



# Land Tenure Systems in North Africa A Scoping Study

By Prof. Moha El-Ayachi, Prof. Heba Allah Essam Khalil,  
Prof. Ousmane Wague, Prof. Eltaib Ganawa, Dr. Said El Azrak,  
Prof. Salwa Saidi, Prof. Siraj Sait, Dr. Nabila Zouhiri



Implemented by



# Land Tenure Systems in North Africa

## A Scoping Study

By

**Prof. Moha El-Ayachi** | Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II, NELGA NA Coordinator,  
The Kingdom of Morocco

**Prof. Heba Allah Essam Khalil** | Cairo University, NELGA NA, Egypt

**Prof. Ousmane Wague** | Université Nouakchut Al Asrya, NELGA NA, Mauritanie

**Prof. Eltaib Ganawa** | University of Khartoum, NELG NA, Sudan

**Dr. Said El Azrak** | Land Expert, Co-Ex-Engineering, NELGA NA, The Kingdom of Morocco

**Prof. Salwa Saidi** | University Tunis El Manar, NELGA NA Tunisie

**Prof. Siraj Sait** | University of East London, Professor and Expert, United Kingdom

**Dr. Nabila Zouhiri** | SLGA/NELGA Advisor, GIZ



جامعة الخرطوم  
University of Khartoum



University of  
East London

Title: Land Tenure Systems in North Africa: A Scoping Study

Copy Right Registration: 2021MO4280

ISBN: 978-9920-34-357-2

### COPYRIGHT

ALL RIGHTS RESERVED. This book contains material protected under International and Federal Copyright Laws and Treaties. Any unauthorized reprint or use of this material is prohibited. No part of this book may be reproduced or transmitted in any form or by any means, electronic or mechanical, including photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system without express written permission from the author / publisher.

# Foreword

The African continent displays tremendous diversity with its culture, climate, and even landscape, from Southern Africa to Northern Africa, through Central Africa to the edges of East and West Africa. This diversity has potential to translate to prosperity and development for the continent, especially if land governance facilitates efficient and sustainable use of land.

There is however much to be done in this regard, with much disparity apparent with regard to the level of land policy development and implementation. Having realized the potential opportunities and challenges this diversity presents to the continent, African Heads of State and other Stakeholders have through the *Declaration on Land Issues and Challenges in Africa* (endorsed by the AU in 2009) committed to prioritizing land governance in their national development agendas. The African Union Declaration identifies the requirement for strong policy frameworks for advancing land governance, entrenched in the values of efficiency, equity and sustainability to ensure prosperity while safeguarding the livelihoods of land users and protecting land and related resources. In this regard, inputs from academic and research institutions that generate evidence for appropriate solutions to Africa's land governance challenges are urgently required. That is why the African Land Policy Centre (ALPC) partnered with African centers of excellence and the German Government to establish and capacitate the Network of Excellence on Land Governance in Africa (NELGA).



In North Africa, the consortium of NELGA partners conducted a study focusing on land tenure systems in the region to effectively analyze and identify the best tools for enhancing land governance and sustaining land resources. The study started by understanding the ongoing policies linked to land administration and land management. Various institutions dealing with various land tenure systems characterizing each country in Northern Africa were involved. The study assessed the needs in terms of training, continuous learning and research in the region.

The main goal of the study was to provide scientists and policymakers useful evidence on the nature of land tenure systems in five North African countries, namely Egypt, Morocco, Mauritania, Sudan, and Tunisia. In so doing, the study provides a basis for a strategic plan aimed at designing appropriate interventions to improve land governance in the region. The outcomes of the study, which are presented in this book, specifically highlight the needs of the countries with regard to capacity development on land governance through better informed training, continuous training, and research.

This book elucidates the entry point for developing a strategy for enhancing curricula according to the *African Union Guidelines for Development of Curricula on Land Governance in Africa* with particularly application in North Africa.

The case studies and discussions presented in the book provide readers with a broad view of the challenges that face policy makers in this part of Africa as well as recommendations in this regard. The book contributes to the knowledge base for those seeking practical solutions to land governance challenges at country and regional levels. There is useful comparative analysis that can provide promising practices solutions to underlying land issues.

Beyond policy makers and development partners, this book will be useful to land governance practitioners and scholars seeking to develop comprehensive frameworks for land governance in Africa. ALPC is pleased to add this book to the existing library of continental and region-specific resource materials. Its publication through the efforts of NELGA in North Africa, is a good demonstration that training institutions, particularly those currently participating in NELGA, an ALPC initiative, can effectively document specialized knowledge for wider continental and global consumption.

The Institute of Agronomy and Veterinary Studies (IAV), which is currently the coordinating node for NELGA in Northern Africa, should feel motivated by the successful completion of this book and consider making this a structured and systematic initiative for knowledge documentation and dissemination periodically, as part of its routine contribution to land governance in Africa.

The book encompasses both the state of the art of land governance and the paradigms of training, continuous training, and research in the region. It is a very imply and significant resource for a wide range of readers including the Academia, policy makers and researchers and anyone with an interest on the land governance landscape in Northern Africa.

**Joan Cuka Kagwanja** | Chief of the African Land Policy Centre, UNECA, Addis Ababa, Ethiopia



# Preface

Within the framework of the priorities and activities of NELGA, a study was planned on the need's analysis on training, continuing education and Research in North Africa for implementing convenient strategies and programmes. The expected outcomes must reflect the reality of the problems related to various needs of the Northern Africa countries. The aim of the results is to develop programs enabling to meet the Governments and professionals needs in the capacity building required for any sustainable development strategy.

This assessment and needs' analysis study is conducted at the level of each country by the NELGA partner in accordance with the framework and the strategic objectives of the NELGA programme. In coordination with NELGA Coordinator, Strengthening Advisory Capacities for Land Governance in Africa (SLGA) Advisor, and NELGA Partners, the study is focusing on North Africa.

## Objectives of the study

The overall objective of the study is to produce a document summarizing the status of land and land governance in North Africa from a legislative and institutional point of view. This general diagnosis of land systems will constitute the basis for a "benchmark" analysis to establish the similarities and differences among the countries of North Africa.

The interest of this diagnosis is to highlight the shortcomings and major opportunities as related to training and research and to identify the fields and disciplines of any training and research programs to be considered in capacity building programs. It is also essential to present an overview on the possible risks observed.

The study aims, among other, to meet the below expectations and to tackle the following questions:

- ▶ What fields are likely to improve land governance in North Africa?
- ▶ What are the needs of the different stakeholders?
- ▶ What are the needs of professionals?
- ▶ What are the aspects to be highlighted in the projects of academic training, continuing education and research?
- ▶ Who are the potential partners and development partners to help develop capacity building programmes on Land Governance in each country?

## Expected outcomes and deliverables

The expected outcomes are as below:

- ▶ Synthesized and discussed state of the art of land governance systems in 5 North African countries,
- ▶ Presented and analyzed state of art of the various academic curricula dealing with land governance issues in North Africa and carried out by various institutions: universities, higher education, and research institutions,
- ▶ The identified needs in the academic training and continuing education of public institutions of North African countries to fill up the current observed and identified shortcomings,
- ▶ The identified needs in training expressed by professionals and practitioners to fill up the current observed and identified shortcomings,
- ▶ The identified needs in scientific research related to land governance,
- ▶ The synthesis of different scenarios for the implementation of training, continuing education, and research programmes.

- ▶ The expected deliverables of the NELGA reality check study include internal synthetic documents:
  - Describing the state of the art of land systems by countries involved in the study,
  - Describing the needs for training, continuing education and scientific research,
  - Detailing the scenarios to be adopted by each country to meet its needs and to set up programmes for academic training, continuing education and scientific research,
  - Detailing the new and potential collaborators of the NELGA project.

## Methodology

The following methodology was carried out by an expert as an international consultant with extensive experience in the elaboration and supervision of similar studies. The consultant has the mission of developing a strategic plan and building a program that ensures following tasks:

- ▶ Develop a framework on how to conduct the study,
- ▶ Establish a survey template and the questionnaire in consultation with the NELGA/SLGA team,
- ▶ Propose the timetable of progress with a plan of communication between the different stakeholders in the study: The National Consultant, the team NELGA/SLGA/ partners.
- ▶ Report the sit-report to the NELGA Coordinator and the SLGA technical advisor on weekly basis.
- ▶ Ensure that all deliverables of the study are achieved in accordance with the objectives and expected results of the study, in collaboration with the NELGA partners,
- ▶ Jointly participates in a restitution meeting that will be scheduled at the end of the study (September 2018).

Based on the above developed framework, the North African NELGA partners communicate their adapted methodology and approach to conduct their respective studies. They also identify and present all the organizations and institutions involved in the activity. An operational tailored plan was be elaborated by each country. The approach and methodology of each NELGA partner shall be carried out according to common framework and guidelines already committed with the NELGA Coordinator and SLGA advisor in collaboration with the GIZ AU. This offered for NELGA

partners an opportunity to harmonize their work tools and direct their research and contributions towards the strategic objectives of the scoping study.

## Roles and responsibilities

The study is conducted under the responsibility of the North African NELGA partners at each country level. Each partner associated with its team necessary resource (students, researchers, new or potential actors in land governance, etc.) in terms of study-related surveys. Each NELGA partner was called upon to collaborate with NELGA/SLGA to facilitate the achievement of the strategic outcomes of the scoping study.

## Funding of the study

NELGA partners are all committed to the execution of all the study’s activities. The study was mainly supported and funded by the accompanying measures ensured by the DAAD program.

## Results restitution and project perspectives

The study deals with a survey on the current situation to verify the lacks and needs for a training and a Continuous Professional Development in the Northern Africa countries. The results of this “reality check” is primarily used for developing a strategy of training, establishing the Center of Excellence in land administration and land management at IAV Hassan II, and for developing training courses in the region.

**Moha El-Ayachi** | NELGA North Africa Coordinator

**Nabila Zouhiri** | SLGA North Africa Advisor

# Methodological Framework

**Siraj Sait** | Professor, Expert Consultant, University of East London, United Kingdom

**Moha El-Ayachi** | Professor and NELGA North Africa Coordinator, IAV Hassan II, Kingdom of Morocco

**Nabila Zouhiri** | SLGA North Africa Advisor, GIZ Morocco, Kingdom of Morocco

**BACKGROUND:** The scoping study is part of the Strengthening Advisory Capacities for Land Governance in Africa (SLGA) project. It also responds to the project's outcomes of NELGA North Africa Project. Its design reflects the priorities of NELGA node and NELGA partners in collaboration with SLGA team:

- ▶ NELGA North Africa programme objectives and its Logical Framework Matrix
- ▶ needs of NELGA partners and stakeholders
- ▶ methodology that ensures quality benchmarks on process and outputs
- ▶ adaptation to national contexts and systems where the study is to be carried out
- ▶ alignment with existing regional and global normative frameworks

**AIMS:** The main aims of the scoping study are to:

- ▶ carry out a reality check of land governance in selected North African countries (knowledge base)
- ▶ respond to the needs of NELGA North Africa Partners (needs assessment)
- ▶ develop appropriate training, continuous training for professionals called Continuous Professional Development, (CPD), and research approaches to strengthen capacity (skills and programme development)

**OBJECTIVES:** To achieve these aims, the scoping study has the following objectives:

## *Research and Knowledge Exchange*

- ▶ acquire systematic understanding of relevant key issues relating to land governance in each selected North African country
- ▶ assess data and knowledge available for an evidence-based knowledge base for addressing priority land issues in North Africa
- ▶ align land analysis and responses with relevant values, frameworks and methodologies
- ▶ draw on best practices and lessons learnt from the study that could be benefit each other

## *Needs Assessment*

- ▶ carry out a need's assessment relating to training, degrees, CPD and research on land governance
- ▶ map out diverse stakeholders and their strengths, contributions and needs
- ▶ identify gaps and skills and knowledge that are/to be addressed by research, CPD and curriculum development

## *Capacity Development*

- ▶ develop curricula, programmes and initiatives that are appropriate and responsive to needs of diverse stakeholders
- ▶ institutionalise or integrate appropriate training and education capacities in land policy in Africa
- ▶ strengthen knowledge, evaluation and knowledge exchange in land governance

**ASSUMPTIONS:** There are three assumptions in this case study.

- ▶ the existing body of knowledge on land governance in North African countries should be assessed and categorised to inform priorities for learning
- ▶ gaps in training, curricula, CPDs and research on land governance should be addressed systematically in response to knowledge and skills needs
- ▶ the scoping study should help stakeholders to design appropriate responses that strengthen capacity for land governance in North Africa.

**LIMITATIONS:** The scoping study is a limited exercise to generate requisite knowledge and understanding of key land governance issues, to address needs and gaps in individual countries in North Africa, in order to develop appropriate training, CPD and research. In this exercise, the scoping study is a method used to map key concepts, priorities, types of evidence, and gaps in research related to CPDs, training and policy with the aim identifying gaps and of informing interventions through future research.

Practically: This is *not* an academic research or field study of land tenure issues or case studies. It is not about details or outlines of issues but a mapping exercise to make informed decisions regarding developing capacity for land governance.

Suggestion: The survey exercise may throw a light on exciting new information or leads, this is usefully highlighted in the survey as an action point or follow up, but the scoping study should primarily concern itself with mapping gaps, needs and responses.

**ANALYTICAL FRAMEWORK:** The scoping study adopts an ‘analytical’ approach throughout the process in the design, survey, analysis and findings and implementation. There are two ways to understand ‘analytical’: as a conscious reflective approach or one that uses the term ‘analytical’ to reference all actions through agreed values, norms and benchmarks. A clear methodology facilitates an analytical approach, using the appropriate questions, methods and protocols to achieve the objectives. An analytical framework is wider in distilling the key values and principles from major regional instruments or frameworks.

Practically: Interventions or responses are to be inclusive, pluralistic, human rights, gender and age responsive that are sustainable, evidence-based and fit for purpose.

Suggestion: As land governance is multi-faceted, CPD, training, curricula and research design should be interdisciplinary, multi-sectoral, taking a results-based approach based on innovative and ethical methods that could be monitored and evaluated.

**STAGES OF THE SCOPING STUDY: There are four stages of the Scoping Study**

1. **Design** of the Scoping Study and Process, as well as the survey through consultations
2. **Survey** as per the methodology of the Scoping Study
3. **Analysis** of the findings on gaps, needs, recommendations and validation to develop forward looking implementation plan
4. **Implementation** of the findings of the Scoping Study to meet its objectives; that is the development of appropriate CPD, training and research programmes.

Practically: All four stages of the scoping study have distinct functions and features but are inter-related, and the strength or weakness of each stage has an impact on the other, so a holistic approach is needed.

Suggestion: Researchers commonly understand that the design and planning of the Scoping Study is vital to ensure confidence, credibility and relevance of the exercise, and the design must be able to not only look to the outcomes, but also self-reflection and continuous monitoring and evaluation.

## Planning the scoping study

**PREPARATION FOR THE SURVEY:** This requires identification of

- ▶ stakeholders to be surveyed
- ▶ sources and kinds of information
- ▶ methods for survey
- ▶ practical aspects of the survey
- ▶ preparation of questionnaire

**PARTICIPANTS:** As the outcome of the scoping study is developing capacity on land governance through better informed training, curricula, CPD and research, the stakeholders are likely to be in three categories:

**Internal actors:** universities, research institutes, training providers, land experts are often seen as main drivers but others including public (State) or private sector, professional bodies, civil society or land agencies may be the deliverers.

**External actors:** A number of others outside the academy may be able to contribute to improve capacity development, from the government to communities, from media to farmers. They are vital source of information on practice, the quality (validations) or advocacy, or supporting distance learning or web-based platforms.

**Stakeholders:** A much broader category of stakeholders could be students, professionals, civil servants, and trainers who are ‘consumers’ and may be potential students or participants. This group includes community leaders, customary chiefs, grassroots women, young entrepreneurs, private sector, migrants or urban managers who seek accurate representation or policy inputs.

Practically: Primary actors and stakeholders are interchangeable as per their changing roles or opportunities, but a diverse and inclusive stakeholder group is vital to generate durable and credible mapping and responsive.

The study identifies not just the usual providers such as universities or training institutes for developing the programme, but includes a representative sample from diverse interests that provide critical inputs and joined up thinking.

**INFORMATION:** Before finalising the questionnaire, it must be clear whether there is existing information or new missing knowledge is being sought to avoid duplication. Information may be qualitative, data/quantitative, technical, legal (statute/judicial decisions), literature review or academic references, and official reports or community/religious practices. Thus, not all informants/interviewees would be able to answer all questions. There was clarity as to what type of information was being sought and whether it answered the question in a meaningful manner. It must also be clear where the information is and who controls it, for example land information with the government. Yet, information may also be disputed or may be a matter of perspective and therefore sources must be sensitively acknowledged.

Practically: The purpose of gathering information is not to understand land issues more fully but to identify key aspects that are either missing or need to be dealt better in capacity development.

Though qualitative information is likely to more easily available, also keep looking for data (for example statistics on women’s land ownership), as one of the expectations of the land academy is evidence-based interventions, thus goals supported by targets, indicators and monitoring and evaluation.

**METHODS:** The questionnaire is a tool in a survey, and the survey is part of a scoping study. A survey is defined as the evaluation of experiences or opinions of a group of people via questions as opposed to a questionnaire which is defined as a collection of written or printed questions with an answer choice made to conduct a survey.

As the scoping study involves a range of objectives – mapping knowledge gaps, needs assessment and improving capacity – a **mixed-method approach** was adopted:

- ▶ structured first hand interview of university leaders, programme leaders, researchers and lecturers or other training providers, land related specialists, as well as other key stakeholders (questionnaire).
- ▶ phone or web interview with other stakeholders, including civil society, government land agencies and researchers,
- ▶ supporting documentation (curriculum outlines, reports, case studies, legal instruments, evaluations).
- ▶ quantitative data or statistics where available.

In this survey all these methods are included, and an additional ordinal column is added whereby interviewees score the importance of the question itself. Thus, the analyst gets to understand the priorities of different dimensions and how they compare across issues, stakeholders and countries. Need clarification

Practically: Though the survey questionnaire is helpful in structuring and standardising answers it is necessary to be flexible towards interviewees who may be busy or unable to meet personally.

**QUESTIONNAIRE:** The form and the content of the questionnaire need to reflect the main objectives of the scoping study – research review, needs assessment and responses to capacity development – though these three dimensions may overlap. Though the survey may have wide ranging expectations, the questionnaire was practical and doable. These may be available in French, Arabic or English. The format of the questionnaire was adapted to what is most accessible.

LAND SYSTEMS:	
What is our present state of knowledge of land systems and practices: What are main challenging to strengthening capacity in land governance?	
What do we know?	
What are the gaps and future related challenges?	
What are the needs (including HR, gender, youth, migrants, poors, urban / rural, etc...)?	
What are the opportunities?	

Practically: While the questionnaire is a tool for collecting information and opinions, it is necessary to adapt the questionnaire to the specific context and also to a format can could easily be used by the interviewer and interviewee, and understood by the analyst and reviewers.

Suggestion: In addition to the questions, there is information about the interviewee that needs to be captured, such as the name/institution, stakeholder, contacts, date, years of experiences in land related issues. This is a matter for the survey team to consider.

**LOGISTICS:** The size and protocols of the scoping study depend on a variety of factors, such as nature of objectives, pool of interviewees, resources such as interviewers, time available and other practical aspects. As comprehensive consultations are not possible, there must be minimum and maximum sample to meet the objectives. Each country NELGA coordinator could meet with the team to determine how ambitious the survey is going to be. The number of questions in the questionnaire should be relevant and manageable within the time possible. However, a scoping study does not need a large exercise but a representative process. The NELGA partner considers the following proposed:

- a. Number of Questions: around 15 questions?
- b. Time for each interviewee: 45–60 minutes?
- c. Number of Samples (interviewees): between 20 and 40 samples?

Practically: The survey team should consider whether this exercise is possible within a four-week period, with the first week devoted to preparations.

Suggestion: Irrespective of the survey planning, it is important to be flexible to adapt to changes on the field, and to take advantage of existing and potential opportunities.

## After the survey

**ANALYSIS:** The survey from the questionnaire results and other information are likely provide a wealth of information. The analysis of the findings will follow four basic steps:

- ▶ Collate the responses as per the questions
- ▶ Cross tabulate and filter your results
- ▶ Generate graphs or tables as required
- ▶ Draw your conclusions

A simple analysis would be to use the structure of the questionnaire to fill up with responses which could then be consolidated or synthesised.

Practically: The analysis is vital in translating opinions and data into workable and useful information that can used for the objectives of the survey. Answers to the question must relate to the objective, for example above, how many CPDs exist. But the survey offers opportunities to triangulate and contribute to bigger picture.

Suggestion: Think of the kind of answers and their implications before the survey, knowing what you are looking for will help getting specific or useful answers.

**VALIDATION:** A vital part of the scoping study is the Validation Workshop where the methodology as well as the findings of the survey are reviewed and finalised. A separate planning document for the workshop indicating the objectives, structure, invitees, roles, themes, expectations and outputs were developed. The validation workshop offers both opportunities for presentations on various dimensions as well as critical reflection on the choices, and recommendations.

Practically: The validation has a technical element of ensuring that the results are reliable and would be a peer review as well as have external inputs through a comparative assessment (inter country references).



Suggestion: Since the validation is also a legitimisation exercise which relatively indicates about the ownership of NELGA partners to the NELGA activities and perspectives, the invitees to the workshop should be representative of the stakeholders.

**ACTION PLAN:** The scoping study provides an evidence-based approach to practical recommendations. Thus, the analysis provides the highlights which are then presented as recommendations. One of the objectives of the validation process is to consider the validity of the recommendation as drawn from the findings of the survey and scoping study. Once the recommendations are adopted, they are converted into an action plan that asks questions such as:

- ▶ what is the strategic objective;
- ▶ what is our partnership strategy to achieve the strategic objective and as particularly related to the upcoming project activities; And who are the stakeholders who shall influence the flow of our actions;
- ▶ what are the expected outcomes;
- ▶ what is the performance indicator to achieve each outcome (CREAM, SMART);
- ▶ what are resources available;
- ▶ what are the targets of the work plan and what are the target groups;
- ▶ who is responsible for achieving this;
- ▶ what are the timelines.

Practically: While developing the recommendations from survey findings, it is necessary to consider the extent to which they meet the objectives of the exercise, namely capacity development on land governance that is responsive to the needs of stakeholders.

Suggestion: An action plan is not wishful thinking, but an organised framework of commitments based on players, resources and action. A dedicated session on Action Planning at the validation workshop formulates and formalises this in collaboration with NELA coordinator and SLGA Advisor.

**IMPLEMENTATION:** A successful scoping study provides the evidence base as well as tools for converting assessments and ideas into practical implementation. Implementation of the action plan, or projects, programmes or policies on land governance in Northern Africa needs various components stakeholder expertise and commitments, clarity of roles, resources and a Result Based Management (RBM). Thus, the work plan for NELGA North Africa, as outlined in the Programme Documents and the Result Log Frame, is multi-faceted and developed through multiple dimensions. A separate document on the ‘communications strategy’ will be parallelly developed to facilitate the implementation of this and other priorities.

Practically: The capacity development on land governance in North Africa cannot be achieved without linking to broader development issues such as youth, gender, conflict and migration, climate change, food security or sustainable urbanisation. Therefore, reference to regional and global frameworks are vital.



# Cadre Méthodologique

**Siraj Sait** | Professeur, Expert Consultant, Université of East London, Royaume Uni

**Moha El-Ayachi** | Professeur et Coordinateur NELGA Afrique du Nord, IAV Hassan II, Royaume du Maroc

**Nabila Zouhiri** | Conseillère Technique du programme SLGA Afrique du Nord, GIZ Maroc, Royaume du Maroc

**CONTEXTE :** L'étude de l'existant entre dans le cadre du programme de renforcement des capacités de conseil sur la gouvernance foncière en Afrique (SLGA). Elle s'insère plus particulièrement dans le cadre du Projet NELGA Afrique. Sa conception devrait refléter les priorités des partenaires NELGA en collaboration avec l'équipe SLGA à savoir :

- ▶ Objectifs du programme de NELGA Afrique du Nord et le cadre logique des résultats et des ressources y afférent,
- ▶ Les besoins des partenaires NELGA et des parties prenantes
- ▶ Méthodologie garantissant la qualité des « *benchmarks* » sur les processus et les résultats
- ▶ Adaptation de l'étude aux contextes et systèmes nationaux
- ▶ Alignement avec les cadres normatifs régionaux et mondiaux existants

**BUTS :** Les principaux buts de l'étude de l'existant seront de :

- ▶ Réaliser une étude de l'existant sur la gouvernance foncière dans les pays sélectionnés de l'Afrique du Nord (base/vivier de connaissances)
- ▶ Répondre aux besoins des partenaires NELGA Afrique du Nord (analyse des besoins)
- ▶ Développer des approches appropriées de formations, de formation continue et de recherche pour le renforcement des capacités (programme de développement des compétences et développement du programme)

**OBJECTIFS :** Tenant compte des buts précités, les objectifs de l'étude visent :

## **Sur le plan Recherche et échange des connaissances à :**

- ▶ acquérir une compréhension systématique des questions clés pertinentes relatives à la gouvernance foncière dans chaque pays d'Afrique du Nord
- ▶ évaluer les données et les connaissances disponibles pour une base de connaissances fondée sur l'approche empirique (données probantes) permettant les parties prenantes (notamment les décideurs et les institutions de gouvernance) de résoudre les problèmes fonciers prioritaires en Afrique du Nord
- ▶ Aligner l'analyse du foncier et les réponses avec les valeurs, les cadres et les méthodologies pertinents
- ▶ Tirer les meilleures pratiques et les enseignements tirés de l'étude qui pourraient être mutuellement bénéfiques

## **Sur le plan Analyse des besoins à :**

- ▶ Réaliser une évaluation des besoins en matière de formation, formation continue et recherche sur la gouvernance foncière
- ▶ Inventorier/cartographier les diverses parties prenantes et leurs forces, contributions et besoins
- ▶ Identifier les lacunes et les compétences et connaissances qui sont/seront abordées par la recherche, la formation continue et le développement de curricula.

## **Sur le plan Développement des Compétences :**

- ▶ Élaborer le curricula, les programmes et les initiatives qui soient appropriés et adaptés aux besoins des diverses parties prenantes.



- ▶ Institutionnaliser ou intégrer les capacités de formation et d'éducation appropriées en matière de politique foncière en Afrique
- ▶ Renforcer les connaissances, l'évaluation et l'échange de connaissances en matière de gouvernance foncière

**HYPOTHÈSES :** L'on peut dégager trois hypothèses dans le cadre de cette étude :

- ▶ L'ensemble des connaissances existantes sur la gouvernance foncière dans les pays d'Afrique du Nord devrait être inventorié, évalué et catégorisé pour éclairer les priorités en matière d'apprentissage
- ▶ Les lacunes dans la formation, formation continues, curricula, la recherche sur la gouvernance foncière doivent être systématiquement abordés en réponse aux besoins en connaissances et compétences
- ▶ L'étude de l'existant devrait accompagner et éclairer les parties prenantes à concevoir des réponses appropriées qui vise à renforcer les capacités de conseil en gouvernance foncière en Afrique du Nord.

**LIMITATIONS :** L'étude de l'existant est un exercice limité pour générer les connaissances nécessaires et la compréhension des questions clés de gouvernance foncière, pour répondre aux besoins et aux lacunes dans les pays choisis en Afrique du Nord, afin de développer une formation, une formation continue et une recherche appropriées. Dans cet exercice, l'étude de l'existant est une méthode utilisée pour cartographier les concepts clés, les priorités, les données fondées sur des données probantes et sur des résultats concrets du terrain et la synthèse et les recommandations des travaux de terrain effectués, et les lacunes dans la recherche liée à la formation continue, la formation et les politiques dans le but d'identifier les lacunes et d'informer les interventions par le biais de futures recherches.

Pratiquement : Il ne s'agit pas de recherche académique ou de travail de terrain des questions foncières, ni d'études de cas. Il ne s'agit pas de détails ou de contours de questions, mais d'un exercice d'inventaire et de cartographie pour prendre des décisions éclairées concernant le développement des capacités en gouvernance foncière.

Suggestion : L'exercice d'enquête peut éclairer sur de nouvelles informations intéressantes, pistes de réflexion ou des prospects, ce qui est utilement mis en évidence dans l'enquête comme un point d'action ou de suivi, mais l'étude de l'existant devrait principalement se préoccuper de la cartographie des lacunes, des besoins et des réponses.

**CADRE ANALYTIQUE :** L'étude de l'existant adopte une approche analytique dans la conception, l'enquête, l'analyse, les résultats et la mise en œuvre. Il y a deux façons de comprendre. La première étant comme une approche réfléchie consciente comme l'utilisation du terme « analytique » pour référencer toutes les actions par des valeurs, des normes et des « *benchmarks* » adéquats. Une méthodologie claire facilite une approche analytique, en utilisant les questions, les méthodes et les protocoles appropriés pour atteindre les objectifs. Un cadre analytique est plus large pour distiller les valeurs et les principes clés des principaux instruments ou cadres régionaux.

Pratiquement : Les interventions ou les réponses sont inclusives, pluralistes, basées sur l'approche droit humain, sur le genre, « *age responsive* » durable, fondés sur des données probantes et aptes à servir.

Suggestion : Comme la gouvernance foncière est multidimensionnelle, la conception de la formation continue, de la formation, du curricula et de la recherche devrait être interdisciplinaire, multisectorielle, en prenant une approche axée sur les résultats fondée sur des méthodes novatrices et éthiques qui pourraient être suivies et évaluées.

**ÉTAPES DE L'ÉTUDE DE L'EXISTANT :** il existe quatre étapes de l'étude de l'existant à suivre :

- ▶ **Conception** de l'étude de l'existant et du processus, ainsi que de l'enquête par le biais de consultations
- ▶ **Enquête** selon la méthodologie de l'étude de l'existant
- ▶ **Analyse** des résultats sur les lacunes, les besoins, les recommandations et leur validation pour élaborer un plan d'action.
- ▶ **Mise en œuvre** des résultats/recommandations de l'étude de l'existant pour atteindre ses objectifs ; qui sont le développement de programmes appropriés de formation continue, de formation et de recherche.

Pratiquement : Les quatre étapes de l'étude de l'existant ont des fonctions et des caractéristiques distinctes, mais sont inter-liées, et la force ou la faiblesse de chaque étape a un impact sur l'autre, d'où l'adoption d'une approche holistique est nécessaire.

Suggestion : Les chercheurs comprennent communément que la conception et la planification de l'étude de l'existant est vital pour assurer la « confiance », la crédibilité et la pertinence de l'exercice. La conception doit être en mesure non seulement d'examiner et de vérifier les résultats, mais aussi de constituer une autoréflexion et un exercice permettant un suivi et évaluation continue.

## Planification de l'étude de l'existant

**PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE :** Ceci nécessite l'identification des :

- ▶ Parties prenantes à interroger
- ▶ Sources et types d'information
- ▶ méthodes d'enquête
- ▶ aspects pratiques de l'enquête
- ▶ préparation du questionnaire

**PARTICIPANTS :** Comme le résultat de l'étude de l'existant vise à développer les capacités en matière de gouvernance foncière grâce à une formation « mieux informée », curricula, formation continue et recherche, les parties prenantes seront probablement regroupés selon trois catégories.

**Acteurs internes :** les universités, les instituts de recherche, les prestataires de formation et les experts fonciers sont souvent considérés comme les principaux moteurs, mais d'autres, y compris le secteur public (État) ou privé, les organismes professionnels, la société civile ou les organismes fonciers peuvent être les prestataires.

**Acteurs Externes :** Un certain nombre d'autres personnes à l'extérieur de l'Académie pourraient contribuer à améliorer le développement des capacités, du gouvernement aux collectivités, des médias aux agriculteurs. Ils pourraient être une source vitale d'information sur la pratique, la qualité (validations) ou le plaidoyer, ou soutenir l'enseignement à distance ou les plateformes Web.

**Parties prenantes :** Une catégorie beaucoup plus large de parties prenantes pourrait être les étudiants, les professionnels, les fonctionnaires et les formateurs qui sont des « consommateurs » et peuvent être des étudiants ou des participants potentiels. Ce groupe pourrait également inclure les leaders communautaires, les chefs coutumiers, les femmes de base, les jeunes entrepreneurs, le secteur privé, les migrants ou les gestionnaires urbains qui recherchent une représentation précise ou des intrants politiques.

Pratiquement : Les acteurs principaux et les parties prenantes sont interchangeable selon leurs rôles ou opportunités, mais un groupe de parties prenantes diversifié et inclusif est vital pour générer une cartographie durable, crédible et réactive.

Suggestion : Identifier non seulement les prestataires habituels comme les universités ou les instituts de formation pour le développement du programme, mais aussi un échantillon représentatif de divers intérêts qui va fournir des intrants critiques et va se joindre à la réflexion.

**INFORMATION :** Avant de finaliser le questionnaire, il doit être clair s'il existe des informations existantes ou si de nouvelles connaissances manquantes sont à rechercher/comblent pour éviter le double emploi. L'information doit être qualitative/quantitative, technique, juridique (décisions législatives/judiciaires), revues de littérature ou références académiques, rapports officiels ou pratiques communautaires/religieuses, etc. Ainsi, tous les informateurs/interviewés ne seraient pas en mesure de répondre à toutes les questions. Il doit y avoir une clarté quant au type d'information recherchée et si elle répond de manière significative à la question. Il doit également être clair où l'information se trouve et qui la contrôle, par exemple l'information foncière avec le gouvernement. Pourtant, l'information peut également être contestée ou peut être une question de perspective et, par conséquent, les sources doivent être **reconnues officiellement ou scientifiquement.**

Pratiquement : Le but de la collecte d'informations n'est pas de comprendre les questions foncières d'une manière compréhensive, mais **d'identifier les aspects clés qui manquent ou qui doivent être mieux traités dans le cadre de développement des capacités.** Par conséquent, il faut éviter de résoudre les défis fonciers difficiles et se concentrer sur la façon dont cela pourrait être abordé par le renforcement des capacités.

Suggestion : Bien que l'information qualitative soit plus facilement disponible, il faut continuer à chercher des données (par exemple des statistiques sur la propriété foncière des femmes), car l'une des attentes de l'Académie foncière est des interventions fondées sur la recherche/les preuves (*evidenced-based interventions*), donc des objectifs soutenus par des buts, des indicateurs et par le suivi et l'évaluation.

**MÉTHODES :** Le questionnaire est un outil dans une enquête, et l'enquête fait partie d'une étude de l'existant. Une enquête est définie comme l'évaluation des expériences ou des opinions d'un groupe de personnes par le biais de questions par opposition à un questionnaire qui est défini comme un recueil de questions écrites ou imprimées avec un choix de réponse fait pour mener une enquête. Comme l'étude de l'existant comporte un éventail d'objectifs – cartographie des lacunes des connaissances, évaluation des besoins et amélioration de la capacité des intervenants – une approche de **méthode mixte** serait préférable :

- ▶ Entrevue primaire structurée des leaders universitaires, des chefs de programme, des chercheurs et des conférenciers ou d'autres prestataires de formation, spécialistes du domaine, ainsi que d'autres parties prenantes clés (questionnaire).

- ▶ Entrevue téléphonique ou Web avec d'autres parties prenantes, y compris la société civile, le gouvernement, les organismes fonciers, les parlementaires et les étudiants,
- ▶ Les documents justificatifs (plans d'études/curricula, rapports, études de cas, sources/instruments juridiques, évaluations).
- ▶ Données quantitatives ou statistiques, le cas échéant.

Dans cette enquête, toutes ces méthodes sont incluses, et une colonne ordinale additionnelle est ajoutée par laquelle les interviewés ont une note sur l'importance de la question elle-même. Ainsi, l'analyste comprend les priorités des différentes dimensions et la façon dont elles comparent entre les questions, les parties prenantes et les pays. Need clarification

Pratiquement : Bien que le questionnaire d'enquête soit utile pour structurer et uniformiser les réponses, il est

nécessaire d'être flexible envers les personnes interrogées qui peuvent être occupées ou incapables de se rencontrer personnellement.

Suggestion : Rechercher ou encourager les participants à fournir des données, des preuves ou du matériel dans la mesure du possible, par exemple des plans de cours/syllabus, contenu, examens, etc.

Questionnaire : La forme et le contenu du questionnaire doivent refléter les principaux objectifs de l'étude de l'existant – revue de la recherche, évaluation des besoins et réponses au développement des capacités, bien que ces trois dimensions puissent se chevaucher. Même si l'enquête peut avoir des attentes très variées, le questionnaire doit être pratique et faisable. Ainsi, un questionnaire standard de 15 questions est élaboré. Ceux-ci ont été adaptés en Français, en Arabe ou en Anglais selon le contexte de l'étude. Le format du questionnaire est adapté à ce qui est le plus accessible.

SYSTÈMES FONCIERS :	
Quel est notre état actuel de connaissances des systèmes et des pratiques foncières : Quelles sont les principales difficultés à renforcer les capacités en matière de gouvernance foncière ?	
Ce que nous savons	
Quelles sont les lacunes existants et défis futures y afférents ?	
Quels sont les besoins (RH, genre, jeunes, migrants, pauvres, urbain / rural, etc.) ?	
Quelles sont les opportunités ?	

Pratiquement : Bien que le questionnaire soit un outil de collecte d'information et d'opinions, il est nécessaire d'adapter le questionnaire au contexte spécifique et aussi à un format qui puisse être facilement utilisé par l'intervieweur/l'enquêteur et la personne/institution interviewé(e), et être compris par l'analyste et les examinateurs.

Suggestion : En plus des questions, il y a des informations sur la personne interrogée qui doit être capturée, comme le nom/l'institution, la partie prenante, les contacts, date, années d'expériences en matière de gestion ou administration de sujets fonciers. C'est une question que l'équipe d'enquête doit considérer.

**LOGISTIQUES** : La taille et les protocoles de l'étude de l'existant dépendent de divers facteurs, tels que la nature des objectifs, le groupement des interviewés (qu'est ce qu'il veut dire par ça), les ressources telles que les enquêteurs/intervieweurs, le temps disponible et d'autres

aspects pratiques. Étant donné que la réalisation de consultations exhaustives n'est pas possible, il doit y avoir un échantillon représentatif (minimal et maximal) pour atteindre les objectifs. Le Coordinateur de chaque pays de NELGA pourrait rencontrer l'équipe pour déterminer le champ et l'étendu de l'enquête. Le nombre de questions dans le questionnaire doit être pertinent et gérable dans le temps possible. Cependant, une étude de l'existant n'a pas besoin d'un long exercice exhaustif mais d'un processus représentatif.

Pratiquement : L'équipe d'enquête devrait déterminer si cet exercice est possible dans un délai de quatre semaines, la première semaine étant consacrée aux préparatifs.

Suggestion : Quelle que soit la planification de l'enquête, il est important d'être flexible pour s'adapter aux changements sur le terrain et pour profiter des opportunités existantes et potentielles.

## Après l'enquête

**ANALYSE :** à partir des résultats du questionnaire et d'autres sources primaires et secondaires (ic informations), l'enquête est susceptible de fournir d'amples informations. L'analyse suivra quatre étapes principales :

- ▶ Recueillir les réponses selon les questions
- ▶ Tabuler et filtrer les résultats
- ▶ Générer des graphiques ou des tableaux quand besoin est.
- ▶ Analyser les résultats et tirer les conclusions générales.

Pratiquement : L'analyse est essentielle pour traduire les opinions et les données en informations exploitables et utiles qui peuvent servir aux objectifs de l'enquête. Ainsi, les réponses à la question doivent porter sur l'objectif, par exemple ci-dessus, combien de formations continues existent. Mais l'enquête offre des possibilités de trianguler et de contribuer à offrir un meilleur aperçu.

Suggestion : Pensez au genre de réponses et à leurs implications avant l'enquête, sachant que ce que nous recherchons aidera à obtenir des réponses spécifiques ou utiles.

**VALIDATION :** L'atelier de validation est un élément essentiel de l'étude de l'existant. Lors de cet atelier, la méthodologie ainsi que les conclusions de l'enquête sont examinées et finalisées. Un document de planification distinct pour l'atelier indiquant les objectifs, la structure, les invités, les rôles, les thèmes, les attentes et les extrants est développé. L'atelier de validation offrira les possibilités de présentations sur différentes dimensions ainsi que la réflexion critique sur les choix et les recommandations.

Pratiquement : La validation comporte un élément technique qui consiste à faire en sorte que les résultats soient fiables et qu'ils fassent l'objet d'un examen par les pairs et qu'ils aient des apports externes au moyen d'une évaluation comparative (références inter-pays).

Suggestion : Puisque la validation est également un exercice de légitimation et d'appropriation finale du projet NELGA, et ses actions et perspectives, les participants de l'atelier devraient représenter les parties prenantes.

**PLAN D'ACTION :** L'étude de l'existant fournit une approche empirique aux recommandations concrètes. Ainsi, l'analyse fournit les points saillants qui sont ensuite présentés comme recommandations. L'un des objectifs du processus de validation est d'examiner la validité des recommandations tirées des résultats de l'enquête et de l'étude de l'existant. Une fois les recommandations adoptées, elles sont converties en plan d'action qui s'interroge sur des questions telles que :

- ▶ Quel est l'objectif stratégique
- ▶ Quel sera notre stratégie de partenariat pour réaliser notre objectif stratégique (carte des acteurs) et dans le cadre de réalisation des actions du projet ; Et est-ce qu'ils existent d'autres acteurs qui seront à influencer sur le cours de nos actions
- ▶ Quelles sont les ressources disponibles
- ▶ Quelles sont les résultats escomptés
- ▶ Quels sont les indicateurs de performance qui nous aident à réaliser chaque résultat ? (ex, CREAM, SMART)
- ▶ Quel est le but du plan d'action
- ▶ Quelles sont les groupes cibles
- ▶ Qui est responsable de la réalisation de chaque action
- ▶ Quels sont les échéanciers

Pratiquement : Tout en élaborant les recommandations tirées des résultats de l'enquête, il est nécessaire d'examiner dans quelle mesure ils répondent aux objectifs de l'exercice, **à savoir le renforcement des capacités en matière de gouvernance foncière qui répond aux besoins des parties prenantes.**

Suggestion : Un plan d'action n'est pas un vœu pieux ou plan d'intention, mais un cadre d'engagements organisé basé sur les acteurs, les ressources et l'action. Une session dédiée à la planification de l'action à l'atelier de validation a été formalisée en collaboration avec le coordinateur de l'étude NELGA NA et SLGA NA.



**IMPLÉMENTATION :** Une étude de l'existant réussie fournit la base de données, la démonstration et les informations probantes ainsi que des outils pour convertir les évaluations et les idées en mise en œuvre pratique. La mise en œuvre du plan d'action, ou des projets, programmes ou politiques sur la gouvernance foncière en Afrique du Nord a besoin de divers éléments et types d'expertise et d'engagements des parties prenantes, de clarté des rôles, de ressources et une gestion axée sur les résultats (GAR). Ainsi, le plan de travail de NELGA Afrique du Nord, tel qu'il est décrit dans les documents du programme et le cadre logique des résultats est multidimensionnel et développé à travers de multiples dimensions. Un document distinct sur la « stratégie de communication » sera élaboré avec l'appui du Consultant international à partir de consultations, afin de faciliter la mise en œuvre de ce plan d'action et d'autres priorités.

**Pratiquement :** Le renforcement des capacités en matière de gouvernance foncière en Afrique du Nord ne peut être réalisé sans lien avec des questions de développement plus larges telles que les jeunes, le genre, les conflits et la migration, le changement climatique, la sécurité alimentaire ou l'urbanisation durable. Par conséquent, la référence aux cadres régionaux et mondiaux est vitale.

**Suggestion :** Tout plan de mise en œuvre doit tenir compte des questions de localisation, de capacités et de durabilité. À moins qu'il y ait appropriation, institutionnalisation, et direction (objectifs stratégiques), le développement des capacités ne peut être que transitoire et son impact que limité.

**REMARQUE :** Il s'agit d'un projet de document à débattre. D'autres dimensions relatives à ce flux de travail de NELGA Afrique du Nord sont abordées ailleurs.



# Book Content

Foreword .....	i
Preface .....	iii
Methodological framework of the scoping study .....	v
Cadre méthodologique de l'étude de l'existant .....	x
Chapter A: Egypt .....	1
Chapter B: Morocco .....	50
Chapter C: Mauritania .....	93
Chapter D: Sudan .....	166
Chapter E: Tunisia .....	202
Validation Workshop .....	213
General Conclusion .....	238



*EGYPT*

Chapter A

# Needs Assessment on Land Governance in Egypt

**Dr. Doaa M. El-Sherif** | Professor of Environmental Planning & Urban Management, HBRC, Egypt

**Dr. Heba Allah Essam Khalil** | Professor of Sustainable Urbanism, Faculty of Engineering, Cairo University

# Table of Contents – Egypt

## Chapter A

Needs Assessment on Land Governance in Egypt .....	1
General Introduction .....	5
Introduction .....	5
Objectives of the Study .....	5
Limitation of the Scoping Study .....	5
The team of the Study .....	6
Methodological Framework .....	6

## Section A.1

The state of the art of Land Governance in Egypt .....	7
1.1 Introduction .....	7
1.2 The meaning of Land Governance .....	7
1.3 Egypt – Land and Governance Context .....	8
1.4 Key Land Issues in Egypt .....	8
1.4.1 Land Use .....	8
1.4.2 Land Distribution .....	8
1.4.3 Land Tenure Types .....	8
1.4.4 Securing Land Rights .....	9
1.4.5 Land Acquisition .....	9
1.4.6 Property Rights in Informal Areas .....	10
1.4.7 Land Rights and Gender Differences .....	10
1.5 Land and Urban Planning .....	10
1.6 Urban Planning Framework .....	11
1.7 Land Administration and Institutions .....	11
1.7.1 Institutional analysis .....	11
1.7.2 Ministries .....	11
1.7.3 Other Ministries .....	12
1.7.4 Governorates .....	13
1.7.5 National center for planning state land uses (NCPSLU) .....	13
1.8 The Institutional Challenges .....	13
1.9 Legal Framework .....	13
1.9.1 Legal Context .....	13
1.9.2 Land Disputes and Conflicts .....	14
1.10 Main Government Interventions to face key issues .....	14
1.10.1 Applying Urban Growth Boundaries (UGBs) .....	14
1.10.2 Continued attention to agricultural efficiency and sustainability .....	14
1.10.3 Land reclamation for women and tenants .....	14







# General Introduction

Dr. Heba Allah E. Khalil | Professor, Sustainable Urbanism, Faculty of Engineering, Cairo University, Egypt

## Introduction

Within the framework of the activities of the network of Excellence on land governance in North a (NELGA), a study was planned on the needs analysis on training, continuing education and research in North Africa (NA) for implementing convenient strategies and programs. The aim of the results is to develop programs enabling to meet the Governments and professionals needs in the capacity building required for any sustainable development strategy.

