvre



Courbe d'évolution des certificats fonciers délivrés (février 2024)

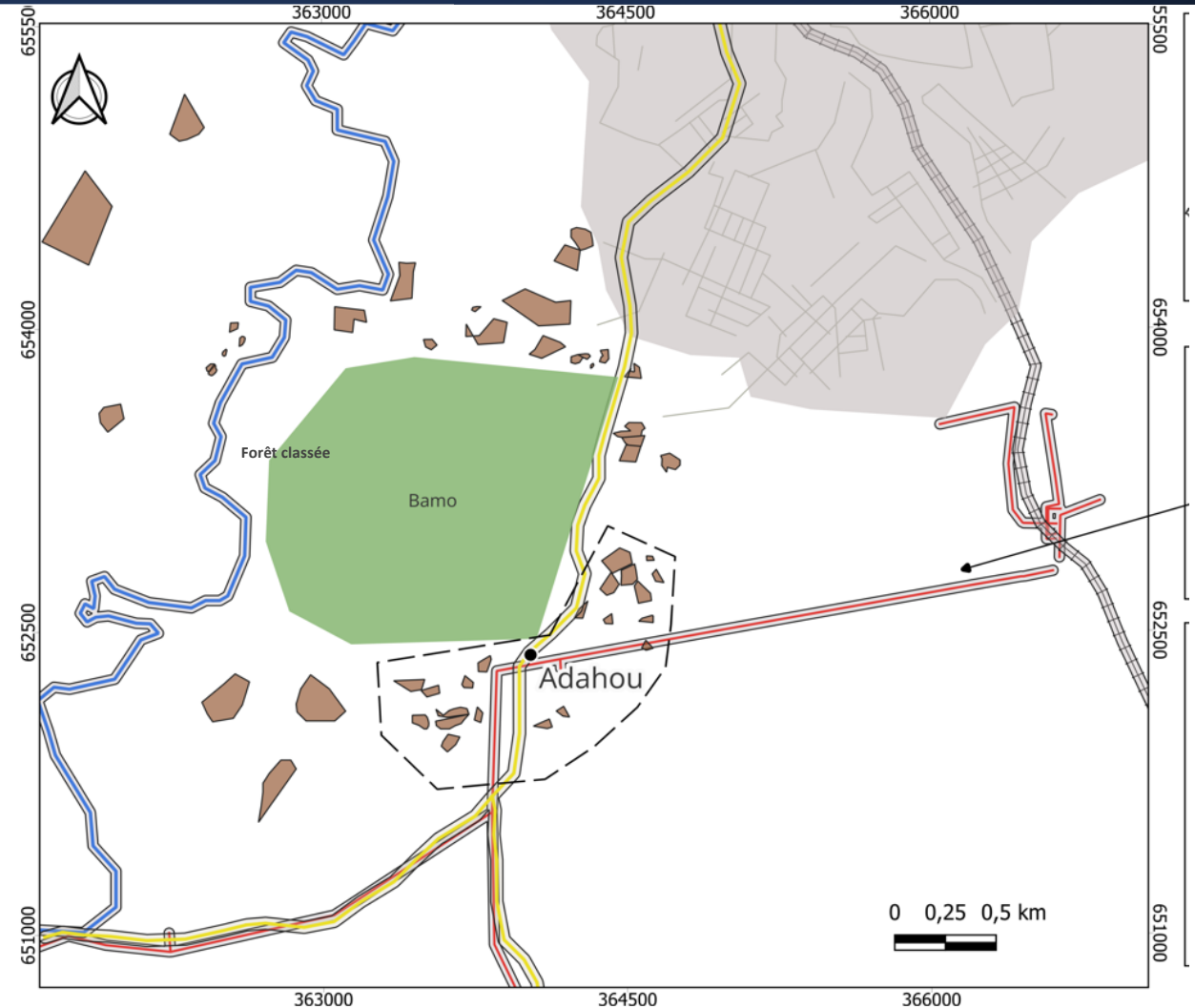




## 2. Les contraintes et innovations nécessaires à la massification

### Les contraintes :

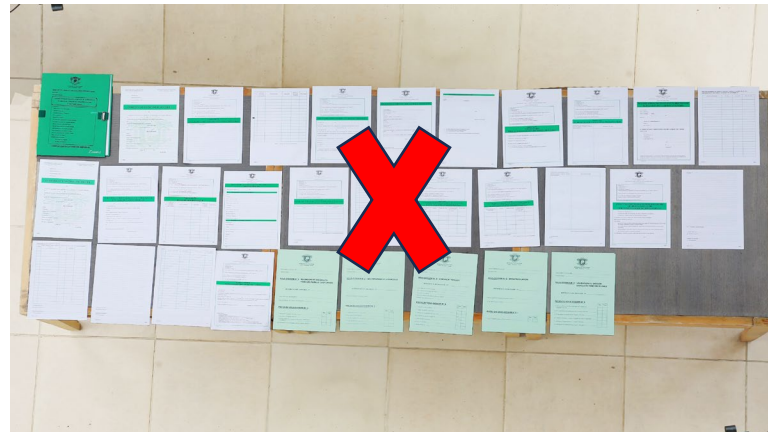
- La délimitation des **espaces certifiables**
- Le **cadre réglementaire dépassé**, toujours basé sur la demande individuelle de CF
- La mise en place, formation et **opérationnalisation en continu** des comités villageois de gestion foncière rurale (**CVGFR**)



## 2. Les contraintes et innovations nécessaires à la massification

### Les innovations :

- **Ingénierie socio-foncière** pour clarifier préalablement les droits existants avant leur enregistrement
- **Enregistrement systématique** des droits fonciers coutumiers
- **Automatisation du contrôle** des données géospatiales et alphanumériques
- **Dématérialisation des procédures** de sécurisation foncière



Avant la dématérialisation, **chaque processus de sécurisation foncière** donnait lieu au remplissage manuel de chacun des imprimés papier

Avec la dématérialisation:

- **Processus enregistré sur tablette numérique**
- |
- **Les données sont enregistrées une seule fois**



## 3. Les progrès réalisés grâce à la contractualisation

### Assurer la sécurisation de tous les usagers du foncier :

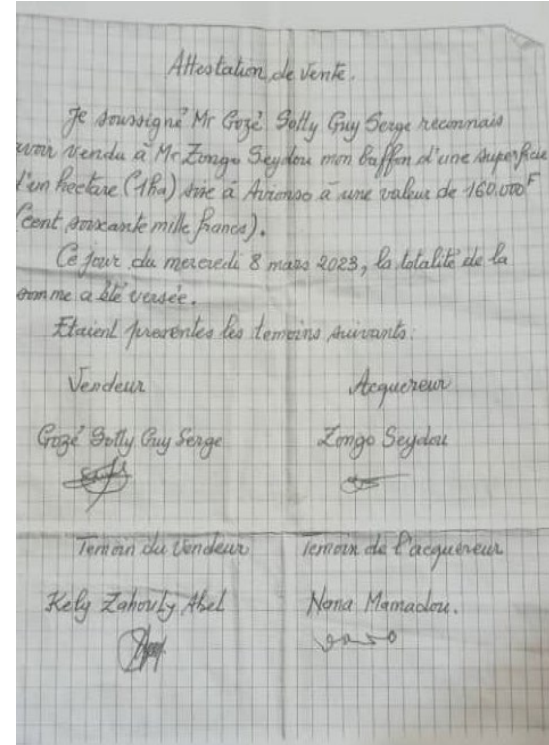
- Si on ne délivre que le **Certificat Foncier**, on ne fait pas de la sécurisation foncière
- Il faut **sécuriser TOUS les usagers du foncier** : détenteurs de droits coutumiers, exploitants, hommes, femmes, jeunes, autochtones, allochtones, allogènes
