



## RAPPORT ATELIER DE SENSIBILISATION/FORMATION SUR LA REVUE DES CURRICULA SUR LE FONCIER EN AFRIQUE CENTRALE

DSCHANG, 9 – 13 NOVEMBRE 2020

### ANNEXE 5 : PRESENTATIONS PPT ATELIER NELGA-GIZ



## **Annexe 5 : Présentation PPT atelier NELGA-GIZ**

- 1.** A la decouverte de NELGA Afrique Centrale
- 2.** Conflits et gouvernance fonciers en Afrique centrale par Prof Natali KOSSOUMNA LIBA'A
- 3.** Environnement, changement climatique et le foncier par Dr Désiré Tchigankong
- 4.** Expérience du Tchad en matière de formation en foncier par Dr MADJIGOTO robert
- 5.** Formation et recherche sur le foncier: les expériences de l'Université de Bangui par Dr Felix NGANA
- 6.** Gaps, needs for revision of land governance curricula
- 7.** Gouvernance foncière des terres rurales: Changement de paradigme, inclusion, réforme, institutionnalisation par Prof Paul TCHAWA
- 8.** Gouvernance foncière en milieu urbain et zones périurbaines par Mohamed Timoulali
- 9.** Le rôle du SIG sur la démarcation et le cadastre en Afrique par Dr ENCHAW Gabriel Bachange et Dr FOYET Delor
- 10.** Matériel didactique relatif à une administration foncière responsable par Christol Paluku M
- 11.** Mobilisation de soutien financier
- 12.** Women's Land Tenure Security par Hirut Girma




# POLE D'EXCELLENCE D'AFRIQUE CENTRALE

**Atelier de sensibilisation et de Formation sur la revue des curricula sur Foncier en Afrique Centrale**

**A LA DECOUVERTE DE NELGA AFRIQUE CENTRALE**

**Dschang Nov, 2020**

[www.nelga-ca.net](http://www.nelga-ca.net)



**QUATRE GRANDS CHANTIERS:**

- 1 – Sensibilisation et réseaux
- 2 – Harmonisation des curricula
- 3 – Promotion de la Recherche
- 4 – Formation

## HISTORIQUE DE NELGA

- Une émanation du LPI (Land Policy Initiative) soutenue par l'Union Africaine
- La LPI avait reçu l'onction des Chefs d'Etats et de Gouvernements au cours du sommet de Syrte en 2009
- L'UA, la CEA, la BAD et la FAO se sont engagés dans la mise en œuvre du LPI
- Ce Dernier comportait un volet renforcement des capacités

## HISTORIQUE DE NELGA

- Synthèse des diagnostics réalisés au niveau des sous-régions
- Constat selon lequel la sécurité de la tenure est une condition clé de l'émergence du continent
- Les difficultés actuelles liées au foncier tiennent en grande partie au manque de capacités en qualité et en quantité
- D'où l'accent sur une composante renforcement des capacités

## HISTORIQUE DE NELGA

- D'où l'accent sur une composante renforcement des capacités
- Cette composante est soutenue par la BMZ via la GIZ qui a mis en place le SLGA
- NELGA est donc le bras séculier de SLGA et de ALPC pour atteindre l'objectif de développer des capacités à la mesure des défis

- L'animation de NELGA est essentiellement confiée aux universités du continent
- Il existe 5 pôles d'excellence
- 1 Afrique du Nord (Université Hassan II au Maroc) , 2 Afrique de l'Est, (Université Ardhi à Dar Es Saalam) 3 Afrique centrale (UYI), 4 Afrique de l'Ouest (Francophone et Anglophone) (Afrique Australe: Namibie)

### Work package 1 : Sensitization and networking

	Planned activities	Key achievements
<b>Sensitization on NELGA for relevant stakeholders</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1/Follow up missions in the region</li> <li>2/Exploratory mission with a view to integrating Equatorial Guinea into the NELGA network</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>04 online meeting was organized with NELGA focal point in CA for sharing information and working on the specific topic</li> </ol>
<b>Development of a regional communication strategy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1/Editions of flyers, fact sheets, roll up</li> <li>2/Acquisition of equipment for video conference</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>online inception meeting with partner universities in CA to identified their specific need on use of online tools was organized</li> <li>an online training with the focal points on the use of the online tools based on the expressed needs was held in July</li> <li>Acquisition of equipment for video conference is effective</li> </ol>
<b>Continuous networking activities</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1/In country missions in Universities</li> <li>2/Meetings conducted by National focal points in other countries (Gabon, Congo, Chad, CAR, DR Congo)</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Creation of Social media networks (<b>Telegram, Zoom, Skype Ms Team...</b>) to follow and monitor or sensitize was made and now is functional</li> <li>Documenting and uploading articles on good practices (<i>Policy brief completed, experiences of DAAD scholarships...</i>)</li> </ol>
<b>Launch of NELGA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1/Special launch in Equatorial Guinea</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Contact by mail is ongoing</li> </ol>
<b>Development of NELGA-Central</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1/Follow up and regular update of the website (Contract to a webmaster)</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>the website has been reconfigured with the support of consultant and the data is currently being</li> </ol>

### Work package 2 Mainstreaming of curricula guidelines

	Planned activities	Key achievements
<b>1/Development of a road map for the mainstreaming of the guidelines</b>	1/ Development of a road map for the mainstreaming of guidelines with the support of AU, PLAAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>The current workshop</b></li> </ul>
<b>2/Capacity needs assessment</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1/Technical workshop to set up a Master in land Governance in Gabon (University Omar Bongo)</li> <li>2/ Technical Workshop to integrate land governance in secondary school curricula in Higher Training Teacher School in Libreville</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stand by</li> </ul>
<b>3/Technical Meeting for the use of the guidelines</b>	1/ To be done with but the support of PLAAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>The current workshop</b></li> </ul>

### Work package 3 - Research Agenda

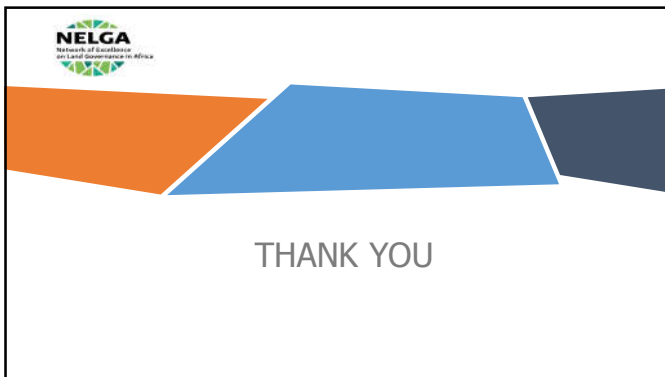
	Planned activities	Key achievements
<b>1/ Establishment of a Central Africa Resource Centre on Land Governance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1/ Purchase books and other resources on land and organize their accessibility to users</li> <li>2/ Workshop on the finalization and validation of a regional project proposal on trans border farmer-grazier conflict in Central Africa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• several documents have been purchased</li> <li>• Preparation of the workshop is ongoing</li> </ul>
<b>2/ Development of a Central Africa Journal on Land Governance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1/ Financial support of the Journal of OFT</li> <li>2/ Publication of a Special Issue on Young researchers contribution on land</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transfer of 1500 euros done into the account fo OFT Chad</li> <li>• Stand by and be examined as part of the 4th activity below</li> <li>• To be discussed within activity 4 below</li> </ul>
<b>3/ Prize for the best PhD and Master's Thesis on Land</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1/ Prepare the call and advertise of the prize and select the 3 best thesis and give the prizes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• On progress: finalization of full proposal</li> <li>• Methodological workshops define and planning of online training sessions in progress</li> </ul>
<b>4/ Establishment of work station for PhD and Masters Students</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1/ Launch of Junior Research Group on Land &amp; organization of bimonthly methodological workshops to support students to be eligible to DAAD scholarships</li> </ul>	

**Work package 4 : Training**

	Planned activities	Key achievements
1/Development and implementation of short term trainings for lecturers	<ul style="list-style-type: none"> <li>1/Short term training on land legal framework in Central Africa</li> <li>2/Short term training on the Participatory use of digital tools for land</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In preparation</li> </ul>
2/Development of Massive Open Online Courses (MOOCs) on land	<ul style="list-style-type: none"> <li>1/Second Training Workshop on MOOC</li> <li>2/Finalization of the course</li> <li>3/Acquisition of Equipment for MOOC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stand by</li> </ul>
3/Develop and conduct short term regional training for practitioners	<ul style="list-style-type: none"> <li>1/Workshop on implications of legal dualism on land conflict with network of traditional rulers (RETRAD)</li> <li>2/Workshop Participatory land demarcation and farmers-grazers conflicts with MBOSCUDA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In preparation</li> </ul>
4/Purchasing equipment for GIS Courses and acquiring data	<ul style="list-style-type: none"> <li>1/Finalize acquisition of GIS equipment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• process completed</li> </ul>

**Lessons and challenges**

Lessons	Challenges	Suggestions
1) Despite COVID 19 crisis we can realize some adapted activities according with work plan	Properly complete the activities planned in the context of covid	in see the possibility of extending the duration of the agreement or deferring important activities to the next phase
2/MOOC process need a lot of time and availability of experts and tools	Good collaboration and coordination of activities carried out at the node level with the technical secretariat.	the Remain open and provide useful information to the technical secretariat for the development of NELGA.
3/investment in the training of young researchers in the field of land tenure is still necessary if we want to ensure an effective succession in the future.		





NELGA Africa Centrale



Atelier de sensibilisation/Formation sur la revue des curricula

## Exposé parallèle 6 : Conflits et gouvernance fonciers en Afrique centrale

**Natali KOSSOUMNA LIBA'A**

*Géographe, Professeur titulaire des Universités*  
Université de Maroua

**Hôtel Adys, Dschang, 11 Novembre 2020**



## Plan de la présentation

### Introduction

- 1/ Etat et populations: expropriation pour cause « d'utilité publique »
- 2/ La superposition des lois et règlements sur le foncier entre droit moderne et droit coutumier
- 3/ Conflits entre Nantis et populations riveraines: vente/achat des terres
- 4/ Conflits entre Agro-industries et populations: achat/cession des terres
- 5/ Les conflits entre agriculteurs et éleveurs
- 6/ Les conflits entre migrants et autochtones
- 7/ Les conflits populations/Etat autour des espaces protégés
- 8/ Les conflits entre exploitants forestiers et populations autochtones
- 9/ L'urbanisation des villes et émergence des conflits sur le foncier

### Conclusion

2

## Introduction

- ❖ À la suite de la colonisation, les pays d'Afrique connaissent une pluralité de systèmes fonciers à la genèse des situations conflictogènes aujourd'hui
- ❖ Des systèmes locaux très complexes, fruit de l'évolution historique, des systèmes extérieurs imposés par le ou les colonisateurs et des solutions foncières diverses résultant d'innovations plus récentes
- ❖ Conflit entre le droit législatif et les droits coutumiers oraux, entre la pratique des populations et la volonté du pouvoir
- ❖ La diversité des coutumes et des acteurs dans le foncier rend l'unification des règles de gouvernance assez ardue
- ❖ Subsistance des conflits fonciers nés de la multiplicité des intervenants, de la non application des dispositions légales et réglementaires et de la corruption
- ❖ Objectif de la communication: répertorier et analyser les conflits majeurs dans les pays d'Afrique centrale et leurs fondements ainsi que les systèmes de gouvernance qui en découlent

### 1/ Etat et populations: expropriation pour cause « d'utilité publique »

- ❖ L'Etat dépossède légalement tout le monde de ses terres pour la réalisation de gros investissements publics
- ❖ L'Etat s'approprie d'autorité des biens immobiliers privés afin de réaliser un projet d'aménagement d'utilité publique moyennant le paiement d'une indemnité
- ❖ L'expropriation permet de porter atteinte au droit de propriété et d'obtenir, par la biais d'une cession forcée, le transfert à son profit d'un bien immobilier
- ❖ La procédure expropriation comporte deux grandes phases comprenant chacune deux étapes majeures:
  - ✓ La phase administrative (la déclaration d'utilité publique, l'arrêt de cessibilité après enquêtes publiques et parcellaires)
  - ✓ Une phase judiciaire (le transfert de propriété par cession à l'amiable ou judiciaire, la fixation des indemnités)
- ❖ Quelques exemples en Afrique centrale:
  - ✓ Au Cameroun, construction de l'aéroport international de Yaoundé Nsimalen ou de l'autoroute Douala-Yaoundé
  - ✓ Au Tchad, Oléaduc Tchad-Cameroun, quartiers autour de la Présidence au bord du Chari, construction de la centrale photovoltaïque de Djermaya
  - ✓ En RCA, la construction du stade de 20 000 places
  - ✓ Au Gabon, aménagement de la route Ndendé - Doussala - Dolisie et du site du Poste de Contrôle Unique Frontalier

### 2/ La superposition des lois et règlements sur le foncier entre droit moderne et droit coutumier

- ❖ Dans tous les pays d'Afrique centrale, coexistent le droit traditionnel et coutumier, le droit religieux et le droit moderne d'inspiration française ou anglaise selon le passé de chaque pays
- ❖ En principe, en cas de conflit, le droit moderne prime sur celui de la religion ou de la coutume mais dans la pratique, le religieux, le traditionnel, l'emportent très souvent
- ❖ L'esprit de ces différentes lois n'est pas le même et cela crée un problème sérieux dans la gestion du foncier
- ❖ Il subsiste des difficultés de reconnaissance de la propriété coutumière essentiellement considérés comme des droits d'usage, caractérisés par une grande précarité
- ❖ Il persiste également des difficultés de reconnaissance et de protection de la propriété coutumière, notamment par la reconnaissance de la propriété des villages sur leur espace vital (habitat, agriculture, espaces sacrés..)
- ❖ La reconnaissance officielle du pouvoir traditionnel comme gestionnaire des terres figure parmi les libéralités accordées par l'Etat aux chefferies.<sup>5</sup>



### 3/ Conflits entre Nantis et populations riveraines: vente/achat des terres

- ❖ De plus en plus souvent, les riches achètent des terres et les immatriculent; ce qui dépossède à jamais les populations riveraines pauvres
- ❖ Ces nouveaux riches, hommes d'affaires ou politiques, investissent dans l'agro-business, achetant de grands espaces en milieu rural et transformant parfois les petits paysans en ouvriers agricoles sur leurs propres terres
- ❖ De vastes terres communautaires de pâturage (pistes à bétail, espaces de pâturages, mares...) sont accaparées et appropriées de manière privative par les chefferies traditionnelles et les élites urbaines (hommes d'affaires, fonctionnaires...)
- ❖ Des montants de taxes d'accès exorbitants sont demandés aux usagers par ces acteurs nantis; ce qui les oblige à pâturer le long des routes ou en marge des champs exacerbant les dégâts sur les cultures
- ❖ La grande partie des éleveurs dans une situation de précarité foncière pour l'exercice de leurs activités: destruction des barrières, plaintes, emprisonnements

6

### 4/ Conflits entre Agro-industries et populations: achat/cession des terres

- ❖ La question des cessions de terres à grande échelle est d'une grande actualité en Afrique centrale: cultures de produits alimentaires ou de rente, production d'agro carburants, séquestration du carbone, etc.
- ❖ A une époque, presque tous les gouvernements africains ont créé ou favorisé la création de sociétés agro-industrielles pour le développement de certaines cultures telle la canne à sucre, l'hévéa, le palmier à huile, etc.
- ❖ Achat d'immenses parcelles ou se font concéder des baux de longue durée sur des terres agricoles
- ❖ Installation de ces sociétés sur plusieurs milliers d'hectares de terres cultivables et très fertiles qui appartenaient aux populations autochtones
- ❖ Privation des communautés d'espaces et de ressources qu'elles ont l'habitude d'utiliser, et dont elles estiment avoir la propriété
- ❖ On peut citer, parmi les cessions de terres observées les cas suivants, à titre indicatif:
  - ✓ les sociétés OLAM et SIAT au Gabon pour l'hévéa et le palmier à huile ;
  - ✓ les sociétés ENI, Congo Agriculture et les fermiers sud africains en République du Congo, pour le palmier à huile, le maïs ;
  - ✓ les sociétés IKO, SGSOC, GMG au Cameroun, pour la culture du riz, du palmier à huile et de l'hévéa ; etc.

### 5/ Les conflits entre agriculteurs et éleveurs

- ❖ Les cultures au milieu des pâturages, à côté des points d'eau ou même sur les pistes de sortie et de rentrée des animaux, entravent sévèrement la conduite aisée des animaux, jusqu'à former des « labyrinthes »
- ❖ Actes de provocation des agriculteurs par la mise en place des cultures non loin des aires de pâturage des animaux augmentant la probabilité des dégâts
- ❖ Les couloirs à bétail sont ainsi au centre des conflits agro-pastoraux notamment lors de départ et retour pour les pâturages ou l'accès aux points d'eau.
- ❖ Dégâts orchestrés par les animaux des éleveurs dans les champs non clôturés des agriculteurs de manière involontaire ou délibéré de nuit, le dimanche
- ❖ Non-respect par les agriculteurs des pistes de transhumance et des espaces de pâturage pourtant bien délimités de manière concertée avec leur consentement
- ❖ Récoltes tardives de parcelles limitant le droit à la vaine pâture reconnu dans les champs récoltés et excluant les éleveurs loin des villages

8

### 6/ Les conflits entre migrants et autochtones

- ❖ Surpopulation, pressions foncières, baisse de la fertilité des sols et politiques migratoires ou migrations volontaires vers les zones aux terres disponibles
- ❖ Les migrants en permanence dans une situation d'insécurité et d'arnaque de la part de ceux qui se disent « propriétaires fonciers », malgré de nombreuses années d'installation, et sur plusieurs générations
- ❖ Précarité sur les terres louées et entretenues par les migrants: ces derniers ne sont pas assurés de cultiver sur la même parcelle louée
- ❖ Les réfugiés considérés comme des envahisseurs: Les populations riveraines se plaignent que les réfugiés ont envahis leurs espaces agricoles, pastoraux, d'habitation (Adamaoua et Est du Cameroun)
- ❖ Sédentarisation des éleveurs transhumants, pression sur les terres et conflits fonciers avec les populations sédentaires: Ouest, Nord-Ouest, Nord et Adamaoua au Cameroun; Ouest de la RCA
- ❖ Transactions foncières, vulnérabilité et d'insécurité de nouveaux arrivants: une multiplicité d'acteurs (vendeurs, acheteurs, intermédiaires, autorités administratives et traditionnelles) aux logiques variées (arnaques, corruptions, chantage, abus de pouvoir...)

### 7/Les conflits populations/Etat autour des espaces protégés

- ❖ Migrations et transhumances autour des aires protégées
- ❖ Activités agricoles pratiquées: Terres fertiles et convoitise des populations riveraines pour la culture dans les extrémités intérieures
- ❖ Activités pastorales pratiquées: Incursion régulière dans les parcs à la recherche d'un pâturage de bonne qualité et abondant, de nombreux campements installés à l'intérieur des parcs
- ❖ Prélèvement par les populations riveraines du bois de chauffe et d'œuvre, charbonnage, feux de brousse, chasse...
- ❖ La loi forestière en vigueur dans les différents pays ne prévoit pas dédommagement en cas de destruction des cultures par les animaux sauvages
- ❖ Abattage des animaux d'éleveurs par les gardes-chasses véreux ou mal rémunérés
- ❖ Les peuples autochtones n'ont pas accès, ou ont un accès très restreint, à leurs terres ancestrales, qui sont devenues des aires protégées et/ou des parcs nationaux.