This assessment and needs analysis study is conducted at the national level of Egypt in accordance with the framework and the strategic objectives of the NELGA program.

The study consists of three sections. The **Section 1** includes a document on the state of the art of Land Governance in Egypt while the **Section 2** includes the survey, analysis of the findings on gaps, needs, and recommendations. The **Section 3** presents the validation workshop to develop forward-looking implementation plan and scenarios to be adopted by Egypt to meet its needs.

## Objectives of the Study

The overall objective of the study is to produce a document summarizing the status of land and land governance in Egypt regarding the legislative and institutional aspects. This leads to analyzing and assessing the needs of various partners in terms of training, capacity development, and research related to land governance in Egypt. It will constitute the basis to establish the similarities and differences among the North Africa countries.

The specific objectives are to tackle the following questions:

- ▶ What fields are likely to improve land governance in Egypt?
- ▶ What are the needs of the different stakeholders?

- ▶ What are the needs of professionals?
- ▶ What are the aspects to be highlighted in the projects of academic training, continuing education and research?
- ▶ Who are the potential partners and development partners to help develop capacity-building program on Land Governance in Egypt?

## Limitation of the Scoping Study

There were a number of limitations faced during the implementation of the scoping study, which are summarized below:

- ▶ **Time:** Limited time for the study. Time for conducting the questionnaire included summer vacations. Thus, many people were not available.
- ▶ **Lack of Interest:** Difficulty to meet high-level officials due to unavailability or lack of interest and to the lack of interest between developers to receive the staff and/or fill the questionnaire.
- ▶ **Questionnaire:** The interviewees did not understand some of the questions included in the questionnaire; they stated that they were not able to understand some of them.

In addition, they found similarity between some questions, which led to a repetition of answers in many cases.

- ▶ **Land Terms:** The term “Land Governance” is not familiar between people working in fields related to land, most of them have weak background about it. Most of them were confused about the difference between land governance and land management.

The term Capacity Building is also not familiar to most of the interviewees.

## The team of the Study

The team (*Table A.1*) was coordinated by the project Coordinator; Prof. Dr. Heba Allah Essam Khalil, Professor of Sustainable Urbanism, Faculty of Engineering, Cairo University.

NAME	TASK
<b>1 Prof. Dr. Doaa M. El-Sherif</b> Professor of Environmental Planning & Urban Management	Document on the state of Local Governance in Egypt The whole scoping study
<b>2 Eng. Dina Essam</b> MSc of Engineering	Conducted the Survey Participated in the analysis Participated in the validation workshop
<b>3 The Urban Training &amp; Studies Institute "UTI" Staff</b>	Supported the implementation of the Validation Workshop as it was conducted at "UTI"

Table A.1: Team of the scoping study in Egypt

## Methodological Framework

The methodology of conducting this scoping study includes four stages as follows:

- 1. Design** of the Scoping Study and Process, preparation of the document on the state of Land Governance in Egypt, as well as the preparation for the survey.
- 2. Conducting** the Survey using the questionnaire, which was designed as part of the methodology of the Scoping Study.
- 3. Analysis** of the findings on gaps, needs, recommendations and conducting a validation workshop to develop forward-looking implementation plan.
- 4. Findings** of the Scoping Study to meet its objectives; that is the development of appropriate CPD, training and research programs.

The study started by the beginning of June 2019 with the preparation of the report on the status of Land Governance in Egypt. Parallel to that went the preparation for the survey, including the translation of the questionnaire into Arabic in order to ease the use of it with people who are not aware of English language.

After finalizing the survey, the study team conducted the validation workshop on 18 September 2019 in order to verify the results of the survey.



Prof. Dr. Doaa M. El-Sherif,  
Professor of Environmental  
Planning & Urban Management



Prof. Dr. Heba Allah Essam Khalil,  
Professor of Sustainable Urbanism,  
Faculty of Engineering, Cairo University

## SECTION A.1

# The state of the art of Land Governance in Egypt

Dr. Doaa M. El-Sherif | Professor of Environmental Planning & Urban Management, Egypt

### 1.1 Introduction

This section includes a study, which summarizes the state of the art of Land Governance in Egypt; starting with background on the Egyptian context, then identifying key land issues in Egypt. The document also focuses on land administration & institutions and the legal framework for Land Governance in Egypt. It ends with the main Governmental interventions to face key land issues.

The world today faces many complex challenges, including climate change; rapid urbanization; increased demand for natural resources; food, water and energy insecurity; natural disasters; and violent conflict. Many of these challenges have a clear land dimension: unequal access to land; insecurity of tenure; unsustainable land use; weak institutions for dispute and conflict resolution, etc. Land is increasingly recognized as an important governance issue, responding to these challenges is particularly difficult when the governance of land is weak.

Land is the single greatest resource in most countries. People require land and related resources such as water for the production of food and to sustain basic livelihoods. Land provides a place for housing and cities, and is a basic factor of economic production as well as a basis for social, cultural and religious values and practices. Access to land and other natural resources and the associated security of tenure have significant implications for development.

Land governance concerns the rules, processes and structures through which decisions are made about the use of and control over land, the manner in which the decisions are implemented and enforced, and the way that competing interests in land are managed. It includes state structures such as land agencies, courts and ministries

responsible for land, as well as non-statutory actors such as traditional bodies and informal agents. It covers both the legal and policy framework for land as well as traditional and informal practices that enjoy social legitimacy.

This document summarizes the state of the art of Land Governance in Egypt; starting with illustrating what is Land Governance; then a background on the Egyptian context, and identifying key land issues in Egypt. The document also focuses on land administration & institutions and the legal framework of land Governance in Egypt. It ends with the main Government interventions to face key land issues.

### 1.2 The meaning of Land Governance

**Land Governance** involves procedures, policies, processes and institutions by which **land**, property and other natural resources are managed. This includes decisions on **access to land**, **land rights**, **land use**, and **land development**.

In every society, land governance is the key toward the achievement of **sustainable development**. Land Governance has to deal with the four functions of land: (**Land tenure**, **land value**, **land use**, and **land development**) in some way or another.

To summarize:

*“Land Governance concerns the **rules, processes and structures** through which **decisions are made** about **access to land and its use, the manner in which the decisions are implemented and enforced, the way that competing interests in land are managed.**”*

### 1.3 Egypt – Land and Governance Context

The vast majority of cities in Egypt are located within the fertile Nile river valley and delta. This leaves about 93% of Egypt's land vacant. This fact has significant consequences: the increase in urbanization and the continuous population growth occurs at the expense of existing agricultural land.

The pressure of urban expansion was further escalated by the inability of the government to formulate efficient and integrated policies and plans that channel urban expansion towards new cities (also known as desert cities). The process of rapid urbanization was also accompanied by informal urban development, which has become a predominant feature of urban expansion in the last four decades.

All of the limited agricultural land is irrigated and most is productive, but significant amounts are being lost each year through degradation and urbanization. Agricultural land is scarce, and a combination of population growth and competing uses have reduced agricultural land per capita.

The current policy and development programs practiced in Egypt resulted in increasing the percentage of informal and unplanned areas in the country. Centralization of power and resources at a national government level is a key limiting factor for a sustainable urbanization process. The role of the local government has been restricted to a limited number of tasks in such a way that leads to poor participation of local communities and social responsibility.

The relationship between local and national levels is highly centralized, in which policies and development plans are developed at national level, and also where more than 85% of the total government investments are implemented.

## 1.4 Key Land Issues in Egypt

### 1.4.1 Land Use

Egypt's total land area is 100.1 million hectares, the vast majority of which is desert. In 2005, agricultural land comprised less than 4% of total land area. Egypt has almost 3.5 million hectares of arable land and permanent cropland, 100% of which is irrigated. The Nile River Delta and the narrow Nile River Valley comprise virtually all of this irrigated land. Yet at the same time, prime and limited agricultural land in the Nile Valley and Delta is being lost at a rate of nearly 30,000 hectares per year due to urbanization.

Egypt contains 246 cities, including three with very large populations (Cairo with 21.5 million residents, Alexandria with 12.9 million and Giza with 9.3 million). According to the Egyptian government, Cairo is considered the second-most densely populated major city in the world.

Heavy constraints on land subdivision and change of use (from agriculture to residential or other urban uses) in the formal urban land sector have contributed to large-scale illegal encroachments on agricultural and desert lands over the past four decades.

### 1.4.2 Land Distribution

At the time of the 1952 Revolution, 44% of rural households were landless, and 95% of landowners possessed rights to only 35% of the land (in smallholdings), while a few large farms (0.4% of landowners) possessed rights to 33% of the land.

Distribution of land rights remains heavily skewed by gender, and a significant amount of land is held by people over age 50. Male holders constituted 96% of the total number of holders in 2000, while female holders constituted only 4% of all holders.

In urban areas, many low- and middle-income families cannot afford housing in the public sector, largely because of limited access to affordable developable land.

### 1.4.3 Land Tenure Types

Five main types of formal land tenure exist in Egypt:

- **Public ownership:**

Land registered as state property and not leased to a private entity is publicly owned. Land under public ownership falls into two categories: **state domain**, which includes desert or unclaimed lands and is administered by the governorate; and **public domain**, which serves a public utility such as rivers, roads, military installations, land for antiquity sites, and land set aside for development.

- **Publicly leased land:**

Land owned by the state can be leased on a long-term basis to its occupants. These leases apply in a number of circumstances, most importantly for land in reclaimed areas and for squatters (through a request to the governorate). In reclaimed areas, lease rates are capped (e.g., at the cost of irrigation or at 5% of the total land value) and rights may convert to ownership rights after a specified period of time.

■ **Private ownership (freehold):**

Freehold land is land registered with the local district office of the Land Registration Division and owned by private persons or companies. The great majority of agricultural land is privately owned, especially in the older, settled rural areas. All land not registered to private entities is technically considered to be publicly owned, although informal tenure of unregistered land in some areas is in fact considered to be quite secure. There are several restrictions on agricultural landholdings. Law No. 50 of 1969 provides that an individual cannot own more than 50 feddans (about 21 hectares) of agricultural land (or its equivalent in uncultivated and desert lands) and that a family cannot own more than 100 feddans (about 42 hectares) of agricultural land. The law prohibits construction of any buildings on farmland without a license from the Ministry of Agriculture and Land Reclamation.

■ **Trust or Waqf land:**

Trust land is land set aside by the state for charitable or religious purpose and usually administered by the Ministry of Waqf. The purpose for categorizing land as Waqf is to prevent subdivision and to eliminate conflict among descendants. The revenues from the land belong to the beneficiary; Waqf land cannot be sold or mortgaged.

■ **Encroachment:**

The Civil Code makes it possible for the possessor or user of a plot of land to gain ownership of that land if it is occupied continuously for 15 years without the owner asserting rights.

Egypt's land-tenure system revolves around shuyu', a collective property system under which heirs own shares of property. Under shuyu', inheritance can be delayed for generations pending the agreement by all heirs on the division of the land rights and/or alienation of subdivided and registered plots. Protracted conflicts are common. Regardless of how many family members own shares, most land-rights documents are issued solely in the name of male heads of household.

#### 1.4.4 Securing Land Rights

Ownership of land may be secured through inheritance or purchase. Land may also be leased from the government or private owners. The government also grants types of land to private individuals and entities, for example through reclamation projects or in some cases through granting rights to squatters.

Egypt applies two systems for registering properties: a title registration system and a deeds recordation system. **The title registration system** (called sejel ainee and introduced by Law 142 of 1964) is applied in rural areas. Its application began in 1976. The government estimates that 70–80% of agricultural lands are covered by the title system. **The deeds recordation system** (called sejel shakhsee and regulated through Law No. 114 of 1946) historically covered the whole country, but is now primarily in use in urban areas. Under the title registration system, failure to update records has in many cases clouded ownership rights. Rights to some land plots are still registered in the names of the original owners at the time of the first cadastre, nearly 100 years ago. In these cases, owners must attempt to prove the ownership chain through registered landlord-tenant contracts.

Although women have the same legal rights as men to register land rights, they seldom do. This is in part because proving land tenure requires documents usually issued to men, such as official registration, tax receipts, records of crop delivery or records for registration with local village associations if the property was rented.

#### 1.4.5 Land Acquisition

■ **The Right to Private Property:**

The successive constitutions of Egypt since 1923 have stated the sanctity of all types of ownership, including private ownership. Article 33 of the most recent constitution (the Amended Constitution of 2014) stipulates that the State shall protect ownership whether public, private or cooperative. However, in practice, the right to property is more complicated. Private property should play a social function in the service of society and the realization of public good. These two, sometimes competing, interests (private and public) need to be balanced so that individual property owners enjoy their private property rights and that these rights are not violated by others, while concurrently ensuring that this property is not impeding the public good.

■ **Land Acquisition for Public Benefit:**

When land acquisition is necessary for public need in Egypt, the State can acquire land either by voluntary purchase, by compulsory acquisition or by land readjustment.

The general provisions guiding expropriation of private property are governed by Law No. 27 of 1956, Law No. 252 of 1960, Law No. 577/54, and Law No. 10 of 1990. Land may be expropriated only for realizing public interest.



The Civil Code states that uncultivated land that has no owner is the property of the state, and acquisition of ownership rights to uncultivated land is subject to the state's authority. Per Law No. 50 of 1969, the government has the authority to acquire private land held in excess of ownership limits, which is then granted or leased to small farmers. Owners are compensated for their land with bonds worth 70 times the land tax. Land acquisition for public land can also be obtained when land is added to the city boundaries, 33% of it becomes public.

#### 1.4.6 Property Rights in Informal Areas

In the informal sector, tenure arrangements vary. The primary informal tenure arrangements concern: (1) settlements on former agricultural land; and (2) settlements on former desert land. In the first case, private residents in the 1960s began building their homes on agricultural land purchased from farmers, without subdivision plans or building permits. Beginning in 1978, the government adopted a series of laws that made it illegal to build on agricultural land, and in 1996 made it a criminal offense. Building on agricultural land continued, however, resulting in a significant loss of such land, especially on the urban fringe.

In the second case, private residents developed state-owned land in desert areas, per a tenure type known as hand claim. These settlements usually started with a small core, then expanded as developers walled off large plots on the fringes of the core, which they subdivided and sold. Although this process has occurred outside of formal written law, residents derive customary rights to their land and housing under Civil Code provisions on establishing hand claims in the desert.

#### 1.4.7 Land Rights and Gender Differences

The 1971 Constitution guarantees equality to all citizens and confirms women's rights to inherit and own property. Ownership rights in Egypt are governed by the Civil Code, which affirms women's rights to own, inherit and independently use property. Thus formal laws in Egypt grant women equal status to men in the ownership and control of land. However, tradition in Egypt dictates that property, contracts and leases should be managed by the father or husband; information on women's legal rights to land is lacking; and male household members often buy out or usurp women's rights. The government estimated in 2000 that 96% of landowners were male.

The shuyu' system (by which heirs own property collectively, in shares) has typically favored men; women have often been forced or pressured to give up their inheritance rights to their father or brothers, although this is not always the case today. Even though ownership of property is becoming more and more common for Egyptian women, the majority of properties are registered in the father's or the husband's name, regardless of whether or not the woman bought the property entirely with her own funds or contributed money toward the purchase.

### 1.5 Land and Urban Planning

Existing urban planning tools are not yet appropriate to make land available to match rapid urbanization. Scarcity of developable urban land in the formal sector has led to insufficient land supply, and increases in land prices and informal areas.

Other factors include lack of detailed urban-planning strategies that account for population growth; absence of clearly established boundaries around villages and cities; and failure to enforce laws that prevent illegal building on agricultural land.

A look at the informal areas is also essential in understanding the system of governance over land in Egypt. Through the official lens, the majority of unplanned neighborhoods are classified as illegal and problematic. While officials often strategize how to extirpate these areas, they also play on citizens' fears of eviction.

After January 25 2011, the scale and pace of informal development has been increasing, due to – among others – further deterioration of law enforcement. The lack of efficient and accountable urban planning and management systems in Egypt combined with rapid urbanization, have generated socio-political and economic challenges that the country has not been able to keep up with. Even though attempts to improve the management of urban development have been ongoing for the past forty years, complicated bureaucracy and weak institutions caused a lack of enforcement and poor land administration.



## 1.6 Urban Planning Framework

Although Law 3/1982 on Urban Planning was considered by many as a new stage in the planning field, the Law had many weaknesses and the central planning authority (the General Organisation for Physical Planning or GOPP) felt the need to revise it. Following the appointment of a reformist cabinet in July 2004, the GOPP, with the support of UN-Habitat, embarked on a country-wide program to revise its urban planning process and enact a new urban planning law.

Also, there was dire need to harmonize and streamline the multiplicity of laws and regulations governing the use, subdivision and development of land. The [Unified] Building Law (Law 119/2008) came as an attempt to meet all those needs. The Law is made up of four parts: (i) urban planning and development; (ii) urban harmony; (iii) regulation of building works and (iv) maintenance of properties. Thus, the Law combines planning, subdivision and building regulations and provides new frameworks for urban harmony and building maintenance.

The Law sets the framework for strategic urban planning under GOPP and its regional centres (including the preparation of guidelines and standards and the monitoring of urban growth) and sets the modalities for participatory planning at the local levels. In addition, it sets operational procedures for dealing with slums, informal settlements, downtown areas, industrial zones, and historic urban areas. Moreover, the Law allows the imposition of betterment taxes for urban improvements and allows the application of land readjustment (or pooling) in special development zones on private land. *Figure A.1* describes the Current Urban Management System in Egypt.

According to the Building Law (Law 119/2008), there are four main levels of urban planning in Egypt: 1. National strategic 2. Regional strategic 3. Governorate strategic 4. Local (strategic and detailed planning).

## 1.7 Land Administration and Institutions

### 1.7.1 Institutional analysis

Land Governance in Egypt tends to be driven by many different local and national government institutions. These institutions are involved in some aspects of the planning and management processes. The multiplicity of institutions that exist, many with overlapping mandates, compete against each other for access to land. Policy-making and decisions are generally dictated by the central government. *Figure A.2* shows the Multiple Authorities responsible for Land.

### 1.7.2 Ministries

Central ministries are powerful actors in relation to land and urban planning; the roles of the different ministries are as follows:

#### ■ **The Ministry of Housing, Utilities and Urban Communities:**

This Ministry has a particularly strong role in urban governance, under this Ministry comes three main bodies: the General Organization for Physical Planning (GOPP), the New Urban Communities Agency (NUCA) and the Housing & Building National Research Center (HBRC).

#### ■ **General Organization for Physical Planning (GOPP):**

The GOPP is one of the most significant actors responsible for urban planning and governance in Egypt. It is housed within the Ministry of Housing and receives technical support from UN HABITAT.

The GOPP is given the responsibility of drawing strategic plans for the Governorates in ways that are suitable to their possibilities and resources. GOPP has produced dozens of strategic plans for Egyptian Governorates, cities, small cities, and urban cordons for villages and hamlets.

#### ■ **New Urban Communities Agency (NUCA):**

The NUCA is under the Ministry of Housing, Utilities and Urban Communities. It is given the responsibility of establishing new cities all over Egypt. It is also responsible for the administration and management of these new communities.

■ **Housing & Building National Research Center (HBRC):**

The Housing & Building National Research Center was founded in 1954 as an independent governmental research establishment. In 1971, the Housing Research Institute was subordinate to the Ministry of Housing, Utilities and Urban Communities. In 1977, there was a Presidential decree which changed its name to the General Organization for Housing, Building & Planning Research. 2004, another Presidential decree changed it into the Housing & Building National Research Center.

HBRC is responsible for all researches & applied researches activities related to the fields of housing, construction and urban development. In addition, it is the main national entity responsible for issuing the Egyptian building codes. Training is also one of the main activities led by HBRC. It offers many training programs, which covers the fields of housing, construction, and urban development in addition to the building codes training.

■ **Informal Settlement Development Fund (ISDF):**

Since the fatal rockslide at Al-Duwayqa in September 2008, which killed at least 119 people in Manshiyet Nasser – a large informal area in Cairo – the Government decided to establish ISDF under the authority of the Egyptian Prime Minister’s Cabinet.

ISDF has classified Egypt’s informal areas according to their assessment of the degree of danger facing local residents, whether from rockslides or other threats to their lives and health. Plans are developed by ISDF and then submitted to the national government to be approved before being forwarded to the Governorate for implementation.

■ **The Ministry of Awqaf (Endowments):**

Awqaf is an institution that has for centuries been the recipient of land given as charitable donations from Muslims, and has accumulated vast amounts of property throughout the country. Since the 1952 revolution Awqaf was nationalized and brought under state control and the Ministry of Awqaf. The Ministry is responsible for controlling land designated as waqf.

■ **The Ministry of Defense and Military Production:**

The military is one of the most powerful Egyptian institutions. In relation to land, their influence can be traced back to their leading role in the reclamation of desert land. They also play a particular role in the legal system with respect to land. When authorities became more determined to prevent building on agricultural land, they passed a law

in 1996 that made such action a criminal offense to be handled in military courts.

In addition, all plans whether at the national, regional or local level must be reviewed and approved by the Ministry of Defense and Military Production.

■ **The Ministry of Agriculture and Land Reclamation (MALR):**

This Ministry is charged with protection of agricultural land in Egypt, and has the responsibility over agricultural land and water. For desert lands, the General Authority for Reconstruction Projects and Agricultural Reclamation (GARPAR) is the main governmental body responsible for managing, developing and disposing land for agricultural and reclamation purposes. GARPAR, which reports to the MALR, controls lands slated for reclamation and arable lands within villages that are not privately owned. The governorate, however, controls desert lands within village boundaries and in adjacent lands up to two kilometers outside of the village, unless the land is earmarked for national use.

### 1.7.3 Other Ministries

**The Ministry of Planning and Local Development** prepares regional development plans and studies and **the Ministry of Tourism** (Touristic development authority) prepares coastal zone management plans. All these plans, whether at the national, regional or local level, must be reviewed and approved by the Ministry of Defense and Military Production. In addition to the Industrial development authority.

In addition, **the Ministry of Culture** (through the Egyptian Authority for Antiquities) also directly affects the decision-making in urban planning in Egypt.

The Real Estate Publicity Department (REPD) of **the Ministry of Justice** manages the existing deed-recording process. The Land Registry Office and the Egyptian Survey Authority (ESA) under **the Ministry of Water Resources and Irrigation** are responsible for maintaining land records and for official surveys, mapping and cadastral work.

**The Ministry of Petroleum** may search for oil on a particular piece of land and then make claims of control of the land in addition to the resource below it.

In addition, **the Ministry of Communications and Information Technology** assisted with collating maps and real estate details into a central database, in order to fully automate the land records system.

### 1.7.4 Governorates

Since 1979, Governorates have had authority over urban planning, housing, land development and infrastructure. Governors have the rank of minister, are appointed directly by the president and are seen as his direct representatives holding great power.

Some Governorates have established an urban planning department to assume stated roles according to the physical planning law. The heads of services' departments such as Housing and Infrastructure are accountable to Ministries and Governors; they are caught between two entities with competing visions and struggles for resources.

Governorates depend on the central government for most of their budget. The remainder is aggregated from fees, a very small portion of which can be used at the Governorate's discretion.

### 1.7.5 National center for planning state land uses (NCPSLU)

Established in 2001 through presidential decree No. 153, to bridge the limited coordination and lack of information difficulty. The entity first followed the prime minister, who is the chief of the board of directors, which includes 17 ministries and authorities (the chief position later was assigned for the Deputy Prime Minister). In 2005, the prime ministerial decree No. 467 identified that the board of directors includes: Minister of Agriculture and Land Reclamation (as Chair), directors of NCPSLU and Military Survey Department, and Representatives of the following ministries: Defense and Military Production, Culture, Housing, Awqaf, Irrigation and Water Resources, Interior, Petroleum and mineral Resources, Power and Energy, Civil Aviation, Planning and Local Development, Environment, transport, Communications and Information Technology, Agriculture and Land Reclamation, Investment and Tourism.

## 1.8 The Institutional Challenges

The limited coordination between different line ministries and institutions relevant to urban development is one of the main reasons for the increase of unplanned urban growth, both at the central and local levels. Efforts to strengthen the capacity of local authorities in line with enhanced decentralization are still restrained. Typically, central technical bodies develop urban policies and plans while local authorities are mandated to implement local plans only.

The local authorities generally lack necessary human resources to plan and manage urban growth. Local authorities rely on funds from central or regional governments in order to finance their investments and activities. The insufficient availability of accurate and comparable data for measuring urban development trends at the regional level confines the implementation of regional development visions. Moreover, it is required to enhance the analysis of data in order to support the decision-making processes.

A further challenge includes the weak institutional capacities and financial resources of respective entities as well as the lack of monitoring and supervision capacities of local administration.

## 1.9 Legal Framework

In addition to understanding the actors involved in and affected by the current system of governance over land in Egypt, it is vital to study the legal aspect of the system within which they operate and explore who gains and loses under current structures.

### 1.9.1 Legal Context

Housing regulation is one insightful tool in analyzing the laws that govern land, as rent control laws have played an influential role in de-incentivizing the construction of affordable housing, as well as the renovation of existing housing stock. This, in turn, creates an obstacle to the access of land and property.

The termination in construction due to and during the Second World War greatly increased rent prices in Egypt. To combat this, the central government established rent control law in 1952. This reduced rent by 35% of its value to ensure affordability and froze it at that rate, with adjustments in following years.

As a result, the private sector withdrew from the unprofitable rental housing market, and private owners were reluctant to maintain existing housing stock. Housing stock deteriorated as a result.

Not only is there a lack of private sector investment in housing, but following the 1967 war there was also a major reduction in public investment in housing and infrastructure, and this led to a further increase in informal development. In the 1960s and the 1970s, informal areas started to grow quickly on agricultural land.

Informal areas continued to expand with the combination of a low supply of affordable housing, an end to land reform, and a decrease in options for low and middle-income Egyptians.

### 1.9.2 Land Disputes and Conflicts

Disputes over rural land are common in Egypt. Frequent causes of disputes include contested land ownership and inheritance claims, contested land boundaries, and issues concerning irrigation.

The Civil Code allows land disputes to be adjudicated by the courts. Possession, ownership and other real rights in immovable property are regulated by the law of the place in which the immovable property is situated. In the absence of an applicable law the judge will base his decision on custom, and, in the absence of custom, on principles of Muslim law.

The courts are of limited use to the rural poor, however, many of whom understand neither the legal/judicial process nor their rights to land. Illiteracy in rural areas further minimizes access of the poor to the formal court system, as does the inability to pay court-related expenses. Some observers claim that the police and large landowners have purposefully blocked rural tenants and others from accessing the courts over land disputes.

## 1.10 Main Government Interventions to face key issues

### 1.10.1 Applying Urban Growth Boundaries (UGBs)

Urban Growth Boundaries (UGBs) is a common planning tool used to demarcate limits for urban expansion over a particular period of time, generally 20 years. This policy is mainly used to control urban sprawl by encouraging densification and in-fill development, and to reduce the cost of infrastructure provision for the new expansion areas. More importantly in the Egyptian context, this policy aims at halting illegal urban expansion on precious agricultural land.

According to building law, the process of specifying the delineation of the UGBs is done as an integral aspect of undertaking the city strategic plan and it circumscribes the entire urbanized area and demarcates new areas that will be added to the city for future urban expansion. These newly added areas are added based on an estimate of the expected population growth of the city in the coming 20 years as well as its current density.

### 1.10.2 Continued attention to agricultural efficiency and sustainability

The Government is actively reclaiming desert land for both agricultural purposes and more dispersed urban development in both upper Egypt and the Sinai. The government is countering this trend with massive and expensive efforts to reclaim land from the desert.

The government reclaimed approximately 1.92 million feddans (806,400 hectares) of desert land between 1952 and 1987, and an additional 627,000 feddans between 1987 and 1991.

### 1.10.3 Land reclamation for women and tenants

Land reclamation policies provide opportunities to allocate land to women and to tenants dispossessed under the 1992 law.

Implementation of recent land registration reforms:

The government has recently taken steps to reduce the time and costs of formal registration of property. However, some land remains unregistered and insecure, constraining the ability of many residents to utilize the full potential of the land they possess.

Recent changes to the registration system have streamlined registration processes, reduced fees, and automated records. Prior to these changes, only about 10% of real property was registered; the effects of the improvements to registration have not been fully realized. Some customary rights are recognized in law, but only individual rights, not the communal rights of tribes or clans, are recognized.

While women have the legal ability to own and inherit land, the legal framework and, particularly, social custom discriminate against women, resulting in low levels of women's land ownership.

Reducing urban sprawl and improve slum conditions:

Over the past decade, the GOE has prioritized reducing the number of slum-dwellers and has pursued, to this end, regularization and provision of basic service to slums and squatter settlements. The number of slum dwellers in Egypt decreased from 28.1% of the urban population in 2000 to 17.1% in 2010, indicating an improvement in living conditions for approximately 5 million people.

Develop alternatives for conflict resolution and improved access to courts:

Conflicts over land are common in Egypt, creating civil unrest in some cases and impeding a functioning land market in others.

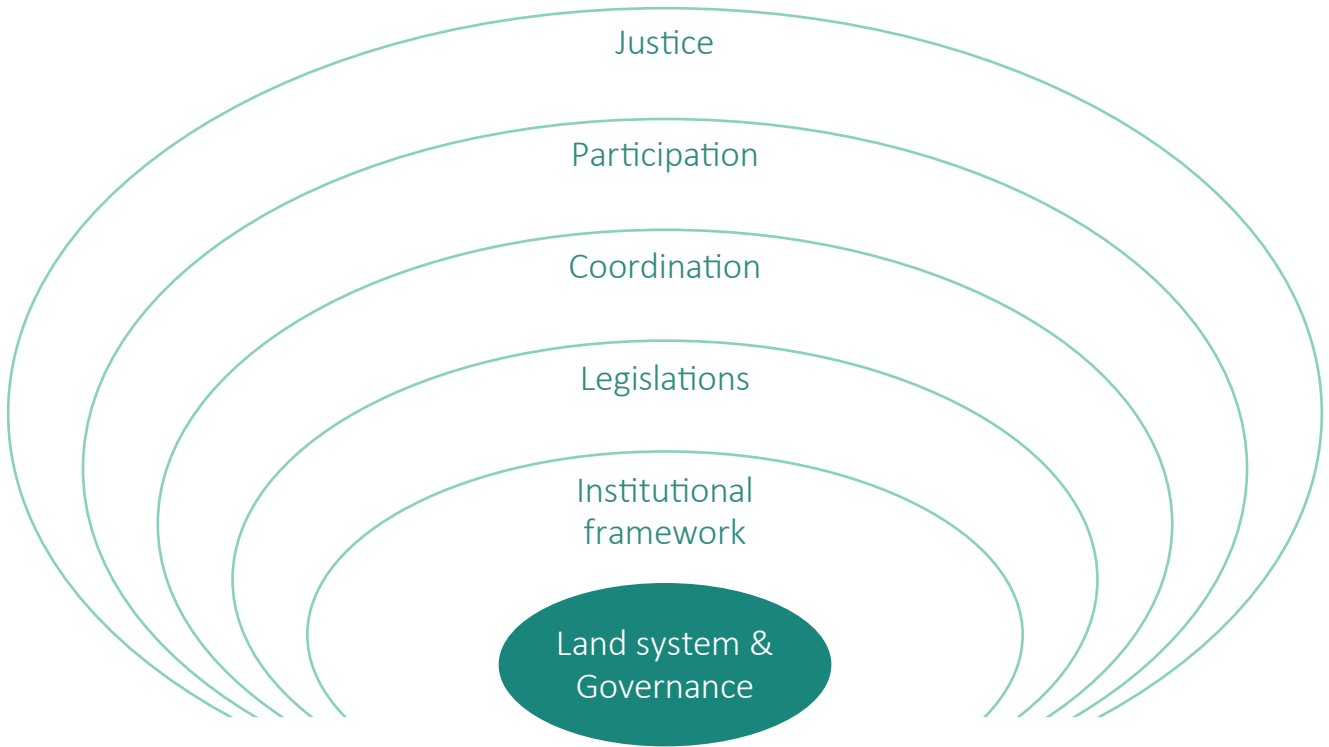


Figure A.1: Current Urban Management System in Egypt

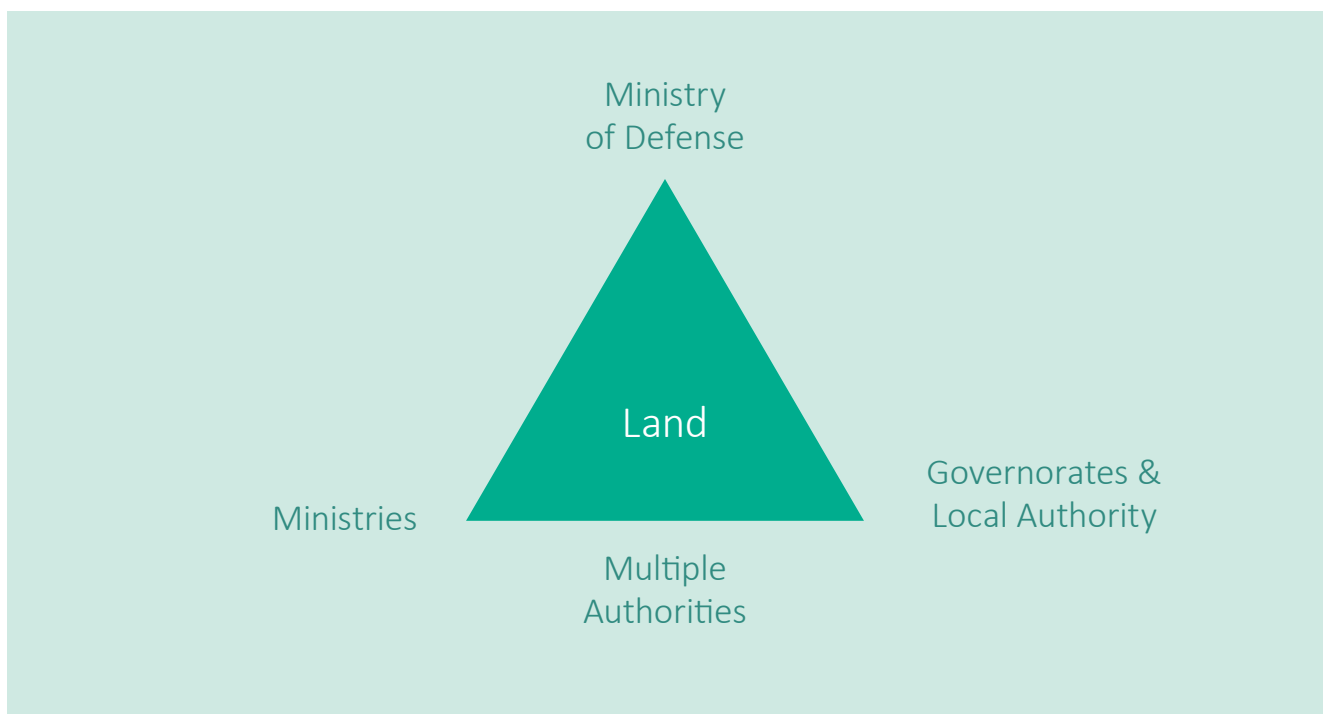


Figure A.2: Multiple Authorities responsible for Land

## SECTION A.2

# The Conducted Survey for the Scoping Study

### 2.1 Categories of Actors and Sources Consulted

In order to understand the complex relationships involved in governance over land in Egypt, a fundamental understanding of the Egyptian context with all its aspects was necessary. In-depth interviews were conducted with a range of actors working in the field of land. Each stakeholder presented distinct insights on the dynamics of land issues in Egypt. The Stakeholders interviewed are as follows:

#### 2.1.1 Government – National Level

- ▶ Ministries:
  - Ministry of Housing, Utilities and Urban Communities:
    - New Urban Communities Authority “NUCA”,
    - The Urban Training & Studies Institute “UTI” of the Housing & Building National Research Center “HBRC”,
    - Informal Settlements Development Fund “ISDF”.
- ▶ Ministry of Water Resources & Irrigation: Egyptian Survey Authority.
- ▶ Ministry of Awqaf (Endowment).

#### 2.1.2 Governorates – Local Level

- ▶ Cairo Governorate
- ▶ Giza Governorate
- ▶ Sharkiya Governorate

#### 2.1.3 Academic

- ▶ Universities:
  - Faculty of Engineering – Cairo University,
  - Faculty of Urban and Regional Planning, Cairo University
  - Faculty of Engineering – Alexandria University,
  - Faculty of Engineering – Azhar University,

- ▶ Research Centers: Housing & Building National Research Center (HBRC).

#### 2.1.4 International Organizations

- ▶ Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ),
- ▶ UN-Habitat,
- ▶ Developers.

### 2.2 Time frame and Schedule for conducting the Survey

The meetings and interviews for the survey started by the 20th of June, 2019. The study team could manage to conduct 32 interviews with the above-mentioned stakeholders. *Table A.2* illustrates the number of stakeholders' interviewed under each category.

CATEGORIES	NO. OF STAKEHOLDERS
Academics	7
International Organizations	3
Government – National Institutions	8
Developers	5
Governorates – Local level	9
<b>Total</b>	<b>32</b>

**Table A.2: Number & Categories of Stakeholders' Interviewed**

In regard to the 32 stakeholders; *Table A.3* illustrates the names, organizations and date of the conducted interviews with those stakeholders.

CATEGORIES	NO.	INSTITUTION
<b>Academics</b>	1	Faculty of Engineering, Cairo University
	2	Department of Architecture, Faculty of Engineering, Azhar University
	3	Housing and Building Research Center, HBRC, Ministry of Housing
	4	Department of Architecture, Faculty of Engineering, Alexandria University
	5	Faculty of Urban and Regional Planning, Cairo University
	6	Faculty of Urban and Regional Planning, Cairo University
	7	Faculty of Urban and Regional Planning, Cairo University
<b>International Organizations</b>	8	GIZ – Water and Wastewater Management Program (WWMP), Senior Advisor
	9	Programme Manager; Urban Policies and Legislations Program, UN Habitat – Egypt Office
	10	Urban Planner & GIS Advisor, GIZ
<b>National Government</b>	11	Endowments Authority
	12	Urban Planner, Informal Settlements Development Facility, ISDF, Ministry of Housing
	13	Urban Planner, ISDF, Ministry of Housing
	14	Urban Planner, ISDF, Ministry of Housing
	15	New Urban Communities Authority, NUCA, Ministry of Housing
	16	New Urban Communities Authority, NUCA, Ministry of Housing
	17	Egyptian Authority for Surveyors
	18	Urban Training & Studies Institute, HBRC, Ministry of Housing
<b>Developers</b>	19	Talaat Mostafa Development
	20	Chief operating officer, Sodic
	21	CEO, MARAKEZ, Hokair Group
	22	Sodic – London Office
	23	Tatweer Masr
<b>Governorates – Local Level</b>	24	General Authority For urban planning and development, Giza Governorate
	25	Head of Engineering unit, Giza Governorate
	26	Head of Informal settlement Development Unit, Sharqia Governorate
	27	Urban Planning Department, Sharqia Governorate
	28	Salhiya City Authority, Sharqia Governorate
	29	Informal settlement Development Unit, Giza
	30	Urban Planning Department, Giza Governorate
	31	Urban Planning Department, Giza Governorate
	32	Head of Urban Planning Department, Giza

Table A.3: List of the interviewed Stakeholders

### 2.3 Analysis of the results of the conducted interviews

In order to start analyzing the results of the conducted interviews; it was necessary to synthesize the stakeholders' responses to the questionnaire. The answers were divided into three groups according to the three main categories required under this study. The synthesis of the results included the following categories:

- ▶ Synthesis of the responses of different stakeholders on the **national land policy**; main gaps, needs and opportunities;
- ▶ Synthesis of the gaps and the needs for **training and continuing education**;
- ▶ Synthesis of the gaps and the needs for **scientific research**;
- ▶ Synthesis of Stakeholders' Responses under these three Categories is illustrated in **Annex 1**. to show the components of the analysis part.

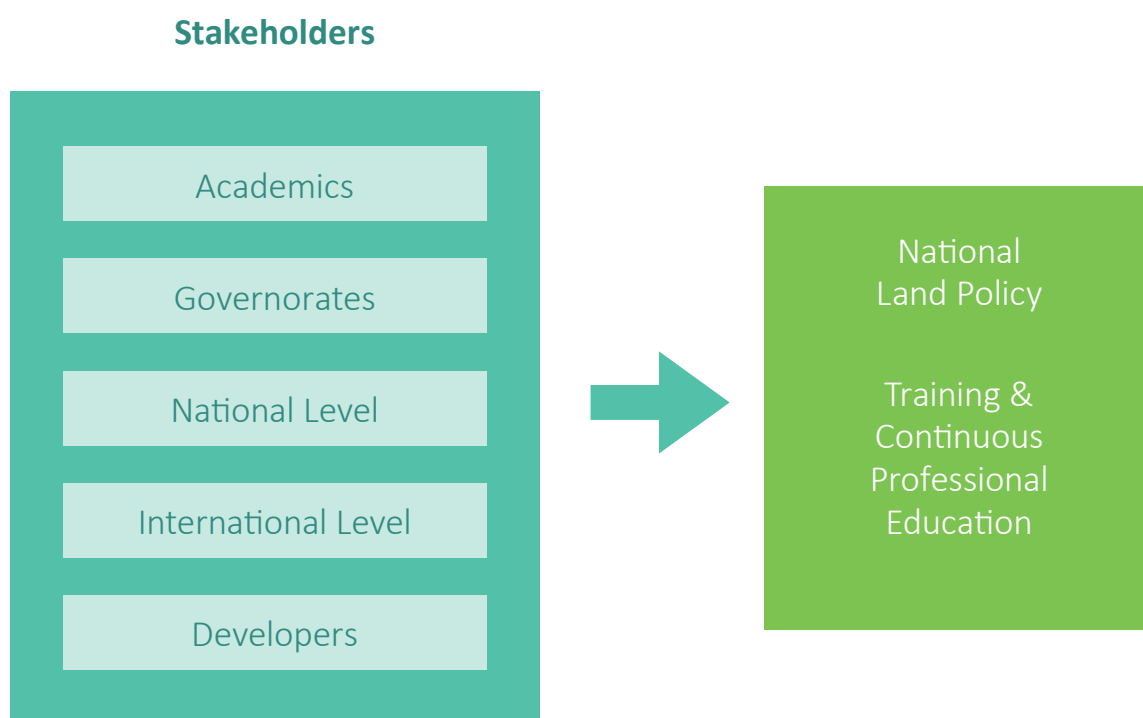


Figure A.3: Components of the Analysis Part

The following part analyzes the gaps, needs and opportunities under the three mentioned categories.



## 2.4 Analysis of the Gaps, Needs & Opportunities on National Land Policy

### 2.4.1 The Gaps

The gaps could be gathered under the following topics:

- ▶ **Lack of coordination between different organizations:**
  - Lack of Inter-governmental coordination
  - Problems concerning partnerships and contracts.
  - The agencies dealing with the land issues are in isolated environments from each other
  - Lack of collaboration between involved entities; mainly planning entities & executive ones
  - Dealing with different interests
- ▶ **Multiple strategies for land sector:**
  - There is no defined policy for land systems
  - Lack of coordination between urban legislation and the National strategy
  - The National plan has a limited vision as it only focuses on real estate investments more than formulating strategies and policies for housing and real estate market
  - There is conflict in the system of land management due to the presence of speculative real estate market
  - There is more than a strategy regarding land and they are not well organized together
  - Misplaced land use.
  - The problem is changing/modification of land use, although it was previously planned/decided according to planning needs
  - Informal urban expansion and erosion of agricultural land
- ▶ **Inefficient land administration & institutional framework:**
  - Linking private entities to government agencies/bodies slows the process of development
  - There are no specific institutions that are responsible or have the upper hand on formulating land policy.
  - Lack of transparency in the institutional framework
  - Conflicts between land authorities
  - Local authorities are not executive
- ▶ **Inadequate legal framework:**
  - Lack of coordination between urban legislation and the National strategy
  - Lack of Land regulations for land reclamation
  - Land legislations are not applied; lack of procedures for application of land legislations
  - Gaps in adequate legislations

- ▶ **Lack of qualified human resources:**
  - Physical & Human Resources System.