- Après le passage des opérations dans un village, **tout le monde reçoit un PAPIER**



# 3. Les progrès réalisés grâce à la contractualisation

## Accords oraux et petits papiers :

- Conventions coutumières et **contrats oraux**
- **Actes sous seing privé** établis et signés par les parties elles-mêmes
- La sécurisation foncière passe **nécessairement** par la **formalisation** des accords et des petits papiers



# 3. Les progrès réalisés grâce à la contractualisation

## Formalisation des tenures et des accords sur le foncier :

- Formalisation des modalités en 10 contrats types (3 contrats de cession et 7 contrats agraires), clauses agro-forestières et clauses agro-pastorales
- Promotion et vulgarisation des contrats

### Contrat

1- Le C

2- Le C

3- Le C

4- Le C

5- Le C

6- Le C

7- Le C

et de


### Contrat

1- Le

plant

2- Le

3- Le



Région :  
 Département :  
 Sous-préfecture :  
 Village :  
 N° de contrat :

**CONTRAT DE LOCATION**

**1. PARTIES AU CONTRAT**

Entre les soussignés

Personne physique <input type="checkbox"/>	Personne morale <input type="checkbox"/>	Famille <input type="checkbox"/> Groupement informel <input type="checkbox"/>
Nom et prénom(s)	Dénomination	Nom de la famille ou du groupement
Nom et prénom(s) du père	N° d'enregistrement	Nbre personnes famille ou groupement
Nom et prénom(s) de la mère	Nom et prénom(s) du représentant	Nom et prénom(s) du représentant
Nature et n° pièce d'identité	Nature et n° pièce d'identité	Nature et n° pièce d'identité
Né(e) le	Né(e) le	Né(e) le
Adresse	Adresse	Adresse
Té	Té	Té