10

### 8/Les conflits entre exploitants forestiers et populations autochtones

- ❖ Mise en place des législations et réglementations forestières qui ne sont malheureusement pas toujours respectées par les exploitants forestiers.
- ❖ Cela entraîne des réactions fortes des populations qui s'opposent à la coupe du bois.
- ❖ Malheureusement ils n'ont pas toujours gain de cause parce que mal organisés ou parce que les autorités publiques prennent fait et cause pour ces forces de l'argent que sont les exploitants forestiers.
- ❖ Non prise en compte du droit coutumier dans les régimes fonciers mis en place depuis la période précoloniale
- ❖ L'imposition de nouvelles conditions pour l'acquisition de terres après que les terres ont été déclarées unilatéralement propriété de l'État
- ❖ Des peuples autochtones expulsés sans indemnisation et sans se voir attribuer d'autres terres.
- ❖ Les peuples autochtones ont difficilement accès aux processus d'acquisition de titres fonciers car les procédures et les coûts ne sont pas à leur portée
- ❖ Revendications véhémentes des populations autochtones avec l'appui de la société civile

11

### 9/ L'urbanisation des villes et émergence des conflits sur le foncier

- ❖ L'extension galopante des villes se fait par absorption des villages environnants, entraînant l'expropriation des ruraux.
- ❖ Création des édifices publics ou privés à la périphérie des villes (Universités, logements sociaux, hôpitaux, industries...)
- ❖ Dans certains cas ils sont recasés ailleurs, parfois ils sont dédommagés en espèces, mais cela ne se passe pas toujours comme ils le souhaitent.
- ❖ Des conflits entre populations et autorités étatiques: manque de lotissement ou difficulté de gestion des lotissements (opposition aux tracés notamment)
- ❖ Les conflits intrafamiliaux sont les plus récurrents. L'absence de leur règlement durable conduit à des litiges entre les acquéreurs de lots dans des situations où un même terrain est vendu par deux membres de famille à deux personnes différentes.
- ❖ La conquête des villages par les citadins: extermination des ressources foncières périurbaines, non respect des schémas directeur, construction anarchique, vol en éclat du finage villageois périurbain

12

### Conclusion

- ❖ De nombreux conflits entre de multiples acteurs
- ❖ Des facteurs divers de survenance des conflits ou de leur exacerbation
- ❖ La gouvernance foncière en Afrique centrale est différente d'un pays à l'autre
- ❖ L'existence de plusieurs institutions compétentes en matière foncière crée une situation confuse et favorise la corruption, les conflits permanents en cette matière
- ❖ Des Instances existent également pour le règlement des conflits fonciers, mais difficulté de leur application (commission consultative publique? Notables?)
- ❖ Emergence des tendances nouvelles pour la prévention des conflits fonciers (Associations villageoises, chartes, démarcations foncières...)
- ❖ Dans certains pays, l'intervention des autorités administratives dans les conflits fonciers ou dans la sécurisation foncière est institutionnalisée
- ❖ Dans d'autres pays un rôle important revient aux autorités administratives décentralisées ou aux autorités coutumières.

13

**MERCI POUR VOTRE  
BIENVEILLANTE ATTENTION**



**ATELIER DE SENSIBILISATION/FORMATION SUR LA  
REVUE DES CURRICULA SUR LA GOUVERNANCE  
FONCIERE EN AFRIQUE CENTRALE  
Dschang- mercredi 11.11.2020**

---

Environnement, changement climatique et le foncier

Désiré Tchigankong

## Introduction

- ❖ l'émergence des préoccupations environnementales a attribué un rôle important aux questions foncières dans la gestion des ressources naturelles
- ❖ Les sociétés organisent les rapports avec les ressources naturelles et l'environnement au moyen de prérogatives différentes sur l'espace et les ressources
- ❖ Le patrimoine naturel commun implique un rapport entre les hommes, où l'environnement et les ressources doivent être conservés pour être transmis aux générations futures.

## L'Environnement

- ❖ l'ensemble des **éléments naturels ou artificiels** et des **équilibres** bio-géochimiques auxquels ils participent, ainsi que des facteurs économiques, sociaux et culturels qui favorisent l'existence, la transformation et le développement du milieu, des organismes vivants et des activités humaines (Loi cadre 1996)



## Changement Climatique

Désigne l'**ensemble des variations** des caractéristiques **climatiques** en un endroit donné, au cours du temps : **réchauffement ou refroidissement** et qui peut entraîner des dommages importants aussi bien pour les éléments naturels que pour l'Homme. (Yves Sciamia)



## Le Foncier

Le foncier par son étymologie désigne « ce qui a rapport à un fonds de terre ». C'est un système de droits sur les espaces et sur le terrain qui y confère une certaine propriété.



L'Environnement, changement climatique et le foncier dans les  
Lignes directrices pour l'élaboration des curricula sur la  
gouvernance foncière en Afrique

### La capacité de l'environnement est menacée (1)

Les moyens de subsistance de l'homme sont très dépendants de l'environnement

➤ la capacité de l'environnement à fournir des biens et des services est menacée par les activités humaines, principalement la surexploitation et la pollution. Ceci a un impact considérable sur le déclenchement des changements climatiques et autres troubles environnementaux



### La capacité de l'environnement est menacée (1a)

- La situation de dégradation de l'environnement est souvent pire là où il existe de mauvaises structures de gouvernance foncière.
- Cette lacune entrave les garanties écologiques et conduit aux actions telles que la déforestation, la dégradation des forêts et le surpâturage.



### La capacité de l'environnement est menacée (1b)

- La rareté des ressources
- une concurrence accrue,
- l'exploitation anarchique des ressources,
- des conflits,
- la pauvreté financière
- des actions cycliques de dégradation de l'environnement,
- Tout ceci accélère le changement climatique.



### Orientation stratégique (1)

- Les ressources environnementales terrestres étant au cœur des moyens de subsistance en Afrique, il est important de veiller à ce que la vitalité et la fonctionnalité des systèmes environnementaux, leur renouvellement et leurs facteurs de résilience soient compris et gérés de manière durable.



### Recommandation pour le développement des curricula (1)

- Les programmes d'enseignement sur la gouvernance foncière doivent intégrer des connaissances sur les principaux moteurs du changement environnemental et leurs impacts sur les terres, et travailler sur les actions de gouvernance relatives à la prévention des changements environnementaux.
- Ces programmes doivent s'intéresser aux actions de restauration et les principes d'utilisation durable des terres et des espaces

### Les changements climatiques affectent les paysages agricoles (2)

- Les changements climatiques ont des répercussions majeures sur les paysages agricoles, avec des effets disproportionnés au niveau mondial, régional, national et même local
- En Afrique, la variabilité des climats a un impact considérable sur les populations qui pratiquent une agriculture de subsistance ou qui mènent des activités pastorales
- Les activités agricoles contribuent également aux changements climatiques de diverses manières, notamment par les émissions de gaz à effet de serre

### Les changements climatiques affectent les paysages agricoles (2a)

- La conversion de terres non agricoles boisées telles que les forêts ou les prairies en terres agricoles cultivées ;
- Le surpeuplement et le surpâturage entraînent également la perte des capacités de séquestration du carbone des terres



### Orientation stratégique (2)

- La gouvernance foncière associée aux pratiques agricoles et tenant compte des droits d'occupation des sols, peut contribuer de manière significative à rompre les voies qui amplifient les changements climatiques et renforcer la résilience des agroécosystèmes.



### Recommandation pour le développement des curricula (2)

- Les programmes d'enseignement sur la gouvernance foncière en Afrique doivent se concentrer sur l'étude des changements climatiques et leur impact sur l'utilisation des terres, les pratiques agricoles, les adaptations de la production, les actions de conservation agroécologiques
- Ces programmes doivent analyser les politiques qui peuvent servir à réduire les effets négatifs des changements climatiques,
- Ils doivent proposer des moyens de réduire les émissions de gaz à effet de serre dans les systèmes agricoles.

### Les changements climatiques ont un impact sur les zones côtières et les systèmes insulaires (3)

Les zones côtières de basse altitude et les îles forment des masses terrestres importantes qui sont habitées par des communautés qui dépendent largement des écosystèmes marins pour leur subsistance, le tourisme et les industries de la pêche étant en tête.



### Les changements climatiques ont un impact sur les zones côtières et les systèmes insulaires (3a)

Les zones côtières de basse altitude et les îles sont beaucoup plus sujettes aux menaces des changements climatiques occasionnées par les typhons, les ouragans, les cyclones, les ondes de tempête ou même les mouvements tectoniques océaniques qui peuvent donner lieu à des tsunamis





### Les changements climatiques ont un impact sur les zones côtières et les systèmes insulaires (3b)

Les populations côtières sont de plus en plus vulnérable car l'élévation du niveau de la mer affecte les habitations, les infrastructures et conduit souvent à l'érosion et à la salinité des sols affectant ainsi la pêche qui est leur principale activité socio-économique.



### Orientation stratégique (3)

- Les modèles spatiaux associés aux changements climatiques pour les zones côtières de basse altitude, de même que d'autres paramètres environnementaux, la socio-économie typique à ces zones, les systèmes de gestion des terres côtières et les changements qui y ont fréquemment lieu, doivent figurer dans les programmes d'enseignement sur la gouvernance foncière

### Recommandation pour le développement des curricula (3)

- Les programmes d'études sur le foncier devraient tenir compte de l'étude des cycles naturels (tels que le cycle le carbone, et la promotion du photovoltaïque ou de l'éolien pour la production de l'énergie électrique) afin de permettre aux professionnels d'élaborer des plans de résilience pour les populations côtières et les îles afin de les protéger contre les effets croissants du changement climatique.

### Les catastrophes naturelles affectent les droits fonciers des communautés (4)

Les changements climatiques sont actuellement associés à une augmentation du nombre et de l'intensité des phénomènes météorologiques violents dans le monde entier et rend les communautés plus vulnérables aux effets de ces phénomènes.



### Les catastrophes naturelles affectent les droits fonciers des communautés (4a)

En Afrique, les changements climatiques entraînent actuellement une raréfaction des terres arables, car les zones autrefois productives sont ravagées par la sécheresse, ce qui entraîne une pénurie de ressources (telles que l'eau potable, les pâturages, les forêts) ou des terres devenues stériles en raison d'une érosion massive dans les cas où les précipitations sont intenses.



### Les catastrophes naturelles affectent les droits fonciers des communautés (4b)

- En Afrique, les scénarii de sécheresse étendue qui entraînent des mauvaises récoltes et des pertes de bétail ou des inondations sont des exemples des répercussions des catastrophes liées au changement climatique;
- Les changements climatiques entraînent des ajustements de la valeur des terres et des autres ressources naturelles ;



### Les catastrophes naturelles affectent les droits fonciers des communautés (4c)

- En Afrique, les changements climatiques intensifient également les migrations humaines, les conflits et les déplacements;
- Tout ceci pourrait mener à l'évolution des régimes fonciers statutaires et coutumiers, et ouvrir des voies aux revendications sur les terres et les autres ressources naturelles



### Orientation stratégique (4)

- La connaissance de la gouvernance foncière ( sur les aspects administratifs, juridiques)
- Un meilleur travail de planification, de gestion, et sur les comportements, peut largement réduire la probabilité de dommages causés par les catastrophes tout en contribuant à mieux appréhender les droits fonciers.
- La prévention des catastrophes liées au changement climatique peut être encore facilitée par la mise sur pied des systèmes d'alerte précoce et le développement des applications technologiques.

### Les écosystèmes soutiennent les moyens de subsistance (5)

- L'environnement inclut les écosystèmes tels que les zones humides (rivières, lacs, marécages), les forêts, les prairies, les écosystèmes de montagne, les terres arides et semi-arides, qui fournissent tous divers services écosystémiques ainsi que des ressources naturelles précieuses (eau, bois, poissons, faune, sols, pâturages et minéraux) pour soutenir les moyens de subsistance

### Nous pouvons atténuer les changements environnementaux et climatiques (6)

Les efforts d'atténuation des effets liés aux changements climatiques visent à réduire ou à prévenir les émissions de gaz à effet de serre. Ces efforts peuvent faire appel aux nouvelles technologies et aux énergies renouvelables, en rendant les anciens équipements plus efficaces sur le plan énergétique, ou en modifiant les pratiques de gestion ou le comportement des consommateurs



### Nous pouvons atténuer les changements environnementaux et climatiques (6a)

- La gouvernance du changement climatique pose des défis réels et complexes provenant des systèmes politiques, administratifs et socio-économiques existants qui doivent, au fil des défis actuels être changés et être adaptés afin de concevoir les meilleures stratégies d'atténuation.
- Les programmes d'études devraient inclure des moyens de réduire la vulnérabilité des communautés aux effets des changements climatiques tout en présentant les mesures d'atténuation

### Conclusion

- Les programmes d'études en matière de politique foncière devraient tenir compte du fait que les questions de gouvernance qui sont en jeu pour les écosystèmes dans différents paysages et régions combinent des aspects de la tenure et des interventions réglementaires foncières afin d'équilibrer leurs rôles de conservation, le changement climatique et pour une utilisation durable.



## ATELIER DE SENSIBILISATION/FORMATION SUR LA REVUE DES CURRICULA SUR LE FONCIER EN AFRIQUE CENTRALE

### EXPERIENCE DU TCHAD EN MATIERE DE FORMATION EN FONCIER PAR

**Dr MADJIGOTO ROBERT**

- (Maître de Conférences CAMES)

- Ex-Chef de Département de Géographie et Point Focal NELGA au Tchad
- Actuel Coordonnateur du Troisième Recensement Général de la Population, de l'Habitat (RGPH-3) et de l'Agriculture du Tchad

**L'HOTEL ADYS DE DSCHANG**



## Plan

- Introduction
- Problèmes fonciers au Tchad
- Création de l'OFT
- Objectif General de l'OFT
- Création de la filière Gestion foncière
- Contenu du cours
- Conditions d'accès
- Révision du contenu du cours
- Contenu révisé du [cours](#)
- Conclusion

## Introduction

La formation en foncier au Tchad est une conjonction d'effort entre l'Observatoire du Foncier au Tchad (OFT) et le Département de Géographie de l'Université de N'Djaména.

Elle est une formation pluridisciplinaire pour répondre aux besoins réels des utilisateurs.

## Problèmes fonciers au Tchad

Au Tchad, les problèmes fonciers sont exacerbés ces dernières décennies par plusieurs facteurs notamment :

- les Facteurs naturels ;
- les Facteurs humains.

les sécheresses successives vécues dans le pays ont fragilisé les écosystèmes.



des mouvements de populations humaines et animales des zones écologiquement dégradées vers celles jugées plus propices aux activités agro-pastorales.



Les usagers devenant de plus en nombreux sur des espaces qui se réduisent sous la pression humaine et animale, se livrent à une concurrence foncière qui finit le plus souvent par de conflits meurtriers.

## Création de l'OFT

L'observatoire du foncier au Tchad(OFT) est crée par décret N° 215/PR/MES/2001.

un instrument de  
-réflexion  
-capitalisation des informations et des expériences en matière foncière ;

et

Un outil d'aide à la prise de décision permettant d'apporter un éclairage sur les problèmes fonciers à travers les résultats et les informations fournies.

## Objectif General de l'OFT

contribuer à améliorer les connaissances et la compréhension des problématiques foncières en vue de favoriser la conception de politique et législation foncière pertinentes.

## Objectifs spécifiques

- ☞ Contribuer à élaboration d'une législation foncière adaptée au Tchad ;
- ☞ Capitaliser et diffuser l'information auprès des acteurs concernés ;
- ☞ Identifier et valoriser l'expertise nationale dans le domaine foncier ;
- ☞ Renforcer les capacités nationales et locales notamment la formation en matière foncière des différents intervenants ;
- ☞ Développer l'enseignement et la recherche foncière au niveau des universités et des écoles professionnelles.

**Le dernier objectif spécifique appelle une collaboration entre l'OFT et l'Université, d'où la nécessité de la création d'un parcours dédié au foncier.**

## Création de la filière Gestion foncière

Il y a plus de dix ans, à la demande de l'Observatoire du Foncier au Tchad (OFT), une Maîtrise professionnalisée en Gestion Foncière a été créée au Département de Géographie,

Elle a fonctionné normalement et a formé près d'une centaine de lauréats aujourd'hui en activité.

Avec l'instauration du Système Licence-Master-Doctorat (LMD) dans cette université, cette maîtrise est transformée en un Master de Gestion Foncière par arrêté N° 314/PM/PR/MESRS/SG/2015 du 27 avril 2015. Il est à sa deuxième promotion d'étudiants en formation.

Le contenu actuel de la formation est calqué plus ou moins sur celui de la Maîtrise d'où la nécessité d'une révision de cours sur les questions foncières.

## Contenu du cours

- C'est une formation interdisciplinaire et transversale qui accueille les étudiants de plusieurs filières : Géographie, Sociologie, Droit, Anthropologie, Sciences économiques et de Gestion et Sciences de l'Environnement.
- L'objectif pédagogique de cette formation vise d'une part à
  - préparer l'intégration des futurs lauréats dans le monde de la recherche dans toutes ses dimensions et d'autre part de
  - faire d'eux des acteurs de développement à travers certains enseignements à caractère professionnalisant.

Les étudiants sélectionnés pour la formation en Master Gestion Foncière reçoivent entre autres des enseignements leur permettant de conduire des travaux de recherche, de monter et conduire des projets de recherche de développement ou d'action.

### Contenu du cours

- Les étudiants reçoivent des enseignements axés sur l'analyse des concepts leur permettant de comprendre les approches géographiques et les enjeux fonciers qui les sous-tendent. Ils ont eu aussi à se familiariser avec les outils numériques de traitement des données informatiques et la gestion des réseaux leur permettant d'appréhender les données d'enquête sous toutes leurs dimensions.
- Les lauréats sont appelés à travailler dans les projets de développement local, les ONG nationales et internationales, dans les collectivités territoriales en construction et même dans l'administration publique comme cadre de conception.

### Conditions d'accès

- Le Dossier de candidature des étudiants en régime normal est déposé au Département de Géographie. Les candidats ayant obtenu les moyennes supérieures ou égales à 12/20 sont retenus. Le nombre de place est de 30 par promotion.
- Les professionnels en activité peuvent faire acte de candidature s'ils sont titulaires de la licence dans les disciplines susmentionnées et qu'ils sont autorisés par la hiérarchie de leur institution. Leur dossier n'est recevable que s'il est recommandé par leur ministère de tutelle via l'OFT qui les transfère à l'université

### Révision du contenu du cours

- Conformément à l'un des objectifs de NELGA qui consiste à « Améliorer les possibilités de formation et les programmes d'études sur la gouvernance foncière en Afrique », nous avons soumis un projet pour solliciter un appui financier pour la révision du contenu de la formation en Master de Gestion Foncière. Il s'agissait spécifiquement de :
- Réunir la documentation nécessaire pour la préparation et la conception de l'atelier ;
- Organiser un atelier d'une durée de cinq jours pour revisiter le contenu de la formation ;
- Finaliser et élaborer un syllabus de la formation respectant les lignes directrices.
- La mise à disposition de cet appui nous a donné une occasion qui a réuni tous les intervenants dans la formation et les partenaires du milieu professionnel. Cette rencontre tenue à N'Djaména du 04 au 08 février 2020, a permis de renforcer le contenu de la formation en prenant en compte les besoins des partenaires.

### Contenu révisé du [cours](#)

### **Conclusion**

La formation en gestion foncière est un effort conjugué de l'OFT et du Département de Géographie. Compte tenu de son importance, la formation est assez bien sollicitée. L'appui de la DAAD a permis de revisiter le contenu et de l'adapter aux besoins des utilisateurs.

L'existence du journal, « Le Cahier du Foncier » est un canal de diffusion des résultats des recherches en cette matière.

L'appui financier des partenaires permettra aux étudiants de bien mener leur recherche de terrain. Un clin d'œil est fait à NELGA et ses partenaires

**•MERCI POUR VOTRE  
AIMABLE ATTENTION**





# Formation et recherche sur le foncier: les expériences de l'Université de Bangui

**Félix NGANA**


**Dschang, novembre 2020**



## Formation et recherche sur le foncier: les expériences de l'Université de Bangui

**Félix NGANA**  
Dschang, novembre 2020

03.12.2020 2



## Introduction

Le foncier et ses ressources sont enseignés d'une manière disparate à l'Université de Bangui. A la Faculté des Lettres et Sciences Humaines, à travers le Département de Géographie, il n'y a pas un programme de formation spécifique sur le foncier. A la Faculté des Sciences Juridique et Politique, le cours de droit foncier n'est pas structuré pour en faire une spécialité. Le foncier n'est abordé que dans un programme d'économie rurale à la Faculté des Sciences Economiques et des Gestion. L'Institut Supérieur de Technologie, La Faculté des Sciences, L'Ecole Normale Supérieur n'accordent pas une priorité à l'enseignement du foncier. Les pistes existent dans tous les Etablissements de l'Université de Bangui pour promouvoir l'enseignement du foncier comme indispensable à l'Emergence Economique de la République Centrafricaine.

Title 03.12.2020 3




## La pose de la première pierre de la recherche universitaire sur le foncier

2002 à 2011



**Pôle Régional de Recherche Appliquée  
au Développement des Systèmes  
Agricoles d'Afrique Centrale**

Title of presentation 03.12.2020 4




## Programme de recherche sur le foncier en Afrique Centrale

Evolution des pratiques foncières dans les zones de savane en Afrique centrale

- Pabamé SOUGNABE (Tchad);
- Bernard GONNE(Cameroun);
- Félix NGANA (Centrafrique)


Title of presentation 03.12.2020 5




### Après le colloque de Garoua en 2009

<p>Mise en place d'une équipe d'enseignant chercheur autour des questions qui touchent au foncier ainsi que ses ressources</p>	<p>Compte tenu du caractère pluridisciplinaire du foncier, après le colloque de Garoua au Cameroun en 2009, l'Université de Bangui a jugé nécessaire de mettre en place une équipe d'enseignant chercheur en vue d'orienter les étudiants vers le foncier dans le cadre de la préparation de leur mémoire de Master et de la thèse de doctorat. Il s'agit des enseignants comme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Guy Florent ANKOGUI MPOKO : Foncier agropastoral et mobilité spatiale humaine et animale;</li> <li>• Zéphirin MOGBA: Foncier minier orienté sur le genre et gouvernance;</li> <li>• Landry KEVIS KOSSI: Foncier et minorité ethnique vulnérable au changement climatique;</li> <li>• Félix NGANA: Foncier urbain et périurbain, les multiples transformations résultant de la croissance spatiale des villes;</li> <li>• Marie Madeleine KOYANGBO-DAMON: Genre et accès au foncier agricole.</li> </ul>
--	---


Title of presentation 03.12.2020




### Le CIFOR et la recherche sur le changement climatique

<p>2009 à 2012</p> 	<p>Grâce au CIFOR (Centre International de Recherche sur les Forêts), à travers son programme CoFcca (Adaptation aux changements climatiques dans les forêts du bassin du Congo. Plus de 10 étudiants de l'Université de Bangui ont bénéficié du soutien de CIFOR pour faire des études en Master et en thèse de doctorat. C'est par exemple KEVIS KOSSI Landry et Martial GAPIA. L'Etat centrafricain est le grand bénéficiaire de ces programmes, car ces étudiants sont automatiquement intégrés dans la Fonction Publique centrafricaine et apportent leur contribution à promotion de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche.</p>
---	---


Title of presentation 03.12.2020



### NELGA et ouverture d'une Licence 3 à l'Université de Bangui

 <p>Projet de création d'une Licence 3 en Gouvernance foncière et développement local</p>	<p>L'Université de Bangui sera dotée d'un programme de formation spécifique sur le foncier appliqué au développement local. Placé dans un premier temps sous le Département de Géographie à la Faculté des Lettres et Sciences Humaines, l'enseignement du foncier se fera dans un Etablissement à part entière, compte tenu de son caractère spécifique.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette licence est ouverte à tous les étudiants sans distinction de série. Après le Bac ou un diplôme équivalent, l'étudiant s'inscrit dans un Département de son choix. C'est après l'obtention des L1 et 2 que l'étudiant intègre le L 3 foncier et développement local.</li> <li>• Les procédures administratives sont très avancées au niveau du département de géographie et la Faculté des Lettres. Le projet est au programme du Conseil de l'Université le mois prochain selon le Secrétaire Général.</li> </ul>
--	--

Title of presentation 03.12.2020




### NELGA et les perspectives de formation et de recherche développement

<p>Après l'ouverture de la Licence 3 et du Master</p>	<p>Création d'un observatoire du foncier et d'émergence économique. Après l'ouverture du niveaux Master 1 et 2, des dispositions seront prises avec tous les ministères impliqués, pour que la RCA puisse avoir comme au Tchad, un observatoire du foncier en vue de prendre en charge l'enseignement, la formation et la recherche développement sur les ressources foncières;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cet établissement va collaborer avec les partenaires impliqués dans la filière ainsi que les institutions universitaires de formation et de recherche;</li> <li>• Nécessité de la formation continue pour les professionnels du foncier et la sensibilisation de la population;</li> <li>• L'insertion du foncier dans le curriculum au niveau du fondamental 1 et 2 avec le concours de l'ENS.</li> </ul>
---	---

Title of presentation 03.12.2020


## Contenu de la formation



Semestre 1 (Compétence Fondamentale)	Semestre 2 (Compétence Spécifique)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concepts fondamentaux de la gouvernance foncière;</li> <li>• l'industrie du droit foncier ;</li> <li>• composantes des zones urbaines et périurbaines;</li> <li>• Foncier des ressources stratégiques;</li> <li>• Méthodes de recherche et innovation en matière de la gouvernance foncière;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Environnement, changement climatique et patrimoine foncier;</li> <li>• Système de gestion de l'information foncière;</li> <li>• Gouvernance foncière dans les zones rurales;</li> <li>• Droits fonciers des femmes;</li> <li>• Foncier et minorité ethnique vulnérable</li> </ul>

Title of presentation 03.12.2020 10

## Structure de la formation




La formation présente les mêmes structures comme dans les autres filières de formation universitaire de la Faculté des Lettres et Sciences Humaines. Le Point Focal NELGA appui le Chef de Département de Géographie dans la mise en œuvre du programme de formation et de la recherche.

La formation se déroule en deux semestres. Le premier semestre est basé sur les Unités d'Enseignement fondamental. Le deuxième semestre est réservé aux Unités d'Enseignement spécifique et complémentaire. C'est après la Licence que le Master sera ouvert en vue de conduire les étudiants en thèse de doctorat.

Title of presentation 03.12.2020 11


## Les contraintes



- Les contraintes financiers et logistiques ne permettent pas les sorties de terrain pour la collecte des données;
- La lenteur administrative décourage et démotive ceux qui ont pris l'initiative d'ouvrir cette formation;
- Le COVID-19 a aussi porté un coup dur aux échanges entamés pour la mise en œuvre de ce programme.

Title of presentation 03.12.2020 12

## Merci pour votre attention!



[nganaf@yahoo.fr](mailto:nganaf@yahoo.fr)  
 WhatsApp: +23675051598

Title of presentation 03.12.2020 13

**Guidelines for the Development of Curricula on Land Governance in Africa**  
**Sensitization Workshop for the Curricula Development**

**GAPS, NEEDS FOR REVISION OF LAND GOVERNANCE  
CURRICULA**

**Yaounde, Cameroon**  
**12 November, 2020**

## Outline

1. Objective
2. Pertinent Principles
3. The Land Governance Industry
4. Current situation
5. Curricula gaps
6. Short courses
7. Application

2

## Objective

1. Bring out topography of Africa's land governance industry as mapped from consumer demands
2. Highlight contemporary needs and training gaps to enable the development of responsive curricula.

3

## Pertinent LG Principles

1. *Recognize that land issues in Africa are unique and complex*
2. *Acknowledge the evolution of land tenure pluralism in Africa*
3. *Underscore the centrality of land to the continent's socio-economic development*
4. *Consider current and emerging issues related to land and land resources*
5. *Recognize the need for land professionals to have multiple skills*

4

## Land Governance Industry in Africa

- **Institutions and actors: hire, employ, collaborate with or require knowledge or skills of professionals from Univ & IHL:-**
  - government,
  - traditional authorities
  - private sector,
  - civil society,
  - universities and IHL
  - development partners

5

## Current situation

1. Most curricula has not changed; programme names may have
2. Existing curricula influenced by colonial era priorities (individual property rights) ; paid little regard to collective customary rights
3. Traditional courses in surveying, land admin & management, planning and law predominate
4. Most research promotion-driven

6

## Current situation cont.

1. **Surveying:** Cadastral, geodetic and topographic surveying, GIS, mathematics, cartography, land law
2. **Land admin & land management:** land tenure, land economics, valuation, property law, facility management, surveying/GIS, property development, building construction and estate management.
3. **Planning :** spatial planning, land use planning, urban and rural planning.
4. **Other programmes:** Like law, geography, sociology, anthropology, agriculture and natural resource management incorporate the teaching of some components of land governance in some Universities.

7

## Curricula Gaps: Other skill sets (needed)

- **Mainstream**  
Innovation; adaptability to technology; innovation; inclusion; gender equity; non-discrimination; conservation; sustainable land management and, flexibility with jurisdiction in the teaching of land governance courses.
- **Service courses**  
Consider: research methods; government procedures; effective communication; land tenure; women land rights; community engagement; dispute resolution; marketing; project management; financial management offered by other dpts/faculties

8

## Curricula Gaps: Relevant Research

- **Research**  
Should help lecturers and students to: remain up-to-date with new insights, methods and tools in land governance.
- **Research areas**  
Identified by industry: land policy development; tenure systems and climate change; large scale land based investments; appropriate land information management models; women land rights; decentralization of land governance; application of compulsory acquisition on unregistered communal land; land conflicts and their key drivers.

9

## Short Courses (for busy policy formulators & implementers)

**Updates in policy, law, technology, new methods & tools: Participants from:-**

- Universities & IHL
- Line Ministries,
- Land commissions,
- Parliamentary committees on land,
- Statutory boards,
- Traditional authorities,
- Civil society and,
- Private sector practitioners

10

## Application of Guide (Curricula Review Process)

1. Unique to each Univ/IHL
2. Determine industry demands through surveys
3. For existing courses
  - Review, spot gaps and close using desirable skill sets
4. For new courses
  - Keep skill sets highlighted in mind and incorporate accordingly during design of course content
5. Validate (peer & industry)
6. Obtain necessary approvals
7. Periodic reviews

11

**END**

**THANK YOU**

12



## ATELIER DE SENSIBILISATION/FORMATION SUR LA REVUE DES CURRICULA



# Gouvernance foncière des terres rurales: Changement de paradigme, inclusion, réforme, institutionnalisation

Dschang, 10 Novembre 2020

**Prof. Paul TCHAWA**

Coordonnateur régional NELGA Afrique Centrale

[www.nelga-ac.net](http://www.nelga-ac.net)

[ptchawa@yahoo.fr](mailto:ptchawa@yahoo.fr)



## Plan de l'exposé

- **I - Introduction Générale**
- **II - Eléments du problème (5)**
  - II.1 - Des idées reçues
  - II.2 - Des choix stratégiques inappropriés
  - II.3 - Des volte-face surprenants
  - II.4 - Dysfonctionnements internes à la coutume
  - II.5 - Des leviers pertinents à considérer
- **III- Bonnes pratiques vivier du changement (6)**
  - III.1 - La prise en compte du VGGT au Niger
  - III.2 - Mali: une loi sur les terres agricoles courageuse et prometteuse
- **IV - Vers une réforme foncière équitable au Cameroun (8)**
  - IV.1 - Tenure coutumière et droit moderne : syncrétisme inéluctable
  - IV.2 - Quelques points d'ancrage à considérer
- **V - Conclusion (3)**

## INTRODUCTION GENERALE



### I - Contexte d'ensemble

- Le rôle de la terre en tant que **socle déterminant** de la réalisation des objectifs du développement économique et de la réduction de la pauvreté a été mis en évidence et reconnu aux niveaux continental, régional et national
- Par conséquent, l'amélioration de la gestion des terres et de la sécurité foncière en milieu rural particulièrement est la voie vers un développement durable en Afrique.

- La majorité de la population dépend fortement de l'agriculture et de l'utilisation des ressources naturelles pour leurs moyens d'existence,



- il devient urgent de:
- 1/Réformer en conséquence les politiques foncières
- 2/Mettre en œuvre des stratégies saines et efficaces conformes à la gouvernance foncière (participation, transparence, équité, reddition des comptes...)

### En quels termes se pose le problème de la gouvernance des terres rurales?

- L'avenir de l'Afrique dépend de sa capacité à concevoir, mettre en œuvre et suivre une gouvernance foncière inclusive, consciente de son originalité et de sa spécificité et suffisamment flexible pour incorporer et adapter de manière sélective et judicieuse les aspects du régime foncier statutaire propices à :
  - la croissance par la sécurité,
  - l'inclusion sociale et la paix et
  - la durabilité,

### Le pluralisme légal: Droit positif/Droit coutumier

- Le modèle foncier africain est caractérisé par le pluralisme légal.
- Il y a un **droit écrit ou statutaire**, qualifié de «moderne» mais qui en milieu rural en particulier est très peu répandu et
- Ainsi, plusieurs décennies après l'indépendance, la proportion de terres enregistrées et cartographiées par rapport à la demande potentielle dépasse rarement 20% dans la plupart des pays africains.

- Au lieu de protéger les droits existants, le droit positif les a marginalisés,
- les États africains nouvellement indépendants ont développé le concept de **domaine national** (Cameroun, RCA, Sénégal, Congo ...)
- Ce dernier a réussi à absorber les terres coutumières, revendiquant ainsi des objectifs de croissance économique auxquels les systèmes coutumiers ne pouvaient - disait-on - pas s'adapter.

- Les domaines coutumiers ont souvent été réorganisés, démantelés ou diminués dans le processus pour s'adapter à la logique géographique de la demande administrative (L.A. Wily, 2006).

- D'autre part, il y a un **système foncier non écrit ou coutumier**, qui est ancré dans un contexte socioculturel et est marqué par une appropriation collective des droits fonciers sous l'autorité traditionnelle.
- Dans les lois coutumières, la terre est également considérée comme un bien ancestral ayant une profonde signification sociale et culturelle
- Souvent, la sacralité est associée à la terre et explique sa non cessibilité

## II – Eléments du problème

## II – Eléments du problème

### • *II.1 – Des idées reçues*

I.1.1 - L'Afrique est sous-développée parce que les populations rurales n'ont pas pu ou su exploiter de manière adéquate leurs terres et leurs ressources naturelles pour générer de la richesse.

I.1.2 - Ceci est attribué aux systèmes de tenure coutumiers qui favorisent la propriété collective plutôt que la propriété individuelle

I.1.3 - Seules des évidences d'investissement visibles peuvent servir à consacrer la propriété

I.1.4 - Les terres visiblement inoccupées n'ont pas de maître

## I – Eléments du problème

- ***1.2 – Des choix stratégiques inappropriés***

I.2.1 - Depuis les indépendances, préférence accordée aux politiques foncières et agricoles favorables à l'agro-industrie (CDC, PAMOL, HEVECAM, SOSUCAM, SODEBLE, SODERIM...) et de nos jours les ATGE.

I.2.2- Au niveau des ressources naturelles, la réforme a privilégié l'exploitation industrielle de la forêt, les réalités et les aspirations profondes des communautés n'ont pas été toujours prises en compte.

le zonage dont a bénéficié la forêt n'a jamais été imaginé pour les zones pastorales souvent plus densément occupées que les régions forestières.

I.2.3 - A travers le concept de Domaine National, les États africains nouvellement indépendants ont avalé les terres coutumières en prétextant atteindre les objectifs de croissance économique et de développement.

## I – Eléments du problème

- ***1.3 – Des volte-face surprenants***

I.3.1 - L'histoire révèle que la tenure coutumière a été souvent moins marginalisée du temps de la colonisation que sous la responsabilité des États africains indépendants.

- « *Lors de la prise de possession de terres de la Couronne à proximité de villages autochtones existants, des terres doivent être réservées pour l'extension de leurs activités afin de garantir l'existence des autochtones, en tenant compte de la croissance démographique future.* »

I.3.2 - A côté de la *Statutory Right of Occupancy* le colon britannique avait imaginé la *Customary Right of Occupancy*

I.3.3 - Les critiques poussent le colon a passé aux notions de *Freehold lands* and *Lease hold lands*

I.3.4 - les états post indépendants ont purement et simplement gommé ces notions

## I – Eléments du problème

- ***1.4 – Dysfonctionnements internes à la coutume***

I.4.1 - Le cas de la marginalisation des femmes dans l'accès à la terre est très illustratif à cet égard.

I.4.2 - Un pouvoir discrétionnaire des chefs de terre dont certains sont des potentats locaux qui instrumentalisent les conflits fonciers dont ils tirent des bénéfices

I.4.3 - Quelques fois la complexité de l'articulation des types de droits coutumiers laisse perplexe

I.4.4 - Le problème de la démarcation

## I – Eléments du problème

- ***1.5- Dichotomie fondamentale des outils du droit dit moderne***

- Une certaine inadaptation des outils actuels à sécuriser les droits fonciers des ruraux afin de leur permettre d'utiliser leur statut d'occupant pour accéder au crédit.

- Les politiques foncières actuelles ne sont pas préparées pour sécuriser, gérer et transférer pacifiquement les terres collectives et communautaires.

- Les meilleures pratiques au niveau local non utilisées pour éclairer les politiques foncières.

## I – Éléments du problème

- *1.5- Dichotomie fondamentale des outils du droit dit moderne (suite)*
- L'incapacité des politiques foncières actuelles à régler les litiges et réduire les conflits sociaux
- L'incapacité de ces réformes à créer et maintenir une coexistence pacifique
- La marginalisation des institutions foncières coutumières
- Discrimination / exclusion dans l'accès à la propriété (femmes, étrangers, migrants)

## I – Éléments du problème

- *1.6- Le problème de l'immatriculation des terres rurales*
- La proportion des terres rurales immatriculées est insignifiante
- Les populations considèrent et à tort avoir un droit indiscutable (droit dit de hache consécutif à l'ancienneté d'une occupation interrompue) sur ces espaces et ne voient donc pas l'intérêt de les enregistrer,
- En revanche, pour l'Etat garant du respect du droit moderne, l'enregistrement est le moyen exclusif de garantir la propriété foncière.



## Le problème de la démarcation et de la cartographie

- Les terres rurales sont rarement délimitées et leurs différentes utilisations cartographiées
- Si les concessions agroindustrielles le sont, il n'en va pas de même des terres occupées par les familles
- Les situations les plus floues concernent les terres communautaires ou portant des droits collectifs
- Les exceptions à cette situation concernent les terres forestières qui font l'objet d'un zonage mais en réalité sont perçues par les ruraux comme avoir été spoliées, ils n'y ont en général que des droits secondaires (limitées à l'usus et au fructus mais pas à l'abusus)

### Agro industries et droits fonciers coutumiers: Cas de la côte de Kribi (Sud Cameroun)



### Du fait du pluralisme légal, les litiges sont légion

- Les terres rurales sont le lieu de nombreux litiges
- Du fait de la superposition des droits coutumiers et positifs
- En raison du fait que la propriété privée ne prend en compte les droits collectifs
- Dans la mesure où le domaine national a été constitué aux dépens des terres coutumières et est particulièrement ciblé par les acquisitions à grande échelle, de nombreux conflits surgissent
- Les mécanismes de gestion des litiges dans les cas de coexistence des droits sur les mêmes espaces et ressources n'existent pas

## I - Eléments du problème

### • I.5 - Des leviers pertinents à considérer

I.5.1- Les politiques foncières, domaniales, agropastorales et forestières...

I.5.2 - la dynamique socioculturelle des communautés;

I.5.3- la mondialisation et à la libéralisation de l'économie;

I.5.4 - Les accélérateurs bioclimatiques.

I.5.5 -L'inféodation ou la relative indépendance des chefs coutumiers par rapport à l'Etat

***La force du régime foncier coutumier réside dans sa capacité à s'adapter à une économie de marché tout en conservant certaines des préoccupations sociales des communautés locales.***

## • II- Bonnes pratiques vivier du changement

## II- Bonnes pratiques, vivier du changement

### • II.1 - La prise en compte du VGGT au Niger

**II.1.1** - La réforme a pris en compte les orientations du *Framework and Guidelines on Land Policy in Africa*,

**II.1.2** - Le Niger a tenu à s'inspirer des dispositions du *VGGT* pour conduire son processus de réforme de la politique foncière et domaniale dans le cadre de ses états généraux du foncier rural

## II- Bonnes pratiques vivier du changement

• **II.1.3** - Le comité chargé de la mise en œuvre des recommandations des États généraux du foncier rural est composé de 44 membres parmi lesquels :

- *des représentants des ministères clés,*
- *des universités,*
- *des chefs traditionnels,*
- *des parlementaires,*
- *des partenaires techniques et financiers,*
- *du secteur privé*
- *et des acteurs de la société civile.*

## II.2 - Mali: une loi courageuse et prometteuse

**II.2.1** - Au Mali, la loi sur les terres agricoles adoptée le 31 mars 2017 et promulguée par le Président de la République le 10 avril 2017 représente une avancée sans précédent en matière de reconnaissance des droits coutumiers

**II.2.2** - la Nouvelle Loi stipule clairement *qu'aucune terre détenue en vertu de la tenure coutumière ne peut être incluse dans le domaine dont la gestion incombe à l'Etat.*

**II.2.3** - Cette réforme a créé **deux modalités de titres de possession :**

- *L'attestation de détention coutumière (Customary land certificates).*
- *L'attestation de possession foncière (Certificates of land possession).*

## II.2 - Mali: une loi courageuse et prometteuse

**II.2.4** - Au plan juridique, ces documents permettent la transmission du patrimoine foncier aux héritiers, la vente et le cautionnement des prêts.

**II.2.5** - Cette loi reconnaît aux communautés rurales le droit de posséder collectivement certaines terres gérées selon les coutumes et les traditions en vigueur dans les communautés concernées.



## **II.2 - Mali: une loi courageuse et prometteuse**

### **II.2.6 - Deux nouvelles institutions ont été créées:**

- a) *La commission foncière du village :*

Elle facilitera les consultations sur les questions foncières, y compris les différends fonciers et la formalisation des droits fonciers.

- b) *L'observatoire national des terres agricoles,*

Il est chargé de documenter les problèmes fonciers et de surveiller l'application de la loi.

## **II.2 - Mali: une loi courageuse et prometteuse**

**II.2.7** - Cette réforme renforce la décentralisation de la gestion des terres agricoles en mettant l'accent sur le rôle des municipalités dans l'enregistrement des droits fonciers et des transactions foncières.

**II.2.8** - La nouvelle loi vise le renforcement de l'accès des femmes à la terre en exigeant que **15% des terres publiques** soient allouées à des associations de femmes (et à d'autres groupes vulnérables comme les jeunes).

## **III – Vers une réforme foncière équitable**

## **III – Vers une réforme foncière équitable**

- *III.1 – Tenure coutumière et droit moderne : Ni fétichisme de la coutume ni fanatisme de la propriété privée*

**III.1.1-** Partout en Afrique, le régime foncier coutumier change et s'adapte aux situations actuelles du fait de sa flexibilité.

**III.1.2** - Le régime foncier dit moderne imposé pour remplacer les institutions et les principes coutumiers existants, constitue le principal levier de ces changements qui affectent à la fois la structure institutionnelle et les processus.

### Quelques points d'ancrage à considérer

- Point 1: Reconnaissance du foncier coutumier**

Problème	Suggestions de réforme	Indicateur
La reconnaissance du foncier coutumier n'est pas clairement inscrite dans la constitution.	Les principes fondamentaux des politiques foncières devraient être énoncés dans les constitutions, le régime foncier coutumier doit devenir un élément légitime du régime foncier et domaniale	Une référence claire du régime foncier coutumier est incluse dans la constitution

### Quelques points d'ancrage à considérer

- Point 2: Comment sécuriser durablement la tenure foncière des femmes ?**

Problème	Suggestions de réforme	Indicateurs
L'accès des femmes à la propriété foncière n'est ni facilité ni garanti	Adopter des mesures spécifiques pour l'éducation des femmes afin de renforcer leur capacité à résister aux injustices qu'elles subissent dans les processus d'accès à la propriété foncière  Des dispositions du code civil sur l'égalité d'accès des hommes et des femmes sur la terre doivent être appliquées avec des implications pénales	• Augmentation du taux de femmes propriétaires foncières;  • Augmentation du % d'espaces où les femmes ont formalisé leurs droits de propriété.  • Textes réformant le code civil

### Quelques points d'ancrage à considérer

- Point 3: Reconnaître les droits collectifs coutumiers**

Problème	Suggestions de réforme	Indicateurs
Les droits individuels et collectifs coutumiers ne sont pas reconnus	- Reconnaître et certifier par des certificats fonciers les droits coutumiers exercés collectivement ou individuellement sur des terres non enregistrées;  - Réaliser des études sur les niveaux de chevauchement et les mécanismes de réglementation des droits coutumiers individuels et collectifs.	• Réduction des conflits liés au manque de reconnaissance des droits individuels et collectifs

### Quelques points d'ancrage à considérer

- Point 4: La mise en valeur comme critère d'accès à la propriété**

Problème	Suggestions de réforme	Indicateurs
La mise en valeur effective est le principal critère pour reconnaître officiellement la propriété des terres coutumières.	- Les espaces qui fournissent d'autres services aux communautés, la chasse et la cueillette de produits forestiers non ligneux doivent également être pris en compte et intégrés dans les lois.	• Existence de réformes incluant ces aspects  • Démarcation des terres sujettes à une appropriation collective

### Quelques points d'ancrage à considérer

- **Point 5 : la Gouvernance des institutions coutumières**

Problème	Suggestions de réforme	Indicateurs
Certains dirigeants traditionnels ignorent souvent la loi en toute impunité	Améliorer la gouvernance et appliquer les lois relatives à l'inconduite, à la corruption et aux inégalités  Sensibiliser les dirigeants traditionnels aux droits de l'homme	Le pourcentage de personnes qui se plaignent ou contestent les Institutions coutumières chute

### Quelques points d'ancrage à considérer

- **Point 6: Le problème de la cartographie et du cadastre**

Problème	Suggestions de réforme	Indicateurs
La délimitation et la cartographie des terres coutumières et l'enregistrement des droits connexes ne sont pas généralisés	Réformer le régime foncier et domaniale en redéfinissant les droits coutumiers et les mécanismes permettant de les reconnaître;	<ul style="list-style-type: none"> <li>•% de terres coutumières délimitées;</li> <li>•% de terres coutumières enregistrées;</li> <li>•% de terres coutumières sur lesquelles des droits sont enregistrés.</li> </ul>

### Quelques points d'ancrage à considérer

- **Point 7: Compétences des instances de règlements des conflits**

Problème	Suggestions de réforme	Indicateurs
Les rôles et responsabilités des organes de règlement des différends et de gestion des conflits ne sont ni clarifiés ni délimités	Redéfinir les rôles et responsabilités entre les autorités coutumières, administratives et judiciaires en indiquant précisément les limites des prérogatives des juridictions inférieures;  Améliorer la supervision du fonctionnement des organes coutumiers.	•Réduction du taux de décisions litigieuses rendues par les organes chargés de la gestion des litiges fonciers

### Quelques points d'ancrage à considérer

- **Point 8 : Planification de l'utilisation des terres et investissements**

Problème	Suggestions de réforme	Indicateurs
Les politiques et les outils opérationnels pour identifier les terres disponibles dans les zones rurales pour les investisseurs privés sont inadéquats ou inexistant	Développer de manière participative et intersectorielle, une cartographie des zones pouvant faire l'objet de concessions, en fonction de la vocation des espaces disponibles, des possibilités d'extension à long terme à d'autres usages  Vérifier que les investissements futurs correspondent au POS régional préexistant;  Purger de façon concertée les droits coutumiers sur lesdits espaces;	Nombre de politiques élaborées et de mécanismes mis en place pour faciliter une identification claire des terres pour les investisseurs

### Quelques points d'ancrage à considérer

- **Point 9 : Comment accéder au crédit en milieu rural sans titre de propriété**

Problème	Suggestions de réforme	Indicateurs
Sans propriété individuelle, les ruraux ne peuvent utiliser leur statut d'occupant pour accéder au crédit.	La réforme doit rendre possible l'accès au crédit sur la base de certificats réglementaires tout en mettant en place des restrictions protégeant les terres collectives	Existence de réglementations appropriées Évolution des taux d'accès aux prêts en milieu rural

### Quelques points d'ancrage à considérer

- **Point 10 : Accès des acteurs Gouvernance foncière**

Problème	Suggestions de réforme	Indicateurs
Les communautés rurales et pastorales ne sont pas informées sur les questions foncières	Faciliter par des mesures concrètes l'accès des communautés rurales et pastorales aux informations foncières	<input type="checkbox"/> Nombre et régularité de publication des avis publics sur les terres en milieu rural <input type="checkbox"/> Mise en place de moyens de communication spécifiques au bénéfice des pasteurs

## IV – Conclusion

- le régime foncier dit moderne n'a pas pu oblitérer la tenure coutumière par la propriété privée.
- On reconnaît de plus en plus que la tenure coutumière traditionnelle est résiliente e
- Il donc est logique de renforcer et d'intégrer certaines de ses procédures dans les réformes de régime foncier en cours.

- la stratégie la plus pertinente en matière de hiérarchisation des processus de réforme consiste à aider les communautés à adopter la systématisation des relations foncières ordonnées et gérées, à la fois en interne et avec le monde extérieur.
- Les fruits doivent être visibles au niveau des institutions coutumières mieux informées et formées, plus responsables et reconnues par l'État et par les communautés
- Ni la tenure coutumière ni la propriété privée n'est exempte d'imperfections,

- la priorité est à donner à un système syncrétique adaptée aux spécificités sociales culturelles et à même de résister aux chocs extérieurs en lien avec la libéralisation de l'économie, l'aspiration des peuples à la liberté et les mutations bioclimatiques et environnementales
- Le processus pour y arriver doit être systématique, inclusif, participatif, syncrétique et symétrique
- La durabilité de ces changements réside une fois de plus dans la priorité accordée aux institutions coutumières

- *A major and continual challenge which land policy development on the continent faces is the need to **recognize the legitimacy and improve on the role and operation of indigenous structures, institutions and land rights regimes** and to **provide a necessary interface** between them and state-led systems of land management and administrations.*

• (ECA, FGLP in Africa, 2010).



Have more on

[www.nelga-ca.net](http://www.nelga-ca.net)

**THANK YOU!**

**ATELIER DE SENSIBILISATION/FORMATION  
LA REVUE DES CURRICULA SUR LE FONCIER EN AFRIQUE CENTRALE  
9-13 Novembre 2020**

# **GOUVERNANCE FONCIÈRE EN MILIEU URBAIN ET ZONES PÉRIURBAINES**

Mohamed Timoulali

## Contenu

- Objectifs
- Principes
- Le contexte africain
- Urbanisation rapide
- Dynamique des zones périurbaines
- Établissements informels et bidonvilles
- Aménagement du territoire et accès équitable
- Financement du développement urbain
- Application du guide
- Cas d'étude

2

## Objectifs

- Analyser et reconnaître les opportunités offertes par l'urbanisation et les défis qui en découlent,
- Faire attention à la gestion des établissements informels et aux effets du changement climatique, en particulier dans les villes côtières.
- Reconnaître que les liens entre les zones rurales et urbaines permettent aux avantages de l'urbanisation d'atteindre les habitants des zones rurales, l'expansion non planifiée des zones périurbaines et le fait que de nombreux métropolitains africains sont situés dans les zones côtières.

3

## Principes

- 1) Reconnaître que les problèmes fonciers en Afrique sont uniques et complexes
- 2) Reconnaître l'évolution du pluralisme foncier en Afrique
- 3) Souligner la place centrale de la terre dans le développement socio-économique du continent
- 4) Garantir les droits fonciers des femmes
- 5) Garantir les droits pour tous
- 6) Tout en tenant compte des contextes locaux, se conformer aux principes, engagements et normes continentaux et mondiaux
- 7) Tenir compte des problèmes actuels et émergents liés aux terres et aux ressources foncières
- 8) Reconnaître la nécessité pour les professionnels du foncier d'avoir des compétences multiples

4

## 9) Appréciez les opportunités qui accompagnent l'urbanisation

L'Afrique s'urbanise rapidement et il est nécessaire de considérer les opportunités qui accompagnent généralement les grands déplacements de population, notamment les changements dans les zones urbaines et péri-rurales, les liens ruraux-urbains, développement des bidonvilles urbains et développement foncier non réglementé dans les grandes et petites villes.

- 10) Comprendre la base et la nature des conflits fonciers.
- 11) Prendre en considération les principes de bonne gouvernance foncière
- 12) Reconnaître qu'une grande partie des terres et des ressources naturelles est partagée.

5

## Le contexte africain

The Policy Drivers : Global Need for Spatially-Enabled Complex Information



6

## Agenda urbain et Agendas 2030 et 2063

- Mise en correspondance du Programme d'action d'Istanbul avec les agendas 2030 et 2063
- Cible 11.1 (Indicateurs -11.1.1, 11.3.1 et 11.7.1 informalité urbaine, accès au logement, espaces ouverts et taux de consommation des terres.)

7

## Urbanisation rapide

Conséquences de cette urbanisation rapide et de l'augmentation de la population

- Croissance spatiale non régulée
- Les habitants des centres-villes déménagent dans les zones périurbaines afin d'ouvrir la voie à des entreprises commerciales ou à de nouveaux bureaux
- Les prix des terrains augmentent alors que les terres à proximité des zones urbaines se raréfient
- Les espaces verts disparaissent
- La congestion routière dans les grandes villes augmente et la pollution de l'air est très préoccupante

8

L'expansion non planifiée des zones périurbaines s'est traduite par:

La perte de terres agricoles et de parcours

Les complexités de l'urbanisation sont aggravées par le déplacement des populations de leurs terres,

Mauvaise coordination entre les autorités chargées de la livraison des terres,

Les espaces urbains rongent continuellement les zones périurbaines,

Manque de terres pour offrir des possibilités d'activités rémunératrices aux citoyens.

9



Reconnaître les opportunités offertes par l'urbanisation et les défis qui en résultent

Il devrait également prêter attention à la gestion des établissements informels et aux effets du changement climatique, en particulier dans les villes côtières

10

## Dynamique des zones périurbaines

- La sécurité foncière est menacée dans les zones périurbaines émergentes
- L'impact des mécanismes du marché foncier et de la propriété foncière individuelle constitue souvent une menace pour la sécurité foncière des personnes vivant traditionnellement sous régime coutumier
- Les zones périurbaines sont particulièrement touchées par la spéculation foncière et la conversion foncière
- L'expansion urbaine dans des domaines agricoles où les propriétaires ne sont pas incités à vendre les terres jusqu'à ce que les prix atteignent les niveaux souhaités, ce qui rend difficile pour les urbanistes de faciliter la fourniture de logements à revenu moyen à faible

11

La réforme des programmes doit prendre en compte la dynamique et le contexte du foncier dans les zones périurbaines pour une meilleure planification urbaine et périurbaine.

12

## Établissements informels et bidonvilles

- L'offre insuffisante de logements sociaux, ainsi que l'offre limitée de terrains adaptés pour répondre aux besoins d'urbanisation, y compris les infrastructures publiques physiques et sociales, ont conduit à la croissance des zones non planifiées.
- Les bidonvilles se caractérisent par un manque d'espaces ouverts, un drainage et un assainissement médiocres, des logements insalubres, la pauvreté, l'insécurité et le chômage.
- En raison de la sécurité foncière limitée, les expulsions forcées se produisent souvent. Les hommes et les femmes pauvres des bidonvilles et des établissements informels manquent souvent de sécurité foncière parce que leurs droits ne sont pas officiellement reconnus.
- Ils opèrent dans une économie informelle et construisent des réseaux et des relations qui leur permettent de vivre et d'élever leur famille. Eux aussi ont droit à des conditions de vie décentes dans les zones urbaines.

13

Les programmes doivent exposer les apprenants aux programmes qui les familiarisent avec les réalités et les problèmes typiques des milieux urbains et périurbains en Afrique et, par conséquent,

stimuler des solutions innovantes de sécurité foncière pour les droits fonciers et au logement, et l'accès aux services tels que l'eau et l'électricité).

En outre, les programmes de gouvernance foncière devraient prendre en compte la durabilité et garantir des résultats inclusifs pour que les interventions appartiennent aux bénéficiaires.

14

## Aménagement du territoire et accès équitable

- L'aménagement du territoire permet un équilibre entre les différents besoins et intérêts des citoyens, afin d'améliorer la qualité de vie et de fournir un environnement sûr, durable et résilient.
- Cela permet également une meilleure utilisation de la terre en tant que ressource partagée; entre une variété d'acteurs dans un contexte foncier et de droits complexes.

15

**Une compréhension claire des différentes stratégies de planification urbaine garantirait que la planification de l'utilisation des sols dans les zones urbaines et périurbaines est globale et équitable.**

**De même, lorsque les informations sur les terres sont facilement accessibles, les failles qui perpétuent la corruption sont largement scellées.**

16

## Financement du développement urbain

- Les professionnels du foncier peuvent s'appuyer sur une gamme d'options de financement pour financer les infrastructures, le logement social et d'autres services de base.
- La nécessité de financer le développement urbain et de monétiser les actifs sous-utilisés a conduit à des partenariats public-privé (PPP). Le modèle PPP a le potentiel de promouvoir le logement durable et le développement urbain.

17

Il est important que les programmes sur la gouvernance foncière abordent les différentes manières de financer le développement urbain de manière durable.

Les étudiants et les praticiens doivent être dotés des compétences requises pour générer et appliquer des approches innovantes impliquant des parties prenantes très diverses dans les projets de développement urbain.

## Application du guide

- Révision des programmes existants
- Cours dédiés
- Séminaire en ligne
- eLearning

## Cas d'étude 1: Cameroun

The World Bank

Amélioration de la gouvernance du secteur foncier en Cameroun  
Mise en œuvre du Cadre d'Analyse de la Gouvernance Foncière

Paul TCHAWA

Professeur de Géographie à l'Université de Yaoundé I  
Coordonnateur National du CAJGF

Yaoundé, Février 2014

### 2. Priorités de l'impact et développement urbain

Titre	Objectifs	Préoccupations
1. Améliorer la gouvernance foncière	Assurer la sécurité des personnes vivant dans des conditions précaires.	Assurer la sécurité des personnes vivant dans des conditions précaires.
2. Améliorer la gouvernance foncière	Assurer la sécurité des personnes vivant dans des conditions précaires.	Assurer la sécurité des personnes vivant dans des conditions précaires.
3. Améliorer la gouvernance foncière	Assurer la sécurité des personnes vivant dans des conditions précaires.	Assurer la sécurité des personnes vivant dans des conditions précaires.
4. Améliorer la gouvernance foncière	Assurer la sécurité des personnes vivant dans des conditions précaires.	Assurer la sécurité des personnes vivant dans des conditions précaires.
5. Améliorer la gouvernance foncière	Assurer la sécurité des personnes vivant dans des conditions précaires.	Assurer la sécurité des personnes vivant dans des conditions précaires.
6. Améliorer la gouvernance foncière	Assurer la sécurité des personnes vivant dans des conditions précaires.	Assurer la sécurité des personnes vivant dans des conditions précaires.
7. Améliorer la gouvernance foncière	Assurer la sécurité des personnes vivant dans des conditions précaires.	Assurer la sécurité des personnes vivant dans des conditions précaires.
8. Améliorer la gouvernance foncière	Assurer la sécurité des personnes vivant dans des conditions précaires.	Assurer la sécurité des personnes vivant dans des conditions précaires.
9. Améliorer la gouvernance foncière	Assurer la sécurité des personnes vivant dans des conditions précaires.	Assurer la sécurité des personnes vivant dans des conditions précaires.
10. Améliorer la gouvernance foncière	Assurer la sécurité des personnes vivant dans des conditions précaires.	Assurer la sécurité des personnes vivant dans des conditions précaires.

## Cas d'étude 2: RDC

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO  
Ministère des Affaires Foncières  
Nationale Foncière

Document de Programmation

UNVHABITAT

### 1.4. Décalage entre la gestion du foncier urbain et l'aménagement du territoire.

Le foncier en milieu urbain est caractérisé par : i) Une utilisation déstabilisante des terres en réserve dû à un développement urbain en tâche d'huile et la multiplication de la parcelle individuelle comme unité urbaine élémentaire ; ii) La détérioration de la qualité de l'environnement urbain par l'occupation des zones de pauvreté urbaine que sont des plaines inondables, des bassins versants, des sites instables soumis à des mouvements tectoniques, et des espaces boisés ; iii) La superposition des droits et de titres sur un même bien foncier urbain ; iv) Les conflits de compétences entre l'administration foncière et celle de l'urbanisme et l'habitat ; v) La pression périurbaine continue sur des terres agricoles ; vi) L'accès très limité à des titres fonciers et immobiliers sécurisés, etc.

Le foncier est le support et l'assiette de toutes les implantations tant urbaines que rurales. L'urbanisation est un phénomène inéluctable. Le taux d'urbanisation maîtrisé d'un territoire national peut être un des indicateurs du niveau de développement d'un pays. Le taux d'urbanisation du territoire congolais passerait de 39 à 51% de 2010 à 2020. D'où une plus grande exigence en disponibilité foncière. Mais aussi il se pose un réel besoin d'encadrer l'urbanisation pour éviter les occupations précaires et insécurisées, et pour ne pas étouffer le réseau économique urbain, qui doit faire le lien avec les potentialités en milieu rural.

La croissance urbaine ou l'élargissement continu des villes au détriment de la campagne est un phénomène irréversible. La question n'est pas de maîtriser la croissance urbaine, mais plutôt de planifier l'espace territorial de manière harmonieuse et durable. D'où la nécessité pour la RDC de se doter d'une politique d'aménagement du territoire assortie des instruments de gestion de l'espace, à savoir : le Schéma National d'aménagement du territoire, les Schémas Provinciaux d'aménagement, les Schémas Directeurs d'aménagement urbain ou les Plans d'Urbanisme Directeurs, voire les plans particuliers d'aménagement des zones économiques spéciales, des plans particuliers d'aménagement des aires protégées, etc.

Plus de trente ans après, les textes annoncés pour organiser l'aménagement et l'équipement du territoire, les investissements concertés et la promotion immobilière, n'ont pas été pris. La réforme foncière aujourd'hui amorcée offre l'opportunité de régler de tels problèmes.

# ATELIER INTERNATIONAL DE SENSIBILISATION/FORMATION SUR LA REVUE DES CURRICULA



## LE RÔLE DU SIG SUR LA DÉMARICATION ET LE CADASTRE EN AFRIQUE

**DSCHANG, 10 au 13 Novembre 2020**

**DR ENCHAW GABRIEL  
BACHANGE**

Chercheur associé au Projet  
NELGA Afrique Centrale  
[enchgabsbach@yahoo.fr](mailto:enchgabsbach@yahoo.fr)

**DR FOYET DELOR**



## PRESENTATION PLAN

### GENERAL CONTEXT OF GIS, LAND DEMARCATION AND CADASTRE IN AFRICA

#### GENERAL CONTEXT

#### I-THE PROBLEM STATEMENT

#### II-OBJECTIVE

#### III- KEY THEMES

- 1) Geographic Information System (GIS)
- 2) Land Demarcation
- 3) Cadastre

#### IV- GIS, LAND DEMARCATION AND CADASTRE

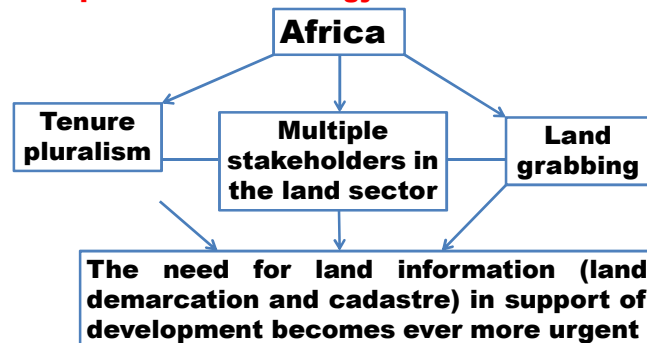
- 1) Surveys for data collection
- 2) Data inputting
  - i) Scanning of analogue site plans
  - ii) Geo-referencing and map digitization
  - iii) Processing of digital Landsat TM satellite data to enhance quality
- 3) Creating digital cadastral database (DCDB)
  - i) Cadastral maps from demarcated parcels of land
  - ii) Thematic layers on Cadastral maps
  - iii) Linking thematic layers with attribute tables

#### V-GIS AT THE INTERFACE OF LAND ADMINISTRATION

- 1) Training of land administrators on data analysis (spatial/attribute Queries)
- 2) Exploitation of Cadastral maps and attribute tables

### GENERAL CONTEXT

In many countries, improvements to the existing land administration systems are being driven by **developments in technology**.



- Need to provide both land administrators and users of land data with **accurate** and **up-to-date information** about land
- Need for more **rapid and efficient systems** such as the Geographic Information Systems (GIS) for **data collection, update, digitization, distribution and exploitation**.

## **I-THE PROBLEM STATEMENT**

The traditional method of data management in the land sector in Africa has proven to be ineffective and inefficient in contemporary times where issues of land governance are becoming more and more complex and cumbersome in the face of multiple stakeholders.

Land information is a fundamental requisite for making decisions relating to land ownership, investment, development and management. But in many African countries some challenges in the land sector remain critical.

- **Paucity of reliable data sets and lack of standards**
- **Tedious and costly field surveys by consultative board members (Difficulties in data acquisition)**

- **Difficulties in handling increasing volumes of cadastral data (Difficulties in preserving data)**



- **Ineffective cross-referencing between what is shown on the map and what is recorded in the registers**
- **Apparent inconsistencies between planning and cadastral data sets that do exist**
- **Multiple sale of land parcels and title duplication**
- **A plethora of land disputes in Africa**

## **II-GENERAL OBJECTIVE**

To demonstrate how GIS can be used as an effective and efficient tool/system in computer mapping for handling issues of land demarcation and cadastre in Africa for land justice, land development and land markets.

### **Specific Objectives**

To show how land demarcation and cadastre maps can be realised through computer mapping and the creation of easily updated data bases of 3D spatial data

To demonstrate how GIS in land demarcation and cadastre is an avenue for low cost land data acquisition, storage and use for land administration and effective land dispute management

### III-KEY THEMES

#### 1) Geographic Information Systems/tool

GIS is a computer-based tool/system designed to capture, store, manipulate, analyse, manage, and present all types of geographical data (**spatial and attribute**). This is a Geography-based technology.

#### Geographical data

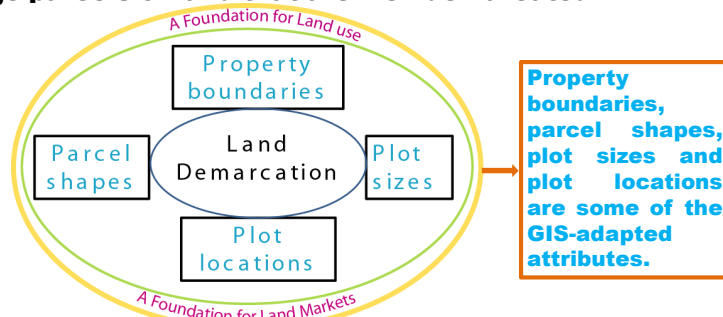
Spatial data or data referenced to locations on the earth surface

Attribute data which is in conformity with property metes and bounds in defining and describing boundaries of land parcels that are owned together with their physical and human characteristics.

- **Geographic Information Systems technology is expanding** the computer revolution by integrating spatial information with research, planning and management of land resource.
- The **technology is similar to conventional map processing**, involving traditional maps and drafting aids—pens, run-on shading, rulers, planimeters, dot grids, and acetate sheets for light-table overlays.
- **GIS provides advanced analytical capabilities** for the mapping, management and analysis of cartographic information.
- Thus, **it opens up new horizons for land managers to address complex issues of land demarcation and cadastre** in entirely new ways, within **limited time and cost**.

#### 2) Land Demarcation

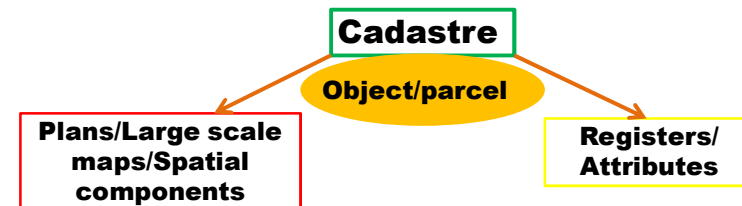
Land demarcation which is the process of carving out land parcels of various shapes and sizes, is one of the earliest activities of organized human groups. People own, use and manage parcels of land that are well demarcated.



Source Conceived by Enchaw G.B from the works of Libecap and Lueck (2011)

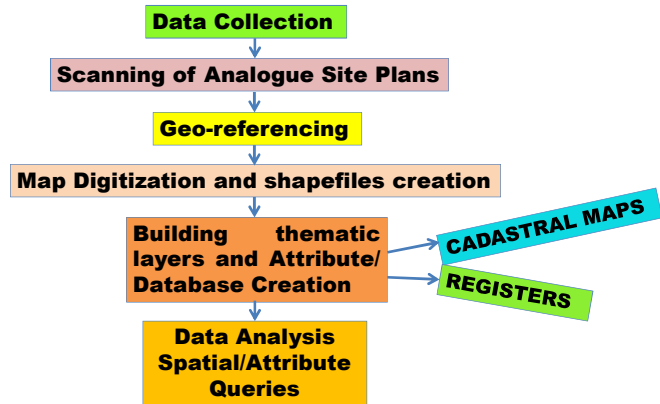
#### 3) Cadastre

Cadastre is a technical term for a set of records showing the extent, value and ownership (or other basis for use or occupancy) of land. It consists of two components (fig.3).



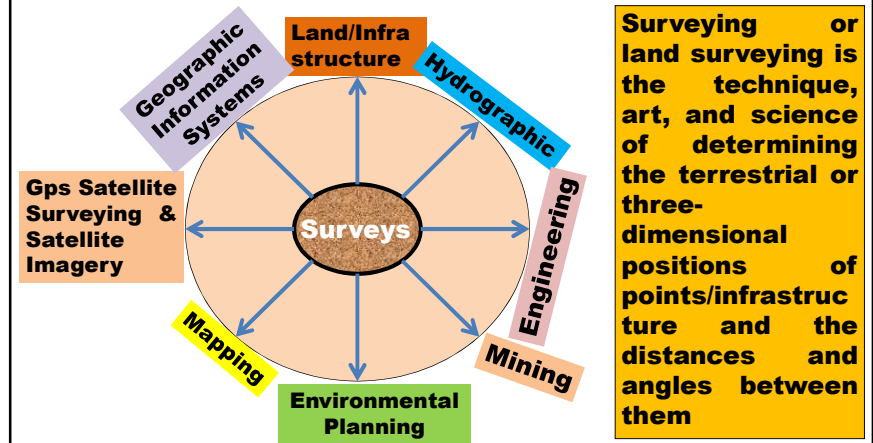


## IV- GIS, LAND DEMARCATION AND CADASTRE



*Flowchart of procedures*

### 1) The land Survey



Surveying or land surveying is the technique, art, and science of determining the terrestrial or three-dimensional positions of points/infrastructure and the distances and angles between them

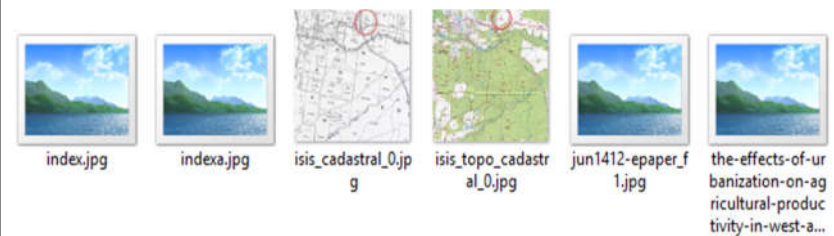
### surveys

Survey of secondary data sources

- Topographic maps
- Aerial photographs
- Analogue Plan of the layout
- Analogue plan of the As-built Survey
- Coordinates of the boundary pillars using GPS
- Building plan of the site
- Attributes of the plots

### Scanning to produce soft copies from hard copies

Converting field survey materials into TIF - (Tagged Image File Format) A computer file format for storing raster graphics images





Chapter I – A – 1 : parcelling of fixed property involving a Cameroonian economic operator either as vendee or vendor

ACTIVITIES, OFFICIALS, EXPECTED RESULTS, TIMEFRAMES, COST MATRICES IN CONSONNANCE WITH PROCEDURAL STEPS

Steps	Description	Officials	Expected results	Timeframe	Costs
A	Updating of information on the site of the vendor's property	1) the vendor 2) the land registrar 3) the land revenue Officer	The certificate of ownership	2 days	1) FCFA 1000 fiscal stamp on the certificate of ownership 2) land registration fee laid down in the payment order visated by the land registrar pursuant to Articles 9 and 20 of Ordinance No 74-1 of 6-7-74 to establish conditions governing land tenure and Article 14 of the 91-92 finance law
B	Cadastral identification of the plot on sale	1) the vendor 2) the Divisional service Head of surveys 2) the land revenue Officer	Cadastral technical file of the plot on sale	Timeframes determined by the surface area of the plot pursuant to cost schedule and cadastral work Timeframe	1) an advance payment of FCFA 27.500 as specified in the surveys bill signed by the Divisional service Head of surveys 2) final demarcation fee as specified in the survey bill signed by the Divisional service Head of surveys pursuant to Articles 19 and 20 of Ordinance No. 74-1 of 6-7-74 to establish conditions governing land tenure and Article 14 of the 1991-1992 finance law 3) plans with fiscal stamps pursuant to the registration code
C	Obtention of the town planning and certificates	1) The vendor 2) Territorially	Town planning and accessibility	15 days	Order No 005/L.2/MINDUH of 23 May 2011
D	Closing the sale before a notary	1) the vendor and the vendee 2) the notary	Registered notarial deed	2 days	Statement of dues established by the notary pursuant to Article 2 of decree No 95-038 of 28 February 1995 to set notaries' fee including: -the Notary and processing fees -registration and stamp duties -land revenues and fiscal stamp, graduated pursuant to the registration code
E	Registration of the deed of sale	1) The executive Notary 2) Competent registration services	Registered Notarial deed	15 days	Reimbursement of fees by the Notary
F	Transformation of the Notarial deed of sale into a land certificate	1) the Notary 2) MINDCAF Divisional Delegate 3) the land registrar 4) the land revenue Officer	1) the land certificate laid down in the land register 2) copy issued to the economic operator (vendee)	3 days	Payment of the land registration fee laid down in the payment order signed by the land revenue Officer pursuant Articles 19 and 20 of Ordinance 74-1 of 6-7-74 to establish conditions governing land tenure and Article 14 of the 1991-1992 finance law
<b>Total</b>	<b>6 Steps</b>			40 days added to cadastral delays in line with cost assessment and timeframe schedule of cadastral works	-fiscal stamps -topographic work rights laid down by the Divisional service Head of survey's survey bill -land registration laid down in the land registrar's payment order

## Exporting TIF formats in ArcGIS for:

- Georeferencing
- Digitizing

Digitized product

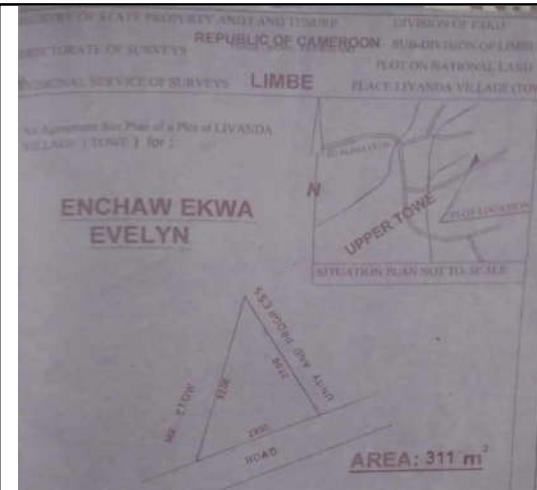


Topographic Plan showing physical detail

## Surveys

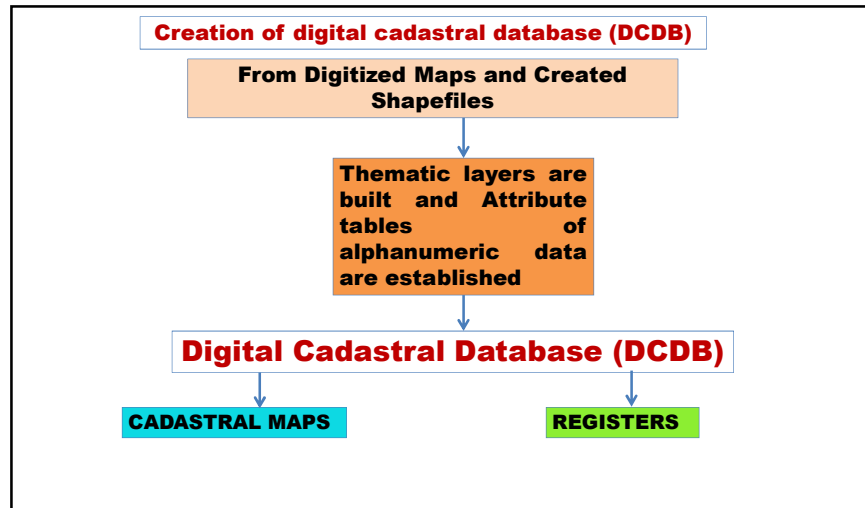
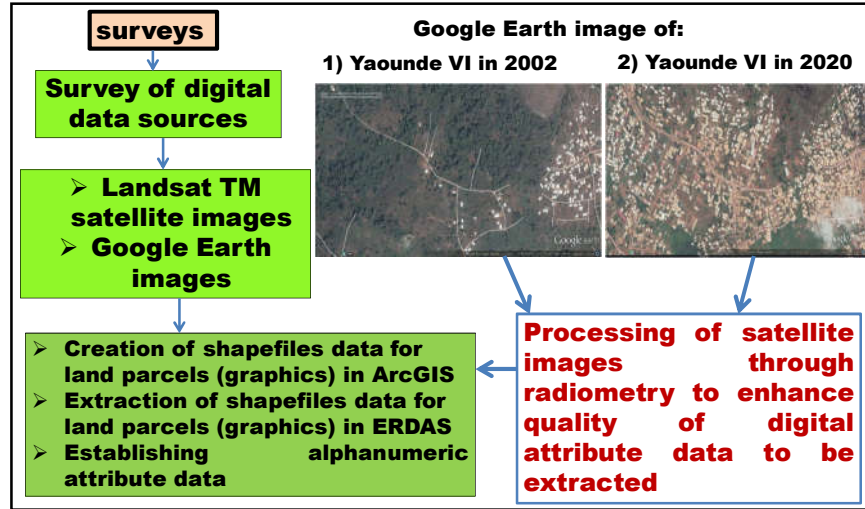
Field survey

- Identification of Land Governance Stakeholders
- Coordinates of some pillar numbers obtained with GPS receiver in the sites
- Ground truthing and tracking for attribute data of sites which are recorded as alphanumeric data



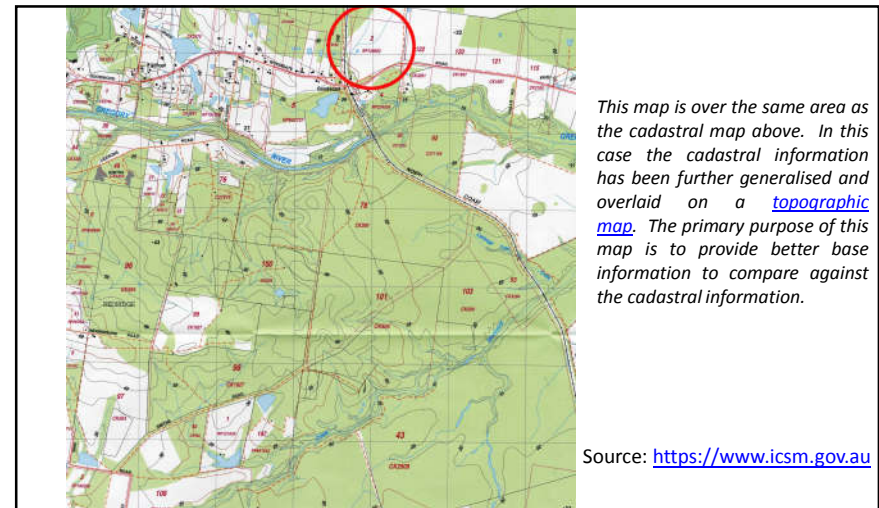
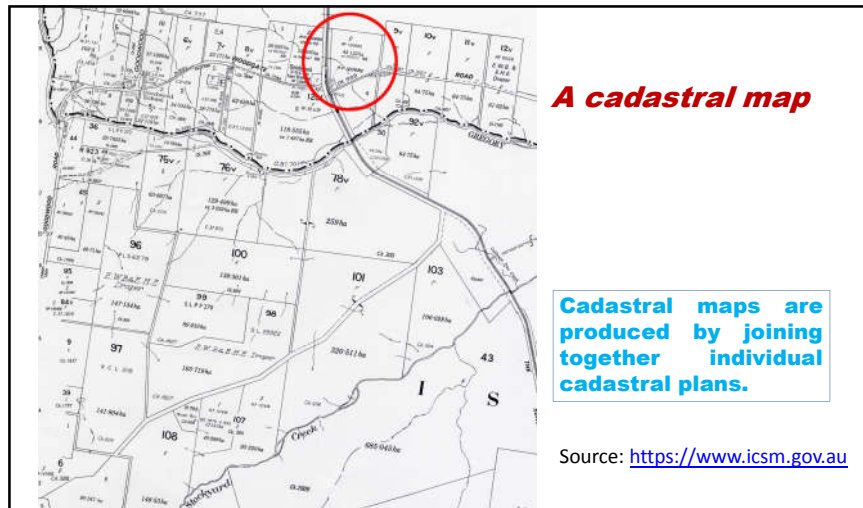
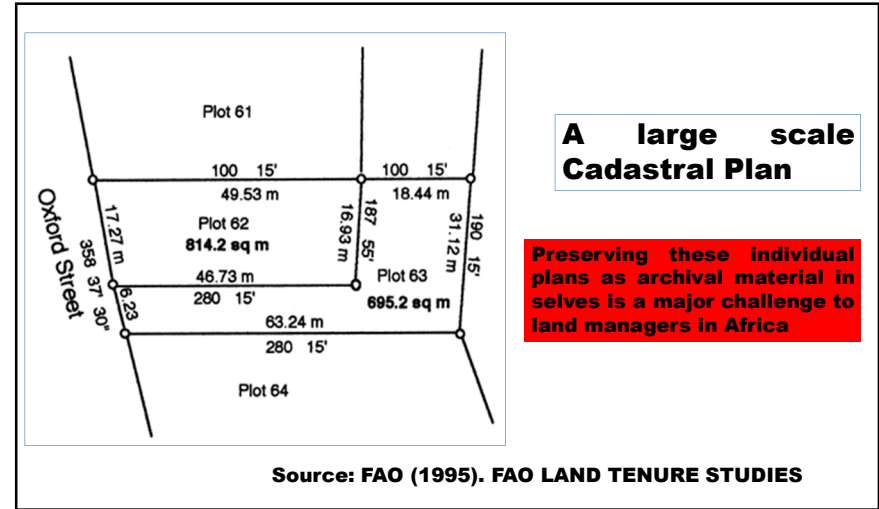
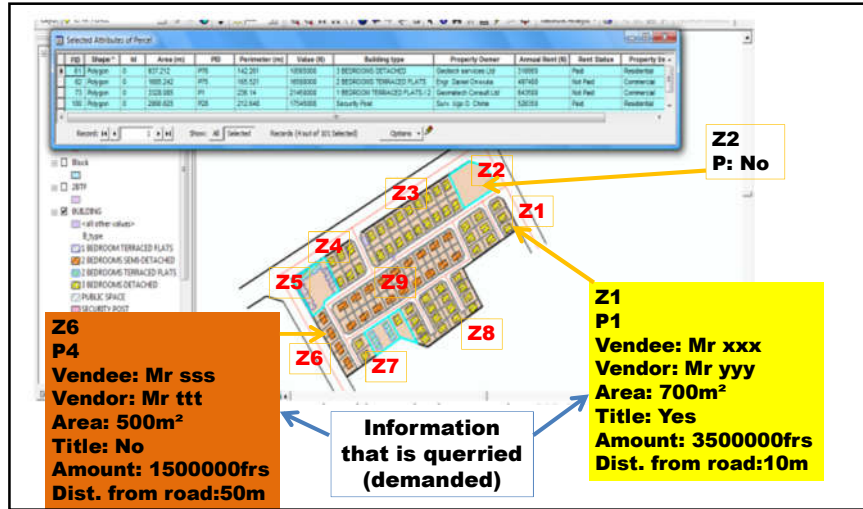
Large scale Site Plan

Analogue data, part of which is scanned, georeferenced, digitized and converted into raster format in ArcGIS



**Alphanumeric data**

	A	B
1	Project Number	Helper column
2	201510	201510
3	201510AA	201510AA
4	201520	201520
5	201520VV	201520VV
6	201520BB	201520BB
7	201510BB	201510BB
8	201550	201550
9	201590	201590
10	201510AB	201510AB
11	201530	201530
12	201530XX	201530XX
13	201530AA	201530AA
14	201570	201570
15	201550PP	201550PP
16		

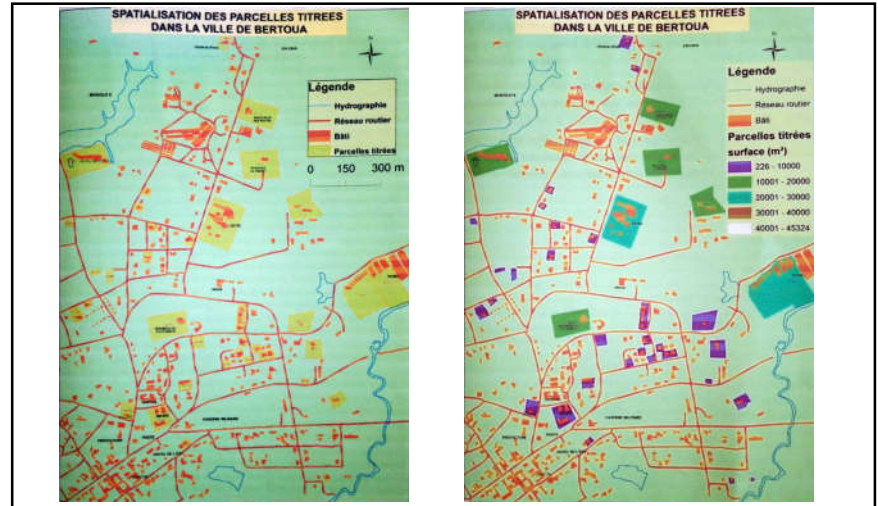


**LAND ADMINISTRATION**

**Data Analysis  
Spatial/Attribute  
Queries**

**Spatial/Attribute data  
Can be accessed  
Through**

- **Queries**
- **Instrument hyperlinked  
to parcels**



**THANK YOU FOR YOUR  
KEEN ATTENTION**





**GLTN**  
GLOBAL LAND TOOL NETWORK

*For a World in Which Everyone Enjoys Secure Land Rights*

# Matériel Didactique Relatif à une Administration Foncière Responsable

Par Christol Paluku M,  
Expert Foncier, Pays Francophones, HLS Section , UN-Habitat, Nairobi

ATELIER DE SENSIBILISATION/FORMATION SUR LA REVUE DES CURRICULA SUR LE FONCIER EN AFRIQUE CENTRALE , 12 Nov. 2020

FACILITATED BY:

**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE



NELGA Africa Centrale



**giz**  
GIZ - German Engineering  
Cooperation

## OBJECTIFS ET CONTENU DE LA PRÉSENTATION

### Objectifs de la présentation:

Cette présentation vous présente les éléments essentiels à considérer pour la mise en œuvre des lignes directrices sur les politiques foncières en Afrique.

### Contenu de la présentation :

1. Qu'est ce que ce GLTN, ses Partenaires et ses approches
2. Présentation de six (6) modules qui forment une **"base de connaissances structurée"** pour faciliter les activités d'apprentissage au sein de l'administration foncière responsable

FACILITATED BY:  
**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE



La **gouvernance foncière** est une condition préalable pour le développement durable, l'éradication de la pauvreté, la construction de la paix et le respect des droits de l'homme.

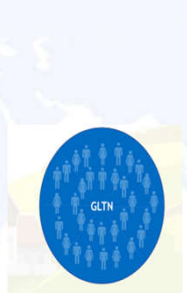
La **sécurité foncière** est essentielle.

FACILITATED BY:  
**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE



## LE RÉSEAU MONDIAL D'OUTILS FONCIERS (GLTN)

- Le réseau mondial d'outils fonciers (GLTN) a été créé en 2006 - une réponse proactive aux défis fonciers urgents dans les zones rurales et urbaines, à l'échelle mondiale.
- C'est une alliance grandissante de 85 partenaires internationaux travaillant ensemble pour: «Contribuer à la réduction de la pauvreté et au développement durable en promouvant des droits à la terre et à la propriété sécurisées pour tous»
- Nous le faisons en développant, testant et promouvant des outils fonciers favorables aux pauvres et sensibles au genre, pouvant être mis en œuvre à grande échelle, au niveau des pays. Par le biais de partenariats interdisciplinaires, multiniveaux et intersectoriels



FACILITATED BY:  
**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE



## QUI SONT LES PARTENAIRES?

### Cinq secteurs:

- Organismes professionnels internationaux
- Institutions internationales de recherche et de formation
- Organisations Bilatérales
- Organisations Multilatérales
- Organisations internationales de la société civile urbaines et rurales

### Plus 80 partenaires dont:



FACILITATED BY:  
**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE



## CADRES ET MANDATS

1. Cadre et lignes directrices sur les politiques foncières en Afrique (2010)
2. Les Directives volontaires sur les régimes fonciers (VGGTs)
3. ODDS

*"Reconnaître et respecter tous les détenteurs de droits fonciers légitimes et leurs droits, que ceux-ci soient formellement enregistrés ou non; pour s'abstenir de toute violation des droits fonciers d'autrui; et pour s'acquitter des devoirs associés aux droits fonciers."*

**Principes directeurs 3.1**

FACILITATED BY  
**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE



**GLTN**  
GLOBAL LAND TOOL NETWORK

## CADRES ET MANDATS

Habitat III, Quito 2016 (Nouveau Programme Pour les Villes Agenda Urbain)

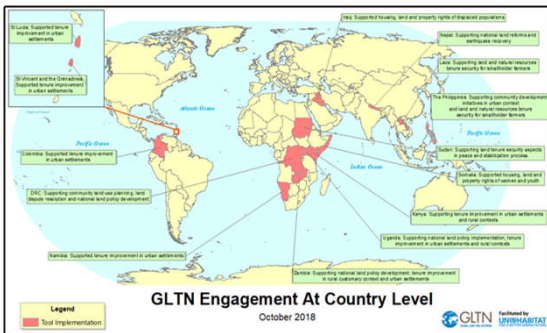
*"Nous nous engageons à promouvoir, aux échelons appropriés de l'administration, dont les échelons infranational et local, le renforcement de la sécurité des droits fonciers pour tous, tout en reconnaissant la pluralité des types de régime foncier, ainsi qu'à élaborer, dans la continuité des droits fonciers et des droits de propriété, des solutions adaptées qui prennent en compte les questions d'âge, d'égalité des sexes et d'environnement, en accordant une attention particulière à la sécurité des droits fonciers des femmes, élément clef de l'autonomisation, notamment en mettant en place des mécanismes administratifs efficaces." - Para.35*

FACILITATED BY  
**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE



**GLTN**  
GLOBAL LAND TOOL NETWORK

## LA MISE EN ŒUVRE DES OUTILS GLTN



**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE

**GLTN**  
GLOBAL LAND TOOL NETWORK

## L' ADMINISTRATION FONCIÈRE RESPONSABLE "MATÉRIEL DIDACTIQUE "

- Développé par ONU-Habitat et le Groupe international de recherche et de formation de GLTN.
- Le projet a été géré par ONU-Habitat et dirigé par l'Université de Twente – ITC, etc. NELGA

**Objectif : être utilisé pour des activités d'éducation, de formation et de recherche. Plus précisément, pour aider les enseignants et les formateurs à préparer des cours et/ou pour servir de base à l'élaboration d'un curricula.**

- Le matériel didactique peut être librement adaptés, partagés et utilisés à des fins non commerciales, conformément à la licence Creative Commons "Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 Unported".

- Les utilisateurs sont obligés de mentionner ONU-Habitat, GLTN et les auteurs des modules concernés, d'indiquer si des modifications ont été apportées et de fournir un lien vers la licence à l'adresse suivante : <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/3.0/>.

FACILITATED BY  
**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE

**GLTN**  
GLOBAL LAND TOOL NETWORK

### MATÉRIEL DIDACTIQUE RELATIF À UNE ADMINISTRATION FONCIÈRE RESPONSABLE

- 6 modules sont disponibles :
  - Valeurs et principes fondamentaux d'une gestion foncière responsable**
  - Sécurité de la tenure foncière**
  - Gestion et aménagement participatifs du territoire**
  - Une gestion foncière responsable et information dans la pratique**
  - Financement basé sur le foncier**
  - Politiques foncières et cadres réglementaires**
- Chaque module comporte ± 50 heures d'apprentissage au niveau de la 3<sup>ème</sup> année universitaire.
- Le Matériel Didactique Relatif à une Gestion Foncière Responsable est disponible gratuitement en anglais et en français sur le site <https://elearning.gltm.net/>. Tous les modules en anglais sont disponibles, tandis que quatre des six modules en français sont actuellement en ligne. Les deux derniers modules en français seront en ligne d'ici décembre 2020

FACILITATED BY:  
**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE

**GLTN**  
GLOBAL LAND TOOL NETWORK

### QU'EST-CE QUE L'ADMINISTRATION FONCIÈRE RESPONSABLE ?

- L'agenda mondial considère l'administration foncière comme étant essentiel pour atteindre les ODD, tels que les directives volontaires (FAO), et le Nouveau Programme pour les Villes (NUA).
- L'administration foncière responsables favorisent la sécurité foncière pour tous (en respectant le continuum des droits fonciers), élaborent des solutions adaptées à l'âge, au genre et à l'environnement.
- L'administration foncière responsable prend en considération les relations entre les politiques, les institutions, les processus et les informations pour traiter la question foncière dans la société, en utilisant une approche ordonnée représentée par six niveaux (voir image)

FACILITATED BY:  
**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE

**GLTN**  
GLOBAL LAND TOOL NETWORK

### Module 1 : VALEURS ET PRINCIPES FONDAMENTAUX D'UNE ADMINISTRATION FONCIÈRE RESPONSABLE

Pour le module 1, les apprenants doivent être capables de :

- Comprendre les valeurs et les principes d'une administration foncière responsable et sa relation avec la sécurité foncière
- Définir l'approche "Gestion Foncière Adaptée au Contexte" (FFP) et la manière dont les systèmes FFP peuvent être construits
- Expliquer comment les systèmes d'administration foncière peuvent aider à enregistrer les droits foncier de tous et pour tous.

FACILITATED BY:  
**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE

**GLTN**  
GLOBAL LAND TOOL NETWORK

### Points clés du module 1

- Comprendre les relations entre terre, le pouvoir, les gens.
- Comprendre les moteurs et les défis mondiaux de l'administration foncière
- Comprendre les objectifs, les résultats et le processus d'un système d'administration foncière responsable.
- Comprendre l'approche « Gestion Foncière Adaptée au Contexte » (FFP)
- Ce module examine comment concevoir un système d'enregistrement foncier en faveur des pauvres.

FACILITATED BY:  
**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE

**GLTN**  
GLOBAL LAND TOOL NETWORK



## Module 2 : SÉCURITÉ DE LA TENURE FONCIÈRE

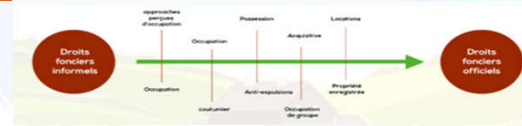
Pour le module 2, les apprenants doivent être capables de :

- Décrire les régimes fonciers coutumiers et informels et leurs problèmes, limites et contraintes .
- Choisir et appliquer des outils pour améliorer la sécurité du régime foncier: l'énumération, Le Modèle du (domaine de la) tenure sociale (STDM), les systèmes d'enregistrement foncier en faveur des pauvres.
- Mesurer la sécurité du régime foncier et connaître les bases de données actuelles et les efforts déployés pour acquérir des données sur le sujet.

FACILITATED BY:  
UN HABITAT  
FOR A BETTER URBAN FUTURE



## Points clés du module 2



- Comprendre le régime foncier et les droits de propriété (droits de jure/de facto) et l'importance de la sécurité foncière et le contexte de la tenure
- Comprendre l'approche du continuum
- Se concentrer sur la compréhension du concept et de l'objectif d'une administration foncière responsable, en particulier l'intégration de la propriété dans un système formel

FACILITATED BY:  
UN HABITAT  
FOR A BETTER URBAN FUTURE



## Module 3 : GESTION ET AMÉNAGEMENT PARTICIPATIFS DU TERRITOIRE

Pour le module 3, les apprenants doivent être capables de :

- Comprendre la nature et les éléments du processus d'aménagement du territoire et l'utilisation des terres.
- Comprendre l'évolution de l'aménagement du territoire qui est passé d'un exercice essentiellement technique à un processus participatif inclusif.
- Comprendre la relation entre l'aménagement du territoire, le régime foncier et les questions d'administration foncière.



FACILITATED BY:  
UN HABITAT  
FOR A BETTER URBAN FUTURE



## Points clés du module 3

- Comprendre la base juridique et le cadre juridique de l'aménagement du territoire.
- Connaissance des outils d'aménagement du territoire pour résoudre les problèmes de développement urbain et rural
- Concevoir la préparation des plans de développement avec toutes les parties prenantes
- Relation entre l'aménagement du territoire; Administration foncière et gestion foncière
- Utilisation de la technologie pour l'aménagement du territoire
- Intégrer les catastrophes naturelles et la gestion des risques dans le processus d'aménagement du territoire.

FACILITATED BY:  
UN HABITAT  
FOR A BETTER URBAN FUTURE



#### Module 4 : UNE ADMINISTRATION FONCIÈRE RESPONSABLE ET INFORMATION DANS LA PRATIQUE

Pour le module 4, les apprenants doivent être capables de :

- Décrire les principes clés, les défis et les opportunités d'une administration foncière responsable en matière de gestion de l'information.
- Expliquer les différents niveaux de gouvernance foncière, les parties prenantes et les rôles qu'elles jouent dans l'administration foncière.
- Démontrer l'application d'outils innovants de gestion de l'information foncière.

FACILITATED BY:  
**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE



#### Points clés du module 4

- Principes, concepts, pratique, défis et opportunités de l'administration foncière
- Présente et discute des entités organisationnelles impliquées dans l'administration foncière aux niveaux national et local
- Distinction entre le renforcement des capacités au niveau institutionnel, organisationnel et individuel ;
- Suivi et l'évaluation des changements.
- Se concentre sur les pratiques de gestion modernes par le biais de diverses approches organisationnelles et d'outils visant à améliorer la gestion foncière
- **Connaissance et compréhension de CoFLAS**
- Sensibilisation et compréhension de la création, de l'entretien et de la diffusion de l'information foncière et des enjeux de l'information foncière

FACILITATED BY:  
**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE



#### Module 5 : MOBILISATION DES FONDS BASÉ SUR LE FONCIER

Pour le module 5, les apprenants doivent être capables de :

- Comprendre et reconnaître les principes, les stratégies et les défis liés à l'utilisation des outils de financement basé sur le foncier (FBF) pour soutenir la collecte de recettes/revenue pour l'administration foncière et pour soutenir les infrastructures publiques, les services et le développement durable.
- Comprendre comment les autorités municipales peuvent capitaliser le foncier pour diversifier les sources de revenus/ recettes et soutenir les partenariats public-privé
- Évaluer les forces et les faiblesses des outils FBF dans des contextes particuliers
- Distinguer les différentes techniques d'évaluation foncière à des fins de compensation et de taxation
- Évaluer les avantages et les inconvénients des coûts et du financement des structures d'administration foncière

FACILITATED BY:  
**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE



#### Points clés du module 5

- Présente la raison d'être du FBF, sa pertinence et sa relation avec les marchés fonciers.
- Se concentre sur la définition et la conceptualisation du FBF et sur la synthèse des différents instruments du FBF.
- Présente les méthodes d'évaluation foncière, leur utilisation dans le cadre de la fiscalité, de la vente et de la compensation, et résume comment elles pourraient être appliquées à différents instruments du FBF.
- Analyse les défis du FBF, sa relation avec l'administration foncière responsable et le gouvernement local.
- Se concentre sur les mandats de développement qui sous-tendent le FBF, le programme de développement urbain durable et le rôle du FBF dans la création de partenariats.
- Le FBF est considérée comme essentielle à la transformation de l'administration foncière pour faciliter la croissance ainsi que le développement urbain durable.

FACILITATED BY:  
**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE



## Module 6 : POLITIQUES FONCIÈRES ET CADRES RÉGLEMENTAIRES

Pour le module 6, les apprenants doivent être capables de :

- Décrire la nature des différentes politiques foncières.
- Décrire les éléments moteurs de l'élaboration de ces politiques.
- Identifier les éléments à inclure dans la formulation de la politique foncière et des règlements relatifs aux fonciers.
- Évaluer et comparer les politiques foncières et les cadres réglementaires propres à chaque pays.
- Expliquer comment les politiques foncières peuvent être mises en œuvre par le biais de systèmes d'administration foncière durables et de leurs cadres réglementaires et institutionnels.

FACILITATED BY:  
**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE



## Points clés du module 6

- Comprendre le terme et le rôle de la politique foncière en tant que partie intégrante des systèmes d'administration foncière.
- Comprendre la nature et le contenu essentiel des politiques foncières nationales et du processus de politique foncière.
- Comprendre l'agenda mondial, le nouveau programme pour les villes et les autres accords à réaliser avant 2030 et sa relation avec le foncier
- Se concentrer sur la politique foncière en construisant à l'échelle du pays la gestion foncière adaptée au contexte (FFP)
- Évaluer l'importance de la collecte et la gestion des données relatives au foncier pour la prise de décision en tant que moteur du développement d'une politique foncière
- Importance du suivi et de l'évaluation
- Comprendre la portée des politiques foncières en termes de structure et de contenu ainsi que le processus de mise en œuvre, par le biais d'études de cas.

FACILITATED BY:  
**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE



*For a World in Which Everyone Enjoys Secure Land Rights*

# MERCI BEAUCOUP

**Ministerial Dialogue Meeting & 1st Administrative Functionaries Roundtable**  
This event was the cornerstone of the 2019-2020 annual dialogue cycle, providing a unique opportunity for high-level officials from 10 countries to discuss and coordinate their policies and actions on land.

[Click to learn more](#)

**Training Materials for Responsible Land Administration**  
This educational resource is designed to support the development of a range of responsible land management and service delivery.

[Click to learn more](#)

Visitez-nous à l'adresse suivante : [www.gltn.net](http://www.gltn.net)

FACILITATED BY:  
**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE

# Mobilisation de soutien financier

Financement d'atelier via le service allemand d'échanges universitaires (DAAD)

NELGA Atelier Dshang | 12.11.2020



**DAAD** Deutscher Akademischer Austauschdienst  
German Academic Exchange Service

*Service Allemand d'Echanges Universitaires*

**Qu'est ce que le DAAD?**

Le DAAD est le plus grand organisme mondial de financement d'échanges universitaires. En plus de promouvoir l'internationalisation des universités allemandes, le DAAD offre également des occasions de financement aux universitaires dans de nombreux domaines et à différents niveaux.


**DAAD et NELGA**

- Partenariat entre le programme SLGA et le DAAD pour soutenir NELGA
- Financement flexible pour organisation d'atelier et autre activités ponctuelles

**Revue de curricula**

- Plus de 15 ateliers de révision et/ou développement financés
- Exemple du Tchad

Page 2 | 22 Jan. 2019 | Title of the presentation



**Types de financement éligible (1)**


*Uniquement des dépenses liées à l'organisation d'un atelier (d'une durée de 14 jours maximum) sur une période de financement de 6 mois maximum et un montant total de 15,000.00 euros maximum*

**Ressources humaines (temporaire) pour l'organisation, la préparation et la coordination d'événements**


- Personnel académique temporaire
- Assistant académique et étudiant temporaire

**Déplacements des participants à l'événement**

- Frais de voyage et de subsistance des participants, conformément à la loi allemande sur les frais de voyage (vols en classe économique, voyages en train en deuxième classe etc.) ;
- Remboursement des frais de visa et de vaccination nécessaires et vérifiés
- Frais d'assurance maladie pour la durée du séjour (si nécessaire).



Page 3 | 22 Jan. 2019 | Title of the presentation




**Types de financement éligible (2)**

**Frais/financements maîtres de conférence externes**


- Frais des professeurs et conférenciers externes pour un montant maximal de 250 € par journée de travail, selon le barème de l'Académie Fédérale de l'Administration Publique Allemande ;
- Frais de voyage et de subsistance des participants, conformément à la loi allemande sur les frais de voyage (vols en classe économique, voyages en train en deuxième classe etc.) ;

**Frais matériels – Dépenses nécessaires et appropriées liées à l'activité**

- Hébergement et frais de restauration pour les participants
- Location de la salle de conférence
- Frais d'impression etc.



Page 4 | 22 Jan. 2019 | Title of the presentation



**Soumission du projet**

**Proposition de projet**

- Une description détaillée de l'activité indiquant explicitement les objectifs (concrets et mesurables) de l'activité.
- Un calendrier détaillé de toutes les mesures prévues
- Plan budgétaire (à soumettre en utilisant la matrice budgétaire de DAAD)
- Description détaillée des activités de suivi et des mesures de consolidation prévues (le cas échéant) ;

**Envoi du dossier**

- GIZ: [Rosette.Mbenda@giz.de](mailto:Rosette.Mbenda@giz.de) / [jean-eudes.fournial@giz.de](mailto:jean-eudes.fournial@giz.de)

**Evaluation de la proposition de projet**

- Evaluation technique: ALPC / GIZ
- Evaluation budgétaire: DAAD



Page 5 | 22 Jan. 2019 | Title of the presentation



## Merci pour votre attention

Nous attendons avec impatience vos proposition de projet





# **AU Guidelines for the Development of Curricula on Land Governance in Africa**

## **Women's Land Tenure Security**

**Central Africa Training**  
November 12, 2020

**Hirut Girma, ALPC Land and Gender Expert**

## Audience



- **Geographic Representation: Central Africa**  
Cameroon, Gabon, Chad, CAR
- **Expertise/Experience:**
  - Diverse expertise and experience
- **Capacity Gap:**
  - Pre-training Assessment?
  - Land and gender experience/expertise?
- **Composition - Gender Representation:**
  - Minimum 30% (ideally 50%) of participants, presenters and trainers women

## Objectives



- **Session expands on Chapter 6 of the AU Curricula Guidelines**
- **As a result of this Session, participants will:**
  - Better understand the *nature and scope* of key challenges associated with strengthening women's land tenure security
  - Be equipped with the requisite *knowledge* to identify and respond to related gaps in curricula
  - Appreciate the value of employing an *interdisciplinary approach* when developing or reviewing curricula

## Outline

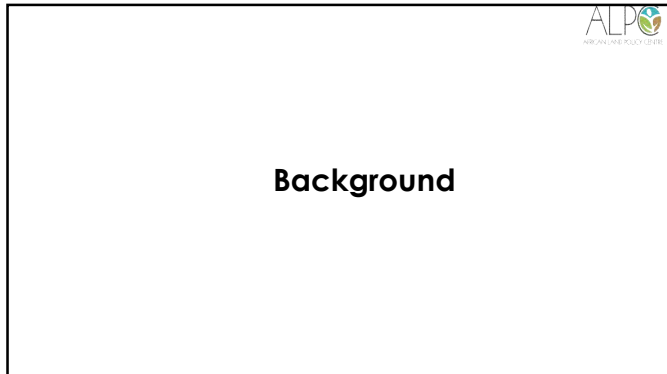


- **Background**
  - Significance of women's land tenure security (*why*)
  - Dual pronged approach - equality and empowerment (*how*)
- **Subject Matter: Women's Land Tenure Security (*what*)**
  - Landscape of women's land tenure security
  - Key normative and structural barriers to women's land tenure security (WLTS)
  - Priority issues
  - Continental Response: AU Agenda for strengthening WLTS
  - MS Response: Gender-responsive policy, legal and institutional FWK (e.g., Rwanda)
- **Relevant Gaps in Curricula**
  - Narrow scope of conventional academic programs
  - Limited research and knowledge management systems
- **Applications of Guidelines in Review of Curricula**
  - Training
  - Research
  - Knowledge Management
- **Key Take Aways**

"If law and policy are to redress gender imbalances in land holdings and use, it is necessary to **deconstruct, reconstruct, and reconceptualise existing rules of property in land under both customary and statutory law** in ways that strengthen women's access and control of land **while** respecting family and other social networks."

***AU Framework and Guidelines on Land Policy in Africa***






## Background




### Gender Matters: Status Quo



- Gender equality is a desired development outcome
  - **STATUS QUO:** Feminization of poverty and agriculture
    - Women are routinely denied rights to land **and** excluded from land governance.
      - Female farmers are up to **30% less productive** than their male counterparts because they have access to fewer resources
    - Women's land related vulnerabilities are often **exacerbated** by increased demand for land and rising land value
    - Broader dynamics e.g., rapid population growth, degradation of agricultural lands, urbanization and competing demands from different users, incl. investors

### Gender Matters: Potential Benefits



- WLTS is a **key dimension of women's empowerment** (micro level)
- Pathway to **unlocking transformative benefits** (macro level)

**Research affirms that WLTS:**


**Micro level**

- Increases agricultural investment, ability to enter into agricultural contracts, and productivity.
- Enhances women and girls' empowerment by participating in household decision-making, increase their ability to act autonomously, and reduce the likelihood of experiencing domestic violence.

**Macro level/Multiplier effect**


- Benefits for children and communities
  - Women's land tenure security is associated with household welfare outcomes – increased expenditure on health, improved household nutrition and higher education achievement of children

### Gender Matters



- Yet, despite the status quo, the probably costs and potential benefits, gender issues are often **not systematically** addressed or are considered as secondary
  - Risk of failing to do so - **inadvertently institutionalize** gender disparities
  - By contrast - systematically integrating gender will **reveal the complexities** of the challenges (accounting for existing inequalities) and **present opportunities** for addressing issues to deliver benefits to all

**Approach**




**Two-pronged Approach: Equality and Equity/Empowerment**

- Curricula review provides a *strategic opportunity* to respond to gender inequalities and exclusion around land by:
  - >**Gender mainstreaming:** Explicitly accounting for and integrating the gender dimensions throughout the process (planning, design, impl., M&E) (equality in outcome)
  - >**Targeted Interventions:** Address issues that affect women uniquely or disproportionately (empowerment)
  - >Both but with primarily focus on latter here (Chapter 6 - WLTS)

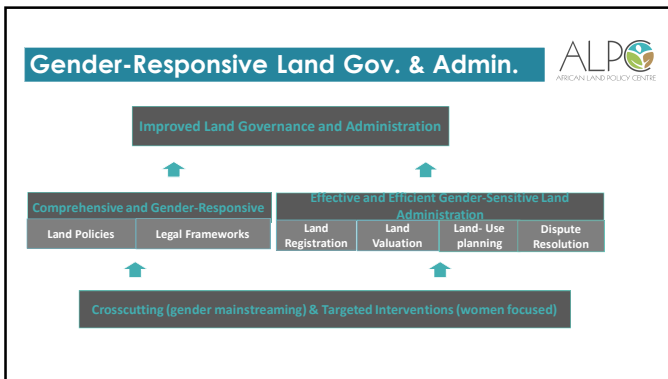
10

**Approach**



- **Nuanced Approach:** Refer to women as a group, however, women are a **heterogeneous group** (other variables - religion, ethnicity, age, marital status, geography, economic class, etc.). Some women/girls **require additional protection /measures.**
- **Bundle of Rights:** Plot of land may have overlapping rights/partial right. **Right to occupy (ownership rights, use rights), control right/dec. making, right to exclude, right to transfer, making, secondary rights, etc.**
- **Integrated Approach:** In order to enable women to *capitalize on opportunities*, women need other **complementary services** /access to **agriculture enhancing inputs & services** e.g., fertilizers, seeds, irrigation, technology, mechanical equipment, extension services, training & access to finance, markets.

11





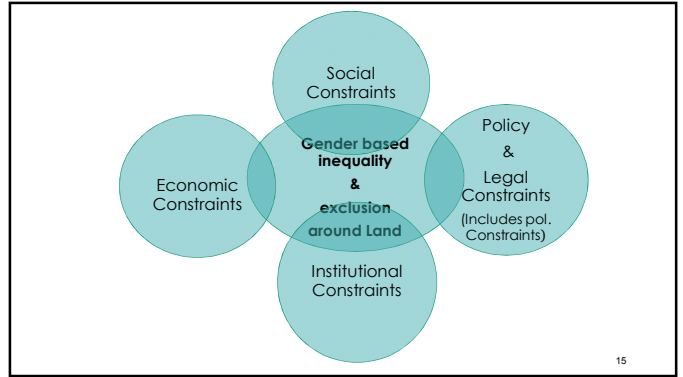
**Women's Land Tenure Security**

13

### Landscape of Women's Land Rights

- Land governance is underpinned by gender relations/**power dynamics**
- Women's land rights are shaped by **multiple intersecting** systems and practices (**complex, pluralistic/overlapping**)
  - Formal laws
  - Customary laws/norms and practices
  - Religious laws
  - Socio-economic factors (e.g., poverty, education)
  - intra-household dynamics
- Important to understand the **interplay** between the various dimensions – often not understood so issues often not well addressed or addressed in coherent manner.
- **Harmonizing inconsistencies** across **and** within these systems and practices in favor of WLRs is critical for strengthening the **social and legal legitimacy of WLRs**

14



### Means of Acquiring Land


- Examine systems and practices for transferring land - state, traditional authorities or market


Market	Traditional Authorities	State
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Women are not well positioned to access land (purchase or lease) through market b/c of feminization of poverty <b>and</b> limited access to financing etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inheritance and community allocation, the two key means of <i>obtaining access to and control over land</i>, are <b>shaped by social norms and traditions</b> that often exclude women</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statutory legal frameworks may also be <b>discriminatory, poorly drafted and/or inadequately enforced</b></li> </ul>


16


### Key Normative & Structural Barriers to WLTS

	Issue	Implication
Discriminatory policies and laws (formal, cust. &/or religious)  Considerable improvement last decade but...	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gender Neutral Policies</b> (not account for gender dimensions)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Policies <b>signal priorities</b>, guide subsequent legislation, and direct resources (tech. &amp; \$)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pluralistic framework</b>  <i>Source of Law:</i> Formal, customary and/ or religious law   <i>Scope of Applicable Law:</i> Land related laws, succession laws, and marital property laws/family law</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Inconsistencies</b> within legal framework                      e.g., gender equitable land legislations undermined by gender neutral or biased marital property or succession laws</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Discriminatory</b>  <i>Direct Discrimination</i>   <i>Indirect Discrimination</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Indirect</b> - Gender neutral provisions likely to be implemented in favor of men.</li> <li>• e.g., legal provision spousal retains property he or she brings into the marriage (separate property clause).</li> <li>➢ <b>Intervention</b> – make an <b>exception for matrimonial property</b> with joint titling and mandatory spousal</li> </ul>

Key Normative & Structural Barriers to WLTS 		
	Issue	Implication
Discriminatory policies and laws	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Gaps &amp; poor drafting:</b></li> <li>➢ Insufficient substantive and procedural safeguards</li> </ul> <p>e.g. lack of AA prov., equal status before law</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>e.g., statutory protections accorded to married women ( e.g., joint titling, default community property regimes).</li> <li>However, the law does not recognize customary unions ( maj. of marriages in rural communities), thereby excluding a considerable majority from such protections.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Cultural or legal inability to acquire land rights through inheritance, transfer, or gift</b></li> <li>Women are less likely to be allocated land through community distribution or inheritance due to norms related to ancestral lands, patrilocal residence, and intra-household wealth distribution (e.g. dowry)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Inheritance</b> is the primary mode of acquiring land and typically governed by custom – strong male preference in many customary systems (patriarchal vs. matriarchal systems)</li> <li>While inheritance laws and customs often favor men over women, inheritance remains an important means of land acquisition for women/girls (as widows and daughters)</li> </ul>

Key Normative & Structural Barriers to WLTS 		
	Issue	Implication
Discriminatory policies and laws	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Formal legal framework fails to account for pre-existing protections under customs/norms</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Statutory law sometimes has negative implications on the customary protections of women's rights to land when laws are formulated without considering the pre-existing protections.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Neglects to include procedural safeguards that provide women with opportunities to actively engage at-</b></li> <li>- Institutional level (e.g., mandated representation on land boards)</li> <li>&amp;</li> <li>- community level (participation in registration related comm. meetings)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Registration context</li> <li>➢ Without clear guidelines for involving women in the registration process – the likely outcome is that women excluded (men are public face of the family/land is the domain of men)</li> </ul>

Gap between law and practice 	
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Enforcement Challenges</b></li> <li>Poorly drafted secondary legislation/regulations</li> <li>Limited awareness of WLTS – women and community</li> <li>➢ Interventions - e.g. communication campaigns, paralegal services – to avail legal information and improve social acceptability of laws</li> <li>Institutional constraints</li> <li>State &amp; non state actors (tech. capacity &amp; orientation)</li> <li>Ltd access to impartial dispute resolution mechanisms</li> <li>High transactional costs/cumbersome &amp; costly processes</li> <li>Impartial mechanisms</li> <li>➢ Interventions - e.g., trainings, impartial and accessible dispute resol. mech. inclusive governance etc.</li> </ul>	20

WLRs: Priority issues 	
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Legal rights that impact women/girls</b></li> <li><b>Right to receive land through inheritance (daughters &amp; wives)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Inheritance is the primary mode of acquiring land/ male preference in predominately men centered land systems</li> </ul> </li> <li><b>Rights women hold in marriage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rural women are more likely to gain rights to land within marriage in situations where they are not likely to inherit land (patrilineal inheritance &amp; patrilocal)</li> </ul> </li> <li><b>Rights to land when household changes e.g. divorce, polygamy</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>E.g., Marital property regimes often fail to provide equal rights for spouses, therefore, women are vulnerable to changes in HH structure</li> </ul> </li> <li><b>Right to purchase or lease land</b></li> </ul>	21

## WLRs: Priority Issues Cont.



### Inclusive Governance

- **Representation and Meaningful participation**
  - **Representation**
    - Institutional (mandated representation) & community level
  - **Meaningful Participation**
    - Participatory at all levels, from outset and at every phase
    - Facilitate women's participation (schedule, venue, skill dev.)

22

## Continental Response: AU Agenda on Women's Land Tenure Security



23

## AU Agenda on Land



### AU Declaration on Land, 2009

- o Ensure equal access to land for all and *land tenure security for women (notes latter requires special attention)*

### Targeted Measures: AU STC (2015, 2017, 2019) - 6 decisions

- o Commit Member States to a *30 percent target for women's documented land rights* & improve the rights of women to land *through legislative and other mechanisms*
- o To accelerate the implementation of AU Commitments on women's land tenure security, the STC also calls upon MS
  - (1) *review policies and programs to facilitate* achievement of the 30 % target for women's documented land rights *by 2025*
  - (2) **Data Collection:** *collect both sex-disaggregated data and specific data on women's land tenure to better understand variables affecting women's land tenure security*
  - (3) **Harmonize Legal FWKs:** *harmonize legal framework in favor of women's land and property rights with a focus on gender-responsive inheritance laws.*

## AU Agenda on Land



### Targeted Measures: AU STC Continued..

- (4) **Women's Agency:** *avail equal opportunities for women to exercise and enforce their rights, and*
- (5) **Guidelines:** *develop guidelines for integrating gender in the land sector and strengthening women's land tenure security in Africa (AU STC, 2017; 2019).*

### LSLBI Related Decisions


#### Nairobi Plan of Action on LSLBI, 2011 – urges Member States to:

- Develop and implement *land policies and land use plans* to secure WLTS
- Assess the *gender differentiated impact* of LSLBIs

#### Guiding Principles:

- **Fundamental Principle 4 - LSLBI -** *respect the land rights of women, recognize their voice, generate meaningful opportunities for women alongside men, and do not exacerbate the marginalization of women*
- Other fundamental principles (inclusive growth, etc.,) also promote gender equity (*mutually reinforcing principles*)

## Commitment to Practice



**Address normative and structural barriers**

- Gender-sensitive policies
- Gender-responsive legal frameworks
- Reliable sex-disaggregated data & analysis (& data on WLT)
- Institutional capacity (**technical, human & financial**)
- Community capabilities (women/community/enforcement actors - awareness, capacity dev.etc.)

• Integrated Approach (interdisciplinary & multi-sectoral interventions)



## Member State



## Rwanda


27

## Gender-Responsive Policy & Inst. FWK




<p><b>POLICY FRAMEWORK – systematic</b></p> <p><b>Long Term Strategy: Vision 2020</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Gender is a crosscutting issue across all sectors</li> </ul> <p><b>Mid-term Strategy: Nat. Eco. Dev. and Pov. Reduction Strategy (EDPRS 2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Ensure women are active &amp; equal participants in eco.</li> </ul> <p><b>National Investment Strategy, 2017</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Identification and selection of all projects shall be guided by national priorities laid out in strategic doc., e.g. Vision 2020, EDPRS 2, etc.</li> </ul> <p><b>National Gender Policy, 2010</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Mainstream gender dimension into legislation governing land and in agri. policies, programs etc.&amp;</li> <li>◦ Equitable representation and effective participation by women</li> </ul> <p><b>Agricultural Gender Strategy, 2010</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Provides guidance to MINAGRI, its agencies, and dev. partners to ensure gender-sensitive programming/interventions to transform agri. Sec</li> </ul> <p><b>National Land Policy, 2004</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Land tenure security for all citizens without disc.</li> </ul>	<p><b>INSTITUTIONAL FRAMEWORK – high level link/pol. will</b></p> <p><b>Rwanda’s Ministry of Gender and Family Promotion (MIGEPROF)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Mandate: raise gender awareness, promote gender-sensitive policies, coordinate, monitoring programs &amp; policies &amp; conduct gender trainings</li> </ul> <p><b>Gender Monitoring Office (Const. Art. 185)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Office is affiliated with the Office of the Prime Minister</li> </ul>
---	---

## Gender-Responsive Legal FWK



<p><b>Constitution, 2003 (amended 2013)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Establishes a Gender Monitoring Office and National Women’s Counsel (Art. 185;187)</li> <li>◦ Guarantees <b>equality before the law/</b> prohibits gender-based discrimination (Art. 16)</li> <li>• Recognizes customary law provided it does not conflict with the Constitution or interfere with human rights (Art. 201)</li> <li>◦ Promotes adoption of <b>special measures</b> for the advancement of women(Art. 9,76 &amp; 82)</li> <li>◦ Recognizes gender <b>equality in the right to own or control property</b>(Art. 29)</li> <li>◦ Only recognizes <b>civil and monogamous marriages</b> (Art. 26)</li> </ul> <p><b>Organic Land Law, 2005 (amended 2008,2013)/Law Governing Land in Rwanda (2013)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Recognizes gender equality in the right to own or control property(Art. 4)</li> </ul>	<p><b>Succession Law (Matrimonial Regimes, liberalities and Successions),1999</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Recognized <b>community of property as the default marital property regime</b> (Art. 2)</li> <li>- Otherwise, property rights are negotiated by the couple at the time of marriage</li> <li>◦ <b>Brothers and sisters have equal right to inherit</b> (Art. 50)</li> </ul> <p><b>Expropriation Law, 2015</b></p> <p>If landholder is <b>married, compensation is paid into an agreed upon account and withdrawal of funds requires the written authorization</b> of the co-holder/s (Art. 38)</p>
--	--

Persistent Challenges - Rwanda	
<p><b>Persistent Legal Challenges</b></p> <p>➤ <b>Right to receive land through inheritance or Inter-vivos gifts</b> This same right is not applied to gifts of land from parents to children during the parents' lifetime</p> <p><b>Law only recognizes marital property rights arising out of formal, civil marriages</b></p> <p>➤ <b>Legally vulnerable women:</b> Women who live in marriages that are unregistered or arrangements, e.g., consensual unions, customary or religious marriages, and polygamous unions</p>	<p><b>Enforcement Challenges</b></p> <p><b>Gender responsive laws. However, women feel pressure to relinquish their rights to their brothers,</b> especially if they move to their husband's village (numerous studies 1999-2014)</p> <p><b>Other enforcement challenges</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mindset:</b> In practice and especially in rural areas, paternalistic principles limit women's rights to access and control agri. land</li> <li>• <b>Impartial Dispute resolution Mechanism:</b> women prefer local authorities over Abunzi (grassroots mediators) as the former are more impartial forum</li> </ul>




## Select Gaps in Curricula

31


Select Gaps in Curricula: Training		
Capacity constraint is a substantial impediment to land gov. & admin. across Africa		
ALPC Assessment (gen.)	Gap - WLRT (trends)	Select Skill Gaps
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Supply/Number:</b> Number of land practitioners in Africa is insufficient to meet demand</li> <li>• <b>Skill Gap/Competence:</b> Land practitioners are often <i>not equipped with requisite skills</i> to respond to MS needs/commitments</li> <li>• <b>Knowledge Management Gap</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Limited number of land and gender specialists</b></li> <li>• <b>Knowledge and Skill gap in training:</b> particularly noticeable in area of WLTS</li> <li>• <b>Narrow scope of conventional academic programs (stand alone &amp; integrated prog. restricted in scope.)</b> <i>Conventional program often focus on the spatial and economic dimensions of land, often neglecting to capture the social, cultural, pol. &amp; enviv. dimensions, <b>misalignment</b> WLTS rooted in complex historical &amp; sociocultural contexts)</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Need higher female enrollment, retention and performance</b> in academic and training programs</li> <li>• <b>Situation calls for a considerable change in the nature and content of trainings to effectively tackle asymmetries</b> in access, control and ownership of productive resources incl. land.</li> <li>• <b>Improved weak knowledge mang. systems</b></li> </ul>

Select Gaps in Curricula: Research		
ALPC Assessment (gen.)	Gap - WLRT (trends)	Select Knowledge Gaps
<p><b>Quantity:</b> Institutional of higher learning do not generate sufficient action oriented research <b>and/or</b> capitalize on knowledge generated to inform curricula</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Insufficient large-scale longitudinal studies on WLTS</li> <li>• <b>Existing studies: Quality</b> ➤ Often qualitative in nature</li> <li>➤ Not always sufficiently contextualized or nuanced (<b>conditions?</b>)</li> <li>➤ Threats to women's land rights are also better researched than interventions (<b>what working?</b>)</li> <li>➤ Unsuccessful interventions are rarely documented or researched (<b>lessons learned?</b>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Scale/Scope:</b> Large scale-long term action oriented studies on WLTS</li> <li>• <b>Nature:</b> Quantitative studies in addition to qualitative research</li> <li>• <b>Substantive Scope:</b> Generate empirical evidence on <b>promising practices</b> for improving WLTS &amp; studies to extrapolate <b>lessons from unsuccessful interventions (action oriented research)</b></li> <li>• <b>Financial Resources:</b> Limited funding for WLTS research also contributes to the gap</li> <li>• <b>Capitalize on knowledge:</b> Periodic curricula review should be informed by knowledge generated</li> </ul>



## Application of Guidelines


34



### Application of Guidelines: Curricula Review

- **Objective:** Ensure curricula is comprehensive and responsive
- **Scope of Review:** While curricula review entails both **process and content** elements, the scope of the review will determine the extent to which **examination results in considerable revision of the curriculum (re-orientation of curriculum vs. minor revision)**.
- **Customized/Adapted:** Given the diversity of industry needs (across contexts) & stakeholder-specific needs, need to tailor some aspects of the curriculum to **respond to their specific priorities**. Also, different existing capacity and gaps within different institutions
- **However, considerable commonalities across contexts that call for similar consideration in curriculum dev./ review**

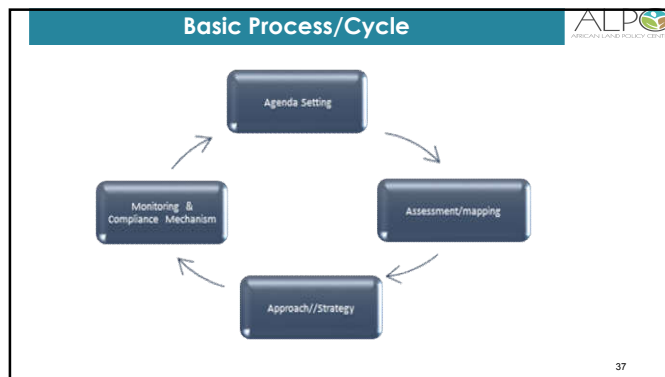
35



### Application of Guidelines: Process


- **Agenda Setting:** *Goal, priorities and guiding questions* for the curriculum review ought to explicitly articulate the need for developing knowledge, skills, & attitude shift (**transformative**) in support women's land tenure security
- **Curriculum Mapping:** A curriculum mapping exercise should further highlight the **(existing capacity), gaps and constraints** that would need to be addressed in order to attain the expected learning outcomes within that institution
- **Approach/Strategy/Intervention:** Once mapping completed, the curriculum should specify how **the selected approaches, tools, and processes** would be tailored(new) to respond to the identified needs and constraints
- **M&E/Compliance Mechanism:** Curriculum will be strengthened through **gender-sensitive M&E**. Important to identify both **potential incentives** for encouraging compliance and **potential accountability mechanisms** to ensure curriculum review and implementation is undertaken in a gender-responsive manner.
- **Suggestion:** Consider institutionalized response by **dev. gender strategy to guide periodic review**

36





### Application of Guidelines: Approach



**Multidimensional nature of land issues requires a more integrated approach than currently exists**

- Lack of an integrated approach that accounts for the complex interplay of socio-economic, cultural and political factors that shape WLTS can result in a skewed understanding of land tenure issues with negative implications for women


**Requisite Skills & Knowledge:** Effective land governance and administration calls for a **diverse set of skills and knowledge drawn from different disciplines**, including the social sciences

- To optimize learning outcomes and allow students to critically examine social structures, socio-cultural constructs/intersectionality and better understand the broader development context within which land tenure relations operate

- Interdisciplinary:** As part of the relevant **core** program requirements, institutions of higher learning ought to allow students to select courses from a variety of different disciplines such as sociology, anthropology and political science
- Multi-sector:** Students should also be **encouraged to take courses** in related subject matter such as natural resource management, environmental studies, economics and agriculture


38

### Application of Guidelines: Training – Supply/Graduates




Identified Gaps	Approach	What is needed?
<b>Training</b> 1. Supply/graduates 2. Content  <b>Supply:</b> Number of land practitioners in Africa is insufficient to meet demand (ALPC assessment)  <b>WLTS:</b> Similar shortcoming in the supply of land and gender expertise	<b>Customized/Adapted Curricula</b>  <b>Review:</b> Given the diversity of industry needs (across contexts) & stakeholder-specific needs, need to tailor some aspects of the curriculum to respond to their specific priorities  ➤ Different existing capacity and gaps within different institutions	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Enabling Environment/Institutional Capacity:</b> University policy, institutional mechanisms &amp; resources support gender equality</li> <li><b>Enrollment (university):</b> Efforts to enhance higher female enrollment, retention and performance in academic and training programs.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ e.g., Quotas, financial support/ scholarships, etc.</li> </ul> </li> <li><b>Short term training courses:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Advertise: reach out to women/girls where they are (e.g. networks)</li> <li>➤ Quota e.g., 50% quota where women represented in field vs. 30% target representation tech. fields where women underrepresented</li> <li>➤ Incentives to secure the participation of women in workshops</li> <li>➤ M&amp;E: Seek feedback from female students/trainees</li> </ul> </li> </ul>

### Application of Guidelines: Training Content




Gaps	Approach	What is needed?
<b>CONTENT</b>  <b>Need to expand knowledge base and skills of graduates</b>  <b>Skill &amp; Knowledge Gap:</b> Land practitioners are often not equipped with requisite skills to respond to MS needs/commitments  <b>WLTS:</b> ➤ <b>Narrow scope</b> of conventional academic programs  ➤ <b>Attitude /orientation</b> – attitude not just knowledge & skills	<b>Customized/Adapted Curricula</b> <b>Review:</b> Tailored to specific priorities for context & stakeholder group needs  <b>Interdisciplinary:</b> Capture multidimensional nature of land – diverse academic disciplines  <b>Multi-sector:</b> Support broader contextual understanding/analysis	<b>Mainstreaming Gender in Courses &amp; Trainings:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Systematically ensure that relevant courses and trainings have clear gender-specific objectives, indicators, and budget allocation</li> <li>- <b>Teaching Materials/training method:</b> Gender analysis form part of curriculum material &amp; teaching</li> </ul> <b>Course Load:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Content:</b> In addition to the conventional courses -require courses in social sciences (e.g., law, sociology, anthropology, economics, agriculture)</li> <li>➤ <b>Core Requirement:</b> Prerequisites and core programs, not just electives</li> </ul> <b>Supplemental programs - short – term trainings:</b> programs can be complemented with short-term courses - including training of trainers (ToT) - WLTS  <b>Practical experience during degree program:</b> Students could also be provided with opportunities (e.g., internships, externships) to apply acquired skills as a key competence  <b>Mechanisms for supplementing staffing:</b> Capitalize on an existing expertise (Sr. practitioners, policy makers, trad. Auth) through various mechanisms such as adjunct professors, guest lecturers/seminars, fellowships, webinars/e-learning options, continuing education e.g. CLE

### Application of Guidelines: Research




Identified Gaps	Approach	What is needed?
<b>Quantity &amp; Quality of Research on WLTS</b>  <b>Quantity:</b> Do not generate sufficient action oriented research or capitalize on knowledge generated to inform curricula  <b>WLTS:</b> insufficient large-scale longitudinal studies on WLTS; often qualitative in nature; not always sufficiently contextualized or nuanced; threats to WLTS better researched than interventions; unsuccessful interventions are rarely documented or researched	<b>Customized/Adapted Curricula</b> <b>Review:</b> Tailored to specific priorities for context & stakeholder group needs  <b>Interdisciplinary:</b> Capture multidimensional nature of land  <b>Multi-sector:</b> Support broader contextual understanding analysis	<b>Enabling Environment/Institutional Capacity:</b> Hinges in part on the availability of the requisite knowledge, skills, and commitment within institutions. e.g., funding: Institutions of higher learning could consider <b>earmarking a percentage of the total research budget</b> for both mainstreaming gender in research and for supporting research on women's land tenure security.  <b>Mainstreaming gender in Research:</b> To improve the overall effectiveness, efficiency, and equity of the research outcome, gender differences reflected across the <b>research cycle</b> : agenda setting, planning, design, analytical framework, implementation and dissemination.  <b>Undertake targeted research on WLTS:</b> Consider compiling a body of research on WLTS to contribute to gender-responsive land gov. & admin. ➤ Focusing on regional or national priorities in this regard ➤ Trends/gap – e.g., threats better researched than interventions — need what is working for securing land tenure.  <b>Undertake Collaborative research</b> – interdisciplinary & multisector

Application of Guidelines: Knowledge Mang. 		
Identified Gaps	Approach	What is needed?
Limited knowledge management systems	<p><b>Customized/Adapted Curricula Review:</b> Tailored to specific priorities for context &amp; stakeholder group needs</p> <p><b>Interdisciplinary:</b> Capture multidimensional nature of land</p> <p><b>Multi-sector:</b> Support contextual understanding</p>	<p>Ultimate goal to facilitate gender equitable land gov., a more immediate objective is to bridge the information &amp; awareness gap in this regard.</p> <p><b>Platform/Website/Tools:</b> Women's land tenure security ought to be a specific theme in all websites or platforms; focused on tenure security in addition to mainstreaming gender. This will ensure that the topic is considered on its own and as it interacts with other topics.</p> <p><b>Evidence based advocacy:</b> Research can better inform policy options and inform periodic curricula review</p> <p><b>Knowledge Dissemination:</b> Prepare policy briefs, fact sheets and annual reports on women's land tenure security to highlight current and emerging land issues from a gender perspective. See Annex II for select areas requiring further research.</p>



## Key Take Aways


43



## Key Take Aways

- Key Message 1: Broader Context:** Overcoming gender bias in land tenure requires eliminating gender bias in the broader system in which the property rights systems are embedded and operate. It also requires reflecting on the heterogeneity of women to account for other variables affecting women's land tenure security (ethnicity, religion, marital status, economic class, age, geography etc.).
- Key Message 2: Pluralistic/Dualistic System:** As women's land rights are governed by a range of legal instruments, norms and practices, harmonizing inconsistencies across and within these systems and practices in favor of women's land tenure security is critical for strengthening the social and legal legitimacy of women's land rights.
- Key Message 3: Priority Issues:** Women's rights to land can be considerably strengthened by focusing on land related rights of greatest priority for women. Land rights that have the most impact on women are rights women hold in marriage, rights to land when household changes, right to receive land through inheritance (as daughters and as wives) and right to purchase or lease land.
- Key Message 4: Statutory Recognition of Customary Law:** It is essential to systematically incorporate gender-responsive provisions in the statutory framework recognizing customary law. At a minimum, gender-based discrimination in customary law should be superseded by constitutional principles of non-discrimination.

44



## Key Take Aways

- Key Message 5: Gender Equitable Customary Tenure:** It is imperative to build on gender-equitable aspects of customary tenure systems and practices to strengthen women's land tenure security. It is also important to exploit the flexibility of customary systems. One way to achieve this would be to use evolving gender equitable practices to highlight interpretations of customary law that are more favorable to women.
- Key Message 6: Enforcement:** Translating law into practice requires sustained efforts geared at raising awareness, capacitating key stakeholders and addressing practical challenges.
- Key Message 7: Integrated Approach:** Land related interventions ought to be part of broader poverty alleviation efforts as women often need targeted assistance to access opportunities and productive-improving services (access to fertilizer, technology, markets, etc.) to attain and sustain their rights to land.
- Key Message 8: Interdisciplinary Approach:** Effective land governance and administration calls for a diverse set of skills and knowledge drawn from different disciplines, including the social sciences.

45

## Key Take Aways



### Curricula Review

- Ensure curricula review is undertaken in a gender-responsive manner by systematically integrating gender across the process and addressing WLRS priorities
- Ensure curriculum is comprehensive and responsive
  - Employ an interdisciplinary & multi-sector approach to accurately capture the multidimensional nature of land and respond to industry needs
- Improve the nature and content of training by expanding the scope of conventional trainings and allocating necessary resources for successful implementation
- Improve the quality and quantity of research on WLTS, including knowledge management systems.

46



Thank you

47