



المؤتمر العربي الثاني للأراضي

Second Arab Land Conference

22-24 FEBRUARY 2021 • CAIRO, EGYPT

giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



*De la gouvernance à la géogouvernance foncière en Tunisie:
Réalités et perspectives*

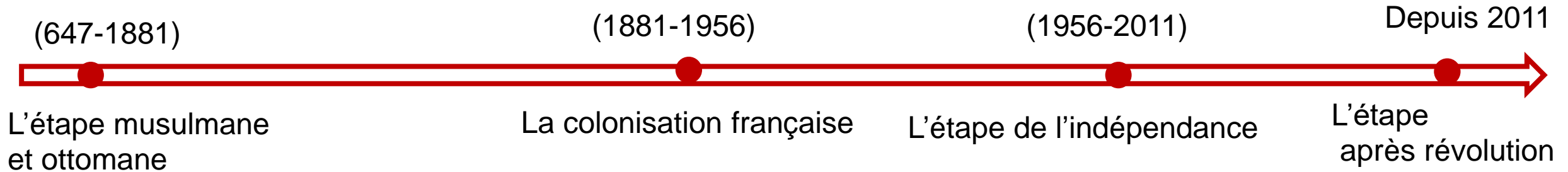
Dr. Salwa SAIDI, *NELGA, NA*

Faculté des Sciences de Tunis, Université Tunis El Manar

salwa.saidi@fst.utm.tn

I- Introduction :

Le régime foncier en Tunisie a connu des épisodes historiques qui ont influencé sa situation actuelle :



I- Introduction :

On parle de la **bonne gouvernance foncière** lorsqu'on s'assure des principes suivants:

- la redevabilité,
- la transparence,
- l'efficacité et l'efficacité,
- la réactivité,
- la participation citoyenne,
- la communication, la coordination et la coopération,
- l'état de droit et l'égalité en traitant la question du régime foncier.

Ce qui implique, dans le cas de la Tunisie, l'étude des besoins et les relations entre les différentes parties prenantes.

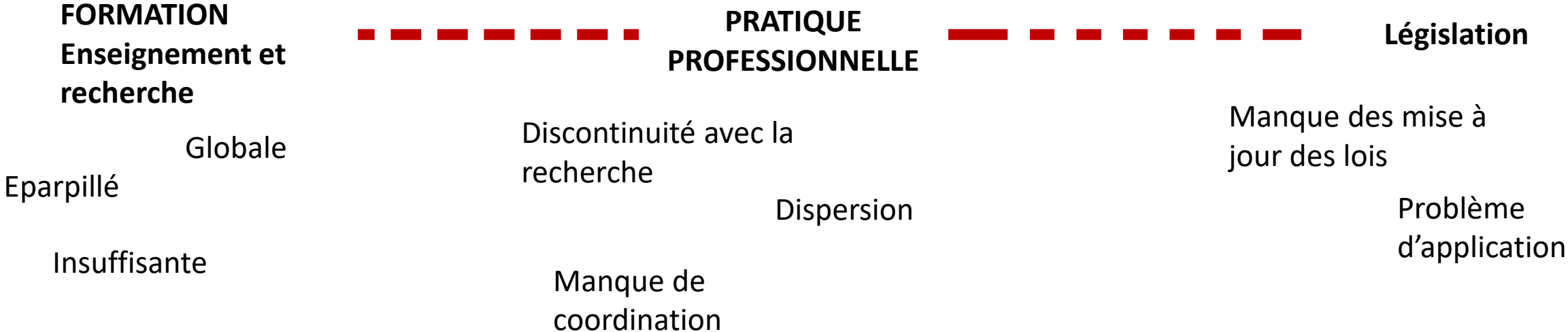
Contexte et principes problématiques :

A travers ce projet de recherche avec le réseau d'excellence foncière **NELGA**, on a essayé d'**étudier** les différents systèmes fonciers en Tunisie, **contrôler** la situation de la gestion des terres à travers **un diagnostic** des problèmes rencontrés dans ce domaine par différents acteurs du secteur foncier, sa pratique, son enseignement et sa recherche.

Cette étude consiste en un travail axé sur trois temporalités débutant dans le passé par une étude historique des systèmes utilisés dans la gestion des terres... atteignant la réalité présente avec ses réussites et ses lacunes... et prévoyant l'avenir en suggérant de nouvelles méthodes utilisant l'information géospatiale d'où la notion de **Géogouvernance** et de nouveaux plans pour résoudre les problèmes et améliorer l'utilisation de la gouvernance foncière.

Ce travail représente plus qu'un simple **état des lieux** pour mettre en évidence **les problèmes** qu'il pose en effectuant une recherche approfondie sur **les facteurs** sous-jacents; social, économique, politique et juridique...

Problèmes relatifs à la gouvernance foncière en Tunisie:

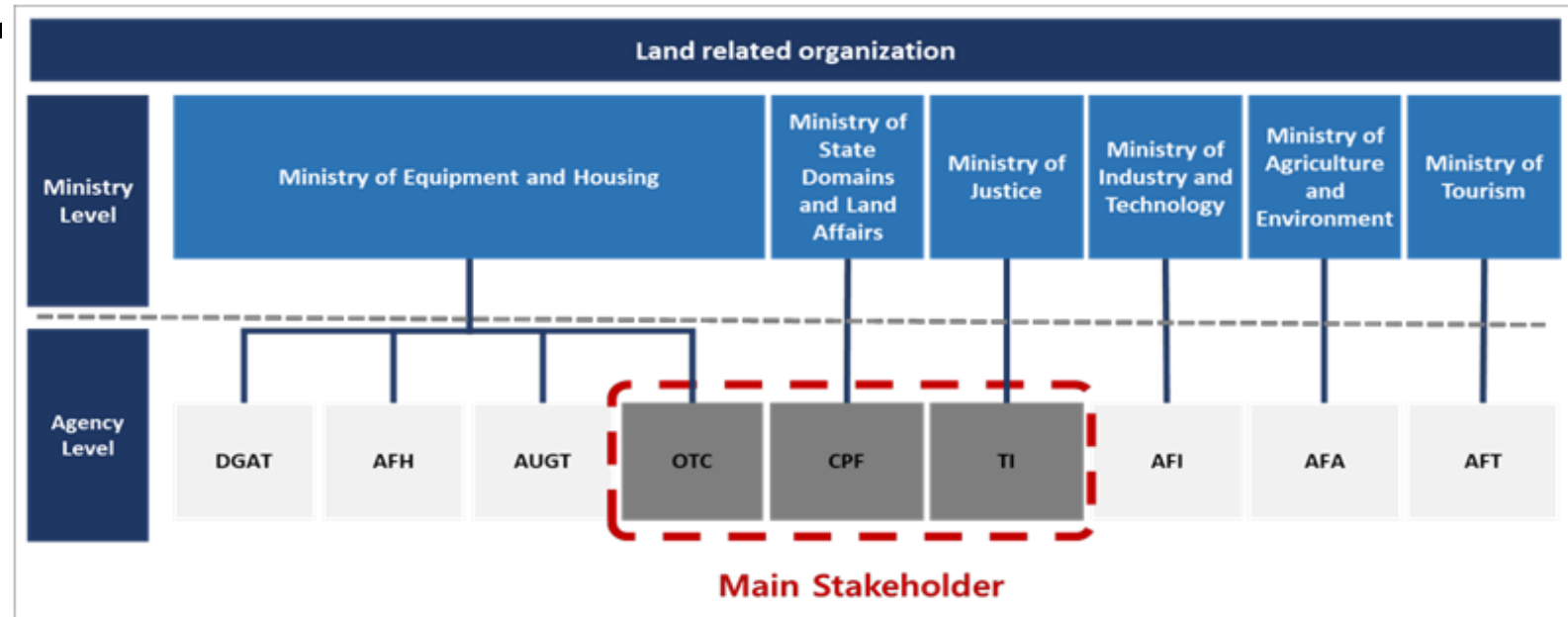


Objectifs spécifiques :

Les objectifs spécifiques de cette étude est de mettre en relief les insuffisances et opportunités majeures en matière de formation et de recherche et d'identifier les champs et les disciplines de tout programme de formation et de recherche en foncier. L'étude vise, entre autres, à répondre aux attentes ci-dessous :

- **Quels sont les champs susceptibles à améliorer la gouvernance foncière en Tunisie?**
- **Quels sont les besoins des différentes parties prenantes?**
- **Quels sont les besoins des professionnels ?**

Parties prenantes en foncier en Tunisie:



| | | | |
|------|--|------|---|
| OTC | Office of Topography and Cadastre | TI | Tribunal of Real Estate |
| AFH | Housing Land Agency | AFI | Industrial Land Agency |
| AUGT | Urban Agency of Grand Tunis | AFA | Agricultural Land Agency |
| DGAT | General Directorate of Land Management | AFT | Tourism Land Agency |
| CPF | Land Registration Office | APIA | APIA – Agricultural Investment Promotion Agency |

II- Méthodologie adoptée :

1



2



3



4



II-1 Etude bibliographique :

1



HAL
archives-ouvertes.fr

Land injustices, contestations and community protest in the rural areas of Sidi Bouzid (Tunisia): the roots of the "revolution" ?
Mathilde Fautras

To cite this version:

Mathilde Fautras. Land injustices, contestations and community protest in the rural areas of Sidi Bouzid (Tunisia): the roots of the "revolution"?. Justice spatiale - Spatial justice, Université Paris Ouest Nanterre La Défense, UMR LAVUE 7218, Laboratoire Moussis, 2015, Right to the Village, 7, <http://www.joaj.org/article/injustices-contestations-et-mobilisations-collectives-dans-les-espaces-ruraux-de-sidi-bouzid-tunisie-une-racine-de-la-revolution/>. halshs-01512398

études rurales

Études rurales
192 | 2013
Appropriations des ressources naturelles au sud de la Méditerranée

01512398
halshs-01512398
juin 2017

Les terres domaniales en Tunisie

Histoire d'une appropriation par les pouvoirs publics

State-owned land in Tunisia. The history of land appropriation by the state

Mohamed Eloumi

OpenEdition Journals

Edition électronique
URL : <http://journals.openedition.org/etudesrurales/9888>
DOI : 10.4000/etudesrurales.9888
ISSN : 1777-537X

Éditeur
Éditions de TEHES

Edition imprimée
Date de publication : 25 février 2013
Pagination : 43-60

Référence électronique
Mohamed Eloumi, « Les terres domaniales en Tunisie », *Études rurales* [En ligne], 192 | 2013, mis en ligne le 24 février 2016, consulté le 20 avril 2016. URL : <http://journals.openedition.org/etudesrurales/9888> ; DOI : 10.4000/etudesrurales.9888

Ce document a été généré automatiquement le 20 avril 2019.

© Tous droits réservés

الممورية التونسية
أمانة المورة والمون العقارية
قون العقارية بمطون

تطاون. في : 2016/04/04

ممساحات الأراضى الأشرائية حسب الممعديات
(الفصول 02 و19 من النظام الأساسى للأراضى الأشرائية)

| ع/ر | الممعدية | المساحة (مك) |
|-----|---------------|--------------|
| 01 | رمادة | 293 900 |
| | دغن البريقاء | 30 400 |
| | المجموع | 324 300 |
| 02 | ذهبية | 92 900 |
| | العاطوف | 52 770 |
| | المجموع | 145 670 |
| 03 | غمراسن | 20 260 |
| 04 | البتر الأحمر | |
| 05 | تطاون الشمالى | |
| 06 | تطاون الجنوبى | |
| 07 | الصمار | |

الممورية للتونسية
وزارة أملاك المورة والشؤون العقارية

15 جمادى 2016

الوزير
46/175

من وزير أملاك المورة والشؤون العقارية
إلى
السيد المير الجهمى بتطاون

الموضوع: حول الإعداد للشرع الجديد للأراضى الأشرائية.

وبعد،

تعا بلوغ مشروع القا
حوان 1964 مراحل
الشعب في انتظار عزم
تفصيلية هيمية للمعارات
المهوية المخصصة الرام



UNU
environment
PROGRAMME
ONU-REDD

ANALYSE DE LA SITUATION FONCIÈRE EN VUE DE LA PRÉPARATION DE LA STRATÉGIE REDD+ EN TUNISIE



متمعدية بتطاون الشمالى.

| تاريخ | إسم الأراضى المخصصة | المساحة | إسم الممعدية | إسم الممعدى | المساحة (مك) |
|-------|---------------------|----------------|-----------------|--------------------------------|--------------|
| 01 | بالمسوف | المساحة | المواديد | عدد 279 بتاريخ 1980/03/12 | 452.7500 |
| 02 | الداقية | خاتمة | المواديد | عدد 1642 بتاريخ 1981/12/01 | 1496.0900 |
| 03 | ريته | اللقعة | أولاد سعد | عدد 1362 بتاريخ 1984/11/12 | 1628.6700 |
| 04 | العيملة | وادي العار | مبيدات الصمار | عدد 1233 بتاريخ 1987/02/17 | 91.6000 |
| 05 | حوي موي رايح | عجاج | الجمعدية | عدد 20 بتاريخ 1987/02/14 | 91.6000 |
| 06 | ارض الشقيقة | عجاج | الجمعدية | عدد 1959 بتاريخ 1988/06/26 | 96.5402 |
| 07 | فرع حديين | عجاج | زرقان موي مويته | عدد 1193 بتاريخ 1988/08/26 | 165.4200 |
| 08 | ارض المازرية | عجاج | الكراشوة | عدد 926 بتاريخ 1992/05/13 | 84.6400 |
| 09 | قضية غزال | عجاج | الجمعدية | عدد 928 بتاريخ 1992/05/13 | 1061.0500 |
| 10 | لائحة قور | الزيماء | الجمعدية | عدد 2112 بتاريخ 1992/11/30 | 91.5200 |
| 11 | الغوي لغرد | عجاج | الجمعدية | عدد 416 بتاريخ 1994/02/10 | 750.0800 |
| 12 | المغوية | وادي العار | الكراشوة | عدد 683 بتاريخ 1994/03/29 | 111.3100 |
| 13 | الغوي 5 | الزيماء | الكراشوة | عدد 180 بتاريخ 1995/01/25 | 679.6600 |
| 14 | السفر | اللقعة القومية | أولاد سعد | عدد 1444 بتاريخ 1995/08/19 | 181.5000 |
| 15 | الغوي 4 | عجاج | الجمعدية | عدد 20 بتاريخ 1996/01/04 | 63.9800 |
| 16 | الغوي 3 | عجاج | الجمعدية | عدد 1378 بتاريخ 1985/10/30 | 625.3600 |
| 17 | ارض السالمية | اللقعة القومية | أولاد سعد | عدد 676 بتاريخ 2004/04/09 | 430.8600 |
| 18 | الغوي المرد 6 | الزيماء | الجمعدية | عدد 1773 بتاريخ 2005/06/17 | 242.1913 |
| 19 | وادي الحوي | المغوية | أولاد سعد الله | عدد 659 بتاريخ 06 مارس 2009 | 77.9030 |
| 20 | الخطبة | وادي العار | أولاد سعد الله | عدد 734 بتاريخ 19 مارس 2009 | 16.9926 |
| 21 | بالسوف المنقطة | في بلال | فيطوة | عدد 1985 بتاريخ 22 ماي 2009 | 64.4587 |
| 22 | قضية المالحاطة | في بلال | فيطوة | عدد 3749 بتاريخ 16 ديسمبر 2009 | 35.3100 |
| 23 | رسيمة حمر المنقطة | في بلال | العمازية | عدد 265 بتاريخ 2014/02/25 | 48.0000 |
| 24 | الخطبة حمر المنقطة | اللقعة القومية | أولاد سعد | المجموع | 9760.2466 |

II-2 Questionnaires :

2



Etude de l'existant des besoins en matière de formation, de formation continue et de recherche dans le domaine de la gouvernance foncière en Afrique du Nord, Cas de la Tunisie

| Termes de Référence de l'étude de l'existant sur le foncier en Afrique du Nord | |
|--|---|
| Organisme | Consortium des partenaires NELGA |
| Date | 01 Mai – 31 Août 2019 |
| Objective | Conduite de l'étude de l'existant et analyse des besoins en matière de la formation, la formation continue et la recherche dans le domaine de la gouvernance foncière |
| Partenaire | Tunisie |
| Coordonnateur | UTM /Dr. Salwa SAIDI |

PROJET DE QUESTIONNAIRE POUR L'ÉTUDE DE L'EXISTANT

| L'ETUDE DE L'EXISTANT POUR LE RENFORCEMENT DES CAPACITES EN MATIERE DE GOUVERNANCE FONCIERE EN AFRIQUE DU NORD | |
|--|---|
| INDIVIDUEL/INSTITUTION / Direction Générale des Forêts Ministère d'Agriculture | |
| PARTIE PRENANTE OUI | |
| LIEU: Tunis | DATE: 02/08/2019 |
| 1. Dans quelle mesure votre politique foncière nationale est-elle exhaustive et inclusive pour relever les défis? | |
| Ce que nous savons ? | La politique foncière nationale se base sur le principe de l'immatriculation, le tribunal foncier est l'unique instance responsable de la clarification foncière. |
| Quelles sont les lacunes ? | Les lacunes se traduisent par la lenteur des procédures d'immatriculations et le manque des moyens humains et matériels ainsi que la surcharge des tribunaux et la complexité des situations des terrains collectifs en situation d'indivision. |

Etude de l'existant des besoins en matière de formation, de formation continue et de recherche dans le domaine de la gouvernance foncière en Afrique du Nord, Cas de la Tunisie

| Termes de Référence de l'étude de l'existant sur le foncier en Afrique du Nord | |
|--|---|
| Organisme | Consortium des partenaires NELGA |
| Date | 01 Mai – 31 Août 2019 |
| Objective | Conduite de l'étude de l'existant et analyse des besoins en matière de la formation, la formation continue et la recherche dans le domaine de la gouvernance foncière |
| Partenaire | Tunisie |
| Coordonnateur | UTM /Dr. Salwa SAIDI |

PROJET DE QUESTIONNAIRE POUR L'ÉTUDE DE L'EXISTANT

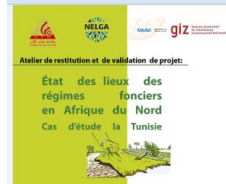
| L'ETUDE DE L'EXISTANT POUR LE RENFORCEMENT DES CAPACITES EN MATIERE DE GOUVERNANCE FONCIERE EN AFRIQUE DU NORD | |
|--|---|
| INDIVIDUEL/INSTITUTION <i>AFI Houma (Préfecture de Houma)</i> | |
| PARTIE PRENANTE | |
| LIEU: <i>Houma</i> | DATE: <i>10-10-2019</i> |
| 1. Dans quelle mesure votre politique foncière nationale est-elle exhaustive et inclusive pour relever les défis? | |
| Ce que nous savons ? | <i>Pratiquée de la terre collective</i> |
| Quelles sont les lacunes ? | <i>Le manque de données, la lenteur des procédures, la complexité des situations, la surcharge des tribunaux et la complexité des situations des terrains collectifs en situation d'indivision.</i> |
| Quelles sont les besoins (y compris RH, Genre, Jeunesse) /Réponses ? | <i>Régler les problèmes fonciers des villes de centre et des zones rurales.</i> |
| Quelles sont les opportunités ? | <i>Pratiquée foncière existante</i> |
| 2. Quelles sont les opportunités de coopération en Afrique du Nord en matière de gouvernance foncière? | |
| Ce que nous savons ? | <i>Le programme a travaillé avec les pays en Afrique du Nord et a permis de relever les défis.</i> |
| Quelles sont les lacunes ? | <i>Le manque de données, la lenteur des procédures, la complexité des situations, la surcharge des tribunaux et la complexité des situations des terrains collectifs en situation d'indivision.</i> |
| Quelles sont les besoins (y compris RH, Genre, Jeunesse, migration urbain/rural, régions endotaies etc.) /Réponses ? | <i>Améliorer la qualité et la quantité des données, faciliter la participation de la population, améliorer la qualité de la terre de propriété.</i> |
| Quelles sont les opportunités ? | <i>Initiation d'opportunités, identification des zones à réhabiliter.</i> |
| 3. Quelle est la force des connaissances et des capacités sur les systèmes fonciers? | |
| Ce que nous savons ? | <i>Manque de données, les zones à réhabiliter.</i> |

II-3 Organisation d'ateliers de restitution :

3



4



III-Résultats, constatations et recommandations :



Quels sont les besoins des parties prenantes et des professionnels?

Bien que les expériences de réformes politiques, juridiques et techniques conduites dans le secteur foncier ne manquent pas, elles sont loin d'être toutes satisfaisantes: la nature politique de la question foncière rend les réformes **difficiles à mettre en œuvre à l'échelle réelle.**

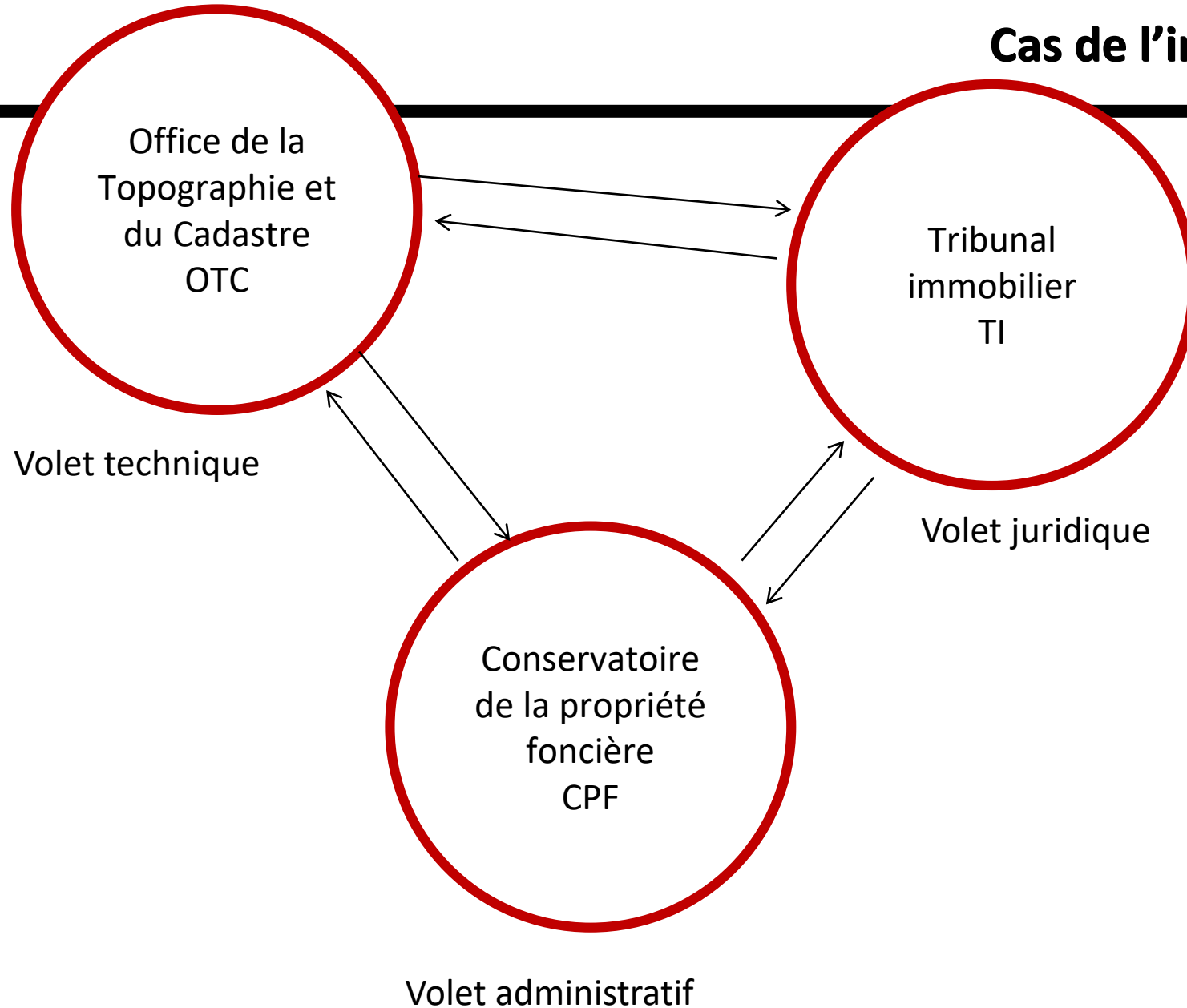
Face au développement économique et sociale rapide qu'a connu la Tunisie exigeant un changement au niveau du système foncier, une analyse approfondue des difficultés du système foncier ainsi qu'une proposition des solutions s'avèrent opportun.

Quels sont les besoins des parties prenantes et des professionnels?

Sur le plan professionnel, lors du lancement des questionnaires auprès des parties prenantes, on a remarqué **une force probante des droits inscrits du système foncier tunisien offrant une confiance et une sécurité et une stabilité foncière** (Charradi, 2011). **Toutefois**, on a dégagé les problèmes suivants:

- **Lenteur administratif** dans la procédure d'immatriculation foncière.
- Problème de **mise à jour** du titre foncier.
- **Dispersion** des services fonciers et manque de coordination entre les différentes parties prenantes du système foncier.
- Problème de changement de vocation foncière.
- La **non-actualisation** des plans d'aménagement urbain.

Cas de l'immatriculation Foncière



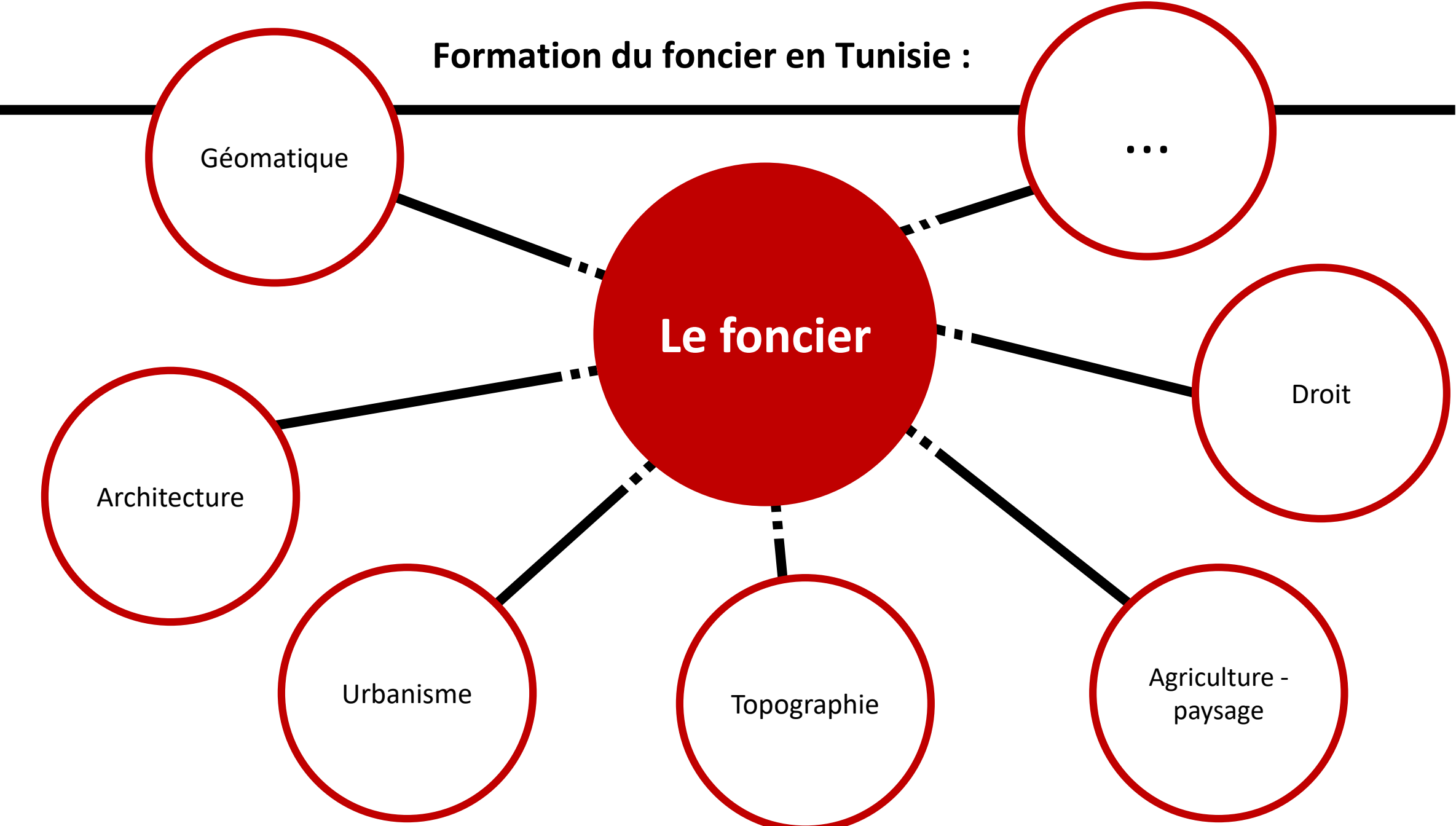
Quels sont les besoins des parties prenantes et des professionnels?

Sur le plan recherche et formation, l'étude de l'état des lieux a montré:

Malgré l'existence d'une formation diversifiée et solide et parfois couplée à des cas d'application et utilisant l'information géospatiale, on note certaines difficultés et lacunes:

- **Absence de coordination** entre les formateurs des divers aspects du foncier au sein des différentes institutions formatrices et même au sein de chaque institution ou filière.
- Absence de formation dédiée directement à la gouvernance foncière.
- **Problèmes d'accessibilité des données** comme les différents plans et études réalisés par chaque administration
- formation **dispersée** en **plusieurs volets** (architecture, urbanisme, géomatique, droits...) et il n'y a pas une formation qui donne une vision globale de la question de la gouvernance foncière en Tunisie.

Formation du foncier en Tunisie :



Géomatique

...

Le foncier

Droit

Architecture

Urbanisme

Topographie

Agriculture -
paysage

Comment peut –on -améliorer la gouvernance foncière en Tunisie?

- Encourager le **partenariat** entre communautés locales et internationales - organisations des secteurs privé et public et entreprises spécialistes du domaine;
- Promouvoir **des moyens innovants** pour engager efficacement les parties prenantes dans l'élaboration d'idées et la cocréation de solutions;
- Inciter l'utilisation de **l'administration numérique** et les services à distance;
- Encourager l'utilisation de **l'information géospatiale** afin de faciliter la mise à jour et l'automatisation du processus d'actualisation des titres fonciers;
- Mettre en place un **Géoportail** réunissant les acteurs du système foncier entre autres parties prenantes, professionnels et chercheurs;
- **Impliquer le citoyen** dans la modernisation du système foncier et dans la mise à jour des titres fonciers via l'alimentation de la base de données foncière à travers **l'approche participative.**

Sur le plan recherche:

- **Coordination** entre les différents formateurs en foncier;
- Organisation de visites et d'ateliers de formation et des **études de besoins** avec les parties prenantes;
- Recherche d'un nouveau **moyen de financement** de la recherche scientifique en plus du classique (fonds ministériel) à travers un montage de projets entre entreprises / communes et laboratoires de recherche universitaires et NELGA.
- Promouvoir **l'utilisation de l'information géo spatiale** dans la recherche, l'analyse, le traitement et la mise à jour des données et mêmes des études de prévision.

Application de la géomatique dans la gouvernance foncière :

Report Details

Title
Etalement 2

Date
29 sept. 2018 3

Adress
Cité Ettahrir 4

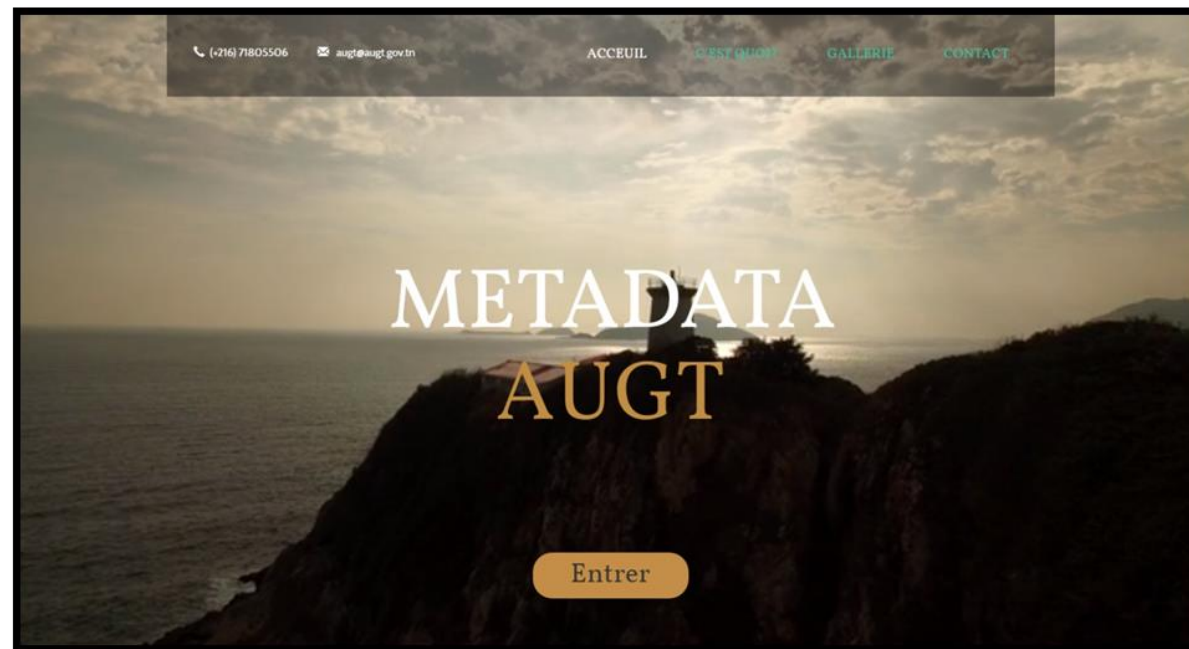
Location
10.1298912
36.8234212 5

Discription
A voir !! 6

7 8 9 10

| | |
|----|---------------------------------|
| 1 | Image de la requête |
| 2 | Titre de la requête |
| 3 | Date de la requête |
| 4 | Adresse de la requête |
| 5 | Localisation de la requête |
| 6 | Description de la requête |
| 7 | Effacer la requête |
| 8 | Marquer la requête comme vu |
| 9 | Marquer la requête comme traité |
| 10 | Marquer la requête comme ignoré |

Exemple d'approche participative à travers une application mobile



Interface Web pour la gestion des métadonnées urbaines de l'AUGT (Saidi et al., 2017)

Merci pour votre attention