Ci-après dénommé « le détenteur du droit foncier » et,

Personne physique <input type="checkbox"/>	Personne morale <input type="checkbox"/>	Famille <input type="checkbox"/> Groupement informel <input type="checkbox"/>
Nom et prénom(s)	Dénomination	Nom de la famille ou du groupement
Nom et prénom(s) du père	N° d'enregistrement	Nbre personnes famille ou groupement
Nom et prénom(s) de la mère	Nom et prénom(s) du représentant	Nom et prénom(s) du représentant

**2. INFORMATIONS SUR LE TERRAIN OBJET DU CONTRAT**

Localisation dans le village :	Status du terrain
Croquis de la parcelle? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>	Le terrain est certifié <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Si oui, N° de CF :
Superficie en ha : <input type="checkbox"/> Superficie déclarée <input type="checkbox"/> Mesurée, préciser la méthode de la mesure :	Le terrain est titré <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Si oui, N° de TF : Si terrain certifié : <input type="checkbox"/> Certificat foncier individuel <input type="checkbox"/> Certificat foncier collectif Si terrain certifié ou titré : - le contrat porte <input type="checkbox"/> Sur l'ensemble de la parcelle <input type="checkbox"/> Sur une partie de la parcelle - n° DUFCI (si attribué) : Si terrain non certifié et non titré, préciser son statut : <input type="checkbox"/> Coutumier <input type="checkbox"/> Concédé (sans TF) <input type="checkbox"/> Autre, à préciser :

**3. DECLARATIONS DES PARTIES**

Le détenteur du droit foncier déclare sur l'honneur :

- Que les informations sur son identité renseignées sur ce contrat sont justes et sincères.
- Qu'il a la pleine capacité d'exercer ses droits et obligations.
- Que les droits qu'il dit avoir pour conclure le présent contrat existent et sont réguliers et qu'il n'agit pas en fraude des droits appartenant à sa famille ou en fraude des droits d'une autre personne.
- Que le terrain, objet du contrat n'est pas l'objet d'un autre droit quelconque profitant à une autre personne.
- Qu'il n'existe aucune restriction ni aucun obstacle, d'ordre légal ou conventionnel, à la libre disposition du bien objet des présentes.

Le locataire déclare sur l'honneur :

- Que les informations sur son identité renseignées sur ce contrat sont justes et sincères.
- Qu'il a la pleine capacité d'exercer ses droits et obligations.

**4. DISPOSITIONS GENERALES AU CONTRAT**

- Le présent contrat devra être exécuté de bonne foi par chacune des deux parties.
- Le détenteur du droit foncier s'engage à informer ses héritiers et sa famille de l'existence de ce contrat.
- Les deux parties s'engagent à respecter les us et coutumes du village liés à la terre.
- Les deux parties doivent obligatoirement donner une copie du contrat au Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGRF).
- Si l'une des deux parties ne respecte pas ses obligations, l'autre peut demander la rupture du contrat.
- La résiliation du contrat peut se faire avec l'accord des deux parties avant la fin du contrat.
- Le locataire peut demander la rupture du contrat si sa situation de santé ou familiale l'empêche de respecter ses engagements.
- En cas de décès du détenteur du droit foncier, ses héritiers auront les mêmes obligations que le défunt envers le locataire et devront transmettre le présent contrat.

e  
 tation  
 tation  
 d'une  
 crier



# 3. Les progrès réalisés grâce à la contractualisation

## Avantages de la formalisation de la contractualisation :

- Instauration du **dialogue intercommunautaire et protection des clauses contractuelles**
- **Sécurisation des droits** du détenteur coutumier et de ceux de l'exploitant (femmes, jeunes, étrangers, migrants, éleveurs...)
- **Sécurisation des investissements** pendant toute la durée du contrat (opérateurs économiques, groupements associatifs ...)
- **Clarification et réduction des conflits fonciers** (intrafamiliaux, entre détenteurs de droits fonciers coutumiers et exploitants...)