### 2.4.2 The Needs

The needs can be summarized under the following elements:

- ▶ Well prepared infrastructure for agencies to be able to communicate together
- ▶ A clear and transparent land policy for a specific target year
- ▶ A **clear** monitoring process through the implementation
- ▶ **Legislation** regarding females' ownership for inherited land is needed, or at least laws enforcement.
- ▶ **Capacity** building for staff dealing with land with clearly documented training material
- ▶ Clear **strategies** to ensure the continuation of training programs
- ▶ **Capacity** building for females and youth in land management/governance issues
- ▶ Need for **more** common knowledge about facilitation of the implementation process

### 2.4.3 The Opportunities

- ▶ Unification of the organization responsible for land value evaluation of disposed land
- ▶ Adopted plans should be unified as they are scattered between different organizations
- ▶ Use of expertise & professionals having the knowledge to improve the system
- ▶ Identify state policies and map for state lands on National levels, focusing on land eligible for development either for national investors or foreign investment
- ▶ Procedures for state land protection
- ▶ Effective National urban policy
- ▶ Identify the responsible authority for land: The National Center for Planning State Land Uses (NCPSLU) should coordinate the relation between all parties and organizations related to land. In addition, it should take a role in the national strategy and on cities level
- ▶ The need for spreading more knowledge through public seminars

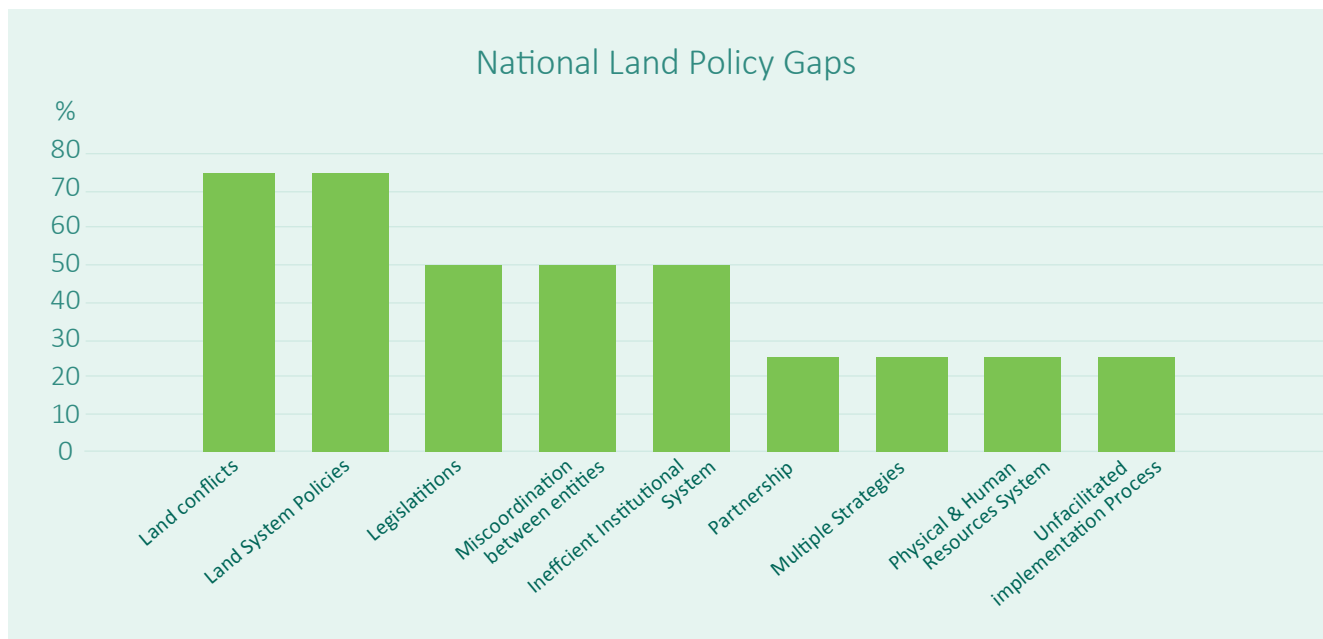


Figure A.4: National Land Policy Gaps

- ▶ Abundance of land that are not yet developed, because of increased urbanization. Government of Egypt is developing both a new National Urban Policy, with a chapter focusing on land management challenges, opportunities and reforms needed as well as developing a new Housing law that tackles several land management, governance and urban development challenges.

The gaps related to the National Land Policy can be summarized in the following points: (1) Land conflicts, (2) Land System Policies, (3) Legislations, (4) Miscoordination between entities, (5) Inefficient Institutional System, (6) Lack of partnerships, (7) Multiple Strategies, (8) Unfacilitated implementation Process, and (9) Physical & Human Resources System. *Figure A.4* shows the National Land Policy Gaps.

## 2.5 Analysis of the Gaps, Needs & Opportunities on Training and Continuing Education

### 2.5.1 The Gaps

#### ▶ Lack of knowledge and weak capacities:

- There is lack of knowledge in different organizations
- Knowledge gap about who is doing what.
- The Urban planning units in Governorates lack enough knowledge about land governance except from proposed land use in the strategic plans. They only gain individual experiences through work and profession and dealing with other organizations and local authorities.
- Capacity is weak, No well-trained staff
- Capacities (human, physical & financial) are limited, especially at the local level.

#### ▶ Mis-coordination between different organizations:

- Weak coordination, and sometimes mandates are contradicting.
- Bad communication and the willing in sharing the data
- Miss communication and coordination to identify the current needs and the future ones
- There is no collaboration between different organizations on the national and local level
- Limited partnership programs and on all levels

#### ▶ Lack of National land information system:

- Land related Data available is not updated
- Knowledge is scattered, not documented and not automated.

- Missing existence and well-established Land information system at Egypt
  - Knowledge accessibility as there is no special organization responsible for common information about land
- ▶ **Multiple strategies for land governance:**
- Lack of control on purchase and selling process regarding lands and buildings
  - Unifying state land value and lack of control on investors and sorting them
- ▶ **Inefficient land administration & institutional framework:**
- Several organizations dealing with state lands have to get back to NCPCLU for approval.
  - It is clear that there are multiple parties responsible for ownership/management/controlling over state land (Governorates, general Authorities, Endowment, etc.)
  - Land management is distributed over different actors. For example, there are property management, real estate affairs department, legal administration, financial administration, and some lands that are dealt with by various departments in the governorate. Therefore, knowledge is strong but there is a dispersion of responsibility regarding this issue.
  - There is lack of requirement for efficient system and institutional framework for land use management,
  - The role of NCPCLU is not clear.
- ▶ **Weak financial tools and mechanisms:**
- Centralized land allocation system
  - Centralized finance
  - Awqaf land.
- ▶ **Unclear monitoring and evaluation program.**
- ▶ **Inadequate legal framework: Old and inadequate legal system.**
- ▶ **Lack of educational & research programs:**
- Knowledge about land management from the academic point of view is very limited in education materials and curriculum
  - Need for mobility programs in units through studying the European practices
  - No comprehensive program of learning. Particularly through post grad studies (diploma, M.Sc., MBA)
- ▶ **Cooperation with international organization:**
- There is a large gap between demand on land management and governance research, capacity building programs and pilot projects and supply of resources allocated to these areas, especially through international development cooperation.

## 2.5.2 The Needs

The needs could be gathered under the following topics:

- ▶ **The need to increase knowledge and develop capacities:**
- Knowledge and capacity about land system.
  - In the case of Islamic countries there are roles and customs that should be taken into account. Better understanding of the culture of Islamic norms.
  - Intensive training courses for how to handle land management and draw a clear and active land system.
  - The need for well trained staff and well job description for each role in the land system.
- ▶ **The need for coordination between different organizations:**
- The need for setting a collaboration program between different organizations at the national and local level
  - There is no mutual learning even between governorates
- ▶ **Establishing National land information system:**
- The need for developing a common map regarding lands all over the governorates.
  - Tools and techniques (including software & applications to enhance the system).
  - Applicability to implement using technology
  - The need for collection of cadastral and surveying data
  - Needs include well desire to establish strong system about land Information, this system must be based on correct data about land such as property registration, land usage, land description and any information required about any land at Egypt. To have this system you should depend on well trained staff and well job description for each role in the system.
- ▶ **Unified National strategy for land governance:**
- Building a land system framework for investment that includes terms and requirements.
  - The need for a clear and active land system.
  - Setting a plan with flexible strategies about land governance
  - A strategy for land management and governance closely linked to the Sustainable Development Strategy (SDS): Egypt Vision 2030, and the strategic Master Plan: Egypt 2052.
  - Recommendations for land governance through the 'NCPCLU'

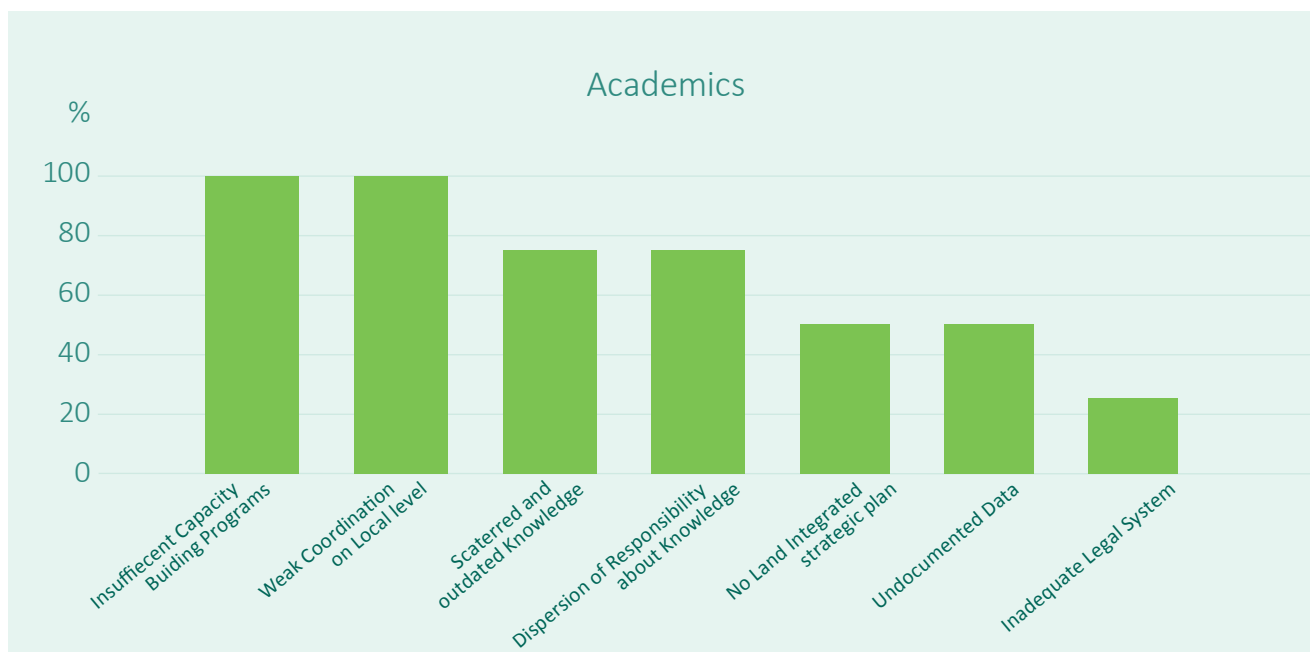


Figure A.5: Gaps in Knowledge & Capacity about Land Systems

► **Development of land administration & institutional framework:**

- Need for Documentation of the process and task description and deliverables

► **Financial tools and mechanisms:**

- Increase demand on financial and management mechanisms.

► **Clear monitoring and evaluation program:**

► **Need for clear monitoring and evaluation programs.**

► **Updated legal framework.**

► **Educational & research programs.**

► **Cooperation with international organization.**

### 2.5.3 The Opportunities

- There are some land management training courses.
- There is some mutual knowledge between organizations
- There are large number of land owned by the Endowment Authority among all governorates of Egypt
- The new presidential decree; implying that all development authorities must submit a plan before requesting any land allocation
- Knowledge about land system exists but how to establish the system based in different views.

**The gaps related to the knowledge & capacity about land systems can be summarized** as follows: (1) Inefficient capacity building programs, (2) Lack of coordination,

(3) Scattered & outdated data, (4) Dispersion of knowledge, (5) No strategic plans, (6) Undocumented data, and (7) Inadequate legal system.

Figure A.5 shows the Gaps in knowledge & capacity about land systems.

## 2.6 Analysis of the Gaps, Needs & Opportunities on Research

### 2.6.1 The Gaps

- **Lack of knowledge:** There is no enough knowledge about land policies.
- **Lack of data for research:**
  - Availability of data/info for research
  - Land related Data available is not updated
  - Verified system for data transfer/exchange
- **No collection or update of available researches:**
  - Lack of collection of researches related to concepts on land management linked to Egyptian Cabinet
  - No recent nor updated research
  - No application of researches
- **Lack of exchange of data between Governmental levels:**
  - The problem is that the local level should be linked to the National level

### 2.6.2 The Needs

► **Educational & Research Programs:**

- Addressing a Study on Market and real estate appraisal
- Cooperation with educational institutions on National level
- Scoping researches about best practices regarding sustainability of land policy & development, land management, evaluation of land policies in Egypt
- Urgent need for local and National researches that reflects real statues of land Governance in Egypt.
- A comprehensive research dealing with single point of liability should be undertaken, as well as specific determinants for the development through an information map for the management of land governance in a balanced manner.
- Research required in Egypt is to identify the most appropriate policies for land management to achieve sustainability and ensure their development and exploitation, while ensuring the right of future generations to development opportunities and sustainability.
- Researches regarding legal and legislative frameworks ruling and organizing policies and guarantees its sustainability.
- Market research to identify the land uses needed
- Researches about programming and digital capacity building

- Researches about land use and exploitation
- There should be some researches about data collection Studying policies
- Knowledge about most recent studies
- Policy papers related to different aspects of land management and land governance.

### 2.6.3 The opportunities

- Some efforts through GLTN, but still cannot be generalized to all countries
- Focusing on linking various governmental organizations
- Knowledge exchange between different organizations on the National level through workshops and trainings.

Figure A.6 shows the Recommended Related Research Scopes.

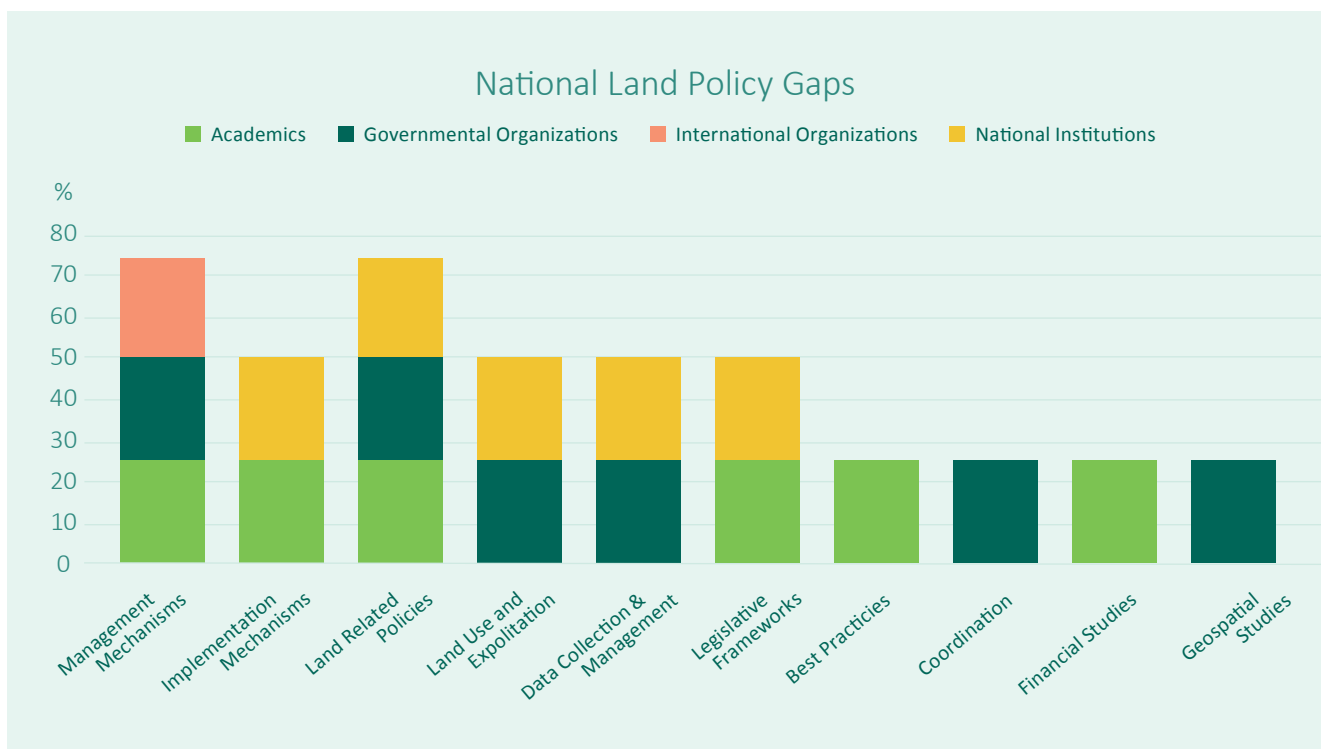


Figure A.6: Recommended Related Research Scopes

## SECTION A.3

## The Validation Workshop

## 3.1 Introduction

The validation workshop was conducted on the 18th of September, 2019. The workshop was attended by 30 participants. *Table A.4* shows the validation workshop program.

TIME	SESSION	PRESENTER
9:00 – 9:30	Registration	
9:30 – 10:00	Welcome and overview of the project	Prof. Dr. Heba Khalil
10:00 – 11:30	Presentation of the scoping study results	Prof. Dr. Doaa El Sherif
11:30 – 12:00	Break	
12:00 – 14:00	Roundtables for group work & discussing needed curricula, training and capacity building	Project team and participants
14:00 – 14:30	Recap	Project team
14:30 – 15:30	Lunch	

Table A.4: The validation workshop program

## 3.2 Stakeholders Mapping

In this part, all stakeholders dealing with land issues are identified and classified into five categories. These categories are:

- ▶ **Veto category:** Decision makers
- ▶ **Primary category:** Decision support actors
- ▶ **Secondary category:**
  - Data collection & production
  - Providing secondary support
- ▶ **Private sector.**
- ▶ **Civil society.**

*Figure A.7* and *Table A.5* show the stakeholders mapping included all stakeholders dealing with land in Egypt. The figure & table divide the stakeholders based on the mentioned categories.



Figure A.7: Categories of the Stakeholder Mapping



CATEGORIES	STAKEHOLDER
<b>Veto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ministry of Defense</li> <li>• NCPSLU – National Center for Planning State Land Uses</li> <li>• ACA – Administrative Control Authority</li> <li>• Supreme Council for Planning &amp; Urban Development</li> <li>• General Organization for Physical Planning “GOPP”, Ministry of Housing “MoH”</li> <li>• Ministries (Owning Land)</li> <li>• (Ministries of Defense, Agriculture, Water Resources &amp; Irrigation)</li> </ul>
<b>Primary</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Egyptian Cabinet</li> <li>• Ministries (land Owners)</li> <li>• Ministries (Having Control on land) (Ministries of Awqaf, Mining &amp; Antiquities)</li> <li>• Ministry of Defense</li> <li>• NCPSLU – National Center for Planning State Land Uses</li> <li>• ISDF – Informal Settlement Development Facility</li> <li>• Ministry of Investment</li> <li>• Real Estate Registration Office</li> <li>• Governorates and local Authorities</li> <li>• GOPP – General Organization for Physical Planning</li> <li>• GAGS – General Authority for Governmental Services, Ministry of Finance</li> <li>• GARPAD – General Authority for Projects and Agricultural Development, Ministry of Agricultural</li> <li>• Egyptian National Railways</li> <li>• General Authority for Tourism Development</li> <li>• Egyptian Survey Authority</li> <li>• Industrial Development Authority</li> <li>• Housing Associations (universities, Authorities, Ministries)</li> <li>• Cities’ Councils</li> </ul>
<b>Secondary</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Governorates</li> <li>• Syndicates</li> <li>• Ministries and Authorities</li> <li>• State Assets Management Committee</li> <li>• City &amp; Villages Councils</li> <li>• Districts</li> <li>• Real Estate Registration Office</li> <li>• Real Estate Taxation Authority</li> <li>• Egyptian Survey Authority</li> <li>• Army Survey Authority</li> <li>• Narss – National Authority for Remote Sensing &amp; Space Science</li> <li>• Egyptian Real Estate Taxation Authority</li> <li>• General Agency for Public Mobilization &amp; Statistics</li> <li>• MCIT – Ministry of Communication &amp; Technological Information</li> <li>• Banks</li> <li>• Donor Agencies</li> </ul>
<b>Private Sector</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuals</li> <li>• Developers</li> <li>• Real Estate</li> <li>• Investors</li> <li>• Mortgage Companies</li> <li>• Banks</li> </ul>
<b>Civil society</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• An urban initiative called “ACT”. This initiative seeks simplified procedures and electronic public process aiming for investment increase rates.</li> <li>• Different NGOs at the local level</li> </ul>

Table A.5: Stakeholder mapping &amp; categories

### 3.3 The New and Potential Collaboration

Synthesis of the stakeholders' responses on the new and potential collaboration of the NELGA project is illustrated in *Annex 2*.

Analysis of the stakeholders' responses for potential collaboration includes the Potentials for Collaboration at the International Level, at the Regional Level and at the National Level. In addition, it includes the Potentials for Exchanging Best Practices. These potentials for collaborations are described as follows:

#### 3.3.1 Potentials for Collaboration at the International Level

The potentials for collaboration at the international level include the following topics:

- ▶ Establishing joint partnerships and protocols at the global level,
- ▶ Benefit from training programs on International level such as *Korea*,
- ▶ Some International organizations as; The Global Land Tool Network (*GLTN*) as part of UNHABITAT is a very effective platform for mutual learning,
- ▶ Land management and governance programs are not included in the agenda of international cooperation, except with UNHABITAT,
- ▶ Current opportunities are limited to the opportunities provided by international donors regarding technical support.

#### 3.3.2 Potentials for Collaboration at the Regional Level

The potentials for collaboration at the regional level include the following topics:

- ▶ **Establishing partnerships at the regional level:**
  - Every system/region has its own resources (human, info, cadaster...), also economically similar conditions and there are some linked infrastructure networks which is an opportunity,
  - Starting common dialogue with countries that already have any kind of cooperation; Promising opportunities for cooperation regarding the problem of transgressions and informality that has multiple reflections in those countries.

#### ▶ Preparing joint training & research programs:

- Opportunities for cooperation in drafting land related core training programs including fundamentals about land governance in North Africa; tailor-made programs including best practices,
- High opportunity since there are common factors between NELGA countries,
- Sharing and benefiting from existing training programs at the Regional/Arab states levels such as *Egypt, Tunis, Morocco* and *Jordan*,
- Integration of land governance in researches and in economics through collaboration protocols.

#### ▶ Cooperation through the Arab Housing Committee:

- This could be useful for formulating strategies that support land governance and management to be more efficient,

#### ▶ Develop specific achievements:

- There shall be a form of cooperation towards preparing a *comprehensive guide on how to deal with „land governance“* through an action plan,
- Cooperation at the regional level that includes the basis of dealing with land and deposition,
- North African countries can achieve development of large areas of desert lands; linking them to cross sections development,
- Initiating portals sharing common knowledge about different issues as land acquisition systems,
- Uniting experiences about land registration programs.

#### 3.3.3 Potentials for Collaboration at the National Level

The potentials for collaboration at the national level include the following topics:

#### ▶ Available training programs at the National Level:

- Some modules at the post graduate level at the Faculty of Regional & Urban Planning "FURP", Cairo University,
- A number of training programs at the Urban Training & Studies Institute "UTI" of the Housing & Building Research Center "HBRC" of the Ministry of Housing, Utilities & Urban Development.

#### ▶ Fields for collaboration at the National Level:

- Capacity Building:
  - Mutual learning and knowledge exchange through training programs among different organizations at the National level,
  - Adaptation of the lessons learnt from international practices to the Egyptian case by the training institutes such as UTI,

- Strategic partnership, workshops and land governance training programs,
- Special tailor-made training programs to be designed at the local level,
- **Public Participation:**
  - Compulsory workshops with public community before project planning and through implementation,
  - The role of grassroots became essential and proactive for development process, but how it can be put into practice with countries that have no democratic system or have no clear future policy,
  - Encourage the grassroots participation in setting up land policy program in order to close or minimize the gap between rich and poor people, or at least to give a chance to participating in the monitoring process more than implementation phases,
- **Obtaining Land Information:**
  - The extensive need either from individual or government agencies or private sector to obtain correct information about land required for national projects or dealing with individuals or different agencies,
- **Proposed Areas for National Mutual Learning Experiences:**
  - Linking national institutions for training,
  - Maximizing state land disposal values.
  - Sharing common knowledge about different issues as land acquisition systems,
  - Data collection & surveying,
  - Update & coordinate land registration programs between different agencies.

Figure A.8 shows proposed areas for National Mutual Learning Experiences.



Figure A.8: Proposed Areas for National Mutual Learning Experiences

### 3.4 Potentials for Exchanging Best Practices

- ▶ Exchange of useful experiences; Sharing best practices from other countries; Cooperation with other countries for exchanging experiences regarding land exploitation,
- ▶ There are various countries such as **South Africa** that has a number of case studies which contributed to good land governance,

- ▶ Experience on land reclamation as in **Sudan**,
- ▶ Good practices from **Morocco** that was shared through Ministry of local development.

Table A.6 illustrates the main potentials for collaboration at different levels.

LEVEL	EXPECTED COLLABORATION
<b>International Level</b>	joint partnerships and protocols at the global level,
	Benefit from international training programs on such as Korea,
	The Global Land Tool Network (GLTN) as effective platform for mutual learning
	UNHABITAT Programs on Land Governance
<b>Regional Level</b>	Establishing partnerships at the regional level
	Joint training & research programs
	Cooperation through the Arab Housing Committee
	Issuing a comprehensive guide on how to deal with “land governance”
	North African countries can achieve development of large areas of desert lands
	Initiating portals sharing common knowledge about different issues as land acquisition systems
<b>National Level</b>	Uniting experiences about land registration programs
	Identifying available training programs at the National Level and linking national institutions for training and capacity building
	Sharing common knowledge about different land issues
	Data collection & surveying
	Update & coordinate land registration programs between different agencies
	Maximizing state land disposal values
<b>Exchanging Best Practices</b>	Encourage the grassroots participation in setting up land policy program
	Exchange of useful experiences; Sharing best practices from other countries
	Case studies from South Africa which contributed to good land governance
	Experience on land reclamation from Sudan
	Good practices from Morocco

Table A.6: Main potentials for collaboration at different levels

### 3.5 Scenarios to be adopted by Egypt to meet its needs

This part includes the suggested scenarios to be adopted by Egypt to meet its needs and to set up programs for academic training, continuing education and scientific research for Egypt.

It was necessary to start by identifying the existing training programs, training providers and scientific research as follows.

#### 3.5.1 Existing training programs on land governance

UNHABITAT, Egypt Office, under a project, entitled HAYENA, funded by the Swiss cooperation and implemented under the auspices of the General Organization for Physical Planning (GOPP), will conduct several training programs on

land management, detailed planning, using land readjustment tool, especially for expansion areas, and land-based financing.

Land management training programs at the Urban Training & Studies Institute (UTI) of the Housing & Building National Research Center 'HBRC' /Ministry of Housing.

Geographic Information Systems (GIS) training program at the Urban Training & Studies Institute (UTI) in cooperation with the German International Cooperation (GIZ). This program targets Governmental officials working at Informal Areas Development Units at Egyptian Governorates. *Table A.7* shows the training providers.

ABBREVIATION	NAME OF ORGANIZATION
SATC	Survey Authority Training Center
NWRC	Training Center of the National Water Research Center (NWRC), Ministry of Water Resources & Irrigation
GOPP	General Organization for Physical Planning, Ministry of Housing, Utilities & Urban Development
UTI	Urban Training & Studies Institute, of the Housing & Building National Research Center (HBRC), Ministry of Housing, Utilities & Urban Development
FOE	Faculty of Engineering, Cairo University
FURP	Faculty of Urban & Regional Planning, Cairo University

Table A.7: Training providers

#### 3.5.2 Existing research efforts on land governance

- ▶ UNHABITAT, Egypt Office, under a project, entitled HAYENA, funded by the Swiss cooperation and implemented under the auspices of the General Organization for Physical Planning (GOPP), will conduct a pilot project which aims at using its results to scale up policy implications at the national level, influence land and urban development laws and regulations, and produce sound policy papers.
- ▶ There is a good research applied on the ground in 'Banha' city, north Cairo: Soliman, A. (2017) Land Readjustment as a Mechanism for New Urban Land Expansion in Egypt: experimenting participatory inclusive processes, International Journal of Urban Sustainable Development, VOL.9, NO.3, 313–332.

- ▶ Some researchers concerning land information systems.
- ▶ Formulation of strategic plans and directing them towards the strategic goals.
- ▶ Identification of implementation mechanisms (projects – annual plans for 5 year plans).
- ▶ Setting an administrative structure for land uses, allocation, implementation.)

### 3.5.3 Proposed Types, Beneficiaries, and Topics of Training Courses

Table A.8 shows Proposed Types, Beneficiaries, and Topics of Training Courses.

CATEGORIES	DESCRIPTION
<b>Type</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Undergraduate Courses</li> <li>• Post Graduate Courses</li> <li>• Professional Diplomas</li> <li>• Professional MSc in Engineering (specialized in Land Governance)</li> <li>• Training Courses</li> <li>• Short Course</li> <li>• Medium Course</li> </ul>
<b>Beneficiaries</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Students</li> <li>• Researchers</li> <li>• Employees of Governmental Entities (especially in Urban Development)</li> <li>• Developers</li> <li>• Private Sector</li> <li>• Local Authorities</li> <li>• GOPP</li> <li>• Governorates</li> <li>• Surveyors</li> <li>• Government Employees</li> </ul>
<b>Topics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GIS Training Module</li> <li>• Land Management (Post)</li> <li>• Land Acquisition &amp; Tenure</li> <li>• Land Valuation</li> <li>• Land Governance (under &amp; post) (3 months)</li> <li>• Land Use Planning (National &amp; City level)</li> <li>• Land-based finance,</li> <li>• Land readjustment, and land value sharing</li> <li>• Real Estate Development &amp; valuation</li> <li>• Real Estate Assets Management</li> <li>• Urban Economy</li> <li>• Urban Management</li> <li>• Urban Legislations &amp; Laws (under &amp; post) (6 months)</li> <li>• Adequate Project for Urban Development</li> <li>• Data Base for adequate land for urban development</li> <li>• Land Use Mapping &amp; Urban Development Standards</li> <li>• Land Registration, documentation and Procedures</li> <li>• Managing &amp; Maximizing land Resources</li> </ul>

Table A.8: Proposed Types, Beneficiaries, and Topics of Training

### 3.6 Proposed Action Plan for Training Courses

Table A.9 shows the proposed action plan for training courses.

TYPE	TOPIC	BENEFICIARY	DURATION	PROVIDER
<b>Short Courses</b>	Identifying Adequate Projects for Urban Development	Developers Private Sector	5 – 10 days	UTI
	How to shorten & speed up procedures Land Registration, Documentation & Expropriation	Real Estate Registration Office Governorates Survey Specialist	10 – 15 days	SATC
<b>Medium Courses</b>	Data Base for Land Adequate for Urban Development	Local Authorities GOPP	1 month	SATC
	Mapping Adequate Land Use for Urban Development and its Standards	GOPP	2 months	UTI NWRC
	Managing & Maximizing Local Land Resources	Governorates Local Authorities	1 month	UTI NWRC
<b>Under-graduate Courses</b>	Mainstreaming Land Management in Undergraduate curricula	BSc Students (Undergraduate)	3 – 6 months	FOE FURP
<b>Professional MSc in Engineering</b>	Specialized Curricula in Land Governance	Postgraduate Students	3 – 6 months	FOE FURP
<b>Training Diplomas</b>	Land Governance	Practitioners working with land	3 – 6 months	UTI

Table A.9: Proposed Action Plan for Training Courses



### 3.7 Proposed Research Topics & Expected Partners

Table A.10 shows the proposed research topics and expected partners.

CATEGORIES	TOPIC
RESEARCH TOPICS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LIS – Land Information Systems</li> <li>• Real Estate Development</li> <li>• State Land Management</li> <li>• Land Governance</li> <li>• Land Registration Systems</li> <li>• Geo-Socio Economical Studies</li> <li>• Standardization</li> <li>• Regulations</li> <li>• Software for developing land governance</li> <li>• Land Stability Mapping</li> <li>• Monitoring &amp; evaluation System (land management that leads to performance indicators)</li> <li>• Changing Schematic thinking about land management &amp; state resources</li> <li>• Methodology for land documentation and tenure in Egypt</li> <li>• Criteria for land use mapping in Egypt</li> <li>• Matrix linking land use with investment priorities for Year 2030</li> </ul>
	PARTNER
EXPECTED PARTNERS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Knowledge Transfer &amp; Capacity Building Centers</li> <li>• International Organizations which can provide Financial &amp; Technical Support</li> <li>• NGOs</li> <li>• World Bank</li> <li>• GIZ</li> <li>• GLTN</li> <li>• UN-Habitat</li> <li>• Private Developers</li> </ul>

Table A.10: Proposed Research Topics & Expected Partners

### 3.8 Recommended Areas for Intervention in Egypt

Table A.11 illustrates the **main issues about land in Egypt**, grouped into main gaps, and main recommended areas for intervention.

MAIN LAND ISSUES	GAPS	AREAS FOR INTERVENTION
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lack of qualified human resources</li> <li>• Lack of knowledge about land governance in different Governmental organizations</li> <li>• Lack of well-trained staff</li> <li>• Capacities (human, physical and financial) are weak, especially at the local level.</li> <li>• Physical &amp; Human Resources System</li> </ul>	<b>Lack of knowledge and weak capacities</b>	<b>Knowledge &amp; Capacity Development</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weak Inter-governmental coordination to identify the current needs and the future ones</li> <li>• Bad communication between different entities dealing with land and no willing to share the data</li> <li>• Lack of collaboration between involved entities; mainly planning entities &amp; executive ones</li> <li>• Mandates are sometimes contradicting and interests are different</li> <li>• There is no collaboration between different organizations at the national and local level</li> <li>• Limited partnership programs at all levels</li> <li>• Lack of partnerships</li> <li>• Agencies dealing with and issues are in isolated environments from each other</li> <li>• Update &amp; coordinate land registration programs between different agencies</li> </ul>	<b>Mis-coordination between different organizations</b>	<b>Collaboration between National &amp; Local Organizations,</b> <b>Partnership programs</b> <b>Coordinate land registration programs</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Knowledge is scattered, not documented and not automated.</li> <li>• Available land related data is not updated</li> <li>• Missing existence and well-established Land information system in Egypt</li> <li>• Knowledge accessibility is weak as there is no special organization responsible for common information about land</li> </ul>	<b>Lack of National land information system</b>	<b>Establishing National Land Information System</b> <b>Developing a common map for land over Egypt</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lack of control on purchase and selling process regarding lands and buildings</li> <li>• State land value is not unified</li> <li>• Land conflicts</li> <li>• Conflict Land System Policies</li> <li>• There is no defined policy for land systems</li> <li>• There is more than a strategy regarding land and they are not well organized together</li> <li>• The National plan has a limited vision as it only focuses on real estate investments more than formulating strategies and polices for housing and real estate market</li> <li>• Lack of coordination between urban legislation and the National strategy</li> <li>• There is a conflict in the system of land management due to the presence of speculative real estate market</li> <li>• Misplaced land use.</li> <li>• Changing /modification of land use, although after taking decision according to planning needs</li> <li>• Informal urban expansion and erosion of agricultural land</li> </ul>	<b>Multiple strategies &amp; policies for land governance</b>	<b>National Strategy for Land Governance</b>

MAIN LAND ISSUES	GAPS	AREAS FOR INTERVENTION
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Multiple parties are responsible for ownership /management /controlling over state land (Governorates, general Authorities, Endowment..., etc)</li> <li>• The role of NCPSLU is not clear.</li> <li>• Several organizations dealing with state lands have to get back to NCPSLU for approval.</li> <li>• Land management is distributed over different actors. Therefore, responsibility is scattered regarding this issue.</li> <li>• Inefficient institutional system</li> <li>• Un-facilitated implementation process</li> <li>• Conflicts between land authorities</li> <li>• There are no specific institutions that are responsible or have the upper hand on formulating land policy.</li> <li>• Lack of transparency in the institutional framework</li> <li>• Local authorities are not executive</li> </ul>	<b>Inefficient land administration &amp; institutional framework</b>	<b>Land Governance Institutional Framework</b>  <b>Facilitated implementation process</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centralized land allocation system</li> <li>• Centralized finance</li> <li>• Awqaf land</li> </ul>	<b>Weak financial system</b>	<b>Effective Financial Tools &amp; Mechanisms</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lack of monitoring &amp; evaluation mechanisms</li> <li>• Lack of control on investors</li> </ul>	<b>Lack of monitoring &amp; evaluation</b>	<b>Clear Monitoring System</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Old and inadequate legal system</li> <li>• Lack of coordination between urban legislation and the national strategy</li> <li>• Lack of regulations for land reclamation</li> <li>• Land legislations are not applied; lack of procedures for application of land legislations</li> </ul>	<b>Inadequate legal framework</b>	<b>Updated &amp; Effective Legal Framework</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Knowledge about land management from the academic point of view is very limited in education materials and curriculum</li> <li>• Need for mobility programs in units through studying the European practices</li> <li>• No comprehensive program of learning. Particularly through post grad studies (diploma, M.Sc., MBA)</li> </ul>	<b>Lack of educational &amp; research programs</b>	<b>Comprehensive Educational Programs</b>  <b>Relevant Researches &amp; Pilot Projects</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• There is a large gap between demand on land management and governance research, capacity building programs and pilot projects and supply of resources allocated to these areas, especially through international development cooperation.</li> </ul>	<b>Cooperation with international organization</b>	<b>Adequate Cooperation programs with International Organizations</b>

Table A.11: Main land related issues, gaps, and areas for intervention in Egypt



## References

**Land Portal Egypt:** “Egypt – Context and Land Governance”, [landportal.org/book/narratives/2017/countries-egypt#block-landbook-igaf-vis](http://landportal.org/book/narratives/2017/countries-egypt#block-landbook-igaf-vis), 2018.

**UN-Habitat:** “Urban Governance and Legislation: Issues and Challenges for a New Urban Agenda”, Chapter 4, 2017.

**UN-Habitat:** “Towards an Arab Urban Agenda”, 2016.

**UN-Habitat:** “Country Profile Egypt: Urban Legislation, Land and Governance Context”, 2016.

**UN-Habitat & GIZ:** “Legislative Analysis to Support Sustainable Approaches to City Planning and Extension in Egypt”, December 2015.

**UN-Habitat:** “Leveraging Land in the Arab Republic of Egypt – The Potential for Increasing Land-based Financing for Urban Development”, November 2015.

**Moustafa Ibrahim, Doha:** “The Egyptian Urban Planning Institutional Framework”, Master’s Thesis Urban Development Department, Technische Universität Berlin, January 2015.

**Nada, M.:** “National-level Planning in Egypt”, ERRADA Newsletter, UN-Habitat, 16 May 2012.

**The Institute for Research and Debate on Governance:** “Land, Legitimacy and Governance in Revolutionary Cairo”, Columbia University, March 2012.

**UN-Habitat & AUC:** “Cities & citizens series bridging the urban divide; Cairo – a city in transition”, 2011.

**The World Bank:** “EGYPT Public Land Management Strategy”, Volume II, Finance, Private Sector and Infrastructure Group/Middle East and North Africa, June 15, 2006.

## ANNEX 1

# Synthesis of the Different Stakeholders' Responses under the 3 Categories

### Synthesis of Responses on National Land Policy

#### Synthesis of the Stakeholders' Responses on their Knowledge

##### Academic:

- ▶ There are several Authorities related to state land
- ▶ There is national plan for urban development, as Plan 2030
- ▶ There should be a strategic plan concerning land with the following objectives; First, is to enhance the land governance as a source of economic development. Second, is to ameliorate options to avoid encroachments. And Third, is to create a source of revenue
- ▶ The states of the territories are scattered among different organizations
- ▶ There is lack of land policies facing urban challenges & mis-coordination of legislations

##### Developers:

There is no compulsory master plan as there can always be a way to change land uses.

##### National Institutes:

- ▶ The National Plan's approach to land management challenges is not very clear and limited to meet the market needs of land.
- ▶ The first phases of implementation of the strategic plans is challenging
- ▶ Very Few knowledge

- ▶ As for the endowment authority, there are cooperation protocols with various authorities on the national level; Ministry of Housing, Ministry of Investment, Ministry of Communication, Cadastral Authority..., etc.

##### Local Government:

- ▶ Land uses are according to the strategic plans are binding in issuing the building licenses
- ▶ The challenges lie in the first phases of setting/implementation the strategic plan
- ▶ There are some obstacles in implementing policies related to land projects

##### International Organizations:

- ▶ The Egyptian government has developed a national plan to confront and develop random areas in Cairo governorate. It is a comprehensive plan that deals with all the unsafe areas of the "first Grade/Second Grade" within the governorate of Cairo and according to the national map of the slums/informal areas.
- ▶ Centralized land allocation system.
- ▶ Lack of coordination between central development authorities responsible for land allocation, planning, finance and development.
- ▶ Unclear role for NCPSLU
- ▶ Large loss of lands due to increased encroachments

## Synthesis of the Stakeholders' Responses on the Gaps

### Academic:

- ▶ Problems concerning partnership and laws of clauses and contracts.
- ▶ Linking private entities to government agencies/bodies slows the process of development
- ▶ There are no specific institutions that are responsible or has the upper hand on formulating land policy.
- ▶ There is conflict in the system of land management due to the presence of speculative real estate market
- ▶ There is no defined policy for land systems
- ▶ Lack of transparency in the institutional framework
- ▶ The National plan has a limited vision as it only focuses on real estate investments more than formulating strategies and policies for housing and real estate market
- ▶ Lack of Inter-governmental coordination
- ▶ Long term strategy for land policy
- ▶ Lack of coordination between urban legislation and the National strategy
- ▶ There is more than a strategy regarding land and they are not well organized together

### National Institutes:

- ▶ High population is considered one of the main challenges as it is bottlenecks in the production line; increase in poverty rates, unemployment rate, informal and random urban expansion and erosion of agricultural land, insufficient provision of infrastructure and services.
- ▶ Misplaced land use.
- ▶ Needs for more common knowledge about facilitation of the implementation process
- ▶ The agencies dealing with the land work are in isolated environments from each other

### Developers:

- ▶ Conflict of land authorities
- ▶ Lack of Land regulations for land reclamation
- ▶ Land legislations are not applied; lack of procedures for application of land legislations
- ▶ Local authorities are not executive

### Local Government:

- ▶ The problem is changing/modification of land use, although it was previously planned/decided according to planning needs
- ▶ Lack of some policies and specializations

### International Organizations:

- ▶ Lack of collaboration between involved entities; mainly planning entities & executive ones
- ▶ Dealing with different interests
- ▶ Land conflicts
- ▶ Gaps in adequate legislations, inefficient institutional and organizational systems, in physical and human resources as well as in finance.

## Synthesis of the Stakeholders' Responses on the Needs (including HR, Gender, Youth) / Responses

- ▶ A clear and transparent land policy for a specific target year with a clear monitoring process through the implementation
- ▶ Capacity building for staff dealing with land
- ▶ Legislation regarding females' ownership for inherited land is needed, or at least laws enforcement.
- ▶ Capacity building of HR, especially females and youth in land management and governance issues is also needed.
- ▶ Needs including well prepared infrastructure for agencies to be able to communicate with each other, well trained HR with clearly documented training material and clear strategies to ensure the continuation of training programs.

## Synthesis of the Stakeholders' Responses on the Opportunities

### Academic:

- ▶ Identify clear maps of lands that can be disposed and separating them from other lands that do not meet the conditions for disposal; There are huge land in Egypt without proper use, as the country is living on around 8–10% of the territory's size
- ▶ Unification of the organization responsible for land value evaluation of disposed land.
- ▶ Adopted plans should be unified as they are scattered between different organizations
- ▶ Use of expertise & professionals having the knowledge to improve the system
- ▶ Identify state policies and map for state lands on National levels, focusing on land eligible for development either for national investors or foreign investment
- ▶ Procedures for state land protection
- ▶ Effective National urban policy
- ▶ Coordination with NCP SLU (National Center for Planning State Land Uses)

### Developers:

- ▶ Identify the responsible authority for land
- ▶ NCP SLU should coordinate the relation between all parties and organizations related to land

### National Institutes:

- ▶ The most important opportunity is the current Egyptian government supporting the electronic services, youth to have good roles in establishment growth in the country.

### Local Government:

- ▶ The need for spreading more knowledge through public seminars.
- ▶ The National Center for Planning State Land Uses 'NCP SLU' and their role in the national strategy and on cities level

### International Organizations:

- ▶ Abundance of land that are not yet developed, because of increased urbanization. GOE is developing both a new National Urban Policy, with a chapter focusing on land management challenges, opportunities and reforms needed as well as developing a new Housing law that tackles several land management, governance and urban development challenges.



## Synthesis of Responses on the Needs & Gaps for Training, Continuing Education

### Synthesis of the Stakeholders' Responses on the Needs & Gaps for Training & Continuing Education

LOCAL GOVERNMENT	
What do we know?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• As for Urban planning units in Governorates; There is no enough knowledge about land governance except from proposed land use in the strategic plans. It may depend on individual experiences through work and profession and dealing with other organizations and local authorities.</li> <li>• There is an urban initiative called "ACT" through Ministry of Trading and Production. This initiative seeks simplified procedures and electronic public process aiming for investment increase rates.</li> </ul>
What are the gaps?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• There is lack of knowledge in different organizations</li> </ul>
What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	
What are the opportunities?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• More cooperation from consultants, investors and members of urban &amp; housing departments from the local authorities is of high opportunity specially that of the new initiative called "Act".</li> <li>• Recommendations for land governance through the 'NCPSLU'</li> <li>• High demand for common knowledge between different organizations</li> </ul>
ACADEMIC	
What do we know?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• There are several organizations dealing with state lands reporting back NCPSLU for approval</li> <li>• Knowledge and capacity about land system are very important in setting up land policy</li> </ul>
What are the gaps?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lack of control on purchase and selling process regarding lands and buildings</li> <li>• Lack of mobility programs in governmental departments and units</li> <li>• lack of control on investors and valuation of land</li> <li>• Misunderstanding the culture of Islamic norms.</li> <li>• Land related Data available is not updated</li> <li>• From academic point of view, knowledge about land management is very limited in educational materials and curriculum</li> </ul>
What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reinvestigating knowledge and capacity about land Systems.</li> <li>• Land management should start primary on the National level then down to city level</li> </ul>
What are the opportunities?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identify requirements for foreign investors and linking it to development directions</li> <li>• Determination of land categorization system inclusion development poles</li> <li>• Identification of land available for investors for; Egyptians, Arabs and Foreigners</li> <li>• Identify land eligible for development after environmental assessment process as it is a very essential factor</li> <li>• Learning lessons from the ground, knowing by doing and doing by knowing methods; Studying European best practices</li> <li>• Investing in land owned by private sector</li> <li>• Transparency is the key for knowledge. And knowledge delivery is the responsibility of land related organizations</li> </ul>

INTERNATIONAL ORGANIZATIONS	
What do we know?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NCP SLU</li> <li>• Capacity is weak.</li> </ul>
What are the gaps?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Miscommunication and miscoordination to identify the current needs and the future ones</li> <li>• Unfortunately, land management is distributed over different areas. For example, there are property management, real estate affairs department, legal administration, financial administration, and some lands that are dealt with by various departments in the governorate. Therefore, knowledge is strong but there is a dispersion of responsibility regarding this issue</li> <li>• Knowledge is scattered, not documented and not automated; Knowledge gap about who is doing what. Weak coordination, and sometimes mandates are contradicting. Capacities (human, physical and financial) are limited, especially at the local level. Old and inadequate legal system.</li> </ul>
What are the needs (including HR, Gender, Youth)/ Responses?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Building inventory of land available for development, ownership of land, efficient planning system, linking spatial, physical and socio-economic planning systems.</li> </ul>
What are the opportunities?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• The new presidential decree; implying that all development authorities must submit a plan before requesting any land allocation</li> </ul>
NATIONAL INSTITUTES	
What do we know?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• knowledge about land system is exist but how to establish the system based in different views</li> <li>• There are some land management training courses.</li> <li>• It is complicated as there is lack of requirement for efficient system and institutional framework for land use management, it is clear that there are multiple parties responsible for ownership / management / controlling over state land (Governorates, general Authorities, Endowment..., etc.)</li> <li>• There is some mutual knowledge between organizations</li> <li>• High level of knowledge a there are large number of land owned by the Endowment Authority among all governorates of Egypt</li> </ul>
What are the gaps?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• There is no collaboration between different organizations on the national and local level</li> <li>• Lack of Communication and the willing in sharing the data</li> <li>• No well trained staff</li> </ul>
What are the needs (including HR, Gender, Youth)/ Responses?	
What are the opportunities?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• The need for setting a collaboration program between different organizations on the national and local level</li> <li>• Developing a common map regarding lands all over the governorates</li> </ul>

## Synthesis of the Needs, Gaps and Opportunities on Training, Continuing Education

### The Needs:

- ▶ Knowledge and capacity about land system.
- ▶ In the case of Islamic countries there are roles and customs that should be taken into account. Better understanding of the culture of Islamic norms.
- ▶ The need for setting a collaboration program between different organizations at the national and local level
- ▶ The need for developing a common map regarding lands all over the governorates.
- ▶ Setting a plan with flexible strategies about land governance
- ▶ A strategy for land management and governance closely linked to the Sustainable Development Strategy (SDS): Egypt Vision 2030, and the strategic Master Plan: Egypt 2052.
- ▶ Recommendations for land governance through the 'NCPSLU'
- ▶ Tools and techniques (including software and applications to enhance the system).
- ▶ Building a land system framework for investment that includes terms and requirements
- ▶ Increase demand on financial and management mechanisms
- ▶ Using Data and Recommendations as well as Results and findings and trying to apply them in work
- ▶ Applicability to implement using technology
- ▶ Transparency is the key for knowledge, and knowledge is the responsibility of land related organizations.
- ▶ Needs include well desire to establish strong system about land Information this system must be based on correct data about land such as property registration, land usage, land description and any information required about any land at Egypt. To have this system you should depend on well trained staff and well job description for each role in the system.
- ▶ The need for collection of cadastral and surveying data
- ▶ Need for Clear monitoring and evaluation programs
- ▶ Need for Documentation of the process and task description and deliverables

- ▶ Intensive training courses for how to handle land management and draw a clear and active land system.

### The Gaps:

- ▶ Several organizations dealing with state lands have to get back to NCPSLU for approval.
- ▶ It is clear that there are multiple parties responsible for ownership/management/controlling over state land (Governorates, general Authorities, Endowment..., etc.)
- ▶ Unfortunately, land management is distributed over different areas. For example, there are property management, real estate affairs department, legal administration, financial administration, and some lands that are dealt with by various departments in the governorate. Therefore, knowledge is strong but there is a dispersion of responsibility regarding this issue.
- ▶ Weak coordination, and sometimes mandates are contradicting.
- ▶ Communication and the willing in sharing the data
- ▶ Miss communication and coordination to identify the current needs and the future ones
- ▶ There is no collaboration between different organizations on the national and local level
- ▶ Old and inadequate legal system.
- ▶ There is lack of knowledge in different organizations
- ▶ Knowledge gap about who is doing what.
- ▶ The Urban planning units in Governorates lack enough knowledge about land governance except from proposed land use in the strategic plans. They only gain individual experiences through work and profession and dealing with other organizations and local authorities.
- ▶ There is lack of requirement for efficient system and institutional framework for land use management,
- ▶ Lack of control on purchase and selling process regarding lands and buildings
- ▶ Unifying state land value and lack of control on investors and sorting them
- ▶ Need for mobility programs in units through studying the European practices
- ▶ Land related Data available is not updated
- ▶ Knowledge is scattered, not documented and not automated.

- ▶ Knowledge about land management from the academic point of view is very limited in education materials and curriculum
- ▶ The role of NCPSLU is not clear.
- ▶ Capacity is weak, No well-trained staff
- ▶ Capacities (human, physical and financial) are limited, especially at the local level.
- ▶ Missing existence and well-established Land information system at Egypt
- ▶ There is no mutual learning even between governorates
- ▶ No comprehensive program of learning. Particularly through post grad studies (diploma, M.Sc., MBA)
- ▶ Knowledge accessibility as there is no special organization responsible for common information about land
- ▶ There is a large gap between demand on land management and governance research, capacity building programs and pilot projects and supply of resources allocated to these areas, especially through international development cooperation.
- ▶ Limited partnership programs and on all levels

**The Opportunities:**

- ▶ There are some land management training courses.
- ▶ There is some mutual knowledge between organizations
- ▶ There are large number of land owned by the Endowment Authority among all governorates of Egypt
- ▶ The new presidential decree; implying that all development authorities must submit a plan before requesting any land allocation
- ▶ knowledge about land system exists but how to establish the system based in different views.

## Synthesis of Responses on the Needs & Gaps for Research

### Synthesis of the Stakeholders' Responses on the Needs & Gaps for Research

LOCAL GOVERNMENT	
What do we know?	
What are the gaps?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• There is no enough knowledge about policies</li> </ul>
What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	
What are the opportunities?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coordination between governmental organizations</li> <li>• Knowledge exchange between different organizations on the national level through workshops and trainings</li> <li>• Knowledge about most recent studies &amp; Providing Common learning about land usage</li> <li>• Researches about programming, digital capacity building, data collection, land use and exploitation.</li> <li>• Awareness and knowledge about land use policies</li> <li>• Formulation of strategic plans and objectives</li> <li>• Setting priorities for implementation.</li> <li>• Identification of implementation mechanisms (projects – annual plans for 5 year plans).</li> <li>• Setting an administrative structure for land uses, allocation, implementation)</li> <li>• Geospatial studies; GIS capacity building</li> <li>• Setting a plan with flexible strategies about land governance</li> </ul>
ACADEMIC	
What do we know?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Striving to enhancing land policies to achieve sustainable development.</li> <li>• Some efforts through GLTN, but still cannot be generalized to all countries</li> <li>• There is a good research applied on the ground in 'Banha' city, North Cairo</li> <li>• Soliman, A. (2017) Land Readjustment as a Mechanism for New Urban Land Expansion in Egypt: experimenting participatory inclusive processes, International Journal of Urban Sustainable Development, VOL.9, NO.3, 313–332</li> <li>• There are researches in several organizations as irrigation</li> </ul>
What are the gaps?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Availability of data / info for research</li> <li>• Lack of collection of researches related to concepts on land management linked to Egyptian Cabinet</li> <li>• Data related to Land is not updated</li> <li>• The problem is that the local level should be linked to the National level</li> </ul>
What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verified system for data transfer / exchange</li> <li>• Training personnel technically and strategically</li> </ul>
What are the opportunities?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tools and techniques (including software and applications to enhance the system). But initially the policy should be settled</li> <li>• Building a land system framework for investment that includes terms and requirements</li> <li>• Addressing a Study on Market and real estate appraisal</li> <li>• Cooperation with educational institutions on National level</li> <li>• Scoping researches about best practices regarding sustainability of land policy and development, land management, evaluation of land policies in Egypt</li> <li>• Urgent need for local and national researches that reflects real statues of land Governance in Egypt.</li> <li>• Increase demand on financial and management mechanisms</li> </ul>

INTERNATIONAL ORGANIZATIONS	
What do we know?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Research previously published by World Bank</li> </ul>
What are the gaps?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No recent nor updated research</li> </ul>
What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Good, sound and evidence-based research is needed.</li> <li>• A strategy for land management and governance closely linked to the Sustainable Development Strategy (SDS): Egypt Vision 2030, and the strategic Master Plan: Egypt 2052.</li> <li>• Policy papers related to different aspects of land management and land governance.</li> </ul>
What are the opportunities?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A comprehensive research dealing with single point of liability should be undertaken, as well as specific determinants for the development through an information map for the management of land governance in a balanced manner.</li> </ul>
NATIONAL INSTITUTES	
What do we know?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Some researchers concerning land information systems</li> </ul>
What are the gaps?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No application of researches</li> </ul>
What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	
What are the opportunities?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Research required in Egypt is to identify the most appropriate policies for land management to achieve sustainability and ensure their development and exploitation, while ensuring the right of future generations to development opportunities and sustainability.</li> <li>• Researches regarding legal and legislative frameworks and organizing policies and guarantees its sustainability.</li> <li>• Market research to identify the land uses needed</li> <li>• Using Data and Recommendations as well as results &amp; findings and trying to apply them in work</li> <li>• Applicability to implement using technology</li> </ul>

## Synthesis of the Needs, Gaps and Opportunities on Research

### Current research efforts:

- ▶ There is a good research applied on the ground in 'Banha' city, north Cairo: Soliman, A. (2017) Land Readjustment as a Mechanism for New Urban Land Expansion in Egypt: experimenting participatory inclusive processes, International Journal of Urban Sustainable Development, VOL.9, NO.3, 313–332.
- ▶ There are researches in several organizations as irrigation
- ▶ Research previously published by World Bank
- ▶ Some researchers concerning land information systems
- ▶ Awareness and knowledge about land use policies
- ▶ Formulation of strategic plans and directing them towards the strategic goals.
- ▶ Identification of implementation mechanisms (projects-annual plans for 5 year plans).
- ▶ Setting an administrative structure for land uses, allocation, implementation)
- ▶ Geospatial studies; GIS capacity building
- ▶ Providing Common learning about land usage.

### The Needs:

- ▶ Addressing a Study on Market and real estate appraisal
- ▶ Cooperation with educational institutions on National level
- ▶ Scoping researches about best practices regarding sustainability of land policy and development, land management, evaluation of land policies in Egypt
- ▶ Urgent need for local and National researches that reflects real statuses of land Governance in Egypt.
- ▶ A comprehensive research dealing with single point of liability should be undertaken, as well as specific determinants for the development through an information map for the management of land governance in a balanced manner.
- ▶ Research required in Egypt is to identify the most appropriate policies for land management to achieve sustainability and ensure their development and exploitation, while ensuring the right of future generations to development opportunities and sustainability.

- ▶ Researches regarding legal and legislative frameworks ruling and organizing policies and guarantees its sustainability.
- ▶ Market research to identify the land uses needed
- ▶ Researches about programming and digital capacity building
- ▶ Researches about land use and exploitation
- ▶ There should be some researches about data collection Studying policies
- ▶ Knowledge about most recent studies
- ▶ Policy papers related to different aspects of land management and land governance.

### The Gaps:

- ▶ There is no enough knowledge about land policies
- ▶ Availability of data/info for research
- ▶ Land related Data available is not updated
- ▶ Verified system for data transfer/exchange
- ▶ Lack of collection of researches related to concepts on land management linked to Egyptian Cabinet
- ▶ The problem is that the local level should be linked to the National level
- ▶ No recent nor updated research
- ▶ No application of researches

### The Opportunities:

- ▶ Some efforts through GLTN, but still cannot be generalized to all countries
- ▶ Focusing on linking various governmental organizations
- ▶ Knowledge exchange between different organizations on the National level through workshops and trainings.



## ANNEX 2

# Synthesis of Stakeholders' Responses for the New & Potential Collaboration

### Academic:

- ▶ There are various countries such as South Africa that has contributed to land governance
- ▶ Closing or shorten the gap between rich and poor, and look in the grassroots participation in setting up land policy program or at least to give a chance to participating in the monitoring process more than implementation phases
- ▶ There are opportunities for cooperation in drafting land related core training programs including fundamentals about land governance in North Africa; tailor programs and Best Practices
- ▶ The role of grassroots became essential and proactive for development process, but how it can be put into practice with countries that have no democratic system or have no clear future policy.
- ▶ Land reclamation as in Sudan
- ▶ Integration of land governance in researches and in economics through collaboration protocols
- ▶ Cooperation through Arab Housing Committee for formulation of strategies that support land governance and management to be more efficient
- ▶ Every system/region has its own resources (human, info, cadaster...), also economically similar conditions and there are some linked infrastructure networks which is an opportunity
- ▶ Maximizing state land disposal values
- ▶ Need for uniting experiences about land registration programs
- ▶ There should be cooperation on international level that includes the basis of dealing with land and deposition

- ▶ Need for partnership on global level as well as regional level
- ▶ Exchange of useful experiences; Sharing best practices

### Local Government:

- ▶ There is a Moroccan practice that was shared through Ministry of local development
- ▶ More exchange for best practices from other countries; cooperation with other countries for exchanging experiences regarding land exploitation; agriculture land as in Sudan
- ▶ High opportunity since there are common factors between NELGA countries
- ▶ Mutual learning through training programs and knowledge exchange among different organizations on National level
- ▶ There are some training programs on Regional/Arab states levels; Tunis & Jordan, and on International level as Korea
- ▶ Adaptation of the lessons learnt from international practices to the Egyptian case by those who received the training
- ▶ Special training programs on local levels
- ▶ Compulsory workshops with public community before project planning and through implementation

### International Organizations:

- ▶ Starting common dialogue with countries that already have any kind of cooperation; Promising opportunities for cooperation regarding the problem of transgressions and randomization that has multiple reflections in those countries.

- ▶ There shall be a form of cooperation towards preparing a comprehensive guide on how to deal with “land governance” through an action plan.
- ▶ Some International organizations as; The Global Land Tool (GLTN) as part of UNHABITAT is a very effective platform for mutual learning
- ▶ Land management and governance programs are not included in the agenda of international cooperation, except with UNHABITAT
- ▶ Strategic partnership, workshops and land governance training programs
- ▶ Seeking Tenders and TORs for investment.
- ▶ The extensive need either from individual or government agencies or from private sector to obtain correct information about land required for national projects or dealing with individuals or different agencies.
- ▶ knowledge exchange and mutual learning between different organizations

**National Institutions:**

- ▶ Current opportunities are limited to the opportunities provided by international donors regarding technical support area.
- ▶ North African countries can achieve development of large areas of desert lands; linking them to cross sections development.
- ▶ Joint partnerships and protocols
- ▶ High demand for portals sharing common knowledge about different issues as land acquisition systems.

## ANNEX 3

# Responses of the Stakeholders to the Questionnaire

- ▶ The responses to the questionnaires from all the stakeholders were gathered and synthesized. There are five separate annexes, one annex for each stakeholder. The annexes include responses from the following stakeholders:
  - Government – National Level,
  - Governorates – Local Level,
  - Academic,
  - International Organizations,
  - Developers.





# THE KINGDOM OF MOROCCO

## Chapter B

# Etude du Système Foncier au Maroc et Analyse des besoins en formation, formation continue et recherche

**Dr. Said El-Azrak** | Expert Consultant et CEO Co-Ex-Engineering, Rabat, Maroc

**Adnane Bajeddi** | MRICS, Real Estate Manager, Casablanca, Maroc

**Dr. Moha El-Ayachi** | Professeur, Sciences Géomatiques et Ingénierie Topographique,  
Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II, Rabat, Maroc

# Table of Contents – Morocco

## Chepter B

### Etude du Système Foncier au Maroc et Analyse des besoins en formation, formation continue et recherche

The Executive Summary	54
Introduction Générale	58
Introduction	58
Objectif	59

## Section B.1

### Structure du Système Foncier au Maroc

1.1	Introduction	60
1.2	Formation du système foncier Marocain	60
1.2.1	Avant l’Islam, la réalité dominante : la terre de tribu	60
1.2.2	L’avènement de l’Islam et la transformation foncière	61
1.2.3	Le protectorat : acquisition de terres et contrôle politique	61
1.2.4	La période postcoloniale	61
1.3	Administration et Gouvernance du foncier au Maroc	61
1.4	Le Régime Foncier au Maroc	62
1.4.1	Régime « Melk »	63
1.4.2	Régime de l’immatriculation foncière	63

## Section B.2

### Statuts Fonciers au Maroc

2.1	Introduction	66
2.2	Multiplicité des intervenants	66
2.3	Propriété privée	68
2.4	Domaines de l’Etat	69
2.4.1	Domaine public de l’Etat	69
2.4.2	Domaine privé de l’Etat	69
2.4.3	Domaine forestier	70
2.5	Terres Collectives et Terres Guich	70
2.5.1	Terres collectives	70
2.5.2	Terres Guich	74
2.6	Domaine municipal	74
2.6.1	Domaine public municipal	74
2.6.2	Domaine privé municipal	74



## Liste des Abréviations

<b>ANCFCC</b>	Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie
<b>ANP</b>	Agence Nationale des Ports
<b>CESE</b>	Conseil Economique, Social et Environnemental
<b>DAR</b>	Direction des Affaires Rurales
<b>HCEFLCD</b>	Haut-Commissariat aux Eaux et Forêts et à la Lutte contre la Désertification
<b>NELGA</b>	The Network of Excellence on Land Governance in Africa
<b>ONCF</b>	Office National des Chemins de Fer
<b>ONDA</b>	Office National des Aéroports
<b>ONEE</b>	Office National de l'Eau et de l'Electricité
<b>TPI</b>	Tribunal de Première Instance

## Liste des tableaux

Tableau B.1 : Situation actuelle de l'immatriculation foncière au Maroc (CESE, 2018) .....	64
Tableau B.2 : Tableau récapitulatif des régimes fonciers au Maroc .....	65
Tableau B.3 : Tableau récapitulatif des statuts fonciers au Maroc en fonction de la superficie .....	68
Tableau B.4 : Tableau récapitulatif des statuts fonciers au Maroc .....	75
Tableau B.5 : Les administrations ressources enquêtées .....	82
Tableau B.6 : Synthèse des résultats sur les politiques foncières .....	83
Tableau B.7 : Analyse SWOT relatif au partenariat .....	84
Tableau B.8 : Besoins en matière de formation .....	85
Tableau B.9 : Elaboration des programmes de formation .....	86
Tableau B.10 : Thèmes des programmes de formation .....	86
Tableau B.11 : Bénéficiaires des programmes de formations .....	87
Tableau B.12 : Recensement des besoins par thèmes et par volets .....	87

## Liste des figures

Figure B.1 : Vue d'ensemble des entités institutionnelles intervenant dans la gestion du foncier .....	67
Figure B.2 : Statuts fonciers au Maroc .....	67
Figure B.3 : Cartographie des acteurs fonciers au Maroc .....	77
Figure B.4 : Approche de structuration du secteur du BTP .....	78



# The Executive Summary

**Moha El-Ayachi** | Professor, Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II, Rabat, Morocco

## Introduction

The land and its resources must be put to good effect. In order to meet the requirements of the new era, every country has developed and implemented a series of emerging policies according to its national specificities. This executive summary of the scoping study has the aim to outline the land tenure systems in Morocco and to analyze the needs of various stakeholders in terms of training, continuous training, and research in the domain of land governance. The analysis of the land tenure systems enabled us to identify effectively the best opportunities for investors and for the government to facilitate sharing experiences in insuring the achievement of various development projects. As part of North Africa, it is obviously important to analyze and understand the ongoing policies linked to land administration and land management in Morocco. Various institutions are involved in dealing with a diversity of land tenures.

## The land tenure systems in Morocco

Land in Morocco constitutes a basic resource at the socio-economic level for many investors. It is always seen as the most profitable and assured investment. The land tenure system is dominated by two forms of regulations. First of all, we find the Islamic Law using abstract deeds to guaranty the ownership. Secondly, we find the registration system formalized during the colonial period based on the Torrens act principles. The objective of the system is to describe accurately the physical and juridical state of a piece of land. The physical state consists of determining accurate position of lands, their exact boundaries, their real capacity, and their consistency. The juridical state denotes all ownership related to lands. The system of land titling is based on the principles of adjudication, absolute advertisement, and the convincing force of registration that define the complete civil state of all titled lands. All legislative and

statutory disposals had created a variety of lawful land statutes to put properties in a secure state and preserve the rights of owners and of the central authority. The legislation defined various kind of land tenures. We distinguish the public and private state lands, the collective lands, the Habous (endowment) lands, the “Guish” lands, and the freehold land “Melk” for the private ownership (El-ayachi, 2006).

The state lands in Morocco are owned by the central authority under two forms of appropriation: public and private. The private state lands consist of lands coming from the conquest, confiscated lands, deserted and uncultivated properties, vacant lands and lands without owners, lands of absentee owners, estates qualified by the Islamic law as dead lands, and forest lands. This kind of lands are non-transferable and non-seizable, but can be subjected to expropriation for public utility. The public state lands include roads for public usage, shores, rivers, lakes, woodlands, and aquifers. They are non-transferable, non-adverse possession, non-seizable and non-expropriable for public utility. Nevertheless, the lands of private estate can be transferable in certain conditions such as lands in suburban areas, lands in the framework of agrarian reform or lands used for public needs.

The collective lands consist of an old form of appropriation. They are subject of a special legislation based on Islamic percepts and belong to a community called jmâa such as tribe or ethnic group. They consist of cultivated lands, pasturelands, or forestlands. They are strictly held by communal ownership for pasturage or uniquely by individuals having the right to utilize these lands (Makdad, 2000). They are non-adverse possession, non-transferable, and non-seizable. They can be transferred to state domain, to a community or to ethnic groups with approval agreement of the collectivity owner and guardianship council or by expropriation.

The Habous lands are dedicated to religious or charitable purposes. The Islamic law designates the categories of profitable owners. These lands are recognized by unanimity of Muslim lawyers (Ijmaâ: consensus of Muslim community). They consist of three kinds such as public Habous, private Habous of Zawiya (specific religious institution), and private Habous of families.

The Guich lands, were properties belonging to the central authority and granted to guerilla tribes installed generally by Sultan (President) on threatened points of the territory. This kind of lands is a form of concession called Iqt'a (donation). This notion means another method of acquiring properties through its donation upon individuals or a group of individuals by the Sultan. The concession can be temporary, named Intifaâ (usufruct) and concerns uniquely the usufruct of lands. It can also be definitive, named Tamlik (appropriation), and concerns the allocation of the full ownership to individuals or a group of individuals. The first forms of concession were practiced by the first caliphs of the Muslim community and concern particularly the dead and conquered lands.

The "Melk" lands designate possession of a private property over which full right of possession and alienation are exercised. They can belong to individuals or to a group of individuals and can be subjected or not to a titling system. The lawful foundation of Melk is based on peaceful and public occupation (adverse possession), as ownership, non-interrupted possession for ten years during which the use of lands is not claimed by the third parties and for 40 years during which the use of lands is not claimed by a family member. The applicable law to lands, which are not subject of the titling system, is the Islamic law, taking in account local customs in certain regions. The Melk lands subjected to titling system are governed by Islamic law and by various disposals defined by the regime of land titling. The Melk lands are transferable, seizable and laid to prescription. They can be subject of expropriation for public utility.

## Challenges and opportunities of the land tenure system in Morocco

The land tenure system has social as well as economic impacts on the society and individuals. Better the system is defined better it leads to achieving efficient, equitable, and sustainable social outcomes. As an instrument of guarantying land ownerships and tenure security, it reduces the amount that landowners and government are spending to defend and preserve land related resources. The formalization of rights on land allowed significantly increasing the participation of individuals and groups in the formal land and labor markets (Field, 2002). With greater definition of land rights, the individual owners with the lowest incomes can transfer their lands to others without fearing that they will lose lands during their temporary absence.

In order to clarify the hypotheses that have been formulated and to understand the extent that identifies the main trends related to the training, continuous training, and research in the field of land tenure at institutions that directly affect land management, a survey study was conducted through a questionnaire administered to different institutions. The addressed themes in the questionnaire deal with: land policy, analysis of the needs in training, continuous training, and research. The results of the conducted survey were presented and discussed in workshop.

## Main conclusions

To assess training programs within the surveyed organizations, the study addressed aspects of sustainability of the training on land policy and land governance. These aspects are potentially linked to financing the capacity building programs through continuous training and to improve land governance through research. The involved actors in ensuring basic training, continuous training, and research in the land sector can be illustrated according to the legal, technical, and mixt emphases.

### a The Legal focus

At the legal focus, various actors that provide and deliver training, continuous training, and research were identified and classified into Academic Institutions, non-academic institutions, and professional bodies. The provided programs can be summarized as below:

#### Academic institutions:

- ▶ Basic academic training in a form of Master's degree/ Specialized Master's degree in law, land law, business law over a period of two academic years and lead to higher degrees in the field;
- ▶ Continuous training in a form of Executive Master provided for periods ranging from 3 months to 18 months and deal with legal aspects relating to land issues such as: conflict resolution and litigation, real estate and land expertise, construction, land use planning, urban planning, investment, consulting, agriculture and land, etc. These courses are endorsed by certificates;
- ▶ Research programs in a form of doctoral studies that deal with relevant topics related to the legal aspect of land and land tenure systems. These lead generally to developing source of knowledge and jurisprudence in the land sector.

#### Non-academic institutions:

The non-academic institutions can be public agencies, public administrations, consultancy and expertise offices and international actors. The interests addressed by these actors are generally related to the continuous training and capacity building on legal aspects of land tenure. The majority of programs are provided to officers and employees of these institutions.

#### Professional bodies:

Various professional bodies provide directly continuous training to their members to enable them to keep up with new legal developments relating to land and their professional practice. They can also finance research programs to address the legal questions that arise in their professional practice. These professionals involve Licensed surveying Engineers, Notaries, Architects, Real Estate Experts, Lawyers, ..., etc.

### b The Technical focus

The technical emphasis provided in a form of training and research programs at national level is characterized by the nature of the contents that deal only with the technical aspects of land related issues. The existing programs are very limited to the engineering curricula in the field of:

- ▶ Surveying Engineering at the Institute of agronomy and Veterinary Medicine in Rabat;
- ▶ Geographic Sciences Engineering at the Hassania School of Engineers in Casablanca;
- ▶ Geoinformation engineering at the Abdel Malek Essaadi in Tangier;
- ▶ National Schools of Architecture, in Rabat, Fez, Marrakech, Tetouan, Oujda;
- ▶ Schools of Architecture in the private universities: International University of Rabat, International University of Casablanca, Private University of Marrakech, Universia Polis University of Agadir, Private University of Fez;

Some universities have developed Master's degree programs that deal with technical aspects related to land tenure, including geographic information systems, remote sensing, geosciences, etc. These universities can be listed as below:

- Hassan II University, Casablanca;
- Sidi Mohamed Beni Abdellah University, Fez;
- University Abou Chouaib Doukkali, El Jadida;
- Université Moulay Slimane, Beni Mellal;
- Moulay Ismail University, Meknes.

The research programs are also provided at the level of these institutions through the doctoral researches and studies conducted by the teams belonging to their doctoral study centers.

The Continuing Training programs are also provided in a form of executive masters in the framework of contracts and memorandum of understanding with stakeholders in the field of land governance.

### c The Technical and Legal focus

The mixed focus deals with technical and legal aspects that are delivered in terms of training, continuous training and research programs are very restricted at national level. These programs lead to holding national diplomas, research doctorates, and certificates of the continuous training after graduation. The following programs can be listed in this emphasis:

- ▶ Surveying Engineers of the College of the Geomatic Sciences and Surveying Engineering at the Institute of Agronomy and Veterinary Medicine in Rabat;
- ▶ Master's degree in the Geospatial Sciences and Land Governance of Institute of Agronomy and Veterinary Medicine in Rabat;
- ▶ Professional Bachelor and Master's degree in Urban Planning and Development at the National Institute National Urban Planning and Development in Rabat;
- ▶ Architect Diploma delivered by the National Schools of Architecture, Rabat, Fez, Marrakech, Tetouan, Oujda.

The analysis carried out through this survey has enabled developing a business strategy tool to determine the strengths, weaknesses, opportunities and threats that need to be addressed in order to underpin a policy of training, continuous training, and research at the level of institutions that administer and manage land in Morocco. The study has emphasized the challenges related to strategic trends related to the capacity development programs in the field of land policy and land governance because of the relationship between the training/research land management aspects. Further efforts are need and a collaboration program shall be established between all partners to face the challenges of the capacity development requirements in the field of land policy and related issues.

# Introduction Générale

## Introduction

Au Maroc à l'instar de ce qui se passe à l'échelle internationale et notamment dans les pays émergents et à l'échelle africaine, les modes d'appropriation des terres et les modes d'exploitation des ressources naturelles sont très diversifiées et complexes.

A cet effet, des grandes divergences ont affecté principalement l'histoire du foncier et les dynamismes l'accompagnant, chose qui a été traduite par des déséquilibres variés dans la gestion de ce foncier, et une dynamique non maîtrisée entre le foncier privé, le foncier commun et le foncier public. D'où dualité économique répercutée par un foncier soumis à la compétition et l'autre qui en est exclu ; dualité sociale répercutée par un foncier versant dans l'identité sociale et l'autre se transformant comme un capital à l'intérieur d'un circuit économique. Mettant en exergue les rapports entre Etat, pouvoirs locaux, citoyens, groupes d'appartenance.

Ce qui a abouti à une pluralité des normes en matière de gestion foncière, issue d'une situation locale majoritairement « extra-légales » relevant de la coutume et des dynamiques de peuplement, anciennes et une situation superposée par un cadre légal qui organise le dualisme entre les espaces régis par la propriété privée et la propriété qui relève juridiquement de terres publiques ou communautaires.

Il s'agit donc d'un rapport social, caractérisé par des dimensions spatiales, économiques, politiques et juridiques : ce qui a engendré plusieurs conséquences :

- ▶ Les divergences et même le renvoi dans l'accès à la terre et aux ressources qui sont au cœur des débats publics et privés ;

- ▶ La destination des espaces et l'affectation des droits sur la terre, sont souvent engendrées par des enjeux politiques forts ;
- ▶ La matérialisation territoriale et les classifications juridiques, aboutiraient à une répartition inégale des terres entre les différents acteurs ;
- ▶ L'instauration d'une politique foncière appropriée ou à l'inverse son absence peut inclure ou exclure les différents groupes sociaux, et influencer positivement et le cas échéant négativement sur la répartition des richesses ;
- ▶ Les différends entre les groupes sociaux trouvent naissance des conflits dus à l'accès à la terre et constituent la cause principale de la naissance des litiges sociaux sur foncier qui dépassent le temps et l'espace géographique vécus.

Au Maroc, lorsqu'on s'intéresse au foncier, on met en exergue les conceptions et les pratiques d'appropriation de l'espace et des ressources à travers l'histoire.

Ceci est dans un but d'apporter certaines réponses aux problèmes posés actuellement par les différentes façons de gérer la pluralité des différents régimes et statuts fonciers, et dans un souci d'éviter les formes d'insécurité d'accès au sol, et du fait de l'existence d'une multitude de normes juridiques, jurisprudentielles ou même du droit coutumier et afin d'assurer une répartition équitable de l'accès aux terres. L'enjeu primordial à prendre en considération est la gouvernance foncière au sens d'une démarche de synchronisation d'intervenants, qui sont des personnes physiques, ou des groupes sociaux, et des institutions en vue d'atteindre une gestion cohérente capable de sortir le pays de la pauvreté et du sous-développement.



## Objectif

Pour atteindre ces objectifs il y a lieu de traiter les points suivants :

- ▶ Quel diagnostic du foncier au Maroc ?
- ▶ Quels sont les acteurs actifs intervenants d'une manière directe ou indirecte dans la question foncière ?
- ▶ Y-a-t-il une ou plusieurs politiques de l'Etat dans le domaine foncier ?
- ▶ Analyser rigoureusement des situations, des dynamiques et les conséquences, des conflits et des enjeux, dans les différentes dimensions entremêlées ;
- ▶ Quel rôle peut jouer la formation fondamentale, formation continue pour assurer une gouvernance foncière répondant aux attentes de la population avec toutes ses strates ;
- ▶ Décortiquer de façon empirique les modes de ces formations à travers les différentes institutions qui gèrent le foncier sectoriel au Maroc (objet de l'enquête réalisée) liés aux différents modes d'exploitation du milieu et aux choix de société. L'objet de cette enquête est de démontrer le rôle de la formation fondamentale, formation continue et la recherche dans le domaine foncier qui garantit la maîtrise de la gouvernance foncière, qui à son tour constitue un élément fondamental pour le développement durable d'un territoire.

On essayera dans un premier temps de comprendre d'une manière globale des statuts et régimes fonciers au Maroc et ce, afin d'identifier les principaux acteurs du foncier au Maroc. Cette identification, permettra de procéder au ciblage des parties prenantes à interroger dans le cadre de l'enquête qui s'en suivra.

Cette étude permettra également de fournir des éléments d'information permettant de procéder à un benchmark entre les systèmes et régimes fonciers des pays de l'Afrique du Nord dans le cadre de l'étude lancée par le Réseau d'Excellence sur la Gouvernance Foncière en Afrique.

## SECTION B.1

# Structure du Système Foncier au Maroc

**Fadwa Mezdaoui** | Ingénieur Topographe, IAV Hassan II, Rabat

**Abdelilah Elouichouani** | Ingénieur Topographe, IAV Hassan II, Rabat

**Adnane Bajeddi** | MRICS, Real Estate Manager, Casablanca

**Said El Azrak** | Consultant Expert, CEO Co-Ex-Engineering, Rabat

**Moha El-Ayachi** | Professeur, IAV Hassan II, Rabat

### 1.1 Introduction

L'étude de la situation du système foncier au Maroc fait ressortir une panoplie de statuts fonciers que chacun se distingue par un mode et des règles d'exploitation différents. De nombreux auteurs ont étudié multitude de régimes fonciers et statuts fonciers, parmi lesquels se trouve Mesureur (1921) qui a dénombré huit statuts en 1921 tels que : terres mortes, terres melk, terres collectives des tribus, terres makhzen, terres guich, terres des tribus de naïba, biens habous, et terres immatriculées. Paul Pascon (1971) signale en 1971 l'existence de sept statuts principaux et de vingt-sept sous-statuts (Bouderbala, 1999). En 1972, Decroux en cite huit statuts : terres immatriculées, habous, droit coutumier musulman, terres collectives, terres guich, terres situées à l'intérieur des périmètres d'irrigation, biens de famille, lotissements.

La diversité de ces structures engendre une complexité qui touche le mode de gestion du foncier et génère des obstacles liés à la mobilisation, à la sécurisation de la situation juridique et à l'intégration dans des processus de développement.

La complexité que connaît le système foncier au Maroc ne peut être déchiffrée que si nous essayons de comprendre la formation des divers statuts juridiques tout au long de l'histoire du pays. Quatre grandes phases de la constitution du système foncier peuvent être citées : avant l'Islam, avec l'Islam, pendant le protectorat et après l'indépendance. Par conséquent une dualité de régimes fonciers a été instaurée à travers le temps.

### 1.2 Formation du système foncier Marocain

#### 1.2.1 Avant l'Islam, la réalité dominante : la terre de tribu

Le régime foncier qui était le plus abondant avant l'arrivée de l'Islam au Maroc est la terre tribale. Dans cette époque l'étendue et l'emplacement de n'importe quelle terre étaient liés au fardeau de la population et la capacité du groupe tribal à établir et ainsi à garder sa domination sur le territoire, et parfois des accords ont été passés avec les tribus voisines. Le constat de cette période est que la terre n'était pas rare et tant qu'un groupe l'occupait, elle lui donne une force militaire contre les invasions (Bensouda, 1998).

Les propriétés n'avaient pas de limites claires essentiellement. Cependant, les limites deviennent claires lorsque des contraintes s'opposent comme la surpopulation, la sécurité et l'irrigation (Bouderbala, 1999).

La pénétration romaine était humble dans l'ouest du Maghreb, ce qui explique la faible urbanisation et la discrétion des traces de la colonisation romaine ainsi que son cadastre. Dans cette étape de l'histoire du Maroc, l'espace, qui est souvent rural, n'avait pas de limites concrètes en contrepartie le déplacement des individus et tribus était libre.



### 1.2.2 L'avènement de l'Islam et la transformation foncière

Avec l'avènement de l'Islam au territoire marocain, la terre qui ne présentait pas une propriété mais plutôt un territoire de la tribu a évolué en trois catégories : *melk*, *kharaj* et terres de l'Etat.

Le changement apporté par la conquête musulmane a introduit plusieurs changements sur le plan foncier. Une distinction est faite entre la propriété éminente (*raqaba*) et l'usufruit (*intifâa ou menfâa*). Le droit de *raqaba* est exercé par le souverain au nom de la communauté, alors que l'usufruit est accordé aux membres de tribus (Cohen, 1977).

Ce démembrement de la propriété foncière a engendré des conséquences immenses. Il était impossible de combiner le droit de propriété éminente et celui de l'usufruit chez la même personne interdisant ainsi le statut *melk*. En outre, le souverain va rendre de la terre un moyen de fiscalité en prélevant de l'impôt (Bouderbala, 1999).

### 1.2.3 Le protectorat : acquisition de terres et contrôle politique

Le mouvement colonial a commencé avant la création du protectorat français, mais ce n'est que lorsque les Français ont pris le pouvoir que les véritables colonies ont commencé à confisquer et s'installer sur les terres de l'Etat et les terres collectives ou même à travers l'achat des terres *melk*. L'arrivée d'un grand nombre de colons d'Algérie a renforcé ce mouvement puisque ces colons ont déjà eu une expérience agricole en Afrique du Nord et disposent généralement de capitaux. À la fin du protectorat, les colons avaient occupé environ 1 million d'hectares, près d'un cinquième des terres cultivées (Bensouda, 1998).

Le protectorat résonne de façon à trouver des formules juridiques facilitant l'établissement de colonies foncières, assurant ensuite la sécurité du bien colonial, et enfin l'adoption d'un régime permettant le développement de l'exploitation capitaliste (Bouderbala, 1999). C'est pour cela, l'Etat colonial s'est engagé à asseoir un arsenal juridique et par conséquent, le domaine de l'Etat a été étendu, la tutelle sur les terres collectives a été renforcée et le système d'immatriculation a été instauré (Bensouda, 1998). Vers la fin du protectorat, le régime foncier établi se caractérise par l'apparition de la propriété privée à travers l'immatriculation foncière au détriment des terres collectives. En outre, bien que ces terres collectives soient protégées, elles vont subir des appropriations de formes variées alors que le statut *melk* a connu une véritable émergence (Bensouda, 1998).

### 1.2.4 La période postcoloniale

La récupération des terres coloniales et leur transfert au domaine de l'Etat étaient les principales mesures adoptées après l'indépendance du Maroc en 1956.

Lors de l'instauration de ces mesures, l'Etat a ignoré l'origine des biens fonciers touchés, ainsi que les régimes fonciers imposés par la puissance coloniale. Des dispositions ont été adoptées dans le cadre de la réforme agraire (CESE, 2018). D'ailleurs, une partie du territoire récupéré à partir des colons a été distribuée aux profits des petits agriculteurs et aux agriculteurs sans terre (80 pour cent des distributions ont été effectuées entre 1971 et 1980). Le reste du territoire était d'abord confié à l'administration puis à des sociétés de l'Etat. Par conséquent, la désintégration du secteur colonial a produit deux nouveaux statuts de terres : celui de la réforme agraire et les terres domaniales gérées par des sociétés d'Etat (Bensouda, 1998).

Des transformations ont par la suite touché l'ordre juridique du foncier au Maroc pour faciliter la gestion des multiples régimes fonciers (les terres collectives, les terres *Guich* et les terres *Habous*). Ces régimes particuliers engendraient des obstacles divers concernant les investissements et les modes de faire-valoir alors que la solution paraissait unique : la propriété immatriculée, étant le statut le plus dynamique et le plus adapté aux processus de production modernes.

## 1.3 Administration et Gouvernance du foncier au Maroc

Cet aspect reflète la dualité du système de sécurité foncière avec une administration de droit musulman sous la tutelle du ministère de la justice. Il s'agit des tribunaux de première instance (TPI) offrant les services des juges responsables de l'authentification des actes (*cadi taoutik*). Dans ce système, un acte de *Moulkiya* est délivré par des *Adouls* ou notaires de droit musulman où ils remplissent le rôle de témoin officiel et de greffe en matière notariale et exercent leur profession par binome (Banque Mondiale, 2008).

De l'autre côté, l'administration de droit moderne assurée par l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie (ANCFCC) sous la tutelle formelle du ministère de l'agriculture est chargée de garantir le droit de la propriété en délivrant des titres de propriétés et leur mise à jour, de délimiter la propriété foncière et améliorer la couverture foncière. En ce qui concerne le cadastre national, un département s'occupe de la gestion d'inventaire de données géographiques, écono-

miques et sociales portant sur les immeubles, quel que soit leur statut foncier (Banque Mondiale, 2007).

La gouvernance comprend l'ensemble des traditions et des institutions par lesquelles le pouvoir est exercé dans un territoire. Cela comprend des facteurs tels que le processus de sélection, de contrôle et de changement des gouvernements, la capacité des gouvernements à formuler et à mettre en œuvre efficacement des politiques saines, et le respect des citoyens et de l'État pour les institutions (Kaufmann et al, 2002).

Définir une politique pour l'aménagement du territoire, assurer la sécurité des propriétés et faciliter les transactions immobilières, ce sont tous parmi les objectifs que l'Etat doit réaliser. A ce propos, l'Etat marocain intervient pour guider et suivre l'utilisation de terrains sous statuts particuliers et assujettis à des restrictions dans leurs droits de propriété et d'usage (Banque mondiale, 2008).

En général, la structure diversifiée du foncier affecte le processus d'organisation et de suivi du territoire au niveau institutionnel, par la diminution des entités impliquées dans sa gestion. Les actions de gestion foncière sont donc éparpillées et souffrent du manque de cohérence et de synergie. De plus, jusqu'à présent, il n'y a pas de cadre stratégique commun pour les politiques dans ce domaine et les efforts publics mis au point manquent toujours de cohérence et d'efficacité avec l'absence de vision globale et de gestion stratégique d'un territoire aux niveaux national, régional et local, capable d'orienter les politiques et de diriger l'intervention et les efforts des organisations publiques et privées (CESE, 2018).

L'arsenal juridique régissant le foncier, à son tour, est connu par son obsolescence et sa complexité, en raison de l'héritage social juridique complexe, à l'origine de multiples textes juridiques régissant plusieurs statuts et régimes fonciers. Les règles qui s'appliquent aux propriétés, se dispersent ou se chevauchent souvent ce qui engendre un grand nombre de dysfonctionnements et déséquilibres, et posent tous les défis majeurs auxquels il faut faire face pour commencer à moderniser le secteur (CESE, 2018).

## 1.4 Le Régime Foncier au Maroc

Le Maroc est caractérisé par une dualité de régimes fonciers, d'une part, le régime dit « Melk », et d'autre part, le régime de l'immatriculation, communément connu à travers le monde sous l'appellation de Cadastre Juridique.

Bien que le régime de l'immatriculation ait été instauré en 1913, sa généralisation à l'ensemble du territoire marocain reste faible à savoir 30% de la couverture du territoire national, soit 24 million d'hectares<sup>1</sup>. Parmi les raisons qui expliquent cette faible couverture géographique figure plusieurs facteurs, principalement :

- ▶ Le coût élevé de l'immatriculation des terres et de la gestion/mise à jour du cadastre et des données cadastrales,
- ▶ L'aspect facultatif de l'immatriculation<sup>2</sup>,
- ▶ La lourdeur et la lenteur observées au niveau de la procédure d'immatriculation,
- ▶ La lenteur observée dans le traitement des litiges fonciers par les tribunaux dans le cadre de l'immatriculation foncière, et
- ▶ L'absence d'un réseau géodésique homogène couvrant l'ensemble du territoire marocain.

De surcroît, cette faible couverture géographique a un impact considérable sur le développement socio-économique du Maroc, notamment au vu des problématiques qu'elle engendre en matière de (Kéna-Cohen, 2007) :

- ▶ Sécurisation des droits fonciers : elle n'est pas généralisée à tout le territoire marocain,
- ▶ Financement immobilier : il n'est pas accessible pour une grande partie des propriétés qui ne sont pas immatriculées notamment en milieu rural,
- ▶ Fiscalité immobilière : il existe un manque à gagner pour l'Etat marocain vu qu'il n'existe pas une base de données spécifique aux terres non immatriculées avec une délimitation précise,
- ▶ Protection du patrimoine foncier de l'Etat : spoliation des biens publics,
- ▶ Amélioration de l'habitat et le développement de zones industrielles : les actions des acteurs publics et privés se heurtent à la prédominance du régime Melk.

1 Cf. Rapport CESE, p. 10, 2018.

2 Cf. Article n°6 de la loi 14-07 relative à l'immatriculation foncière.

### 1.4.1 Régime « Melk »

Ce statut de pleine propriété s'est rapidement développé. Il était peu répandu avant 1912, mais il domine aujourd'hui en représentant 76% de la SAU ce qui est estimé à 7 millions d'hectares (M'Hasni et al, 2003). Ces chiffres prouvent vraiment l'ampleur de la transformation que le foncier au Maroc a traversée. Ce statut désigne la propriété immobilière régie par la loi musulmane du rite malékite, elle est généralement définie en tant que propriété privée (usus, abusus, fructus) (Bouderbala, 1999).

Ce statut s'avère avantageux pour la mise en valeur agricole en donnant un droit de propriété stable permettant par la suite des mutations, locations (Banque Mondiale, 2008). En contrepartie, il est exposé aux problèmes de morcellement, de l'indivision et aux lacunes du système traditionnel d'établissement des actes constituant la propriété (M'Hasni et al, 2003).

Ce régime concerne tous les immeubles non-immatriculés et il est régi par les dispositions de la loi 39-08 relative au code des droits réels. Dans le cadre de ce régime, le fondement de la propriété est la possession paisible, publique, à titre de propriétaire, non interrompue pendant 10 ans à l'égard des tiers et 40 ans à l'encontre des parents ou copropriétaires<sup>3</sup>.

La preuve de possession est établie via l'acte adulaire, dit « *Moulkiya* », par lequel deux *Adouls* (notaire de droit musulman) en présence de 12 témoins ordinaires, affirment le fait de la possession régulière et paisible. Toutefois, la *Moulkiya* ne constitue guère une preuve irréfutable de propriété, étant un témoignage qui pourrait être critiqué pour vice de forme ou de fond. S'ajoute à cela le fait que la *Moulkiya* n'offre que des indications approximatives sur l'étendue et les limites du terrain considéré.

La tutelle des terrains non-immatriculés revient au Ministère de la Justice et plus particulièrement aux Tribunaux de Première Instance « TPI » (Gignoux, 2017), où sont tenus les registres des immeubles non immatriculés, les actes de propriété (*Moulkiya*) ainsi que les actes de vente des biens non immatriculés. L'accès aux informations relatives aux biens Melk demeure difficile en l'absence d'applicatifs ou de systèmes d'information reprenant l'exhaustivité de l'information à la fois attributaire et géographique y relative.

Etant donné que 70%<sup>4</sup> des terrains au Maroc ne sont pas immatriculés, ce régime traditionnel jouit toujours d'un rôle central dans le cadre de l'administration foncière au

Maroc, notamment en milieu rural. Il est aussi la principale cause des problèmes liés à la mobilisation de foncier pour des besoins de développement, à la création de marchés fonciers locaux et aussi aux litiges liés à la contestation de la propriété.

### 1.4.2 Régime de l'immatriculation foncière

Le régime de l'immatriculation foncière au Maroc est régi par la loi 14-07 complétant et modifiant le Dahir de 1913 relatif à l'immatriculation foncière. Il garantit le droit de propriété par le biais de l'inscription des mentions sur les livres fonciers ce qui permet de retracer l'historique de la propriété. Les trois principes sur lesquels repose ce régime sont inspirés de « l'Act Torrens » et se présentent comme suit :

- ▶ La purge des droits et charges anciens (établissement d'un nouveau point de départ pour la propriété),
- ▶ La spécialité de la propriété foncière (délimitation, superficie, identifiant unique, etc.), et
- ▶ La force probante des inscriptions sur les livres fonciers.

En outre, la gestion de ce régime incombe à l'agence Nationale de la Conservation Foncière de la Cartographie et du Cadastre « ANCFCC », à travers deux services :

- ▶ Le service du cadastre qui assure le côté technique de l'immatriculation foncière, à travers le bornage, l'établissement des levés, etc.
- ▶ Le service de la conservation foncière en charge du côté juridique, notamment le maintien du registre foncier, à travers l'immatriculation, la réalisation des opérations sur les titres fonciers ainsi que l'inscription des droits réels et des transactions immobilières.

Par ailleurs, l'ANCFCC a entamé depuis plus d'une décennie de multiples projets d'immatriculation d'ensemble dans l'optique d'élargir le champ d'application du régime d'immatriculation notamment en milieu rural où la couverture reste faible (*tableau B.1*). L'Agence s'est également engagée lors des 5 dernières années dans un processus de dématérialisation des procédures en vue d'asseoir la base de transparence dans la gestion du registre foncier, et aussi pour faciliter l'accès aux informations cadastrales et foncières au profit des utilisateurs (professionnels et citoyens) ; Dans ce cadre, et depuis 2017, les utilisateurs peuvent consulter ou passer commande des données foncières depuis le portail de l'ANCFCC.

3 Cf. articles 250 et 251 de la loi 39-08 relative au code des droits réels.

4 Cf. Rapport CESE, P.10, 2018.

Le *tableau B.1* ci-dessous, offre un aperçu sur la situation actuelle en matière d'immatriculation foncière au Maroc.

Le *tableau B.2* décrit les deux régimes fonciers applicables au Maroc.

DONNÉES GLOBALES	
<b>Superficie du territoire marocain</b>	71 million d'hectares
<b>Superficie immatriculée</b>	24 million d'hectares
<b>Nombre global des titres fonciers<sup>5</sup></b>	5,8 million titres fonciers
IMMATRICULATION PAR ZONE	
Zones Urbaines	
<b>Couverture</b>	85 villes
<b>Taux d'immatriculation</b>	72 % à 96 %
Zones péri-urbaines (*)	
<b>Couverture</b>	Environ 30 villes
<b>Taux d'immatriculation</b>	61 %
ZONES RURALES	
Zones irriguées	
<b>Superficie</b>	9 million d'hectares
<b>Parcelles immatriculées</b>	80 %
(en Hectares)	7,2 million d'hectare
<b>Parcelles en réquisition</b>	20 %
(en Hectares)	1,8 million d'hectare
Zones non irriguées	
<i>Informations non disponibles</i>	

Tableau B.1 : Situation actuelle de l'immatriculation foncière au Maroc (CESE, 2018)

5 Cf. [www.ancfcc.gov.ma/pr%C3%A9sentation/chiffres-cl%C3%A9s](http://www.ancfcc.gov.ma/pr%C3%A9sentation/chiffres-cl%C3%A9s)

	RÉGIME TRADITIONNEL « MELK »	RÉGIME DE L'IMMATRICULATION FONCIÈRE
<b>Source de la propriété</b>	Possession paisible, non interrompue reconnue par le voisinage	Procédure d'immatriculation
<b>Organisme de tutelle</b>	Tribunaux de 1 <sup>ère</sup> Instance	L'Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie « ANCFCC »
<b>Couverture géographique</b> (% territoire national) <sup>6</sup>	70 %	30 %
<b>Principales législations applicables</b>	Loi 39-08 relative au code des droits réels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Loi 14-07 complétant et modifiant le dahir de 1913 relatif à l'immatriculation foncière.</li> <li>• Loi 39-08 relative au code des droits réels.</li> </ul>
<b>Caractéristiques</b>	Ne constitue pas une preuve irréfutable de la propriété	Force probante des inscriptions vis-à-vis des tiers
<b>Accès à l'information</b>	Difficile (au niveau des TPI)	Facile (en ligne ou au niveau des services délocalisés de l'ANCFCC)
<b>Transfert de propriété</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acte Adulaire</li> <li>• Acte notarié</li> <li>• Acte établi par un avocat agréé près de la cour de cassation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acte notarié</li> <li>• Acte établi par un avocat agréé près de la cour de cassation</li> </ul>

Tableau B.2 : Tableau récapitulatif des régimes fonciers au Maroc

6 CF. CESE, P.10, 2018.

## SECTION B.2

# Statuts Fonciers au Maroc

**Adnane Bajeddi** | MRICS, Real Estate Manager, Casablanca

**Said El Azrak** | Docteur et Consultant Expert, CEO Co-Ex-Engineering, Rabat

**Jaouharoueddine Maftouh** | Ingénieur Topographe, IAV Hassan II, Rabat

**Mustapha El Haouadar** | Ingénieur Topographe, IAV Hassan II, Rabat

### 2.1 Introduction

La situation foncière au Maroc est caractérisée par la coexistence de multiples statuts juridiques, comme c'est le cas dans la plupart des pays africains, notamment ceux faisant l'objet de cette même étude. Nonobstant, le contexte marocain reste plus évolué dans la mesure où l'ensemble de ces statuts sont régis par des législations particulières réglementant leur usage, transfert de propriété ainsi que d'autres aspects qui seront détaillés plus loin dans le présent document.

De plus, les statuts fonciers au Maroc demeurent assujettis aux deux régimes fonciers discutés dans le paragraphe ci-dessus. Cette situation, complique d'avantage leur mode de gestion ; Elle est aussi à l'origine des conflits fonciers qui existent entre les différentes parties prenantes foncières qu'elles soient privées ou institutionnelles.

### 2.2 Multiplicité des intervenants

La multiplicité reste une caractéristique principale du foncier marocain affectant différents niveaux, tout d'abord les différents statuts, en plus de la dualité du système de sécurité de la propriété foncière et de la diversité des types de terrain (rural, urbain, industriel, etc.). La superposition de ces niveaux signifie que de nombreux acteurs et institutions de la gestion foncière au Maroc se partagent et se chevauchent souvent (*figure B.1*).

Ces acteurs multiples sont responsables chacun d'un ou plusieurs statuts fonciers (*figure B.2*).

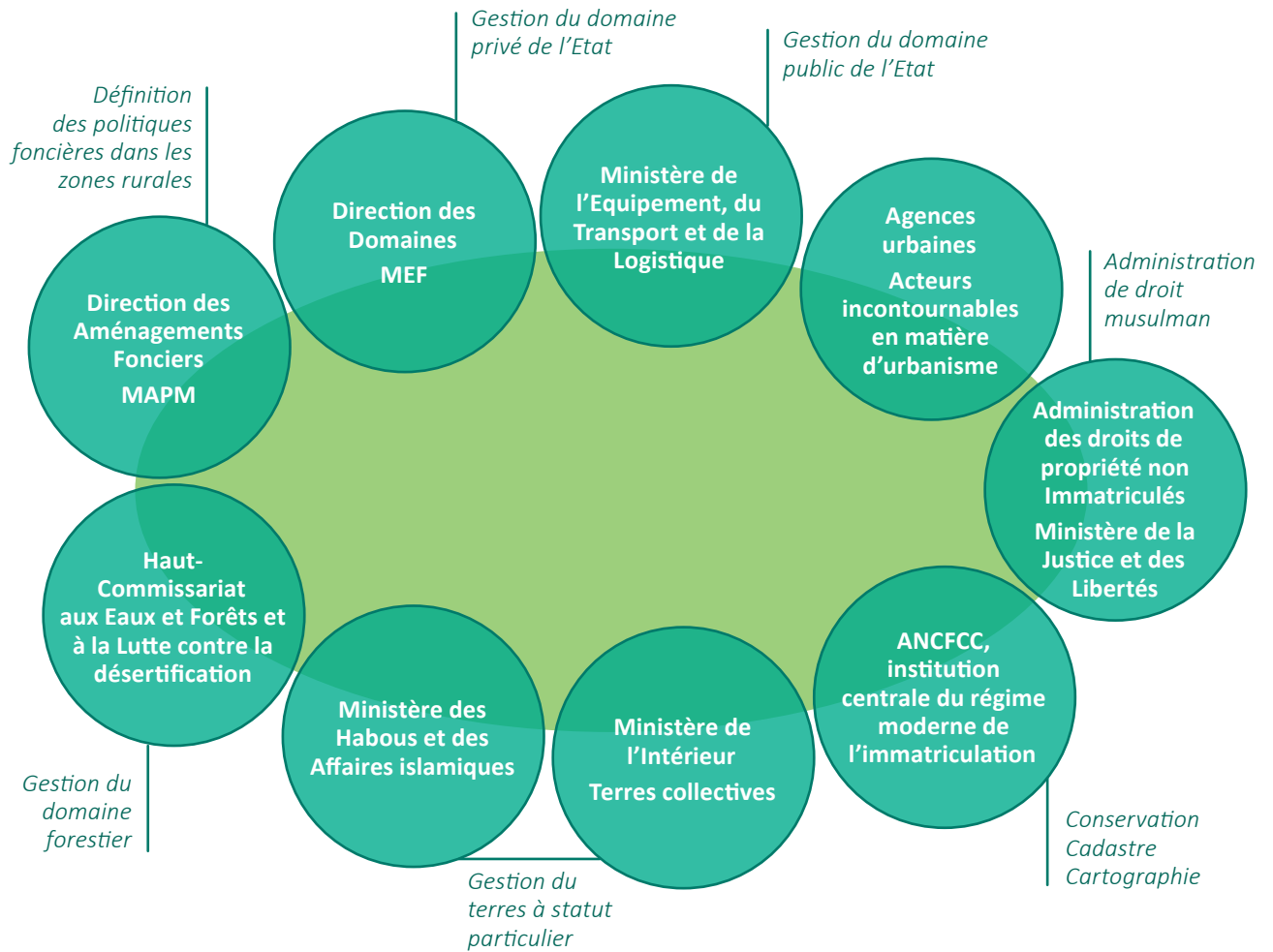


Figure B.1: Vue d'ensemble des entités institutionnelles intervenant dans la gestion du foncier (CESE, 2018).

Le schéma, ci-dessous, offre un aperçu sur les systèmes fonciers au Maroc :

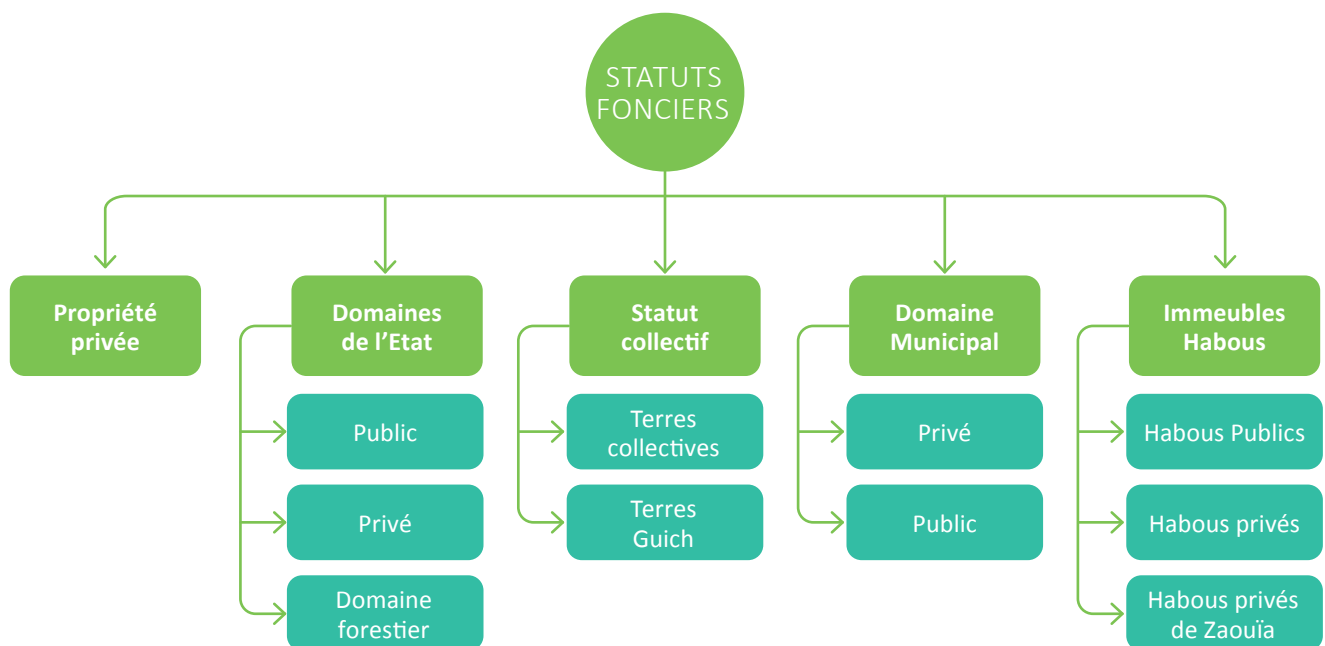


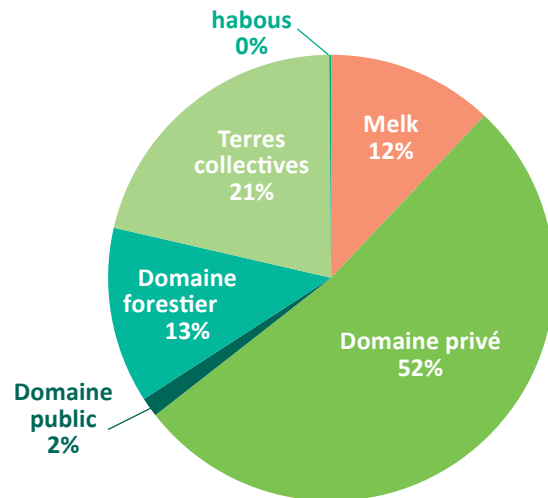
Figure B.2: Statuts fonciers au Maroc



Le *tableau B.3*, ci-dessous, offre un aperçu de la répartition des statuts fonciers en fonction de leur superficie (CESE, 2018) :

Superficie (million d'hectares)

Propriété privé	8,50 million hectares
Domaine privé de l'Etat	37 million hectares
Domaine public de l'Etat	1 million hectares
Domaine forestier	9 million hectares
Terres collectives	15 million hectares
Immeubles Habous	0,1 million hectares
Autres	0,4 million hectares
<b>Total</b>	<b>71 million d'hectares</b>



**Tableau B.3 : Tableau récapitulatif des statuts fonciers au Maroc en fonction de la superficie (CESE, 2018)**

Il en ressort de l'analyse du tableau ci-dessus, que le foncier relevant des domaines de l'Etat ainsi que les terres collectives sont les statuts les plus prédominants avec 75% de la superficie globale du territoire national.

## 2.3 Propriété privée

La propriété privée concerne les biens immeubles appartenant à des personnes physiques ou morales de droit privé ou publique qui sont soit immatriculés, en cours d'immatriculation ou non immatriculés.

La propriété privée au Maroc présente les caractéristiques suivantes :

- ▶ Elle est aliénable,
- ▶ Elle est prescriptible dans le cas des biens non immatriculés (cf. Article n°250 de la loi n°39-08),
- ▶ La prescription ne s'applique pas aux immeubles immatriculés,
- ▶ Elle est saisissable, et
- ▶ Elle peut faire l'objet d'expropriation.

En outre, il peut être disposé de la propriété privée de la manière la plus absolue grâce à un droit absolu (cf. loi n°39-08) qui est défini par les composantes suivantes :

- ▶ Le droit d'usage « Usus », qui lui confère la possibilité d'utilisation du bien,
- ▶ Le droit de recueillir les revenus « fructus », et
- ▶ Le droit de disposer, « abusus », c'est-à-dire d'effectuer tout acte de transfert de propriété ou de constitution de droits réels sur ce bien.

S'agissant des principales références juridiques régissant la propriété privée, les textes suivants ont été recensés :

- ▶ La constitution du Royaume du Maroc du 29 juillet 2011, et notamment les dispositions de son articles n° 35, qui garantit le droit à la propriété,
- ▶ La loi n°39-08 relative au code des droits réels,
- ▶ La loi n°14-07 complétant et modifiant le dahir de 1913 relatif à l'immatriculation foncière,
- ▶ La loi n°07-81 relative à l'expropriation et à l'occupation temporaire
- ▶ La loi n°18-00 relative à la copropriété comme complétée et modifiée par la loi n°106-12.

## 2.4 Domaines de l'Etat

### 2.4.1 Domaine public de l'Etat

Le domaine public est défini dans le cadre du Dahir du 17 novembre 1919. Selon son article 1<sup>er</sup>, il s'agit de :

**«... toutes parties du territoire et tous les ouvrages qui ne peuvent être possédés privativement comme étant à l'usage de tous.»**

La gestion du domaine public de l'Etat incombe au Ministère de l'Equipement et des Transports, soit d'une manière directe ou indirecte via des établissements publics, excepté le domaine public hydraulique qui est géré par les Agences du Bassin<sup>7</sup> qui dépendent du Ministère de l'Agriculture et de la Pêche Maritime. Parmi les composantes du domaine public qui disposent d'un statut particulier, il existe :

- ▶ Le domaine public hydraulique comme défini par la loi n° 10-95 sur l'eau,
- ▶ Le domaine public portuaire et maritime comme institué par la loi n° 15-02,
- ▶ Le domaine aéroportuaire comme définit par la loi n° 25-79 portant création de l'Office National des Aéroports,
- ▶ Le domaine public ferroviaire comme institué par la loi n° 52-03 relative à l'organisation, la gestion, et l'exploitation du réseau ferroviaire national, et
- ▶ Le domaine relatif à l'Office National de l'Eau et de l'Electricité « ONEE » comme prévu par la loi n° 40-49.

En outre, le domaine public au Maroc présente les particularités suivantes :

- ▶ Il est inaliénable sauf en cas de déclassement<sup>8</sup>,
- ▶ Il est imprescriptible,
- ▶ Il est insaisissable du fait que l'Etat est supposée être tout le temps solvable, et
- ▶ Il peut faire l'objet d'une procédure spéciale d'immatriculation foncière.

S'agissant des principales références juridiques régissant le domaine public, il est recensé, en plus des législations particulières citées en haut, les textes suivants :

- ▶ Le Dahir du 17 novembre 1919 relatif au domaine public de l'Etat,

<sup>7</sup> Elles sont implantées sur l'ensemble du territoire suivant un découpage national.

<sup>8</sup> Cf. Article n° 4 du Dahir du 17 novembre 1919.

- ▶ Le Dahir du 25 juin 1927 relatif à l'immatriculation des immeubles domaniaux provenant du déclassement du domaine public, et

- ▶ Le Dahir du 30 novembre 1918 relatif aux occupations temporaires du domaine public.

### 2.4.2 Domaine privé de l'Etat

Le domaine privé de l'Etat est constitué de tous les biens immobiliers dont l'Etat est propriétaire et ne faisant pas partie de son domaine public. Il s'agit de biens que l'Etat possède soit par voies d'acquisition à l'amiable ou via expropriation, soit par la préhension de biens provenant des successions vacantes, des confiscations et des donations.

Il existe deux catégories de biens immobiliers faisant partie du domaine privé de l'Etat, bien que soumis à des régimes juridiques distinct, à savoir :

- ▶ Le domaine qualifié d'ordinaire géré par le Ministère de l'Economie et des finances à travers la **Direction des Domaines**,
- ▶ Le domaine forestier géré par le Haut-Commissariat aux Eaux et Forêts et la Lutte Contre la Désertification (voir la section suivante).

En outre, les biens faisant partie du domaine privé de l'Etat qui sont gérés par les Direction des Domaines, présentent les particularités suivantes :

- ▶ Ils sont aliénables,
- ▶ Ils sont imprescriptibles,
- ▶ Ils sont insaisissables,
- ▶ Ils ne peuvent faire l'objet d'expropriation, et
- ▶ Ils font l'objet d'une procédure spéciale d'immatriculation foncière<sup>9</sup>.

S'agissant des principales références juridiques régissant le domaine privé il est recensé les textes suivants :

- ▶ Le Dahir du 3 janvier 1916 portant règlement spécial sur la délimitation du domaine de l'Etat,
- ▶ Le Dahir du 24 mai 1922 relatif à l'immatriculation des immeubles domaniaux délimités selon la procédure du dahir du 3 janvier 1916,
- ▶ Le Dahir du 25-06-1927 relatif à l'immatriculation des immeubles domaniaux déclassés.

<sup>9</sup> Cf. Dahir du 24 mai 1922 relatif à l'immatriculation des immeubles domaniaux délimités selon la procédure du dahir du 3 janvier 1916.

### 2.4.3 Domaine forestier

Le domaine forestier fait partie du domaine privé de l'Etat ; Nonobstant, il fait l'objet d'un statut spécial. Il englobe toutes les zones forestières ou de boisement ainsi que les dunes terrestres ou maritimes jusqu'à la limite du domaine maritime. Il est géré par le Haut-commissariat aux Eaux et Forêts et à la Lutte Contre la Désertification «HCEFLCD».

Durant les 15 dernières années, le Haut-Commissariat aux Eaux et Forêts a entrepris un large chantier de délimitation et d'immatriculation du domaine forestier. Ainsi, entre 2005 et 2016, 98% du domaine forestier a été délimité sur une superficie globale de 9 million d'hectares (HCEFLCD, 2016). En outre, une convention de partenariat a été signée, en date du 13 avril 2017, entre le Haut-Commissariat et l'ANCFCC, afin de permettre l'immatriculation de la totalité du domaine forestier à l'horizon 2021 (actuellement, seuls 4 hectares sont immatriculés).

Le domaine forestier présente les particularités suivantes :

- ▶ Il est inaliénable ; La distraction du domaine forestier ne peut intervenir que dans le but d'utilité publique. Il peut être également procédé à l'échange immobilier des terrains forestiers suivants des conditions spécifiques,
- ▶ Il est imprescriptible,
- ▶ Il est insaisissable,
- ▶ Il peut faire l'objet d'expropriation, et
- ▶ Il peut faire l'objet d'une procédure spéciale d'immatriculation foncière.

En outre, les textes juridiques suivants sont applicables au domaine forestier :

- ▶ Le Dahir du 10 octobre 1917 sur la conservation et l'exploitation des forêts,
- ▶ La loi n° 1-76-350 du 20 septembre 1976 relative à l'organisation de la participation des populations au développement de l'économie forestière, et
- ▶ Le Dahir du 24 mai 1922 relatif à l'immatriculation des immeubles domaniaux délimités selon la procédure du dahir du 3 janvier 1916.

## 2.5 Terres Collectives et Terres Guich

### 2.5.1 Terres collectives

Les terres collectives détenues en pleine propriété et en indivision par des collectivités ethniques, elles représentent 17% de la SAU (M'Hasni et al, 2003). Sous le protectorat, les collectivités tribales ont perdu une part de leur territoire à cause des prélèvements coloniaux à travers des expropriations ou bien par des «Aliénations perpétuelles de jouissance». À l'indépendance, le gouvernement a mis fin à l'APJ, et le changement le plus profond est venu du Code des investissements agricoles (Bouderbala, 1999). Les obstacles que connaissent les terres collectives peuvent se résumer dans la dispersion et le morcellement croissants des parcelles cultivées par les exploitants, la diminution continue des parts de chaque ayant droit et l'instabilité des exploitations (Bouderbala, 1999).

Les terres collectives sont constituées des terres de culture ou de parcours sur lesquelles des tribus, fractions, douars ou autres groupements ethniques exercent le droit de propriété et en jouissent à titre collectif selon les modes traditionnels d'exploitation et d'usage. Ces terres qui sont majoritairement rurales, se présentent donc comme un bien appartenant à une collectivité organisée qui le répartit entre les chefs de foyers à titre de jouissance.

La gestion des terres collectives est assurée par l'assemblée des délégués, le conseil de tutelle et le Ministre de l'Intérieur<sup>10</sup>, chacun dans son périmètre d'action.

L'étendue des terres collectives est définie suite à la procédure spéciale de délimitation des terres collectives ou à l'immatriculation foncière.

Les terres collectives trouvent leur origine dans des pratiques bien ancienne à l'islam. En effet, dans plusieurs recherches menées sur l'origine de ces terres il est fait état d'un système d'appropriation collectif non individuel des terres pour palier à des contraintes de sécurité et de la nature de l'économie qui était une économie de subsistance fermée. De plus, le mode de vie communautaire et les conditions économiques de l'époque n'étaient pas favorables à une configuration où la propriété est individualisée.

<sup>10</sup> La Direction des Affaires Rurales au niveau du Ministère de l'Intérieur est l'entité administrative chargée de la tutelle sur les terres collectives.

Les terres collectives sont régies par une série de textes législatifs et réglementaires parmi lesquels il y a lieu de citer :

- ▶ Le Dahir du 27 avril 1919 organisant la tutelle administrative des collectivités ethniques et réglementant la gestion et l'aliénation des biens collectifs.
- ▶ Le Dahir du 18 février 1924 portant règlement spécial pour la délimitation des terres collectives.
- ▶ Le Dahir du 19 mars 1951 réglementant la gestion et l'aliénation des biens collectifs.
- ▶ La circulaire n°2977 INT/DA/CD en date du 13 novembre 1957, qui vise à uniformiser les conditions d'éligibilité à une part sur le collectif, les modalités des partages et leur périodicité.
- ▶ Le Dahir n°1-69-30 du 25 juillet 1969 relatif aux terres collectives situées dans les périmètres d'irrigation. Ce Dahir a eu pour objet de stabiliser les ayants droits et permettre ainsi une intensification de la mise en valeur des terres collectives et ce, dans l'optique de rentabiliser les investissements consentis par l'Etat dans ces périmètres.

Les terres collectives sont :

- ▶ Inaliénables sauf si la cession est faite au profit de l'Etat, les communes, les établissements publics ou à des collectivités ethniques.
- ▶ Imprescriptibles.
- ▶ Insaisissables.
- ▶ Toutefois, elles peuvent faire l'objet d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Actuellement, la réforme des terres collectives s'inscrit au cœur de la stratégie foncière du pays. En effet, de vastes chantiers ont été lancés pour les réformes de leurs cadres juridiques ce qui a abouti à la promulgation en 2019 de nouveaux textes législatifs à travers lesquels les pouvoirs publics ont opté pour les orientations stratégiques suivantes :

- ▶ Préconiser l'opération d'appropriation « **Melkisation** » au profit des ayants-droits et ce à titre gracieux, des terres collectives situées à l'intérieur des périmètres d'irrigation et dans les périmètres favorables mais non irrigués.
- ▶ Inciter les parties prenantes gouvernementales à accélérer l'apurement de la situation juridique des terres collectives, en vue de créer un climat propice à l'intégration optimale de ces terres dans le processus de développement économique et social du pays.

Trois projets de loi ont finalement été adoptés au parlement puis publiés dans le bulletin officiel le 26 août 2019. La réforme tant attendue trouve ses sources dans la Constitution de 2011 qui a constitué une nouvelle étape dans la mise en place des fondements de l'État de droit et la consécration de l'égalité des citoyens hommes et femmes dans les droits et les obligations. Elle est expliquée aussi par les recommandations du dialogue national sur les terres des collectivités ethniques, organisé en 2014, et par la lettre royale adressée aux participants aux Assises nationales sur la politique foncière de l'État, tenues en décembre 2015 à Skhirate autour de la politique foncière au Maroc, notamment en vue de résoudre les problèmes de ce patrimoine foncier collectif (Maftouh et El Haoudar, 2020).

Les projets de lois, qui sont le fruit de plusieurs acquis et développements durant les dernières années, sont fondés aussi à la base du discours royal prononcé devant les membres des deux Chambres du Parlement le 12 octobre 2018. Ce discours appelait à mobiliser un million d'hectares supplémentaires de terres appartenant aux collectivités ethniques pour la réalisation de projets d'investissement agricole constitue un levier fort pour améliorer globalement le niveau de vie socio-économique, et plus particulièrement celui des ayants droits.

Comme ce qui a été fait en matière d'appropriation des terres collectives situées dans les périmètres irrigués, le ministre souligne qu'il était nécessaire d'instituer les dispositifs juridiques et administratifs adéquats pour étendre le champ d'application du processus d'appropriation à certaines terres non irriguées. La réforme permettra d'améliorer les conditions des ayants droit tout en les encourageant à investir dans leurs terres, ainsi que de drainer des investissements dans le monde rural et plus particulièrement dans le secteur agricole, ce qui contribuera à développer la production et à créer des opportunités d'emploi, tout en associant la population rurale au processus de développement.

#### ■ **Loi 62.17**

La loi (n°62.17) relative à la tutelle administrative sur les collectivités ethniques et la gestion de leurs biens vise à reformuler le dahir du 27 avril 1919 concernant l'organisation de la tutelle administrative des collectivités ethniques et la gestion de leurs biens, ainsi que son actualisation. Le dahir relatif à l'exécution de cette loi est le dahir n°1.19.115 (du 9 août 2019).

Ce texte porte notamment sur l'actualisation et l'unification des concepts et de la terminologie relatifs aux collectivités ethniques et leurs biens, la limitation du recours aux us et aux traditions – orf – dans la gestion et l'exploitation des biens de ces collectivités en conformité avec les textes législatifs et réglementaires en vigueur. En outre, le texte affirme clairement l'égalité entre les femmes et les hommes, membres de ces collectivités, dans les droits et devoirs, conformément aux dispositions de la Constitution : «les membres des collectivités ethniques, hommes et femmes, accèdent au droit de jouissance sur les biens de la collectivité auxquelles ils appartiennent» (Articles 1 à 8).

Il définit également les modalités d'élection des représentants des collectivités ethniques, leurs engagements et ceux des membres de la collectivité, ainsi que les sanctions en cas de non-respect de ces engagements (Articles 9 à 14, 34 à 36).

Il vise aussi à ouvrir la possibilité de céder la propriété des terres des collectivités ethniques destinées à l'agriculture au profit de leurs membres afin de les encourager à y résider et investir (Article 17), et aux acteurs privés ou publics pour la réalisation de projets d'investissement permettant à ces terres de contribuer au développement économique et social du pays (Articles 19 à 21).

Le texte vise également à réorganiser la tutelle sur les collectivités ethniques, à travers la mise en place de conseils de tutelle au niveau provincial, aux côtés du Conseil de tutelle central, à définir les attributions de ces conseils (Articles 30 et 33) ([chambredesrepresentants.ma](http://chambredesrepresentants.ma)).

#### ■ Loi 63.17

La loi (n°63.17) relative à la délimitation administrative des terres des collectivités ethniques tend à reformuler et actualiser le dahir du 18 février 1924 sur la délimitation administrative des biens de ces communautés. Il s'agit de simplifier la procédure en centrant la déclaration sur le décret relatif à la fixation de la date de l'ouverture des opérations de délimitation (Article 2), réduire le délai de présentation des oppositions contre la procédure de délimitation administrative qui devrait être ramenée de 6 à 3 mois, à l'instar de celle stipulée dans l'article 5 du Dahir datant du 3 janvier 1916 relatif à la délimitation des domaines de l'État (Article 9). De surplus, la loi définit notamment les règles régissant les procédures à prendre par le conservateur de la propriété foncière concernant les réclamations au sujet de la délimitation administrative, ainsi que leur renvoi devant la justice et la segmentation de la procédure si les réclamations ne concernent qu'une partie du foncier objet de la délimitation (Articles 10 et 11) ([chambredesrepresentants.ma](http://chambredesrepresentants.ma)).

#### ■ Loi 64.17

La loi (n°64.17) modifiant le Dahir n°1-69-30 du 25 juillet 1969 est relative aux terres collectives situées dans les périmètres d'irrigation qui correspondent à 337 237 ha (Kadiri et Er-rayhany, 2019). Le texte de la loi exclut les terres couvertes par les documents d'urbanisme de l'application des dispositions dudit dahir, ces terres ayant perdu leur caractère agricole, de sorte qu'elles puissent être affectées à des utilisations s'adaptant à leur nature. Elle porte aussi sur la procédure de notification des ayants droit après la délimitation des terres par les élus de la collectivité ethnique.

#### ■ Décret n° 2.19.973

Le décret n°2.19.973 porte sur l'application des dispositions de la loi n°62.17 relative à la tutelle administrative sur les collectivités ethniques et la gestion de leurs biens. Ce décret prévoit une série de mesures réglementaires portant en particulier sur la procédure d'élaboration des listes des membres des communautés soulaliyates, les conditions requises pour les nouab des communautés et les règles de leur sélection, ainsi que les règles de fonctionnement des nouab. Le décret prévoit également la manière d'exploitation des terres appartenant à ces communautés et les règles d'application relatives à la répartition de l'exploitation aux membres de la communauté, la manière de statuer sur les litiges qui peuvent découler de cette répartition. Il expose les conditions requises dans le foncier pour l'octroi des titres de propriété, les conditions que doivent remplir les bénéficiaires, et les procédures relatives au constat de réalisation des projets d'investissement par les bénéficiaires, avec la possibilité de résiliation du contrat d'attribution en cas de non réalisation du projet.

Le texte envisage également l'organisation des opérations de prise à bail des biens des communautés soulaliyates ou leur cession pour la réalisation de projets d'investissement et les règles d'application y afférentes, l'organisation des opérations de vente des produits forestiers, et des récoltes et substances dérivées de la propriété de ces communautés. De surcroît, le décret définit des règles d'application relatives à la gestion des ressources financières des communautés soulaliyates, et la composition des conseils de tutelle (central et provinciaux), ainsi que les procédés de nomination de leurs membres, la durée de leurs mandats et le fonctionnement des Conseils.

### ■ Circulaire n° 6303 du 13 mai 2020

Le circulaire n° 6303, émise par le ministère de l'Intérieur, le 13 mai 2020, porte sur l'attribution de terres agricoles appartenant aux soulaliyates, au profit des membres de ces communes qui en bénéficient. Ce document fixe les conditions que doivent remplir les fonciers et les candidats de l'opération d'attribution. Parmi ces conditions, le demandeur doit être effectivement inscrit dans la liste de la collectivité ethnique et doit exercer l'agriculture comme métier principal. Ainsi, une terre collective ne peut être attribuée qu'au bénéficiaire direct.

### 2.5.2 Terres Guich

L'État makhzenien avait accordé ces terres à des tribus pour en bénéficier en échange des services militaires fournis. On les trouve le plus souvent dans les zones protégées autour des villes impériales : Meknès, Fès, Marrakech, Rabat (Bouderbala, 1999). La superficie initiale de ce statut et a été incorporée dans d'autres statuts, en particulier les terres privées, les terres collectives et domaniales (Bensouda, 1998). L'État conserve la propriété éminente de ces terres qui font partie de son domaine privé. Les caractéristiques de cet état ne sont soumises à aucun texte spécifique (Bouderbala, 1999).

Les terres Guich constituaient pour les sultans marocains, bien avant le protectorat français en 1912, un moyen pour constituer des contingents souverains et ce en répartissant la plupart des terres entourant les grandes villes du Maroc entre un certain nombre de tribus dite Guich par altération du terme « *Djich* » (troupe armée).

Ainsi, cette répartition intervenait en compensation du service militaire rendu au trône. Les tribus Guich disposaient (et disposent jusqu'à présent) de l'avantage d'occuper ces terres<sup>11</sup> et de ne pas payer d'impôts foncières/immobilières.

Ces terres, dont la propriété revient à l'Etat mais dont la jouissance profite à des tribus, disposent d'un statut assez particulier voire hybride du fait que leur gestion incombe aux Domaines de l'Etat. En revanche le Ministère de l'Intérieur se charge de la gestion du volet relatif à la jouissance de ces terrains dans les mêmes conditions des terres collectives.

Les terres Guich peuvent faire l'objet de l'immatriculation foncière dans les mêmes formes et conditions des terres collectives. Sauf que la demande doit émaner à la fois du Ministre des Finances et celui de l'Intérieur vu l'hybridité de ce régime.

Les terres Guich sont :

- ▶ Inaliénables.
- ▶ Imprescriptibles.
- ▶ Insaisissables.
- ▶ Toutefois, elles peuvent faire l'objet d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Bien que n'ayant pas une origine commune, les terres collectives et les terres Guich dont le droit de jouissance a été, pour la plus grande partie, concédé aux tribus bénéficiaires, de caractérisant par un mode de fonctionnement et d'organisation similaires.

Il n'existe aucun texte juridique régissant les terres Guich (excepté ceux mentionnés ci-dessous). Néanmoins, certains aspects de la législation et réglementation des terres collectives leurs sont appliqués du fait des nombreux points qui leurs sont communs. Parmi les textes applicables aux terres Guich figure :

- ▶ La circulaire du grand Vizir du 01-11-1912 qui joint les biens Guich aux terres inaliénables, et
- ▶ Le Dahir du 03-01-1916 portant réglementation spéciale sur la délimitation administrative du domaine de l'Etat.

11 Ils bénéficient de la pleine jouissance de ces terres.

## 2.6 Domaine municipal

Dans l'ensemble des ouvrages qui traitent du sujet des statuts fonciers au Maroc, le domaine municipal est souvent assimilé au domaine de l'Etat avec ses deux composantes public/privé et ce, bien qu'il dispose d'une législation spécifique.

De même, il n'existe pas de statistiques officielles sur ce statut, bien qu'il constitue une ressource stratégique pour les collectivités locales notamment au niveau des grands noyaux urbains comme Casablanca ou Rabat. Ceci peut être principalement expliqué par la défaillance des communes dans le recensement de leurs biens et l'établissement d'un inventaire exhaustif.

Cette situation est principalement due à l'organisation au niveau local qui est caractérisée par l'existence d'une multitude de parties prenantes<sup>12</sup> ayant le pouvoir décisionnel sur ces terres (elles ont souvent des visions stratégiques divergentes) ; aussi, par la pénurie en matière de cadres compétant en la matière opérant au niveau des collectivités territoriales.

### 2.6.1 Domaine public municipal

Le deuxième article du Dahir du 19 octobre 1921, définit le domaine public municipal comme étant constitué des :

- ▶ Rues, chemins, places, jardins publics, monuments, fontaines, installations d'éclairage, etc.
- ▶ Les eaux destinées à l'alimentation de la ville, les canalisations, aqueducs, châteaux d'eau, etc.
- ▶ Les cimetières autres que les cimetières musulmans et israélites.

La gestion du domaine public municipal incombe aux collectivités locales et ce, sous la tutelle du Ministère de l'Intérieur (Directions centrales et Préfectures/Provinces).

Les particularités du domaine public municipal sont comme suit :

- ▶ Il est inaliénable sauf en cas de déclassement,
- ▶ Il est imprescriptible,
- ▶ Il est insaisissable, et
- ▶ Il fait l'objet d'une procédure spéciale d'immatriculation.

Le domaine public municipal est soumis aux textes législatifs suivants :

- ▶ La loi n°78-00 relative à la charte communale,
- ▶ Le dahir du 19 octobre 1921 déterminant le mode de gestion du domaine municipal,
- ▶ Le Dahir du 28 juin 1954 relatif au domaine des communes rurales,
- ▶ Le Dahir du 14 novembre 1949 relatif à certaines autorisations d'occupation du domaine public municipal.

### 2.6.2 Domaine privé municipal

Le domaine privé municipal est défini dans le cadre du Dahir du 19 octobre 1912. Selon l'article 6ème, il s'agit des :

- ▶ Immeubles ou bâtiments construits ou acquis aux frais des municipalités pour être attribués à des services d'intérêt municipal ou exploités dans des activités génératrices de revenus.
- ▶ Parcelles nécessaires à la création de lotissements urbains qui ont été cédées à titre onéreux aux municipalités par l'Etat sur son domaine privé.
- ▶ La gestion du domaine privé municipal incombe aux collectivités locales et ce, sous la tutelle du Ministère de l'Intérieur.

Les particularités du domaine public municipal sont comme suit :

- ▶ Il est aliénable sous conditions,
- ▶ Il est imprescriptible,
- ▶ Il est saisissable, et
- ▶ Il peut faire l'objet d'une opération d'expropriation.

Le domaine privé municipal est soumis aux textes législatifs suivants :

- ▶ La loi n°78-00 relative à la charte communale.
- ▶ Le dahir du 19 octobre 1921 déterminant le mode de gestion du domaine municipal.
- ▶ Le Dahir du 28 juin 1954 relatif au domaine des communes rurales.
- ▶ Le Dahir du 7 septembre 1963 autorisant le transfert de propriétés du domaine privé de l'état au profit des communes rurales nécessaires à la construction de leur siège.

12 Ministère de l'Intérieur, Régions, Provinces/Préfectures et Communes.



## 2.7 Immeubles Habous

Le Habous est une institution de droit musulman qui se présente sous la forme d'un bien qu'un donateur peut destiner au service d'une œuvre religieuse charitable, humanitaire, sociale, voire même d'esthétique publique. Il peut également décider d'en faire jouir à titre privé des dévolutaires. Ces derniers en auront la pleine jouissance jusqu'à l'extinction définitive de leur descendance, dans ce cas le bien est versé dans le patrimoine de Habous public.

Il existe trois types d'immeubles Habous :

- ▶ **Habous publics** : constitué des établissements publics d'œuvre d'intérêt général, à l'instar des cimetières musulmans, mosquées, etc. Il est géré par le Ministère des Habous et des Affaires Islamiques.
- ▶ **Habous privés** : constitué au profit des descendants du constituant et destiné à devenir Habous public à l'extinction de sa descendance.
- ▶ **Habous privés de Zaouïa** : constitué au profit d'une entité publique (Zaouïa, confrérie religieuse, etc.) et de bénéficiaires désignés par le constituant où chacun

possède une quote-part des revenus ; Il devient Habous public à l'extinction des bénéficiaires. Le Habous privé de Zaouïa est géré par l'Administration des Habous.

Les biens Habous disposent des caractéristiques suivantes :

- ▶ Ils sont **inaliénables** mais peuvent être échangés,
- ▶ Ils sont **imprescriptibles**,
- ▶ Ils sont **insaisissables**,
- ▶ Ils peuvent faire l'objet de l'immatriculation foncière. Il est opportun de signaler que la force probante de l'immatriculation ne prime pas sur l'origine de propriété d'un bien Habous,

Par ailleurs, aucun droit ne peut être constitué sur un bien Habous (exemple : droit de superficie, droit d'usufruit, etc.).

Le principal texte encadrant le statut des immeubles Habous est le Dahir du 23 février 2010 relatif au code des Habous. D'ailleurs, ce texte constitue la première législation adoptée par les pouvoirs publics pour ce statut foncier et ce, dans l'optique de combler le vide qui régnait jusqu'à cette date en termes de leurs modes de gestion.

## 2.8 Tableau récapitulatif des statuts fonciers au Maroc

Le *tableau B.4*, ci-dessous, fait état d'une synthèse de l'ensemble des statuts fonciers au Maroc :

	PROPRIÉTÉ PRIVÉE	DOMAINE DE L'ETAT			DOMAINE MUNICIPAL		TERRES COLLECTIVES TERRES GUICH		BIENS HABOUS
		Public	Privé	Forestier	Public	Privé	Terres collectives	Terres Guich	
<b>Organisme de tutelle</b>	Personne physique Personne morale de droit privé ou public	Ministère de l'Équipement Agences du Bassin, ONDA, ANP, ONCF, ONEE	Direction des Domaines de l'Etat	Haut-commissariat aux eaux et forêts et de la Lutte Contre la Désertification	Collectivités territoriales sous la tutelle du MI et de la DAR		Collectivité ethnique sous la tutelle du MI	Direction des Domaines de l'Etat et MI	Ministère des Habous et des Affaires Islamiques
<b>Aliénable</b>	Oui	Non	Oui	Non (sauf échange)	Non	Oui	au profit de l'Etat ou institutions publiques	Non	Non (sauf échange)
<b>Prescriptible</b>	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
<b>Saisissable</b>	Oui	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Non
<b>Expropriable</b>	Oui	Non	Non	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Non

Tableau B.4 : Tableau récapitulatif des statuts fonciers au Maroc

## SECTION B.3

# Cartographie des Acteurs du Foncier au Maroc

**Said El Azrak** | Consultant Expert, CEO Co-Ex-Engineering, Rabat

**Adnane Bajeddi** | MRICS, Real Estate Manager, Casablanca

### 3.1 Introduction

En sus des acteurs identifiés lors de l'analyse des régimes et statuts au Maroc dans les paragraphes ci-haut, il existe d'autres parties prenantes qui ont une incidence incontestable sur les modes de gestion et d'exploitation du foncier au Maroc ; Il s'agit des institutions suivantes :

- ▶ Le Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville (ATNUHPV) à travers les Agences Urbaines implantées au niveau local sous sa tutelle. Leur rôle consiste à définir, sur les plans stratégique et opérationnel, les règles d'utilisation et de développement du foncier à différentes échelles du territoire.
- ▶ Le Département de l'Habitat de l'ATNUHPV en collaboration avec le Ministère de l'Industrie pour lesquels le foncier constitue une ressource primaire pour concrétiser les stratégies des pouvoirs publics en matière de logement et la production du foncier industriel.
- ▶ Le Ministère de l'Agriculture, via la Direction des aménagements fonciers qui est chargée de la définition des politiques foncières dans les zones rurales.
- ▶ Le Ministère de l'Environnement qui veille à la protection des zones vulnérables du territoire à travers une panoplie de législations ayant un impact direct sur les modes d'exploitation et de développement du foncier.
- ▶ Le Ministère du Tourisme qui a lancé plusieurs initiatives visant à la production d'un foncier assaini et viable au profit des opérateurs et investisseurs touristiques.
- ▶ Le Centre Royal de la Télédétection Spatiale qui le principal fournisseur d'imagerie satellite et de produits

dérivés au profit des institutions publiques ainsi qu'aux acteurs privés que ce soit pour l'aménagement, le développement ou le suivi de l'évolution de l'occupation du foncier à l'échelle nationale.

Les corps des professionnels :

- ▶ Ingénieurs Géomètres Topographes,
- ▶ Les notaires,
- ▶ Les Adouls,
- ▶ Les agents immobiliers (acteurs incontournables du marché foncier).

Les institutions d'enseignement chargées de la recherche et de la formation des compétences en la matière (Ecoles d'ingénieur, Universités, etc.), notamment :

- ▶ L'Institut Agronomique et Vétérinaires Hassan II,
- ▶ L'Institut National de l'Aménagement et de l'Urbanisme,
- ▶ Les Ecoles Nationales d'Architecture,
- ▶ Les Ecoles d'Ingénieurs chargées de la formation des ingénieurs en génie civil, en systèmes d'informations géographiques, etc.
- ▶ Les Universités dispensant des formations spécialisées dans le droit foncier (License/Master/Doctorat).
- ▶ Les institutions chargées de la formation des techniciens et techniciens spécialisés en la matière (publiques et privées).
- ▶ Les établissements et sociétés publiques et privées ayant pour activité l'aménagement et le développement du foncier.

Le schéma, ci-dessous, représente une cartographie de l'ensemble des acteurs du foncier au Maroc :

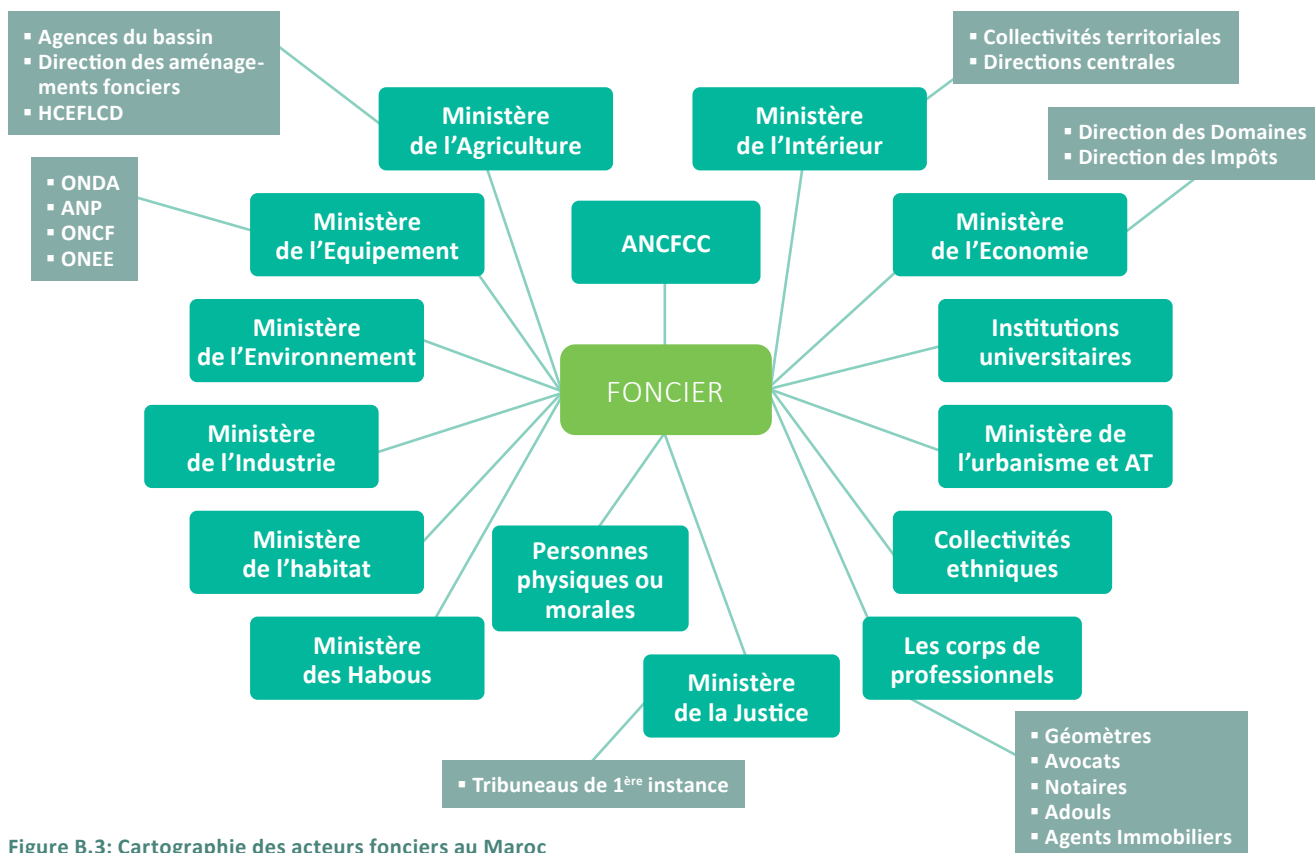


Figure B.3: Cartographie des acteurs fonciers au Maroc

## 3.2 L'accès à la terre

Le rythme accéléré de croissance démographique et les taux d'urbanisation soutenus, nécessite une politique foncière qui répond à deux défis majeurs :

- ▶ L'accès à la terre pour l'alimentation ;
- ▶ L'accès à la terre pour l'habitat.

### 3.2.1 Pour l'alimentation

L'accroissement démographique pose la question de la capacité des agricultures à nourrir la population. Aujourd'hui, 800 millions de personnes souffrent de malnutrition et 2 milliards sont mal nourries dans le monde.

Au Maroc, nourrir 43 million d'hommes en 2050 suppose un fort accroissement de la production sans extension significative des surfaces agricoles dont le potentiel est limité. Une révolution agricole est donc indispensable pour accroître la productivité des terres. De ce point de vue, on peut s'interroger sur la pertinence de l'agrobusiness<sup>13</sup>.

L'agriculture industrielle produit certes de façon massive, mais son efficacité énergétique et environnementale est discutable. Elle mobilise de grandes surfaces pour des cultures d'exportation, au détriment de la sécurité alimentaire locale, et peut ruiner des paysanneries.

Elle est par ailleurs plus sensible aux conjonctures financières que l'agriculture familiale. Sans exclure totalement l'agrobusiness, les politiques de sécurité alimentaire doivent donc soutenir les agricultures familiales et les coopératives qui valorisent les écosystèmes et le travail sans recourir à une intensification massive des intrants.

La priorité doit aller à la production alimentaire végétale, loin du développement massif des agro-carburants et de l'alimentation animale afin de satisfaire d'abord la demande locale. Cela nécessite une réorientation de la recherche, un soutien aux agriculteurs pour moderniser leur exploitation, des politiques de sécurisation de la tenure, une gestion durable des écosystèmes.

<sup>13</sup> Agrobusiness : Ensemble des activités et des transactions en relation avec l'agriculture et les industries agroalimentaires. (Larousse)

### 3.2.2 Pour l'habitat

Loger le plus grand nombre d'habitants constitue le second défi majeur. Les projections actuelles montrent un mouvement d'urbanisation s'accompagnant d'un accroissement de la pauvreté et des inégalités avec extension des bidonvilles ou plus généralement des slums. Dans certaines villes, ces quartiers ont été intégrés à la trame urbaine grâce à des politiques de régularisation foncière et de restructuration, mais, dans d'autres, les quartiers irréguliers dépourvus d'équipement sont devenus une composante permanente de la ville. Le processus accéléré et continu de mutations sociales et économiques, a poussé le Maroc à se confronter à des changements profonds, en les traduisant par une urbanisation précipitée, tout en impactant directement le mode d'habiter du citoyen marocain.

De ce fait, la problématique majeure du secteur de l'habitat demeure dans le développement du marché de l'offre en harmonie avec les spécificités de la demande, tout en améliorant des mécanismes d'accès au logement, que ce soit pour la propriété ou bien pour la location. Dans cette dynamique, la politique d'accès au logement doit interagir avec les différentes activités, en garantissant une forte capacité d'entraînement, notamment en matière d'industrie et services, de systèmes financiers, de logistique et infrastructure, ...

Le défi d'accès au logement engendre un rôle économique et social du secteur de l'habitat, un secteur qui se positionne comme étant un levier important de l'économie nationale. En effet, le secteur du BTP participe à hauteur de 6.3% du PIB national. Le développement de ce secteur nécessite une forte régulation entre l'offre et la demande en optimisant l'utilisation du parc logement actuel, tout en s'accroissant aux défis majeurs de structuration du secteur à travers :

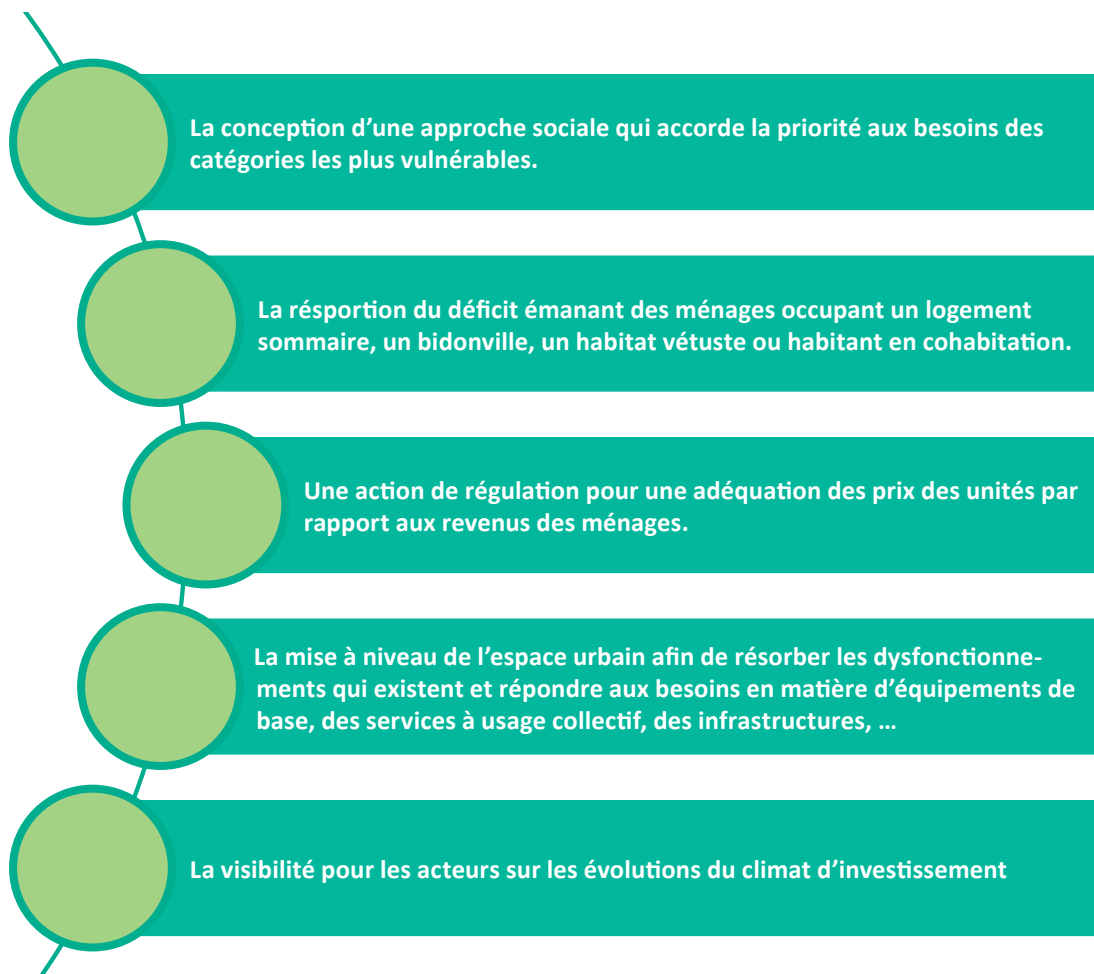


Figure B.4 : Approche de structuration du secteur du BTP

Pour assurer le logement du plus grand nombre, la planification des villes doit à la fois anticiper leur extension spatiale, afin de lutter contre l'étalement urbain, et assurer l'équipement des quartiers informels qui se sont déjà développés pour les intégrer dans la ville légale.

### 3.3 Le rôle du foncier dans le développement

Le foncier est à la base du développement. Il rentre au cœur des différents projets sectoriels structurants, notamment l'agriculture, l'industrie, le tourisme et le logement.

#### 3.3.1 La sécurité de la tenure

La sécurité de la tenure conditionne la capacité des ménages à produire, donc à vivre civilement. Elle est aussi nécessaire au développement d'un système de financement du logement : diversité des statuts d'appropriation du sol, difficulté d'accès au crédit hypothécaire. Cela n'empêche pourtant pas les investissements populaires : les études ayant estimé la valeur investie par les populations pauvres dans les quartiers précaires ou informels aboutissent à des sommes gigantesques, sans commune mesure avec le volume de l'investissement des entreprises et des collectivités.

Le foncier est également une composante importante de l'actif des collectivités territoriales. Il joue un rôle, parfois central, dans leurs stratégies d'investissement. La sécurisation des droits et des transactions a donc un fort impact sur le développement

#### 3.3.2 Le foncier comme vecteur du développement

Au Maroc «*Le foncier est partout au cœur des inégalités socio-économiques. Les inégalités d'accès à la terre sont une des principales clés de stratification économique en milieu rural, comme en milieu urbain, le fait de posséder ou non son logement, avoir ou non un patrimoine immobilier*» toutes les études menées sur la corrélation existante entre le foncier et le développement ont montré que l'accès des ménages au logement et à la terre, permet d'asseoir une base économique et sociale suffisantes pour assurer un bien être du citoyen. Aussi la répartition du foncier d'une manière égalitaire entre les hommes et les femmes engendre une régénération des richesses en capitalisant le marché de consommation et d'investissement, et en garantissant des impacts clairs sur la croissance.

### 3.4 Conclusion

En guise de conclusion, il ressort de la présente étude que le foncier au Maroc demeure un créneau assez complexe à cerner, du fait du vaste arsenal juridique et réglementaire régissant les différents régimes et statuts fonciers en vigueur. Cette situation est d'autant plus accentuée par l'existence d'une multitude de parties prenantes ayant un impact direct ou indirect sur les modes de gestion et d'utilisation du foncier à différentes échelles du territoire.

Par ailleurs, il est opportun de signaler que lors de l'élaboration du présent document, il a été constaté que les ressources bibliographiques disponibles en la matière manquent de pertinence sur le plan qualitatif<sup>14</sup>.

Dans cette étude, et pour le besoin de l'étude lancée par NELGA, il a été procédé à un recensement exhaustif de l'ensemble des systèmes fonciers au Maroc ainsi que les législations et réglementations y relatives ; ceux-ci se présentent comme suit :

Les régimes fonciers :

- ▶ Le régime de l'immatriculation foncière ;
- ▶ Le régime Melk des terres non immatriculées.

Les statuts fonciers :

- ▶ La propriété privée,
- ▶ Le domaine de l'Etat (public/privé),
- ▶ Le domaine municipal (public/privé),
- ▶ Les terres collectives et Guich,
- ▶ Les biens Habous.

Par ailleurs, sur la base de la cartographie des acteurs qui en a découlée, nous considérons que les acteurs fonciers, cités ci-après, constituent l'échantillon le plus pertinent et le plus représentatif<sup>15</sup> devant servir de source pour procéder à l'identification des besoins en matière de formation, formation continue et recherche :

- ▶ L'Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie « ANCFCC » ;
- ▶ Le Ministère de l'Équipement ainsi que les Etablissements publics qui en dépendent ;
- ▶ Les universités ;
- ▶ Le Ministère de l'Intérieur et les services qui en dépendent ;
- ▶ Les corps de professionnels : Ingénieurs Géomètres Topographes ; notaires, architectes, etc ;
- ▶ Le Ministère des Habous et des Affaires Islamiques ;
- ▶ Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, de l'habitat et de la politique de la ville ;
- ▶ La société AL OMRANE ;
- ▶ L'Agence Nationale de renouvellement urbain et lutte contre l'habitat menaçant ruine ;
- ▶ Le Haut-commissariat aux Eaux et Forêts et de la Lutte Contre la Désertification.

L'enquête a été réalisée auprès des différents acteurs qui gèrent le foncier. Le dépouillement de ces enquêtes est réalisé et une analyse des résultats est aussi achevée.

<sup>14</sup> Exemple : il n'existe aucune recherche ou document traitant du volet relatif au domaine municipal.

<sup>15</sup> Au vu leurs rôles importants en matière de gouvernance et administration foncières,

## SECTION B.4

# Analyse des besoins en Formation, Formation Continue et Recherche

Said El Azrak | Docteur et Consultant Expert, CEO Co-Ex-Engineering, Rabat

### 4.1 Le contexte de l'enquête

Dans un but d'élucider les hypothèses de travail que nous avons formulées et dans la mesure d'essayer de dégager de façon fiable les grandes tendances concernant la question de la formation, formation continue et recherche dans le domaine foncier au niveau des institutions qui touchent la gestion du foncier d'une manière directe. Nous avons procédé à la collecte des données via un questionnaire administré auprès des établissements suivants :

1. Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie ;
2. Ministère de l'Aménagement du territoire de l'habitat et de la politique de la ville. (MATHPV) ;
3. Ministère de l'intérieur : direction des affaires rurales (DAR) ;
4. La Direction des Domaines Privés de l'Etat (DDPE)
5. Le Haut-commissariat des Eaux et Forêts. HCEF
6. La Caisse de dépôt et Gestion. CDG
7. Diar Al Mansour. D M
8. Direction des domaines publics de l'Etat. DDPE
9. Ministère des Habous et des affaires islamiques. MHA

Il s'agit d'une enquête réalisée à l'aide d'un questionnaire direct auprès des interlocuteurs des ressources humaines ou des responsables du foncier dans les différentes institutions du secteur **foncier**.

### 4.2 Etat des lieux et diagnostic général

Les différentes thématiques abordées dans le cadre des entretiens de diagnostic que nous avons réalisés sur le terrain :

- ▶ Politique foncière ;
- ▶ SWOT ;
- ▶ Identification de besoins en Formation ;
- ▶ Les programmes de formation ;
- ▶ Durabilité et continuité de la formation dans le temps.

#### 4.2.1 Dépouillement du Questionnaire

Bien que, dès le départ il y a un compromis de la discrétion identitaire des enquêtés, certains responsables au sein des institutions n'ont pas pu répondre au questionnaire. Ils nous ont déclaré que pour eux la problématique posée relève d'un cadre général de formation à l'échelle de toute l'institution et comme il y a plusieurs créneaux de formation à leur niveau, la formation sur le foncier reste un créneau parmi les autres et la dissociation n'est pas possible. D'autres institutions n'ont pas renseigné le questionnaire au complet et n'ont fourni aucune explication ad-hoc.



Le tableau ci-après montre les institutions ayant fait l'objet de consultation pour renseigner le questionnaire (tableau B.5).

1 = l'affirmative, 0 = négative

ADMINISTRATION	RÉACTION AU QUESTIONNAIRE
01 ANCFCC	1
02 M.A.T.H.P.V.	1
03 DAR	1
04 DDPE.	partiellement
05 HCEF	1
06 CDG	1
07 D. M.	0
08 D.D Pu.E.	0
09 M.H.A.I	1

Tableau B.5 : Les administrations ressources enquêtées

Sur un échantillon de neuf établissements questionnés deux n'ont pas pu renseigner le questionnaire soit 22%. Cette réticence est prévue et n'a pas d'influence directe sur le cadre d'analyse des résultats. Généralement toutes les institutions qui gèrent le foncier répondent un même organigramme administratif et l'entité qui s'occupe des ressources humaines au sein de ces institutions n'a pas comme objectif la Formation, la Formation Continue ou la Recherche comme priorité dans son plan d'action. L'analyse est uniquement concentrée sur l'échantillon ayant répondu au questionnaire et le traitement des résultats a été abordé par volet.

### 4.3 Atelier de Restitution des résultats de l'enquête

Afin de restituer les résultats d'enquête conduite auprès des principaux acteurs de l'administration et la gouvernance du foncier au Maroc, un atelier de restitution et de validation des résultats a été tenu le 26 octobre 2019 à l'Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II. Les différents volets étudiés et traités dans le cadre des entretiens de diagnostic réalisés sur le terrain sont présentés dans les parties ci-après.

#### 4.3.1 Premier Volet : politique foncière

Le tableau B.6 présente le résumé des résultats relatifs à ce volet. Toutes les institutions (100% des administrations) ont déclaré qu'elles disposent d'une politique foncière claire bien tracée au sein de chaque institution. Cette politique est déclinée par une stratégie à court, à moyen et à long terme, considérée sur le plan chronologique comme pluriannuel. De ce fait, plusieurs mesures ont été évoquées dans le cadre de la mise en œuvre de cette politique :

1. Le côté juridique, chacune de ces administrations disposent d'un cadre juridique riche et diversifié à travers le temps selon le statut du système foncier dont il dispose. Ainsi chaque type d'institution touche soit à un type de statut foncier (MHAI pour les biens habous, la DAR pour les biens des collectivités ethniques, et il y a une pléthore de textes juridiques qui réglementent ces types de foncier). Il en est de même pour la gestion du régime foncier notamment le régime de l'immatriculation des propriétés indépendamment de leur statut dispose d'un arsenal juridique très important considéré parmi les plus riches arsenaux qui existe au Maroc. Il en est de même pour l'administration qui s'occupe des terrains du domaine public de l'Etat.
2. Le cadre financier, ceci est assuré par la programmation des budgets nécessaires au déploiement des stratégies foncières, ceci se fait chaque année dans la loi de finance. Bien que nous manquons de données quantitatives de ce volet tous les enquêtés ont déclaré que les budgets alloués sont très importants et connaissent des augmentations d'année en année.
3. Cadre institutionnel : A chaque système foncier correspond une institution qui est une entité administrative à trois fonctions principales :
  - a La fonction de service public qui a pour objet la satisfaction des besoins du public en matière de fourniture des actes administratifs relatifs à l'identification des personnes et de leurs biens fonciers.
  - b La gestion d'une manière participative en instituant des comités de suivi et de contrôle de mise en place de la stratégie foncière (le cas de la DAR : Le conseil de tutelle qui est une instance «juridictionnelle» présidée par le Ministre de l'Intérieur et qui décide sur tous ce qui se rapporte à l'utilisation efficiente du patrimoine collectif, à la résolution des conflits inter collectivités ethniques et/ou intra-collectivités), (sensibilisation générale pour des actions de l'immatriculation foncière d'ensemble gratuite et facultative : le cas de l'ANCFCC).

- c La fonction de la police administrative pour la sauvegarde du patrimoine foncier et aussi un rôle de perceuteur des fonds publics (tous les gestionnaires du patrimoine foncier génèrent des plus-values pécuniaires (ANCFCC : frais des services et prestations et vente de l'information foncière. MHAI : location des biens Habous ; Domaine Public de l'Etat par le biais des concessions des autoroutes des ports et des aéroports..., etc.)

1 = l'affirmative, 0 = négative

Institution enquêtée	Existence d'une politique foncière claire	Mesures prises pour sa mise en œuvre	Exhaustive et inclusive pour relever les défis ?	Un système de suivi et d'évaluation	D'un partage en matière d'expérience avec les pays tiers ?
ANCFCC	1	3	1	1	1
M.A.T.H.P.V.	1	2	0	1	0
DAR	1	3	1	1	1
HCEF	1	2	0	1	0
CDG	1	3	1	1	1
M.H.A.I	1	3	1	1	1
<b>Total</b>	<b>6</b>		<b>4</b>	<b>6</b>	<b>3</b>

Tableau B.6 : Synthèse des résultats sur les politiques foncières

4. Dans quelle mesure cette politique foncière est exhaustive et inclusive pour relever les défis ? la réponse à cette question comprenait les réponses suivantes :

- a Ouvrir à réunir toutes les parties prenantes et déterminer les engagements de chaque partie afin de donner à cette politique foncière toutes les chances de réussite.
- b Encourager par les pouvoirs publics.
- c Elle est devenue une plaque incontournable des utilisateurs.
- d Permet d'asseoir une base économique et sociale suffisantes pour assurer un bien être du citoyen

5. Est-ce qu'il y a un système de suivi et d'évaluation de cette politique ?

6. Toutes les administrations enquêtées prétendent instaurer un système de suivi et d'évaluation de la politique foncière qui se réalise par :

- a La mise en place de comités de suivi et de contrôle permettant de garder un œil sur l'avancement de mise en œuvre de cette politique.

b A travers des plans d'actions stratégiques.

c A travers des contrats programmes et par procédés des objectifs réalisés par les entités déconcentrées répartis à travers le royaume.

7. Est-ce que la politique poursuivie pourrait faire l'objet d'un partage en matière d'expérience avec les pays tiers ?

Trois idées phares ont été soulevées : Cette initiative permettra à chaque pays de capitaliser sur les expériences des autres pays et en tirer des leçons en adaptant cette politique au contexte sociopolitique et économique de chaque pays.

Certaines administrations en l'occurrence L'ANCFCC, le HCEF disposent d'un système de coopération basé sur un **cadre de partenariat**, qui est axé sur les résultats en matière d'immatriculation foncière et de l'utilisation des nouvelles technologies (pour l'ANCFCC), en vue de mobiliser et de concentrer les actions et les ressources dans leurs activités extérieures en matière de gestion du foncier.

Le service recherchera des partenariats sur mesure avec les principaux pays tiers soit pour enrichir notre expérience ou mettre notre savoir-faire à la disposition de nos partenaires africains ou autres :

- ▶ On peut imaginer qu'on ait des questions sur un « parcours » de Formation, Formation Continue et Recherche avec des questions sur chaque maillon du processus depuis la détection d'un besoin jusqu'à la prise en charge.
- ▶ Quelles données quantitatives remontées lors des entretiens ? (Indicateurs, statistiques...)
- ▶ Quels sont les pays à benchmarker pouvant inspirer l'institution dans la définition de son modèle ? Pourquoi ?
- ▶ Y-a-t-il un modèle économique ou social relatif à la Formation, Formation Continue et Recherche et Développement.

#### 4.3.2 Deuxième Volet : conduite de l'analyse s.w.o.t.

Une analyse SWOT a été conduite et porte sur le questionnaire ci-dessous :

- a** Est-ce qu'il y a des opportunités de coopération avec d'autres pays en matière de gouvernance foncière ?  
Quelles sont les forces de cette politique pour pouvoir assurer une coopération répondant aux attentes du Maroc ?
- b** Est-ce qu'il y a des faiblesses et des menaces qu'on pourrait attaquer pour faire face à des éventuels échecs de cette coopération ?
- c** Quelles sont les opportunités de coopération et de partage d'expériences dans le domaine de la gouvernance foncière avec l'Afrique du Nord en particulier ?
- d** Par quels moyens pourrions-nous approcher ce partage ?

Le *tableau B.7* ci-dessous illustre les résultats de ce volet.

Institution enquêtée	Opportunités de coopération avec d'autres pays	Forces de cette politique	Faiblesses et menaces	Les opportunités de coopération	Moyens pourrions-nous approcher ce partage
ANCFCC	oui	Partenariat, convention la volonté des politiciens c	–	Les bonnes relations avec les pays africains et les autres pays européens et autres	Coopérations SUD-SUD coopération Nord Sud. Faire profiter les pays africains de notre propre expérience
M.A.T.H.P.V.	oui	Volonté politique		Les bonnes relations avec les pays africains et les autres pays européens et autres	Coopérations SUD-SUD coopération Nord Sud
DAR	non	–		–	–
HCEF	oui	Intérêt général planétaire, convention internationale que le Maroc a ratifiée (cop22)		Les bonnes relations avec les pays africains et les autres pays européens et autres	Coopération Nord Sud. Le respect des recommandations des COP
CDG	non	–	–	–	–
M.H.A.I	non	–	–	–	–

Tableau B.7 : Analyse SWOT relatif au partenariat

### 4.3.3 Troisième Volet : identification de besoin en formation

L'analyse des besoins en matière des formations a été réalisée suite aux résultats de l'enquête conduite autour des questions ci-dessous :

- a** Y-a-t-il un besoin ressenti en matière de formation, formation continue et recherche dans le domaine du foncier, qui a été identifié au sein de votre institution ?
- b** Comment il a été identifié ?
- Etudes en interne
  - Etudes en externe
  - Responsables centraux
  - Responsables locaux
  - Les employés dépassés et ne sont plus productifs ?
  - Les employés qui réclament des formations ?
  - Les clients qui se heurtent de certaines défaillances ?
  - Les nouvelles technologies qui imposent des formations ?
  - Les employés avancés dans l'âge et n'arrivent plus à suivre les nouvelles orientations ?
  - Les employés nouvellement recrutés exigent des formations complémentaires ?
  - Autres

Les résultats de l'enquête sont résumés dans le *tableau B.8* ci-dessous :

Institution enquêtée	Besoin ressenti	Manière d'identification
<b>ANCFCC</b>	oui	DIRECT, rapport d'audit, besoin exprimé par les employés eux même
<b>M.A.T.H.P.V.</b>	oui	besoin exprimé par les employés eux même
<b>DAR</b>	oui	besoin exprimé par les employés eux même
<b>HCEF</b>	oui	DIRECT, rapport d'audit, besoin exprimé par les employés eux même
<b>CDG</b>	oui	DIRECT, rapport d'audit, besoin exprimé par les employés eux même
<b>M.H.A.I</b>	oui	besoin exprimé par les employés eux même

Tableau B.8 : Besoins en matière de formation

### 4.3.4 Quatrième Volet : les programmes de formation

#### 4.3.4.1 Elaboration des programmes de formation

Dans ce volet, les questions suivantes ont été traitées :

- ▶ Est-ce qu'il y a des programmes de formations établis par votre institution ?
  - Oui
  - Non
- ▶ Qui établit ces programmes ?
  - Audit interne... %
  - Audit externe... %
- ▶ Quels sont les moyens mobilisés pour la mise en Œuvre de ces programmes de formation, formation continue sur la gouvernance foncière ?
  - Encadrement (des masters, des doctorats ingénieurs...)
  - Financement des formations.
  - Conventions avec des institutions spécialisées publiques
  - Partenariat avec des institutions privées (BET, universités privées...)

Les résultats sont restitués dans le *tableau B.9* ci-dessous :

Institution enquêtée	Programmes de formations	Manière d'identification	Qui établit ces programmes	Moyens mobilisés pour la mise en Œuvre de ces programmes
ANCFCC	oui	Audit interne	Externe en collaboration avec les responsables	Conventions avec des institutions spécialisées publiques
M.A.T.H.P.V.	oui	Audit interne	interne	Financement des formations
DAR	oui	Audit interne	interne	Conventions avec des institutions spécialisées publiques
HCEF	oui	Audit interne	Externe et interne	Conventions avec des institutions spécialisées publiques
CDG	oui	Audit interne	interne	Partenariat avec des institutions privées (BET, universités privées...)
M.H.A.I	oui	Audit interne	interne	Financement des formations

Tableau B.9 : Elaboration des programmes de formation

#### 4.3.4.2 Les thèmes couverts par ces programmes

Les thèmes couverts par les programmes étudiés ci-avant ont été recensés par organisme. Le questionnaire a prévu la réponse aux aspects ci-dessous :

- ▶ Quels sont les thèmes couverts par ces programmes ?
  - Volet juridique
  - Volet technique
  - Nouvelles technologies
  - Orienté selon le besoin
  - Volet administratif
  - Volet ressources humaines
- ▶ Déroulement des programmes de formation en interne ou en externe ?

Le *tableau B.10* ci-dessous représente les résultats de ce volet.

#### 4.3.4.3 Les bénéficiaires prioritaires des programmes de formation

- ▶ Est-ce que ces programmes de formation sont assurés par des compétences internes ou externes ?
  - Interne... %
  - Externe... %
- ▶ Quels sont les bénéficiaires prioritaires des programmes de formation ?
  - Responsables (Nouveaux/Anciens)
  - Cadres techniques et administratifs
  - Agents subalternes
  - Autres...
- ▶ Est-ce que ces formations sont réalisées à l'intérieur ou à l'extérieur de l'institution ?
  - Interne... %
  - Externe... %

Les bénéficiaires de ces programmes de formation sont illustrés dans le *tableau B.11* ci-dessous.

Institution enquêtée	Thèmes juridiques	Thèmes techniques	Nouvelles technologies	Thèmes administratifs	Thèmes ressources humaines	Orienté selon le besoin
ANCFCC	oui	oui	oui	oui	oui	oui
M.A.T.H.P.V.	oui	oui	oui	oui	oui	oui
DAR	oui	oui	oui	oui	oui	oui
HCEF	oui	oui	oui	oui	oui	oui
CDG	oui	oui	oui	oui	oui	oui
M.H.A.I	oui	oui	oui	oui	oui	oui

Tableau B.10 : Thèmes des programmes de formation

Institution enquêtée	Responsables (Nouveaux / Anciens)	Cadres techniques et administratifs	Agents subalternes	Autres : ...
01 ANCFCC	oui	oui	oui	oui
02 M.A.T.H.P.V.	oui	oui	oui	
03 DAR	oui	oui	oui	oui
04 HCEF	oui	oui	oui	oui
05 CDG	oui	oui	oui	oui
06 M.H.A.I	oui	oui	oui	oui

Tableau B.11 : Bénéficiaires des programmes de formations

Les thèmes recensés en matière des besoins en formation, formation continue et recherche peuvent être synthétisés dans le *tableau B.12* ci-dessous.

F : Formation de base (parcours académique) – FC : Formation continue – R : Recherche

Thèmes recensés	Juridiques			Techniques			Nouvelles technologies			Processus Administratifs			Ressources humaines		
	F	FC	R	F	FC	R	F	FC	R	F	FC	R	F	FC	R
Contentieux, gestion des conflits et arbitrage		x	x		x	x			x		x			x	
Analyse et évaluation de la gouvernance foncière		x	x		x	x		x			x			x	
Gestion des droits, obligations et responsabilités		x	x		x	x		x	x		x			x	
Impacts socio-économiques de la gouvernance foncière		x	x		x	x		x	x		x			x	
Rôle des acteurs de de la gouvernance foncière		x	x		x	x		x	x		x	x		x	
Systèmes Cadastraux et immatriculation foncière		x			x	x		x	x		x			x	
Systèmes d'informations fonciers	x	x	x		x		x	x	x		x			x	
Concepts du cadastre 3D / cadastre maritime			x		x	x		x	x		x	x		x	
Gestion foncière intelligente et territoires résilients	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	
Villes intelligentes et villes résilientes	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x		x	
Remembrement rural	x	x	x	x	x		x	x	x		x			x	
Remembrement urbain	x	x	x	x	x		x	x	x		x			x	
Structures foncières et risques naturelles		x	x		x	x		x	x		x			x	
Terres, environnement et changements climatiques		x	x		x	x		x	x		x			x	
Gestion responsable des terres agricoles et urbaines		x			x	x		x	x		x			x	

Thèmes recensés	Juridiques			Techniques			Nouvelles technologies			Processus Administratifs			Ressources humaines		
	F	FC	R	F	FC	R	F	FC	R	F	FC	R	F	FC	R
Données massives dans le domaine foncier ( <i>Big data</i> )	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	
Planification urbaine		x	x		x	x	x	x	x		x	x		x	
Marché foncier et solutions adaptée		x	x	x	x	x	x	x	x		x			x	
Expertise foncière et immobilière,		x	x		x	x	x	x			x			x	
Collecte de l'impôt foncier : approches et méthodes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	
Analyse du marché foncier	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x			x	
Foncier et développement économique	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x			x	
Foncier industriel		x	x		x	x		x			x			x	
Gestion urbaine planification des transports	x	x	x	x	x	x		x	x		x			x	
Gestion des ressources urbaines / énergies	x	x	x	x	x	x		x	x		x			x	
Equité et justice dans la gouvernance foncière		x	x	x	x	x		x	x		x			x	
Reconstitution et simulation urbaines		x	x		x	x		x	x		x			x	
Modélisation 3D et Réalité Augmentée et Virtuelle		x			x	x		x	x		x			x	
Modèles d'exploitation de l'imagerie Radar / optique				x	x	x	x	x	x					x	
Modèles d'exploitation de l'imagerie Optique				x	x	x	x	x	x		x			x	
Modèles de gestion du patrimoine archi-urbain		x	x		x	x	x	x	x		x			x	
Modèle d'aide à la prise de décision					x	x	x	x	x		x			x	
Drones et inventaire des ressources urbaines		x	x		x	x	x	x	x		x			x	
Optimisation des circuits par GNSS & GIS				x	x	x	x	x	x		x			x	
Applications urbaines à base de l'intelligence artificielle : <i>machine learning/deep learning</i>				x	x	x	x	x	x		x			x	

Tableau B.12 : Recensement des besoins par thèmes et par volets



### 4.3.5 Cinquième Volet : durabilité et continuité des programmes

Pour évaluer la continuité et la durabilité des programmes de formation au sein des organismes enquêtés, l'étude a traité des aspects de durabilité des programmes de formation sur les politiques foncières et gouvernance des territoires. Ces aspects sont liés potentiellement à la réservation des budgets intéressants pour soutenir les programmes de renforcement des capacités par des formations continues et d'améliorer la gouvernance foncière par la recherche. Les différents acteurs intervenant dans la garantie des formations de base, des formations continues et de la recherche dans le domaine foncier peuvent être illustrés selon trois orientations : une orientation juridique, une orientation technique et une orientation mixte : juridico-technique.

#### 4.3.5.1 Orientation juridique

L'orientation juridique est composée d'une série d'acteurs potentiels qui assurent et offrent des programmes de formation, de formation continue et de recherche au niveau national. Ces acteurs sont classifiés en trois catégories :

##### a Etablissements de l'enseignement supérieur

Les établissements de l'enseignement supérieur constitués d'universités et d'établissements ne relevant pas d'universités assurent des programmes de bases et des programmes de formations continues ainsi que la recherche sur les aspects juridiques liés au foncier et à la gouvernance foncière. Les différents programmes rencontrés à travers l'étude sont assurés comme suit :

- ▶ **Master / Master spécialisé** en droit, droit foncier, droits des affaires. Ces programmes sont délivrés sur deux années académiques et sont sanctionnés par des diplômes supérieurs dans le domaine ;
- ▶ **Master exécutif** sous forme de formations continues assurées pour des périodes allant de 3 mois à 18 mois et traitent des aspects juridiques relatives aux problématiques du foncier à savoir : la résolution des conflits et litiges, l'expertise immobilière et foncière, la construction, l'aménagement du territoire, l'urbanisme, l'investissement, le conseil, l'agriculture et le foncier, ..., etc. ces formations sont sanctionnées par des certificats délivrés par les responsables et ne constituent pas des diplômes universitaires reconnus au niveau de la fonction publique mais reconnus par les organismes privées ;
- ▶ **Doctorat** qui traite des thématiques de recherche relevant des préoccupations des différentes juridictions nationales. Ces programmes sont généralement une

source de développement de la connaissance et de la jurisprudence dans le secteur du foncier.

Toutes les universités à l'échelle nationale de nature publique, privée ou établie dans le cadre du partenariat public-privé offrent ces programmes de formation à leurs niveaux.

##### b Institutions non universitaires

Les institutions non universitaires peuvent être des agences et entreprises publiques, des administrations publiques, des bureaux de conseils et d'expertise et des acteurs internationaux. Les intérêts traités par ces acteurs sont généralement liés aux formations continues et au renforcement des compétences sur les aspects juridiques du foncier. La majorité des programmes sont assurés aux agents et employés de ces institutions. Les institutions ayant été recensées dans cette catégorie sont :

- ▶ Agences Nationale de la Conservation Foncière, Cadastre et de la Cartographie ;
- ▶ Agence Nationale des Ports ;
- ▶ Offices de mise en valeur agricole ;
- ▶ Agences des bassins hydrauliques ;
- ▶ Office National de l'Eau et de l'Electricité ;
- ▶ La Société Marocaine d'Ingénierie Touristique ;
- ▶ L'Observatoire Al Omrane ;
- ▶ ..., etc.

##### c Métiers organisés

Les métiers organisés au Maroc et qui sont en relation directe ou indirecte avec le foncier assurent généralement des formations continues à leurs membres pour leur permettre de s'aligner avec les nouveautés juridiques relatives au foncier et leur exercice professionnel. Ils peuvent aussi financer des programmes de recherche au niveau des universités pour résoudre l'ensemble des questions juridiques qui se posent dans leur exercice professionnel. Ces métiers sont représentés par les institutions suivantes :

- ▶ Ordre des Ingénieurs Géomètres Topographes ;
- ▶ Ordre des Adouls : auxiliaires de la justice au Maroc et notaires de droit musulman ;
- ▶ Ordre des Notaires ;
- ▶ Ordre des Architectes ;
- ▶ Ordre des Experts immobiliers ;
- ▶ Association des Ordres des Avocats ;
- ▶ Organismes de Placement Collectif Immobilier.
- ▶ ..., etc.

#### 4.3.5.2 Orientation technique

Les orientations techniques assurées dans les programmes de formation et de recherche au niveau national sont caractérisées par la nature des contenus qui ne traitent que les aspects techniques de la gestion du foncier. Dans cette orientation, on trouve des formations d'Ingénieurs ci-dessous :

- ▶ Ingénieurs Topographes de l'Institut agronomique et Vétérinaire Hassan II, Rabat ;
- ▶ Ingénieurs en Sciences Géographiques de l'Ecole Hassani des Travaux Publiques, Casablanca ;
- ▶ Ingénieurs Géoinformation de l'Université AbdelMalek Essaadi, Tanger ;
- ▶ Ecoles Nationales de l'Architecture, Rabat, Fès, Marrakech, Tétouan, Oujda ;
- ▶ Ecoles d'Architecture des universités privées : Université Internationale de Rabat, Université Internationale de Casablanca, Université Privé de Marrakech, Université Universia Polis d'Agadir, Université Privée de Fès.

Certaines universités ont développés des programmes Master Spécialisés qui traitent des aspects techniques liés au foncier, notamment, les systèmes d'information géographiques, la télédétection, les géosciences, ..., etc. ces universités à titre indicatif sont :

- ▶ Université Hassan II, Casablanca ;
- ▶ Université sidi Mohamed Beni abdellah, Fès ;
- ▶ Université abou chouaib Doukkali, El Jadida ;
- ▶ Université Moulay slimane, Beni Mellal ;
- ▶ Université Moulay Ismail, Meknès.

Les programmes constitués dans cette catégorie sont délivrés sur une période de cinq années et sanctionnés par un diplôme d'ingénieur d'état. Des programmes de recherche sont aussi assurés au niveau de ces établissements par des laboratoires et équipes de recherche rattachées aux centres des études doctorales de ces organismes.

Des formations continues sont aussi assurées sous forme de Masters exécutifs à la carte dans le cadre des contrats avec les parties prenantes dans ce domaine.

#### 4.3.5.3 Orientation mixte : juridico-technique

Les orientations de type mixte et qui lient dans leurs programmes entre les aspects techniques et juridiques sont très limitées à l'échelle nationale. Dans ces orientations, on trouve des formations de base, des formations continues et des programmes de recherche. Les différents programmes assurés dans cette catégorie sont sanctionnés par des diplômes nationaux, des doctorats de recherche et des certificats de formation continue. Dans cette catégorie, on peut lister les programmes suivants :

- ▶ Ingénieurs Topographes de l'Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II, Rabat ;
- ▶ Master Spécialisé en Sciences Géospatiales et Gouvernance Foncière de l'Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II, Rabat ;
- ▶ Licence Professionnelle/Master spécialisé en Aménagement et Urbanisme de l'Institut National de l'Aménagement et de l'Urbanisme, Rabat ;
- ▶ Ecoles Nationales de l'Architecture, Rabat, Fès, Marrakech, Tétouan, Oujda.

### Conclusion

L'analyse exploitée à travers cette enquête est un outil de stratégie d'entreprise permettant de déterminer les forces, les faiblesses, les opportunités et les menaces qui doivent être appréhendés pour étayer une politique de la formation, formation continue et recherche au niveau des institutions qui administrent le foncier au Maroc. Il a permis de voir dans quelles limites ces institutions conduisent le degré d'analyse stratégique de la gouvernance foncière, puisque l'interaction existante entre la formation, recherche d'une part et la gestion du foncier d'autre part est plutôt une vision stratégique que conventionnelle et répond beaucoup plus à des enjeux économiques politiques administratifs et humaines. Les résultats de l'enquête effectuée auprès de certaines institutions qui sont responsables de gérer le foncier d'une manière directe ou indirecte a permis de spécifier des indices de mesure de compétitivité nationale.

## Références bibliographiques

### Ouvrages et publications :

- La politique d'aménagement du territoire au Maroc Brejon Delavergné.
- Population et peuplement : Pierre George.
- Géographie de l'Aménagement Pierre Merlin.
- Les structures administratives territoriales et le développement local au Maroc. Ali Sedjari.
- Les espaces ruraux Jean Paul Diry.
- La géographie et l'aménagement au MAROC regards croisés : Abdelkader Mohaine.
- Urbanisme ET développement territorial au Maroc Analyses et perspectives Yassin
- Les systèmes de propriété foncière au Maghreb (le cas du Maroc) Najib Bouderbala IAV Hassan 2.
- MORPHOLOGIE URBAINE géographie aménagement et architecture REMY ALLAIN.
- GEOHISTOIRE DE LA MONDIALISATION GRATALOUP CHRISTIAN 1996 l'homme mobile s'adapte à l'économie.
- Les structures agraires au Maroc une mise en perspective historique ; Grigori Lazarev : publication de la FLSH Rabat 2012.
- Urbanisme ET développement territorial au Maroc Analyses et perspectives Yassin
- L'urbanisme : Jean Francois tribillon ed la découverte 2002.
- L'Aménagement du Territoire en France Xavier Desjardines Isabelle Geneau De Larnariere.
- LES PROCEDURES Législatives pour la gestion des terres collectives Mohemd Belhadj FAHSI.
- CESE** (2018). Foncier, facteur stratégique pour un développement durable et inclusif, garantissant équité et cohésion sociale. Maroc.
- Camara, M., Waigalo, A.** (2011). Problématique de la mise en place du cadastre dans les pays subsahariens. FIG Working Week, Marrakech – Maroc.
- Comby, J.** (1995). « Cadastre versus ownership » in Russia. Urban development and emerging property markets, 220p. ADEF.
- Comby, J.** (2007). Sécuriser la propriété foncière sans cadastre.
- Decroux, P.** (1977). Droit foncier marocain. Edition La Porte. Maroc.
- El Ayachi, M., Semlali, El., Ettarid, M., Tahiri, D., Robert, P.** (2003). New vision towards a multipurpose cadastral system to support land management in Morocco. 2nd FIG conference, Marrakech – Maroc.
- Enemark, S.** (2007). Land management in support of the global agenda. V International Congress GEOMATICA, La Havane – Cuba.
- Enemark, S.** (2012). From cadastre to land governance. FIG working week, Rome – Italie.
- Gignoux, S.** (2017). Appréhender le droit marocain de l'immobilier : une approche transversale 'droit privé-public'. HAL.
- Henssens, J.** (1995). Basic principles of the main cadastral systems in the world. In: Modern Cadastres and Cadastral Innovations, Proceedings of the One Day Seminar in Delft, FIG Commission 7 and University of Melbourne, pp.5–12.
- Kena-Cohen, S.** (2007). Un nouveau cadastre pour le cadastre du Maroc. Intélec Géomatique. Le Géo Congrès International 2 au 5 octobre, Québec – Canada.
- Maftouh, J. et El Haoudar, M.** (2020). Analyse de l'accès à l'information foncière et de la résolution des litiges au niveau des terres collectives par l'outil LGAF et développement d'une application collaborative d'évaluation de la gouvernance foncière. Mémoire de Fin d'Etude. IAV Hassan II. Rabat. Maroc
- M'hassni, M., Feljy, M., Khalali, H.** (2003). Le système foncier au Maroc. Une sécurité et un facteur de développement durable, au milieu urbain et rural. 2nd FIG regional conference, Marrakech – Maroc.
- Williamson, I., Ting, L.** (1999). Land administration and cadastral trends – A framework for reengineering.
- UN-FIG confrence on land tenure and cadastral infrastructures for sustainable development** (1999). Melbourne – Australie.

### Textes législatifs et réglementaires :

**Circulaire du grand Vizir** du 01-11-1912 qui joint les biens Guich aux terres inaliénables.

**Constitution du Royaume du Maroc** du 29 juillet 2011, et notamment les dispositions de son articles n°35, qui garantit le droit à la propriété.

**Dahir** du 03-01-1916 portant réglementation spéciale sur la délimitation administrative du domaine de l'Etat.

**Dahir** du 10 octobre 1917 sur la conservation et l'exploitation des forêts.

**Dahir** du 14 novembre 1949 relatif à certaines autorisations d'occupation du domaine public municipal.

**Dahir** du 18 février 1924 portant règlement spécial pour la délimitation des terres collectives.

**Dahir** du 19 mars 1951 réglementant la gestion et l'aliénation des biens collectifs.

**Dahir** du 19 octobre 1921 déterminant le mode de gestion du domaine municipal.

**Dahir** du 23 février 2010 relatif au code des Habous.

**Dahir** du 24 mai 1922 relatif à l'immatriculation des immeubles domaniaux délimités selon la procédure du dahir du 3 janvier 1916.

**Dahir** du 25 juillet 1969 relatif aux terres collectives situées dans les périmètres d'irrigation.

**Dahir** du 25-06-1927 relatif à l'immatriculation des immeubles domaniaux déclassés.

**Dahir** du 27 avril 1919 organisant la tutelle administrative des collectivités ethniques et réglementant la gestion et l'aliénation des biens collectifs.

**Dahir** du 28 juin 1954 relatif au domaine des communes rurales.

**Dahir** du 3 janvier 1916 portant règlement spécial sur la délimitation du domaine de l'Etat.

**Dahir** du 7 septembre 1963 autorisant le transfert de propriétés du domaine privé de l'état au profit des communes rurales nécessaire à la construction de leur siège.

**La circulaire n° 2977 INT / DA / CD** en date du 13 novembre 1957, qui vise à uniformiser les conditions d'éligibilité à une part sur le collectif, les modalités des partages et leur périodicité.

**Loi n° 07-81** relative à l'expropriation et à l'occupation temporaire.

**Loi n° 14-07** complétant et modifiant le dahir de 1913 relatif à l'immatriculation foncière.

**Loi n° 1-76-350** du 20 septembre 1976 relative à l'organisation de la participation des populations au développement de l'économie forestière.

**Loi n° 18-00** relative à la copropriété comme complétée et modifiée par la loi n° 106-12.

**Loi n° 39-08** relative au code des droits réels.

**Loi n° 78-00** relative à la charte communale.

**Loi n° 62-17** Relative à la tutelle administrative des terres collectives et la gestion et leurs biens.

**Loi n° 63-17** relative à la délimitation administrative des terres comunautaires SOULALYATES.

**Loi n° 64-17** relative aux terres collectives situées dans les périmètres d'irrigation.



# MAURITANIE

## Chapitre C

# Analyse exploratoire<sup>16</sup> du système foncier en Mauritanie

**Ousmane Wague<sup>17</sup>** | Professeur de Sociologie du Développement, coordinateur du Master, Migration Gouvernance Foncière et Territoriale, responsable de Programme au Laboratoire Environnement-Santé-Société (LE2SS) et consultant international senior, Université Nouakchott Al Aasriya, Mauritanie

**Dédicace** – A la mémoire de mon défunt-père, Elhadj Mahamadou Bouna Wague, Un Saint et un Homme de Dieu, un Savant reconnu et incontesté décédé le 10 juin 2020 à 95 ans. Que le délice impérissable lui soit accordé éternellement. Amen.

<sup>16</sup> Cette analyse se focalise surtout sur les données qualitatives et celles quantitatives collectées sur le terrain permettant de décrypter rigoureusement et de renseigner toutes les thématiques, sous thématiques, tels que les recommandent les termes de référence de l'étude. Cette exigence nous a permis de combiner des études documentaires, qualitatives à celles quantitatives ; d'où un nombre important de tableaux et le volume du texte.

<sup>17</sup> L'auteur est aussi point Focal du Réseau NELGA – Afrique du Nord en Mauritanie.

## Remerciements

En ma qualité de l'auteur de cette étude, je tiens à adresser mes remerciements au **Pr Cheikh Saad Bouh, Camara**, Professeur d'Histoire, Président de l'Université Nouakchott Al Aasriya, ancien doyen de la Faculté des Lettres et des Sciences Humaines et **Ablaye Ba Manthia Tandia**/ingénieur statisticien économiste Chef de l'équipe informatique et traitement des données ainsi qu'aux autres membres des différentes structures nationales qui ont bien voulu collaborer avec nous. Il s'agit de ;

- **Mohamed Abdallaho O / Boba, conseiller juridique du Ministère de l'Agriculture et développement rural et coordinateur des Affaires foncières**
- **Abdallahi o / Baba directeur de suivi-évaluation du Ministère de l'Agriculture du développement rural,**
- **Bà Moussa Ingénieur principal, chef de service, topographie et cartographie du Ministère de l'Agriculture et du développement rural**
- **Dah O / Dieh Consultant / chercheur au Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire**
- **Mohamed Yahya Ould Mohamed Yahya, Directeur Général des Domaines et du Patrimoine de l'État**

Nous n'oublions pas non plus l'équipe académique des chercheurs de notre unité de recherche Migration, gouvernance Foncière et Territoriale (MGFT) qui a accompagné cette mission :

**Pr Haimoud Ramadan devenu Ministre de la Justice au moment du déroulement de l'étude**

**Pr Hmeiny O / Sidi, spécialiste des cadastres et vice-président du Conseil régional de Nouakchott**

# Table des matières – Mauritanie

## Chapitre C

Analyse exploratoire du système foncier en Mauritanie .....	93
Dédicace .....	93
Remerciements .....	94
Introduction Générale .....	101
Contexte du foncier en Mauritanie .....	101
Objectifs de l'étude .....	102
Résultats attendus .....	102
La structure du rapport .....	102

## Section C.1

Démarche méthodologique de collecte des données .....	103
1.1 La collecte des données documentaires .....	103
1.2 L'élaboration de l'enquête .....	103
1.2.1 La réalisation et l'adaptation des outils .....	103
1.3 Difficultés de l'étude .....	106
1.4 Traitement et analyse des données .....	106
1.4.1 L'analyse des données documentaires .....	106
1.4.2 L'analyse des données quantitatives et qualitatives .....	106
1.4.3 Analyse des données qualitatives .....	106

## Section C.2

Revue critique des systèmes fonciers en Mauritanie :	
État actuel des besoins en formation / formation continue .....	107
Introduction .....	107
2.1 L'État de l'art du système foncier de la Mauritanie .....	107
2.1.1 La situation du foncier en Mauritanie .....	107
2.2 Les cadres de la politique foncière .....	109
2.2.1 Le cadre législatif et réglementaire de la gestion des terres .....	109
2.2.2 Le cadre institutionnel .....	110
2.3 Institutions et mécanismes de résolution de conflits. ....	110
2.4 Limites et lacunes des systèmes fonciers .....	111
2.5 Les besoins en matière de formation, de formation continue et de recherche .....	111
2.5.1 Domaines fonciers et formations sollicitées .....	111
2.5.2 Domaines, besoins en formation continue du personnel existant .....	111
2.5.3 Formations et spécialités des instituts et D'autres écoles académiques .....	114
2.6 Orientations en matière de recherche .....	116
2.7 Analyse exploratoire de quelques travaux scientifiques sur le foncier .....	116





3.10	Les programmes .....	138
3.10.1	Les programmes, les qualifications, les résultats .....	138
3.10.2	Les lacunes des programmes de la formation continue .....	138
3.10.3	Les besoins des programmes de formation continue .....	139
3.10.4	Les opportunités des programmes de formation continue .....	139
3.11	Marché foncier et le rapport qualité / prix .....	140
3.11.1	Les opportunités de la régularisation du marché foncier .....	140
3.11.2	Les principaux sujets de formation professionnelle sur le foncier .....	140
3.11.3	Les lacunes des formations professionnelles .....	141
3.11.4	Les besoins en matière de formation professionnelle .....	141
3.11.5	Les opportunités en matière de formation professionnelle .....	141
3.12	Consultation des parties prenantes dans la conception des programmes .....	142
3.12.1	Les lacunes en matière de consultation avec les partenaires .....	142
3.12.2	Les besoins en matière de consultation des partenaires .....	143
3.12.3	Les opportunités d'une consultation avec les partenaires .....	143
3.12.4	Connaissance des modèles de partenariats développés à l'échelle régionale et mondiale .....	143
3.12.5	Les besoins sollicités pour le développement du partenariat .....	144
3.12.6	Les opportunités dans le développement des partenariats .....	144
3.13	Impacts et avantages sociaux et politiques ou économiques des programmes .....	144
3.13.1	Les lacunes des avantages sociaux, politiques ou économiques .....	145
3.13.2	Les besoins en matière de programmes de renforcement des capacités foncières .....	145
3.13.3	Les opportunités en matière de renforcement des capacités .....	146
3.13.4	Les programmes fonciers viables avec suivi et évaluation des résultats et des opportunités .....	146
3.13.5	Les lacunes de cette viabilité .....	147
3.13.6	Besoins en matière de conception des programmes fonciers .....	147
3.13.7	Les opportunités (Existantes potentielles, futures) en matière de conception des programmes fonciers .....	148

## Section C.4

Resume combine des donnees qualitatives et quantitatives des besoins .....	149
Introduction .....	149
4.1 Les besoins identifiés en matière de formation académique .....	149
4.2 Les besoins identifiés en matière de formation continue des institutions publiques .....	151
4.3 Les besoins identifiés en matière de formation exprimés .....	152
4.4 Les besoins identifiés en matière de la recherche scientifique liés à la gouvernance foncière ..	153
4.5 Scénarii pour la mise en place des programmes de formation, de formation continue et de recherche synthétisés. ....	154
4.5.1 Scénarii pour la mise en place des programmes de formation académique .....	154
4.5.2 Les scénarii pour la mise en œuvre de la formation continue .....	155
4.5.3 Scenarii pour la mise en place de la recherche .....	156
Conclusion .....	157
Bibliographie succincte .....	157

Annexes des tableaux illustratifs et en rapport avec l'analyse .....	159
--	-----

# Liste des tableaux

Tableau C.1 : Répartition de l'échantillon .....	105
Tableau C.2 : Domaines fonciers et formations sollicitées .....	111
Tableau C.3 : Les domaines, les types de besoins et de formations .....	113
Tableau C.4 : L'existant en matière de formation en lien avec le foncier dans les différents instituts et centres de formation en Mauritanie .....	115
Tableau C.5 : Objectifs de la politique foncière nationale selon les acteurs du secteur foncier .....	118
Tableau C.6 : Défis et lacunes de la politique foncière nationale .....	119
Tableau C.7 : Panorama des besoins exprimés en ressources humaines, logistiques entre autres .....	120
Tableau C.8 : Aperçu sur les opportunités de coopération .....	121
Tableau C.9 : Lacunes entravant la coopération dans le domaine foncier .....	122
Tableau C.10 : Les besoins dans les domaines nécessaires .....	123
Tableau C.11 : Les opportunités en matière de coopération .....	124
Tableau C.12 : Types de connaissances ayant un impact sur les systèmes fonciers .....	126
Tableau C.13 : Les lacunes des systèmes fonciers .....	127
Tableau C.14 : La qualité des données rurales .....	131
Tableau C.15 : Types de données rurales .....	131
Tableau C.16 : Des expériences foncières nationales distinctes .....	133
Tableau C.17 : Les besoins en matière d'amélioration de l'expérience foncière nationale .....	134
Tableau C.18 : Les opportunités pour la réussite des expériences foncières nationales .....	134
Tableau C.19 : Les lacunes des programmes existants .....	134
Tableau C.20 : Les besoins des programmes existants .....	135
Tableau C.21 : Les opportunités en matière de programme .....	135
Tableau C.22 : Perception sur les programmes conçus .....	136
Tableau C.23 : Les lacunes des programmes conçus .....	136
Tableau C.24 : Les besoins en matière de conception des programmes .....	137
Tableau C.25 : Opportunités en matière de conception des programmes .....	138
Tableau C.26 : Lacunes des programmes .....	138
Tableau C.27 : Programmes de formation continue, qualifications, résultats .....	138
Tableau C.28 : Les différentes entraves et lacunes .....	139
Tableau C.29 : Les besoins des programmes de formation continue .....	139
Tableau C.30 : Les opportunités en matière de formation continue .....	139
Tableau C.31 : Les raisons des lacunes dans le rapport qualité / prix .....	140
Tableau C.32 : Les opportunités de la régulation et leur impact sur le marché foncier .....	140
Tableau C.33 : Les principaux sujets de formation professionnelle sur le foncier .....	140
Tableau C.34 : Les lacunes de la formation professionnelle .....	141
Tableau C.35 : Les besoins en matière de formation professionnelle .....	141
Tableau C.36 : Les opportunités en matière de formation professionnelle .....	142
Tableau C.37 : La nature et le moment de la consultation avec les partenaires .....	142
Tableau C.38 : Lacunes en matière de consultation avec les partenaires .....	142
Tableau C.39 : Les besoins en matière de consultation des partenaires .....	143
Tableau C.40 : Les opportunités des consultations des partenaires .....	143



# Glossaire

<b>ADU</b>	Agence de Développement Urbain
<b>BAF</b>	Bureau des Affaires Foncières
<b>COTREF</b>	Commission Technique pour la Réforme Foncière
<b>CIPREF</b>	Comité Interministériel de Pilotage de la Réforme Foncière
<b>DGDPE</b>	Direction Générale des Domaines et du Patrimoine de l'État
<b>DGHU</b>	Direction Générale de l'Habitat et de l'Urbanisme
<b>ENAJM</b>	École Nationale d'Administration, du Journalisme et de Magistrature
<b>FONADH</b>	Forum des Organisations Nationales des Droits de l'Homme
<b>HCR</b>	Haut-commissariat aux Réfugiés
<b>MEF</b>	Ministère de l'Économie et des Finances
<b>LGAF / CAGF</b>	Cadre d'Amélioration de la Gouvernance Foncière
<b>ONS</b>	Office National des Statistiques
<b>PAHABO</b>	Projet d'Aménagement Hydro agricole Brakna Ouest
<b>PGSP</b>	Projet d'amélioration de la Gouvernance du Secteur Public
<b>POAS</b>	Plans d'Occupation et d'Affectation des Sols
<b>SCAPP</b>	Stratégie de Croissance Accélérée et de Prospérité Partagée
<b>SDAU</b>	Schéma de Développement et d'Aménagement Urbain
<b>UE</b>	Union Européenne

# Introduction Générale

**Ousmane Wague** | Professeur de Sociologie du Développement, coordinateur du Master, Migration Gouvernance Foncière et Territoriale, Consultant international

## « La propriété foncière est mère d'inégalité et de brutalité. »

*Jean Jaurès, Homme Politique, Socialiste Foncière (1859–1914)*

La République Islamique de Mauritanie est située entre le 15<sup>ème</sup> et le 27<sup>ème</sup> parallèle nord. Elle couvre une superficie de 1 030 700 km<sup>2</sup>. Elle est limitée au nord par le Royaume du Maroc et l'Algérie, à l'est par le Mali, au sud par le Mali et le Sénégal et à l'ouest par l'Océan Atlantique. Au centre et au nord du pays, le relief est constitué par des massifs montagneux de l'Assaba, du Tagant et de l'Adrar qui culminent parfois jusqu'à 800 mètres. La population de la Mauritanie est estimée à 3,5 millions d'habitants. Son taux de croissance démographique est de 2,3% par an, soit une densité de 3,5 habitants au km<sup>2</sup>.

Moins d'un quart de la population vivait en ville en 1977 contre près de la moitié en 2013. Six villes (Nouakchott, Kiffa, Kaédi, Rosso, Nouadhibou et Zouerate) concentrent 73% de la population urbaine en 2013 ; à elle seule, la ville de Nouakchott représente 56% du total de la population urbaine. L'accroissement net de la population urbaine, qui s'élève à près d'un million et demi de personnes (dont environ 800 000 personnes pour la seule ville de Nouakchott), laisse entrevoir les enjeux énormes qui pèsent sur le foncier urbain. Selon les projections de la Division de la Population des Nations unies, la Mauritanie devrait devenir un pays majoritairement urbain vers 2025. A cet horizon, la population compterait autour de 4,7 millions d'habitants.<sup>19</sup>

18 L'auteur est aussi point Focal du Réseau NELGA Afrique du Nord en Mauritanie.

19 Données combinées Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH 2013), Mauritanie, Revue du secteur foncier, Groupe Banque Mondiale, 2017.

## Contexte du foncier en Mauritanie

Croissance et urbaine et pression agricole aidant, la question foncière est devenue depuis l'indépendance un espace de jeux ayant des enjeux socioéconomiques et politiques. Sa complexité interpelle les acteurs étatiques comme ceux non étatiques. Les enjeux et les défis auxquels le foncier fait face impose aux acteurs publics une remise en question des textes fonciers existants, une revue critique, une actualisation de l'arsenal juridique et son adaptation aux nouveaux plans d'aménagement ; bref, une nouvelle politique foncière s'avère nécessaire.

La question foncière au sens large (législation, rôle de l'État dans le développement rural, création d'un marché foncier, litige frontalier, crise des identités, etc.) s'inscrit au cœur des tensions qui se sont exprimé entre ces groupes mais également au sein de chacun d'eux. Dans un passé récent, la stratification sociale traditionnelle a été étroitement associée à l'inégale répartition des terres, et ou le politique et l'économique restent encore très largement une affaire de famille, de tribu, et d'ethnie.

La question foncière en Mauritanie nécessite d'être ancrée dans une perspective historique. De par le passé, elle reste caractérisée par des conquêtes successives, des déplacements de population, des partages territoriaux et des chocs climatiques qui ont eu des conséquences majeures en matière de constitution des territoires et de juxtaposition de sources de droits. Le droit foncier alliant, en effet, plusieurs sources : le droit musulman, le droit coutumier et la loi. Cette dernière, en principe, fait autorité, mais dans les faits, elle n'est pas la seule à être prise en compte. Chaque source a son arbitre : le droit musulman est du ressort du qâdî, le droit coutumier peut être du ressort des responsables tribaux et la loi relève de l'administration territoriale. Il est rare qu'un litige ne relève que d'une seule source, de fait l'arbitrage résulte souvent de la confrontation de plusieurs sources et de plusieurs arbitres.

## Objectifs de l'étude

Partageant plusieurs réalités foncières semblables à celles des autres États de l'Afrique du nord, la Mauritanie a intégré le réseau NELGA. C'est de ans ce contexte qu'elle a participé à la réalisation de cette étude focalisée sur la Mauritanie et dont l'objectif est de « *disposer d'abord d'un document résumant les statuts fonciers en Afrique du Nord d'un point de vue législatif et institutionnel* »<sup>20</sup>. Ainsi, à l'instar des autres pays, la présente étude présentera un diagnostic général mais succinct des systèmes fonciers sera la base d'une analyse « Benchmark » permettant d'établir les similitudes et les différences entre les pays de l'Afrique du Nord. Il s'agit pour nous de mettre en exergue les aspects suivants :

- ▶ Étudier les insuffisances et opportunités majeures en matière de formation et de recherche,
- ▶ Identifier les champs et les disciplines de tout programme de formation et de recherche à mettre en place,
- ▶ Présenter d'éventuels risques observés.

C'est ainsi que l'étude vise, entre autres, à répondre aux interrogations suivantes :

- ▶ Quels sont les champs susceptibles à améliorer la gouvernance foncière ?
- ▶ Quels sont les besoins des différentes parties prenantes ?
- ▶ Quels sont les besoins des professionnels ?
- ▶ Quels sont les aspects à mettre en évidence dans les projets de formations académiques, des formations continues et de recherche ?

## Résultats attendus

Les résultats escomptés seront focalisés sur les éléments suivants :

- ▶ État de l'art des systèmes de gouvernance foncière en Mauritanie
- ▶ État de l'art des différents cursus académiques traitant de la question de la gouvernance foncière par les différents établissements : universités, Instituts de recherche en Mauritanie
- ▶ Les besoins identifiés en matière de la formation académique des pays de l'Afrique du Nord et les lacunes actuelles,
- ▶ Les besoins identifiés en matière de formation continue des institutions publiques,
- ▶ Les besoins identifiés en matière de formation exprimés par les professionnels et praticiens,
- ▶ Les besoins identifiés en matière de la recherche scientifique liée à la gouvernance foncière,
- ▶ Les différents scénarii pour la mise en place des programmes de formation, formation continue et recherche synthétisés.

## La structure du rapport

La présente étude est structurée sur quatre sections de la façon suivante :

- 1 la *section 1* est consacrée à la démarche méthodologique de collecte des données
- 2 la *section 2* fait une revue critique des systèmes fonciers en mauritanie : état actuel des besoins en formation/ formation continue
- 3 la *section 3*, elle, analyse des données quantitatives de terrain sur les besoins de formation, de formation continue et de recherche
- 4 La *section b.4* resume les donnees qualitatives et quantitatives des besoins

20 Voir les tdr



## SECTION C.1

# Démarche méthodologique de collecte des données

La démarche de collecte des données a nécessité deux grandes approches : la collecte des données documentaires et l'enquête de terrain auprès des acteurs impliqués dans le secteur foncier.

## 1.1 La collecte des données documentaires

La collecte des données documentaires a constitué la phase la plus longue et la plus délicate. Elle a consisté en une longue collecte des textes juridiques, d'articles, de documents et d'ouvrages scientifiques et ce pendant une durée de trois mois. En plus de cette documentation, de nombreux rapports institutionnels ont été consultés. Grâce à une analyse de contenu<sup>21</sup> de cette documentation, nous avons pu faire une analyse synthétique de la situation du foncier en Mauritanie ainsi que de ses champs susceptibles d'être améliorés portant entre autre sur la gouvernance foncière, les besoins des différentes parties prenantes, en l'occurrence, les professionnels, ...

21 L'analyse de contenu est une technique qui permet d'analyser et d'explorer le contenu des discours et des réponses qualitatives en évaluant leurs fréquences avant de dégager des tendances dominantes pour chaque réponse ou item. L'analyse de contenu s'est développée aux Etats-Unis en particulier depuis la dernière guerre mondiale chez les sociologues et les historiens. L'analyse de contenu se veut une méthode de traitement contrôlé de l'information contenue dans des textes, des entretiens directs et semi-directifs au moyen d'une « grille » de lecture objective, dont les résultats seront interprétés. – Citons deux classiques du genre : Bernard BERELSON, *Content Analysis in communication research* (Glencoe, The Free Press), 1952; LASSWELL (Harold J.) et al., *Language of politics* (New York, G. Stewart), 1949. Pour une présentation et une critique, voir R. ROBIN, *Histoire et Linguistique* chap. 3 ; inversement, pour une défense de l'analyse de contenu et une critique de l'approche linguistique, consulter l'introduction de *Tracts en mai 1968* Armand Colin), 1974.

## 1.2 L'élaboration de l'enquête

L'enquête de terrain a constitué une étape importante, car elle a permis la collecte des données quantitatives ayant permis d'évaluer avec exactitude un certain nombre d'items et d'éléments abordés dans la présente étude. Elle a nécessité une préparation méthodologique et logistique qui se décompose aux tâches suivantes :

- ▶ La réalisation et l'adaptation des outils de collecte des données à la réalité mauritanienne<sup>22</sup>.
- ▶ L'élaboration d'un profil d'acteurs du secteur foncier
- ▶ Le choix d'un échantillonnage représentatif des acteurs

### 1.2.1 La réalisation et l'adaptation des outils

#### a La collecte des données par le questionnaire

Selon les termes de référence et du canevas méthodologique pour la conduite de l'étude, l'analyse des besoins des partenaires et tenant compte de la réalité locale, nous avons élaboré un questionnaire qui prend en considération les objectifs fixés par l'étude. Le questionnaire s'attarde sur tous les aspects relatés dans les termes de références et dans le cadre méthodologique ; d'où une foule d'informations quantitatives sur toutes les thématiques et dont le nettoyage a nécessité beaucoup d'efforts et du temps ; ce qui constitue d'abord l'une des difficultés importantes de cette étude.

#### b Les interviews

Outre les documents et l'enquête par questionnaire, des interviews semi-structurées ou informelles ont été réalisées. Leur objectif consistait à avoir une évaluation qualitative des besoins, des lacunes, bref, des idées sur un ensemble d'objectifs fixés par l'étude. Des acteurs institutionnels ont été aussi interrogés et leurs témoignages

22 Le questionnaire sera mis en annexe de cette étude

recueillis. Il s'agissait de faire une évaluation complète et objective de la situation, des lacunes, des opportunités, des besoins en matière de formation, de formation continue et de recherche...

### c L'élaboration d'un profil d'acteurs du secteur foncier

Après une observation directe du secteur foncier, nous avons pu classer les acteurs à enquêter par domaines d'interventions, typologies et profils selon leur rapport avec le secteur foncier. Aux acteurs intentionnels, nous avons rajouté d'autres intervenants locaux concernés par la question de la formation et de la formation continue en matière de gouvernance foncière. Notre objectif a consisté, à cet effet, à proposer un échantillon exhaustif qui regroupe aussi bien les intervenants formels ou issus d'institutions foncières que ceux informels qui peuvent livrer les données permettant de dresser une cartographie exhaustive des lacunes et des besoins.

### d Le choix d'un échantillonnage représentatif des acteurs

Après avoir affiné les différentes typologies des acteurs, nous avons essayé d'établir leurs liens avec leurs institutions de rattachement. Ces institutions ont été réparties selon leur rapport direct ou indirect avec le secteur foncier. Nous avons ainsi classé les acteurs de ces institutions selon de leur rapport avec le foncier (acteurs internes, acteurs externes, professionnels du foncier, autres acteurs divers... Conscient des moyens que nous disposons et du temps qui nous est imparti, nous avons établi un échantillon raisonné reparti de façon qualitative entre différentes institutions et dont l'objectif est de couvrir tous les acteurs, donner à chacun une chance de faire partie de l'échantillon.<sup>23</sup>

### e Identification des enquêteurs sur le terrain

Puisqu'il s'agit d'une enquête avec des personnes opérant tant dans le secteur formel que dans l'informel fonciers, les enquêteurs les plus expérimentés et les plus familiarisés avec les institutions ont été sollicités pour des rendez-vous afin d'administrer le questionnaire et recueillir le maximum d'informations. Les étudiants et d'autres acteurs proches des acteurs externes ainsi que d'autres parties permanentes ont été sollicités pour administrer le questionnaire aux collectivités des agriculteurs, agents de vulgarisation agricoles, chefs de quartiers, conseils régionaux, professionnels, étudiants, formateurs, entre autres. Les chercheurs de différents profils : sociologie, géographie et d'économie nous ont accompagnés dans l'exécution de la mission. Ces étudiants, du niveau master ont accompagné la collecte, l'analyse des données, aux côtés d'un informaticien mis à contribution à la tête d'une équipe d'agents pour la saisie, le nettoyage et l'analyse des données collectées sur le terrain.



23 La répartition de l'échantillon obéit à la méthode des quotas

TYPLOGIE D'ACTEURS	INSTITUTIONS	ÉLÉMENTS DE L'ÉCHANTILLON	TAILLE
Acteurs internes	les universités, les instituts de recherche, les prestataires de formation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• chefs de département</li> <li>• coordinateurs</li> <li>• enseignants</li> <li>• coordinateurs d'établissement</li> <li>• coordinateurs pédagogiques</li> <li>• les coordinateurs des unités de recherche</li> <li>• Les coordinateurs des laboratoires</li> <li>• Les chercheurs et doctorants</li> </ul>	36
Professionnels du foncier	Ministères et départements de l'Etat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les experts fonciers</li> <li>• les responsables des services des cadastres</li> <li>• les topographes et ingénieurs des départements ministériels</li> <li>• les agents et topographes des terres domaniales</li> <li>• les urbanistes</li> <li>• les agents de développement des collectivités territoriales</li> <li>• les contrôleurs fonciers</li> <li>• les contrôleurs des cadastres</li> </ul>	34
Acteurs externes	Société civile et privés	<ul style="list-style-type: none"> <li>collectivités, des agriculteurs</li> <li>• les agents de vulgarisation agricoles</li> <li>• les chefs de quartiers</li> <li>• les conseils régionaux</li> <li>• les conseillers municipaux</li> <li>• les imams</li> <li>• les intermédiaires (somsara)</li> <li>• agences foncières</li> <li>• agents de location et services fonciers divers</li> <li>• les chefs coutumiers</li> <li>• les femmes</li> </ul>	38
Autres parties permanentes	Instituts et secteurs hétérogènes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les étudiants</li> <li>• les professionnels</li> <li>• les fonctionnaires</li> <li>• les formateurs</li> <li>• Homes d'affaires</li> <li>• Jeunes entrepreneurs</li> <li>• les migrants ou les gestionnaires urbains</li> </ul>	28

Tableau C.1 : Répartition de l'échantillon

### 1.3 Difficultés de l'étude

Outre les retards accusés au début de la mission, les principales difficultés portent sur la mobilisation des fonds pour la mise en œuvre de l'enquête sur le terrain. Mais en raison de la coïncidence de cette investigation sur le terrain avec une période particulièrement mouvementée – puis qu'il s'agissait d'une période électorale – la collecte des données a pris plus de temps que prévu. Autre désagrément : l'enquête a débordé sur une bonne partie des vacances ; ce qui n'a pas non plus arrangé les choses. En effet, les rendez-vous fixés avec certains acteurs institutionnels ont été repoussés à plusieurs reprises et d'autres n'ont pu avoir lieu. En plus de ces contraintes structurelles, il y a lieu d'ajouter les difficultés liées à la collecte des données. Les données recueillies auprès des acteurs du foncier ont été nombreuses et surtout qualitatives ; ce qui n'a pas facilité leur traitement. A la fois qualitatives et quantitatives, ces données ont nécessité un traitement mixte, c'est-à-dire qualitatif et quantitatif, affiné et de longue durée.

### 1.4 Traitement et analyse des données

#### 1.4.1 L'analyse des données documentaires

La mission a demandé dans un premier temps une longue période de collecte de d'articles, de textes juridiques et de rapports institutionnels. Les nombreux documents collectés durant cette phase ont nécessité une analyse critique qui alimentera la revue critique de cette étude. Il s'agit, comme cité plus haut, d'articles scientifiques, de textes juridiques et de rapports sur le foncier dont la revue littéraire présentera la synthèse<sup>24</sup>.

#### 1.4.2 L'analyse des données quantitatives et qualitatives

Comme relaté brièvement plus haut, l'analyse des données quantitatives a été l'exercice le plus laborieux et le plus minutieux. D'une part, les données collectées proviennent de personnes de différents profils et avec des différents niveaux d'instruction. D'autre part, la fréquence de certaines des réponses est tellement élevée qu'il faille avoir recours à une saisie spéciale et un traitement poussé pour exploiter intégralement toutes les données. Ainsi, dans un premier temps, l'on a procédé à la saisie des réponses dans le logiciel Excel. L'étape suivante fut la correction syntaxique des réponses pour leur rendre accessibles. Par la suite, celles-ci ont été transférées pour être nettoyées des redondances avant d'être classées chacune suivant son item et sa thématique. Une autre difficulté ; le volume élevé des réponses nous a imposé la construction de nombreux tableaux pour présenter les tendances quantitatives de chaque groupe de réponses et d'items.

#### 1.4.3 Analyse des données qualitatives

Les données qualitatives dans cette étude comportent une série de réponses aux questions ouvertes du questionnaire et celles des entretiens semi-structurés réalisés avec certains responsables institutionnels. L'analyse de ces réponses qualitatives sera faite sur la base de l'analyse de contenu utilisée par les méthodologues et les sociologues dans le traitement des réponses qualitatives. Ainsi, grâce à cette technique, les réponses qualitatives seront mixées avec les données quantitatives pour produire des passages et des paragraphes bien agencés.

24 Une liste de la bibliographie sera annexée à ce rapport

## SECTION C.2

# Revue critique des systèmes fonciers en Mauritanie : État actuel des besoins en formation/formation continue

### Introduction

Pour comprendre la situation du foncier, les champs susceptibles permettant d'améliorer la gouvernance foncière, les besoins des différentes parties prenantes, des professionnels ainsi que les aspects à mettre en évidence dans les projets de formations académiques, des formations continues et de recherche, il y a lieu de faire en amont une présentation du secteur foncier.

### 2.1 L'État de l'art du système foncier de la Mauritanie

L'analyse d'un nombre important de documents et d'ouvrages a permis de collecter, classer et de trier une large palette de données portant sur la politique foncière, ses opportunités, ses lacunes mais aussi ses besoins en matière de formation, de formation continue et de recherche. Pour disséquer toutes ces thématiques, il y a lieu de faire un aperçu sur la situation du foncier en Mauritanie.

#### 2.1.1 La situation du foncier en Mauritanie

##### 2.2.1.1 La croissance démographique et la pression sur le foncier

Comme relaté brièvement plus haut, la croissance démographique combinée aux sécheresses à répétition, ont accentué la pression sur la terre dans les villes et à proximité du fleuve Sénégal. Avec une population de 3,54 millions d'habitants dont 90% vivent dans les villes littorales et dans le sud du pays, soit un quasi doublement de la population en 25 ans, la Mauritanie sera un pays majoritairement urbain vers 2025<sup>25</sup> ; cette croissance va accentuer la convoitise des terres rurales

et urbaines. Les inégalités d'accès à la terre, malgré les dispositions prises par le Gouvernement et les inégalités foncières persistent et menacent la cohésion sociale.

Selon une estimation, la partie favorable à l'agriculture ne couvrirait que 20% du territoire national. L'absence de données fiables oblige à estimer la partie du territoire consacrée à l'agriculture : culture des bas-fonds (8% environ), culture oasienne (5%), la culture irriguée (2%) et la culture de décrue (5%)<sup>26</sup>. L'espace utilisé pour l'élevage extensif, en particulier des dromadaires habitués au désert, peut être estimé à 55% du territoire. Le reste est réparti entre l'habitat, les forêts et les activités industrielles et minières.

#### 2.2.1.2 Les différents systèmes fonciers

En Mauritanie, il existe différents régimes fonciers : le Foncier urbain, le Foncier agricole, le Foncier pastoral, entre autres ...

##### ■ Le Foncier urbain

L'enjeu du foncier urbain résulte surtout d'extensions plus ou moins contrôlées. Il s'agit d'extensions « spontanées » souvent organisées réalisées dans le cadre de lotissements à l'initiative des autorités ; et d'opérations de restructuration de quartiers avec recasements in situ et/ou ex situ. En Mauritanie, la gestion foncière urbaine pose trois défis majeurs : la prévention de la formation de quartiers spontanés ; le règlement des litiges liés aux conséquences des attributions d'un même lot à plusieurs bénéficiaires, nombreuses ; la clarification et la sécurisation des droits fonciers des occupants installés dans les espaces lotis.

25 République Islamique de Mauritanie, Banque Mondiale, Revue du Système foncier en Mauritanie

26 Contribution à l'Amélioration de la politique foncière en Mauritanie à travers l'usage du Cadre d'Analyse de la Gouvernance Foncière (CAGF), Banque Mondiale, 2014

### ■ Le Foncier agricole

Dans la vallée du Fleuve Sénégal, où se concentrent 90% des terres agricoles avec le plus fort potentiel, la terre est souvent considérée encore comme une propriété collective ou familiale et indivise, dont l'administration revient au chef de terre. Dans les années 80, des attributions de terres dans la vallée du Fleuve Sénégal ont provoqué des contestations et une méfiance de la part des possesseurs fonciers coutumiers vis-à-vis des autorités locales ou nationales. Différentes mesures ont été adoptées pour attribuer des concessions en tenant compte davantage des droits fonciers coutumiers préexistants. Néanmoins, des tensions persistent entre, d'un côté, la puissance publique qui entend promouvoir une agriculture modernisée à travers des concessions de terre au profit d'investisseurs nationaux ou étrangers et de l'autre des possesseurs fonciers soucieux de maintenir leur accès et leur contrôle sur la terre<sup>27</sup>.

Dans le cadre des aménagements de périmètres irrigués, les attributions des parcelles aménagées font l'objet de discussions entre les propriétaires traditionnels de la terre et les pouvoirs publics. De nombreuses attributions de ces terres aménagées souffrent d'un manque de formalisation des droits jusqu'à présent. Ailleurs, dans les zones de cultures derrière barrage notamment, le foncier est détenu traditionnellement par des tribus ou fractions de tribus et gérées par leurs chefs. Dans les zones d'oasis, la propriété familiale domine. De manière générale, si la terre n'est pas cultivée par les membres des familles détentrices de la terre, maures comme négro-mauritaniennes ; ils en confient la culture à d'anciens esclaves ou à des personnes de castes « inférieures » contre salaire, redevance ou partie de la récolte<sup>28</sup>.

### ■ Le Foncier pastoral

Les activités pastorales souffrent de la raréfaction de la ressource liée à la diminution de la pluviométrie et de la dégradation des pâturages du fait d'une pression accrue. Les couloirs de transhumance et l'accès à l'eau sont entravés par de nouveaux aménagements agricoles, ce qui provoque des conflits entre éleveurs et cultivateurs.

### ■ Le Droits des femmes pour l'accès à la terre

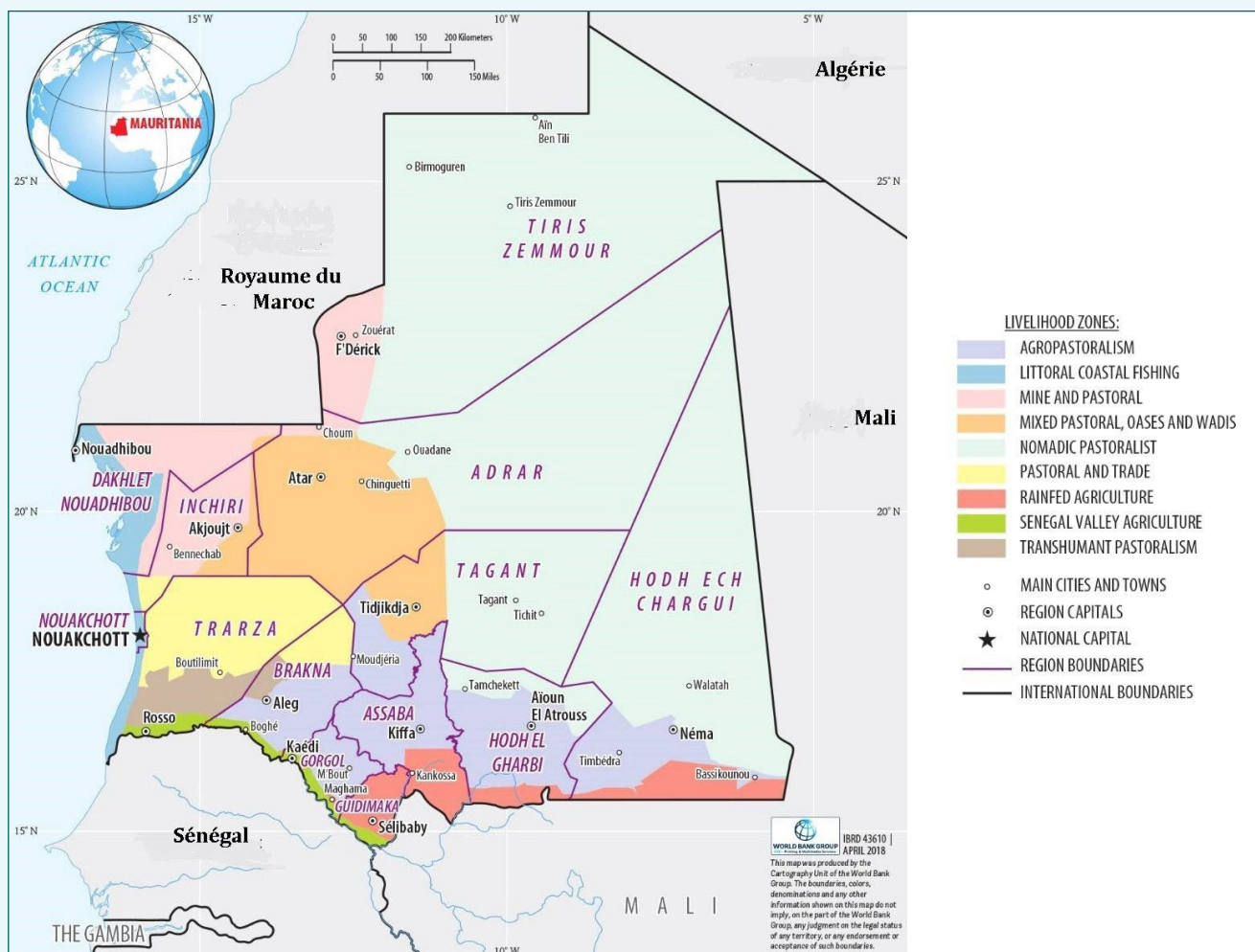
Les pratiques coutumières tendent à éviter la transmission des terres aux femmes pour ne pas diviser le patrimoine familial et l'ouvrir à autrui. Seulement 8 pour cent des titres fonciers au niveau national sont inscrits au nom de femmes et concernent plutôt des terres urbaines<sup>29</sup>.

27 M. Baro, I. Diagana, I. Abdeladeur, B. Konté, B. Wane, A. Ndiaye, L. Mariam, M.V. Abdellatif. Contribution à l'amélioration de la politique foncière e, Mauritanie à travers l'Usage du Cadre d'Analyse de la Gouvernance Foncière (CAGF), Etude réalisée avec le Soutien de la Banque Mondiale, Nouakchott, 2013.

28 Lire O. Mohameden, 1976, cite par C.S. Kamara, p. 108 les enjeux fonciers autour du barrage de Mbout, in foncier, droit et propriété en Mauritanie sous la direction d'Armelle Choplin et Mohamed Fall Ould Bah.

29 Banque Mondiale : Problématique de l'Accès des Femmes a la Propriété Foncière en Mauritanie Étude de cas, 2015.





Carte 1. Grands ensembles « climato-agro-écologiques »<sup>30</sup>

## 2.2 Les cadres de la politique foncière

L'ensemble des systèmes fonciers de la Mauritanie est régi par un cadre législatif et réglementaire dont l'objectif est de gérer rationnellement le secteur foncier.

### 2.2.1 Le cadre législatif et réglementaire de la gestion des terres

#### ■ L'Ordonnance de 1983

Cette ordonnance constitue l'ossature du cadre juridique en vigueur. Elle est adoptée en vue d'accompagner l'abolition de l'esclavage en 1981 et pour l'État, de gagner en autorité sur un ensemble de territoires claniques ou tribaux. L'ordonnance repose sur trois principes : une domanialité affirmée la suppression de la tenure foncière traditionnelle ; et la promotion de la propriété privée indi-

viduelle. Après sa promulgation, différentes circulaires ont facilité l'attribution de terres sans prise en compte suffisante des droits fonciers coutumiers préexistants au bénéfice de coopératives ou de personnes extérieures aux communautés locales. Ces attributions ont pu constituer un terreau favorable aux événements dramatiques de 1989 à 1991. Une série de décrets a ensuite instauré des procédures prévoyant la protection des espaces vitaux des agglomérations rurales et une meilleure prise en compte les propriétaires traditionnels de la terre.

#### ■ Code des Droits Réels

Ce code promulgué en juin 2017 décrit la notion de droits réels et organise la propriété foncière qui ne peut être éteinte que pour cause d'utilité publique. A noter que les droits coutumiers n'ont pas été considérés parmi les droits réels.

30 Banque Mondiale, République Islamique de Mauritanie, Mauritanie, Revue du secteur foncier, 2018

### ■ Les procédures d'administration foncière

L'ordonnance de 1983 distingue deux statuts qui déterminent différentes procédures d'accès à la terre : (i) les patrimoines fonciers traditionnels, supposés être redistribués par une procédure d'individualisation des droits fonciers collectifs au profit de tous ceux qui ont participé à leur mise en valeur, mais cette procédure n'a pratiquement quasiment jamais été mise en œuvre ; et (ii) le domaine de l'État, qui peut être attribué à des personnes physiques ou morales, puis faire l'objet d'immatriculation. Les concessions de terres domaniales peuvent être rurales ou urbaines et s'opèrent en deux temps, avec d'abord une concession provisoire, suivie d'une concession définitive. En ville, sur la base d'un plan de lotissement, approuvé en Conseil des Ministres, une concession provisoire et accordée suivie d'un permis d'occuper aux attributaires des lots. Sous réserve d'une constatation de la mise en valeur, une concession définitive est accordée et permet in fine l'obtention d'un titre foncier. Compte tenu de la relative complexité et des coûts liés à cette procédure, très peu de parcelles mises en valeur arrivent jusqu'au titre foncier, et le marché foncier est finalement assez peu contrôlé par l'État.

#### 2.2.2 Le cadre institutionnel

##### ■ Le dispositif d'organisation territoriale

L'organisation territoriale en Mauritanie comprend deux niveaux administratifs : les 15 Wilayas dirigées par un Wali (« Gouverneur »), nommé par le Gouvernement et les 57 Moughataa placées sous l'autorité d'un Hakem (« préfet »), également nommé par le Gouvernement. Les communes mauritaniennes n'ont en revanche pratiquement aucune compétence en matière foncière.

##### ■ Le dispositif administratif des services fonciers

La Mauritanie a l'un des plus petits services fonciers du continent africain. La couverture du territoire par la Direction des Domaines reste partielle, cette direction ne disposant que de deux bureaux, à Nouakchott et Nouadhibou. Les capacités de l'administration foncière restent sous-dimensionnées par rapport à l'acuité des enjeux fonciers. Cette faiblesse du dispositif administratif permanent est partiellement compensée par la mise en place de commissions à différents niveaux. Chacune de ces commissions nécessite la participation d'un grand nombre de représentants qu'il est difficile de mobiliser, ce qui ralentit la mise en œuvre des procédures.

### ■ L'information foncière

La gestion des titres fonciers est réalisée par la seule DGDPE qui gère une conservation de 32 000 titres fonciers et environ 500 nouvelles immatriculations par an. Des efforts évidents ont été fournis pour améliorer la conservation physique des documents papier et pour mettre en place un outil de gestion informatique centralisé (TEHLIL). Malgré ces efforts, l'information foncière présente des faiblesses liées à l'insuffisance de moyens humains et financiers, à l'absence d'un système cadastral et à sa dispersion entre différents services, dans la mesure où une part des informations est restée avec l'administration territoriale, même si des efforts sont en cours pour réunir cette documentation et l'introduire progressivement dans le système d'information. L'information foncière souffre également d'un manque de mise à jour car beaucoup d'utilisateurs évitent les procédures officielles. Notons également des cas de falsification de documents fonciers.

## 2.3 Institutions et mécanismes de résolution de conflits

Différents mécanismes de résolution des conflits cohabitent en Mauritanie : instances coutumières, juridictions et commissions administratives. Les mécanismes traditionnels de règlement des conflits, inspirés de la Charia et de la coutume, permettent de régler un très grand nombre de litiges liés à l'accès aux terres et aux ressources naturelles. Cependant, on observe une érosion des mécanismes traditionnels de gestion des conflits du fait des transformations sociales, notamment en milieu urbain. Lorsque les mécanismes d'arbitrage locaux sont dépassés, recours est fait à la justice rendue par l'État qui s'organise autour de juridictions de premier degré, implantées dans les Moughataa et Wilaya<sup>31</sup>.

31 Lire à ce sujet, KAMARA C.S.B., LESERVOISIER O., « A la quête d'une territorialité en Aftout de Mbut sous la colonisation française », *Cahiers d'études africaines*, 158, XL-2, 2000, p. 187–213., « Rapports spécifiques entre unités sociales et milieux écologiques (les Chorfas de Mbut) », dans *Histoire de la Mauritanie (économie, société et espace mauritaniens)*, Laboratoire d'études et de recherches historiques, Université de Nouakchott, 1999, p.225–235, *Le Foncier rural et le développement en Mauritanie (perspective historique : l'Aftout de Mbut à l'heure du barrage de Foum Gleita)*, thèse de PH.D., Université Laval, 1993.



## 2.4 Limites et lacunes des systèmes fonciers

On remarque que malgré les dispositifs législatifs pris, force est de noter que les lacunes ont émergé au grand jour ;

- a** Les conflits fonciers liés aux conséquences des événements de 1989. Entre 2008 et 2012, environ 24 000 personnes rapatriées du Sénégal ont été réinstallées sur environ 120 sites.
- b** Le cadre légal établi à partir de 1983 manque d'un texte initial structurant les différents statuts de la terre. L'ordonnance de 1983 n'a pas cherché à organiser les différents statuts de la terre. Le Domaine public ne fait, par exemple, l'objet d'aucun texte.
- c** La mise en œuvre du cadre juridique n'a pas eu les effets escomptés. 35 ans après la promulgation de l'ordonnance de 1983, la pleine domaniaité reste virtuelle et la tenure traditionnelle continue de réguler une grande partie des terres rurales. Cet échec relève d'un décalage du texte avec les capacités opérationnelles de l'administration et avec des structures sociales séculaires peu disposées à des changements radicaux.
- d** Décalage du texte avec les capacités opérationnelles des pouvoirs publics. La longueur et les coûts de la procédure de concession, d'abord provisoire puis définitive sous conditions de mise en valeur, font que la plupart des attributaires ne vont jusqu'au bout de la procédure : une minorité d'entre eux seulement arrivent jusqu'à l'étape ultime de l'immatriculation foncière.
- e** L'administration foncière est loin de disposer des moyens nécessaires à la mise en œuvre de procédures qui impliquent autant d'acteurs. Le décret de 2010 a renvoyé toutes les compétences au seul Ministère des Finances et à sa Direction Générale des Domaines et du Patrimoine de l'Etat (DGDPE) qui se trouve dans l'incapacité d'exercer un service public de reconnaissance des droits fonciers sur tout le territoire.
- f** L'ordonnance de 1983 et ses décrets successifs prévoient des documents fonciers et des outils de gestion foncière rarement mis en place.
- g** Décalage du texte avec des structures sociales séculaires La conception de l'ordonnance de 1983 et de ses décrets s'est réalisée sans concertation et, le débat national sur le foncier, semble toujours risqué.
- h** La résistance des pouvoirs coutumiers a montré la difficulté d'une individualisation de la terre.

- i** La notion de « terres mortes » bien que clairement définie dans la loi est d'application quelquefois contestée.
- j** Une organisation insuffisante de l'espace pastoral : zones de pâturage, couloirs de passage, insuffisance des points d'eau et entraves pour l'accès aux points d'eau existants ;
- k** L'information foncière. La gestion des titres fonciers est réalisée par la seule DGDPE qui gère une conservation de 32 000 titres fonciers et environ 500 nouvelles immatriculations par an. Malgré ces efforts, l'information foncière présente des faiblesses liées à l'insuffisance de moyens humains et financiers, à l'absence d'un système cadastral et à sa dispersion entre différents services.

## 2.5 Les besoins en matière de formation, de formation continue et de recherche

La Mauritanie dispose d'une réserve foncière estimée à 130 000 hectares en milieu rural et plus 200 000 titres fonciers réparties entre plusieurs zones urbaines dont Nouakchott qui accapare du plus grand nombre de lots. Selon la Revue du secteur rural de 2006<sup>32</sup>, les bureaux fonciers ont permis de recenser. 36 000 ha de périmètres irrigués qui ont été régularisés ou sont en cours de régularisation ; 11 500 ha de réserves foncières, 1 600 ha d'espaces vitaux autour des villages et 7 433 ha de forêts classées ont été délimités et bornés. La gestion de ces superficies demande l'apport de différents acteurs étatiques, non étatiques, professionnels ainsi que nombreux professionnels, expert, etc. Mais en raison du manque de ressources humaines pour certains domaines, le secteur foncier a plus que jamais besoins de formations pour ses ressources humaines.

### 2.5.1 Domaines fonciers et formations sollicitées

Eu égard à l'immensité de la réserve foncière, aux nombreux acteurs formels, informels, institutions étatiques non étatiques, le secteur sollicite plus que jamais de formations en ressources humaines dans le but de parer à son manque en compétences et spécialistes. Les insuffisances en compétences portent essentiellement sur le Cadre Juridique et Institutionnel, la Planification de l'utilisation du sol, la gestion des terres et la fiscalité foncière, la Gestion des Terres Publiques, l'Accès public aux informations foncières et la Résolution des litiges et gestion des conflits. Ainsi

32 Ould Abdel Kader I. Revue du secteur rural de 2006

pour mettre à niveau les différents systèmes fonciers en Mauritanie, chaque domaine exige désormais plus de spécialistes et de techniciens dont la formation est presque

absente dans l'enseignement académique de la Mauritanie. Le tableau ci-dessous donne aperçu sur les formations désirées.

DOMAINES FONCIERS	TYPES SPÉCIALITÉS SOLLICITÉES	TYPES DE FORMATIONS
Cadre Juridique et Institutionnel	Juristes spécialiste du fonciers, administrateurs du	Formation académique ou de perfectionnement dans un institut/Fac
Planification de l'utilisation du sol	Topographes, ingénieurs, spécialistes du SIG, techniciens supérieurs	Formation perfectionnement dans un institut ou dans un centre
gestion des terres et fiscalité foncière	Économistes planificateurs fonciers, urbanistes agroéconomistes	Formation académique dans un institut/Fac
L'Accès public aux informations foncières	Archivistes, spécialistes du SIG	Formation académie dans un institut/Fac
La Résolution des litiges et gestion des conflits	Médiateurs, Agents de développement des collectivités territoriales, sociologue, économistes...	Formation académique ou formation continue a

Tableau C. 2 : domaines fonciers et formations sollicitées (tableau élaboré sur la base d'une analyse données des focus groups et de la simulation de documents et rapports institutionnels sur le foncier)

### 2.5.2 Domaines, besoins en formation continue du personnel existant

A la lecture des données documentaires et partant de la législation foncière en place, les besoins en matière de formation ou de formation continue sautent aux yeux en

raison des insuffisances patentes en ressources humaines du secteur foncier en Mauritanie. Le tableau ci-dessous relate les domaines, les types de besoin et les types de formations aussi bien pour les administrations que pour les institutions d'enseignement.

DOMAINES	TYPES DE BESOINS	TYPES DE SESSION DE FORMATIONS
Conflits et litiges fonciers	Médiation pour le règlement des litiges	Formation académique ou de perfectionnement dans un institut / Fac Formation en techniques de médiation
Absence de législation spécifique au domaine public	Texte juridiques pour son organisation	Appui technique pour la mise en place d'une législation juridique
Absence de moyens à la Direction Générale des Domaines et du Patrimoine de l'État (DGDPE)	Appui matériel et financier	Formation en technique et arbitrage budgétaire
Décalage du texte avec les capacités opérationnelles des pouvoirs publics	Adaptation des capacités opérationnelles aux textes juridiques	Formation des ressources humaines en capacités opérationnelles
Manque de moyens à l'administration foncière	Appui matériel et financier	Formation en technique et arbitrage budgétaire
Rareté des documents fonciers et des outils de gestion foncière	Mise en place d'un système de gestion des documents fonciers	Formation des archivistes et du personnel technique
Conception de l'ordonnance de 1983 et de ses décrets sans concertation et débat national	Concertation et dialogue	Formation et sensibilisation pour un débat national
Difficulté d'une individualisation de la terre	Sensibilisation sur les mécanismes de l'individualisation des terres	Formation aux mécanismes d'individualisation des juristes et gestionnaires du foncier
Contestation de l'application de la loi sur la terre morte	Sensibilisation au contenu de la loi sur la terre morte	Formation des magistrats et techniciens sur les modalités d'application de la loi sur les terres mortes
Organisation insuffisante de l'espace pastoral : zones de pâturage, couloirs de passage	Délimitation des zones pastorales des zones de poutrage et des couloirs de passage	Formations sur la cartographie des différents espaces fonciers dédiés au pastoralisme, à la chasse, l'extraction minière entre autres
Faiblesses de l'information foncière liées à l'insuffisance de moyens humains et financiers, à l'absence d'un système cadastral et à sa dispersion entre différents services	Accès à l'information sur le système cadastral	Formation des ressources humaines et des archivistes sur le système cadastral national

Tableau C.3 : les domaines, les types de besoins et de formations (tableau élaboré sur la base des focus groups et de la simulation de documents et rapports institutionnels sur le foncier)

### 2.5.3 Formations et spécialités des instituts et d'autres écoles académiques

En Mauritanie, l'un des grands handicaps de la promotion des compétences pour une meilleure gestion du secteur foncier reste la rareté ou l'absence des formations ou de filières spécialisées sur les questions foncières au sein des différentes structures académiques. De nos jours, les institutions chargées de la gestion du foncier emploient pour la plupart les non spécialistes ou du personnel externe formé dans d'autres spécialités ou sur le terrain. Le peu d'engagement pour certaines formations liées au foncier peut expliquer le manque de spécialistes<sup>33</sup>. A titre d'exemple, les métiers de l'archivage et de la conservation semblent encore souffrir en Mauritanie d'un manque de considération<sup>34</sup>. Nombre d'agents ou de fonctionnaires qui assument ces responsabilités n'ont, à l'origine, pas été recrutés pour ces tâches. Ce sont, semble-t-il, des « positions par défaut » qui expliquent le manque de formation, le peu d'enthousiasme et de motivation du personnel en charge de ces questions<sup>35</sup>. Mais le manque de formation ou de structures de formations continues au sein des instituts mauritaniens contribue, en effet, au déficit en spécialistes du secteur foncier. Le tableau suivant donne un aperçu sur l'existant dans les différents instituts et centres de formation en Mauritanie.



33 Selon de nombreux spécialistes en droit que nous avons rencontrés, ces spécialités ne trouvent pas assez de candidats alors que sur le marché de l'emploi, il ya un manque dans ce domaine.

34 Il existait au sein de l'Université de Nouakchott une filière intitulée (BAD), Bibliothèque, Archive et Documentation qui a disparu en raison du peu d'engagement pour cette spécialité.

35 Banque Mondiale, Contributions à l'amélioration de la politique foncière en Mauritanie, p. 108

INSTITUTIONS	DÉPARTEMENTS	MODULE / ÉLÉMENT	SITUATION ACTUELLE
Faculté des lettres et des sciences humaines	Géographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SIG</li> <li>• Urbanisme</li> <li>• Cadastres</li> </ul> Géographie spéciale <ul style="list-style-type: none"> <li>• décentralisation</li> </ul>	Formations en cours
	Sociologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sociologie urbaine</li> <li>• Sociologie rurale</li> </ul>	Formations en cours
	Master migration, gouvernance foncière et territoriale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• textes sur les affaires foncières</li> <li>• droit foncier</li> <li>• décentralisation et déconcentration territoriale</li> <li>• territoire et territorialité</li> <li>• questions foncières (rural/urbain)</li> <li>• gouvernance foncière et territoriale</li> <li>• questions foncières</li> </ul>	Formations en cours
	Master en géographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cadastres</li> <li>• SIG</li> <li>• Questions urbaines</li> </ul>	Formations en cours
	BAD	Archivage	Filière disparue
Faculté des sciences juridiques et économiques	Département d'économie	Économie du foncier	Formation en cours
	Département des sciences juridiques	Droit foncier	Formation en cours
Faculté des sciences et techniques	Géologie	Cadastres miniers	En cours
École des mines d'Akjoujt	Techniciens supérieurs des mines	Cadastres des mines	En cours
Institut Supérieur de l'Enseignement technologique de Rosso	Laboratoire Télédétection et SIG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SIG, Cartographie, Topographie</li> <li>• Module Génie de l'Agriculture et biosystèmes en S2</li> <li>• Dessin Assisté par Ordinateur (DAO)</li> </ul>	En cours
Institut Universitaire Professionnel (IUP)	Urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SIG</li> <li>• géographie urbaine</li> <li>• géographie rurale</li> <li>• sociologie urbaine et rurale</li> </ul>	Disparu
Institut Supérieur de Comptabilité et de gestion des Entreprises (ISCAE)	Développement informatique	SIG	En cours
	Statistiques appliquées à l'économie	SIG	En cours
École Nationale de Formation et de Vulgarisation Agricole de Kaédi	Vulgarisation agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Topographie</li> <li>• Géomètre</li> </ul>	L'école non fonctionnelle
Lycée commercial de Nouakchott	Techniciens supérieurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Géomètres</li> <li>• Topographes</li> </ul>	Formations en cours

Tableau C.4 : L'existant en matière de formation en lien avec le foncier dans les différents instituts et centres de formation en Mauritanie (tableau élaboré sur la base d'une analyse des focus groups et de la simulation des maquettes des Facultés, des instituts et centres de formation)

## 2.6 Orientations en matière de recherche

Si la recherche académique sur le foncier a émergé durant les trois dernières décennies du siècle écoulé, force est de préciser que d'autres formes de recherches scientifiques plus pointues ont vu le jour au sein de certaines instances académiques nationales, sous régionales et internationales. En effet, dès les années 80, de nombreux chercheurs issus d'instituts étrangers et nationaux ont commencé à analyser les variables socio-anthologiques et économiques de la question foncière<sup>36</sup>.

## 2.7 Analyse exploratoire de quelques travaux scientifiques sur le foncier

Depuis la dernière réforme foncière de 1983 dont l'objectif consistait à « renforcer le droit de l'État au détriment de celui des tribus et groupes sociaux » et ses conséquences sur la société mauritanienne, déstabilisant et alimentant certains conflits, dont ceux de 1989, la recherche sur le foncier a pris du poil de la bête<sup>37</sup>. Des chercheurs s'étaient évertués depuis à contribuer à la mise en place d'une production scientifique de haute facture.

Pour sa part, Olivier Leservoisier a tenté d'analyser l'équation compliquée de la réforme foncière de 1983. Il a tenté d'y analyser les effets de cette réforme et ses conséquences sur les enjeux de pouvoir dans la région du Gorgol (sud de la Mauritanie)<sup>38</sup> Abdel Wedoud Ould Cheikh et Yahya Ould Al Bara ont publié en 1996 un texte qui fait également référence : « Il faut qu'une terre soit ouverte ou fermée : du statut des biens fonciers collectifs dans la société maure » (Ould Cheikh, Ould Al Bara, 1996). Il s'agit là d'un texte qui retrace les débats que la propriété foncière et les problèmes suscités par la mise en valeur de la terre ont alimentés parmi les *fuqahâ'* mauritaniens. Le dépouillement des *fatâwâ* de ces *fuqahâ'* relatives à ces questions fait ressortir leur importance au sein des populations et la multiplicité des conflits qu'elles ont nourris. A en juger par

ces documents, ces problèmes relèvent de modalités particulières d'appropriation de terres essentiellement désertiques par des populations essentiellement nomades.

Au-delà de ces textes, d'autres articles ou parutions scientifiques se sont attardé sur la question foncière, traitant aussi bien le foncier rural dans sa complexité dans la vallée du Fleuve Sénégal que dans les zones oasiennes, pastorales, minières. Le foncier urbain n'est pas en reste. Cette thématique a été traitée par des géographes et a fait l'objet de multiples publications scientifiques. Celles-ci portent sur Nouakchott, capitale de la Mauritanie, qui abrite en 2020 près d'un million d'habitants<sup>39</sup>.

Depuis sa création en 1957, la ville s'est couverte de bidonvilles que les autorités s'efforcent de régulariser. Des phénomènes urbains tels « le squatt des « parcelles », la course au « numéro » (comprendre numéro d'attribution d'un lot), les ventes et reventes de terrains sont devenus des moyens autant de survie pour les pauvres que d'enrichissement pour les plus aisés. Le cadre juridique sur le foncier urbain est donc récent et encore en construction dans la mesure où il s'agit d'un contexte nouveau. L'accès à la propriété est dans les textes particulièrement complexes. En pratique, les néo-citadins profitent de cette complexité et de ces imprécisions pour contourner les règles<sup>40</sup>.

Bref, il s'agit là d'un résumé succinct résultant de l'analyse de contenu de plus d'une centaine de rapports, d'ouvrages, d'études, demaquettes qui a permis de mettre en place les matériaux de cette partie théorique consacrée à la revue critique. A cet effet, grâce à cette même approche, nous proposons aussi des pistes de recherche.

36 Lire à ce sujets Mohameden, 1976, cite par CS Kamara, p.108) les enjeux fonciers autour du barrage de Mbout, in foncier, droit et propriété en Mauritanie sous la direction d'Armelle Choplin et Mohamed Fall Ould Bah, Meillassoux C., Terrains et théories, Paris, Ed. Anthropos, 1977, 344 p, LESERVOISIER O., La Question foncière en Mauritanie : terres et pouvoirs dans la région du Gorgol, Paris, l'Harmattan, 1995, coll. Connaissances des hommes.

37 Armelle Choplin et Mohamed Fall Ould Bah Foncier, droit et propriété : au cœur de la société mauritanienne, CJB de Rabat, 2019, pp.15–23

38 Leservoisier, la question foncière au Gogol, Harmattan 1995.

39 Lire aussi I. Diagana, *Croissance urbaine et dynamique des espaces à Nouakchott*, thèse de doctorat, Université Lumière Lyon II, décembre 1993

40 Choplin, A. et al. (2014). *Les pratiques du titrèrent dans les villes en développement : Trois cas d'étude* (Inde, Éthiopie, Mauritanie). École d'Urbanisme de Paris ; UMR 8504 Géographie-cités; EHESS.

## SECTION C.3

# Analyse des données quantitatives de terrain sur les besoins de formation, de formation continue et de recherche

### 3.1 Introduction

La présente partie se base sur des données en grande partie quantitatives. Elles ont été collectées suite à une enquête auprès des personnes ressources composées de divers acteurs du secteur foncier. Les réponses sont certes qualitatives, mais elles ont été quantifiées de manière à faire ressortir les tendances dominantes pour chaque groupe de réponses ou d'items ; ce qui expliquera le nombre élevé de tableaux de l'étude. Pour cette partie, un accent sera mis sur la perception et les connaissances des atouts ainsi que sur les particularités de la politique foncière mauritanienne et ses objectifs.

#### 3.1.1 Atouts et particularités de la politique foncière nationale

Selon leurs connaissances sur la politique foncière nationale, les personnes ressources enquêtées sur le terrain ont émis une kyrielle de perceptions sur les atouts de la politique foncière nationale. Nombreux de ces acteurs ont focalisé leurs interventions dans un premier temps sur les objectifs sociologiques, économiques, institutionnelles dont les plus dominants consistent à favoriser l'accès de la femme et des couches vulnérables à la terre... Ainsi, dans un premier temps, il est ressorti des objectifs de la politique foncière telles que citées par les personnes ressources interrogées : «...*lutter efficacement contre la pauvreté*» et permettre «*l'accès à la terre des jeunes et des femmes*»... Le tableau ci-après donne un aperçu sur les objectifs de la politique foncière nationale selon les personnes ressources.

OBJECTIFS CITÉS PAR LES ACTEURS	POURCENTAGE
Permet l'accès à la propriété des jeunes et d'autres couches fragiles et lutter contre la pauvreté	43,8
Élaborer des règles et lois et mettre en valeur la politique foncière nationale	5,8
Parer aux lacunes de la législation foncière et promouvoir l'investissement	5,8
C'est régler les litiges par le décret n° 2010-080 du 31 mars 2010 en application de l'ordonnance n° 83-127 du 05 juin 1983 portant réorganisation foncière et domaniale	2,9
Elle vise le règlement de la question de la pression croissante sur les terres et l'absence d'attribution de titres	2,9
Permet aux population d'atteindre l'autosuffisance alimentaires	2,9
Elle vise à éradiquer l'expansion urbaine incontrôlée pour la promotion des investissements	11,8
Permet un contrôle du foncier	2,9
Permet de mettre en œuvre la politique foncière nationale et qui sont basée sur des décrets	2,9
Mettre en œuvre une bonne politique gestion	
Mettre en place outil approprié leur permettant d'élaborer des stratégies adaptés à la réalité du pays, l'accès aux terres et aux revenus	5,8
Mettre en place une politique de distribution des titre et lutter contre les contestations répétées de propriétaires officiels	2,9
Donner des terres aux populations pour subvenir aux besoins	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.5 : Objectifs de la politique foncière nationale selon les acteurs du secteur foncier (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

## Constat

Il ressort de ce tableau que pour plus de 40% des personnes ressources, la politique foncière nationale permet le partage et l'accès à la terre des jeunes, couches vulnérables et des femmes grâce à une attribution équitable des terres à ces populations. L'autre objectif important révélé par ces personnes ressources consiste à leur permettre de subvenir à leur besoin. Les autres tendances ont révélé que cette politique vise aussi à éradiquer l'expansion urbaine incontrôlée, la promotion des investissements, entre autres, une tendance en général projetant vers une bonne gouvernance foncière en perspective.

### 3.1.2 Défis et lacunes soulevés par les personnes ressources

L'investigation sur le terrain auprès des personnes ressources issus des instituts et secteurs hétérogènes, des ministères et départements de l'État, des universités, les instituts de recherche, ainsi qu'auprès des prestataires de formation, etc. a permis de collecter toutefois des lacunes repartis selon leur ordre d'importance. L'une des plus grandes lacunes qui émerge, c'est la méconnaissance du droit foncier, des questions de gestion l'eau, du morcellement des terres, de la surexploitation des nappes à cause de la mise en valeur des périmètres agricoles.

D'autres défis, à l'instar de la falsification des titres fonciers, ainsi que les litiges fonciers, le manque d'encadrement des agents des institutions administratives, l'absence de clarté de la gestion des conflits fonciers, sont autant des lacunes auxquelles la politique foncière n'a pu faire face et sévissant dans le secteur foncier.



LACUNES ET INSUFFISANCES DE LA POLITIQUE FONCIÈRE	POURCENTAGE
Inadaptation des textes existants, insuffisance d'une information continue, valide et fiable sur les questions foncières	2,9
contrôle des terres par l'État, gestion locale autoritaire des ressources	2,9
Persistence de la falsification des documents et titres fonciers	5,8
contestations répétées de propriétaires officielles, peu d'engouement des agriculteurs pour l'exploitation de leurs terres sur long terme	5,8
La méconnaissance du droit foncier, des questions de gestion l'eau, du morcellement des terres, de la surexploitation des nappes à cause de la mise en valeur des périmètres	20,3
Manque d'encadrement institutionnel des intervenants du secteur foncier	2,9
Manque de clarté des mécanismes de gestion des conflits en milieu rural	2,9
Pression permanente sur les terres de certains quartiers en milieu urbain	2,9
Manque de matériels et persévérance des conflits entre les communautés	14,5
Administration non fiable dans la résolution des conflits entre les communautés	17,4
Manque de moyens de contrôle et voit ainsi échapper d'importante ressources	2,9
Manque de moyen de contrôle la politique foncière	5,8
Manque de sécurité foncière et non-respect des lois et des réglementations fonciers	8,7
Nécessité d'une perspective interdisciplinarité pour traiter la question foncière	2,9
Manque d'évaluation du contenu des législations du droit foncier, du droit sur l' eau et les modes d'exploitation et de morcellement des terres la surexploitation des nappes à cause du développement des forages illicites	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.6 : Défis et lacunes de la politique foncière nationale (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

Il ressort de ces lacunes présentées dans le tableau ci-dessus trois grandes tendances :

- ▶ La méconnaissance du droit foncier, de la gestion des questions de gestion de l'eau, du morcellement des terres et de la surexploitation des nappes à cause de la mise en valeur des périmètres
- ▶ Le manque des moyens et persévérance des conflits entre les communautés
- ▶ L'administration non fiable dans la résolution des conflits entre les communautés

D'autres défis persistent cependant et démontrant combien le secteur foncier doit connaître un changement profond.

### 3.1.3 Les besoins en RH<sup>41</sup>, en Genre, et l'implication de la jeunesse

Les besoins exprimés par les acteurs du secteur foncier portent successivement sur l'intégration des femmes et des jeunes dans les projets de mise en valeur des terres ou de leur location en plus de l'octroi à ces dernières une formation dans le domaine administratif, dans la gestion des entreprises rurales, la logistique ainsi que le renforcement de la formation des jeunes et des femmes sur la législation foncière, entre autres. La mise en place d'une administration très fiable répondant aux besoins de la population, la capacité à gérer le foncier et de réguler les conflits en dotant les différents services concernés des connaissances solides ont été soulignés. Le tableau suivant donne un panorama des besoins.

41 Ressources Humaines

RUBRIQUES DES BESOINS EXPRIMÉS	POURCENTAGE
Informations foncières sur la résolution des litiges et les conflits, gestion des terres publiques, planification de l'utilisation du sol, gestion des terres et diminution de la fiscalité foncière	2,9
Un terrain pour vivre dans des bonnes conditions	2,9
Renforcement de la formation des jeunes et des femmes sur la législation foncière, une administration très fiable répondant aux besoins de la population, gérer le foncier et réguler les conflits en dotant le différent service concernés e connaissances solides	14,5
Formations qualifiantes répondant aux besoins de la population, moyens logistiques fiable sur les politiques foncières, la vulgarisation et large diffusion des textes en matière de politique foncière	5,8
Gestion des terres publiques, accès public aux informations foncières	5,8
Intégration des femmes et des jeunes dans les projets de mis en valeur des terres, stratégie de location des terres	17,4
Formations qualifiantes répondant aux normes de la politique foncière, des systèmes logistiques fiables, des matériels de nouvelle génération	2,9
Formation de spécialistes dans le domaine foncier, une administration fiable	2,9
Besoin des terres et des financements pour les femmes	8,7
Formation dans les domaines administratifs et dans la gestion des entreprises rurales	11,6
Formation dans le domaine de la logistique et d'équipements	11,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.7 : Panorama des besoins exprimés en ressources humaines, logistiques entre autres (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

Les besoins exprimés en matière de ressources humaines et du point de vue logistique sont divers et variés. Il y a lieu d'y récapituler les besoins prioritaires suivants :

- ▶ Intégration des femmes et des jeunes dans les projets de mise en valeur des terres agricoles et dans les politiques de location des terres
- ▶ Renforcement de la formation des jeunes et des femmes dans la législation foncière, une administration très fiable répondant aux besoins de la population, gérer le foncier et réguler les conflits en dotant les différents services concernés des connaissances solides.
- ▶ Formation dans le domaine administratif et dans la gestion des entreprises rurales

## Conclusion

Les données collectées auprès des personnes ressources montrent, entre autres, que la politique foncière nationale permet le partage et l'accès à la terre des jeunes, des couches vulnérables et des femmes grâce à une attribution équitable des terres à ces populations. L'autre objectif important révélé consiste à leur permettre de subvenir à leurs besoins. Toutefois, des lacunes demeurent : la mécon-

naissance du droit foncier, de la gestion des questions liées à l'eau, du morcellement des terres, de la surexploitation des nappes à cause de la mise en valeur des périmètres sont des insuffisances omniprésentes.

Il y a lieu de noter aussi que ces lacunes comportent le manque des moyens, la persévérance des conflits entre les communautés et une administration non fiable incapable de jouer un rôle dans la résolution des conflits entre les communautés. Quant aux besoins exprimés, ils mettent en avant l'intégration des femmes et des jeunes dans les projets de mise en valeur des terres, de stratégies de location des terres, du renforcement de la formation des jeunes et des femmes sur la législation foncière. Il est souhaité ainsi une administration plus fiable répondant aux besoins de la population et pouvant gérer le foncier et réguler les conflits en dotant les différents services concernés de connaissances solides...Une formation dans le domaine administratif et dans la gestion des entreprises rurales est aussi sollicitée.

## 3.2 Les avantages d'une coopération en matière de gouvernance foncière

### 3.2.1 Les opportunités de la coopération

Dans les investigations sur le terrain, de nombreuses opportunités de coopération apparaissent et que les acteurs présentent comme « bénéfiques » pour les agents opérant dans le secteur du foncier. Parmi celles-ci, on cite le renforcement des capacités du personnel jeune, l'échange

des expériences en matière de gouvernance foncière entre partenaires, pointent en tête de liste des opportunités les plus courantes. Sur un autre plan, on trouve que, pour d'autres, il s'agit de permettre un accès au droit de propriété foncière pour les hommes et aux femmes tant en milieu rural qu'urbain, de lutter contre le chômage, d'aider à l'employabilité des jeunes et à l'accès aux revenus, aux fins d'assurer la subsistance. Le tableau suivant donne un aperçu sur les opportunités.

LES OPPORTUNITÉS DE COOPÉRATION CITÉES	POURCENTAGE
Échange d'expériences	2,9
Diminution du chômage, de l'émigration et obtention des revenus	2,9
L'accès aux terres, lutte contre le chômage et acquisition des revenus	2,9
Assurer la subsistance	8,7
Faire face à l'exode rurale des jeunes de la région	2,9
Lutter contre le chômage, aider à l'emploi	14,5
Possibilité d'appliquer des dispositions d'accès à la propriété	2,9
promulgation d'un code encourageant l'aménagement des terres agricoles et la conservation des titres fonciers	2,9
Possibilité de coopération ciblant les structures finançant les projets de coopération	2,9
Coopération permettent aux jeunes et aux femmes d'avoir de l'emploi et d'éviter de se lancer dans la migration irrégulière	2,9
Possibilité de trouver des solutions approprié pour un développement durable du pays	2,9
Mise en place d'une coopération permettent la mise en valeur de la terre pour avoir des revenu et vivre dans des bonnes conditions sans être dépendant	2,9
Permettre à la population d'exercer permettant l'amélioration de leur niveau de vie	2,9
Permettre aux jeunes et aux femmes d'avoir des terrains en toute sécurité	2,9
Opportunité de lutter contre le chômage, la migration l'accès des jeunes et des femmes à des terres pour subvenir à leur besoin	5,8
Développement du secteur agricole, des transports et de l'énergie ainsi que les instruments de financements disponibles	2,9
Possibilité d'adopter des politiques foncières et d'organiser des projets pour améliorer de la gouvernance foncière	2,9
Permettre un accès au droit de propriété aux hommes et aux femmes tant en milieu rural qu'urbain	11,6
Renforcement des capacités du personnel jeune et échange des expériences en matière de gouvernance foncière	14,6
Permettre à la population de mettre en valeur la terre pour avoir des revenus et vivre dans des bonnes conditions	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.8 : Aperçu sur les opportunités de coopération

## Constats

Il ressort de ces réponses relatives aux opportunités en matière de coopération les constats suivants :

- ▶ Lutter contre le chômage, aider à l'accès à emploi des jeunes et aux revenus
- ▶ L'Opportunité de lutter contre le chômage, la migration l'accès des jeunes et des femmes à des terres pour subvenir à leur besoin
- ▶ Renforcement des capacités du personnel jeune et échange des expériences en matière de gouvernance foncière
- ▶ Permettre un accès au droit de propriété aux hommes et aux femmes équitablement tant en milieu rural qu'en milieu rurale

## 3.2.2 Les lacunes en matière de coopération

Les lacunes en matière de coopération dans le domaine de la gouvernance sont nombreuses. Celles-ci portent sur le manque de moyens matériels, de formation, d'espaces, de moyens logistiques, de la fréquence de conflits en milieu rural comme dans celui urbain. A ces problèmes récurrents, se greffent l'absence de volonté de l'État en matière de renforcement de coopération et de reconnaissance du droit coutumier sur les terres rurales, l'indifférence par rapport aux besoins fonciers et le manque de structures de coopération pour la résolution des conflits entre les communautés, le non-respect de la loi, le non accès des femmes à la terre, le manque de moyens. Autre ombre au tableau : les conflits familiaux et le non-respect de la législation foncière, sont également des contraintes entravant la coopération et qui seront présentées en détail dans le tableau suivant :

RUBRIQUES DES LACUNES	POURCENTAGE
Manque d'informations	2,9
Absence de volonté de l'État en matière de coopération et de reconnaissance du droit coutumier sur les terres rurales et indifférence par rapport aux besoins fonciers et des droits	5,8
Conflits autour des terres, droits coutumiers, prolifération terres non matricielle	2,9
Manque de structures de coopération pour la résolution des conflits entre la communauté, non-respect de la loi, non accès des femmes à des terres, manque moyens, administration non fiable	8,7
Fréquence des conflits autour des terres, non-conformité des dossiers aux procédures d'acquisition des terres	2,9
Manque de matériels pour la viabilisation des terrains, manque d'espaces dans certaines zones,	5,8
Conflits familiaux, non-respect de la législation foncière	8,7
Manque de moyens logistiques, des ordinateurs, et de logiciels, administration peu fiable	5,8
Manque formation appropriée, une administration non fiable	2,9
Manque de matériels et de formation, d'espaces,	2,9
Manque de moyen matériel, manque de formation, d'espaces, de moyens logistiques, fréquence de conflits en milieu rural comme urbain	26,1
Manque de sérieux dans l'exécution des programmes, de compétences dans le domaine foncier et dans la gestion des ressources	2,9
Non-conformité de la coopération à la réalité nationale	5,8
insécurité foncière	2,9
Manque de subsistance et revenus	2,9
Décalage entre réalités locales et orientation des lotisseurs	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.9 : Lacunes entravant la coopération dans le domaine foncier (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

## Constats

Il ressort des réponses des personnes ressources les principales lacunes suivantes :

- ▶ Absence de volonté de l'État en matière de coopération et de reconnaissance du droit coutumier sur les terres rurales et indifférence par rapport aux besoins fonciers et des droits ;
- ▶ Conflits autour des terres, droits coutumiers, prolifération errées non matricielle ;
- ▶ Manque de moyens matériels, manque de formation, d'espaces, de moyens logistiques, fréquence de conflits en milieu rural comme urbain ;
- ▶ Manque de structures civiles de coopération pour la résolution des conflits entre la communauté, non-respect de la loi, non accès des femmes à des terres, manque moyens, administration non fiable.

## 3.2.3 Les besoins exprimés dans les domaines nécessaires du foncier

Plusieurs besoins ont été énumérés par les acteurs institutionnels rencontrés sur le terrain. On trouve parmi les principaux : la sollicitation d'une formation qualifiante continue pour les jeunes et les femmes ainsi que la mise en place et la promotion d'une administration fiable. En plus de la formation en logistique et dans les logiciels de gestion du foncier, les autres besoins énumérés portent sur la mise en place des programmes de lutte contre l'émigration des jeunes, le chômage, la quête des revenus, des formations, des stages de perfectionnement des jeunes, l'acquisition du matériel adapté. L'accès du public à l'information foncière, devient de plus en plus une nécessité pour la plupart des citoyens dans le souci de renforcer leur insertion dans une activité par l'obtention d'une exploitation à mettre en valeur. Le tableau suivant récapitule l'ensemble des besoins.

BESOINS	POURCENTAGE
Attribution des terres aux jeunes, sécurisation des terrains des groupes sociaux vulnérables (femmes, couches marginalisées)	2,9
Besoin du renforcement des infrastructures, d'attribution des terrains des conditions de vie plus favorables	2,9
Bonne formation et matériel adapté aux besoins de population	2,9
Formation qualifiante répondant aux normes foncières et une administration fiable	2,9
Formation aux logiciels performant et adapté à la gestion du foncier national	8,7
Formation qualifiante répondant aux normes en matière d'administration fiable de logistique et des logiciels Lutter contre l'émigration des jeunes, le chômage quête des revenus	14,5
Formation, stage de perfectionnement des jeunes et acquisition du matériel adapté	14,5
Nécessité de l'accès public à l'information foncière pour les ménages de l'information	11,6
L'accès à la terre et à l'eau potable pour les ménages les plus vulnérables	2,9
Formation qualifiante pour la jeunesse et les femmes avec une administration fiable qui sait gérer le foncier	5,8
formation qualifiante qui répond aux normes en matière d'administration fiable de logistique et des logiciels	23,2
Éradiquer l'exode rural, le chômage et le banditisme	2,9
L'attribution des terres aux jeunes	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.10 : les besoins dans les domaines nécessaires (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

## Constats

Dans les réponses des personnes enquêtées, les principaux besoins exprimés se résument comme suit :

- ▶ Formation qualifiante qui répond aux normes en matière d'administration fiable de logistique et des logiciels ;
- ▶ Formation, stage de perfectionnement des jeunes et l'acquisition du matériel adapté ;
- ▶ L'accès public à l'information foncière devient de plus en plus une nécessité pour la plupart des citoyens dans le souci de renforcer leur insertion par l'exploitation durable pour les ménages de l'information ;
- ▶ Formation qualifiante pour la jeunesse et les femmes avec une administration fiable qui sait gérer le foncier ;

## 3.2.4 Les opportunités en matière de coopération

L'investigation sur le terrain a permis de dégager d'importantes pistes en matière de coopération. La promotion de l'accès de la femme, des jeunes au foncier en particulier pour subvenir à leurs besoins et avoir accès aux revenus se révèlent comme des pistes sérieuses. Une des importantes opportunités de la coopération est que celle-ci, une fois mise en place, avec les organisations des pays frères et amis peut assister et permettre aux autorités la promulgation des lois régissant les aménagements afin de faciliter l'accès des femmes à des terres pour mieux subvenir à leur besoin. D'autre part, cette promulgation pourrait permettre de drainer des investissements vers les projets porteurs afin de faire éviter aux jeunes la migration clandestine. Cette coopération peut contribuer au renforcement de la présence sur le territoire des bailleurs de fond, la mise en place d'une bonne volonté de coopération (publique et privée), le renforcement des capacités...

OPPORTUNITÉ	POURCENTAGE
Avoir des revenus, l'accès des femmes à des terres pour mieux subvenir à leur besoin, éviter la migration clandestine	23,5
Amélioration spécifique du statut foncier général	5,8
Opportunité de formation et des stages	2,9
Opportunité d'accès des jeunes et des femmes à des terres et à des revenus	2,9
Formations sur la bonne gouvernance	2,9
Lutter contre l'exode rural et la migration clandestine des jeunes, générer des revenus	11,6
La promotion de l'accès de la femme, des jeunes au foncier en particulier pour subvenir à ces besoins et pouvoir garder et avoir des revenus, promulgation des lois régissant les aménagements	37,3
Le renforcement de la présence sur le territoire des bailleurs de fond, bonne volonté de coopération (publique et privée), renforcement des capacités	8,7
Formation et recherche d'emploi	2,9
La promulgation des lois régissant le statut des aménagements irrigués	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.11 : Les opportunités en matière de coopération (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

## Constats

Plusieurs pistes de réflexions en matière d'opportunités de coopération et dont les priorités se présentent comme suit :

- ▶ La promotion de l'accès de la femme, des jeunes au foncier en particulier pour subvenir à ces besoins et pouvoir garder et avoir des revenus, promulgation des lois régissant les aménagements
- ▶ Il est souhaité des revenus fixes, l'accès des femmes à des terres pour mieux subvenir à leur besoin, éviter la migration clandestine ;
- ▶ Lutter contre l'exode rural et la migration clandestine des jeunes, générer des revenus ;
- ▶ Le renforcement de la présence sur le territoire des bailleurs de fond disposant d'une bonne volonté de coopération (publique et privée) sans une ambitions d'accaparement des terres, renforcement des capacités

## Conclusion

La coopération dans le domaine foncier est considérée comme déterminante pour les acteurs du foncier. Selon bon nombre de ces acteurs, elle permet de lutter contre le chômage et la promotion de l'accès aux revenus par les jeunes et les femmes. S'il existe une volonté de l'État dans ce sens, d'aucuns pensent que celle-ci participera au renforcement des capacités du personnel jeune en matière d'échange de l'expérience dans la gouvernance foncière. Toutefois, des lacunes persistent ; la constance des conflits autour des terres, l'enfreint aux droits coutumiers, la prolifération des terres non matriculés, le manque de moyens matériels, manque de formations, d'espaces, de moyens logistiques en milieu rural comme urbain ;

Les autres handicaps soulevés peuvent être énumérées comme suit ; le manque des structures de coopération pour la résolution des conflits entre les communautés, le non-respect de la loi, l'accès des femmes à des terres, le manque de moyens, la promulgation des lois régissant les aménagements ; l'accès des femmes à des terres pour mieux subvenir à leurs besoins...

## 3.3 Force des connaissances et des capacités des systèmes fonciers

### 3.3.1 Types de connaissances et des capacités ayant un impact sur les systèmes foncier

Une kyrielle d'idées a été émise lors des entretiens sur le terrain. