



Thinking Africa

NOTE DE RECHERCHE

FONCIER EN AFRIQUE : LA NÉCESSITÉ D'UNE NOUVELLE APPROCHE POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE !

par

MINGAR Monodji Fidel

Consultant-écrivain

Diplômé de Paris1 Panthéon-Sorbonne



MINGAR Monodji Fidel est consultant juridique en ressources naturelles, chef de service juridique à Télécom-Tchad et assistant en Droit international public et en Droit constitutionnel à l'Université de N'Djamena et à l'Université de Moundou (Tchad). Il est l'auteur de Les Démons du Darfour et Paroles d'un Témoin du Monde. Diplômé de Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

La question foncière en Afrique préoccupe les États africains et certains partenaires internationaux au développement depuis fort longtemps. Parmi ces partenaires au développement, il y a la Banque mondiale (BM) qui est convaincue que la sécurisation foncière égale garantie d'investissements. Pourtant, en Afrique les réalités sont différentes.

En Afrique, il est établi que la terre est un « *patrimoine commun* »¹ à la communauté. Loin d'être anonyme et interchangeable, elle reste sacrée dans sa relation avec l'homme. En général, l'homme africain considère la terre comme une « *divinité détenant des pouvoirs vitaux qu'il convient de traiter avec précaution* »². Cette relation est entretenue de génération en génération, et serait l'une des causes principales des conflits et de pauvreté du continent.

Cette situation constitue une bombe à retardement du continent et souffre de toutes les critiques et controverses doctrinales. Ces critiques «jugent» que les richesses liées à la terre en Afrique et partant la question foncière, restent sous l'emprise des pratiques et usages communautaires improductives et inégalitaires. De ce fait, nos partenaires au développement mobilisent sans cesse des moyens techniques, financiers, politiques et autres pour influencer la réforme des régimes fonciers africains considérés comme «impropres». Car, de toute conviction, la terre africaine peut bien nourrir et être un vecteur économique pour le développement du continent, à condition qu'elle soit «sécurisée».

Toutefois, la complexité sinon la difficulté de la problématique foncière en Afrique n'est pas à occulter. Dans ce continent, les questions de «gouvernance» et de propriété foncière, et en particulier celles d'accès à la terre, s'inscrivent dans un contexte de rapports hommes-femmes-jeunes, zones urbaines et rurales. Ces rapports cachent des réalités différentes et complexes, et ont des implications profondes sur les droits, devoirs et responsabilités des citoyens, ce qui compromet l'accès à la terre pour des groupes marginalisés ou victimes de discrimination comme les femmes et les jeunes.

Ces critiques adressées sans doute contre l'emprise des droits communautaires sur la terre en Afrique, se traduisent ces dernières années par une forte incitation des États africains à réformer leurs régimes fonciers.

1. L'expression «patrimoine commun» est utilisée dans un sens purement africain que nous assimilons au «bien collectif» de KOUASSIGAN cité dans les pages précédentes. Pour mieux comprendre cf. LE ROY E., Patrimonialité plutôt que propriété, in LE ROY E., KARSENTY A., dir., *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Paris, Karthala, 1996, p. 52.
2. *Ibid.*

Des Directives, Résolutions, Plans et autres instruments internationaux sont proposés aux Africains (Ghana, Malawi, Mozambique, Tanzanie, etc.). Parmi eux, ceux dérivés des institutions onusiennes comme la Banque mondiale (BM) et la FAO sont les plus importants.

Les États africains sont donc tenus de «réformer» leur tenure foncière pour sécuriser les parcelles et pour attirer et garantir les investisseurs étrangers. Un défi qui n'est pas facile à relever pour les Africains, coincés entre un sujet lié intrinsèquement à la vie des communautés et le défi du développement. Mais dans un contexte de morosité économique et politique générale, leur marge de manœuvre semble limitée de nos jours.

Ainsi, intimement liés à leur terre, les Africains sont jaloux et réticents à toute «proposition de divorce»: les recommandations internationales à la «sécurisation» des terres africaines se heurtent régulièrement aux droits coutumiers. Pourtant, ces droits coutumiers ou communautaires «*sont souvent réputés constituer des obstacles au développement tant urbain et rural*»³. Ils n'autorisent pas la propriété privée et font du régime foncier africain un obstacle pour les investissements économiques. C'est le cas en République Démocratique du Congo.

Dans cette condition, les régimes fonciers des États africains (d'une manière générale) nécessitent une réforme en profondeur. De l'observation générale, ces régimes sont une reprise «tropicalisée» des législations coloniales et sont de ce fait décalés, inappropriés aux réalités modernes et aux enjeux fonciers actuels auxquels chacun de ces États fait face. Les États africains devraient promouvoir la propriété privée, gage de sécurité foncière et source d'investissements. Car jusqu'à preuve du contraire, les richesses rattachées à la terre en Afrique sont prisonnières des «*droits de la pratique*»⁴ qu'il soit en ville ou au village.

Aussi, il est plus que jamais important pour les États africains comme le Tchad et la Côte d'Ivoire de corriger les manquements, de combler le vide, et de s'approprier les nouveaux concepts et principes gouvernant le foncier que génère le «monde globalisé». Par exemple, le monopole foncier de l'État doit être discuté avec les collectivités décentralisées. La difficulté de généraliser le titre foncier peut être soldée par le «certificat foncier» (adapté aux réalités du monde

3. ROCHEGUDE A., PLANÇON C., *Décentralisation, acteurs locaux et foncier, Fiches pays*, novembre 2009, Comité technique «Foncier et développement», Imprimerie Chirat, octobre 2010, p. 14.

4. LE ROY E., In Cahier d'anthropologie du droit 2002, *Retour au foncier, LAJP, Paris, Karthala, 2003, p. 9.*

rural). Les droits coutumiers doivent avoir une reconnaissance légale et égale au droit écrit. Si l'objectif de toute réforme foncière est de propulser le développement économique, sa démarche doit être négociée avec toutes les couches sociales concernées (« dialogue foncier »). C'est faire preuve d'esprit démocratique !

Ainsi, la propriété foncière nous apparaît comme une réponse aux enjeux endogènes des États africains (croissance démographique effrayante, pauvreté accrue, conflits communautaires quasi permanents, etc.). Il est important qu'une nouvelle approche de sécurisation foncière soit adoptée pour garantir les investissements économiques (1) et redynamiser l'administration foncière par des exigences démocratiques (2).

1. LA GARANTIE D'INVESTISSEMENTS PAR UNE NOUVELLE APPROCHE DE SÉCURISATION FONCIÈRE

L'Afrique des villes et celle des contrées rurales présentent deux réalités différentes⁵. Les réalités des grands centres urbains (présence des administrations, outils de communication, « valeur des terres, accès à l'habitat, pression du marché, enjeux d'aménagement et de viabilisation des quartiers, place des locataires, notion de copropriété, accès aux services et infrastructures de base », etc.) exigent nécessairement que la sécurité foncière soit garantie par le « titre foncier » (1-1). Par contre, dans le monde rural (caractérisé par l'absence d'État, l'analphabétisme, la misère, etc.) la procédure de sécurisation foncière doit être simplifiée par le « certificat foncier » (1-2). Tous deux font renaître la propriété foncière.

1-1. La sécurité foncière urbaine par le « titre foncier »

Les occupations anarchiques et sauvages dans les villes et mégapoles africaines prennent de l'ampleur de nos jours. Elles sont malheureusement renforcées par le phénomène de l'exode rural de plus en plus grandissant. La situation décrite par les spécialistes est hallucinante : « *Tant en milieu rural qu'en milieu urbain, une part importante de la population occupe, habite, exploite des terrains sans avoir de droits léga-*

lement reconnus sur ces terres ou ne disposant que de statuts précaires. »⁶

En effet, il se dégage de cette observation l'influence du droit coutumier dans les centres urbains et péri-urbains. L'insécurité foncière entretenue par ce droit des pratiques cause de nombreuses pertes économiques et reste source des spéculations. Nous pouvons l'illustrer avec ce compte rendu du Conseil des Ministres du Tchad (du 12 avril 2012) : « *Le Chef de l'État a relevé que plus de 90 % des bâtis du Tchad ne sont pas numérotés et n'ont pas de titres fonciers. Ce qui constitue un manque à gagner important pour le Trésor public.* »⁷

L'ampleur des occupations sauvages favorisées par des règles coutumières en « immigration » dans les villes doit interpeller nos autorités. Car cette occupation anarchique qui se caractérise par « *le règne du non-droit* »⁸ rend difficile la mise sur pied du plan d'urbanisation des villes africaines.

Les conséquences qui découlent de cette situation sont sévères. L'administration, ne voulant pas laisser le désordre s'installer organise souvent des opérations de déguerpissement. Sans oublier que ces opérations englobent des sommes considérables : il en va ainsi pour l'indemnisation des occupants illégaux (dans le cas du Tchad). Pourtant, au lieu de mobiliser les bulldozers et de l'argent des contribuables pour arriver au bout de ces squatters, les États africains devraient prévenir ce phénomène en conditionnant l'accès aux terrains urbains par le titre foncier. Car, celui-ci garantit la propriété foncière d'une manière absolue (au sens de l'article 544 du code napoléonien). C'est une nécessité !

L'État doit admettre que la sécurité foncière n'est plausible que par le titre foncier. Avec le titre foncier il établit une relation directe entre lui (via son appareil politico-administratif) et l'individu ou l'occupant⁹. Cette prise de conscience du capital que représente le patrimoine foncier (urbain)

5. COMITÉ TECHNIQUE « FONCIER ET DÉVELOPPEMENT », 2015, La formalisation des droits sur la terre dans les pays du Sud : dépasser les controverses et alimenter les stratégies, Paris, Ministère des Affaires étrangères et du Développement international (Maedi), Agence française de développement (AFD), p. 21.

6. COMITÉ TECHNIQUE « FONCIER ET DÉVELOPPEMENT », 2015, La formalisation des droits sur la terre dans les pays du Sud : dépasser les controverses et alimenter les stratégies, *op.cit.*, p. 19.

7. Agence tchadienne de presse et d'édition (ATPE), Tchad, *Compte rendu du Conseil ordinaire des ministres*, N'Djamena, 12 avril 2012, cf http://www.infotchad.com/details.asp?item_id=3027& (consulté le 24 janvier 2015).

8. ROCHEGUDE A., in VERDIER R., ROCHEGUDE A., VERDIER R., ROCHEGUDE A., *Systèmes fonciers à la ville et au village*, *op.cit.* p. 60.

9. LAVIGNE- DELVILLE Philippe (dir.), *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*; Paris, Karthala/ Coopération française, 1998, p. 80.

sécurisé et viabilisé est important et porteur pour les États africains. L'importance du titre foncier se justifie aussi du fait qu'il permet aux États africains (en quête de l'aide internationale) d'encaisser des impôts fonciers (taxes d'habitation, droits d'enregistrements, frais de conservation foncières, etc.) et de s'autofinancer.

Cette nécessité ne doit pas seulement s'arrêter à l'État. Il est souhaitable que les populations urbaines des villes africaines la conçoivent aussi. En effet, la terre une fois titrisée, permet une garantie hypothécaire pour des prêteurs potentiels qui peuvent de cette manière éliminer les éventuels risques (non-remboursement). D'ailleurs, au niveau sous-régional africain, les États appartenant à l'OHADA sont déjà soumis, d'une manière ou d'une autre, à ce principe de sécurité foncière par le titre de propriété. Puisque l'idéal du titre foncier est consacré à l'article 119 de son Acte Uniforme portant organisation de sûreté.¹⁰

Malheureusement, pour l'instant, l'intérêt du titre foncier en ville n'est pas encore perçu au-delà des frontières des ignorances, des résistances et du laxisme respectivement des individus et de l'État. Ainsi, sans tenir un même discours que celui du «*gourou*»¹¹ de la Banque mondiale De SOTO H., il est évident que la garantie hypothécaire portée par le titre foncier peut permettre à des citoyens qui bénéficient de la proximité avec les institutions bancaires d'avoir de crédit.

1-2. La sécurité foncière rurale par le «certificat foncier»

En Afrique, l'État est de plus en plus absent dans les contrées rurales. La population a tendance à se gérer elle-même par le biais des Chefs traditionnels et coutumiers. Dans cette situation de quasi-absence de l'administration publique, il est absurde de parler de titre foncier. Encore que le taux de l'analphabétisme

10. L'OHADA est l'Organisation pour l'Harmonisation du Droit des Affaires en Afrique. Elle a été créée le 17 octobre 1993 à Port-Louis (Cap-Vert) et compte 18 États actuellement. Son traité a été modifié le 17 octobre 2008 à Québec. L'article 119 (1) de l'Acte Uniforme dont il est question dispose que : «seuls les immeubles immatriculés peuvent faire l'objet d'une hypothèque, sous réserve des textes particuliers autorisant l'inscription provisoire d'un droit réel au cours de la procédure d'immatriculation, à charge d'en opérer l'inscription définitive après l'établissement d'un titre foncier».

11. LE ROY E., *La terre de l'autre, une anthropologie des régimes d'appropriation foncière*, Paris, LGDJ, 2011, p. 313.

dans les milieux ruraux est critique et ne favorise pas toute cette procédure de titrisation.

Pour être plus juste, la procédure d'immatriculation permettant l'obtention du titre foncier étant longue, complexe et coûteuse, elle apparaît comme un véritable obstacle à l'acquisition du titre foncier par les paysans. Dans cette condition, le titre foncier devient naturellement inaccessible pour la majorité des exploitants ruraux. L'ineffectivité du titre foncier étant plus frappant que son inefficacité, il est préférable d'adopter un autre instrument permettant de sécuriser les parcelles rurales.

En plus de l'absence de l'administration et particulièrement celle relative au foncier, les terres rurales sont sources d'énormes tensions de nos jours. Les droits fonciers coutumiers s'affirment de moins en moins aptes à réguler ces tensions nouvelles dans des zones rurales où ils pouvaient le faire auparavant. Aujourd'hui, la démographie, l'exode des chômeurs vers les villages et la monétarisation des terres renforcent les risques de fissures sociales partout en Afrique. Dans certains États, les conflits fonciers dans les zones rurales sont en nombre croissant et fragilisent toutes les activités socioéconomiques.

De ce fait, il importe pour les États africains d'adopter le «certificat foncier» qui reste (pour l'instant) un meilleur instrument foncier de proximité. Le Certificat foncier est un outil adapté aux réalités locales, avec une procédure simplifiée et assurant la sécurité des parcelles. À l'instar des autres États africains, Madagascar propose le «Certificat foncier» comme solution aux problèmes fonciers locaux.

L'expérience malgache mérite d'être exportée (vu les résultats de ces premières années de mise en œuvre). Certes, d'autres systèmes sont en expérience en Afrique mais tout dépend du contexte et du choix politique de chaque État. Il est ici question de retracer le succès fut-il relatif mais certain d'un modèle. Un pays comme la Côte d'Ivoire expérimente aussi un modèle semblable appelé Plans fonciers ruraux (PFR) depuis les années 1990¹².

En effet, selon l'exposé des motifs de la loi malgache fixant les principes régissant les statuts des terres (Loi n° 2005-019, du 17 octobre 2005), l'État se propose de : «répondre aux attentes de sécurisation

12. Pour plus de compréhension, GASTALDI J., Les plans fonciers ruraux en Côte d'Ivoire, au Bénin et en Guinée, in DELVILLE P.L., *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?, réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, op.cit., pp. 461-471.

foncière, en proposant, outre la propriété foncière, un instrument plus simple correspondant aux besoins d'une partie des usagers». Très pragmatique, l'État malgache a fini par consacrer le certificat foncier à côté du titre foncier. Cette dualité n'est pas conflictuelle puisque les deux instruments n'ont pas le même champ de compétence et la même portée.

Le certificat foncier, comme instrument alternatif au titre foncier, est géré par une administration de proximité (au niveau communal). Un service local est créé pour mener des procédures de reconnaissances des terrains avec la collaboration des autorités administratives, traditionnelles locales et des usagers intéressés. Une fois la situation juridique foncière locale établie, le certificat sera émis par la collectivité décentralisée (Commune). Il faut aussi préciser qu'ici, le terrain n'est pas borné mais délimité contradictoirement et reporté sur le plan local d'occupation foncière (PLOF). Le PLOF est une sorte de cadastre communal.¹³

Le Certificat foncier malgache est un acte de reconnaissance de la propriété non titrée. Pour le Professeur ROCHEGUDE, l'un des spécialistes de la question foncière malgache, ce certificat «constitue un véritable titre de propriété qui permet à son détenteur de mettre en œuvre tous les actes relatifs à un bien permis par la loi; la différence principale avec le titre foncier réside dans le caractère moins absolu de la valeur juridique des inscriptions; celles-ci sont opposables aux tiers comme à l'administration, jusqu'à preuve contraire devant la juridiction compétente.»¹⁴

Consistant à sécuriser les droits coutumiers revendiqués comme légitimes localement par les paysans, le certificat foncier est consacré par l'article 13 de la Loi n° 2006-031 du 24 novembre 2006 (fixant le régime juridique de la propriété foncière non titrée). Son article 14 dispose effectivement que «les droits de propriété reconnus par le certificat sont opposables aux tiers jusqu'à preuve du contraire.» La délivrance du certificat foncier est soumise à des redevances et autres. Ce qui va contribuer aux finances des collecti-

13. ROCHEGUDE A., *La nouvelle politique foncière de Madagascar; l'invention de la «propriété gasy»*, Université de Paris1, LAJD, 2010, p. 99 (les premiers résultats obtenus de ce nouveau système de propriété malgache, sont présentés dans la page 100 de ce document. D'une vue générale, ils sont satisfaisants même s'il y a quelques manquements. Un des résultats est séduisant : «Une augmentation sensible des parcelles sécurisées : moins de 500 000 parcelles ont été immatriculées et titrées depuis 1896 (PNF, 2010) alors que de 2006 à 2009, 107 000 demandes de CF ont été déposées et 45 000 déjà émises (PNF, 2010).» www.europarl.europa.eu

14. *Ibid.*

vités locales. Aussi, la loi a prévu que les droits procurés par le certificat peuvent être hypothéqués au même titre que ceux résultant généralement de la propriété «classique»¹⁵ comme le titre foncier. Une des raisons de plus de démocratiser l'administration foncière dans nos pays africains.

2. LES EXIGENCES DÉMOCRATIQUES

Les exigences de la démocratie libérale sont entre autres l'État de droit et la décentralisation du pouvoir. Ces deux exigences permettent d'éviter tout abus et de donner la possibilité à tous de pouvoir gérer dans les centres urbains comme ruraux. L'importance de l'État de droit pour les États africains sera dégagée dans un premier temps (2-1), avant de s'appesantir sur celle de la «décentralisation foncière» (2-2). Deux exigences qui permettent à tout citoyen de jouir de sa propriété foncière. Elles restent aussi sources d'un réel développement socio-économique du continent.

2-1. L'importance de l'État de droit

L'importance de l'État de droit dans la réussite de toute politique de réforme foncière est essentielle. La «nouvelle politique» de réforme pour les États africains doit refléter le caractère juste, digne d'un État démocratique et moderne. C'est la seule différence majeure qui puisse être dégagée avec les premiers régimes fonciers issus des «gouvernements autoritaires» des indépendances.

En effet, l'État de droit est l'une des valeurs de la démocratie érigée de nos jours en principe de fonctionnement des États dits démocratiques et modernes. Il a un contenu large mais semble être bien précis même s'il reste toujours galvauder et fortement politiser de nos jours. De toute évidence, c'est dans un État de droit que la promotion et les protections des Droits de l'Homme sont assurées. C'est encore ici qu'il est admis la soumission des institutions républicaines au droit et le contrôle de leurs actions et décisions par un mécanisme juridictionnel indépendant. Cela permet donc la protection des individus contre l'arbitraire de l'État, ainsi que la consultation et la participation à toutes les initiatives décisionnelles

15. ROCHEGUDE A., «La terre, objet et condition des investissements agricoles», quels droits fonciers pour l'Afrique?, *Afrique contemporaine*, 2011, n° 235, pp. 85-96 cf.

qui engagent leurs «vies» ou leurs ressources foncières.

La conséquence de l'État de droit est positive dans tout son sens pour la mise en œuvre de toutes des recommandations foncières internationales ou panafricaines. Les peuples africains¹⁶ doivent être consultés et associés au processus de réforme des régimes fonciers. Ils sont bien expérimentés pour qu'ils soient impliqués dans les structures de gestion foncière. Et surtout, leurs convictions, pratiques, et usages fonciers doivent être respectés et pris en compte dans la législation foncière étatique. C'est la marque d'un vrai État de droit.

L'égalité de droit foncier entre l'homme et la femme, la justice à tous les marginalisés du foncier ainsi que la prise en compte des droits coutumiers que propose la *Déclaration foncière*¹⁷ de l'Union africaine ne peuvent aboutir que, si les États africains deviennent des véritables États de droit. Pour l'instant, les rapports des ONG et institutions onusiennes placent un bon nombre des États africains dans la classe «des mauvais élèves de la démocratie». Ce qui est à court et à long terme un obstacle réel à l'effectivité et à l'efficacité de cette Déclaration foncière de l'UA.

L'UA a consacré la promotion des institutions et principes démocratiques dans ses objectifs¹⁸. Elle a ensuite consacré comme principe de son fonctionnement (dans son Acte Constitutif) l'État de droit : «*Respect des principes démocratiques, des droits de l'homme, de l'État de droit et de la bonne gouvernance*» (art. 4 (m)). La plupart des États africains comme le Tchad et la Côte d'Ivoire l'ont également consacré dans leur constitution respective. Mais la consécration textuelle est une chose, son applicabilité en est une autre. Car souvent ces textes sont consacrés par les États africains sans grande conviction et volonté politique de leur mise en œuvre. Leur consécration permet à ces États d'être admis dans le concert

16. Il importe de retenir de ce que nous entendons par peuple (africain). Nous citerons CICERON : «*Par peuple il faut entendre, non un assemblage d'hommes groupés en troupeau d'une manière quelconque, mais un groupe nombreux d'hommes associés les uns aux autres par leur adhésion à une certaine communauté d'intérêt.*» in CICERON, *De la République, Des lois*, Paris, GF, 1965, pp. 27-28 cité par TASSOU T., «*La chose publique*» dans les États africains : sens et contre sens, *Revue juridique et politique Indépendance et coopération*, vol. 55, n°1-3, pp. 301- 312

17. *Union africaine, Déclaration sur les problèmes et enjeux fonciers en Afrique*, (Assembly/AU/Decl.1(XIII) Rev.1); Syrte, 2009, 4p.

18. Article 3 (g) de l'Acte constitutif dispose que l'un des objectifs de l'UA est de : «*promouvoir les principes et les institutions démocratiques, la participation populaire et la bonne gouvernance*».

des nations et de bénéficier des aides financières internationales.

À dire vrai, le besoin de l'État de droit par les peuples africains n'est un grand bien que dans la mesure où il reste attaché à leurs droits coutumiers. Ces droits coutumiers, selon GONIDEC ont un caractère inégalitaire¹⁹ et seraient donc normalement contraires à certaines valeurs de l'État de droit. Mais il semble que les revendications quotidiennes, les contestations et manifestations contre les abus des autorités publiques et les révolutions maghrébines (2011) et le soulèvement populaire renversant le régime Compaoré au Burkina-Faso (2014), sont bien l'expression de la soif d'un État de droit. L'État de droit est vraisemblablement un remède aux inégalités et une réponse à l'illégalité des droits fonciers coutumiers. Lequel État est appelé à se décentraliser pour que les normes foncières soient effectives et efficaces.

2-2. L'importance de la «décentralisation foncière»

La politique de la décentralisation est généralisée en Afrique, mais avance à un rythme différent d'un État à un autre²⁰. Consacrée par la norme suprême dans la plupart des États africains, la décentralisation reste un produit d'importation même si elle est affirmée par les gouvernements africains comme le résultat de leur propre choix politique.

La décentralisation est définie succinctement comme «*un mode d'organisation de l'État consistant à identifier juridiquement des collectivités locales comme personnes morales autonomes, susceptibles d'exercer des compétences, notamment locales (...), et la délimitation du territoire d'exercice de ces compétences.*»²¹ Ainsi, les caractéristiques qui découlent de cette définition sont simples mais attestent bien sa complexité : communauté d'intérêt, transfert de compétence, autonomie financière, personnalité morale, autorités élues et territoire délimité. Dans cette condition, la décentralisation se révèle comme un mode favorisant l'émergence «d'un État dans un État» : Elle «rame» vraisemblablement contre les intérêts des autorités étatiques habituées à un centralisme autoritaire.

19. GONIDEC P-F, *Les Droits africains, évolution et sources*, Paris, LGDJ, 1976, p. 11.

20. TOUBLANC A., *Cours de Droit et pratiques de la décentralisation en Afrique : élément du cours*. Master de droit comparé, spécialité recherche Droits africains. Année académique 2013- 2014.

21. ROCHEGUDE A., *Décentralisation : entre dynamiques locales et mondialisations*, op.cit., p 47.

La mise en œuvre de la décentralisation est complexe et fait sourciller les autorités publiques surtout qu'elle se confond encore à la déconcentration. Mais le plus inquiétant reste dans son organisation. Car, si la décentralisation est mal organisée elle devient un facteur de trouble sociopolitique, de l'inertie de l'État, et de sa décroissance économique (Mali). Par contre, une décentralisation réussie est une sécurité foncière acquise et un développement socio-économique certain (Kenya).

Il faut reconnaître que : « *l'essentiel des pouvoirs locaux qui, en zone urbaine comme en zone rurale, sont relatifs à la gestion de la terre, ne sont pas décentralisés ; ils demeurent très largement le monopole de l'État et des administrations spécialisées (Domaines, Cadastres, Conservation foncière...), même si quelques exceptions peuvent être identifiées.* »²² Ce qui revient à dire que l'autoritarisme colonial légué aux États africains continue à survivre, bien que les temps ont changé. Il a sans doute contribué à cette crise de légitimité de l'État en Afrique.

Par ce transfert de pouvoir, la possibilité est accordée aux collectivités locales de gérer leurs fonciers. Une gestion qui doit être faite dans la lettre et l'esprit des pratiques et usages communautaires locaux. C'est cette gestion qui doit permettre à la collectivité locale concernée d'assurer le contrôle du marché foncier. C'est en cela, que toute politique de décentralisation foncière en Afrique trouve sa justification. Puisqu'elle permet effectivement aux collectivités locales d'assurer la pérennité de leurs ressources foncières et patrimoniales. Mais aussi et surtout la protection de l'agriculture familiale et partant la régulation des investissements étrangers dans le foncier agricole, forestier, local.

Avec une législation adaptée aux collectivités locales, la décentralisation foncière serait d'une grande proximité avec les communautés concernées et serait perçue comme une perspective prometteuse pour renforcer la sécurité de la tenure foncière et prévenir les conflits liés à la terre en milieu rural. Notamment, les conflits éleveurs-agriculteurs (Tchad, Niger, etc.) où autochtones- allogènes (Côte d'Ivoire, Guinée Conakry, etc.). Malheureusement, la question de la terre et donc du foncier, dimension incontournable de la vie sociopolitique en Afrique, n'est pas vraiment prise en compte dans les dispositifs institutionnels relatifs à la décentralisation, sauf dans quelques pays.

22. ROCHEGUDE A., « De la pyramide au réseau ? De la nécessité du politique dans la production du droit », in *Le droit en perspective interculturelle, Revue interculturelle d'Étude juridiques*, numéro spécial, 1002-49, Facultés universitaires Saint-Louis, Bruxelles, 2002, pp. 117-136.

Ainsi, il faut admettre alors qu'en Afrique « *la décentralisation comme formule légitimée de redistribution des formes de pouvoir et d'identification des acteurs* »²³ n'est pas acquise. D'autant plus que la plupart des États ont une législation qui assure le monopole de l'État sur le sol, le sous-sol et tout l'écosystème national. En plus, les enjeux économiques du foncier rendent encore difficile une telle politique. Et pourtant, aucun développement, pas plus qu'un développement durable, ne peut se faire sans l'affirmation de ce mode d'administration de l'État.

Malheureusement, les États africains sont caractérisés par le centralisme et l'idéologie de monopole traduits par « domaine éminent » substitué sémantiquement en domaine national, domaine de l'État, etc. Ces États « résistent » à toute réforme en profondeur pour corriger ces normes qui entravent véritablement la gestion locale et rationnelle de la terre. Et cela en dépit de la pertinence du succès de la décentralisation foncière.

Enfin, « *s'il s'avère nécessaire d'élaborer une nouvelle législation foncière, il faudra essayer d'inverser le processus d'élaboration : ne plus se contenter d'imiter le droit occidental, mais aller à la recherche de solutions originales, plus près des pratiques locales, tout en utilisant certains apports positifs du droit occidental* »²⁴. En cela, la décentralisation foncière garde son importance.

23. KARSENTY A., « La redistribution des pouvoirs par la décentralisation », in LE ROY E., KARSENTY A., dir., *op.cit.* p. 250.

24. HESSELING G., « Réformes et pratiques foncières à l'ombre du droit : quelques réflexions », in MATHIEU P., LAURENT P.-J., dir., *Démocratie, enjeux fonciers et pratiques locales en Afrique*, *op.cit.* p. 224.