**La formalisation de la contractualisation foncière, gage de paix et de cohésion sociale**



WORLD BANK  
**LAND**  
CONFERENCE  
— 2024 —

# Merci



**DIRECTION GENERALE AGENCE FONCIERE RURALE  
(AFOR)**

Située à Cocody II Plateaux, Angré 7<sup>ème</sup> Tranche,  
Quartier Zinsou 1, Lot 2826 Ilot 35 Rue L 18301 B.P V  
82 Abidjan 01 - Côte d'Ivoire ; Téléphone : +(225) 22  
50 51 71

Email : [infos@afor.ci](mailto:infos@afor.ci)



# L'Agence Foncière, une institution nécessaire à la mise en œuvre des politiques foncières

*Dr. Victorien D. KOUGBLENOU, Directeur Général de l'Agence Nationale  
du Domaine et du Foncier, Benin*

# PLAN

## INTRODUCTION

I. POURQUOI UN ORGANE DE MISE EN ŒUVRE DE LA RÉFORME FONCIÈRE ?

II. OBJECTIFS VISÉS (CAS DU BÉNIN)

III. ATTRIBUTIONS ESSENTIELLES DE L'ORGANE DE MISE EN ŒUVRE DE LA RÉFORME FONCIÈRE AU BÉNIN

CONCLUSION



# INTRODUCTION

## Nécessité pour la mise en œuvre d'une Politique Foncière et Domaniale

- Réformes pour renforcer les cadres juridique et institutionnel
- Développement d'un système de gestion de l'information foncière
- stratégie opérationnelle de communication pour l'éveil des consciences

Au Bénin

Diagnostic de la politique foncière

Réforme entamée en 2009

Code Foncier et Domanial en 2013

Création de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) en 2016

Création de l'ANDF



couronnement de la réforme au plan institutionnel

organe étatique à régime juridique largement assoupli pour mieux répondre aux attentes des structures aussi bien publiques que privées

officie en quelque sorte comme guichet unique en matière de gestion foncière

# I. POURQUOI UN ORGANE DE MISE EN ŒUVRE DE LA RÉFORME FONCIÈRE ?

## Résultat du diagnostic réalisé au Bénin

**Pluralité d'organes administratifs et techniques**

**Emiettement et enchevêtrement des compétences au niveau des structures administratives (Ministères sectoriels, préfecture, commune, autorités locales...)**

Mauvaise gouvernance foncière

Des acteurs trop administratifs et/ou non professionnels

**Taux élevé de recours à l'informel**

**Prédominance peu rassurante des acteurs coutumiers et chefs religieux dans la gestion des terres**

**Un organe dédié uniquement à la création des titres de propriété et à la conservation**

**Défaut d'un organe d'orientation et d'encadrement au plan national**

## II. OBJECTIFS VISÉS (CAS DU BÉNIN)

### *Au plan politique publique*

**Meilleure orientation de la  
politique foncière**

**Prise de décisions politiques  
en se fondant sur des  
compétences  
professionnelles avérées  
investies par le pouvoir  
public**

**Responsabilisation  
institutionnelle plus  
cohérente**

**Spécialisation et  
dépolitisation des acteurs en  
charge de la mise en œuvre  
de la politique foncière**

### *Au plan politique de financement*

**Réduction des coûts des  
opérations**

**Gestion plus rigoureuse  
des ressources allouées**

**Transparence et  
optimisation des  
dépenses**

### *Au plan politique sociale*

**Réduction des tracasseries pour  
les usagers en matière  
d'opérations foncières et  
domaniales**

**Réduction des dépenses de  
formalités**

**Prévention et gestion plus  
efficace des conflits fonciers et  
domaniaux**

## II. OBJECTIFS VISÉS (CAS DU BÉNIN)

### *Au plan administratif*

**Elimination des services  
juxtaposés ou superposés**

**Rendement administratif  
plus efficace**

**Meilleure politique  
d'archivage et de  
conservation des données**

**Fiabilité des sources**

### *Au plan technique*

**Concentration des outils  
techniques de gestion  
foncière**

**Digitalisation des données  
et efficacité de la politique  
de leur sécurisation**

**Meilleure protection des  
données à caractère  
personnel**

### *Au plan des affaires*

**Unicité d'interlocuteur  
professionnel pour les  
institutions financières**

**facilité d'accès aux  
informations fiables pour la  
formalisation des  
garanties**

**Assurance et protection  
des intérêts des  
investisseurs**

# III. ATTRIBUTIONS ESSENTIELLES DE L'ANDF

## **Attributions globales**

*Politiques de l'Etat*

**Attributions liées aux finances et à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme dans le secteur de l'immobilier**

*FDF et Autorité de surveillance*

## **Attributions relatives à la politique foncière rurale**

*Préemption et approbation projets de mise en valeur*

## **Attributions techniques**

*Cadastré et TF*

## **Attributions relatives à la politique domaniale**

*Expropriation et domanialité*

# CONCLUSION



**Peut-on réussir une réforme foncière sans la mise en place d'un organe central de gestion du foncier ?**

WORLD BANK  
**LAND**  
CONFERENCE  
— 2024 —

Merci