



POUR UNE MEILLEURE GOUVERNANCE FONCIÈRE EN GUINÉE

OCT.
2022

RAPPORT D'ETUDE

Analyse critique des Forces, Faiblesses, Opportunités et Tendances (SWOT) du cadre juridique et institutionnel de la gouvernance foncière en Guinée, ainsi que sa cohabitation avec le droit coutumier lié au foncier et à l'accès des femmes aux ressources productives.

Etude réalisée dans le cadre Projet conjoint d'appui à la prévention des conflits intercommunautaires en Guinée forestière par une économie mutualisée et l'amélioration de la gouvernance foncière mis en œuvre par le Programme Alimentaire Mondial (PAM), l'Organisation des Nations Unies pour l'Agriculture (FAO) et le Haut-Commissariat des Nations Unies aux Droits de l'Homme (ONU Droits de l'Homme) sur financement du Fond des Nations Unies pour la Consolidation de la Paix (PBF).

LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

FAO	Food And Agriculture Organization of the United Nations
BAD	Banque africaine de développement
CADHP	Charte africaine des droits de l'homme et des peuples
CEDAW	Convention des Nations Unies sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes
CEDEAO	Communautés Economiques des Etats de l'Afrique de l'Ouest
CESCR	Convention des Nations Unies sur les droits économiques, sociaux et culturels
CILSS	Comité permanent interinstitutionnel pour la lutte contre la sécheresse au Sahel
CNUCD	Convention des Nations Unies sur la lutte contre la désertification
CSA	Comité de la Sécurité Alimentaire Mondiale
DNATU	Direction Nationale de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme
DOCAD	Direction Nationale des Domaines et Cadastre
DPFMR	Déclaration de politique foncière en milieu rural
F&G	Cadre et Lignes Directrices sur la Politique Foncière en Afrique
FFOM	Forces, Faiblesses, Opportunités et Tendances
ONU Droits de l'Homme	Haut-Commissariat des Nations Unies des Droits de l'Homme
IPF	Initiative de Politique Foncière
MAE	Ministère de l'Agriculture et de l'Elevage
MUHAT	Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire
NDS	Neutralité de la Dégradation des Sols
ODD	Objectifs de développement durable
ONU	Organisation des Nations Unies
OSC	Organisation de la Société Civile
PAM	Programme Alimentaire Mondiale
PBF	Fonds des Nations Unies pour la Consolidation de la Paix
PDDAA	Programme Détaillé de Développement de l'Agriculture Africaine
RGPH	Recensement Général de la Population et de l'Habitat
ROM	Rapport d'Orientation Méthodologique
SNAT	Schéma National d'Aménagement du Territoire
UA	Union Africaine
UEMOA	Union Economiques et Monétaire Ouest Africain
UNDRIP / DNUDPA	Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones
UNECA	Union africaine, la Commission économique des Nations Unies pour l'Afrique
VGGT	Directives volontaires sur la gouvernance responsable de la gestion foncière, des pêches et des forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale

TABLE DES MATIERES

LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS	2
TABLE DES MATIERES	3
LISTE DES TABLEAUX	4
LISTE DES FIGURES	4
INTRODUCTION GÉNÉRALE	5
I. CONTEXTE ET JUSTIFICATION	6
II. LES OBJECTIFS DE L'ETUDE	8
III. LES RESULTATS DE L'ETUDE	8
IV. L'APPROCHE METHODOLOGIQUE	9
V. DIFFICULTES RENCONTRES	9
VI. TERMINOLOGIE	9
VII. LA PRESENTATION DE LA ZONE D'ETUDE	11
PRESENTATION DES RESULTATS DE LA MISSION	18
CHAPITRE I : GOUVERNANCE FONCIERE	18
I. CADRE STRATÉGIQUE NATIONAL ET INTERNATIONAL DE LA GOUVERNANCE FONCIÈRE	18
II. LES ACTEURS DE LA GOUVERNANCE FONCIÈRE	38
III. CADRE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE	45
CHAPITRE II : LES RESSOURCES NATURELLES ET SECURISATION FONCIERE	60
I. LES BESOINS DE TERRES POUR DES UTILISATIONS AUTRES QU'AGRICOLES	60
II. LES BESOINS FONCIERS POUR L'INDUSTRIE	61
III. BESOINS FONCIERS POUR L'EXTRACTION MINIÈRE	61
IV. LES BESOINS FONCIERS POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉNERGÉTIQUE	61
V. LES BESOINS FONCIERS DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE	61
VI. LES BESOINS FONCIERS POUR LE TOURISME	62
VII. ANALYSE DE LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE EN GUINÉE	62
CHAPITRE III : CAUSES ET DYNAMIQUES DE CONFLITS EN GUINEE	66
I. ANALYSE DES PRATIQUES FONCIÈRES EN GUINÉE	66
II. LES CONFLITS ET MÉCANISMES DE RÉOLUTION	69
CHAPITRE IV: LES RECOMMANDATIONS DES ACTEURS RENCONTRES	75
I. LES FORCES DU CADRE DE GOUVERNANCE FONCIÈRE	75
II. LES FAIBLESSES, CONTRAINTES, GOULOTS D'ÉTRANGLEMENTS	75
III. LES DÉFIS À RELEVER	76
IV. LES RECOMMANDATIONS	76
CONCLUSION	81
REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES	82
ANNEXES	84
1. Tableau synoptique des processus de réformes foncière dans les pays de la CEDEAO	87

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 : INSTRUMENTS INTERNATIONAUX RELATIFS À LA GOUVERNANCE FONCIÈRE	18
TTT	25

LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 : VUE AÉRIENNE SUR LA ZONE DE CONAKRY	12
FIGURE 2 : VUE AÉRIENNE SUR LA ZONE DE N'ZÉRÉKORÉ	13
FIGURE 3 : VUE AÉRIENNE SUR LA ZONE DE YOMOU	13
FIGURE 4 : VUE AÉRIENNE SUR LA ZONE DE LOLA	14
FIGURE 5 : VUE AÉRIENNE SUR LA ZONE DE BEYLA	15
FIGURE 6 : VUE AÉRIENNE SUR LA ZONE DE SIGUIRI	15
FIGURE 7 : VUE AÉRIENNE SUR LA ZONE DE LABÉ	16
FIGURE 8 : VUE AÉRIENNE SUR LA ZONE DE BOKE	17
FIGURE 9 : PROCÉDURE D'EXPROPRIATION EN GUINÉE	53
FIGURE 10 : MÉCANISME D'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION	65

Remerciements

Les agences d'exécution du projet dans le cadre duquel la présente étude a été conduite remercient infiniment toutes les autorités et les personnes rencontrées pour la qualité, l'esprit d'ouverture et la franchise de leurs contributions. Elles remercient tout particulièrement Ayiwouondinine Kouotou Jean Honoré qui a conduit cette étude dont le rapport a fait l'objet d'une validation par les parties prenantes issues des départements ministériels, de la société civile et des agences des Nations Unies.

Les propos, analyses et conclusions contenus dans ce rapport ne reflètent pas nécessairement la position des Nations Unies.

INTRODUCTION GENERALE

Le présent «*Rapport complet incluant les recommandations pour une meilleure compréhension du cadre juridique et institutionnel de la gouvernance foncière ainsi que les défis*» constitue le second livrable de la chaîne des trois (3) études commandées par le Haut-Commissariat des Nations Unies des Droits de l'Homme dans le cadre de la mise en œuvre d'activité du «*Projet conjoint (PAM - ONU Droits de l'Homme - FAO) d'appui à la prévention des conflits intercommunautaires en Guinée forestière par une économie mutualisée et l'amélioration de la gouvernance foncière*» et financé par le par le Fond des Nations Unies pour la Consolidation de la Paix.

En effet, l'accès à la terre et aux différentes ressources naturelles constitue un élément indispensable pour un développement social et économique, et un gage pour le maintien de la paix. La terre est de ce fait un facteur de première importance pour la subsistance et pour le raffermissement des rapports sociaux en milieu urbain comme rural. Dans un contexte marqué par une démographie galopante, l'enjeu que constitue la terre en Guinée est perceptible à travers les innombrables demandes de terre pour les investissements dans l'agriculture (principaux secteurs d'activités pour les catégories vulnérables, notamment les femmes et les jeunes), secteur vital pour la réalisation de la sécurité alimentaire.

Au regard donc des différents enjeux, Il est question à travers cette étude de réaliser une «*Analyse critique des Forces, Faiblesses, Opportunités et Tendances (SWOT) du cadre juridique et institutionnel de la gouvernance foncière en Guinée, ainsi que sa cohabitation avec le droit coutumier lié au foncier et à l'accès des femmes aux ressources productives*». Elle a essentiellement pour objet de réduire les conflits intercommunautaires en Guinée forestière qui résultent de frustrations structurelles alimentées par l'inégalité d'accès aux moyens de subsistance et les sentiments de marginalisation qui y sont associés, ainsi que la mauvaise gouvernance foncière.

Il a été demandé au consultant, entre autres de :

- D'identifier les faiblesses et insuffisances du cadre juridique et institutionnel de la gouvernance foncière en Guinée, ainsi que sa cohabitation avec le droit coutumier lié au foncier et à l'accès des femmes aux ressources productives ;

- De formuler des recommandations en vue l'amélioration du cadre légal et institutionnel de la gouvernance foncière susceptible de conduire à l'adoption d'une politique nationale foncière consensuelle ;
- De donner une compréhension plus claire des mécanismes de gouvernance foncière prévus par le droit positif guinéen et le droit coutumier dans la zone cible, ainsi que la capitalisation des acquis en matière de résolution des conflits fonciers pour la consolidation de la paix.

Le présent document qui constitue le rapport complet incluant les recommandations pour une meilleure compréhension du cadre juridique et institutionnel de la gouvernance foncière ainsi que les défis est structuré autour de quatre (04) parties : la première partie porte l'analyse du cadre de gouvernance foncière, la seconde partie les ressources naturelles et sécurisation foncières, la troisième partie sur les causes et dynamiques des conflits en Guinée Forestière et puis la dernière sur les recommandations des acteurs rencontrés.

Avant sa finalisation, ce document a fait l'objet d'une analyse critique de la part des 30 responsables ou agents chargés des politiques du secteur privé ou public de la Guinée, lors d'un atelier de deux journées qui s'est tenu à l'hôtel MARCICA de Kindia, les 21 et 22 Septembre 2022. Ont pris part à cet atelier, des représentants au niveau central et déconcentrés (N'Zérékoré, Lola, Beyla, Boké, Labé, Kindia) de plusieurs services de quatre ministères de Guinée, à savoir le Ministère des Mines et de la Géologie, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Ministère de l'Administration du Territoire et de la Décentralisation, Ministère de la Promotion féminine, de l'Enfance et des Personnes vulnérables et le Ministère du Développement Durable et de l'Environnement.

Le système des nations unies (PAM/FAO), et un certain nombre d'organisations non gouvernementales (ONG), d'organisation de la société civile, de représentants de la notabilité (à Kindia), de Leaders religieux (Chrétien et Musulman) et de groupements bénéficiaires du projet, étaient également représentés à l'atelier. Le présent document reflète l'opinion générale des participants à cet atelier.

I. CONTEXTE ET JUSTIFICATION

La République de Guinée est située au Sud-ouest de l'Afrique Occidentale avec une population estimée à 10.523.261 habitants selon le RPPH (2014) et installée sur une superficie de 245 857 km². Avec un taux de croissance annuel de 2,8%, la population de la Guinée en 2022 avoisinerait 13 millions d'habitants soit une densité de 52,87 habitants/km².

La Guinée reste encore un pays relativement peu urbanisé: 34,8 % seulement de la population, partagés entre Conakry (1,8 millions d'habitants), et une dizaine de villes secondaires dont la population est comprise entre 20 et 100 000 habitants.

Elle est bordée par six pays : Guinée Bissau à l'Ouest, le Sénégal et le Mali au Nord, la Côte d'Ivoire à l'Est, le Libéria et la Sierra Léone au Sud. C'est un pays côtier avec 300 km de littoral maritime sur l'atlantique.

La Guinée dispose de richesses hydrographiques importantes, d'un riche potentiel minier (Deux tiers des réserves mondiales de bauxite soit 75% des réserves mondiales, or, diamant, fer de riche qualité, manganèse, zinc, cobalt, nickel, uranium) encore sous exploité. La géographie de la Guinée lui confère un potentiel de ressources naturelles riche et varié qui reste sous-exploité. Favorisée par un climat dont la pluviosité annuelle dépasse partout 1200 mm et peut atteindre 4 500 à 5 000 mm en bordure de l'océan, elle connaît néanmoins une saison sèche unique d'une durée variant de 2-3 mois au Sud à 8-9 mois au Nord. L'interception des vents de mousson par les reliefs de l'arc montagneux qui s'étend du massif du Fouta Djallon au Nord, aux Monts Nimba au Sud-Est, fait de la Guinée le point d'origine de la plupart des fleuves ouest-africains dont en particulier le Niger, le Sénégal et la Gambie, et justifie son appellation bien connue de château d'eau de l'Afrique de l'Ouest.

L'économie nationale, tiraillée entre développement économique et préservation environnementale, est essentiellement portée par les secteurs agricole (qui emploie 80% de la population) et minier (bauxite, diamant, or, fer).

La Guinée comprend huit (8) régions administratives et quatre (4) régions naturelles, auxquelles correspondent quatre types de relief, de climat, de faune, de flore, de traditions historiques et culturelles distinctes :

- **La Basse Guinée** : au Sud-Ouest, le Basse Guinée (dite aussi la Guinée Maritime) est

une zone d'intenses activités agricoles (le potentiel des terres agricoles est de 1,3 million d'hectares, dont 0,38 million de cultivés chaque année). Elle est arrosée par des précipitations notables, pouvant atteindre 5 000 millimètres de pluie par an. Cette région regorge aussi des potentialités minières (bauxite, fer, calcaire, etc.) et halieutiques. Elle couvre 15% de la surface du pays soit 36 200 km² avec une population de 4 254 434 habitants. Elle comprend une zone côtière marécageuse. Sa végétation est constituée de mangroves, palmiers et cocotiers.

- **La Moyenne Guinée** : au centre la Moyenne Guinée ou Fouta-Djalon, est une région montagneuse dont les monts Loura (1538 m) et Tinka (1425 m), constituent les points culminants. Son climat en fait une zone d'élevage par excellence. Elle couvre 63 600 km² soit 26% de la superficie du Pays avec une population de 2 188 232 habitants. Le potentiel en terres cultivables est de 800 000 ha, dont plus de 450 000 ha sont cultivés chaque année (80 000 ha en tapades). Les tapades et les fonds de vallée présentent des possibilités réelles d'agriculture de rente et d'intensification. Le climat y est doux et de nombreux cours d'eau y prennent leur source (fleuves Sénégal et Gambie).
- **La Haute Guinée** : au Nord-Est, la Haute Guinée est une région de plateaux et de savanes faiblement arrosée et propice à l'élevage. Ses plaines alluvionnaires en font une zone à fort potentiel agricole. Son sous-sol est riche en or et diamant, et la pêche continentale y est très pratiquée. Elle couvre 96 700 km² avec une population de 2 800 628 habitants en 2016, ce qui représente 39% du territoire national. La région est arrosée par le fleuve Niger et ses nombreux affluents. Avec son climat sec, elle présente une végétation de savane typique. Le potentiel en terres cultivables est de plus de 2,7 millions d'ha (100.000 ha de plaines alluviales), dont 400.000 ha cultivées chaque année.
- **La Guinée Forestière** : au Sud-Est, la Guinée Forestière est une région à fort potentiel minier, avec les monts Nimba (1 752 m) et Simandou (1 600 m), deux gisements de fer de classe mondiale. Composée d'un ensemble de massif montagneux, sa végétation est dominée par les forêts primaires. Les pluies réparties tout au long de l'année, favorisent l'agriculture, la

sylviculture et à la pisciculture. Son potentiel en terres cultivables est de 1,4 million d'ha, dont plus de 400.000 ha cultivés chaque année. Elle couvre 49 500 km² ce qui correspond à 20% de la superficie de la Guinée avec une population de 1 989 740 habitants en 2016.

On peut aisément constater que la Guinée dispose d'importantes ressources naturelles et en l'occurrence la terre dont l'accès et la bonne gestion peuvent être considérée comme est des gages pour un développement social et économique, mais aussi la sécurisation des investissements. La terre devient de ce fait un facteur de première importance pour la subsistance et pour le raffermissement des rapports sociaux en général et en milieu rural en particulier.

Le droit d'accès à la terre et à la propriété foncière aussi bien pour les femmes que pour les hommes, procure une sécurité de production qui permet un choix sur le mode de la production et procure une certaine autonomie d'existence. Malgré ce potentiel riche et varié, la Guinée a été marqué dans les dernières décennies par de nombreuses crises politiques et sociales, des conflits liés à la gestion des ressources naturelles et l'accès aux services sociaux de base, des violences intercommunautaires à base ethniques et politiques, ren-forcées par une fragilité de l'état de droit, de la justice et des déficits de gouvernance.

Certaines régions sont en particulier plus touchées par un climat d'instabilité, de violences et de tensions: C'est le cas de la Guinée Forestière en particulier qui enregistre des conflits intercommunautaires résultant de frustrations structurelles alimentées par l'inégalité d'accès aux moyens de subsistance et les sentiments de marginalisation qui y sont associés, ainsi que la mauvaise gouvernance foncière.

Au cours des dernières décennies, la Guinée forestière a connu des conflits de natures diverses qui ont fragilisé le tissu social, accentuant les problèmes de développement. Le rapport d'un atelier participatif d'analyse des conflits en Guinée en 2017 dans le cadre du projet « *Transition - Secrétariat permanent, réconciliation et cohésion sociale en Guinée* » financé par le PBF, souligne que la Guinée forestière est l'une des régions du pays la plus gravement touchée par les conflits intercommunautaires d'origine ethnique, ces derniers prenant notamment source dans les frustrations foncières.

Les conflits fonciers sont aggravés à la fois par la marginalisation des femmes dans l'accès à la terre, par l'existence de nombreux textes et institutions compétentes sur les questions foncières, par la coexistence entre le droit moderne et le droit coutumier et par la méconnaissance du cadre légal et institutionnel par les acteurs, y compris ceux chargés d'en assurer la mise en œuvre. Bien que très actives dans le secteur agricole, les femmes sont confrontées à des difficultés d'accès à la terre, leur légitimité à être propriétaire est souvent remise en cause par les leaders communautaires traditionnels. Malgré l'adoption en 2019 d'un Code civil réaffirmant l'égalité en droit entre l'homme et la femme, les droits des femmes à l'héritage et à la propriété de la terre sont bafoués par les coutumes/traditions en Guinée forestière. Elles sont donc largement touchées par les problèmes liés au foncier.

La multitude des textes et la faible vulgarisation des instruments pertinents régissant les questions foncières compliquent davantage la situation. Le Code foncier et domanial adopté en 1992, régleme principalement les questions foncières en zone urbaine où le titre foncier est le moyen principal de la certification du droit de propriété. De fait, il reflète mal les spécificités et réalités des problématiques foncières en milieu rural, où, en pratique, prévalent le droit coutumier et les conventions passées entre les communautés et les particuliers dans le règlement des questions foncières.

La coexistence du droit moderne et du droit coutumier pour régler les questions foncières, particulièrement en milieu rural, contribuent à semer la confusion, y compris au niveau des autorités judiciaires et administratives chargées d'appliquer la loi. Il faut ajouter à cette situation la faible vulgarisation du Code foncier et domanial, du Code de l'Urbanisme et autres textes pertinents en matière foncière auprès des services administratifs et judiciaires, des autorités traditionnelles et des populations à la base, des particuliers et des autres usagers. Les textes d'application élaborés sont méconnus, ce qui entraîne une méconnaissance de la loi et donc une potentielle escalade des tensions et frustrations.

Au niveau institutionnel les confusions des domaines de compétences entre les autorités administratives en charge de la ville et de l'Aménagement du Territoire, de l'Agriculture, ainsi que de celles en charge de l'Administration du Territoire et de la Décentralisation augmente les incompréhensions des acteurs et des citoyens sur les questions liées au foncier.

À cela s'ajoute, l'urbanisation non contrôlée qui pose un problème de délimitation nette entre milieux urbain et rural. Cette situation donne lieu à des divergences de points de vue sur le leadership institutionnel dans la gestion des questions foncières entre le Ministère de l'urbanisme et celui de l'Agriculture.

Les autorités locales, notamment les mairies et les chefs de quartier, sur la base du Code des collectivités locales, outrepassent également parfois leurs compétences en matière foncière, en se livrant à des ventes ou cessions à des particuliers des domaines appartenant à l'Etat. À cela s'ajoutent les imprécisions des textes, les incompréhensions et les abus dont se rendent coupables certaines autorités en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Il est donc nécessaire de clarifier dans les textes officiels à la fois les droits fonciers des citoyens et les compétences respectives des différents intervenants et structures pour améliorer la gestion des questions foncières au niveau institutionnel.

La mauvaise gouvernance foncière ainsi évoquée aggrave donc les tensions sociales dans un contexte

où la terre a non seulement une grande valeur économique et culturelle, voire même spirituelle, mais aussi où l'instrumentalisation politique des ethnies reste très prégnante.

Cette situation appelle à des actions de concertation afin d'échanger et analyser les faiblesses et insuffisances du cadre juridique et institutionnel de la gouvernance foncière en Guinée et de faire des propositions concrètes en vue de l'amélioration du cadre légal et institutionnel de la gouvernance foncière. C'est dans cette logique que s'inscrit d'ailleurs la « *Déclaration de Politique Foncière en Milieu Rural de Guinée* » dont l'un des axes stratégiques porte sur l'amélioration de l'effectivité de la législation foncière qui rappelle la nécessité de réaliser d'une part des études visant à analyser les différents codes et lois connexes en vue d'une meilleure harmonisation des textes juridiques relatifs à la gestion des ressources naturelles et d'autres de faire d'importantes adaptations pour rendre le code foncier et domanial applicable à l'espace rural et socialement acceptable par les populations rurales et les administrations compétentes.

II. LES OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

La présente consiste à viser à analyser les faiblesses du cadre juridique et institutionnel de la gouvernance foncière en Guinée, ainsi que sa cohabitation avec le droit coutumier lié au foncier et à l'accès des femmes aux ressources productives. De manière spécifique, il s'agit de :

- Collecter des informations et données permettant d'analyser les insuffisances des mécanismes de gouvernance foncière et formuler les recommandations pertinentes. ;
- Favoriser la compréhension et l'appropriation du cadre juridique et institutionnel relatif à la gouvernance foncière et l'accès équitable à la terre, par les différents acteurs, notamment,

les autorités administratives et judiciaires (y compris la police et la gendarmerie), les OSC et associations de femmes et jeunes en zones rurales ;

- Formuler des recommandations en vue de l'amélioration du cadre légal et institutionnel de la gouvernance foncière susceptible de conduire à l'adoption d'une politique nationale foncière consensuelle ;
- Faciliter une meilleure application des textes juridiques en vigueur au bénéfice d'une cohabitation pacifique entre communautés en Guinée forestière.

III. LES RESULTATS DE L'ÉTUDE

Le principal résultats attendus de la mission est la production d'un rapport d'analyse critique des faiblesses du cadre juridique et institutionnel de la gouvernance foncière en Guinée, ainsi que sa

cohabitation avec le droit coutumier lié au foncier et à l'accès des femmes aux ressources productives, y inclus les recommandations pertinentes.

IV. L'APPROCHE METHODOLOGIQUE

La méthodologie utilisée pour l'élaboration de ce document portant sur l'analyse des faiblesses du cadre juridique et institutionnel de la gouvernance foncière en Guinée s'est basée sur une démarche participative, à même de permettre une meilleure compréhension des textes juridiques existants et du cadre de leur mise en œuvre. Cette approche permet d'adapter le cadre juridique aux réalités actuelles de la Guinée.

Ainsi disposer les informations fiables et reflétant la situation actuelle des lois, politiques et règlements encadrant la gestion foncière a été une priorité dans notre démarche. À cet effet, une revue documentaire a été réalisée et complétée par des investigations sur terrain sous forme d'interviews individuelles et semiestructurées avec les personnes ressources notamment les autorités administratives, municipales et judiciaires, les sages, les groupements et associations.

Pour ce qui est de la revue documentaire, elle a consisté à l'exploitation tel que Le code foncier et domanial de 1992 ; le code de l'urbanisme de 1998 ;

le code civil de 2019 ; le code de l'environnement ; le code forestier de 2017; le code minier de 2011 et ses amendements de 2013 ; Manuel d'opérations sous forme de « *lignes directrices* » pour l'expropriation pour cause d'utilité publique et la compensation des terres et des ressources naturelles en République de Guinée, la Feuille de route révisée de la réforme foncière Agricole ; l'étude sur la situation et les enjeux du foncier rural en Guinée de 2016 etc.

Quant aux entretiens, plusieurs acteurs institutionnels au niveau national, régional que préfectoral et ceux non institutionnels (groupements, associations) dans les préfectures de N'Zérékoré, Beyla, Yomou, Lola, Labé, Siguirri, Boké et dans la région de Conakry ont été rencontrés soit individuellement soit en focus groupe pour l'analyse participative du cadre juridique de la gestion foncière.

Le croisement des informations tirées des entretiens et l'analyse des différents documents juridiques et stratégiques nous a permis de répondre au mieux aux exigences des termes de référence.

V. DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

La mission de collecte des données et d'analyse participative du cadre juridique sur la gestion foncière ne s'est pas déroulée sans difficultés.

- L'indisponibilité de certaines autorités du fait de leur activité quotidienne (mission de terrain, congé, réunion/séance de travail etc.) ;

- L'accident de circulation lors de notre mission de terrain ce qui a entraîné des chocs émotionnels et traumatiques ;
- L'absence des responsables administratifs dans certains services ce qui a rendu impossible l'accès aux informations sur les pratiques foncières dans leur secteur.

VI. TERMINOLOGIE

Au regard de la mission et des objectifs poursuivis, les notions suivantes méritent clarification :

- **Société civile** : Acteurs non étatiques dans la prise de décision.
- **Administration foncière** : Structure et processus de détermination, d'archivage et d'octroi des droits fonciers et, systèmes par lesquels la supervision générale de la performance du

secteur foncier est assurée.

- **Gouvernance foncière** : Structures politiques et administratives et processus par lesquels les décisions relatives à l'accès et à l'utilisation des ressources foncières sont prises et exécutées, y compris la façon dont les conflits fonciers sont réglés.
- **Politique foncière** : Série de principes déterminés

en vue de régir la propriété (ou l'accès à), l'utilisation et la gestion des ressources foncières, d'améliorer leur productivité et leur contribution au développement social, économique, politique et environnemental et de favoriser la réduction de la pauvreté.

- **Réforme foncière** : Processus impliquant la restructuration complète ou la redéfinition d'au moins trois composantes du système foncier; plus précisément la structure de la propriété, la structure d'utilisation et de production et l'infrastructure des services d'appui.
- **Tenure foncière** : nature et manière dont les droits et les intérêts sur diverses catégories de terre sont créés ou déterminés, attribués et font l'objet de jouissance.
- **Ressources naturelles** : la constellation de toutes les substances biotiques et abiotiques qui se produisent naturellement et sont soutenues par le solum physique y compris l'eau.
- **Régime foncier** : c'est le rapport, défini par la loi ou la coutume, qui existe entre des individus ou des groupes relativement aux terres. Autrement dit le régime foncier désigne les règles, autorités, institutions, droits et normes qui régissent l'accès à la terre et aux ressources connexes ainsi que le contrôle pouvant s'exercer sur celles-ci. Plus simplement, le régime foncier détermine qui peut utiliser quelles ressources pendant combien de temps et dans quelles conditions. Dans de nombreux pays en développement, les régimes fonciers ont été influencés par les anciennes politiques foncières coloniales qui se sont superposées aux modèles classiques de distribution des terres. On rencontre donc aujourd'hui, au niveau tant national que local, de nombreux systèmes où s'enchevêtrent des règles, lois, coutumes et réglementations qui régissent les modalités d'exercice des droits des populations concernant l'utilisation, le contrôle et le transfert des terres.
- **Droits fonciers** : Les droits fonciers sont les droits sur la terre dont jouissent des personnes ou des groupes de personnes, y compris les communautés locales et les peuples autochtones. Le faisceau de droits peut inclure les droits d'accès, de retrait, de gestion, d'exclusion et d'aliénation. Le faisceau peut

aussi inclure des droits sur diverses ressources naturelles, à la surface du sol ou sous la surface (arbres, faune sauvage, eau, minéraux). La source de ces droits peut être le droit écrit ou le droit coutumier. (Institut des ressources mondiales, WRI, 2016).

- **Stellionat** : délit civil consistant à vendre ou hypothéquer à une personne, au moyen d'affirmations mensongères ou de réticences, un bien qu'on avait déjà vendu ou hypothéqué à une autre personne.
- **Terres rurales** : ensemble des terres occupées par les activités agricoles, pastorales, sylvicoles, piscicoles ou destinées à accueillir l'une ou l'autre de ces activités ; les terres rurales sont situées en dehors des zones urbaines, des zones à urbaniser ou des zones d'urbanisation future telles que définies par les documents d'urbanisme.
- **Terres urbaines** : terres situées dans les zones urbaines, les zones à urbaniser ou les zones d'urbanisation future telle que définie dans les documents de planification urbaine ; ces terres sont affectées ou destinées principalement à l'habitation, au commerce, à l'industrie, à l'implantation des services publics et d'une manière générale aux activités liées à la vie urbaine ; elles sont régies par les textes spécifiques sur le foncier urbain.
- **Terre vacante et sans maître** : fonds immeuble appropriable, mais qui n'a jamais fait l'objet d'un droit de propriété ou d'une possession.
- **La ratification** est un processus par lequel l'État indique son consentement à être lié par un traité. En ratifiant un instrument international ou régional, la Guinée s'engage donc à respecter les normes contenues dans ces instruments juridiques.
- **Une déclaration** est un instrument international qui n'a pas un caractère juridique contraignant. Les États décident souvent d'adopter une « *déclaration* » pour exprimer certaines aspirations plutôt que de créer des obligations juridiques. Cependant, certains droits contenus dans les déclarations ont atteint un statut tel en droit international qu'ils ont un caractère juridique contraignant. Il en est ainsi de la plupart des droits contenus dans la Déclaration universelle des droits de l'Homme.

VII. LA PRÉSENTATION DE LA ZONE D'ÉTUDE

Sur le plan administratif la Guinée est divisée en 7 régions et une zone spéciale :

- La région de Boké couvrant les préfectures de Boké, Boffa, Fria, Gaoual, Koundara ;
- La région de Faranah couvrant les préfectures de Faranah, Kissidougou, Dabola, Dinguiraye ;
- La région de Kankan couvrant les préfectures de Kankan, Kouroussa, Kérouané, Mandiana, Siguiri ;
- La région de Kindia, couvrant les préfectures de Kindia, Coyah, Dubréka, Forécariah, Téliélé ;
- La région de Labé couvrant les préfectures de Labé, Lélouma, Koubia, Tougué, Mali ;
- La région de Mamou couvrant les préfectures de Mamou, Dalaba, Pita ;

- La région de N'Zérékoré couvrant les préfectures de N'Zérékoré, Beyla, Guéckédou, Lola, Macenta, Yomou.
- La zone spéciale de Conakry couvrant les Communes de Kaloum, Dixinn, Matam, Ratoma et Matoto.

Le projet va couvrir principalement 5 localités d'intervention réparties entre Conakry au niveau central et quatre (04) autres préfectures à savoir : N'Zérékoré, Yomou, Lola et Beyla en Guinée forestière. Cependant, dans le but de favoriser une vue d'ensemble du contexte de la Gouvernance foncière dans le pays, cette étude s'est étendue également à trois autres préfectures dans les trois autres régions naturelles du pays à savoir Siguiri en Haute-Guinée, Labé en Moyenne-Guinée et Boké en Basse-Guinée.

i. Informations générales sur Conakry

Conakry est la capitale de la République de Guinée et la plus grande ville du pays (Conakry seule accueille, depuis les années 1980, plus de 15% de la population guinéenne et près de 50% de la population urbaine).

Elle est une ville maritime, linéaire et péninsulaire de 40 km de longueur et à peine 5 km de largeur soit environ 450 km² (soit environ 0,183% de la superficie totale du pays) qui accueille une population estimée à 1 904 342 habitants selon l'enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages EHCVM-2018/2019, réalisée par l'INS. Avec un taux de croissance annuel de Conakry est de 3,5% (RGPH 2014), et la population de Conakry en 2022 avoisinerait 2.000.000 d'habitants.

Sur le plan administratif, Conakry est une région spéciale qui comprend six (06) communes à savoir : Kaloum, Dixinn, Matam, Ratoma, Matoto et Kassa. Elle abrite l'ensemble des institutions (gouvernement, assemblée nationale, représentations diplomatiques, partenaires techniques et financiers, ONG..) mais est également le siège des grandes entreprises (nationales et internationales). Sur le plan économique, Conakry constitue un carrefour économique et un grand centre de transit commercial avec d'importantes

infrastructures économiques (aéroport international, port, zone industrielle...). Son relief présente de l'Ouest vers le Nord Est, d'abord une topographie plane de plus ou moins faible altitude (au niveau des Communes de Kaloum, Dixinn et Matam) qui se prolonge par une crête déterminant deux versants (Nord et Sud) aux pentes d'abord douces puis de plus en plus raides au fur et à mesure que l'on avance vers l'intérieur.

Ces pentes descendent jusqu'à l'océan puis donnent sur des marécages et des mangroves. Des talwegs relativement profonds, perpendiculaires à la crête centrale, s'échelonnent tous les 2 km environ et cloisonnent l'espace urbain de Conakry. La presqu'île culmine à 130 m et se prolonge par un paysage de collines s'élevant rapidement pour atteindre 1 007 m au Mont Kakoulima (Dubréka) à 50 km de la Commune de Kaloum. Quant au climat de Conakry est de type tropical. Il se caractérise par de nombreux mois de pluies et une courte saison sèche.

Conakry affiche une température annuelle moyenne de 28.0°C. Les précipitations moyennes annuelles s'établissent autour de 4500² mm de pluies.

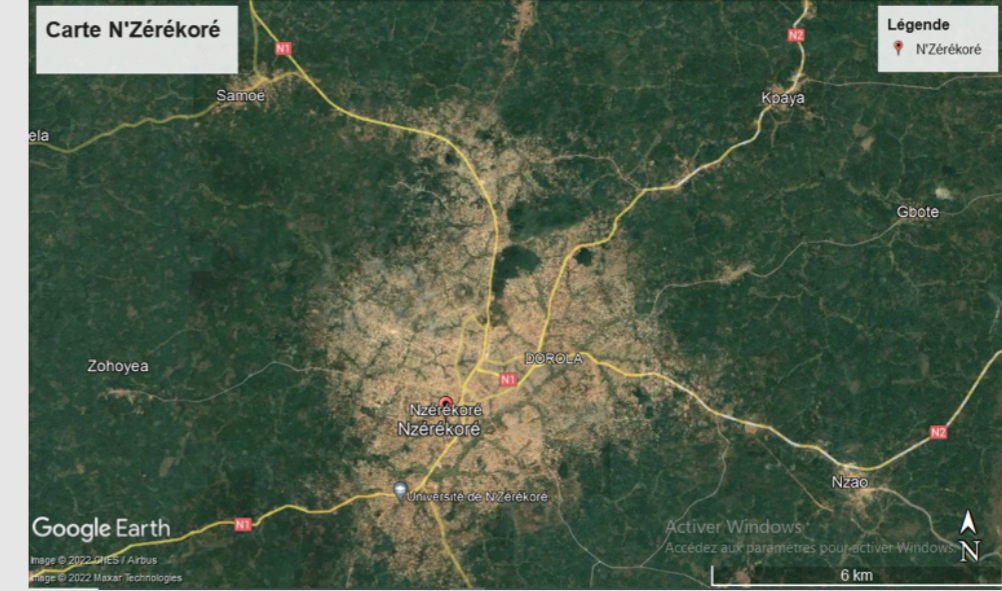
² Source : INS/ Section Agro météorologique/Direction Nationale de la Météorologie/Ministère des transports

Figure 1: Vue aérienne sur la zone de Conakry



Source : Base de données Google Earth, Juin 2022

Figure 2: Vue aérienne sur la zone de N'Zérékoré



Source : Base de données Google Earth, Juin 2022

ii. Région forestière

La région forestière couvre une superficie de 46 525 km² avec une population de plus de 1.876. 518 habitants (2014). Selon le Recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) 2017, les jeunes âgés de 15 à 34 ans représentent 31,5% de la population de la région (56% de jeunes filles et 44% de jeunes hommes) 1. 83% des chômeurs en Guinée sont des jeunes et 61% des jeunes diplômés sont sans emploi.

Cette région est le domaine des cultures vivrières et des cultures industrielles (café, thé, cacao, palmier à huile, hévéa etc.).

À cause de toutes ces potentialités économiques, c'est une région qui attire une population nombreuse dont les principaux sont les Kpélè, Toma, Kissi, Manon, Könön, Konianké, Malinké et Peulh.

ii. 1 Informations générales sur N'Zérékoré

C'est la plus grande ville de la Guinée forestière, région du Sud-est de la Guinée et la 3eme ville du Pays après Conakry et Kankan. Elle est aussi la capitale de la région de à N'Zérékoré. La préfecture se trouve entre 7°32 et 8°22 latitude nord et 9°04 longitude ouest.

La préfecture de N'Zérékoré est limitée à l'est par la préfecture de Lola, à l'ouest par les préfectures de

magenta et Yomou, au nord par la préfecture de Beyla et au sud par la république de Liberia. Le climat est du type subéquatorial caractérisé par l'alternance de deux saisons : la saison sèche (décembre-mars) et la saison pluvieuse (avril novembre). Elle a une superficie de 4625km² avec une population est de 42395 d'habitants en 2016 soit 99hab/km².

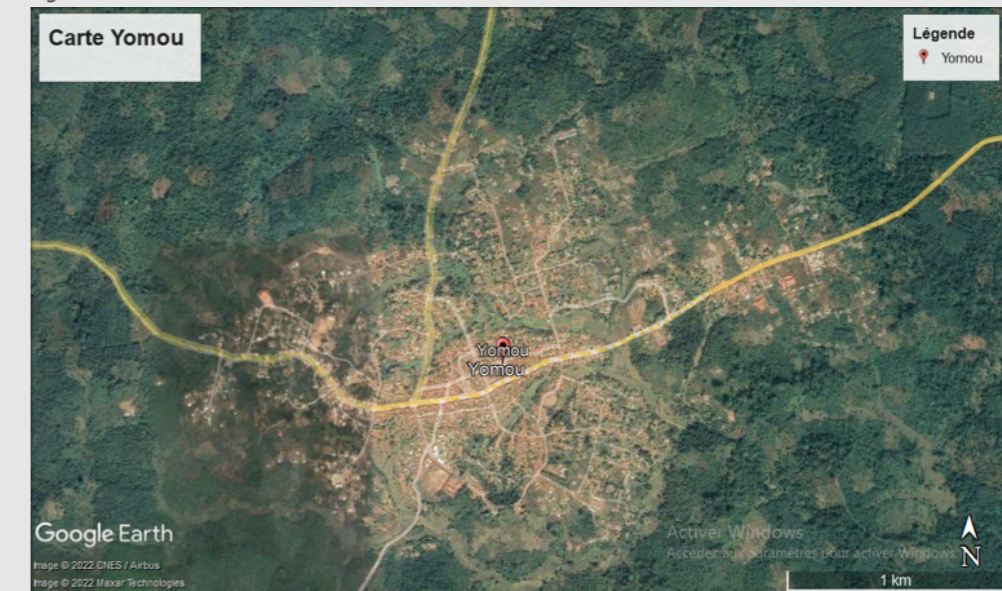
ii.2 Informations générales sur Yomou

Avec sa superficie de 6000km², la préfecture de Yomou est situé à 1029Km de la capitale Conakry et à 64Km de la préfecture de N'Zérékoré et possède un climat de savane avec une température annuelle a moyenne de 25°C et des précipitations d'environ 11250,8 mm par an. En 2016 le nombre d'habitant de Yomou est estimé 16449 habitants et la plupart des

habitants sont des Mano et des kplés.

Yomou est une ville commerciale où l'on vend en générale du riz, du manioc, du café, de l'huile, des noix du palme. Sa végétation est la forêt dense avec un climat de type tropical.

Figure 3: Vue aérienne sur la zone de Yomou



Source : Base de données Google Earth, Juin 2022

ii.3 Informations générales sur Lola

La préfecture de Lola est limitée au nord par Beyla, au nord-ouest par la et préfecture de n'Nzérékoré à l'est par la république de la Côte d'Ivoire, au sud par la république de Liberia.

La préfecture de Lola couvre une superficie de 3940 Km² et son relief est généralement dominé par des montagnes (dont le Mont Nimba point culminant de la Guinée avec 1752 m) des collines et des plaines fluviales. Lola à un climat subéquatoriale il pleut presque toute l'année. La forêt dense cède la place à la forêt claire et à la savane.

La préfecture de Lola est arrosée par le fleuve Cavally et N'gouan qui traversent la cote d'ivoire et se jette sur l'océan atlantique.

La population de Lola est estimée à 188 743 habitants en 2017, une population essentiellement jeune. L'activité économique de la préfecture repose généralement sur l'agriculture car les conditions sont très favorables.

Figure 4: Vue aérienne sur la zone de Lola



Source : Base de données Google Earth, Juin 2022

ii.4 Informations générales sur Beyla

La préfecture de Beyla est une subdivision administrative de la région Nzérékoré, en Guinée. Le chef-lieu est la ville de Beyla. Elle est limitée à l'est par la Côte d'Ivoire, à l'ouest par la préfecture, Macenta au nord par les préfectures de Kérouané et mandiana

au sud par les préfectures de n'Nzérékoré et Lola. En 2016 elle comptait 348746 habitants avec une superficie de 17452 km², soit une densité de 20hab/km². La végétation rencontre dans la préfecture est la forêt danse et un climat sud équatorial.

Figure 5: Vue aérienne sur la zone de Beyla



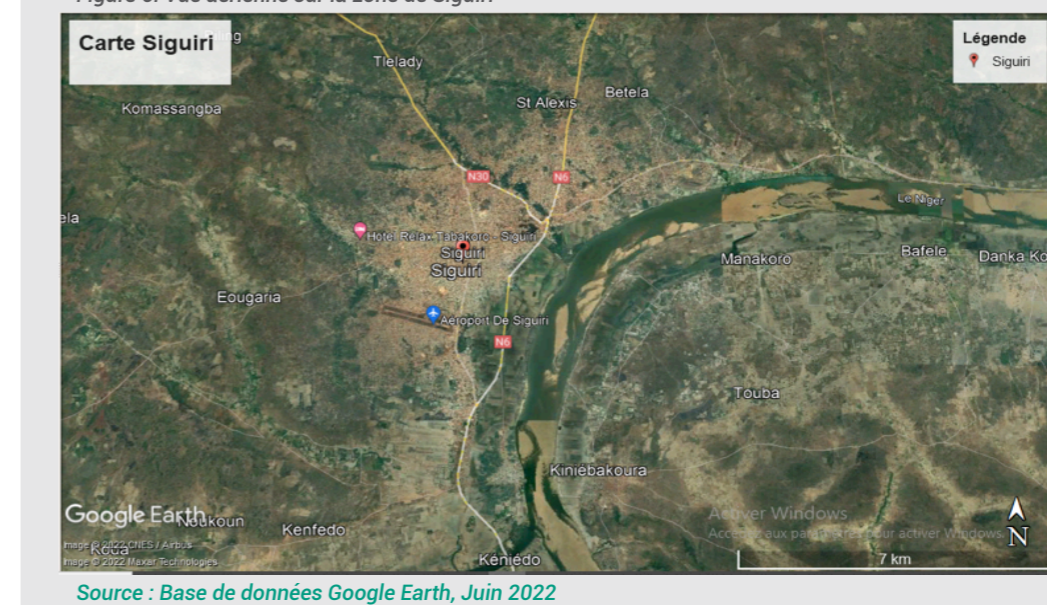
Source : Base de données Google Earth, Juin 2022

iii. Informations générales sur Siguiri

Siguiri est à la fois une préfecture et une ville au nord-est de la Guinée. Elle se situe à 125Km de Kankan et à 820Km de Conakry qui est la capitale de Guinée, elle est limitée à l'est par la commune rurale de Doko, à l'ouest par la commune rurale de Kintinian, au nord par la préfecture de Mandiana et au sud par la commune rurale de Keniebakoura. La préfecture de Siguiri a une superficie de 18400 Km² et une population estimée à 687 002 en 2014 soit une densité de 37,33 habitants /km².

La préfecture de Siguiri possède un climat désertique et elle connaît comme le reste de la haute guinée une alternance de deux saisons : 5 mois de saison sèche et 7 mois de saison pluvieuse et sa végétation est de type savane herbeuse. C'est une préfecture où l'activité principale est basée sur l'exploitation des mines d'or et un peu sur le commerce. De par sa superficie qui est de 18400Km², la préfecture de Siguiri est la plus vaste et la plus peuplée de la Guinée.

Figure 6: Vue aérienne sur la zone de Siguiri



Source : Base de données Google Earth, Juin 2022

iv. Informations générales sur Labé

La préfecture de Labé est située sur les massifs du Foutah Dallon à 430 Km de la capitale Conakry. Labé est une ville carrefour entre la Guinée et le Sénégal d'une part et d'autre part le Mali. Elle est limitée à l'est par les préfectures de Tougué et Koubia ; à l'ouest par Lelouma au nord par la préfecture de Mali et au sud par la préfecture de Dalaba. Elle couvre une superficie de 3014Km² et une population de 339 842 habitants renfermant en son sein 12 communes rurales.

La préfecture de Labé a un climat Foutanien doux caractérisé par-là par des savanes boisées, des savanes arbustives et herbeuses et quelque galerie forestière.

C'est une ville où l'activité économique repose généralement sur le commerce, l'agriculture (culture vivrière et maraîchère), l'élevage (bovins et caprins).

Figure 7: Vue aérienne sur la zone de Labé



Source : Base de données Google Earth, Juin 2022

v. Informations générales sur Boké

La préfecture de Boké est située en Guinée Maritime (Basse Guinée). Elle est limitée au nord par la Guinée Bissau, au nord-ouest par la préfecture de Gaoual, à l'ouest par celle de Télémélé, au sud par celle de Boffa et à l'ouest par l'océan atlantique.

La préfecture de Boké a une superficie de 11053Km² et accueille environ 481007 habitants en 2016 soit une densité de 44 habitants / Km², elle est également la préfecture la plus cosmopolite de la Guinée.

La préfecture de Boké possède un climat de type soudanais caractérisé par une saison sèche et une

saison pluvieuse. La mangrove représente le type de végétation rencontré dans la préfecture.

Le niveau des infrastructures urbaines est relativement faible et la population évolue dans un espace constitué de trois types d'habitat :

- Un habitat équipé où la population dispose des infrastructures de base ;
- Des zones d'extensions encore sous équipées ;
- Des zones irrégulièrement occupées qui découlent des installations non planifiées.

Figure 8 : Vue aérienne sur la zone de Boké



Source : Base de données Google Earth, Juin 2022

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS DE LA MISSION

CHAPITRE I : GOUVERNANCE FONCIÈRE

I. CADRE STRATÉGIQUE NATIONAL ET INTERNATIONAL DE LA GOUVERNANCE FONCIÈRE

Cette section fait un aperçu des initiatives de politique internationale, continentale et régionale les plus pertinentes concernant les droits fonciers et la gouvernance foncière en Afrique.

Tableau 1 : Instruments internationaux relatifs à la gouvernance foncière

Instruments légalement contraignants	
CADHP	Charte africaine des droits de l'homme et des peuples
CEDAW	Convention des Nations Unies sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes
CESCR	Convention des Nations Unies sur les droits économiques, sociaux et culturels
Kampala Convention	Convention de l'Union africaine pour la protection et l'assistance des personnes déplacées en Afrique
CNUCD	Convention des Nations Unies sur la lutte contre la désertification
Instruments non contraignants / "soft law"	
F&G	Cadre et lignes directrices sur la politique foncière en Afrique
PDDAA	Programme Détaillé de Développement de l'Agriculture Africaine
ODD	Transformer notre monde: l'Agenda 2030 pour le développement durable
UNDRIP / DNUDPA	Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones
VGGT	Les directives volontaires sur la gouvernance responsable de la gestion foncière, des pêches et des forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale

Source : *Rapport sur l'examen des politiques et des cadres internationaux et régionaux pertinents pour responsabiliser les défenseurs des droits fonciers communautaires, 2017*

1.1 Cadres internationaux relatifs aux droits fonciers

Plusieurs engagements et conventions internationaux, en lien avec les droits fonciers et principes d'équité et d'égalité, ont été signés ces dernières décennies. Au niveau international, quelques textes peuvent

être rappelés, en raison de leurs implications sur la reconnaissance des droits fonciers et l'égalité des droits des femmes, y compris quelques fois dans le domaine du foncier :

a. Lignes directrices volontaires sur la gouvernance du régime foncier (VGGT)

Les lignes directrices volontaires sur la gouvernance responsable de la gestion foncière, des pêches et des forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale (VGGT) sont un ensemble d'engagements non juridiquement contraignants des gouvernements sur les mesures à prendre dans le domaine de la politique foncière et de la gestion des ressources naturelles. Il s'agit d'un ensemble de directives de portée mondiale visant à fournir des orientations aux gouvernements pour protéger les droits des populations d'avoir accès et de posséder des terres, des forêts et des zones de pêche. Ces Directives, connues également sous le nom de « *Directives foncières* », précisent les principes et les pratiques auxquelles les gouvernements peuvent se référer pour élaborer des législations foncières et gérer les terres, les zones de pêche et les forêts afin de veiller à la protection du droit d'accès des individus aux terres et autres ressources.

Ces Directives ont été élaborées dans le cadre d'un processus de consultation inclusif, lancé par l'Organisation pour l'alimentation et l'agriculture (FAO) en 2009 puis finalisées par des négociations intergouvernementales menées par le Comité de la sécurité alimentaire mondiale (CSA), un organe intergouvernemental composé de gouvernements (membres) et d'observateurs intergouvernementaux ou non gouvernementaux sous l'égide de l'Organisation

des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO). Les négociations sur le VGGT se sont faites avec la participation des OSC, des représentants du secteur privé, des universitaires et des organisations internationales.

Les Lignes directrices ont été officiellement approuvées par CFS lors de sa trente-huitième session (spéciale) du 11 mai 2012.

Le VGGT est gouverné par cinq principes directeurs clés :

- Reconnaître et respecter les titulaires légitimes des droits fonciers ;
- Protéger les droits fonciers légitimes contre les menaces ;
- Promouvoir et faciliter la jouissance de droits de propriété légitimes ;
- Prévenir les intérêts divergents, les conflits et les possibilités de corruption ;
- Offrir l'accès à la justice pour faire face aux violations.

Les Directives foncières sont le premier instrument international négocié par les États qui traite de la question du régime foncier et des ressources naturelles comme un enjeu de droits humains.

b. Convention des Nations Unies sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes (CEDAW)

La Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes (CEDAW) est un traité juridiquement contraignant de l'ONU ratifié par 189 gouvernements, y compris ceux de la plupart des pays africains. Décrit en tant que déclaration internationale des droits pour les femmes, elle a été adoptée par l'Assemblée générale des Nations Unies en 1979 et a été instituée en 1981. Bien que la convention ne porte pas essentiellement sur le foncier, l'article 14 de la Convention, qui concerne spécifiquement la condition de la femme rurale, déclare que les États membres doivent garantir le droit des femmes à : «avoir accès au crédit et aux prêts agricoles, aux facilités de commercialisation, à la technologie appropriée et à l'égalité de traitement en matière de réforme foncière et agraire ainsi que dans les régimes de réinstallation des terres».

Le 6 octobre 1999, l'Assemblée générale des Nations Unies a adopté le Protocole facultatif à la Convention

sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes. Il a mis en place deux mécanismes qui permettent aux femmes de demander réparation pour les violations de la CEDAW :

- La procédure de communication permet aux femmes de soumettre des communications (c'est-à-dire des plaintes) alléguant qu'un État membre a violé leurs droits dans la CEDAW ;
- La procédure d'enquête habilite le Comité à mener des enquêtes sur des informations fiables selon lesquelles un État membre a commis des violations graves ou systématiques des droits dans la CEDAW.

La CEDAW et son Protocole facultatif ont été utilisés en Afrique pour attirer l'attention sur les échecs des États membres à garantir les droits fonciers des femmes.

c. Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones (UNDRIP)

L'adoption de la Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones (UNDRIP) le 13 septembre 2007 a marqué l'aboutissement de plus de deux décennies de négociations impliquant des États et des peuples autochtones (IP). C'est l'instrument international le plus complet sur les droits des peuples autochtones et met l'accent sur les droits collectifs à un degré sans précédent dans le droit international des droits de l'homme.

La Déclaration établit un cadre universel de normes minimales pour la survie, la dignité et le bien-être des peuples autochtones et élabore les normes existantes en matière de droits de l'homme telles qu'elles s'appliquent à la situation spécifique des IP.40 Il reconnaît les droits des peuples autochtones sur leurs terres, territoires et ressources, y compris les droits sur les terres traditionnellement détenues par les peuples autochtones, mais maintenant contrôlés par d'autres.

Il s'agit notamment de la reconnaissance des droits de propriété intellectuelle:

- Posséder, utiliser et contrôler les terres, les territoires et les ressources naturelles qu'ils détiennent en raison de leur profession traditionnelle (article 26) ;

- De réparation (y compris par restitution ou compensation juste et équitable) pour les terres traditionnelles qui ont été confisquées ou occupées sans leur consentement libre, préalable et éclairé (article 28)
- À la conservation et à la protection de l'environnement et à la capacité de production de leurs terres et de leurs ressources (article 29) ;
- À l'autodétermination pour le développement ou l'utilisation de leurs terres et de leurs ressources (article 32).

La Déclaration exige également que les États prennent des mesures pour défendre et promouvoir les droits des peuples autochtones en ce qui concerne les terres, les territoires et les ressources, tels que l'imposition de restrictions au stockage ou à l'élimination des matières dangereuses dans les terres ou territoires des peuples autochtones (article 29) et empêchant l'utilisation des terres et des territoires des peuples autochtones pour les activités militaires (article 30).

L'UNDRIP est une déclaration adoptée par l'Assemblée générale des Nations Unies et, en tant que telle, n'est pas soumise à la ratification par l'État partie et n'a donc pas de statut juridiquement contraignant.

d. Convention des Nations Unies sur la lutte contre la désertification (UNCCD)

Établi en 1994, l'Organisation des Nations Unies pour la lutte contre la désertification (UNCCD) est le seul accord international juridiquement contraignant reliant l'environnement et le développement à la gestion foncière durable.

La Convention aborde spécifiquement les zones subhumides arides, semi-arides et sèches, connues sous le nom de zones arides, où on peut rencontrer certains des écosystèmes et des peuples les plus vulnérables. Dans la Stratégie décennale de la Convention (2008-2018) adoptée en 2007, les Parties à la Convention ont encore précisé leurs objectifs : *« forger un partenariat mondial pour inverser et prévenir la désertification / dégradation des sols et atténuer les effets de la sécheresse dans les zones touchées afin de soutenir les actions de réduction de la pauvreté et la durabilité de l'environnement »*.

Bien qu'il existe des liens clairs entre un régime foncier sécurisé et des efforts pour lutter contre la dégradation des sols et la désertification, les gouvernements ont convenu d'intégrer lors de la douzième session de la Conférence des Parties de la Convention, en 2016, les objectifs de développement durable 15.3 sur la neutralité de la dégradation des sols (NDS) dans la mise en œuvre de la Convention, en déclarant : *« s'efforcer d'atteindre l'ODD 15.3 est un puissant véhicule pour la mise en œuvre de la CLD »*. Pour traduire ces décisions en acte dans les pays, l'interface de politique scientifique de la CNUCLD a mis au point un cadre conceptuel NDS qui fournit une base scientifiquement solide pour comprendre NDS et élaborer des lignes directrices pratiques pour la mise en œuvre et le suivi des processus nationaux pour la réalisation de NDS.

Ce cadre conceptuel veut que NDS dans le contexte du développement durable soit intrinsèquement liée à la gouvernance foncière, y compris les politiques, les processus et les institutions par lesquels le maintien de l'occupation des terres et des ressources naturelles est géré. Il est dit : *« La gouvernance foncière est un élément crucial pour déterminer si et comment les gens, les communautés et autres peuvent acquérir des droits et exercer les responsabilités qui leur incombent, utiliser et contrôler les terres. De nombreux problèmes de gestion se posent en raison de la faiblesse de la gouvernance, et la qualité de la gouvernance affecte les tentatives de lutte contre les problèmes liés au régime foncier. Une gouvernance faible affecte négativement la stabilité sociale, l'utilisation durable de l'environnement,*

l'investissement et la croissance économique.»

En tant que tel, la NDS a comme un de ses trois objectifs fondamentaux: *« Renforcer la gouvernance responsable et inclusive du foncier ... en mettant l'accent sur la protection des droits fonciers des personnes vulnérables et marginalisées »*. En particulier, le cadre conceptuel est conçu pour fonctionner de concert avec le VGGT, dont il note, *« ... sont au cœur de la façon dont NDS peut être poursuivie avec moins de risques de conséquences imprévues liées à l'insécurité foncière, à l'appropriation des terres et aux conflits fonciers »*. En effet, il affirme que le VGGT est une base de régimes fonciers responsables nécessaire à la quête de la vision de la NDS.

e. Objectifs de développement durable (ODD)

Le 25 septembre 2015, l'Assemblée générale des Nations Unies a adopté l'Agenda 2030 pour le développement durable, ainsi qu'un ensemble de 17 ODD et 126 cibles associées. Les ODD constituent un nouvel ensemble d'objectifs, de cibles et d'indicateurs universels que les États membres de l'ONU devraient utiliser pour encadrer leurs programmes et leurs politiques au cours des 15 prochaines années.

Les ODD ont été critiqués pour leur incapacité à soulever un plus grand engagement international en faveur du renforcement des droits fonciers des personnes vulnérables. Bien qu'étant un pas de plus par rapport aux précédents objectifs du Millénaire pour le développement, les ODD comprennent uniquement des références aux droits fonciers dans plusieurs sous-objectifs, au lieu de placer un régime foncier sécurisé à l'avant-garde des stratégies de développement.

Caractéristiques des droits fonciers selon les objectifs 1, 2 et 5, y compris :

Le sous-objectif 1.4 stipule: *« D'ici 2030, veiller à ce que tous les hommes et les femmes, en particulier les pauvres et les vulnérables, aient les mêmes droits sur les ressources économiques, ainsi que l'accès*

aux services de base, à la propriété et au contrôle du foncier et d'autres formes de propriété, les héritages, les ressources naturelles, les nouvelles technologies appropriées et les services financiers, y compris la micro finance »

Le sous-objectif 2.3 reconnaît que l'amélioration de la petite production vivrière est clairement liée aux droits fonciers sécurisés. Il stipule : *« D'ici 2030, doubler la productivité agricole et les revenus des petits producteurs vivriers, en particulier les femmes, les peuples autochtones, les agriculteurs familiaux, les éleveurs et les pêcheurs, y compris par un accès sûr et égal à la terre ... »*.

Le sous-objectif 5.a demandé aux États : *« D'entreprendre des réformes pour donner aux femmes des droits égaux aux ressources économiques, ainsi que l'accès à la propriété et au contrôle de la terre et d'autres formes de biens, de services financiers, d'héritage et de ressources naturelles, conformément aux lois. »*

D'autres objectifs impliquant le foncier comprennent l'objectif 10 sur la réduction des inégalités, l'Objectif 15 sur la protection et la restauration des écosystèmes, et l'Objectif 16 sur les sociétés pacifiques et inclusives.

f. Charte des Nations Unies de 1946 et la Déclaration universelle des Droits de l'Homme de 1948, reconnaissent le principe de « l'égalité des droits des hommes et des femmes » ;

Adoptée le 10 décembre 1948 par la résolution N° 217 de l'Assemblée générale des Nations Unies (article 25), la DUDH est le principal texte de référence à caractère universel comme l'indique son nom, en matière des droits humains.

Elle rappelle dans son préambule que : « *Considérant que dans la charte, les peuples des Nations-Unies ont proclamé à nouveau leur foi dans les droits fondamentaux de l'homme, dans la dignité et la valeur de la personne humaine, dans l'égalité des droits des hommes et des femmes, et qu'ils se sont déclarés résolus à favoriser le progrès social et à instaurer de meilleures conditions de vie dans une liberté plus grande.* »

Plus loin, elle consacre deux articles très intéressants relatifs à l'égalité et à la lutte contre la discrimination, notamment :

Article 1^{er} : « *Tous les êtres humains naissent libres et égaux en dignité et en droits. Ils sont doués de conscience de raison et de conscience et doivent agir les uns envers les autres dans un esprit de fraternité.* » ; son alinéa 1^{er} de l'article 2 : « *Chacun peut se prévaloir de tous les droits et de toutes les libertés proclamées dans la présente Déclaration, sans distinction aucune, notamment de race, de couleur, de sexe, de langue, de religion, d'opinion politique ou de toute autre opinion, d'origine nationale ou sociale, de fortune, de naissance ou de toute autre situation.* » puis, son article 17 consacre ceci : « *Tous sont égaux devant la loi et ont droit sans distinction à une égale protection de la loi. Tous ont une protection égale contre toute discrimination qui violerait la présente Déclaration et contre toute provocation à une telle discrimination.* »

g. Convention pour l'Élimination de toutes les formes de Discriminations à l'Égard des Femmes (CEDEF) adoptée le 18 décembre 1979

La Convention pour l'Élimination de toutes les formes de Discriminations à l'Égard des Femmes (CEDEF) adoptée le 18 décembre 1979 par l'Assemblée générale des Nations Unies amène l'État guinéen à traduire les objectifs de non-discrimination et d'égalité dans les instruments nationaux³. En son article 14, la Convention dispose que « *les États parties prennent toutes les mesures appropriées pour éliminer la discrimination à l'égard des femmes*

dans les zones rurales afin d'assurer, sur la base de l'égalité de l'homme et de la femme, leur participation au développement rural et à ses avantages et, en particulier, ils leur assurent le droit : (...) d'avoir accès au crédit et aux prêts agricoles, ainsi qu'aux services de commercialisation et aux technologies appropriées, et de recevoir un traitement égal dans les réformes foncières et agraires et dans les projets d'aménagement rural ».

h. Déclaration des Nations Unies sur les droits des paysans et des autres personnes travaillant dans les zones rurales

La Déclaration des Nations Unies sur les droits des paysans et des autres personnes travaillant dans les zones rurales adoptée le 17 décembre 2018, par la résolution 39 / 12 de l'Assemblée générale des Nations-Unies, promeut les droits des paysans et des personnes travaillant dans le secteur rural en invitant les gouvernements, les organismes et organisations du système des Nations Unies et les organisations

intergouvernementales et non gouvernementales à diffuser la Déclaration et à en promouvoir le respect et la compréhension universelle.

Pour y arriver, elle dispose en son article 17 al 1 : « *Les paysans et les autres personnes vivant dans les zones rurales ont droit à la terre, individuellement et/ou collectivement, conformément à l'article 28*

de la présente Déclaration, ce qui comprend le droit d'accéder à la terre et aux plans d'eau, zones maritimes côtières, zones de pêche, pâturages et forêts qui s'y trouvent, et de les utiliser et de les gérer d'une manière durable, pour s'assurer un niveau de vie suffisant, avoir un endroit où vivre en sécurité, dans la paix et la dignité, et développer leurs cultures. Les États

prendront des mesures appropriées pour supprimer et interdire toutes les formes de discrimination liées au droit à la terre, notamment les discriminations résultant d'un changement de situation matrimoniale, de l'absence de capacité juridique ou d'un accès insuffisant aux ressources économiques... »

1.2. Initiatives politiques africaines relatives aux droits fonciers

Au niveau continental, plusieurs efforts ont été faits pour garantir les droits fonciers de tous, parmi lesquels :

a. Cadre et lignes directrices sur les politiques foncières en Afrique de l'Union africaine, de la Commission économique des Nations Unies pour l'Afrique et de la Banque africaine de développement.

Les politiques sur les droits fonciers jouent un rôle important dans les aspirations de développement de l'Union africaine, qui est le principal champion du continent en matière de coopération politique et d'intégration économique. En 2006, l'Initiative de politique foncière (IPF) de l'Union africaine, la Commission économique des Nations Unies pour l'Afrique (UNECA) et la Banque africaine de développement (BAD) ont conclu l'élaboration d'un cadre et des lignes directrices sur la politique foncière en Afrique (F & G) pour faciliter le processus de développement et de mise en œuvre de la politique foncière nationale. Le F & G a été approuvé par les ministres africains de l'agriculture en mars 2009 et par la suite par les chefs d'État de l'UA dans sa Déclaration sur les enjeux fonciers et les défis (voir encadré 4).

Ce Cadre et lignes directrices ont été élaborés à l'issue d'un processus participatif qui a impliqué des représentants des ministères et services chargés des questions foncières, de la société civile, du secteur privé, ainsi que des chercheurs et des universitaires. Ils présentent le contexte historique, politique, économique et social de la question foncière en Afrique.

Ce document précise que : « *L'accès équitable à la terre, la sécurisation foncière, l'égalité de genre, l'amélioration de la gouvernance dans le secteur foncier et la réduction des conflits fonciers, sont des aspirations fondamentales des populations africaines dans leur quête de meilleures conditions de vie et de prospérité. Au-delà d'être un élément de l'héritage culturel et de l'identité sociale des populations africaines, la terre est également une ressource importante pour le développement d'autres secteurs de l'économie.* » Le Cadre et lignes directrices sont fondés sur les meilleures pratiques en matière d'élaboration et de mise en œuvre de

politiques foncières à travers le continent africain et ils reflètent un consensus sur les questions foncières. Ils visent à fournir aux pays africains un cadre pour renforcer les droits fonciers, améliorer la productivité et garantir les moyens de subsistance en réexaminant et en révisant leurs législations foncières nationales.

La mise en œuvre de la F & G est considérée comme complémentaire du VGGT et se déroule en reconnaissance de la contribution du VGGT en tant qu'outil d'amélioration de la gouvernance foncière sur le continent. Les F & G expliquent pourquoi la politique foncière est importante, les problèmes qu'elle doit aborder dans le contexte africain et les défis rencontrés à travers le continent. Ils s'intéressent également fortement aux processus de changement: développement de la politique foncière, mise en œuvre et suivi des progrès. Les F & G sont donc principalement axés sur le pourquoi et la façon dont les changements devraient se produire, mais relativement peu clairs par rapport à ce que les politiques devraient ressembler réellement - alors que le VGGT donne des indications claires sur ce que devraient être les politiques foncières.

L'Initiative sur les politiques foncières (IPF) s'emploie dorénavant à la mise en œuvre effective de la « *Déclaration des chefs d'État et de gouvernement africains sur les questions et enjeux fonciers en Afrique* ». Cette Déclaration appelle à l'utilisation efficace du Cadre et lignes directrices afin d'orienter les politiques foncières au niveau national, régional et continental. Le plan stratégique et la feuille de route de l'IPF prévoient plusieurs mesures, notamment en matière de dialogue avec la société civile sur les questions foncières et de surveillance.

³ https://treaties.un.org/pages/ViewDetails.aspx?src=IND&mtldsg_no=IV-8&chapter=4&clang=fr

Encadré 1 : Déclaration de l'UA sur les enjeux fonciers et les défis en Afrique

“ NOUS, les chefs d'État et de gouvernement de l'Union africaine, réunis à notre treizième session ordinaire à Sirte, Jamahiriya arabe libyenne, du 1er au 3 juillet 2009 ...”

NOUS ENGAGEONS À :

1. Prioriser, initier et diriger les processus de développement et de mise en œuvre de la politique foncière dans nos pays, malgré l'ampleur de la participation de plusieurs parties prenantes à de tels processus impliquant également la société civile, le secteur privé ;
2. Appuyer l'émergence du cadre institutionnel nécessaire à l'élaboration et à la mise en œuvre efficaces de la politique foncière ;
3. Allouer des ressources budgétaires adéquates pour l'élaboration des politiques foncières et les processus de mise en œuvre, y compris le suivi des progrès réalisés.

SOMMES RESOLUES À :

1. Veiller à ce que les lois foncières prévoient un accès équitable à la terre et aux ressources connexes entre tous les utilisateurs des terres, y compris les jeunes et les autres groupes sans terre et vulnérables tels que les personnes déplacées ;
2. Renforcer la sécurité du régime foncier pour les femmes qui nécessitent une attention particulière.

DEMANDONS À LA COMMISSION, EN COLLABORATION AVEC LES COMMUNAUTÉS ÉCONOMIQUES RÉGIONALES, LA CEA, LA BAFD ET D'AUTRES PARTENAIRES DE :

1. Travailler à la mise en place d'un cadre institutionnel approprié pour assurer la coordination des activités de suivi et faciliter l'apprentissage mutuel par les États Membres au fur et à mesure qu'ils élaborent / examinent leurs politiques foncières conformément au Cadre et aux Principes directeurs ;
2. Prendre des mesures pour la création d'un fonds pour soutenir les activités de suivi pour promouvoir l'élaboration et la mise en œuvre des politiques foncières ;
3. Prendre des mesures pour la mise en place de mécanismes de suivi des progrès et de rapports périodiques par les États membres sur les progrès réalisés.

INVITONS LES COMMUNAUTÉS ÉCONOMIQUES RÉGIONALES À :

1. Convoquer des plates-formes régionales périodiques pour faciliter le partage de l'expérience, les leçons apprises et la diffusion des meilleures pratiques en matière de formulation, de mise en œuvre et de suivi des politiques foncières en fonction des expériences des États membres ;
2. Saisir et aborder de manière appropriée les questions relatives aux politiques foncières dans leur cadre de politique agricole commune respectif.

Tableau 2 : Complémentarités et messages communs entre F & G et VGGT

Les Directives Volontaires (VGGT)	Messages communs	Cadre et lignes directrices
<ul style="list-style-type: none"> • Guidance pratique sur la nature des systèmes de droits et de gouvernance fonciers ; • Reconnaissance et allocation de droits fonciers ; • Politiques impliquant le transfert de gestion foncière ; • Fonctions de l'administration foncière ; • Urgences. 	<ul style="list-style-type: none"> • Droits humains • Égalité • Non-discrimination • Égalité des genres • Valeurs de la terre • Durabilité • Droits coutumiers • Décentralisation • Participation • Transparence • Redistribution • Investissements massifs 	<ul style="list-style-type: none"> • Cadre pour comprendre le contexte et le rôle de la politique foncière en Afrique • Guidance sur l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi de la politique

Source : *International Land Coalition Afrique (2014)*

b. Initiative sur les politiques foncières (IPF)

L'Initiative de politique foncière (IPF) a été créée en 2006 en tant que programme commun de la Commission de l'Union africaine (CUA), de la Commission économique des Nations Unies pour l'Afrique (CEA) et de la Banque africaine de développement (BAD). Initié en réponse à des conflits fonciers répandus à travers le continent, l'objectif était de développer un cadre commun pour la politique foncière et les réformes foncières en Afrique, en vue de renforcer les droits fonciers, d'améliorer la productivité et de sécuriser les moyens de subsistance. Cela a abouti à la formulation du Cadre et des Principes directeurs sur la politique foncière en Afrique (F & G).

L'objectif principal de IPF est maintenant de «... *aider les États membres à mettre en œuvre la Déclaration de l'UA sur les enjeux et défis du Foncier en Afrique, conformément au Cadre et aux Principes directeurs sur la politique foncière en Afrique, afin de réaliser*

un développement socioéconomique, la paix et la sécurité et la durabilité de l'environnement ».

L'IPF a également commandité une étude continentale sur le statut des droits fonciers des femmes en Afrique en 2013, qui recommande que « ... *les pays devraient veiller à ce que les lois et conventions internationales garan-tissant l'accès et la maîtrise des terres et des ressources naturelles des femmes soient intégrées dans leurs législations nationales et mises en œuvre de façon constante.* »

Dans ce cadre, l'IPF appelle à ce que 30% des droits fonciers documentés soient alloués aux femmes africaines d'ici 2025. Cet objectif a été approuvé par le Comité technique spécialisé de l'agriculture, du développement rural, de l'eau et de l'environnement (STC) de l'UA, le 05 - 06 octobre 2015 à Addis-Abeba, en Ethiopie.

c. Convention de Kampala

Formellement connue sous le nom de Convention de l'Union africaine pour la protection et l'assistance des personnes déplacées en Afrique, la Convention de Kampala est le premier instrument continental qui lie légalement les gouvernements pour protéger les droits et le bien-être des personnes forcées de fuir leurs foyers par les conflits, la violence, les catastrophes et les atteintes aux droits de l'homme.

L'Afrique a plus de pays touchés par les déplacements que tout autre continent et abrite plus de 12 millions de personnes déplacées à l'intérieur du pays (IDP).

La Convention, adoptée par les gouvernements africains en 2012, reconnaît explicitement les personnes déplacées par les projets de développement en tant que personnes déplacées et fournit un cadre partagé qui protège juridiquement les personnes déplacées en douze points :

1. Renforce la responsabilité principale des États de protéger les personnes déplacées.
2. Établit une définition juridiquement contraignante d'un PDIT.
3. Aborde les causes potentielles du déplacement.
4. Facilite l'adoption de la législation nationale sur la protection et l'assistance des personnes déplacées, et des politiques qui visent à résoudre les problèmes de déplacement.
5. Souligne la nécessité d'obtenir un financement pour assurer la protection et l'assistance des personnes déplacées.

6. Reconnaît les rôles de tous ceux qui participent à la réponse aux déplacements et définit les actions requises pendant ses différentes phases.
7. Elle consacre le droit des individus à être protégés des déplacements et oblige les États à adopter toutes les mesures nécessaires pour l'empêcher.
8. Tient toutes les personnes impliquées, y compris les entreprises privées et multinationales, responsables de leurs actions.
9. Interdit aux groupes armés de commettre des actes de déplacement arbitraire.
10. Indique que les personnes déplacées ne devraient pas être victimes de discrimination en raison de leur déplacement et que les personnes ayant des besoins spéciaux devraient recevoir une protection et une assistance adéquates en fonction de leur vulnérabilité.
11. Stipule que les États doivent collaborer avec la société civile et les organisations humanitaires pour assurer la protection et l'aide des PDIT s'ils n'ont pas les ressources nécessaires pour le faire eux-mêmes.
12. Rend les autorités nationales responsables de la création des conditions requises pour obtenir des solutions durables.

d. Charte africaine des droits de l'homme et des peuples / Cour africaine des droits de l'homme

La Charte africaine a créé la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples, qui a été inaugurée le 2 novembre 1987. Le Secrétariat de la Commission a ensuite eu son siège à Banjul, en Gambie, et est officiellement chargé de trois fonctions principales :

- Promotion des droits de l'homme et des peuples.

- L'interprétation de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples.

La CADHP a entrepris un travail novateur pour appliquer la notion de peuples autochtones à la région africaine, y compris dans le domaine des droits fonciers. Elle protège, les droits des peuples autochtones, contre les violations des droits de l'homme liées à l'accaparement des terres et les

expulsions forcées. L'expropriation des terres et des ressources naturelles constitue un problème majeur de droits de l'homme pour les peuples autochtones. Dans beaucoup de cas, ils ont été forcés de quitter leurs régions traditionnelles au profit des intérêts économiques des autres groupes dominants et des initiatives de développement à grande échelle, qui ont tendance à détruire leurs vies et leurs cultures plutôt que d'améliorer leur situation.

La création de zones protégées et de parcs nationaux a appauvri les communautés autochtones des pasteurs et des cueilleurs chasseurs, les a rendus vulnérables et incapables de faire face aux incertitudes de l'environnement et les a même déplacés dans la plupart des cas. L'exploitation à grande échelle des ressources naturelles, notamment l'abattage des arbres, l'exploitation minière, la construction des barrages, le forage pétrolier et la construction des oléoducs, a exercé des effets négatifs sur la vie des communautés des pasteurs et cueilleurs chasseurs autochtones d'Afrique.

Il en est de même de l'extension généralisée des surfaces arables pour la production agricole. Leur résultat a été la perte de l'accès aux ressources naturelles fondamentales qui sont essentielles pour la survie de ces communautés, notamment les pâturages, les sources d'eau permanentes et les produits de la forêt. Cette charte est entrée en vigueur le 28 octobre 1986 dispose que « *toutes les personnes bénéficient d'une totale égalité devant la loi* » (article 3) et que « *le droit de propriété est garanti* » (article 14) ; Par ailleurs elle reconnaît aux peuples indigènes leurs droits à la vie, à la propriété (article 14), à la libre disposition des ressources naturelles (article 21). En effet, l'article 14 de la Charte africaine qui protège le droit de propriété dispose que : « *Le droit de propriété est garanti. Il ne peut y être porté atteinte que par nécessité publique ou dans l'intérêt général de la collectivité, ce, conformément aux dispositions des lois appropriées.* »

La Charte africaine contient plusieurs articles qui protègent les droits des peuples. Ces droits protègent les peuples autochtones et possiblement les communautés locales. L'article 19 traite de l'égalité des peuples et l'article 20 prévoit le droit des peuples à l'autodétermination. L'article 21 prévoit le droit des peuples à la libre disposition de leurs richesses et ressources naturelles et à la récupération de leurs biens ou l'indemnisation en cas de spoliation.

En réponse, certains groupes de peuples autochtones ont déposé des plaintes contre les violations des droits de l'homme liées à l'accaparement des terres devant la Commission.

Dans le cas des Endorois au Kenya, la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples a constaté que, dans la poursuite de la création d'une réserve de chasse, l'État avait expulsé illégalement les Endorois de leurs terres ancestrales et détruit leurs biens.

La Commission a également estimé que le bouleversement et le déplacement des Endorois et le déni de leurs droits de propriété sur leurs terres ancestrales étaient disproportionnés par rapport aux besoins publics de la réserve de chasse. La Commission a déclaré que des mesures spéciales sont nécessaires pour remédier à la discrimination subie par les peuples autochtones dans le cadre d'un système de propriété qui n'a pas reconnu les droits de propriété communaux des Endorois.

Dans un autre cas des droits fonciers au Kenya, la Cour africaine des droits de l'homme et des peuples a récemment statué en faveur de la communauté Ogiek. À la suite d'une bataille juridique de huit ans, la Cour a annoncé en mai 2017 que le gouvernement kenyan avait violé sept articles de la Charte africaine dans un différend remontant à l'époque coloniale. Les Ogiek sont l'une des dernières communautés forestières résidentes au Kenya et sont parmi les peuples indigènes les plus marginalisés du pays. Ils ont allégué huit violations de leurs droits à la vie, à la propriété, aux ressources naturelles, au développement, à la religion et à la culture par le gouvernement kenyan en vertu de la Charte africaine, à laquelle le Kenya est signataire.

C'est la première fois que la Cour africaine, en fonction depuis 2006, s'est prononcée sur un cas des droits des peuples autochtones et c'était de loin le cas le plus important jamais soulevé devant la Cour. Il a d'abord été déposé auprès de la Commission, mais a été renvoyé à la Cour au motif qu'il prouve des violations graves et massives des droits de l'homme. En rendant sa décision, la Cour a reconnu que les Ogiek (et les autres peuples autochtones d'Afrique) ont un rôle central à jouer en tant que gardiens des écosystèmes locaux et dans la protection des terres et des ressources naturelles.

e. Protocole de la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples relatifs aux droits des femmes

Le Protocole de la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples relatifs aux droits des femmes adopté lors de la 2^{ème} session ordinaire de la Conférence de l'Union africaine à Maputo en juillet 2003 reconnaît les droits fondamentaux de l'être humain en tant qu'individu et consacre le droit à la sécurité alimentaire en disposant que « les États assurent aux femmes le droit d'accès à une alimentation saine et adéquate. À cet égard, ils prennent les mesures nécessaires pour : (...)

assurer aux femmes l'accès (...) à la terre et aux moyens de production alimentaire » ; les droits spécifiques de la femme ont fait l'objet d'un protocole additionnel à cette Charte en 2003 et le droit au développement durable à travers l'adoption par les États de mesures visant à « promouvoir l'accès et le contrôle par les femmes des ressources productives, telles que la terre et garantir leur droit aux biens ».

f. Protocole sur les amendements à l'Acte constitutif de l'Union Africaine

Le Protocole sur les amendements à l'Acte constitutif de l'Union Africaine adopté par la 1^{ère} session extraordinaire de la Conférence de l'Union à Addis-Abeba le 03 février 2003 et par la 2^{ème} session ordinaire de la Conférence de l'Union à Maputo le 11 juillet 2003 ajoute parmi les objectifs de l'Union « assurer la participation des femmes au processus de prises de décision, notamment dans les domaines politique, économique et socio-culturel » ; l'article 19 qui porte sur le droit à un développement durable : « Les femmes ont le droit de jouir pleinement de leur droit à un

développement durable. À cet égard, les États prennent toutes les mesures appropriées pour introduire la dimension genre dans la procédure nationale de planification pour le développement (a) ; assurer une participation équitable des femmes à tous les niveaux de la conception, de la prise de décisions, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques et programmes de développement (b) ; promouvoir l'accès et le contrôle par les femmes des ressources productives, telles que la terre et garantir leur droit aux biens ».

g. « Agenda 2063, l'Afrique que nous voulons »

« L'Agenda 2063, l'Afrique que nous voulons » adopté à Addis-Abeba le 31 janvier 2015 par l'Union Africaine porte les aspirations du Continent pour « une Afrique intégrée, prospère et pacifique, dirigée par ses propres citoyens, et représentant une force dynamique sur la scène mondiale » et

recommande « d'élaborer et mettre en œuvre des politiques affirmatives et le plaidoyer pour assurer l'amélioration de l'accès des femmes à la terre et aux intrants et s'assurer que les femmes accèdent au moins à 30 % du financement agricole » ;

h. Conférence inaugurale du Comité Technique Spécialisé (CTS) sur l'agriculture, le développement rural, l'eau et l'environnement de l'Union Africaine

La Conférence inaugurale du Comité Technique Spécialisé (CTS) sur l'agriculture, le développement rural, l'eau et l'environnement de l'Union Africaine, en sa session ministérielle tenue les 8 et 9 octobre 2005, « recommande aux États membres d'appliquer l'allocation de 30% des terres aux femmes pour améliorer les droits des femmes à la terre par des mécanismes législatifs et autres textes législatifs ». Ce plaidoyer autour du seuil de 30% sera repris lors de la Campagne sur les droits

fonciers des femmes dénommée « *Kilimandjaro* » qui a abouti à quinze (15) demandes revendiquées par les femmes du haut du toit de l'Afrique en octobre 2016 et plusieurs autres partenaires comme le Comité de la Sécurité Alimentaire en octobre 2016 à Rome, le Comité de la condition de la femme (CSW) à New York en mars 2017, le Parlement panafricain en août 2017, la mise en œuvre de projets dans le sens de la promotion de ce pourcentage comme Landes a à partir de 2016.

1.3. Les politiques régionales relatives aux droits fonciers en Afrique de l'ouest

Les initiatives politiques relatives aux droits fonciers et à la gestion foncière ont également été déployées au niveau régional en Afrique. Ceux-ci ont été principalement dirigés par les Communautés économiques régionales (CER) notamment la CEDEAO, dans une moindre mesure par les agences régionales des Nations Unies ou par des organismes régionaux de gouvernance des ressources naturelles. Généralement, leur objectif est de faciliter l'intégration économique régionale entre les membres des différentes régions et par l'intermédiaire de la Communauté économique africaine (AEC), établie dans le cadre du Traité d'Abuja (1991).

En ce qui concerne l'agriculture, la CEDEAO a signé le pacte régional du PDDAA et élaboré le plan régional d'investissement agricole (RAIP).

En vertu de la Déclaration de l'UA de 2009 sur les questions foncières, les CER parmi lesquelles la CEDEAO ont pris plusieurs engagements concernant l'élaboration de cadres politiques autour des droits fonciers et de l'administration foncière. Ces engagements exigent de :

- Convoquer des plateformes régionales périodiques sur la formulation et la mise en œuvre des politiques foncières pour faciliter.
- Partager des expériences, les leçons apprises et les meilleures pratiques; et.
- Saisir et aborder les problèmes de la politique foncière dans le cadre respectif de la politique agricole commune (et d'autres).

EXPERIENCE DANS L'ANALYSE DES POLITIQUES OU L'ACTION SUR LES DROITS FONCIERS EN AFRIQUE DE L'OUEST

• Systèmes traditionnels et postcoloniaux de gouvernance foncière

Les populations en Afrique de l'Ouest ont depuis des siècles accédés aux terres et aux ressources grâce à des relations sociales complexes régies par des institutions locales. Les lignées ou les familles ont traditionnellement détenu des droits fonciers collectivement ; il existe parfois des systèmes complexes de droits multiples se chevauchant. Les moyens coutumiers d'accès à la terre, tels que les cadeaux, les loyers, les promesses d'engagement, le métayage ou les ventes, sont traditionnellement des accords oraux. Les enregistrements verbaux de ces droits ont souvent été sauvegardés dans la mémoire des aînés locaux.

Sous la domination coloniale, le foncier était officiellement sous le contrôle de la puissance impériale, bien que le foncier était aussi souvent confié aux dirigeants traditionnels. En réalité, il n'y avait pas beaucoup de différence entre ces deux relations, puisque les autorités autochtones étaient sous la tutelle des officiers coloniaux, qui ont défini et ratifié tous les statuts qu'ils pouvaient. Par exemple, en Afrique occidentale

française, en vertu de la conquête, le foncier devait être soumis au contrôle souverain de l'autorité coloniale. Cependant, l'État a également reconnu la propriété communautaire africaine. Cela a créé des systèmes dichotomiques de gouvernance foncière, où la terre était détenue comme propriété de l'État, mais souvent administrée au niveau local par des systèmes traditionnels et coutumiers.

Depuis l'indépendance, bon nombre des lois foncières nationales de la région ont été élaborées sur la base de concepts juridiques européens, centrés sur les droits fonciers individuels et la propriété, et ont donc eu peu d'intérêt pour les relations foncières sur le terrain. Cela a renforcé les systèmes dichotomiques de gouvernance foncière de la région, conduisant souvent à des conflits entre les différentes parties avec des revendications foncières contradictoires selon les différentes formes de droit de la propriété privée et les systèmes coutumiers de reconnaissance foncière.

• Initiatives de politiques territoriales régionales et lacunes dans les politiques

Au cours des années 80, les pays de l'Afrique de l'Ouest ont commencé à échanger et à réfléchir sur les enjeux et les défis du foncier auxquels beaucoup d'entre eux ont fait face par le biais du comité sur la désertification au Sahel. Cela a laissé un héritage durable en termes de dynamique entre les pays de la région et de la façon dont ils conçoivent le foncier.

Les gouvernements en Afrique de l'Ouest se sentent généralement à l'aise pour échanger des expériences sur le foncier. Beaucoup d'entre eux ont eu des expériences similaires, telles que les

conflits entre agriculteurs et éleveurs, sachant qu'ils ont des défis communs et peuvent en parler librement.

Au cours des vingt-cinq dernières années, la CEDEAO a entrepris plusieurs initiatives majeures qui sont remarquables dans le contexte des politiques foncières régionales. Il s'agit notamment de la mise en place d'un mécanisme de prévention et de gestion des conflits; une décision de l'Assemblée des chefs d'État et de gouvernement concernant la transhumance transfrontalière ; et l'adoption d'une politique agricole communautaire.

• Cadre de convergence foncière

Lorsque la F & G a été adoptée, la CEDEAO a été la première CER à déclarer vouloir commencer à mettre en œuvre les lignes directrices avec les États membres. Ils ont lancé en 2010 un groupe de travail sur les questions relatives au foncier rural, qui a mené une étude approfondie des politiques foncières existantes et des leçons dans la région pour les États membres de la CEDEAO. Cela a conduit à un partenariat entre la CEDEAO et l'IPP

pour élaborer un «*cadre de convergence*» pour les politiques foncières dans la région. Ce cadre contient un ensemble de principes directeurs, conformes aux F & G, pour l'élaboration du contenu et de la stratégie de mise en œuvre d'une politique foncière régionale. Un nouvel Observatoire des politiques foncières est également intégré au cadre pour suivre les développements pertinents dans la région.

• Harmonisation des politiques foncières de l'Afrique de l'Ouest

En juin 2013, un rapport et des propositions sur une «*Politique foncière harmonisée et un cadre juridique sur le régime foncier dans la région de la CEDEAO*» ont été présentés et validés par les responsables de la CEDEAO lors d'un atelier à Abuja, au Nigéria. Sur cette base, les dirigeants de la CEDEAO ont décidé de rédiger une directive sur le foncier rural en Afrique de l'Ouest, qui a été soumise au sommet des chefs d'État à la Commission de la CEDEAO en 2014. Les dirigeants de la CEDEAO ont décidé que la directive devrait faire l'objet de concertations au niveau national avant de revenir à la Commission.

Dans l'intervalle, l'IPP travaille avec la CEDEAO pour renforcer sa capacité institutionnelle en matière foncière et pour aider à intégrer le foncier dans différents programmes régionaux. Cela comprend l'examen des dimensions de genre et du foncier dans les programmes régionaux, en tenant compte de la dynamique du foncier au sein du NAFSIPS, en surveillant et en évaluant les politiques foncières nationales existantes et en

établissant une plateforme de dialogue. Il soutient également le groupe de travail régional sur le foncier, en collaboration avec des experts de la région et se réunit périodiquement pour conseiller la CEDEAO.

En 2010, la CEDEAO, en collaboration avec le Secrétariat de l'IPV, a préparé un cadre pour synchroniser les politiques foncières régionales appelées Cadre d'harmonisation des politiques foncières de l'Afrique de l'Ouest. Le cadre est censé mettre en œuvre la Déclaration 2009 de l'UA sur le Foncier, ainsi que la prise en compte d'autres initiatives en cours dans la région, en particulier l'Observatoire du foncier rural de l'UEMOA, les Directives volontaires de la FAO et les Principes directeurs de la LPP sur LSLBI. Il soutient également le Comité Inter-États pour le contrôle de la sécheresse dans la charte foncière du Sahel, un cadre politique proposé pour établir des principes communs sur la gouvernance foncière au Sahel et en Afrique de l'Ouest (voir ci-dessous).

• Comité permanent interinstitutionnel pour la lutte contre la sécheresse au Sahel (CILSS)

Une autre initiative régionale importante en ce qui concerne les politiques foncières en Afrique de l'Ouest est le Comité permanent interinstitutionnel pour la lutte contre la sécheresse au Sahel (CILSS).

Il compte neuf pays membres parmi lesquels la Guinée. Son objectif principal est d'investir dans la recherche pour la sécurité alimentaire et dans la lutte contre les effets de la sécheresse et de la désertification afin d'atteindre un nouvel équilibre écologique. C'est l'organisation régionale qui s'est surtout concentrée sur les problèmes fonciers.

En 1994, le CILSS a tenu une conférence à Praia (Cap-Vert) sur les questions foncières et la décentralisation au Sahel. Cela a lancé le «processus de Praia», qui a cherché à aider les pays membres à élaborer une législation nationale sur la gestion des ressources naturelles (NRM). CILSS a par la suite organisé le Forum Praia + 9 sur le régime foncier rural et le développement durable au Sahel et en Afrique de l'Ouest en 2003.

Cet événement a identifié plusieurs défis à relever dans la région; y compris les liens entre NRM et la décentralisation administrative ; protection des droits fonciers des groupes vulnérables; intégration des problèmes fonciers dans les stratégies de réduction de la pauvreté; et l'élaboration d'approches transfrontalières en matière de MRN. Le Forum a également identifié le manque de volonté politique des gouvernements comme un obstacle majeur à la mise en œuvre des recommandations.

L'une des propositions clés était que le Forum devrait inviter les chefs d'État des États membres du CILSS, de l'UEMOA et de la CEDEAO à prendre les mesures appropriées pour discuter et négocier une évaluation régionale de la politique foncière de l'Afrique de l'Ouest, en vue d'adopter éventuellement une charte politique commune pour protéger les droits des communautés locales. En 2006, CILSS a été chargé de coordonner une feuille de route pour l'élaboration et la mise en œuvre d'une charte de la politique foncière, en collaboration avec la CEDEAO et l'UEMOA. Selon cette feuille de route, actuellement en cours de mise en œuvre, la Charte devrait être prête à être appliquée d'ici 2020. La Charte, qui impliquera les États du Sahel et de l'Afrique de l'Ouest, vise à établir des principes directeurs pour un régime foncier intégré et sécurisé et une gestion des

ressources naturelles en Afrique de l'Ouest, et pourrait constituer la base de l'élaboration d'une loi commune sur les problèmes fonciers dans la région.

Les développements récents montrent que les États de l'Afrique de l'Ouest ont fait des progrès significatifs dans la formulation des lignes directrices ou des lois foncières. Ceux-ci comprennent :

- La plupart des États ont adopté l'approche participative (bien que souvent sous la pression des OSC) lors de la formulation de textes et de lois relatifs au foncier; souhaitent établir un lien entre les politiques / lois cadres relatives au foncier et à d'autres politiques et lois sectorielles, en particulier celles concernant la gestion des ressources naturelles ;
- Presque tous les États ont mené des réformes foncières relativement importantes;
- Certains États de la sous-région ont adopté des documents sur la politique foncière;
- D'autres ont adopté des lois cadres sur le foncier ou l'orientation agricole qui font référence à la formulation des lois sur l'utilisation des terres rurales ;
- Dans presque tous les États, l'obtention d'un régime foncier sécurisé a été affirmée et réaffirmée, notamment en ce qui concerne les terres rurales ;
- L'établissement de structures locales de gestion du foncier pour tenir dûment compte de la réalité et de l'imprévisibilité des situations locales ; et
- La reconnaissance de la dimension foncière dans le processus d'intégration régionale.

Cependant, bien qu'un certain nombre d'États d'Afrique de l'Ouest aient proclamé des politiques foncières fortes, des actions concrètes visant à protéger les droits fonciers communautaires manquent souvent. En outre, les institutions nécessaires à la mise en œuvre des réformes sont souvent sous-développées ou totalement insuffisantes.

Même lorsqu'elles sont établis, elles fonctionnent mal soit parce qu'elles ne disposent pas de ressources suffisantes, soit parce qu'il existe une inadéquation entre leurs fonctions et celles d'autres structures gouvernementales (par exemple les bureaux d'enregistrement foncier et d'aménagement du territoire ou les unités des ministères chargés de l'exploitation minière ou la foresterie qui a autorité sur les allocations foncières). Il y a également des difficultés en raison de l'incapacité d'intégrer les pratiques locales et les institutions traditionnelles dans la politique foncière et le processus de mise en œuvre de la législation.

En outre, lorsque les réformes foncières se déroulent parallèlement à d'autres réformes sectorielles, il est souvent difficile d'assurer la cohérence des mesures de mise en œuvre avec celles des autres processus en cours. Lorsque la réforme agraire est entreprise dans le contexte de la gestion des ressources naturelles, du développement agricole, de la protection de l'environnement et du développement rural en général, elle tend à être mise en œuvre comme un objectif secondaire de ces autres projets et programmes.

On peut conclure à partir des différentes expériences dans la sous-région que la mise en œuvre réussie des politiques foncières dépend de :

- L'efficacité des mesures prises pour appliquer les politiques foncières ;
- Différentes institutions foncières pouvant effectivement remplir leurs fonctions ;
- Rapprocher les institutions de gestion foncière des populations ;
- La reconnaissance de l'interrelation entre les fonctions des structures décentralisées et celles des autorités locales qui ont des responsabilités en matière de gestion foncière et de sécurité foncière ;
- Veiller à ce que les différents groupes d'acteurs participent activement à la gestion foncière et à la sécurité du régime foncier ;
- Accepter que le régime foncier est une question transversale ; et
- Adopter des mécanismes adéquats pour régler les conflits fonciers.

Encadré 2 : Directive régionale de la CEDEAO sur le foncier rural

Le but ultime de la CEDEAO est de faire adopter une directive régionale sur le foncier rural. Cette directive serait un instrument juridiquement contraignant pour les pays membres de la CEDEAO, tout en permettant une certaine souplesse dans la mise en œuvre. La directive couvrira l'élaboration des politiques foncières, la gestion des conflits fonciers, les questions transfrontalières et des

orientations sur la manière de promouvoir les investissements fonciers. Selon un rapport de la CEDEAO à la Conférence de la Banque mondiale de 2014 sur le foncier et la pauvreté, un projet de directive a été distribué aux États Membres pour commentaires. Toutefois, la directive est encore à l'état d'avant-projet et n'a pas encore été rendue publique.

1.4. Cadre national

Le cadre politique de la gestion foncière est constitué de plusieurs études stratégiques au nombre desquels nous pouvons citer le Plan national de développement économique et social,

la Déclaration de politique foncière en milieu rural ; la Politique nationale de développement agricole « *Vision 2015* ».

a. Plan national de développement économique et social (2016-2022)

En ce qui concerne le plan national de développement économique et social il met en exergue les imperfections observées au niveau de la gestion foncière en Guinée. La sécurisation foncière est un enjeu à la fois, économique, social et culturel en Guinée, le foncier est présentement une source de préoccupation majeure au point où certains intervenants parlent de « *bombe foncière* » au regard des contentieux liés aux lotissements frauduleux et de l'accaparement des terres agricoles.

Plusieurs contraintes expliquent cette situation : (i) la faible connaissance ainsi que la non application du Code Foncier Domanial adopté depuis 1992 ; (ii) la non prise en considération des intérêts de certains groupes sociaux (collectivités traditionnelles détentrices de droits fonciers dans les villages, groupements de producteurs, femmes et jeunes, usagers des périmètres aménagés,...) dans la gestion foncière ; (iii) la faible décentralisation de la gestion foncière (faible responsabilisation des collectivités locales) ; (iv) la multiplicité des intervenants ; (v) l'absence d'une politique cohérente de gestion du patrimoine foncier en milieu rural ; (vi) l'absence d'une harmonisation entre les différents textes régissant la gestion des ressources foncières rurales.

La sécurisation foncière et un accès équitable à la terre demeurent un impératif pour éliminer la faim et la pauvreté, soutenir durablement le développement socioéconomique, et maintenir la paix sociale entre les différents acteurs utilisateurs du terroir. Cette perspective appelle à

une révision du dispositif législatif et réglementaire en la matière, en particulier : le Code Foncier et Domanial doit être révisé pour permettre une gestion cohérente du patrimoine foncier en milieu rural à travers une composante foncière rurale mieux définie.

Par ailleurs, le PNDS prévoit dans son pilier axé sur la transformation économique durable et inclusive (pilier 2) des actions prioritaires telles que :

- L'amélioration du cadre institutionnel et réglementaire des filières agricoles destiné à encadrer leur développement, la sécurisation foncière ;
- La facilitation de l'accès aux intrants ;
- L'opérationnalisation d'un système d'information ; et (vi) la mise en place d'un dispositif de financement approprié ;
- Le renforcement des capacités des acteurs ;
- Les actions de plaidoyer pour l'amélioration GIE : Groupement d'Intérêt Economique du statut de la femme (participation aux prises de décisions, accès à la propriété foncière,...).

Ces actions prioritaires visent à mettre en place les conditions structurelles pour impulser la dynamique de transformation durable de l'économie guinéenne.

b. Stratégie Nationale du Développement Durable de 2019

Dotée de ressources naturelles variées et abondantes, la Guinée a ratifié de nombreux accords internationaux pour répondre aux enjeux de la protection de l'environnement et du développement durable. C'est à ce titre qu'avec l'appui du PNUD, le gouvernement s'est mobilisé pour l'élaboration d'une Stratégie Nationale du Développement Durable pour la République de Guinée (SNDD) en 2019. Ce document stratégique donne les orientations majeures pour le développement d'une culture commune du développement durable nécessaire à l'atteinte des cibles de la Guinée. La SNDD a pour objectif d'établir une vision collective à long terme sur l'ensemble des enjeux de développement durable

auquel le pays doit répondre, incluant l'éradication de la pauvreté, l'amélioration des conditions de vie de l'ensemble de la population, la gestion des ressources naturelles, l'instauration d'une bonne gouvernance. En ce qui concerne la gestion foncière, l'axe 3 de la SNDD (Développer une Agriculture durable, moderne et préservant l'environnement) rappelle le besoin de sécurisation foncière.

En effet, la question foncière représente un enjeu économique, social et culturel majeur en Guinée si l'on considère que, seule une sécurisation foncière peut permettre aux agriculteurs, éleveurs, pêcheurs et exploitants forestiers d'investir en toute confiance.

Malgré l'existence d'un Code Foncier Domanial approuvé depuis 1992, la situation foncière se caractérise par : (i) la non effectivité de l'application dudit Code. La plupart des acteurs ignorent son existence qui est d'ailleurs en décalage par rapport aux réalités du milieu rural ; (ii) la non prise en considération des intérêts de certains groupes sociaux (Propriétaires coutumiers détenteurs de droits fonciers dans les villages, groupements de producteurs, femmes et jeunes, usagers des périmètres aménagés,...) ; (iii) la faible décentralisation de la gestion foncière (faible responsabilisation des collectivités locales) ; (iv) la multiplicité des intervenants ; (v) l'absence d'une politique cohérente de gestion du patrimoine foncier en milieu rural ; (vi) l'absence d'une harmonisation entre les différents textes régissant la gestion des ressources foncières rurales.

L'accès à la terre en milieu rural, première condition de création d'emplois dans le secteur, est aujourd'hui une préoccupation constante et majeure. Les droits des exploitants et propriétaires coutumiers demeurent encore précaires et aléatoires. La déclaration de politique foncière en milieu rural adoptée en mai 2001, n'a pas non plus produit les effets attendus. Il est donc impératif d'assurer une sécurité foncière et un accès équitable à la terre, aux pêches, aux pâturages, aux forêts et aux autres ressources naturelles dans le but d'éliminer la faim, la pauvreté et de soutenir durablement le développement socioéconomique, la gestion de l'environnement et maintenir la paix sociale entre les différents acteurs utilisateurs du terroir.

Partant de ces considérations, le dispositif législatif et réglementaire dans le domaine du foncier rural devrait être revisité et amélioré.

c. Déclaration de politique foncière en milieu rural de 2001

Le Gouvernement et la Banque mondiale ont initié une Déclaration de politique foncière en milieu rural (DPFMR) promulguée par décret en 2001. Elle part d'une évaluation de la situation de la gestion foncière en Guinée (non effectivité de l'application du code foncier, la non prise en compte de certains groupes sociaux, la faible décentralisation de la gestion foncière, la faible harmonie des textes régissant les ressources rurales, L'absence de politique cohérente de gestion du patrimoine foncier), pour faire des recommandations pertinentes visant à améliorer les mécanismes de gestion foncière.

Ces recommandations sont entre autres :

- La réalisation des plans fonciers en vue de clarifier les situations foncières locales ;
- La mise en place et le renforcement des mécanismes institutionnels décentralisés et participatifs de gestion foncière ;
- l'immatriculation et l'inventaire du domaine des collectivités territoriales en milieu rural ;
- La décentralisation des commissions foncières au niveau des collectivités et la participation des représentants des collectivités ;

- Que l'inscription au plan foncier rural débouche sur un type de titre foncier peu onéreux, juridiquement reconnu, opposable aux tiers ;
- La mise en place d'un mécanisme d'enregistrement des droits fonciers de proximité.

La Déclaration de politique foncière en milieu rural a pour objectif principal d'inscrire les droits et usages locaux au plan foncier rural géré par les Communautés rurales. Cette Déclaration s'appuie sur le « *statut que les droits des exploitants et des propriétaires traditionnels demeurent précaires et aléatoires* » Il y est indiqué qu'« *en matière de propriété foncière, contrairement aux dispositions légales, les pratiques locales distinguent la propriété directe de la propriété utile du sol. Afin de consacrer et consolider les pratiques locales, pour qu'elles ne soient pas contraires aux objectifs et principes fondamentaux de la lutte contre la pauvreté, d'équité et de justice, des textes complémentaires du CFD seront adoptés. Ils seront conçus de manière flexible afin que puisse être prise en compte toute la diversité des situations et assurer une équité par rapport à l'accès et à l'utilisation durable des ressources foncières* ». Ces textes complémentaires n'ont pour autant jamais été adoptés.

d. Feuille de route sur le foncier agricole et rural en Guinée

En 2016, durant plusieurs mois, les acteurs du monde rural ont engagé des réflexions structurées sur la situation et les enjeux du foncier agricole et rural en Guinée. Toutes les parties prenantes des quatre régions naturelles de Guinée ont pu débattre des grandes questions qui se posent, des réalités qu'ils vivent au quotidien et des voies possibles pour améliorer la gouvernance foncière dans notre pays, sous la supervision d'un groupe de travail national multiacteurs. Un forum national sur le foncier agricole et rural, organisé sous l'égide du ministère chargé de l'Agriculture en juillet 2016, a permis de valider, par un consensus large associant tous les groupes d'acteurs cernés, la « *feuille de route sur le foncier agricole et rural en Guinée* ».

Selon cette feuille de route, il existe une unanimité pour reconnaître qu'on ne peut traiter avec des outils similaires le foncier urbain et le foncier agricole et que les dispositions du Code Foncier et Domanial sont inadaptées aux enjeux de sécurisation foncière en milieu rural. Ce consensus national a ainsi consacré la particularité du foncier agricole et la nécessité de le gérer avec des outils politiques, juridiques, institutionnels et techniques spécifiques. La feuille de route a-t-elle pour ambition de doter la Guinée d'une politique foncière et d'une loi foncière agricole.

On peut constater à la lumière de l'analyse précédente la Guinée dispose d'un cadre stratégique et politique cohérent qui propose non seulement la correction des imperfections observées dans les différents textes juridiques mais également la promotion d'une gestion efficiente de la problématique foncière en Guinée.

Cependant, bien qu'il existe une cohérence et une complémentarité entre les politiques mises en place et le cadre juridique de la gestion foncière,

e. Politique Nationale de Développement Agricole (PNDA)

La République de Guinée s'est dotée d'une vision «Guinée 2040» qui se décline comme suit : « *un pays émer-geant et prospère en 2040, maître de son destin, assurant un niveau élevé de bien-être à ses populations et garantissant l'avenir des générations futures* ». Pour participer à la réalisation de cette vision 2040, le gouvernement a élaboré la Politique Nationale de Développement Agricole (PNDA).cette politique se fonde sur un diagnostic du secteur

leur mise en œuvre reste la principale contrainte de la gestion foncière en Guinée.

Plusieurs documents stratégiques pertinents sont souvent élaborés mais ne sont pas mis en œuvre, ne sont pas vulgarisés.

En plus de ces documents stratégiques, plusieurs cadres de réflexion sur le foncier ont été mise en place notamment :

- Le ministère de l'urbanisme, de l'habitat et de l'aménagement du territoire pilote actuellement les États généraux du foncier. Ces états généraux devraient permettre d'analyser les pratiques foncières dans les zones urbaines et rurales et à formuler des recommandations « *pour la mise en place d'un système de gestion foncière et domaniale consensuelle, équitable et durable, fondée sur une coexistence non conflictuelle du droit moderne et des pratiques traditionnelles à partir d'un état des lieux de l'application du CFD.* » ;
- Le ministère de l'Agriculture a conduit une « *étude portant sur l'élaboration de la politique foncière Agricole et la loi foncière Agricole* ». Celles-ci devraient, répondre aux enjeux de gestion des ressources foncières Agricoles et de sécurisation foncière de tous les usagers de la terre agricole en Guinée. La politique foncière Agricole contiendra les principales orientations politiques à suivre pour atteindre une situation de gouvernance foncière souhaitée dans un laps de temps déterminé, et qui sera défini en une vision. Cette démarche s'inscrit dans le cadre de la Déclaration de politique foncière en milieu rural.

vi) Déficit de résilience du secteur agricole ; et vii) Déficit de sensibilité alimentaire et nutritionnelle des productions agricoles.

En ce qui concerne le déficit de Coordination, de financement et de suivi évaluation de la PNDA, le diagnostic révèle que le cadre juridique et institutionnel inadapté aux exigences actuelles de développement du secteur : il existe plusieurs lois et codes qui ne sont pas correctement mis en œuvre du fait de l'absence ou de l'irrespect de textes d'application. Par ailleurs, plusieurs textes existants ne sont plus adaptés aux réalités et aux exigences actuelles de l'évolution du contexte national et international. De fait, ils ne permettent pas d'adresser des questions aussi pertinentes que la création d'un cadre d'incitation et de protection des investissements privés, l'instauration d'une législation adéquate sur la sécurisation foncière des exploitations agricoles et l'adoption d'un statut adapté de l'entreprise agricole. Il s'y ajoute que le manque d'harmonisation et de vulgarisation des instruments juridiques existants ne permet pas leur connaissance réelle de la part des groupes d'acteurs concernés.

Au regard de ce qui précède, la situation actuelle de l'arsenal juridique ne favorise pas une attractivité du secteur ni pour les investisseurs privés nationaux et internationaux, ni pour les jeunes.

Du point de vue institutionnel, les structures du secteur sont caractérisées par :

- L'instabilité dans l'organisation des administrations et services : changement de la structure des ministères au gré des évolutions politiques ;
- Le déficit en ressources humaines, lui-même tributaire de : i) absence d'un plan de recrutement ; ii) insuffisance du statut, de la formation et du plan de carrière du personnel ; iii) environnement de travail peu favorable (locaux dégradés et sous équipés, moyens logistiques inadaptés voire inexistantes) ; iv) gestion cloisonnée de l'information ; v) faiblesse du cadre législatif et réglementaire pour certaines missions notamment celles qui concernent le contrôle. Dans l'ensemble, les employés du secteur agricole sont peu motivés dans l'exécution de leur mission et les jeunes diplômés ne sont pas suffisamment attirés par un emploi dans l'administration agricole, hypothéquant le renouvellement du personnel, alors que d'ici à 2020 environ 80% des effectifs actuellement en services auront atteint l'âge de la retraite.

Pour corriger ses faiblesses, le plan national de développement agricole, prévoit le renforcement de l'arsenal juridique et institutionnel. Pour permettre à l'arsenal juridique, réglementaire et institutionnel de jouer véritablement son rôle, il faudra :

- Adopter et promulguer la loi d'orientation agricole (LOA) ;
- Prendre en compte les accords multilatéraux et régionaux et les conventions (changement climatique, diversité biologique, lutte contre la dégradation des terres ...) dans la mise en œuvre de la PNDA ;
- Renforcer la législation réglementation du secteur à travers (i) la relecture des lois, codes et textes d'application, notamment le « *code de l'Élevage et des produits animaux* », et du « *code pastoral* », l'élaboration du code du foncier rural, le code de l'environnement, le code de l'eau, les codes de la pêche maritime, continentale et de l'aquaculture, le code des collectivités et veiller à leur mise en application ;
- Renforcer les capacités des acteurs du secteur par leur formation, leur équipement et la mise en place d'infrastructure tant au niveau central que déconcentré ;
- Mettre en place un cadre incitatif pour les investissements privés ;
- Renforcer les systèmes d'information et de suivi évaluation du secteur ;
- Renforcer la structuration des opérateurs du secteur en privilégiant l'approche filière et la chaîne de valeur ;
- Renforcement de l'autonomie des femmes dans le secteur agricole ;
- Accès des femmes au foncier sécurisé ;
- Accès aux connaissances ;
- Réduction des contradictions sociales, culturelles ;
- Accès aux facteurs de production, aux intrants, aux technologies ;
- Participation aux processus de conception et de mise en œuvre des politiques agricoles.

f. Plan National d'Investissement Agricole et de Sécurité Alimentaire et Nutritionnelle (PNIASAN 2018 - 2025)

La République de Guinée s'est dotée d'une vision Guinée 2040 qui ambitionne à l'horizon 2040, de construire un pays émergent et prospère, maître de son destin, assurant un niveau élevé de bien-être à ses populations et garantissant l'avenir des générations futures. Il s'agit de bâtir une Guinée ouverte, respectée, contribuant pleinement aux dynamiques et mutations à l'échelle sous régionale, régionale et mondiale.

La concrétisation de cette Vision doit s'appuyer sur les politiques et sur une série de plans nationaux de développement qui traduiront les finalités de la Vision pour définir d'une manière opérationnelle les objectifs quantifiés, les priorités sectorielles, les moyens matériels et financiers à mobiliser, les plans d'action et les échéanciers de mise en œuvre. Dans cette perspective, l'Etat guinéen s'est doté d'un Plan National de Développement Economique et Social (PNDES) qui vise à poser les bases de la transformation structurelle de l'économie nationale afin de mettre le pays sur la croissance créatrice de richesse et d'emplois et sur la trajectoire de l'émergence.

Dans le secteur Agricole, le gouvernement s'est doté d'une Politique Nationale de Développement Agricole (PNDA). La mise en œuvre de la PNDA est faite à travers un cadre de planification stratégique sur la période considérée (2018 - 2025) appelé le Plan National d'Investissement Agricole et de Sécurité Alimentaire et Nutritionnelle (PNIASAN).

Le PNIASAN 2018 - 2025 prend en compte les besoins, les acquis, les besoins additionnels de financement (GAP) à couvrir pour l'investissement et le fonctionnement du secteur de l'Agriculture durable et de la Sécurité Alimentaire et Nutritionnelle sur une période de huit ans. La vision de la PNDA consiste à faire de la Guinée une puissance Agricole émergente en 2025 où les exploitants agricoles et autres entrepreneurs créent, gèrent et développent leurs affaires dans les différentes chaînes de valeurs Agricoles, dans une logique de développement durable. Elle se fonde la prise en compte des disparités de genre et de capacités entre les différents groupes d'acteurs, mais aussi des spécificités sous-sectorielles et territoriales.

Cette vision s'inscrit dans une dynamique de progrès durable et résilient, en l'ajustant à la vision

Guinée 2040, au Plan National de Développement Economique et Social (PNDES), à la politique agricole de la CEDEAO (ECOWAP), au Programme Détaillé de Développement e l'Agriculture Africaine (PDDAA) et aux Objectifs de Développement Durable (ODD).

En parfaite cohérence avec la Loi d'Orientation Agricole (LOA) qui consacre le droit à la sécurité alimentaire pour tous, la Politique Nationale de Développement Agricole (PNDA) vise à promouvoir un secteur Agricole moderne, durable et compétitif, fondé sur l'efficacité et l'efficience des exploitations Agricoles familiales ainsi que la promotion des entreprises Agricoles grâce à l'implication du secteur privé. Ceci se traduit par la mise en œuvre de plusieurs programmes notamment celui lié à l'amélioration de la gouvernance et soutien au secteur Agricole.

Ce programme transversal de soutien au différentes structures et services du secteur Agricole repose sur quatre composantes prioritaires : (i) la gestion des ressources humaines, financières et matérielles des quatre ministères du secteur Agricole, (ii) le pilotage et la gouvernance du secteur Agricole, (iii) Promotion de la sécurité foncière et (iv) le développement de mécanismes de financement Agricole. Pour sa sous composante Promotion de la sécurité foncière, la réforme du foncier agricole et rural est l'une des priorités. L'objectif est de créer un cadre favorable à une valorisation sécurisée et durable des ressources agricoles, pastorales, halieutiques et forestières pour la sécurité alimentaire et la prospérité économique du Pays. Le forum national sur le foncier agricole et rural organisé en juillet 2016 a permis de valider, par un consensus large associant tous les groupes d'acteurs concernés, le cheminement à suivre pour avancer vers une réforme du foncier agricole et rural. La composante comporte les deux actions suivantes :

Quand la mise en œuvre de la Loi Foncière Rurale, elle permettra de traduire les choix affirmés dans la politique foncière en outils et instruments législatifs (loi, décrets d'application). Les premières étapes de la mise en œuvre et du suivi permettront ensuite de tester des dispositifs et d'évaluer la mise en œuvre de la loi à travers des projets pilotes, afin d'apporter les ajustements nécessaires.

g. Politique Nationale de l'Habitat, Vision 2021

La Politique Nationale de l'Habitat, Vision 2021 a été adoptée en 2012. Le Gouvernement avec l'appui des partenaires au développement, a auparavant dans les années 90 engagé une série de réformes institutionnelles et a élaboré des outils de planification et de gestion des activités du secteur tels que certaines politiques sous sectorielles, les schémas d'aménagement

spatiaux tels que le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT), les Schémas Régionaux d'Aménagement et de Développement (SRAD), le Plan de Développement Urbain (PDU), les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) et des esquisses de plans d'aménagement de quelques villes secondaires et communes rurales.

II. LES ACTEURS DE LA GOUVERNANCE FONCIÈRE

Eu égard à l'importance du foncier et ses implications transversales, plusieurs acteurs institutionnels et non institutionnels interviennent dans sa production et sa gestion. En effet, la dimension transversale du foncier revêt d'une importance

toute particulière, du fait que l'usage du foncier au travers de nombreuses combinaisons, contribuant à ériger tous les secteurs d'activités : agriculture, habitat, transports, services, développement écono-mique, développement social...

2.1. Les acteurs institutionnels

Il s'agit de l'ensemble des institutions qui incarnent la puissance publique à travers ses démembrements sectoriels. Ces acteurs institutionnels structurent, le milieu urbain et rural guinéen, et participent à la gestion du foncier urbain et rural. Il s'agit essentiellement des ministères, des entreprises publiques impliquées dans la production et la gestion foncières dont il convient de décliner les plus essentiels.

On a entre autres :

- Ministère de l'urbanisme, de l'habitat et de l'aménagement du territoire ;

- Ministère de l'Agriculture et de l'Élevage ;
- Ministère de l'environnement et du développement durable ;
- Ministère de l'administration du territoire et de la décentralisation ;
- Ministère des Mines et Géologie ;
- Ministère de la Justice et des Droits de l'Homme ;
- Préfectures ;
- Collectivités locales ;

a. Ministère de l'urbanisme, de l'habitat et de l'aménagement du territoire

Le ministère de l'urbanisme, de l'habitat et de l'aménagement du territoire constitue le principal acteur institutionnel chargé de la gestion foncière en République de Guinée.

Ce ministère est chargé de la définition et la mise en œuvre des politiques du gouvernement dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et d'en assurer le suivi. Il est composé de plusieurs structures qui œuvrent

dans les différents secteurs de ses compétences notamment l'urbanisme, l'aménagement du territoire, la construction, les logements sociaux, le fonciers etc.

En ce qui concerne la gestion foncière, il dispose d'un conseiller juridique dont les compétences sont transversales et les aspects juridiques en rapport avec le foncier.

- Il dispose également d'une Direction Nationale des Domaines et du Cadastre (DOCAD) dont les missions sont définies par l'arrêté 1392/MVAT/CAB//2015 du 29 Avril 2015. Ainsi, elle a pour mission la conception, l'élaboration et la mise en œuvre de la politique du gouvernement en matière des domaines et du cadastre et d'en assurer le suivi Cette direction est placée sous l'autorité directe du ministre.

- Il existe également cinq bureaux de la conservation foncière répartis entre les quatre régions naturelles du pays et la capitale Conakry. Selon le code foncier et domanial de 1992, la conservation foncière est chargée de tenir à jour le livre foncier : assurer l'immatriculation des propriétés et l'inscription des droits réels dans le livre foncier. Ces bureaux sont créés et organisés selon le Décret D/94/180/PRG/SGG portant création, attribution et organisation du Bureau de la Conservation Foncière et leur assigne la mission de garantir, à partir de leur publication dans les livres fonciers, tous les droits réels s'y rapportent, ainsi que les modifications de ces mêmes droits. Ainsi, elle a l'obligation de répondre favorablement à toute demande régulière d'inscription au livre foncier effectuée par une personne disposant ce droit.

- Le code foncier et domanial en son article 49 prévoit la création des commissions foncières auprès des préfectures et des cinq communes de Conakry. Elles sont chargées de : constater, s'il y a lieu, l'effectivité de la mise en valeur des terrains ; tenter de concilier les parties ou de donner son avis sur le montant des indemnités en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, ainsi que sur le prix d'acquisition des immeubles qui font l'objet d'une procédure de préemption et donner leur avis sur les opérations immobilières et sur

toute question relative à l'orientation de la politique foncière de la Collectivité Territoriale.

Les commissions foncières n'ont pas été installées dans les différentes préfectures et communes du pays, tel que cela était prévu dans le Code foncier et domanial et dans l'Arrêté conjoint N°2010/2003/MCUH/MDDL/SGG portant institution, attribution et composition de la commission foncière des communautés rurales de développement (CRD). Seule la société minière Rio Tinto, dans le cadre de ses activités, a sollicité l'installation des commissions foncières dans sa zone d'intervention, pour gérer les conflits qui y existaient. Ainsi, 10 commissions foncières préfectorales ont été installées avec des représentants des ministères de l'Agriculture, des Mines et de la Décentralisation.

Toutefois, il se pose le problème de proximité des commissions préfectorales, car elles sont très éloignées des terroirs où le foncier se gère dans la réalité (niveau communal).

Par ailleurs le même code foncier confère un pouvoir aux commissions foncières À ce titre la Commission Foncière dans l'exécution de ses missions foncières : entend les personnes susceptibles de lui apporter des renseignements sur la situation foncière d'un immeuble ; constate la mise en valeur, par des visites de terrain, en présence du titulaire du Titre Foncier dudit terrain ; la Commission foncière rend en outre des avis à la demande des autorités administratives sur toutes les questions relatives à la Politique Foncière de la Collectivité Territoriale auprès de laquelle elle est instituée. Il existait des commissions domaniales qui étaient chargées de la gestion des domaines de l'Etat. Face à la multiplication de lotissements et de ventes de parcelles appartenant à l'Etat, il a été décidé par décret de la suspension de ces commissions ainsi que l'interdiction de tout lotissement en dehors de ceux qui sont légalement autorisés au niveau central.

b. Ministère de l'agriculture et de l'Élevage

Selon le décret D/2018/308/PRG/SSG, le ministère de l'agriculture et de l'élevage est chargé de la conception, l'élaboration et la mise en œuvre de la politique du gouvernement dans les domaines du développement agricole, de la sécurité alimentaire et de l'élevage. Il a pour mission également de concevoir, d'élaborer la législation et la réglementation en matière agricole et de veiller à son application. Par ailleurs, il doit veiller à la

gestion rationnelle de ressources naturelles en matière de sécurisation foncière. Elle comprend outre un conseiller juridique, une direction nationale du foncier rural et du patrimoine. Cette direction a pour mission d'identifier et sécuriser le patrimoine foncier agricole de l'état et puis faire la promotion des investissements fonciers agricoles à travers des propositions des différents types de transactions.

c. Ministère de l'environnement et du développement durable

En plus du MUHAT et MAE, le ministère de l'environnement et du développement durable à travers la direction nationale des forêts et des faunes sont impliqués dans la gestion foncière en Guinée.

Ce ministère a pour mission la conception, l'élaboration et la mise en œuvre de la politique du Gouvernement dans les domaines de l'environnement et du développement durable et d'en assurer le suivi. Il est chargé également d'élaborer les politiques et stratégies de sauvegarde de l'environnement, de gestion durable des ressources naturelles renouvelables, de l'assainissement et du Cadre de vie et de veiller à leur mise en œuvre et de veiller à la qualité du cadre de vie des populations urbaines et rurales ;

Il comprend la Direction Nationale des Faunes et Forêt, qui a pour mission d'élaborer et mettre en œuvre la politique du gouvernement dans les domaines de la conservation et du développement durable des ressources forestières, alfatières, sylvopastorales dans les terrains soumis au régime forestier, ainsi que le développement cynégétique, piscicole continentale et des parcs et réserves naturelles ; de Coordonner la mise en place des mécanismes institutionnels pour la préparation, l'exécution, le suivi et l'évaluation de la politique du gouvernement en matière de lutte contre la désertification et de participer à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique du gouvernement en matière de développement rural.

d. Ministère des Mines et Géologie ;

Le ministère des Mines et de la Géologie a pour mission la conception, l'élaboration et la mise en œuvre de la politique du gouvernement dans les domaines des mines et de la géologie et d'en assurer le suivi.

À ce titre, il est particulièrement chargé d'élaborer les textes législatifs et réglementaires dans les domaines des mines et de la géologie et de veiller à leur application ; de procéder à la mise en œuvre de la politique du contenu locale et de veiller au respect de la responsabilité sociale des entreprises dans le secteur minier ; d'organiser l'exploitation minière artisanale et la commercialisation de la production artisanale ; de participer à la prévention et à la

gestion des conflits dans les localités minières ; d'assurer la sécurisation des ressources minières et à l'exportation ; de veiller à la bonne cohabitation entre les communautés locales, les sociétés et projets miniers ; de veiller à la restauration des sites miniers ; de veiller à la contribution des sociétés et projets miniers au développement local ; de prendre en compte la dimension environnementale dans les programmes et projets du secteur minier ; de promouvoir le genre et l'équité dans les activités du secteur.

Ce ministère comprend plusieurs services rattachés notamment : un conseiller juridique et puis une direction nationale des mines.

e. Ministère de la Justice et des Droits de l'Homme

Selon le Décret D/2016/368/PRG/SGG modifiant les dispositions du Décret D/2016/114/PRG/SGG du 20 Avril 2016 portant attribution et organisation du Ministère de la justice, ce ministère a pour mission la conception, l'élaboration et la mise en œuvre de la politique du Gouvernement en matière d'organisation et de fonctionnement des institutions judiciaires. Par ailleurs, il est chargé, de promouvoir la protection des droits de l'Homme, de favoriser l'accès de tous au droit et à la justice et de veiller à la mise en œuvre des conventions internationales ratifiées par la Guinée. Toutefois celui-ci entretient des relations avec les autres institutions républicaines. Et à ce titre il est chargé de Concevoir, élaborer et mettre en œuvre

la législation et la réglementation en matière judiciaire ainsi que les procédures y afférentes et de coordonner la production législative et réglementaire à caractère général des autres départements et d'en assurer la cohérence.

Le code foncier domanial en vigueur confère aux institutions judiciaires notamment les tribunaux de première instance de pouvoir intervenir dans les procédures de bail emphytéotique mais également celle liés aux expropriations pour les causes d'utilité publique (Art.68 du CFD. À défaut d'accord, l'indemnité d'expropriation est fixée par le tribunal de la situation des lieux. Le tribunal est saisi par simple lettre, par la partie la plus diligente.

f. Les services déconcentrés

Au niveau des régions et des préfectures, chaque département d'Urbanisme, de l'Agriculture et de l'Environnement dispose respectivement d'une section des domaines et du cadastre, section foncier rural et qui accomplit les missions du

ministère de leurs départements respectifs au niveau de la préfecture ou de la région conformément aux orientations définies au niveau centrale.

g. Les collectivités territoriales

Les collectivités territoriales (communes et régions), disposent également des compétences en matière de gestion foncière. Ces compétences sont définies dans le code des collectivités de 2017, le code de l'urbanisme de 1998 et le code foncier et domanial de 1992.

Selon l'article 4 alinéa 2 et 3 du code des collectivités, la commune a pour mission de promouvoir et de renforcer l'harmonie de leurs rapports et la jouissance durable et paisible de leur territoire et de ses ressources puis de gérer les biens collectifs au nom de leurs citoyens et à leur bénéfice.

Parmi les compétences propres aux communes, l'article 29 cite la planification, le développement local, l'aménagement du territoire, l'habitat et l'urbanisme puis l'état civil des citoyens de la collectivité et la lutte contre la divagation des animaux et des vermines dans leurs collectivités locales.

Ainsi, le code des collectivités en son article 279, dispose que « *la commune peut exercer directement au moyen d'un service décentralisé ou rattaché, ses responsabilités en matière de gestion de l'occupation du sol et de l'aménagement du territoire* » et l'article 280 du même code des collectivités précise que « *les communes sont membres de plein droit de toute commission foncière ou domanial au niveau régionale ou préfectorale* ».

En matière de planification, la loi leur accorde le droit de prendre l'initiative d'élaborer ou de faire élaborer par les services de l'Etat les documents de gestion foncière et d'urbanisme.

Selon l'article 310 du code des collectivités, les communes assurent également la gestion des terrains nus et sans propriétaire connu à travers des mesures d'entretien. Elles peuvent soit les lotir ou les faire lotir soit les céder à des tiers par voie d'attribution conformément aux dispositions du code foncier et domanial.

h. Conseil de quartier

Le conseil du quartier est dirigé par un président du conseil de quartier. Celui-ci est placé sous l'autorité du maire de la commune. Normalement ils sont désignés au prorata des résultats obtenus par les partis politiques aux élections communales. Mais le constat montre que les chefs de quartier actuellement en place à Conakry par exemple ont été désignés par le MATD en 2010. Après les élections communales de 2018 il n'a pas eu de désignation des nouveaux conseils de quartier. Ils ne sont pas certes des acteurs institutionnels

au sens où le cadre juridique dans la mesure où le code ne leur affecte pas de mission spécifique en matière de gestion foncière. Cependant, il faut noter les chefs de quartier et présidents de district (institutions reconnues par la loi) jouent un rôle important dans la chaîne de gestion foncière. En effet, ce sont eux qui délivrent les attestations de cessions, de don, de vente etc... Ils jouent également un rôle prépondérant dans la gestion des conflits.

2.2. Acteurs non institutionnels

Il s'agit de l'ensemble des personnes ou groupes ayant des intérêts à faire valoir sur le foncier. Ces organisations et des individus sont des acteurs non étatiques ayant une influence politique significative, mais indépendants des gouvernements.

Les acteurs non institutionnels ne sont pas affiliés, dirigés ou financés directement par les États.

On a entre autres :

- Les professionnels libéraux du foncier (géomètres, aménageurs, avocats, notaires, huissiers de justice, urbanistes, architectes, etc.) ;
- Les chefs coutumiers et religieux ;
- Les opérateurs économiques ;
- Les organisations non gouvernementales / les Organisations de la société de la civile.

a. Les organisations professionnelles

Plusieurs organisations professionnelles sont impliquées dans les mécanismes de gestion foncière en Guinée. Elles jouent chacune un rôle dans les mécanismes de gestion foncière soit au niveau de l'identification et du bornage des parcelles, soit au niveau de l'authentification des actes ou de la procédure judiciaire de gestion des litiges. Il s'agit principalement de l'ordre national des géomètres expert, l'ordre des notaires, des avocats et l'ordre des ingénieurs.

- L'expert géomètre, qui est une personne exerçant un métier qui consiste, en résumé, à établir différentes mesures touchant les propriétés foncières ;
- L'aménageur foncier est un homme de terrain. Son rôle consiste en effet à définir les possibilités de division d'un terrain dans le but de le lotir et de l'aménager avant de le vendre par lots ;
- Le notaire est chargé de vérifier l'identité et la capacité des signataires, de s'assurer de la réalité des renseignements essentiels contenus dans l'acte (afin, par exemple, de

certifier la propriété d'un bien foncier) et d'empêcher l'adoption de clauses illégales ;

- Huissiers de justice, Faire exécuter les décisions de justice et les actes ou titres exécutoires : Écrit permettant au créancier d'obtenir le recouvrement forcé de sa créance (saisie des biens) ;
- L'urbaniste intervient pour divers clients (État, collectivités territoriales, décideurs publics ou privés...) depuis l'analyse des situations et des besoins, l'établissement des documents d'urbanisme, la réalisation des projets, jusqu'à la gestion des espaces ;

Par ailleurs, une plateforme multi acteurs a été mise en place sur initiative de l'ONG ACORD réunissant le minis-tère de la ville et de l'aménagement du territoire et celui de l'agriculture et plusieurs institutions et acteurs privés œuvrant dans le domaine du foncier. Cette nouvelle plateforme pourrait constituer un moyen de renforcement de la collaboration entre les acteurs et promouvoir de nouvelles pratiques en matière de gestion foncière.

gestionnaire des litiges fonciers entre les membres de la communauté ou la certification de légitimité d'une personne à occuper ou non une terre, la mise à disposition du fond de terre dont elles sont très souvent, propriétaires pour qu'il soit aliéné.

b. Les chefs coutumiers et religieux

Ils sont prépondérants dans la gestion locale du foncier en Guinée. Bien que non reconnus par les lois, les chefs coutumiers jouent plusieurs rôles notamment celui de garant du partage équitable dans les héritages du foncier coutumier, de

c. Les opérateurs économiques

Est un opérateur économique toute personne physique ou morale, publique ou privée, ou tout groupement de personnes doté ou non de la personnalité morale, qui offre sur le marché la réalisation de travaux ou d'ouvrages, la fourniture de produits ou la prestation de services. Dans le domaine du foncier, les opérateurs économiques interviennent à plusieurs niveaux afin d'offrir plusieurs produits autour du foncier. On a par exemple :

- Le promoteur foncier, qui est spécialisé dans l'achat et la revente de terrain de construction. Plus précisément : il achète des terrains vagues, les améliore en y apportant toutes les infrastructures nécessaires à la construction telles que des rues ou les égouts, puis les revend en globalité ou en parcelles ;
- Le promoteur immobilier, qui peut être très bien représenté par une personne physique comme une personne morale est un vendeur d'espaces construits ou à construire. De nos

jours, c'est le promoteur qui prend l'initiative du processus de l'offre nouvelle en immobilier. Sa connaissance de la demande, de la disponibilité du foncier (soit le terrain qui est le support essentiel de toute opération), des aspects réglementaires (qui sont importants dans l'activité) ainsi que des moyens de financement les plus adaptés, en font un des agents majeurs du marché immobilier ;

- L'exploitant agricole est propriétaire ou locataire d'une exploitation. Il cultive des fruits, des légumes ou des céréales pour les vendre aux commerçants, aux grossistes ou directement aux particuliers sur les marchés. Il peut également faire de l'élevage d'animaux, ou pratiquer les deux activités à la fois.

En général, ces acteurs offrent sur le marché la réalisation de travaux ou d'ouvrages, la fourniture de produits ou la prestation de services autour du foncier.

d. Les organisations non gouvernementales / les Organisations de la société de la civile

Une organisation non gouvernementale est une association à but non lucratif, d'intérêt public, qui ne relève ni de l'État, ni d'institutions internationales. Les ONG n'ont pas le statut de sujet de droit international. En matière de gestion et de la production foncière, les ONG sont chargées au même titre que société civile guinéenne d'accompagner les décideurs dans les réformes foncières inclusives et dans l'élaboration des textes législatifs en matière foncière. Quant aux organisations de la société civile (OSC), il s'agit de l'ensemble des associations autour desquelles la société s'organise volontairement et qui représentent un large éventail d'intérêts et de liens à la protection de l'environnement ou des droits de l'homme, en passant par des intérêts communs sur le plan de la profession, du développement et des loisirs.

Exemple du Collectif des ONG pour la Défense des Droits des Communautés, qui a organisé au cours de l'an 2021, une table ronde sur la problématique liée au droit d'accès des femmes au foncier en République de Guinée. Le thème portait sur : « *l'accès sécurisé des femmes aux ressources foncières en Guinée : enjeux et pistes de solutions* ».

L'objectif était de faire un état des lieux de cette problématique, analyser les initiatives de réformes engagées dans le pays sur la gouvernance foncière en lien avec les droits des femmes. Aussi de partager les expériences entre les participants, promouvoir le principe de participation des femmes à la gouvernance foncière suivi de la formulation des recommandations envers les parties prenantes.

2.3. Analyse du mécanisme institutionnel

Au sens des textes, les rôles des institutions (définis par les lois) sont assez claires tant pour le ministère de l'urbanisme que pour ses démembrements et services rattachés (résultat de l'analyse des différents textes juridiques). Les différents entretiens effectués avec les acteurs institutionnels n'ont pas relevé de problèmes de coordination entre les différents services du ministère de l'urbanisme. En ce qui concerne la coordination entre le ministère et les autres départements, le cadre législatif et réglementaire prévoit l'implication des ministères sectoriels dans tout projet touchant leur secteur d'activité afin de mettre en cohérence leurs politiques avec celles du ministère de la ville. Cependant, dans la pratique, cette coordination n'est pas effective et certaines institutions prévues par la loi ne fonctionnent pas de manière optimale.

Ainsi, nous notons :

- Le faible niveau de collaboration entre les différents départements sectoriels. Dans la pratique, la coordination n'est faite qu'occasionnellement entre les services du ministère de l'urbanisme et ceux des autres ministères impliqués dans la gestion foncière. La mise en œuvre des politiques sectoriels n'impliquent pas de manière effective la mise en place de mécanismes de coordination

2.4. La capacité de mise en œuvre

Depuis sa création, le ministère en charge de l'urbanisme a changé de nom à plusieurs reprises mais sa mission est restée la même. En matière de gestion foncière, plusieurs mesures ont été mises en place tant sur le plan juridique qu'institutionnel. La mise en place d'un mécanisme institutionnel (voir système institutionnel et mécanismes d'action) visant à favoriser l'accès à la propriété privée et la sécurisation de cette dernière, la diversification et la responsabilisation des acteurs impliqués dans la gestion urbaine et foncière etc.

En termes de capacité de mise en œuvre du cadre juridique de la gestion foncière en Guinée, plusieurs contraintes sont à relever. Il s'agit notamment du manque de ressources humaines qualifiées, du manque de moyens financiers et du manque de moyens matériels.

prévus par les lois. La gestion de la zone périphérique de Conakry en est la parfaite illustration de ce manque de coordination.

- Le faible nombre de commissions foncières mises en place dans les communes du pays. Seulement dix commissions foncières ont été mises en place à l'occasion du projet de construction du chemin de fer de la société SIMFER. L'inexistence de ces commissions impacte fortement l'efficacité de la gestion foncière dans les communes du pays.
- Les conservations foncières des quatre régions naturelles ne fonctionnent pas encore de manière optimale. Hormis la conservation de Conakry dont le fonctionnement est optimisé par plusieurs innovations en cours (site internet, dépliants, numérisation des titres), certains conservateurs fonciers des régions naturelles se trouvent encore dans la Capitale.
- Concernant les collectivités territoriales, il y'a une mauvaise interprétation de leurs rôles dans la gestion foncière (tout terrain non occupé est géré par la Commune) cela conduit souvent à l'occupation anarchique des domaines de l'État notamment les domaines publics maritimes (DPM).

En ce qui concerne les ressources humaines, les formations académiques de certains titulaires des postes ne correspondent pas souvent aux missions qui leur sont dévolues. L'effectif des professionnels est également faible tant dans le public que dans le privé. Un besoin de formation et de mise à niveau est toujours ressenti au niveau de toutes les échelles de la gestion foncière en Guinée.

En plus de cela, certaines institutions prévues par les lois ne sont pas vraiment opérationnelles ou ne sont tout simplement pas créées. Il s'agit en l'occurrence des commissions foncières, certaines conservations foncières des régions naturelles, les associations foncières dans le cadre du remembrement urbain, etc.

On note également une faible coordination des actions des différents départements qui conduit à une certaine incohérence voir contradiction entre les services. Cela est surtout visible dans les rapports entre les services du ministère de l'urbanisme et ceux du ministère de l'agriculture et de celui de l'environnement dans la gestion des zones naturelles et agricoles en dans les prefectures.

En ce qui concerne la problématique financière et matérielle, le département de la ville et de l'aménagement du territoire constitue le parent pauvre du gouvernement. Son budget annuel qui se chiffre en 2020 à 107 568 459 000 GNF (11049661 Dollars américains) soit 0,4% du budget national total, alors qu'il était de 60 751 916 000 GNF (6240566 Dollars américains) (0,7% du budget

national) en 2019 soit une augmentation de 46 816 543 000 GNF (4809095 Dollars américains).

Une évolution notable mais insuffisante au vu des multiples missions que le ministère doit assumer. Le budget du ministère des travaux publics est par contre l'un des plus importants du gouvernement avec 362 955 027 000 GNF (un plus de 363 millions de dollars américains).

La faiblesse du budget du ministère a pour corollaire le retard dans la mise en œuvre des projets et études par les services du ministère, le manque de moyens matériels pour l'accomplissement effectif de ses missions. Ces matériels manquants concernent essentiellement l'informatisation, le matériel topographique, les moyens de déplacement etc.

III. CADRE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

En République de Guinée, plusieurs textes traitent du foncier. Citons :

La gestion du foncier est une préoccupation majeure du gouvernement et des organisations internationales telles que l'Organisation des Nations Unies ; en son sein, ONU Droits de l'Homme, PAM et FAO.

Plusieurs initiatives législatives et institutionnelles ont ainsi été développées pour trouver des solutions à la gouvernance du foncier. Il s'agit notamment de :

- Charte de la Transition de la République de Guinée, 2021 ;
- Code Foncier et Domanial (Ordonnance N° 92/019 du 30 mars 1992 portant code foncier et domanial) ;
- Le code de l'Urbanisme (la loi U/1998/017/AN du 13 Septembre 1998) ;
- Code civil (Loi ordinaire I/2019/035/an du 04 juillet 2019, portant Code Civil de la République de Guinée) ;
- Loi N°2016/059AN, portant Code Pénal ;

- Loi N° I/2015/ 020/ A.N portant code de la construction et de l'habitation en République de Guinée ;

- Code des Collectivités Locales en République de Guinée révisé par la Loi n° L/2017/040/AN du 24 février 2017.

- La loi ordinaire L/2017/060/AN du 12 décembre 2017, portant code forestier de la République de Guinée ;

- Code Pastoral en République de Guinée, Loi N° L/95/51/CTRAN du 29 août 1995 ;

- Code minier (L/2011/006/CNT du 9 septembre 2011 instituant le Code minier de la République de Guinée (amendée en 2013);

- Code de la pêche (2015) ;

- Plan national de développement économique et social (2016 - 2022) ;

- Stratégie Nationale du Développement Durable de 2019 ;

- Déclaration de politique foncière en milieu rural de 2001 ;

- Feuille de route sur le foncier agricole et rural en Guinée (2016) ;
- Politique nationale de développement rural (2017) ;
- Plan National d'Investissement Agricole

- et de Sécurité Alimentaire et Nutritionnelle (PNIASAN 2018 - 2025) ;
- Politique Nationale de l'Habitat, Vision 2021 ;
- Programme d'Investissement de Sécurité Alimentaire et Nutritionnelle (PNIASAN 2018-2025).

3.1. Evolution du régime foncier en Guinée

En République de Guinée, les types de gestion foncière ont découlé des différents régimes politiques qui se sont succédé. Avant la colonisation prévalait l'utilisation collective et la gestion des terres suivant le régime coutumier caractérisé par l'absence d'une appropriation privée et individuelle de la terre et des ressources naturelles propriétés des ancêtres et génies. Cet esprit existe encore chez certaines populations dont la terre n'a aucune valeur marchande.

Dans la suite, durant la période coloniale : l'organisation du régime de la propriété foncière débute par le décret du 24 mars 1901 concernant la Guinée et celui du 24 juillet 1906, relatif à l'Afrique Occidentale Française (Sénégal, Côte d'Ivoire, Dahomey, Guinée, etc.). Plus tard, ces décrets ont été renforcés par le décret du 26 juillet 1932 qui accorde l'accès aux livres fonciers des indigènes qui verront, par le seul fait de l'immatriculation de leurs terres, leurs droits de détenteurs précaires transformés en droits de propriétaires, au sens de la loi française.

Au lendemain de son accession à l'indépendance, la Guinée, à l'instar des autres pays de la sous-région ouest-africaine précédemment sous administration française, a hérité d'un cadre législatif globalement inspiré du code civil d'inspiration napoléonienne. Presque tout le patrimoine immobilier urbain, avant indépendance, a été créé, aménagé, administré...« *normalisé* » selon ce statut juridique.

L'indépendance du pays en 1958 et le système politique socialiste qui met fin à cette gestion coloniale et avec le décret 242/PRG de 1959

(toutes les terres appartiennent à l'État), qu'a connu la Guinée jusqu'en 1984, n'ont pas assuré la continuité de ces principes et dispositions juridiques et de profonds bouleversements se sont opérés dans le cadre institutionnel et réglementaire servant à encadrer et administrer les patrimoines fonciers. Ces bouleversements ont affecté aussi bien le domaine public et privé de l'État que le statut des immeubles privés. Egalement, circonstance aggravante, le cadre normatif de la production de nouveaux patrimoines a été sérieusement compromis par des pratiques informelles ouvrant des situations confusionnelles, voire conflictuelles. À partir de là une rupture nette suivie d'une longue période d'administration très particulière, a installé de profonds bouleversements en matière foncière. Le titre foncier fut remplacé par des documents administratifs (arrêtés) et ainsi s'instaura des pratiques de dépossession foncière, de découragement des investissements privés, de conflits domaniaux, etc.

Depuis le début des années 90, l'évolution et les mutations du contexte politico - administratif national, ont permis une réorientation notoire des fondements du droit foncier. L'État s'est doté de nouveaux instruments pour la gouvernance du secteur de l'habitat en général et du foncier en particulier. L'instrument de base de cette gouvernance est le Code Foncier et Domanial. En effet, depuis 1992 et à travers le Code Foncier et Domanial (CFD), la République de Guinée s'est dotée d'un cadre juridique et institutionnel foncier qui lui est propre. Le Code met en avant la propriété privée individuelle titrée ainsi que la présomption de domanialité de l'État sur l'ensemble des terres non titrées.

3.2. Dispositif législatif et réglementaire, réforme institutionnelle

a. Charte de la transition

La Charte de la transition de la République de Guinée (loi fondamentale) s'applique sur l'ensemble du territoire Guinéen et définit clairement les organes de la transition et le cadre dans lequel cette dernière sera effectuée. Cette charte en son article 9 garantit l'égalité de tous les citoyens devant la loi sans aucune distinction.

Le droit de propriété est reconnu dans la charte en témoigne l'article 28 qui stipule que « *le droit de propriété est garanti. Nul ne peut être exproprié que pour cause d'utilité publique déclarée, dans les conditions et formes prescrites par la loi, suivant une compensation préalable et juste.* »

b. Code Foncier et Domanial (L'ordonnance N° 92/019 du 30 mars 1992 portant code foncier et domanial)

Le foncier apparaît comme un phénomène social total puisqu'il est à la fois :

- Économique, dans ses aspects d'allocation et d'administration d'un bien ;
- Sociologique, modelé par et pour une société donnée ;

- Juridique, régi par les règles plus ou moins complexes du corps social ;
- Technologique, par la nature des outillages nécessaires à son exploitation, selon les époques ;
- Rituel et sacré, car la terre est le lieu où reposent les ancêtres, la sève nourricière et le lieu privilégié de tous les cultes.

b.1. Les différentes conceptions de l'appropriation de la terre

(a) - La conception africaine

La terre est un patrimoine collectif hérité des aïeux et qu'on lègue aux descendants, aux générations futures. Elle est sacrée, par conséquent elle ne doit pas être vendue. Elle n'est pas dans le commerce. C'est un patrimoine géré par les ancêtres, et exploité par tous les exploitants.

- Le droit d'aliénation du bien (le vendre, le donner, le détruire).

La politique coloniale a consisté notamment à introduire et imposer cette conception dans l'appropriation de la terre et le régime foncier en Afrique avec l'introduction de deux principes fondamentaux :

Cette forme de gestion comporte deux attributs principaux :

- Le droit d'user de la terre, de la cultiver, reconnu aux membres de la famille, du clan, du village ;
- Le droit d'en tirer les fruits ;

La domanialisation des terres, consistant à poser le principe de l'appropriation étatique de la terre, en déniait la coutume foncière en tant que système d'appropriation. Le moyen de cette domanialisation est le vocable « *de terres vacantes et sans maîtres* », dont s'est longtemps servie la colonisation jusqu'en 1955 (attribution de domaines aux colons, opérations de classements de forêts).

(b) - La conception française

Contrairement à la conception africaine, le Code civil français consacre la pleine propriété qui comporte trois attributs principaux :

- Le droit d'user du bien ;
- Le droit d'en tirer des revenus ;

Le système de l'immatriculation foncière de la terre à un livre foncier sanctionné par la délivrance d'un titre foncier.

Ce système a peu fonctionné, d'une part en raison de l'absence d'intérêt de cette forme de propriété par les Africains, et d'autre part du fait de la complexité de cette procédure.

b.2 - Les législations foncières nationales post-indépendance

D'une façon générale, les États africains post-indépendance ont hérité, en l'adaptant quelque peu, de la législation foncière coloniale, notamment le principe de la domanialité et l'immatriculation des terres.

(a) - La première République (1958-1984)

L'Etat guinéen a aboli officiellement les régimes coutumiers en s'érigeant propriétaire souverain et exclusif de la terre. La terre étant une propriété souveraine de l'Etat guinéen, les individus ne sont que nus-propriétaires des exploitations et édifications qu'ils réalisent sur le sol. De plus, la jouissance de la terre appartient à celui qui la met en valeur, de préférence à celui qui détient sur la terre un titre de propriété quelconque.

(b) - La deuxième République (depuis 1984)

L'Etat de droit est proclamé (1984, 1985), la propriété privée est consacrée, y compris pour le foncier, et le principe de l'inviolabilité attachée à la propriété privée est consacré par la Loi fondamentale (1990).

Dans un système libéral qui consacre la propriété privée, il était indispensable de définir un nouveau statut de la terre en adéquation avec l'économie libérale. C'est pourquoi l'on s'est attelé de 1985 à 1992 à la recherche d'une législation foncière.

À l'issue du rejet de plusieurs projets de textes (Bouderbala, 1988, Sidimé, 1990, Charrère, 1990), tous jugés soit trop étatistes, soit trop libéraux, un dernier projet a été proposé par une Commission interministérielle en 1991, qui tente un compromis entre les différentes approches des projets précédents.

Un Code foncier et domanial est promulgué qui reprend ces principes et instaure un régime de l'inscription des droits à un plan foncier tenu au niveau des collectivités décentralisées, et un régime d'immatriculation au livre foncier. À l'instar des législations africaines héritées de la colonisation, le CFD consacre la notion de terrains nus libres de propriété, et de biens vacants et sans maîtres.

b.3. L'Ordonnance O/92/019 du 30 mars 1992 et ses textes d'application

Libéral dans sa conception, il s'inspire des principes généraux du droit ainsi que de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, et de la Loi fondamentale. Le code foncier et domanial adoptée en 1992, met fin au monopole foncier de l'État par la reconnaissance du droit à tous d'être

propriétaire de terres en Guinée. C'est l'instrument de base de la gouvernance du secteur de l'habitat en règle générale et plus particulièrement dans le volet de l'urbanisme et du foncier. Il constitue la base légale de l'administration des terres tant privées que publiques en République de Guinée.

i. Les règles générales de la propriété foncière

Le principe de la propriété foncière et sa portée

L'État et les particuliers sont placés sur un pied d'égalité du point de vue de l'acquisition de la terre (article 1). Les seules exceptions concernent les prérogatives que la puissance publique exerce sur son domaine public, la limitation nécessitée par un but d'aménagement du territoire (POS, RNU, ZAU, PIF) et le cas de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La disposition qui illustre mieux le caractère libéral, donc le droit pour les hommes et les femmes d'être propriétaires au même titre est

l'article 1er du CFD : « *L'État, ainsi que les autres personnes physiques et morales privées, peuvent être titulaires du droit de propriété sur le sol et les immeubles qu'il porte, et l'exercer selon les règles du code Civil et celles du présent code.* » Il faut préciser qu'aucune disposition des 238 articles dudit code ne peut être motif d'aucune discrimination à l'égard des femmes dans l'accès sécurisé à la terre.

Le Code affirme avec force la portée du droit de propriété (jouissance et libre disposition du bien de la manière la plus absolue, sauf limitations imposées par l'intérêt général (article 2).

L'Etat comme les particuliers sont assujettis de la même manière à requérir l'inscription de la propriété à un plan foncier et son inscription à un livre foncier (article 3)

Les droits réels concédés sur la propriété d'autrui (superposition des droits)

Les droits réels immobiliers : usufruit, droit

d'usage et d'habitation, servitudes, actions en justice immobilière, droit de superficie, privilèges et hypothèques, antichrèse, emphytéose, bail à construction)

La détermination de la qualité du propriétaire

La situation varie selon qu'il y a ou non une occupation du sol.

(a) - En cas d'occupation (art 39)

L'article 39 du Code foncier et domanial stipule : « sont : propriétaires au sens du présent Code :

- Les personnes physiques ou morales titulaires d'un titre foncier,
- Les occupants, personnes physiques ou morales titulaires de livret foncier, permis d'habiter ou autorisation d'occuper,
- Les occupants personnes physiques ou morales justifiant d'une occupation paisible, personnelle, continue et de bonne foi d'un immeuble et à titre de propriétaire. S'il y a lieu, la preuve de la bonne foi est apportée par tous moyens et notamment par le paiement des taxes foncières afférentes audit immeubles, par la mise en valeur de l'immeuble conformément aux usages locaux ou par enquête publique et contradictoire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux occupations des dépendances du domaine public non déclassé.

Le principe est le même pour l'espace urbain et rural, et les titres prouvant la qualité de propriétaire sont le titre foncier, l'autorisation administrative. Mais ailleurs, les occupants ne bénéficiant d'aucun titre, autorisation mentionnés ci-dessus, mais justifiant d'une occupation paisible, personnelle, continue et de bonne foi et à titre de propriétaire, sont considérés comme propriétaires.

(b) - En cas d'absence d'occupation (art 40)

En cas d'absence d'occupation, les terrains considérés « *nus libres de propriété* » sont aliénés par voie d'attribution selon les cas, par les Maires pour les Communes ou par les Préfets pour les Communautés Rurales de Développement.

L'attribution du terrain doit être suivie de son inscription au Plan Foncier et son immatriculation au Livre Foncier. Cette inscription donne lieu à établissement du Titre Foncier au nom du bénéficiaire.

En contrepartie de l'attribution du terrain, le bénéficiaire doit verser à la Collectivité Territoriale une redevance unique et, le cas échéant, une participation permettant de couvrir au minimum le montant des dépenses engagées par la Collectivité pour aménager le terrain considéré.

Le bénéficiaire doit en outre mettre en valeur le terrain. La constatation de cette mise en valeur est faite par la Commission foncière, qui se rend sur le terrain, en présence du titulaire du Titre Foncier. En cas de non-respect des conditions particulières d'attribution, et notamment de la non mise en valeur, les autorités attribuant le terrain peuvent le reprendre conformément aux conditions et formes stipulées dans l'acte d'attribution. L'acte qui prononce la reprise du terrain est inscrit au Plan Foncier, au Livre Foncier et sur le Titre Foncier. La copie du Titre Foncier est par conséquent, retirée au titulaire par le Conservateur, qui la classe.

ii. Les organes de la gestion foncière

- (a) - Le Maire ou le Préfet détermine les conditions particulières auxquelles est soumise l'attribution en raison de la situation du terrain (rural, urbain) et de sa destination.
- (b) - Les Commissions foncières Il est créé auprès de chaque Préfecture et chaque Commune de la ville de Conakry, une Commission foncière dont le rôle se résume à :
- Constaté l'effectivité des critères de mise en valeur, s'il y a lieu ;
 - Tenter de concilier les parties en conflit, et de donner un avis sur le montant des indemnités de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et des prix des biens faisant l'objet d'une procédure de préemption ;
 - Donner un avis sur les opérations immobilières et l'orientation de la politique foncière.
- (c) - Les conservateurs fonciers, ont pour mission de garantir, à partir des publications qu'ils effectuent dans les livres fonciers, tous les droits réels qui se rapportent aux immeubles, ainsi que les modifications de ces mêmes droits. Ils sont particulièrement chargés :
- De la suite à donner aux démarches de formalité de publicité sur les livres fonciers ;
 - De l'inscription, à la suite des titres fonciers et des copies de ces titres, des droits réels constitués sur les immeubles et devant être publiés ;
 - De la conservation des actes et plans relatifs aux immeubles et de la communication au public des renseignements sur les propriétés contenus dans les archives.

iii. La procédure d'immatriculation sur les livres fonciers

Condition Préalable

Avant toute demande d'immatriculation, l'immeuble non clôturé doit être, par les soins du propriétaire, déterminé quant à ses limites au moyen de bornes.

Les requérants

- L'immatriculation des immeubles sur les Livres Fonciers peut être demandée par les personnes suivantes et à leur charge :
- Le propriétaire ;
- Le copropriétaire chargé de l'Administration d'un immeuble indivis ou muni d'un consentement des autres ayants droit ;
- Le titulaire d'un des droits réels déterminés par le Code civil, autre que la propriété, avec le consentement du propriétaire ;
- Le tuteur, administrateur ou curateur d'un incapable ayant l'une des qualités ci-dessus ;
- Le créancier poursuivant l'expropriation d'un immeuble, lorsque le Tribunal a ordonné

l'accomplissement de cette formalité préalablement à la mise en adjudication.

Obligation et responsabilité du conservateur

Le Conservateur doit diligenter les formalités régulièrement requises. Il ne doit pas refuser la délivrance de copies de Titres Fonciers et de certificats d'inscription aux personnes qui ont droit, sous peine de dommages et intérêts.

Le Conservateur est responsable du préjudice résultant :

- De l'omission sur ses registres des inscriptions régulières requises en ses bureaux ;
- De l'omission sur les copies des inscriptions portées sur le Titre ;
- Du défaut de mention, Sur les Titres Fonciers, des inscriptions affectant directement la propriété dans les états et certificats d'une ou plusieurs inscriptions, à moins que le défaut de mention ne provienne de désignations insuffisantes qui ne pourraient lui être imputées.

iv. Les atteintes au droit de propriété

Les atteintes au droit de propriété privée consacrée par le Code foncier et domanial constituent une pathologie du point de vue de l'inviolabilité et du caractère sacré de la propriété privée.

C'est pourquoi ces entraves sont limitativement énumérées et réglementées par le Code. Il s'agit de deux cas principaux : l'expropriation pour cause d'utilité publique et les nécessités d'aménagement du territoire.

a. L'expropriation pour cause d'utilité publique (ECUP)

L'expropriation pour cause d'utilité publique, comme son nom l'indique, est un acte de l'autorité administrative ou judiciaire ayant pour objectif d'exproprier un bien au profit de la puissance publique dans un but d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. À défaut d'accord sur le prix entre le particulier et la puissance publique, le prix est fixé par décision de justice.

Avant la déclaration de l'utilité publique, l'administration procède à une enquête parcellaire afin d'établir celle-ci. Elle la déclare par décret ou expressément, dans l'acte déclaratif d'utilité

publique qui autorise les travaux d'intérêt public projetés. Ces actes désigneront ou préciseront : les propriétés atteintes et le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut être supérieur à trois (3) ans. Toutefois, il est porté à cinq (5) ans pour les opérations prévues aux projets d'aménagement et d'urbanisme.

Les travaux nécessitant généralement ce type de procédure sont les constructions de routes, de chemins de fer, les opérations d'aménagement et d'urbanisme,... On ne peut porter atteinte au droit de propriété que si l'intérêt général l'exige.

b. Les limitations du droit de propriété nécessitées par un but d'aménagement du territoire

La puissance publique en tant qu'aménageur est souvent amenée à prendre des mesures qui limitent les propriétaires d'immeubles dans leurs droits. Ces mesures sont :

- Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui édicte en milieu urbain les règles en matière d'utilisation des sols (localisation des immeubles, dessertes, implantation et architecture des constructions, règles d'hygiène,...) ;
- Les Plans d'Occupation des Sols (POS), sont des plans élaborés par les services publics en collaboration avec les collectivités territoriales dont le but est de déterminer les règles d'utilisation de l'espace dans une collectivité décentralisée ;

- Les Zones d'Aménagement Urbain (ZAU) sont des zones à l'intérieur desquelles une personne publique compétente décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des tiers (exemple de la SOLO-PRIMO) ;
- Les Périmètres d'Intervention Foncière (PIF) sont des zones à l'intérieur desquelles une personne publique bénéficiaire dispose d'un droit de préemption à l'égard de tout immeuble bâti ou non qui fait l'objet d'une aliénation volontaire à titre onéreux.

c. Cas des procédures d'urgences

Lorsque l'opération d'utilité publique est déclarée urgente, la commission foncière désigne les immeubles nécessaires à sa réalisation et donne à la personne publique pour le compte de laquelle le projet sera réalisé, l'autorisation de prendre possession de ces immeubles.

Toutefois, il y'a notification préalable du Décret aux propriétaires et aux titulaires de droits et paiement aux ayants droit d'une provision avant le démarrage des travaux.

Pour la fixation des indemnités, il sera procédé au préalable à une entente amiable et en cas d'échec, les ayants droit sont assignés, dans le mois suivant, devant le Juge des expropriations.

La décision du Tribunal fixant le montant des indemnités provisionnelles est susceptible de recours par pourvoi en cassation.

d. L'expropriation des immeubles impropres à l'habitation

Les terrains urbains portant des constructions impropres à l'habitation dans les conditions normales d'hygiène, de sécurité et de salubrité peuvent faire l'objet d'une procédure d'expropriation au profit de l'Etat ou d'une Collectivité Territoriale. Par la suite, l'expropriation doit être suivie de la réalisation d'opérations d'aménagements

urbains ou de la mise en conformité avec les normes d'hygiène, de sécurité et de salubrité des immeubles expropriés.

L'Etat ou la collectivité Territoriale peut céder à des tiers pour la réalisation de ces opérations d'aménagement.

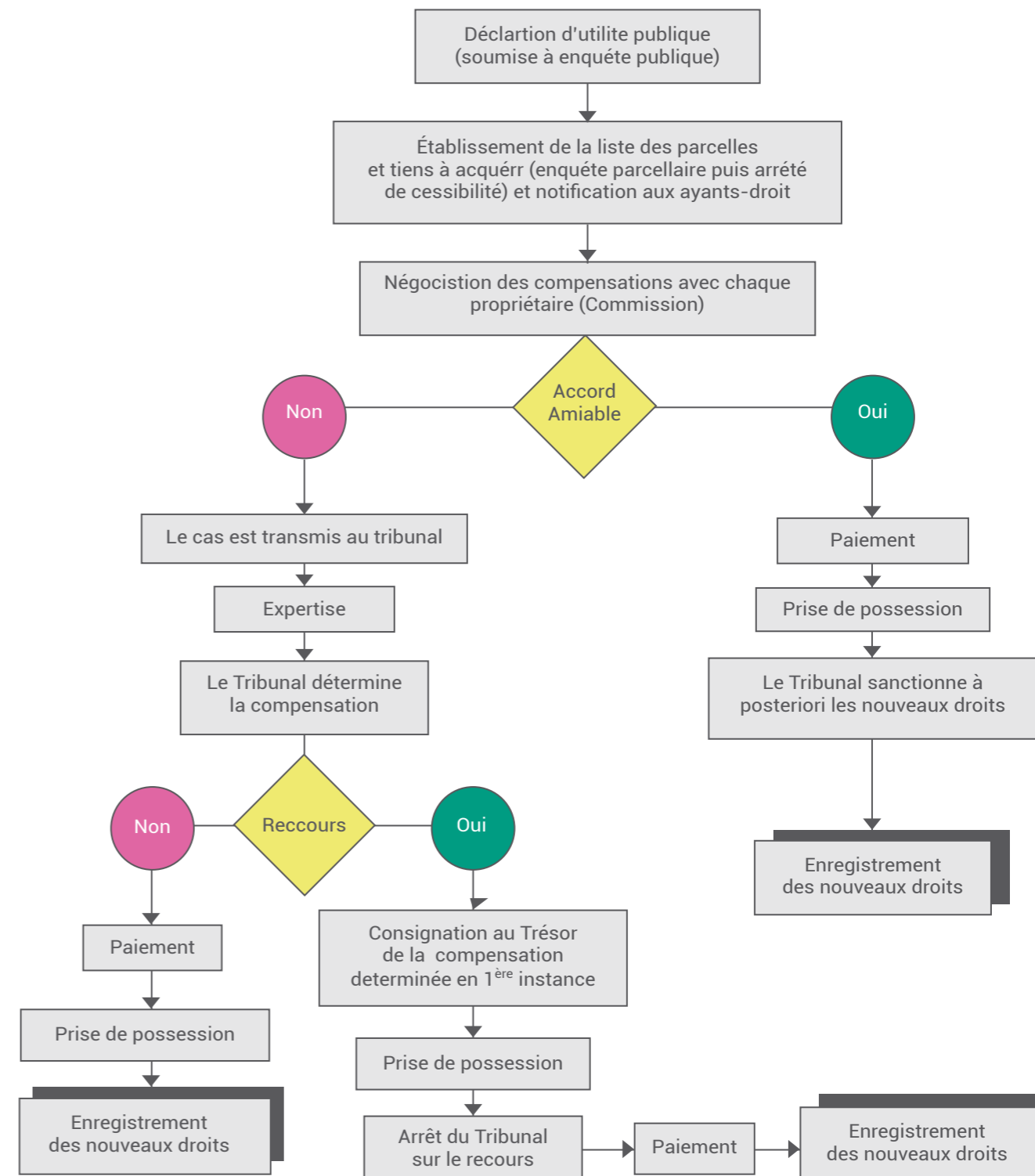
e. L'obligation incombant aux propriétaires d'immeubles faisant l'objet de la procédure d'expropriation

Dans un délai de deux mois à compter de la notification du décret ou l'acte déclaratif de l'utilité publique aux propriétaires, ces derniers doivent transmettre à l'autorité administrative compétente les noms des locataires ainsi que les noms de tous les détenteurs de droits réels sur les immeubles en question. À défaut, le propriétaire sera le

seul responsable du paiement des éventuelles indemnités d'expropriation dues à ces derniers.

Les autres intéressés doivent se faire connaître dans le même délai à peine d'être déchu de ce droit.

Figure 9: Procédure d'expropriation en Guinée



v. La propriété foncière des personnes publiques.

Les biens de l'État, des collectivités territoriales et des Etablissements publics appartiennent soit au domaine public lorsqu'ils sont régis par les règles du droit public, soit privés.

a. Le domaine public

Il est constitué de l'ensemble des biens mobiliers et immobiliers classés ou délimités dans le domaine public et affectés à l'usage du public ou à un service public.

Il est naturel ou artificiel ;

Le domaine public naturel

Il s'agit des espaces naturels déterminés par la loi. Ce sont :

- La mer territoriale, dans les limites fixées par la loi ;
- Le sous-sol de la mer territoriale ;
- Les rivages de la mer couverts et découverts lors des plus fortes marées ;
- La zone déterminée par Décret à partir de la limite des plus fortes marées ;
- Les cours d'eau navigables et flottables, les cours d'eau non navigables et non flottables, dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder ;
- Les sources et cours d'eau non navigables ni flottables, dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder ;
- Les lacs et étangs dans les limites déterminées par le niveau des plus hautes eaux avant de déborder ;
- Les nappes d'eau souterraines, quelles soient leur provenance, leur nature, et leur profondeur ;
- Les forêts du domaine forestier classé ;
- les espaces aérien et hertzien, situés à la

verticale du territoire terrestre, fluvial, lacustre et maritime de la Guinée.

Le domaine public artificiel

Il comprend les aménagements et ouvrages réalisés dans un but d'intérêt général, ainsi que les terrains qui les supportent et qui ont fait l'objet d'une procédure de classement. Ce sont :

- Les canaux de navigation, les canaux d'irrigation et de drainage et leurs dépendances lorsqu'ils sont réalisés dans un but d'intérêt public ;
- Les routes, les chemins de fer, les gares routières et ferroviaires, les aéroports, les voies de communication de toute nature et leurs dispositifs de protection, les conduites d'eau, les conduites d'égouts, les digues fluviales, les ouvrages d'éclairage et de balisage, et leurs dépendances ;
- Les ports maritimes, fluviaux et leurs dépendances immédiates et nécessaires : digues, phares et terre-pleins ;
- Les lignes électriques ;
- Les ouvrages militaires de défense ;
- Les cimetières et les bâtiments destinés à la célébration des divers cultes ;
- D'une manière générale, tous les biens affectés à l'usage du public ou à un service public, sous réserve d'aménagements spéciaux.

Les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles. L'utilisation d'une dépendance du domaine public doit être conforme à son affectation, soit par le public, soit par un service public. L'usage se fait directement (routes, chaussées) ou indirectement (à travers un service public).

Les principes d'utilisation du domaine public sont :

- La liberté, avec néanmoins des réglementations (par exemple Code de la route)

- L'égalité, avec des exceptions (droit de préemption, aisances de voirie, droit d'égout, ...)
- La gratuité, il faut que l'usage soit normal, si non taxes ou différentes redevances.

b. Le domaine privé de l'État

Tous les biens des personnes publiques qui ne font pas partie du domaine public naturel et artificiel, constituent le domaine privé. Sur ces biens, les personnes publiques sont placées dans les mêmes conditions que les particuliers (règles d'acquisition et de gestion).

Il s'agit de biens provenant :

- D'une acquisition par achat
- D'expropriations

- De dons et legs
- De biens appartenant aux défunts morts sans héritiers
- De nationalisations
- De confiscation des biens
- De réserves foncières, ...

vi. La publicité foncière : les conservateurs fonciers

Les droits réels, pour produire des effets à l'égard des tiers, doivent obligatoirement être rendus publics dans les formes, conditions et délais fixés par la loi. Par ailleurs, tous faits et actes ayant pour conséquence de transmettre, constituer, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, doivent être constatés par écrit. La réalisation de ce travail incombe aux bureaux de la conservation foncière.

Les conservateurs fonciers sont chargés :

- De la suite à donner aux démarches de formalité de publicité sur les livres fonciers ;
- De l'inscription, à la suite des titres fonciers

et des copies de ces titres, des droits réels constitués sur ces immeubles et devant, pour ce motif, être publiés ;

- De la conservation des actes et plans relatifs aux immeubles et de la communication au public des renseignements contenus en leurs archives et relatifs aux propriétés.

Les Conservateurs Fonciers sont nommés par Décret du Président de la République, sur proposition du Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire. Avant de prendre fonction, les Conservateurs Fonciers doivent souscrire au cautionnement d'un montant d'un million de FG, et prêter serment.

vii. La problématique foncière rurale telle qu'elle se dégage du code foncier et domanial

Ayant vocation générale en matière de statut du sol et de propriété foncière, le Code ne légifère que de façon marginale le milieu rural, renvoyant la question à des textes d'application ultérieurs, dont quelques-uns ont été proposés et discutés il y a plus de trois ans sans suite.

applicables à la protection de l'environnement et à l'amélioration de la production agricole, forestière et pastorale, notamment en ce qui concerne l'aménagement des aires protégées, des forêts classées et des périmètres agricoles, pastoraux et de restauration des sols, sont déterminées par voie législative et réglementaires».

L'article 92 stipule « les règles d'aménagement rural

Pour combler ce vide, une Déclaration de Politique Foncière en milieu Rural (DPFMR) avait été rédigée en Avril 2001, et devrait se traduire par des textes d'application sectoriels. Eu égard à l'absence de ces textes d'application, le Gouvernement a entrepris de profondes réformes dans ce domaine, à travers notamment la feuille de route sur le foncier agricole et rural en Guinée, l'organisation des Etats

Généraux du Foncier en cours de préparation. En attendant de disposer des outils découlant de ces réformes, le Gouvernement donne des baux ou des titres fonciers selon la taille des investissements et sur une période définie aux investisseurs désireux d'intervenir dans le secteur agricole en fixant des limites de zones et des superficies concernées, en asso-ciant au mieux les collectivités.

c. Code de l'Urbanisme en 1998

Le Code de l'Urbanisme en 1998, il est l'outil principal de planification des villes et de ce fait, il définit le cadre d'affectation ou de changement d'affectation des sols. Bien que l'implication des populations locales soit limitée dans le processus d'élaboration des documents, le code de l'urbanisme définit clairement le contenu de

ces documents dont entre autres la définition de la destination générale des sols tels que les zones d'urbanisation, les zones commerciales, les zones rurales à ouvrir à l'urbanisation ou à protéger etc. Cependant les durées de validité des prescriptions de ces documents ne sont pas précisées par le code de l'urbanisme.

d. Loi n° I/2015/ 020/ A.N portant code de la construction et de l'habitation en République de guinée

Le code de la construction et de l'habitation a pour objet l'organisation, la réglementation et la promotion des activités d'investissement, de production, d'exploitation et de gestion dans les domaines de la construction et de l'habitation sur l'ensemble du Territoire National. Il prévoit également les structures consultatives ci-après, sont créées dans le domaine de la construction et de l'habitation :

- Le Conseil National de la Construction et de l'Habitation (C.N.C.H) ;
- La Commission Régionale de la Construction et de l'Habitation (C.R.C.H) ;
- La Commission Préfectorale de la Construction et de l'Habitation. (C.P.C.H).

La Commission Préfectorale de la Construction et de l'Habitation par exemple est un organe consultatif composé de représentants des différentes parties concernées par les problèmes de construction et d'habitation au niveau préfectoral. La commission Préfectorale appuie les activités de l'autorité préfectorale dans la mise en œuvre de la politique nationale de l'habitation et de la construction au niveau préfectoral.

Le code prévoit aussi les opérations d'amélioration de l'habitat (la rénovation urbaine, restructuration urbaine, la réhabilitation urbaine etc.) dont la réalisation est subordonnée à l'obtention préalable d'une autorisation délivrée conjointement par le Ministre en charge de l'Urbanisme et par celui en charge de l'Administration du Territoire. La réalisation de ces opérations est déclarée d'utilité publique. À compter de la date d'approbation du projet de plan de rénovation urbaine, l'Etat ou la collectivité territoriale concernée, fait dresser la liste exhaustive des occupants du périmètre à rénover, celle des bâtiments dans ledit périmètre qui doivent être démolis et éventuellement celle de ceux qu'il convient de restaurer.

Les propriétaires des immeubles concernés par la démolition, reçoivent en contrepartie des immeubles cédés, une indemnité fixée conformément aux dispositions en vigueur en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, telle que défini par le Code Foncier et Domanial. Les occupants autres que les propriétaires des immeubles concernés par la démolition, bénéficient d'une indemnité de relogement. Le montant de cette indemnité correspond à un (1) an de loyer du bâtiment qu'il occupe. Il est supporté par l'initiateur de l'opération de rénovation.

e. Loi ordinaire I/2019/035/AN du 04 juillet 2019, portant code civil de la république de Guinée

Le code civil guinéen en vigueur, reconnaît en son article 828, le droit de propriété à tous. Cet article stipule que « *La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements* ».

Cette disposition nous montre qu'aucune forme de discrimination à l'égard des femmes et quel que soit leurs situations matrimoniales n'est tolérée tant dans la reconnaissance du droit à tous d'être propriétaire, que dans l'accès l'héritage sans distinction du type de biens à hériter : « *Les enfants ou leurs descendants succèdent à leurs père et mère, aïeuls, aïeules ou autres ascendants sans distinction de sexe ni de primogéniture, et encore qu'ils soient issus de différents mariages. Ils succèdent par égales portions et par tête, quand ils sont tous au premier degré et appelés de leur chef ; ils succèdent par souche, lorsqu'ils viennent tous ou en partie par représentation* ». On peut donc affirmer sans ambages qu'au titre du droit moderne, la femme guinéenne est protégée par des lois.

En ce qui concerne la protection de ces droits fonciers l'article 829 du même code rappelle que « *Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité. L'expropriation pour cause d'utilité publique est régie par les articles 55 et suivants du Code foncier et domanial.* »

Selon l'article 830 : La propriété s'acquiert et se transmet par :

- Succession ;
- Donation entre vifs ou testamentaire ; effet des obligations ;
- Accession ou incorporation ;
- Prescription.

Les biens qui n'ont pas de propriétaires connus appartiennent à l'Etat.

f. Loi N°2016/059AN, portant Code Pénal

Le code pénal guinéen en vigueur s'applique à toute infraction commise sur le territoire national, quelle que soit la nationalité de son auteur. Selon ledit code les juridictions saisies en matière pénale ont compétence pour interpréter les actes administratifs, réglementaires ou individuels et pour en apprécier la légalité, lorsque la solution du procès qui leur est soumis dépend du sens ou de la légalité, suivant le cas, de l'acte concerné.

Elle sanctionne les personnes reconnues des faits d'infractions voisines à l'escroquerie notamment le stellionat, de même que les cas d'occupation illégale, des dommages aux animaux, des bris de clôtures et d'enlèvement de bornes et la rébellion qui sont des faits courants que l'on enregistre dans les tribunaux et les services de police et de gendarmerie. Est réputé stellionataire au sens du code pénal (article 407) :

- Quiconque fait immatriculer à son nom un immeuble dont il sait n'être pas propriétaire ;

• Quiconque fait inscrire un droit réel sur un titre qu'il sait ne pas lui appartenir et quiconque accepte sciemment un certificat d'inscription ainsi établi ;

• Quiconque fait immatriculer un immeuble en omettant sciemment de faire inscrire les hypothèques, droits réels ou charges dont cet immeuble est grevé ;

• Quiconque, en connaissance de cause cède un immeuble alors que la propriété de cet immeuble a été préalablement cédée à un tiers ou qu'il n'en est pas le propriétaire exclusif ;

• Quiconque, obligé de faire inscrire une hypothèque légale sur les biens soumis à l'immatriculation ou une hypothèque ou un privilège sur des biens inscrits, consent une hypothèque conventionnelle sur les biens qui auraient dû être frappés ;

Par ailleurs l'article 409 du même code puni quiconque cède un immeuble dans une zone lotie, sans qu'il ne soit préalablement immatriculé au livre foncier y compris celui qui acquiert sciemment un immeuble non immatriculé au livre foncier.

Pour les autres infractions notamment les dommages aux animaux, des bris de clôtures et de l'enlèvement de bornes, la rébellion ils sont punis respectivement par les dispositions précisées dans les articles 527, 528, 530, 531, 666, 667 et 668.

g. Code minier

La loi L/2011/006/CNT portant Code minier de la République de Guinée de 2011, et ses amendements de 2013 est l'aboutissement des réformes dont le but est de promouvoir les investissements, la recherche et favoriser une exploitation des ressources sur la base d'un partenariat réciproquement bénéfique, transparent et équitable.

Le code minier adopté en septembre 2011 stipule en son article 123 que « **Le droit minier n'éteint pas le droit de propriété. Aucun droit de recherche ou d'exploitation ne vaut sans le consentement du propriétaire foncier, de ses ayants droit, en ce qui concerne les activités impliquant la surface ou ayant un effet sur celle-ci. Les droits des**

propriétaires, usufruitiers et occupants du sol ainsi que ceux de leurs ayants droit ne sont pas affectés par la délivrance des titres miniers et autorisations ». Pour le périmètre qui fait objet du titre ou de l'autorisation, le titulaire du Titre minier ou de l'Autorisation doit selon l'article 124 du code minier verser aux éventuels occupants légitimes des terrains nécessaires à ses activités, une indemnité destinée à couvrir le trouble de jouissance subi par ces occupants.

Le montant, la périodicité, le mode de règlement et l'ensemble des autres modalités relatives aux indemnités visées ci-dessus seront fixées, conformément aux dispositions du présent Code et de ses textes d'application.

h. Loi ordinaire L/2017/040/AN du 24 février, portant Code révisé des collectivités locales

Le code foncier domanial n'attribue pas réellement de pouvoirs spécifiques aux collectivités en matière d'application de la législation, on retiendra cependant que se pose la question de la tenue du plan foncier, « **pour chaque collectivité territoriale, au niveau de la commune urbaine ou de la communauté rurale de développement** » ; le législateur n'a guère été prolixe sur le sujet. Certes, la disposition est intéressante car elle peut permettre l'existence d'une information spatiale et juridique utile. Mais qui doit faire ce travail ? Les services de l'État ? Un service à créer dans les collectivités ? Des opérateurs privés travaillant par contrat et dans ce cas, pour qui ? Il conviendrait d'ailleurs de préciser dans les textes ce que signifie l'expression « **plan foncier** ».

Par contre, le Code des collectivités locales est relativement plus prolixe. D'abord dans son article 280, en vertu duquel « **les collectivités locales sont membres de plein droit de toute commission foncière ou domaniale préfectorale. Le conseil de la collectivité en séance désigne son représentant au sein de toute commission de cette nature.** »

Par ailleurs, comme on l'a indiqué plus tard, elles gèrent les terrains nus et sans propriétaire connu (art. 310). À ce titre, elles sont responsables de leur entretien. « **Elles peuvent procéder ou faire procéder à leur lotissement.** » Elles peuvent aussi les « **céder à des tiers par voie d'attribution conformément aux dispositions du Code domanial et foncier** » (art. 315). Autrement dit, elles bénéficient de la présomption de domanialité sur les terrains va-cants et sans maître. À cette fin, les demandes d'attribution doivent leur être adressées. « **Le terrain attribué est inscrit au plan foncier et immatriculé au livre foncier.** » Il est prévu le versement d'une redevance unique.

Enfin, les collectivités locales peuvent constituer des réserves foncières, en prévision des aménagements prévus aux documents d'urbanisme (art. 308, CCL). Ces réserves foncières sont constituées par voie d'acquisition de préemption ou d'expropriation pour la cause d'utilité publique. Les réserves foncières d'une collectivité locale font partie de son domaine public jusqu'à leur utilisation.

i. Code pastoral (Loi N°L/95/51/CTRN) du 29 août 1995

Code pastoral (Loi N°L/95/51/CTRN) du 29 août 1995. Le présent Code définit les règles générales devant régir la pratique de l'élevage traditionnel en République de Guinée. En particulier il pose les principes juridiques relatifs à l'organisation de l'exploitation des ressources naturelles à des fins d'élevage, à la garantie des droits d'usage pastoraux, au règlement des différends entre les éleveurs et les agriculteurs.

Au sens du présent Code, les pâturages sont l'ensemble des espaces non clos habituellement utilisés de manière élicite, permanente ou saisonnière, pour l'alimentation du bétail, ainsi que les espèces

spécialement aménagés à cette fin. L'accès aux pâturages naturels est libre en permanence, sous réserve du respect des dispositions particulières prévues par le présent Code et par la législation forestière. L'exploitation des pâturages naturels est appelée droit de parcours. Celui-ci ne donne lieu à paiement d'aucune taxe ou redevance. Les collectivités locales procèdent chaque année, après consultation de la population et des services techniques concernés, à l'identification et à la délimitation approximative des espaces affectés au pâturage de saison pluvieuse, dans un délai qui sera précisé par voie réglementaire.

j. La L/2017/060/AN du 12 Décembre 2017 portant Code forestier

La Loi L/2017/060/AN du 22 décembre 2017 portant code forestier de la République de Guinée promulguée par Décret D/2017/338/PRG/SGG du 28 décembre 2017 fixe le cadre juridique concernant la protection et la gestion des forêts. Selon l'article 16 L'ensemble des forêts du territoire national fait partie du patrimoine national auquel toute personne physique ou morale peut accéder. Cependant, ces forêts peuvent seulement appartenir à l'État, aux Collectivités locales ou à des personnes physiques guinéennes ou à des personnes morales guinéennes de droit privé. Les produits issus des forêts naturelles, des reboisements et des enrichissements par plantation forestière inclus dans les terrains acquis en vertu des dispositions du Code Foncier et Domanial appartiennent à leurs propriétaires.

Toutefois, l'exploitation de ces forêts et plantations forestières est permise seulement sur avis et conditions de l'Administration forestière (Article 17).

Le Domaine Forestier des Communes Rurales est constitué par :

- Les forêts naturelles situées sur des terres sur lesquelles les Communes Rurales jouissent d'un droit de propriété ou de droits coutumiers, conformément au Code Foncier et Domanial ;
- Les plantations forestières créées sur des terres immatriculées au nom des Communes Rurales ou sur des terres occupées par celles-ci en vertu de la coutume locale ou d'un bail ;

- Les forêts cédées aux Communes Rurales par l'Etat ou par les personnes physiques ou morales de droit privé ;

- Les forêts acquises. Les forêts sacrées sont un type particulier de forêt des Communes Rurales et doivent être inscrites dans un registre tenu par l'Administration Forestière. Les procédures de constitution des forêts des Communes Rurales sont fixées par voie réglementaire.

Par ailleurs selon l'Article 120 « **Tout défrichement, consistant à couper ou à extirper des arbres ou des végétaux d'une parcelle, par quelque procédé que ce soit, en vue de changer l'affectation du sol, est soumise à autorisation, accordée par permis** ».

Tout défrichement doit être accompagné d'un reboisement équivalent, en qualité et en superficie, au boisement initial (Article 122). Les travaux de fouille, d'extraction, d'exploitation de carrières ou de mines, de construction de grandes structures, dont l'exécution est envisagée dans le domaine forestier, sont soumis à l'autorisation du ministère en charge des Forêts, ainsi que, le cas échéant, à un permis de coupe ou de défrichement (Article 126).

En rapport avec les activités qui pourraient empiéter le domaine forestier, le code prévoit donc des dispositions précises concernant les mesures d'acquisition, mais aussi d'encouragement au reboisement, et soumet toute activité de défrichement à l'obtention préalable d'un permis de défrichement.

CHAPITRE II : LES RESSOURCES NATURELLES ET SECURISATION FONCIERE

La Guinée dispose de ressources naturelles considérables au niveau de l'ensemble de ses régions agroécologiques et reçoit des pluies abondantes, variant de 1 100 à 4 000 mm, ce qui lui permet la culture d'une gamme variée de produits agricoles. Les écosystèmes naturels rencontrés sont :

- Les forêts denses humides (700 000 ha) ;
- Les forêts denses sèches (800 000 ha) ;
- Les savanes soudano-guinéennes (1 600 000 ha) ;
- Les zones montagneuses (10 639 000 ha) ;
- Les zones lacustres et fluviales ;
- Les mangroves (250 000 ha) ;
- Les estuaires ;
- Les zones côtières ;
- Et un espace marin de 47 400 km².

Ces écosystèmes offrent à la Guinée de nombreux services éco systémiques et les ressources suivantes :

- **DES RESSOURCES EN EAU** : elle est considérée en effet comme le château d'eau de l'Afrique de l'Ouest avec un réseau hydrographique de 6 500 km et 1161 cours d'eau. Le volume total

des ressources en eau renouvelables s'élève à 226 km³.

- **DES RESSOURCES FONCIÈRES** : la Guinée utilise 1,37 millions d'ha sur un potentiel arable de 6,2 millions d'ha, et 27% de la totalité des terres offrent un bon pâturage. Cependant, la pratique des feux de brousse, les défrichements ou encore la culture itinérante sur brûlis entraînent une érosion des sols qui accroît le ruissellement suite à leur altération et les dégrade peu à peu.
- **DES RESSOURCES FORESTIÈRES** : Faute d'inventaire, en 2007 le couvert végétal s'élèverait à 13 millions d'hectares (53% du territoire). Les forêts classées sont au nombre 162 pour une superficie de 1 182 133 ha (5% du pays). La régression forestière selon la même source est estimée à 10,3% pour la mangrove et 33% pour l'ensemble de la forêt. À ces classes de végétation correspond une diversité biologique unique la plus importante de l'Afrique de l'Ouest avec 3077 espèces végétales et 3273 espèces animales observées dans les AP (Réserves de Biosphère des Monts Nimba, du Massif de Ziama, etc.).
- **DES RESSOURCES MINIÈRES** : les gisements de bauxite de la Guinée constituent 50 à 67% des réserves mondiales. La Guinée possède également des ressources minérales exploitables en or, diamant, fer, métaux stratégiques.

I. LES BESOINS DE TERRES POUR DES UTILISATIONS AUTRES QU'AGRICOLES

Au-delà de l'agriculture, la terre est un facteur important pour divers autres usages qui ne cessent de prendre de l'importance dans le développement de l'économie guinéenne. Il s'agit de l'industrie, des mines, du développement énergétique, du développement urbain durable et du tourisme. Ces utilisations requièrent de grands investissements fiscaux, technologiques et humains, qui sont généralement fournis par les

investisseurs étrangers ou les bailleurs de fonds internationaux. S'il s'agit pour ces investisseurs d'utiliser la terre de manière durable au plan environnemental et dans le cadre d'un bon rapport qualité/coût, il appartiendrait alors aux politiques gouvernementales de veiller à ce que les populations guinéennes en retirent le maximum de bénéfices tout en subissant le minimum d'inconvénients.

II. LES BESOINS FONCIERS POUR L'INDUSTRIE

La mise à disposition de terres pour le secteur industriel en développement implique souvent une expansion foncière au détriment de l'agriculture urbaine et d'autres utilisations foncières y compris l'habitat en zone périurbaine. Ce processus implique généralement l'expropriation des terres occupées sous le régime coutumier et leur intégration dans le régime formel après le paiement d'une compensation. Une telle expansion foncière implique également le déplacement de l'habitat

informel qui s'y trouve. Par ailleurs, l'industrie peut être une source fixe de pollution de l'air et de l'eau et de déversement de déchets solides et liquides dangereux pour l'environnement. La politique foncière doit faire face à ces problèmes afin de trouver le juste équilibre entre l'investissement industriel et les exigences de santé et de sécurité humaines ainsi que de protection de l'environnement.

III. BESOINS FONCIERS POUR L'EXTRACTION MINIÈRE

La Guinée est dotée d'une grande variété de gisements miniers qui en général, nécessitent des concessions foncières pour leur extraction. Plusieurs sociétés multinationales spécialisées sont par conséquent, se sont dirigées vers la Guinée à cette fin. L'exploration de ces gisements ne s'est toutefois pas faite sans problèmes, en particulier dans les zones rurales. En Guinée, l'absence de concrétisation des avantages directs attendus crée des tensions entre les

communautés locales et les sociétés minières. Les questions d'indemnisation des terres perdues, de réinstallation des populations déplacées, de réparations pour dommages environnementaux (en particulier dans les cas des extractions minières à ciel ouvert) et de partage des revenus découlant des opérations minières, doivent être bien prises en charge dans les réformes de politiques foncières.

IV. LES BESOINS FONCIERS POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉNERGÉTIQUE

Le développement énergétique est devenu une activité économique importante dans de nombreux pays africains. Cela comprend l'exploration et l'extraction du pétrole, du gaz et les ressources géothermiques, l'exploitation de l'énergie éolienne, hydrologique et dans une certaine mesure, de l'énergie solaire ainsi que la production de biocarburants. L'essentiel de cette activité est géré par des grands investisseurs. Le développement énergétique implique souvent le déplacement des

établissements humains afin de créer des zones tampons, ce qui aboutit à d'importantes pertes en terres et à des bouleversements sociaux au sein des communautés agricoles.

Cette situation a non seulement des incidences sur la production agricole du fait de l'occupation des zones agricoles mais également l'accroissement de la pauvreté. À titre illustratif nous avons la construction du barrage SOUAPITI.

V. LES BESOINS FONCIERS DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

La Guinée connaît un processus d'urbanisation rapide présente des défis particuliers qui nécessitent un aménagement systématique au niveau local, la fourniture de logements (ou d'abris) et des fournitures de services. Par conséquent, un objectif clé est d'œuvrer à la réalisation d'interventions incluant, des espaces bien aménagés pour les communautés, de terres et de

logements à des coûts abordables et juridiquement sécurisés ; il s'agit également d'œuvrer en faveur de l'accès aux services complémentaires tels que l'eau et l'électricité sans tenir compte du statut du foncier. Cela impliquera une série d'interventions ayant une incidence sur le foncier d'où la nécessité d'une bonne gouvernance foncière, socialement inclusive.

VI. LES BESOINS FONCIERS POUR LE TOURISME

Le tourisme est une source importante de revenus pour la Guinée. Toutefois le développement de cette industrie est rendu difficile du fait que les infrastructures requises sont souvent implantées dans les régions côtières et dans les zones arides qui sont déjà des sites d'implantation d'importants établissements humains comme c'est le cas

actuellement dans la capitale Conakry. Le secteur du tourisme requiert donc la planification systématique de l'utilisation des sols et par conséquent du foncier. Il s'avère donc important de protéger le droit des communautés durant ces opérations.

VII. ANALYSE DE LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE EN GUINÉE

4.1. Une procédure d'expropriation incohérente sur certains aspects

Telle que visée dans les articles 57 à 61 du CFD, la procédure administrative d'ECUP est plutôt floue. Elle soulève en particulier deux types de problèmes.

a. Des relations non stabilisées entre types d'actes

L'Expropriation pour cause d'utilité publique: l'opération qui permet à l'Etat et/ou à une collectivité territoriale, de contraindre tout titulaire de droit réel immobilier à lui céder ledit droit, dans le but de réaliser un objectif d'utilité publique ou d'intérêt général, en contrepartie d'une juste et préalable indemnisation.

Selon le CFD, le décret et l'acte déclaratifs d'utilité publique (art. 57) ainsi que l'arrêté du ministre en charge du Domaine, qui vaut acte de cessibilité inscrit au plan et au livre fonciers (art. 58) dressent tous trois la liste des propriétés atteintes. Cependant, le décret et l'acte déclaratifs peuvent ne pas établir cette liste (art. 58), tandis que l'arrêté du ministre en charge du Domaine peut se substituer à un décret (art. 59). D'emblée,

les articles 57 à 59, censés fixer le statut des actes administratifs et leur corrélation, sont confus :

- Le type d'acte n'est pas stabilisé. On parle tour à tour de décret (art. 57), d'acte déclaratif (art. 57) et d'arrêté (art. 59).
- Leurs relations ne sont pas cohérentes non plus, puisque la liste des propriétés atteintes navigue entre le décret (art. 57) et l'acte de cessibilité (art. 58).
- On ne sait pas qui doit prendre le décret déclaratif d'utilité publique ou l'acte déclaratif d'autorisation des travaux d'infrastructures publiques.

b. Les enquêtes d'utilité publique et parcellaire non explicitées

L'EUP et l'enquête parcellaire ne sont pas explicitées alors qu'elles constituent les bases objectives qui permettent de déclarer l'utilité publique ou non d'un projet et d'établir avec précision les propriétés atteintes.

Leurs liens avec les actes produits par l'administration et le moment où elles interviennent ne sont pas

clairement définis. Elles sont simplement évoquées au détour des articles 57 et 59, qui traitent par ailleurs d'autres sujets.

Les conditions de déroulement de chacune des enquêtes ne sont pas détaillées. Elles doivent donc l'être avec, pour chaque enquête, la définition précise du rôle particulier des commissions foncières.

c. Une procédure de dédommagement incomplète et des commissions foncières non fonctionnelles

Le CFD réduit le dédommagement juste et préalable à une seule de ses modalités possibles : l'indemnisation des biens, qui repose sur l'accord amiable. Sommairement décrite, la procédure

fournit un cadre temporel et institutionnel, mais ne précise pas comment la négociation doit être mise en œuvre pour respecter le principe de juste dédommagement.

4.2. Une procédure fondée sur l'accord amiable

L'établissement d'une juste et préalable indemnité est décrite par le CFD en trois points. À partir de 2 mois après la notification aux propriétaires de l'acte de cessibilité par le ministre en charge du Domaine, l'expropriant a 3 mois pour communiquer sa proposition d'indemnité au propriétaire et l'inviter à faire sa proposition en retour. L'objectif est de trouver un accord amiable entre les deux parties devant la commission foncière (art. 60, 66). En cas d'accord, celui-ci est entériné par un procès-verbal (PV) de la commission foncière contresigné par les deux parties (art. 67).

En cas de désaccord, le TPI⁸ est saisi par la partie la plus diligente. L'indemnité est fixée par ordonnance du président du tribunal (art. 68), éventuellement après une expertise si elle est demandée par l'une des deux parties. Cette expertise doit être conduite par trois experts agréés (art. 70). Dans les deux cas, l'expropriant doit verser l'indemnité (art. 72), action qui purge définitivement les droits fonciers de l'exproprié (art. 63). Passé un délai de six mois, en cas de nonversement, un taux d'intérêt court de plein droit, et le propriétaire peut demander une révision de l'accord (art. 73).

a. Des commissions foncières non fonctionnelles

Dans chaque préfecture, le CFD crée les commissions foncières. Selon les articles 49 et 53, elles détiennent les compétences générales de constater l'effectivité de la mise en valeur des terrains et de donner leur avis sur les opérations immobilières et sur toute question relative à l'orientation de la politique foncière de la collectivité territoriale. Concernant l'ECUP en particulier, elles ont pour rôle de concilier les parties ou de donner leur avis sur le montant des indemnités ainsi que le prix d'acquisition des immeubles qui font l'objet d'une procédure de préemption. Selon l'article 50 du CFD, les commissions foncières sont composées de quatre membres nommés par les ministres en charge de l'Urbanisme, de l'Agriculture, de l'Intérieur et des Mines, ainsi

que de trois membres désignés par le préfet. La présidence est assurée par le représentant du ministère en charge de l'Urbanisme.

Jusqu'à récemment, les commissions foncières censées permettre l'application locale du CFD n'avaient été mises en place que dans huit préfectures (plus Conakry)⁹. Dépourvues de moyens de fonctionnement propres, elles ont été utilisées pour la gestion des impacts fonciers du projet minier Simandou (Simfer-Rio Tinto), qui les finançait à l'occasion. Toutefois, la création des commissions foncières a été suspendue par arrêté du Ministre de l'urbanisme et habitat depuis 2007 suite aux événements de janvier - février.

b. Une focalisation sur l'indemnisation

Dans la pratique des bureaux d'études qui se fondent sur les normes des IFM, le dédommagement des impacts des projets d'utilité publique se décline en diverses modalités (voir l'encadré 1). Le CFD ne propose qu'une seule de ces modalités : l'indemnisation. Il laisse dans

l'ombre les autres types de dédommagement (qui ont pourtant la préférence de la plupart des projets et des institutions internationales) et ne fournit ni cadre institutionnel ni procédure pour leur juste établissement.

⁸ Décret N/D/2001/031/PRG/SGG du 17 mai 2001 portant amendement de certaines dispositions de la Loi L/98/014/AN du 16 juin 1998 modifiant la Loi L/95/021/CTRN du 6 juin 1995 réorganisant la Justice en République de Guinée : Boké, Dixinn, Faranah, Kaloum, Kankan, Kindia, Labé, Mamou, Mafanco et N'Zérékor

⁹ D 4 Arrêté A/2011/8360/MUHC/CAB du 3 décembre 2011 portant mise en place des commissions foncières dans les préfectures de Beyla, Macenta, Kérouané, Kankan, Kouroussa, Faranah, Kindia et Forécariah.

c. Des pratiques administratives ad hoc

Face au flou des textes guinéens en matière d'expropriation, les projets d'infrastructures se sont jusqu'ici fondés sur des pratiques administratives ad hoc et sur la réglementation internationale. L'administration a pour habitude de mettre en place des commissions interministérielles d'expropriation, d'indemnisation et de recasement (CIEIR). Instituées par arrêté conjoint, ces

commissions ne sont pas prévues par le CFD, mais relèvent de la pratique administrative pour pallier le vide juridique du texte et permettre d'organiser au niveau national la négociation des dédommagements locaux. Toutefois, le retour d'expérience de ces pratiques en Guinée invite à questionner leur efficacité sur le terrain.

4.3. Le droit de préemption

Le droit de préemption est selon la définition qui en est faite par le code de construction et de l'habitation en son article 2, « *le droit reconnu à l'Etat ou aux collectivités territoriales d'acquérir en cas d'aliénation, la propriété d'un ou de plusieurs immeubles, ou l'acquisition de droits réels immobiliers, par préférence à tout autre acquéreur* ».

La procédure d'acquisition est définie par le code de l'urbanisme de 1998 en son article L311.1 et suivants.

- La délimitation du périmètre ou l'identification des immeubles concernés par la préemption est effectué par délibération du conseil communal.
- Dans ce cas, le propriétaire d'un bien concerné peut exiger à la commune de procéder à l'acquisition dudit bien en faisant une proposition de prix.
- **Un délai de deux mois** est accordé au titulaire de droit de préemption pour se prononcer et transmettre une copie de la décision au conservateur foncier (code de l'urbanisme).
- A défaut **d'un accord amiable**, les prix sont fixés par décision du tribunal¹⁰ ou la chambre spécialisée du tribunal lorsque celle-ci existe. Ce prix est exclusif de toute autre indemnité. Le propriétaire peut également renoncer au droit d'aliénation de son bien au cours de la procédure.

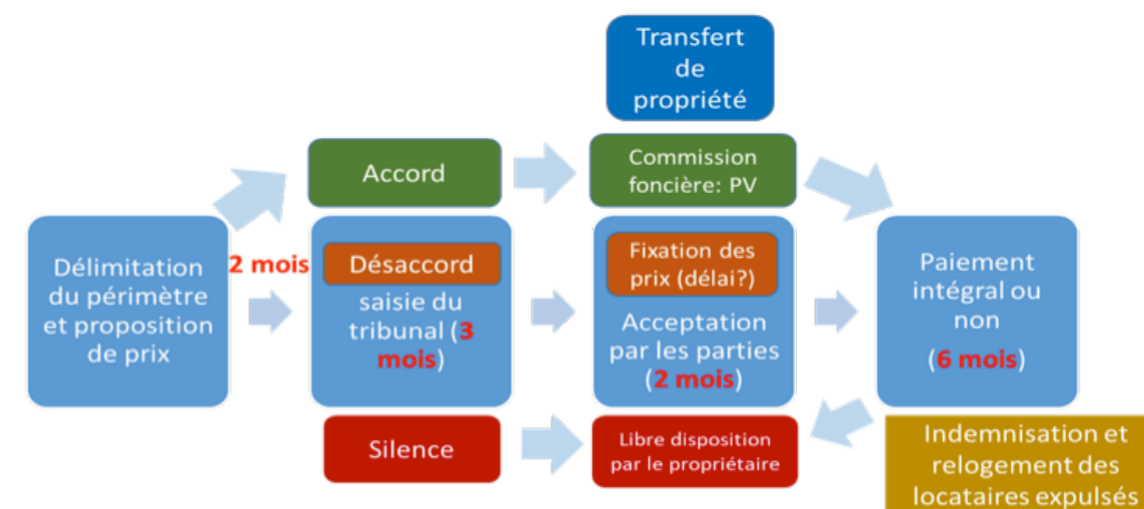
- **Un délai de trois mois** est accordé au titulaire du droit de préemption pour fournir une copie du récépissé de la saisine du tribunal. Une évaluation des prix doit alors être faite par le service des domaines, après quoi, le titulaire est tenu de consigner 15% du montant défini.
- Après la fixation des prix par le tribunal, les parties disposent de **deux mois** pour accepter le prix fixé par la juridiction ou renoncer à la mutation. Tout silence de leur part implique une acceptation des prix.
- **Le paiement intégral du prix intervient dans les six mois** qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou d'adjudication.

Par ailleurs, le titulaire du droit de préemption est chargé d'indemniser et de reloger les locataires d'un bien soumis à un droit de préemption dont les travaux exigent leur expulsion, comme en matière d'expropriation.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut récupérer la possession de son bien si le titulaire n'en fait pas l'usage défini par les lois ou ne verse pas le montant dans le délai imparti.

¹⁰ Le tribunal compétent en matière d'expropriation est également chargé de la fixation des prix des biens soumis au sein au droit de préemption.

Figure 10: Mécanisme d'exercice du droit de préemption



La commune doit tenir un registre consultable par tous, dans lequel sont inscrits tous les biens acquis par droit de préemption.

Bien que fondée sur la protection de la propriété contre les abus, les mécanismes décrit ci-haut contiennent quelques imperfections au nombre desquelles on peut citer :

L'inexistence de mécanisme de relogement permanent des personnes expropriées surtout en ce qui concerne l'expropriation d'immeubles impropres à l'habitation qui s'applique ici aux bidonvilles (Article 62 - Les propriétaires des immeubles concernés par la démolition, reçoivent en contrepartie des immeubles cédés, une indemnité fixée conformément aux dispositions en vigueur en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, telle que défini par le Code Foncier et Domanial. L'Article 63 - Les occupants autres que les propriétaires des immeubles concernés par la démolition, bénéficient d'une indemnité de relogement. Le montant de cette indemnité correspond à un (1) an de loyer du bâtiment qu'il occupe. Il est supporté par l'initiateur de l'opération de rénovation.)

Le processus d'expropriation est totalement basé sur l'indemnisation sans prendre en compte les autres modes de dédommagement.

La phase administrative n'est pas assez explicitée notamment les enquêtes parcellaires et publiques. Les actes administratifs ne sont également pas clarifiés sur l'auteur de l'acte déclaratif ou le décret.

Les autorités administratives compétentes ne sont pas explicitées au niveau du processus de préemption. Les délais de certaines étapes de l'expropriation ou de l'acquisition par préemption ne sont pas fixés. La pratique actuelle en termes d'expulsion et de réinstallation n'est pas prévue par les textes de lois. Les projets se fondent essentiellement sur la mise en place de commissions administratives ad hoc.

Les sociétés minières sont aussi des acteurs importants impliqués dans les processus d'expulsion et de réinstallation. Néanmoins, il n'existe aucune matrice de compensation des déplacés dans les zones d'exploitation minière. Le prix du m² se négocie actuellement entre 1000 et 1100 GNF soit 1,12 centimes d'Euro.

Les zones d'exploitation minière en Guinée ne sont également pas immatriculées en Guinée, les mines sont essentiellement établies sur terres coutumières.

CHAPITRE III : CAUSES ET DYNAMIQUES DE CONFLITS EN GUINÉE

I. ANALYSE DES PRATIQUES FONCIÈRES EN GUINÉE

a. Droit traditionnel ou droit foncier coutumier

En Guinée, le régime foncier traditionnel cohabite avec la loi moderne qui en réalité se superpose à lui. Ce régime reconnaît aussi la propriété individuelle et la propriété collective. Dans toutes les communautés ethniques de la zone d'étude, on retrouve presque les mêmes coutumes et traditions en ce qui concerne la terre. Il s'agit des règles, des principes et des considérations culturelles qui ont force de loi. Le respect des dispositions socio juridiques notamment en matière du foncier a été et continue d'être le facteur essentiel de la cohésion et de la stabilité de la communauté.

Le premier principe de base valable pour tous les groupes socio-ethniques est que la terre est avant tout un bien collectif inaliénable et sacré. L'occupation primitive semble avoir été le mode originel dont divers groupements ont le plus usé pour s'attribuer des droits sur les terres. Cette occupation est généralement suivie d'une répartition entre les différentes familles étendues ou lignages sans qu'il s'agisse pour autant d'attribution à titre exclusif et absolu, mais plutôt d'attribution de droit de jouissance sur telle ou telle portion de terre ou parcelle.

Les jouissances individuelles de la terre ne sont pas synonymes de propriété absolue. Les droits de jouissance restent valables pour ceux qui, dans la continuité exploitent la terre. La famille étendue où le lignage est une réunion de personnes ayant entre elles des liens de parenté et rattachées à un ancêtre commun et ayant un chef représentant vivant de l'ancêtre. Le lignage possède en commun un patrimoine foncier reparti à titre provisoire entre les ménages qui le composent. Les lignages possèdent donc des terres qui constituent les patrimoines communs sur lesquels tous les membres sont titulaires de droits égaux. Les patriarches n'exercent sur les terres qu'un droit d'administration générale.

Une trilogie explique l'inaliénabilité des terres :

- Premièrement, il y a les raisons économiques qui tiennent au fait que la terre constitue le principal bien de production et source de survie de la société.
- Deuxièmement, il y a les raisons sociales et morales selon lesquelles les vrais propriétaires de terre ne sont pas les vivants mais les ancêtres, premiers occupants. Tous les descendants de ces derniers exercent des droits égaux sur les terres qui leur appartiennent. La terre appartient donc absolument, aux générations passées, présentes et futures. L'ordre social est celui d'une société globale ; chaque génération tient ses droits des générations précédentes.
- Troisièmement, il y a les raisons religieuses d'après lesquelles la terre est considérée comme une divinité n'appartenant à personne. Elle appartient à elle-même et est le tombeau des ancêtres ; elle a vu naître toutes les générations.

Toutes ces raisons expliquent le caractère sacré de la terre, qui ne peut faire l'objet de transaction ou de marchandage. Cependant, il faut dire que ceci était vrai il y a quelques décennies, car de nos jours force est de reconnaître que les valeurs traditionnelles attachées à la terre connaissent des mutations dans le sens de leur effritement. En effet, à la faveur de l'urbanisation et du développement de l'économie monétaire, on observe une tendance vers l'appropriation privée de la terre et à la spéculation foncière. Ainsi, il n'est pas rare de voir dans les zones rurales et péri urbaines, de vastes domaines de terres achetées par des particuliers pour en faire des plantations d'arbres fruitiers ou bien pour construire des infrastructures à caractère commercial.

Ces transactions foncières ne sont pas sans problème. En effet, les conflits domaniaux sont fréquents et parfois dramatiques. Dans ce contexte, la **propriété individuelle** est conférée de trois manières : **le droit de hache, l'achat, ou le don.**

- Par **le droit de hache**, la propriété est reconnue par la communauté à la personne ou à la descendance de la personne qui a le premier mis en valeur les terres. Dans le

cas de l'achat, l'acquisition se fait auprès de premières cités, contre paiement en espèces ou en nature, quelquefois en présence des chefs et autorités traditionnelles qui, à l'occasion, bénéficient de quelques présents.

- **L'achat** est conclu par un acte de cession qui ouvre la voie à la procédure d'immatriculation.
- **Le don** est fait par les propriétaires et peut être verbal ou écrit.

b. Le droit foncier des femmes

En Guinée en général et dans la zone d'étude en particulier, l'enquête réalisée nous a relevé que selon la coutume, ce sont les chefs de famille qui gèrent le domaine foncier de la famille.

L'accès au foncier des femmes est influencé par le droit (droit écrit, droit islamique et droit coutumier), mais aussi la pression sociale et le contexte local, notamment la disponibilité des terres.

Les femmes accèdent généralement au foncier par un « **prêt** » en milieu rural. Un champ leur est attribué sur le domaine familial, ils le cultivent seuls (tout en prenant part aux travaux sur le champ familial) et disposent librement de leur récolte. La réalité est autre en milieu urbain dans la mesure où les femmes détentrices d'un pouvoir d'achat peuvent via le mode d'achat s'acquérir d'un domaine foncier.

Cet accès au foncier, s'il n'est pas formalisé, n'est pas pour autant précaire : il n'est, en général, remis en cause que lors d'un événement majeur (décès du chef de famille, divorce, mariage par exemple). Cependant, ce mode d'accès au foncier (par prêt sur les terres familiales) devrait être de plus en plus

compliqué dans les années à venir : la pression foncière due à la croissance démographique fait qu'il est de plus en plus difficile de disposer d'un espace suffisant pour concéder un champ aux femmes.

L'autre mode d'accès au foncier dans la coutume est l'héritage. De manière générale dans les zones étudiées, les femmes n'accèdent pas au foncier par héritage pour éviter que le champ qui leur serait attribué ne passe dans la famille du mari. Conserver le domaine foncier familial intact fait partie de la coutume.

L'application du droit islamique en matière d'héritage, qui est de plus en plus fréquente, peut permettre néanmoins aux femmes d'accéder au foncier. Là aussi, dans un contexte de pression foncière, les frères sont souvent réticents à laisser leurs sœurs accéder au foncier et peuvent chercher à limiter cet accès.

Enfin, les femmes peuvent accéder au foncier par l'achat, la location et le gage coutumier dans la limite de leurs ressources financières et des terres disponibles.

c. Analyse des modes d'accès au foncier

L'accès au foncier est perçu comme étant un droit reconnu à une personne d'exploiter une terre dans le cadre de la construction, d'une exploitation familiale ou tout simplement dans le cadre d'une production agricole ou agropastorale. L'accès au foncier dans les préfectures d'études se fait de deux manières : Soit par la délivrance d'un document

formel ou via un accord verbal découlant de la confiance entre le propriétaire terrien coutumier et la personne habilitée à l'exploiter.

Dans les zones enquêtées, on trouve différents modes d'accès à la terre : le droit de hache, l'héritage, la donation, la location, l'achat/vente.

• L'héritage

Le premier moyen d'accès à la terre c'est l'héritage. Toutefois les évolutions et les nouveaux enjeux fonciers liés à la forte croissance démographique et un besoin foncier énorme fait de ce mode d'accès non seulement le principal mode d'appropriation des terres (*foncier est un bien non renouvelable*) mais également l'une des causes principales des conflits domaniaux. En effet la terre qui, dans l'économie ancienne, était une ressource utilisée pour la reproduction du groupe, devient dans une économie de plus en plus marchande, une richesse faisant l'objet d'une capitalisation.

L'héritage du patrimoine foncier familial est étroitement lié au droit à la succession reconnu aux enfants d'un même père. Dans les préfectures enquêtées (N'Zérékoré, Lola, Beyla, Yomou, Siguiré, Boké, Labé), le droit coutumier interdit l'héritage de terre par les femmes « *la femme est considérée comme étran-gère dans la famille* » du fait des pesanteurs socioculturelles et religieuses. En effet, une terre héritée par une femme deviendrait la propriété du lignage de son mari ou d'un lignage tiers selon que c'est son fils ou sa fille qui en hériterait. Très souvent ne sont pas associées à

la distribution des biens. Selon le lieu, c'est le plus âgé qui hérite de toutes les terres.

Dans la pratique l'on enregistre aussi des situations dans laquelle des femmes qui ne sont pas allés en mariage pour leur permettre d'exercer une activité agricole héritent d'un domaine foncier aux fins d'exploitation.

Toutefois, du fait de la modernité mais également des activités de sensibilisation des femmes sur le droit fais reculer ses pratiques mais l'impact demeure faible car selon les coutumes la terre n'est pas seulement un facteur de production, mais de plus en plus un facteur de pouvoir et de spéculation. Ainsi un premier moyen pour faciliter l'accès des femmes au foncier serait de leur appuyer à demander la reconnaissance de leurs droits aux niveaux social et pratique. En effet, demander l'égalité en matière d'héritage n'est pas du tout un réflexe pour les femmes et risque d'être mal perçu ; elles ont donc besoin de soutien pour ce faire. De manière pratique, il est nécessaire de les renseigner sur leurs droits et les éventuels recours (*entre autres le dépôt d'une plainte*).

• Le prêt ou la location

Dans le milieu rural s'est un mode très répandue d'accès à la terre. Les demandeurs y compris les femmes exploitent souvent les terres en prêt ou en location (la location ne dit pas toujours son nom : on l'appelle prêt, mais le « *prêt* » donne lieu à une « *contrepartie* »), soit au sein de la famille, soit en dehors de la famille. Elle constitue un mode d'accès à la terre qui confère au bénéficiaire pendant une durée définie à l'avance le droit d'usus et de fructus sur un domaine contre paiement au propriétaire d'une redevance (souvent monétaire) fixe, payée soit en totalité au début du contrat, soit au début ou à la fin de périodes définies, généralement la campagne agricole. La location de terre est permise à la femme à condition qu'elle accepte les conditions de paiement de la redevance. Mais, la présence de son mari est parfois requise. À cela s'ajoutent les interdictions de faire des cultures pérennes.

Ce modèle d'occupation temporaire du domaine foncier est une mesure prise pour renforcer son pouvoir et la protection de la « *propriété foncière* » dans les communautés. C'est pourquoi,

les locataires ne cultivent généralement pas les cultures pérennes (*fruitiers, le colatier, le cacaoyer, le bananier et le palmier à huile etc..*) sur les parcelles louées. Au contraire ils exploitent ces parcelles pour les cultures annuelles ou saisonnières telles que le maraicher.

Pour l'exploitation du domaine, les propriétaires peuvent soit délivré un contrat de location ou un accord non écrit au locataire. Ces contrats sont très souvent limités à deux ou trois ans en général. Cet accès n'est pas nécessairement précaire car le propriétaire le reconduit souvent d'année en année sans problème. Certains groupements dans les préfectures de N'Zérékoré, Lola, Beyla, Yomou ont bénéficié de l'appui de la FAO et du PAM pour la formalisation du prêt entre leur groupement et des propriétaires ou coutumier. Comme cas illustratif, dans la préfecture de Lola, le groupement « *LONU : l'avenir des enfants* » qui est groupement constitués de 62 membres dont 37 femmes exploitent d'un domaine de 6 hectares prêter par les coutumiers pour réaliser les activités du groupement notamment la riziculture et le maraicher.

De même le groupement « *Guilialèkapo* » est un groupement de 42 membres dont 19 femmes ont loués et exploitent un domaine de 5 hectares pour la riziculture et le maraicher.

La formalisation du prêt ou de la location par un contrat établi par la Commission foncière contribue à renforcer la sécurité de ce type d'accès.

• L'achat ou vente

La vente est un contrat en vertu duquel une personne transmet la propriété de son bien à une autre personne contre de l'argent. La marchandisation de la terre est essentiellement liée à deux facteurs : la monétarisation de la terre et l'explosion démographique que connaît aujourd'hui la Guinée. En effet, les communautés de nos jours considèrent la terre comme un objet de rente financière. Cette situation constitue un facteur important de l'émergence et de l'accroissement actuels des intérêts individuels. Ce phénomène s'est traduit par la spéculation, foncière, les doubles et multiples ventes.

À ce facteur de monétarisation des terres, s'ajoute l'explosion démographique qui a exacerbé la raréfaction de la terre. Ces deux facteurs ont fait de la terre une ressource rare et convoitée. Ainsi, de la terre, bien commun et inaliénable est devenu une propriété individuelle et objet de vente.

Par ailleurs un acte de prêt ou de location peut servir d'élément de preuve en cas de conflit entre le propriétaire et l'utilisateur. Néanmoins, en pratique, lorsqu'un propriétaire souhaite reprendre la terre prêtée ou louée, même si le contrat mentionne la durée, il est difficile socialement de le lui refuser.

Dans les zones urbaines comme rurale, la vente est un acte écrit sanctionné par la délivrance d'une attestation de vente. L'acte de vente prévoit la signature du président de secteur ou de district, celle du président de la commune rurale, et les signatures des deux parties, ainsi que leurs témoins.

Dans un cas pareil, la propriété de l'acheteur est garantie par l'acte ainsi établi. En cas de décès de l'acheteur, les ayants droit sont informés à partir de la copie de l'acte laissé par le défunt et ce, même si les témoins ne sont plus présents.

Pour ce qui concerne les femmes l'achat est une possibilité à laquelle elles peuvent accéder les femmes. La difficulté est de mobiliser des financements pour pouvoir acheter des terres. L'accès au crédit peut être une solution dans ce cas.

II. LES CONFLITS ET MÉCANISMES DE RÉOLUTION

2.1 Conflits enregistrés en Guinée

Dans le cadre de cette analyse, l'identification des types de conflits s'est essentiellement basée sur les acteurs et les motifs des conflits.

Ainsi, sur la base des entretiens, les types de conflits suivants ont été retenus :

- **Conflit entre propriétaires terriens et l'acheteur** : Plusieurs cas de figure se présentent. Un premier cas le coutumier revend la même parcelle à plusieurs différents (Conflit lié aux doubles attributions) et un second cas où les coutumiers ou leur descendance refusent parfois de reconnaître la vente ou la cession des terres après plusieurs années d'utilisation ou de vente. Des cas pareils sont de plus en plus enregistrés du fait de la forte

demande mais également de la monétisation de la terre. En effet les domaines qui étaient vendus il y a quelques décennies à 10 millions sont aujourd'hui revendus au double et parfois triple. Comme cas illustratif, le coutumier X vend le terrain à monsieur Y et quelques temps plus tard il revend la même parcelle à plusieurs autres personnes. Des cas de figure ont été enregistrés dans la préfecture de N'Zérékoré, Beyla, Lola, Yomou.

- **Conflits coutumier - coutumier** : La source de ces conflits est liée à la délimitation du domaine. En raison du manque d'un cadastre foncier, les coutumiers utilisent les délimitations naturelle telle que l'eau, les arbres.

- **Conflit entre la justice et le coutumier** : ces conflits résultent de la contestation des décisions rendues par les autorités judiciaires.
- **Conflits propriétaire - propriétaire** : cette situation résulte de deux facteurs notamment la délivrance par les services de l'habitat de plusieurs plans de masse pour les domaines mais aussi la signature par les chefs de quartier ou président de district des attestations de cession plusieurs fois pour une même parcelle. Cela pose le problème d'archivage mais également de numérisation de la documentation foncière dans les services de l'état.
- **Conflits agriculteur - agriculteur** : Ces conflits résultent de : des litiges sur la propriété des champs ; des transactions foncières sans trace écrite (location par exemple) ; des problèmes des délimitations des champs et quelques fois des problèmes d'héritage. C'est le cas à Beyla dans les localités de Wawokoro, ManaKoro.
- **Conflit entre agriculteurs et éleveurs**. Les litiges qui opposent les agriculteurs aux éleveurs résultent de la divagation sauvage des animaux qui font des dégâts des cultures dans les champs. Par ailleurs ces conflits découlent de la proximité entre le parc des troupeaux et les zones de culture ou alors du non respects des couloirs de transhumance ou de passage par les sédentaires (communautés) qui en font des zones de culture ou pour empiètement des zones de culture par les pasteurs.. C'est le cas à Yomou centre, à Bowè, à Baniè, à Djecké, à Moridou.
- **Conflit lié aux problèmes d'accès à l'eau pour le bétail** : Du fait de l'insécurité, les éleveurs ne peuvent plus aller à plus de 10 km pour leurs pâturages. Ils sont donc obligés de rester sur place, d'où les altercations continuelles avec les agriculteurs et la population locale à cause de la forte pression sur les ressources, notamment hydriques, que cette situation engendre. Elle est très visible dans la zone de basfonds.
- **Conflit d'héritage au sein des familles** : On le retrouve dans les préfectures d'études. Ce type conflit est également amplifié grâce au

jeu des alliances au sein des familles. Des héritiers qui vendent les domaines sans le consentement familial.

- **Conflit entre deux villages liés à la jouissance**: Il survient dans les cas où les populations de deux villages voisins veulent s'approprier exclusivement la même ressource foncière (basfond pour la culture du riz par exemple). C'est le cas des villages Zowota (N'Zerekoré) et Ouro (Yomou) qui se dispute un domaine ; A dabadou et Tabilata (Beyla) ou le problème de délimitation se pose
- **Conflit de succession** : Difficulté pour les ayant-droits d'une personne décédée à régler la dévolution des biens qui leurs sont légués dont le logement, les terres, etc. Elle est plus complexe dans les foyers polygamiques.
- **Conflits transfrontaliers** : La guinée partage ses frontières avec la cote d'ivoire et le mali. Le manque de délimitation visible et matériel des frontières crée des incursions de part et d'autres. Cette sont souvent à l'origine des conflits mineurs entre les états.
- **Conflit entre les miniers et les agriculteurs, et communautés aussi** : En effet, « *La cohabitation entre les communautés rurales et les sociétés minières industrielles d'une part et les groupes d'exploitation aurifère artisanale ont débouché sur des conflits parfois violents* ». Ce type de conflit est très reurent dans les zones minières en occurrence Siguiri et Boké. A Siguiri, par exemple les exploitants artisanaux à la découverte d'une zone aurifère détruisent les exploitations agricoles existantes aux fins minières sans aucune compensation. À Beyla par contre un conflit oppose la communauté de Moribadou de la sous-préfecture de Nionsommoridou et la société Rio Tinto pour le non-respect des obligations contractuelles notamment l'employabilité de la main d'œuvre locale. Cette situation est source de frustration et de conflit dans la zone.
- **Conflit entre exploitants miniers et propriétaire** : À Siguiri d'expropriations forcés des propriétaires sont enregistrés des lors que l'or est découvert sur le domaine. En effet des lors que le gisement est découvert,

le coutumier qui a cédé le domaine nie et réclame le droit de jouissance du domaine. Cette situation pose le problème de sécurisation foncière. Le phénomène est également visible à Boké.

- **Les conflits entre populations locales et l'Etat** pour motif l'occupation illégale des domaines privés de l'état (usages illégaux ou impropres de terres appartenant à l'Etat) ou pour l'expropriation pour la cause d'utilité publique (aménagement aires protégées, exploitations minières, zones forestières...), l'accaparement de terres par des politiciens, des fonctionnaires

ou des personnes influentes et la vente illégale de terres appartenant à l'État comme les forêts, les mines ou des concessions. Comme cas illustratif, le quartier OSSUD de N'Zerekoré il existe des domaines de l'état qui sont occupés par des particuliers. À Boké, selon les personnes interviewées, de centaines d'hectares de terres ont été expropriés sans compensation dans le cadre de la construction du port minier de Dapilon. Ces personnes victimes ont non seulement perdu leurs domaines (*lieu collectif de la communauté*) mais également leur espèce de travail.

2.2. Les causes des conflits

De ce qui précède, on constate que la nature des conflits enregistrés dans la zone d'intervention est assez variée.

Les principales causes de ces conflits sont :

- La méconnaissance des textes et lois régissant le secteur du foncier ;
- L'inégalité du droit d'accès à la propriété foncière ;
- La persistance des pratiques coutumières et religieuses par endroit en matière d'accès au droit de propriété foncière ;
- La mauvaise foi de certains acteurs du secteur causant les cas de double emploi ;

- La faiblesse des peines prononcées contre les personnes reconnues coupables des faits de stellionat ;
- La non matérialisation des limites entre les différentes communautés voisines qui sont généralement coutumières ;
- Les considérations culturelles ;
- Persistance de la pratique de Cession coutumière sans document de base ni de précision sur les coordonnées du domaine concerné ;
- L'existence de certains coutumiers de mauvaise foi animés d'esprit de spéculations ;
- La non application de la taxe foncière.

2.3. Les impacts des conflits fonciers en Guinée

Les conflits fonciers ont des impacts le plus souvent assez importants sur les êtres humains et la vie en société.

a. Les impacts de conflits fonciers sur l'activité économique

Le contexte d'insécurité foncière et les mauvais rapports sociaux qui en découlent constituent un véritable handicap au développement des régions. Ces conflits fonciers, au plan économique induisent :

- la baisse de l'activité de production agricole ;
- la méfiance des investisseurs et le ralentissement des investissements ;

- la destruction des biens aussi bien agricoles que matériels ;
- la mise en défens des terres cultivables ;
- l'insécurité alimentaire ;
- le ralentissement des activités économiques ;
- l'avènement de la famine.

b. Les impacts des conflits fonciers sur le plan social

Les conflits fonciers deviennent de plus en plus violents et mettent en péril la paix et la cohésion sociale.

Leurs impacts suivants peuvent être recensés :

- Fragilisation ou détérioration du tissu social dans le village ;
- Instauration d'un climat délétère et de méfiance entre les acteurs villageois ;
- Fragilisation de la cohésion sociale ;

- Division des familles, des populations dans les villages ;
- Naissance des conflits intercommunautaires ;
- Déplacement forcé des populations ;
- Incendies de maisons ;
- Source de dislocation des familles ou des frères ;
- Mésentente et séparation des parents ;
- Disparition de l'entraide sociale ;
- Pertes en vie humaines et en matériel.

c. Les impacts des conflits fonciers ruraux sur le plan environnemental

Sur le plan environnemental, les conflits fonciers ruraux peuvent avoir pour conséquence :

- La destruction des plants et des semis ;
- L'empoisonnement des cours d'eau ;

- Les incendies portant atteinte à l'environnement ;
- La dévastation des forêts pour réinstallations ;
- La dégradation des terres ;
- La destruction du couvert végétal.

d. Les impacts des conflits fonciers spécifiquement sur les femmes et les filles

Sur les femmes et les filles, les conflits fonciers ont de conséquences énormes. Cette situation est liée à leur vulnérabilité dans l'accès et la sécurisation des terres.

Les impacts sont entre autres :

- La faible production agricole induisant l'insuffisance alimentaire ;
- La faible sécurité foncière sinon l'insécurité foncière ;

- La marginalisation accentuée des femmes et des filles ;
- L'accroissement de la vulnérabilité des femmes et des filles liés à la destruction de leurs moyens de subsistance ;
- L'accroissement de la pauvreté puisque l'absence de terre est un frein à la production.

2.4. Mécanismes de résolution des conflits

Il existe dans la législation guinéenne en matière foncière prévoit des mécanismes de résolution des conflits notamment les règlements à l'amiable et le recourt aux cours et tribunaux de justice. Avant d'aborder il est important de rappeler le dispositif institutionnel consacré pour la résolution des conflits. En effet selon le code foncier, il est prévu de

créer dans toutes les préfectures de la Guinée chaque Commune de la ville de Conakry des Commissions foncières dont l'une de ces missions est de tenter de concilier les parties en conflit, et de donner un avis sur le montant des indemnités de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et des prix des biens faisant l'objet d'une procédure de préemption.

En plus de cette instance il existe dans toutes les localités minières des « *comités de réconciliation des localités minières* » qui sont des instances de gestion de crise entre les mineurs et les communautés. Par ailleurs l'on peut également citer l'existence des plateformes pour la paix telles

SYCAP (Synergie Communal pour la Paix) qui sont des plateformes multiacteurs mise sur pied pour résoudre les conflits. Ces structures sont bien implantées dans la région forestière et précisément à N'Zerekoré, Lola, Yomou et Beyla.

a. Règlement à l'amiable

Le règlement à l'amiable est le premier mode de gestion des litiges qui est préconisé tant dans la législation que dans les usages locaux. Il est prévu surtout lorsqu'il s'agit de la définition du montant de l'indemnisation dans le cadre l'expropriation pour cause d'utilité publique ou lorsqu'il est question du montant de l'acquisition dans un processus d'exercice du droit de préemption par un organisme public. Néanmoins, aucune loi ou règlement ne détaille le processus de règlement à l'amiable ni le code civil, ni code foncier et domaniaux.

Dans les usages locaux, les autorités administratives, les chefs coutumiers ou les chefs de familles ont pour rôles de régler les litiges fonciers à l'amiable entre les membres de la communauté / famille.

- Les autorités administratives représentées principalement par le Sous-Préfet au niveau de l'arrondissement et le Préfet au niveau de la préfecture. Celle-ci peut être saisie en cas de conflit par les parties. Celles-ci font généralement recours aux services techniques notamment l'habitat ou l'agriculture pour examen du dossier. Toutefois, les décisions administratives qui sont prises à ce niveau peuvent être attaquées, par recours devant les différentes juridictions nationales compétentes.
- Les institutions traditionnelles : Au niveau des villages et des fractions, le leadership

est exercé par les responsables traditionnels en l'occurrence le chef du village et les membres de son conseil. Dans leur démarche de résolution des différends, ils procèdent soit par arbitrage, soit par conciliation. Les solutions du mode traditionnel sont très rarement contestées. Cela s'explique par le fait que le conseil du village a en son sein des gens qui connaissent l'histoire des familles, les relations entre les familles et, en rappelant l'histoire des relations entre les familles, ils arrivent à obtenir l'apaisement des protagonistes, voire un compromis. Dans ces groupes de justiciers traditionnels, il y a aussi les hommes de caste dont justement le rôle coutumier est la conciliation et le pardon.

- Enfin, il y a l'implication de certaines autorités coutumières très respectées, distinctes des chefs traditionnels et qui seraient dotées de pouvoir sacrificatoires grâce auxquels ils sont censés savoir qui a tort ou raison à l'occasion d'un différend.

Selon les personnes ressources interviewées, il est rare que des démarches de résolution de conflits échouent dans les villages où les valeurs traditionnelles sont toujours d'actualité. C'est le cas par exemple de certaines localités de Beyla. Par contre, il y a aussi des localités où la tradition se serait effritée (*si on s'en tient aux dires de certaines personnes rencontrées*) ce qui rend difficile la résolution des conflits.

b. Le recours aux cours et tribunaux de justice

La justice : Elle est une institution classique de règlement des différends. La justice est rendue par des juges au niveau des juridictions. Ils sont compétents en matière de conciliation et de jugement des conflits conformément aux dispositions applicables. Ils interprètent les lois et les coutumes et sont chargés de leur application. En matière coutumière, le tribunal de paix de 1ère Instance est la juridiction de premier degré. La partie qui se sent lésée à la suite d'une décision rendue par ce dernier peut faire appel devant la cour d'appel, juridiction d'appel des décisions rendues en matière coutumière par les tribunaux d'instance.

- Pour ce qui est des expropriations pour les causes d'utilité publique, la loi dispose qu'en cas d'échec des tentatives de règlement à l'amiable concernant le montant de l'indemnité d'expropriation et le montant d'acquisition pour le droit de préemption, la loi prévoit le recourt au tribunal compétent en matière d'expropriation pour fixer les prix. Cela s'effectue après une évaluation de l'administration chargée des domaines et/ou l'intervention d'expert pour l'évaluation de la valeur des immeubles.
- Lorsqu'un litige foncier oppose deux particuliers, la procédure de saisie des tribunaux se fera conformément aux codes de procédure civile et pénale. Les moyens de preuves sont le titre foncier, le livret foncier, l'autorisation d'occuper, l'inscription au

plan foncier, l'arrêté d'attribution, etc. Il faut néanmoins noter que seul le titre foncier constitue une garantie propriété opposable aux tiers et se trouve au-dessus de tous les autres justificatifs.

- En cas d'occupation illégale des domaines de l'Etat et des collectivités territoriales, il est procédé (sans dédommagement) à la démolition des constructions qui y sont établies.
- En ce qui concerne le recours aux tribunaux pour des litiges fonciers non enregistrés, aucune loi ne dé-taille ce mécanisme d'autant plus que leur reconnaissance n'est pas effective dans le code foncier. Dans la pratique, l'attestation de donation (avec la signature du chef de secteur ou du président du dis-trict/chef de quartier), le plan de masse (éventuellement) constituent des moyens généralement fournis pour prouver les prétentions des parties.

Dans le cadre de la procédure judiciaire, l'une des parties ou même le juge peut saisir les services du ministère en charge de la gestion foncière pour des besoins d'éclaircissement. A travers une demande adressée au chef du service (directeur), un transport judiciaire est effectué afin de constater visuellement de la réalité de la situation comparativement aux documents d'urbanisme/documents de propriété existant.

CHAPITRE IV : LES RECOMMANDATIONS DES ACTEURS RENCONTRES

L'analyse du cadre de gouvernance foncière a permis de mieux cerner les réalités auxquelles sont confrontés les acteurs sur le terrain. Ainsi, au terme de cette analyse, nous retenons qu'un cadre juridique international, régional et national

existe. Cependant, leur application sur le terrain, notamment en ce qui concerne le cadre juridique national, suscite parfois des conflits entre acteurs. Au-delà des faiblesses et insuffisances relevées durant toute cette étude, l'on peut retenir comme:

I. LES FORCES DU CADRE DE GOUVERNANCE FONCIÈRE

- Existence des institutions en charge de la gestion foncière ;
- Existence de cadres en gestion foncière ;
- Volonté des autorités gouvernementales d'opérer des réformes foncières ;
- Existence d'un cadre normatif contenant plusieurs documents de politique ;
- Existence d'une gendarmerie de l'Urbanisme et de l'Habitat ;
- Volonté des partenaires techniques et financiers à accompagner le gouvernement

II. LES FAIBLESSES, CONTRAINTES, GOULOTS D'ÉTRANGLEMENTS

Bien que ce cadre de gouvernance existe, il présente des faiblesses et insuffisances qui méritent d'être prises en compte.

- Diffusion des textes de loi insuffisante ;
- Suivi de la mise en œuvre insuffisant ;
- Absence d'une procédure d'expropriation claire (À définir par des textes d'application) ;
- Coût pour l'obtention du Titre Foncier élevé ;
- Temps long pour l'obtention du titre foncier ;
- Les procédures d'immatriculation et d'inscription des droits fonciers sont peu connues dans le milieu rural ;
- Manque de Plans fonciers dans toutes les Collectivités territoriales ;
- Les Bureaux de la Conservation Foncière en dépit de leur création dans les capitales de régions administratives, restent peu connus en milieu rural ce qui constitue un handicap dans l'accessibilité des populations rurales à ces services
- Production des textes d'application faible ;
- Insuffisance de personnel au niveau des structures déconcentrées ;
- Absence d'un mécanisme de coordination des actions entre les départements due à la méconnaissance de leurs attributions ;
- Les difficultés induites par les cloisonnements sectoriels ;
- Manque d'équipements et de fonctionnement (moyens du personnel d'exécution) ;
- Le manque de moyens financiers, matériels et humains ;
- Faible synergie entre les différents acteurs de la gestion foncière ;
- Non existence des structures telles que les commissions foncières telles que prévu par le code foncier ;
- Le défaut d'informations ou la mauvaise information voire la désinformation sur les questions foncières y compris dans les services de l'état.
- L'absence ou la non fonctionnalité des structures locales de gestion foncière ;

- Un recours volontaire et systématique de la majorité des acteurs à des pratiques administratives souvent non conformes à la législation ;
- Manque de différenciation entre Domaines de l'Etat et Domaines de Collectivités ;
- Les retards et longueur des processus de réforme foncière ;
- Le caractère inachevé ou contradictoire des textes ;
- Non prise en compte de la dimension transfrontalière dans la gestion de l'accès et de la mise en valeurs des terres ;
- Le statut des terres délaissées par les exploitants industriels miniers ;
- L'absence d'outils règlementaires fixant les modalités de gestion du foncier rural.

III. LES DÉFIS À RELEVER

Les défis à révéler pour garantir l'accès à tous à la propriété mais également favoriser la cohabitation entre le droit national et celui coutumier sont :

- 1) L'harmonisation des textes en vue d'une meilleure cohabitation entre cadre légal et les droits coutumiers et internationaux ainsi qu'une mise en cohérence entre les différents textes règlementaires (*Code Foncier et Domanial et Code des Collectivités Locales*) ;
- 2) La décentralisation effective de l'administration de la gestion des terres (*mettre en place des institutions efficaces, des procédures simples et peu coûteuses*) ;
- 3) L'accès des femmes à la terre et à la propriété foncière. Bien que le principe d'égalité entre hommes et femmes en matière soient actées par les lois, elles ne sont pas respectées ou appliquées dans la pratique. Les hommes continuent d'appliquer le droit traditionnel au lieu d'appliquer leurs droits formels, et les femmes manquent de confiance, d'information, d'expérience, et de ressources pour obtenir ce que la loi leur offre ;
- 4) Une gestion transparente et efficace des ressources naturelles (*minières, forestières, ...*) : les inégalités contribuent pour beaucoup aux frustrations et tensions sociales dans les préfectures de la Guinée.

IV. LES RECOMMANDATIONS

Les recommandations ci-après se fondent sur une analyse approfondie de la gouvernance foncière en Guinée d'une manière générale et des obstacles à l'accès de la femme à la propriété foncière en particulier. Elles s'appuient en outre sur les résultats des rencontres avec les parties prenantes lors de la phase d'enquête et durant l'atelier de validation organisé les 21 et 22 septembre 2022.

AU GOUVERNEMENT

1. Elaborer une politique foncière nationale ;
2. Favoriser une application concrète des lois foncières en République de Guinée notamment

a travers l'adoption et la vulgarisation des textes d'application; en les conciliant avec les bonnes pratiques coutumières qui sont aussi cruciales que complexes. Cette mesure permettra de garantir et sécuriser les investissements pour un développement harmonieux et paisible ;

3. Faire évoluer le corpus juridique et les dispositifs institutionnels dans le sens d'une cohabitation harmonieuse entre le droit moderne et celui traditionnel mais également d'une meilleure équité de genre en tenant compte des éléments contextuels identifiés dans le diagnostic (facteurs socioculturels, techniques, économiques et politiques) et la

prise en compte du code des collectivités et des instruments juridiques internationaux et régionaux pertinents auxquels la Guinée est partie ;

4. Favoriser la transition des pratiques locales vers le droit moderne par la mise à disposition des communautés à la base, de nouveaux documents fonciers intermédiaires (Arrêté de régularisation, certificat Foncier.) facilement obtenables, opposables aux tiers et délivrés exclusivement sur la base des documents produits par les commissions foncières.
5. Décentraliser l'accès à certains services tels que la Conservation foncière pour faciliter l'accès au titre foncier. À cet effet créer les services de Conservation Foncière dans les préfectures pour rapprocher l'administration des populations notamment rurales. Il conviendrait de prévoir dans les dispositifs d'inscription, l'implication des autorités locales et de la société civile dans les activités des commissions foncières. Les documents établis par ces structures ayant un rôle consultatif (procès-verbaux de reconnaissance) devraient servir de documents de base pour l'établissement des titres de propriété.
6. Mettre en place et pourvoir en moyens adéquats les commissions foncières au niveau communal, de ce fait revoir les dispositions du code des collectivités qui reconnaissent certes les commissions foncières mais au niveau régional et préfectoral ;
7. Renforcer des capacités du personnel des différentes institutions étatiques sur la gestion foncière et l'accès des femmes aux ressources naturelles pour faciliter l'appropriation des textes de lois en vigueur et leur doter des moyens matériels et financiers pour exécuter convenablement leur mission ;
8. Promouvoir la bonne gouvernance comme règle de conduite des acteurs sous la supervision des autorités administratives territoriales (préfets, sous-préfets).
9. Définir un cadre réglementaire contraignant, opérationnel unique et applicable à toutes les opérations d'expropriation pour cause d'utilité publique, au regard du projet de Manuel d'opérations sous forme de lignes directrices pour expropriation pour cause d'utilité publique du MUHAT ;

10. Définir les rôles et responsabilités de tous les acteurs impliqués dans la gestion du foncier afin de limiter les conflits de compétences en tenant compte de la place des autorités locales telles que le conseil de quartier qui occupe une place prépondérante ;

11. Vulgariser le Code civil notamment ses dispositions relatives au mariage en vue d'encourager les couples en milieu rural et semiurbain à régulariser leur union par un mariage devant l'officier de l'état civil ; ce afin de promouvoir l'égalité entre l'homme et la femme dans la pro-priété foncière dans le mariage ;

12. Réduire les coûts et les procédures d'enregistrement des terres tant en milieu urbain que rural de manière à permettre aux membres des communautés, y compris femmes, de sécuriser leurs droits fonciers.

13. Promouvoir la bonne cohabitation entre éleveurs et agriculteurs notamment à travers le découpage de l'espace foncier afin de résoudre les conflits récurrents entre ces acteurs ;

14. Initier une démarche participative et inclusive pour la prise en compte des intérêts de tous les usagers du foncier ;

15. Promouvoir la participation libre, informée et effective des populations à la base dans la réforme foncière, en tenant compte des spécificités de la gouvernance foncière traditionnelle ;

16. Réglementer le droit de propriété coutumière ;

17. Travailler à la digitalisation de la gouvernance foncière en République de Guinée ;

18. Réprimer l'intervention des acteurs non-habilités dans le processus de gestion foncière ;

19. Mutualiser les ports minéraliers pour les sociétés minières afin de limiter l'agression de l'environnement marin et fluvial ;

20. Renforcer les moyens techniques et opérationnels des services administratifs et communaux en charge de la gestion du foncier, y compris les services de sécurité, pour une meilleure inter-vention et production.

21. Organiser les états généraux du foncier ;

22. Favoriser la participation active des femmes aux différentes concertations pour l'élaboration des politiques et des textes d'application des différentes lois relatives au foncier ;
23. Doter des ressources matérielles, financières et humaines suffisantes les structures gouvernementales en charge de la promotion de l'égalité des genres à tous les niveaux pour permettre la réalisation de leurs missions.

AUX COLLECTIVITÉS LOCALES

1. Sensibiliser les acteurs, y compris les élus locaux et les coutumiers, pour une meilleure connaissance des textes et leur application par les autorités (déconcentrées, décentralisées). Cela passera par des sessions de formation des élus sur les textes relatifs à la décentralisation ;
2. Favoriser une meilleure maîtrise de l'information foncière pour une meilleure gestion de l'espace à travers la dotation en outils efficaces de gestion foncière comme les GPS différentiels et la tenue à jour des registres fonciers ;
3. Mettre en place d'outils de gestion participative du foncier (groupes de dialogue sur le foncier, comités villageois de gestion du foncier, code local sur la gestion des ressources naturelles) et de suivi du foncier (registre foncier sur l'affectation/désaffectation des terres) système de veille d'alerte et d'information pastorale et d'occupation locale) ;
4. Intégrer l'aspect genre dans les politiques de décentralisation et permettre une affirmation des femmes dans les instances locales de prise de décisions ;

AUX ORGANISATIONS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE ET ASSOCIATIONS COMMUNAUTAIRES

1. Poursuivre les actions de sensibilisation (à l'image de celle organisée à l'intention des SYCAP), de formation et d'information auprès des bénéficiaires sur les droits fonciers ;
2. Porter le débat non pas en termes de quota mais plutôt en termes d'accès libre et égalitaire

à la terre par les femmes et les hommes ou alors fixer un quota à allouer aux femmes pour tout aménagement initié par l'état ;

3. Mettre en place des cadres d'échanges pour les acteurs chargés de la résolution des conflits fonciers et les former également ;
4. Sensibiliser à l'égalité des hommes et des femmes dans les mariages légaux afin que la loi soit appliquée dans la pratique ;
5. Echanger, partager et disséminer les bonnes pratiques de gestion foncière (pratiques locales) ;
6. Renforcer davantage le leadership féminin pour leur intégration dans les instances locales de décision, notamment dans les commissions chargées des questions foncière ;
7. Mettre en place de dispositifs d'accompagnement et d'appui - conseil aux femmes et aux jeunes pour l'accès légal au foncier ;
8. Sensibiliser les autorités coutumières sur la dimension genre et le rôle de la femme dans le développement économique ;
9. Renforcer les capacités de dialogue et de plaider des organisations de la société civile dans le cadre la réforme foncière ;
10. Sensibiliser les institutions nationales (Conseil National de Transition, etc.) sur les enjeux et les termes, le contenu et les implications de la réforme foncière ;
11. Travailler à la création de partenariats avec les médias, véritables acteurs de changement, en créant des espaces de collaboration et de partage d'information mais aussi des outils alternatifs de réseautage et de plaider portant sur les préoccupations et problèmes précis relatifs à la gouvernance foncière.

AUX COURS ET TRIBUNAUX

1. Renforcer les capacités des Magistrats en matière de gestion des conflits domaniaux et sur le droit au développement ;
2. Appliquer des sanctions exemplaires et dissuasives prévues par la loi à l'endroit des personnes reconnues coupables des faits de stéllionat.

AUX PARTENAIRES TECHNIQUES ET FINANCIERS

1. Soutenir matériellement, techniquement et financièrement l'élaboration des plans d'aménagement du territoire au profit des collectivités locales. Ces outils sont extrêmement importants pour la planification communale, régionale et nationale de façon générale et par conséquent, permettront de mieux prendre en compte l'organisation des territoires ;
2. Appuyer le processus d'élaboration progressif des Plans Fonciers pour l'ensemble du pays ;
3. Encourager la mise en place d'outils fonciers simplifiés et adaptés pour sécuriser les domaines.

AUX PARTENAIRES TECHNIQUES ET FINANCIERS Y COMPRIS LES AGENCES DES NATIONS UNIES

1. Soutenir le Gouvernement pour l'organisation des États Généraux du Foncier en Guinée.
2. Soutenir les organisations communautaires qui viennent en aide aux femmes dans les procédures administratives et judiciaires en vue de faire face aux menaces et actes de violence dont les femmes sont victimes lorsqu'elles saisissent les tribunaux ou se réfèrent à d'autres voies officielles pour revendiquer leur droit à la propriété foncière ;
3. Soutenir les campagnes de sensibilisation des femmes au mariage civil pour garantir davantage l'accès des femmes à l'héritage en cas de décès du conjoint ;
4. Soutenir les actions menées par les ONG en matière de prévention et gestion des conflits en matière de communication privilégiant une circulation bidirectionnelle de l'information ;
5. Soutenir la création d'un cadre de concertation national et communautaire en vue de renforcer l'accès des femmes à la propriété foncière ;
6. Soutenir le plaider des femmes en faveur de dispositions nécessaires en matière d'accès et de contrôle de la terre ;

7. Appuyer les programmes ou initiatives de renforcement de capacités des magistrats et les autres acteurs publics ainsi que le grand public en vue de l'application des textes de lois et instruments internationaux (favorables à l'égalité entre les hommes et les femmes en matière d'accès à la terre) auxquels la Guinée est partie ;
8. Apporter un soutien technique et financier au processus de réforme du cadre juridique et institutionnel de la gouvernance foncière en Guinée ;

AUX COMMUNAUTÉS ET AU PUBLIC EN GÉNÉRAL

1. S'approprier et vulgariser les textes et lois existants en matière foncière en République de Guinée à travers des supports audiovisuels et œuvrer pour leur traduction et transcription dans les langues nationales et leur diffusion au niveau des endroits les plus reculés du pays.

AUX LEADERS COUTUMIERS ET RELIGIEUX

1. Utiliser une approche communicationnelle stratégique (ateliers, réunions d'animation, rencontres et visites et missions de terrain, discussions en plénière et focus au niveau des villages) pour conscientiser les notables coutumiers, les chefs religieux et les grands propriétaires terriens sur les enjeux économiques et sociaux d'une application stricte des lois foncières et l'équité en matière d'accès au foncier.

AUX ASSOCIATIONS, GROUPEMENTS, COOPÉRATIVES DES FEMMES

1. Prendre activement part aux sessions de sensibilisation et de formation sur le droit au développement et sur les droits économiques sociaux et culturels ainsi que sur les moyens légaux de recours en cas de violation de ces droits ;

2. Prendre activement part aux sessions de formation à l'attention des femmes sur les droits fonciers des femmes et les voies et moyens de les revendiquer (ces formations doivent concerner l'ensemble des femmes et si pour des raisons techniques ou pratiques elle ne peut être faite qu'avec certaines représentantes de structures de femmes, il faut s'assurer de l'engagement des participantes à restituer les connaissances acquises au niveau de leurs organisations respectives) ;
3. Saisir les opportunités qu'offrent les journées internationales de célébration des journées de la femme pour sensibiliser sur les droits des femmes et leur capacité à participer à la production de richesses ;
4. Favoriser l'inscription et le maintien des jeunes filles à l'école en vue leur permettre de comprendre et d'exercer davantage leurs droits ;
5. Sensibiliser les femmes sur les droits islamiques de la femme en matière d'héritage foncier (moyens supports : émissions religieuses dans les radios et télévisions, prêches et prédications dans les mosquées) ;
6. Encourager les femmes à participer à l'Inventaire des biens à hériter et à assister à l'héritage ;
7. Instaurer un programme de formation en capacitation des femmes pour renforcer leurs compétences techniques, organisationnelles et managériales ;
8. S'appuyer sur les organisations à la base (Synergie Communal, préfectoral et régionale) pour informer et sensibiliser sur les droits fonciers (séance d'animation dans les villages) ;
9. Encadrer et assister juridiquement les femmes dans leurs procédures de demandes de terres, de litiges fonciers et de recherche de financements.

Conclusion

La gestion foncière en République de Guinée est encadrée par un système juridique dont le principal texte est le code foncier et domanial de 1992, le code de l'urbanisme, le code civil, le code des collectivités locales. Ces textes juridiques prévoient la création d'un mécanisme institutionnel visant à faciliter la gestion foncière à l'échelle nationale et locale.

Ils ont également permis de mettre en place des mécanismes plus ou moins clairs de sécurisation foncière, de réajustement et de changement d'affectation des parcelles, d'expulsion et de réinstallation etc.

Ces textes ont été complétés par plusieurs études et politiques stratégiques dont l'objectif est de renforcer les capacités de l'Etat à mieux gérer la problématique foncière et celle urbaine en général.

L'analyse du cadre institutionnel et juridique de la gestion foncière en Guinée nous a permis de ressortir plusieurs dysfonctionnements qui n'ont pas lieu d'être au niveau d'un cadre législatif et réglementaire ou au niveau du fonctionnement des institutions. Plusieurs constats ont été faits dans ce sens.

Concernant les mécanismes d'actions institutionnelles : ceux-ci sont limités tant par le manque de moyens financiers, matériels et humains par le faible de niveau de coordination des actions sectorielles des différents départements.

Concernant la cohérence des politiques : les études stratégiques et les politiques mises en place intègrent pour la plupart la correction des défaillances du cadre légal et institutionnel déjà existant au moment de leur élaboration. Le problème se situe surtout en termes de mise en œuvre de ces politiques. Il existe un nombre très important d'études et de politiques stratégiques directement ou indirectement axés sur la gestion foncière qui ne sont pas appliquées par manque de moyens financiers et matériels ou par manque de volonté politique.

Concernant les mécanismes de titularisation et de

sécurisation foncière : Aucun des modes prévus par les textes de loi ne peut être considérés comme souple et socialement adapté. Les frais (*hors enregistrement*) sont généralement chers pour un citoyen ne disposant pas d'un bon revenu. La reconnaissance tacite des propriétés coutumières est mise sous condition et la loi ne prévoit pas de mécanisme particulier de régularisation/sécurisation du foncier en milieu rural.

Concernant les mécanismes d'expulsion et de réinstallation involontaire : Le processus défini par la loi est incomplet au vu de l'exploration de tous les modes de compensation dans la procédure d'expropriation. Seule l'indemnisation (*pécuniaire*) est priorisée au niveau du processus. Aucun mécanisme détaillé et clair de relogement n'est défini par exemple.

Concernant le cadastre foncier : il n'existe pas de système d'information foncière à proprement parlé. Le plan foncier qui permet de constater la propriété, est l'outil cartographique des propriétés foncières à l'échelle des communes. Quelques essais ont été effectués mais il n'y a pas d'expérience avérée en Guinée dans ce cadre. L'implication des partenaires techniques et financiers de la Guinée augure néanmoins une nette amélioration dans ce secteur.

En somme, il est important de rappeler que cette activité avait pour objectif d'analyser le cadre législatif, institutionnel et réglementaire de gestion foncière et domaniale en Guinée et tous les acteurs fonciers et de s'inscrire dans une logique d'amélioration de ce cadre pour qu'enfin triomphe une politique foncière et domaniale inclusive qui assure « *un accès équitable au foncier, la sécurisation des investissements, la gestion efficace des conflits fonciers, et contribue à la réduction de la pauvreté, à la consolidation de la paix sociale et à la réalisation d'un développement intègre et durable* ». Au terme, plusieurs manquements ont été identifiés et des mesures adéquates adaptées ont été proposées (incluant les avis des acteurs rencontrés) plus haut en vue de l'harmonisation du cadre de gouvernance actuelle aux pratiques coutumières ■

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Dispositions législatives et administratives

CODES

- Code Forestier en République de Guinée, Loi n° L/99/013/AN/ du 22 juin 1999.
- Code de l'Eau en République de Guinée, Loi N° L/94/005/CTRN, du 15 février 1994.
- Code des Collectivités Locales en République de Guinée révisé par la Loi N° L/2017/040/An du 24 février 2017.
- Code Pastoral en République de Guinée, Loi N° L/95/51/CTRN du 29 août 1995.
- Code Foncier et Domaniale en République de Guinée, Ordonnance N°92-19 du 30 mars 1992.
- Loi N°2016/059AN, portant Code Pénal.

DOCUMENTS

- Ministère des transports et Ministère des travaux publics (République de Guinée), 2019 : Plan de déplacements urbains de Conakry : Assistance Technique au Projet d'Appui au Secteur des Transports de Guinée (PAST).
- Ministère du plan et du développement économique (République de Guinée), 2019 : Annuaire statistique 2017, Institut national de la statistique avec l'assistance technique et financière du Projet d'appui au renforcement des fonctions statistiques de l'Etat (PARFSE).
- Climate Technology Centre Network, 2017 : Etude prospective des impacts du changement climatique sur la région urbaine de Conakry en vue d'une planification climatocompatible.
- Ministère de la Ville et de l'Aménagement du Territoire (République de Guinée), 2016 : Rapport final Grand Conakry - Vision 2040.
- Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat) en collaboration avec le Ministère de la Ville et de l'Aménagement du Territoire (MVAT), 2020 : Analyse des profils des quartiers et espaces publics de Conakry.
- Programme participatif d'amélioration des bidonvilles (PPAB), juillet 2021 : GUIDE POUR LA PLANIFICATION PARTICIPATIVE DES QUARTIERS.

OUVRAGES ET PUBLICATIONS

- Jean François TRIBILLON, Villes africaines, nouveau manuel d'aménagement foncier ; édition du 13 déc. 1993, 320 p.
- Catherine FARVACQUE - VITROVIC Patrick Mc AUSLAN, Politique foncière des villes en développement; édition du 2^{ème} trimestre 1993, 156 p.
- Augustin Maria, Pierre-Noël Giraud (Cerna), Id_0816_Maria_Giraud-Maroc, N° 16/2008 | GOUVERNANCE MONDIALE, 30 p.
- Aurore Mansion et Virginie Rachmuhl, Gret Publication of Cities, études de travaux en ligne N0 31, 145 p.
- Barry, I. 1997 : Le Futa-Jaloo face à la colonisation, Conquête et mise en place de l'administration coloniale en Guinée (1880-1920). Paris : L'Harmattan, 106 p.
- Thomas, E, 2008 : Dynamique de l'émigration extracontinentale des jeunes guinéens : Etude de cas à Conakry (Guinée) : UNIVERSITE DE NEUCHATEL (INSTITUT DE GEOGRAPHIE • Espace Louis-Agassiz 1 CH - 2001 Neuchâtel), 106 p.
- Guide pratiques pour les décideurs politiques N0 5 : Loger les pauvres dans les villes africaines, « les moyens d'aider les pauvres à financer leur logement » Karempress, Onu-Habitat 2005, 61 p.

- KONRAD ADENAUER STIFTUNG, étude de base sur la situation des droits d'accès des femmes à la terre dans les provinces du Senno, du gourma et de taloa au Burkina Fosso, 90p, octobre 2016.
- TEOMHILE DJEDJEBI, YOUSOUF B SISE, HERMA BULDER, ROLAND HOME O YIMGA TACHI, Renforcer la sécurisation foncière au Niger, 35p, janvier 2008.
- CARE du Mali, Etude sur les déterminants dans les régions de Mopti de Ségou et Tombouctou, 43p, janvier 2018.
- ONU-HABITAT, sécurité foncière et accès au sol 111pages, Nairobi 2007.
- ETIENNE LE ROY, la sécurité foncière dans un contexte africain de marchandisation imparfaite de la terre, 18p
- PIERRE YVER MEUR ?approche qualitative de la question foncière, note méthodique, 23, mai 2002.
- UN GROUPE D'AUTEURS (jean pierre chauve, jean pierre Jacob, pierre Yves le meur, Modes d'accès à la terre marchés foncière gouvernance et politique foncières en Afrique de l'ouest 97p, avril 2006.
- C.BOUÉ, JEAN PHILIPPE COLIN, C. BIIGNEBAR, Déterminant de la certification foncière par les ménages ,29p, 9 décembre 2011.
- DOC MOUSTAPHA DIOP, KADER SIDIBE SIDIKI KOUROUMA, SALIOU CHERIF DIALLO, Connais-sance outils et capacités pour la sécurisation foncière des populations affectées par le barrage de fomi, 110p, mars 2015.
- SAFERWORLD, Guide du facilitateur, analyse des conflits sensibles au genre, 88p, octobre 2020.
- ONU-HABITAT, Guide foncière basé sur l'expérience de l'est de la république démocratique du Congo ,99p, 2013.
- HUBERT M, G. OUEDRAOGO, Etude comparative de la mise en œuvre des plans fonciers ruraux en Afrique de l'ouest, 47p, Volker stemm, janvier 2004.
- MADAME DIALLO OUSMANE KORKA, Accès des femmes à la terre et à la technologie en république de guinée ,38p, septembre 1998.
- KING HOUSRIN BIN TALL, Au-delà du changement politique : partenariat entre le gouvernement et la société civile pour renforcer la sécurité foncière, 4p, 24mai 2022.
- KONRAD ADENAUER STIFTUNF, Afrique foncier 68pages, décembre 2020.
- ONU-HABITAT, Rapport 3 : Assemblée générale de la FGF et université de perfectionnement des géomètres francophones d'Afrique subsaharienne, 25octobre 2012.
- Banque Mondiale (2015), Appui à l'organisation des Etats Généraux sur le Foncier et réalisation du Cadre d'Analyse de la Gouvernance Foncière (CAGF) en GUINEE (Conakry), Rapport final, Lot 7: Gouvernance et affaires intérieures, EUROPEAID/127054/C/SER/ multi.
- Ministère de l'Agriculture, Afd, INSUCO, GRET (2016), Étude sur la situation et les enjeux du foncier rural en GUINEE, Rapport d'état des lieux.
- Ministère de la Ville et de l'Aménagement du Territoire (2017), Manuel d'opérations sous forme de « lignes directrices » pour l'expropriation pour cause d'utilité publique et la compensation des terres et des ressources naturelles en République de Guinée.
- Les Mêmes Droits pour Tous (MDT), iied, Collectif des ONG pour la Défense des Droits des Communautés (2021), Réformes foncières en Guinée: défis et perspectives pour la reconnaissance des droits légitimes, Briefing, <http://adressehttp://pubs.iied.org/17778FIIED>.
- Republique de guinee, Groupe de la Banque Africaine de Développement (2019), Programme de Développement de Zones de Transformation Agro-Alimentaire (PDZTA) : Evaluation environnementale et sociale strategique (EES).
- Impact Afrique (2020), Le foncier au menu des échanges multiacteurs, <https://impactafric.com/15/10/2022/actualite/agriculture/guiner-le-foncier-au-menu-des-echanges-multi-acteurs>.
- Ministère de l'énergie et de l'hydraulique, direction generale projet FOMI, Guide S.A, iied, UICN (2015), Connaissances, outils et capacités pour la sécurisation foncière des populations affectées par le barrage de FOMI, Version finale après validations locale et nationale, <http://www.gwiwestafrica/>.

ANNEXES

1. Modèle des fiches d'enquêtes

Annexe 1.1. Guide d'entretien avec les personnes ressources (Administration foncière)

1. La Guinée s'est dotée depuis le 30 mars 1992 du CFD (Ordonnance 0/92/019 du 30 mars 1992 portant Code foncier et domanial) qui organise la gestion foncière. Qu'en savez-vous ?
2. Ce code reconnaît aux personnes physiques comme morales des droits fonciers. Pouvez-vous nous les citer ?
3. Par quels mécanismes accèdent-ils à ces droits et dans quels délais ? (actes et délais d'obtention des terres pour les investissements agricoles)
4. Comment appréciez-vous la transparence de la procédure ?
5. Quels sont les conflits et les causes qui résultent des différents modes d'accès au foncier ? Qui est impliqué ? Comme le conflit évolue-t-il au fil du temps ?
6. Par quels mécanismes ces conflits sont-ils réglés ?
7. Comment appréciez-vous l'efficacité de ces mécanismes ?
8. Vos propositions d'améliorations des mécanismes de règlement des conflits fonciers
9. L'exercice de ces droits contribue-t-il à favoriser un accès équitable aux femmes ?
10. Ces droits sont-ils soumis à des restrictions ? Si oui, lesquelles ?
11. Quels effets ces restrictions peuvent-elles avoir sur l'accès des femmes à la terre ?
12. Appréciation de la gouvernance forestière au Guinée à :
 - Prise en compte de tous les acteurs par la politique foncière (exclusivité)
 - Respect de la législation foncière en vigueur
 - Respect du droit des communautés riveraines
 - Transparence dans l'attribution des différents actes
 - Délai d'obtention desdites actes
 - Respect de ces délais
 - Efficacité des sanctions en cas de transgression de la loi foncière.
13. Récapitulation des insuffisances relevées dans la gouvernance foncière
14. Quelles sont les actions à mener pour corriger ces insuffisances ? Et par qui (répartition par acteur) ?
 - Autorités locales
 - Administration foncière
 - Populations, communautés
15. Propos libres. Aspects importants selon vous mais non abordés lors de cet entretien ?

Annexe 1.2. Guide d'entretien avec acteurs fonciers locaux (Animation en focus group : OSC, propriétaire terriens, administration)

Questions Réponses

I. Inventaire genre sensible des ressources naturelles existantes

1. Quelles sont les différentes ressources naturelles de vos zones respectives ?

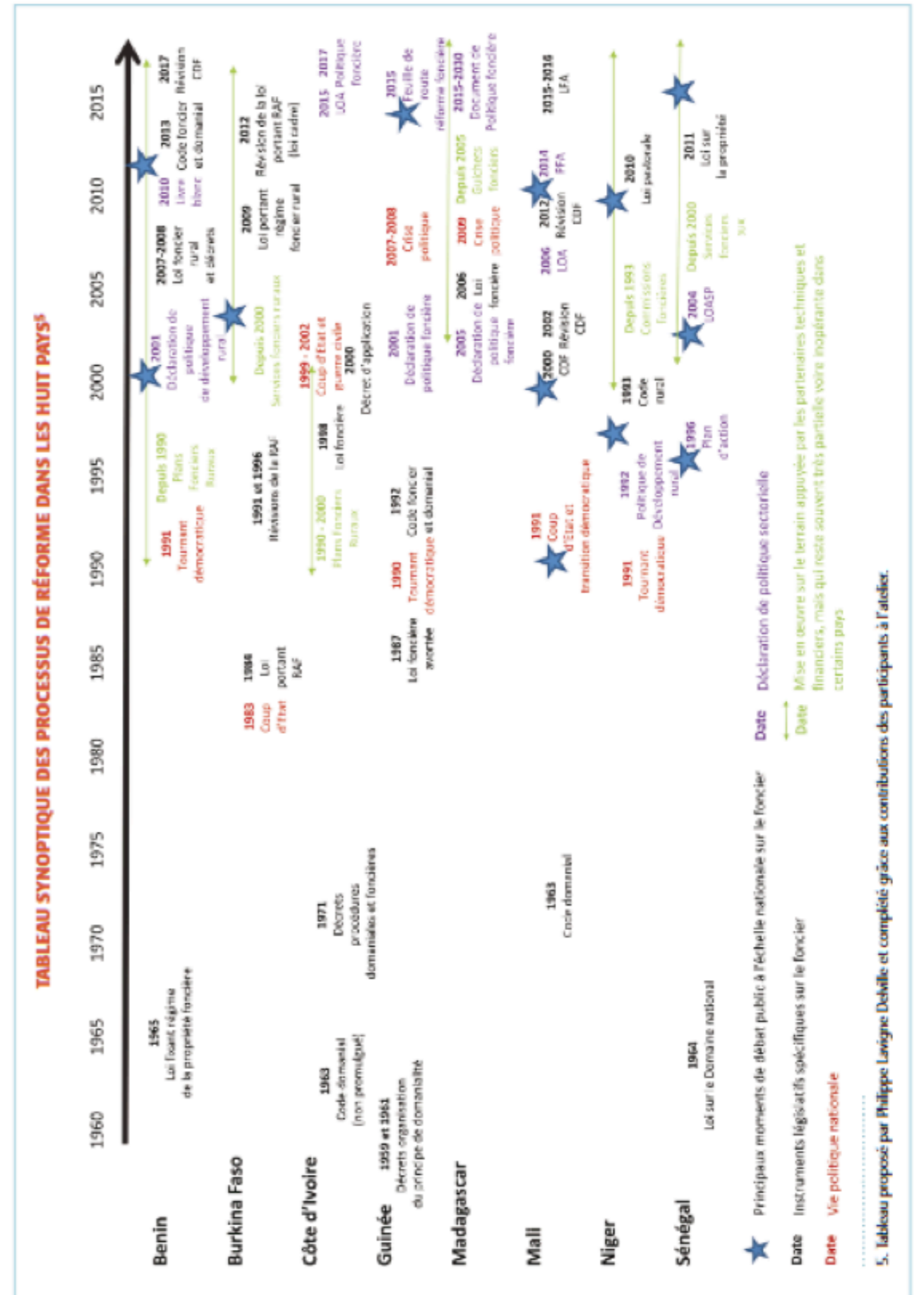
II. Analyse du système de gestion foncière

1. Parmi ces ressources figurent certainement les terres agricoles. Comment les obtenez-vous ? (Modes d'accès à la terre)
2. Rencontrez-vous des difficultés en voulant accéder aux terres ? Si oui, lesquelles ?
3. Ces modes vous donnent-ils tous les droits ?
4. Si oui citez-les :
5. non, de quelles restrictions sont-ils assortis ?
6. Quelles sont les conséquences de ces restrictions sur la gestion des terres ?
7. Quels sont les différents types de conflits fonciers auxquels vous êtes confrontés ? Qui est impliqué ? Comme le conflit évolue-t-il au fil du temps ?
8. Quels sont les d'accès à la terre qui engendrent le plus de conflits ?
9. Quelles sont les causes de ces conflits ?
10. Quels sont les mécanismes de règlement de ces conflits ?
11. Vos appréciations de l'efficacité de ces mécanismes
12. Vos propositions d'amélioration de cette efficacité
13. Vos propositions pour une gestion durable des terres
14. Quelles sont vos principales activités économiques ?
15. Parmi ces activités, lesquelles contribuent-elles à :
 - Dégrader les terres agricoles ?
 - Les forêts ?
 - Autres ? (à préciser)
16. Propositions d'actions pour corriger ces conséquences négatives
17. Quels rôles doivent jouer les acteurs suivants dans la mise en œuvre de ces actions :
 - Vous-mêmes ?
 - Etat/Autorités communales ?
 - Administration foncière ?
18. Vos appréciations par rapport à la gestion des terres par :
 - L'administration foncière ?
 - Les autorités communales ?
19. Propositions d'améliorations à apporter à cette gestion au niveau de :
 - Administration foncière ?
 - Autorités communales ?
20. La Guinée s'est dotée depuis le 30 mars 1992 du CFD (Ordonnance 0/92/019 du 30 mars 1992 portant Code foncier et domanial) qui organise la gestion foncière. Qu'en savez-vous ?
21. Ce code renforce-t-il les droits que vous détenez actuellement sur les terres et les forêts ?
22. Si oui, comment ?
23. Si non, comment ?
24. Quelles améliorations trouvez-vous nécessaires à apporter au code ?
25. Vos appréciations de la gestion foncière communale
26. Quelles améliorations trouvez-vous nécessaires à apporter à cette gestion ?

Annexe 1.3. Questionnaire focus groupe - organisations et réseaux communaux des femmes

- La Guinée s'est dotée depuis le 30 mars 1992 du CFD (Ordonnance 0/92/019 du 30 mars 1992 portant Code foncier et domanial) qui organise la gestion foncière. Qu'en savez-vous?
- Dans votre communauté qui sont chargés de l'attribution des terres ?
- Quel est le mode d'attribution des terres de culture dans votre localité ?
- Le statut social de la famille (étranger, autochtone) a-t-il une incidence sur l'accès aux terres cultivables ?
- Le statut social du demandeur (homme ou femme) a-t-il une incidence sur l'accès aux terres cultivables ?
- Est-ce que les femmes et les filles ont accès à la propriété foncière au même titre que les hommes? Justifier votre réponse.
Si non quels sont les facteurs qui expliquent le difficile accès ou non accès des femmes et filles aux terres cultivables ?
Classez ces facteurs par catégories et dites les manifestations et leurs conséquences sur les conditions socioéconomiques des femmes et des filles :
 - Facteurs socio culturelles
 - Facteur politiques et administratifs.
- Connaissez-vous des cas ou des femmes ou jeunes ont demandé à accéder des terres sans pouvoir les avoir ?
Si oui, quelles sont les raisons avancées par les propriétaires de terre pour expliquer leurs refus ?
- Étant donné que le non accès des femmes et filles à la terre est un problème, quelles actions ont été initiées et par qui pour tenter de résoudre ce problème ? À quels résultats ces actions ont abouti ?
- Quelles actions les intéressés victimes de refus ont individuellement initié pour avoir accès à des parcelles ?
- Quelles actions collectives ont été menées pour trouver une solution au problème ?
- Le groupe a-t-il reçu des appuis qui peuvent les faciliter l'accès à la terre ?
Si oui, quels types d'appuis ? Et de qui ?
- Ces appuis ont-ils eu des résultats qui ont facilité l'accès des femmes à la terre ?
- Quelles sont selon les réalités de votre localité quelles sont les solutions pratiques et faciles pour améliorer l'accès des femmes aux terres cultivables ?
- Que doit-on faire pour que la femme puisse disposer d'un droit total sur la terre qu'elle cultive (utiliser, exploiter et vendre) ?
- Dans votre communauté, quels sont les appuis et formations dont les femmes et filles ont bénéficié pour faciliter leur accès aux terres de culture ?
- Quels impacts ces appuis ont eu sur les femmes et filles de la communauté ?
- Quels changements l'accès à la terre peut apporter à la vie économique et sociale des femmes et de la famille ? Donner des exemples et cas concrets (témoignages).

1. Tableau synoptique des processus de réformes foncières dans les pays de la CEDEAO





Organisation des Nations Unies
pour l'alimentation
et l'agriculture

Coleah centre - Corniche - Matam
E-mail : dienabou.toure@fao.org
BP : 633 Conakry



FONDS POUR LA
**CONSOLIDATION DE
LA PAIX** ▶▶▶▶

Fonds de Consolidation de la Paix
E-mail : ibrahima.barry@one.un.org
Tél. : +224 622 912 790



Programme
Alimentaire
Mondial

Cameroun derrière super Bobo
Face Cour Supreme
BP : 5669 Conakry
E-mail : tambamathias.millimono@wfp.org
WFP.Conakry@wfp.org



NATIONS UNIES
DROITS DE L'HOMME
HAUT-COMMISSARIAT

Taouyah, Corniche Nord - Ratoma
BP : 780 Conakry
Tél. : +224 610 00 87 02 - 610 00 87 17
E-mail : mballou.kaba@un.org
issiaga.conde@un.org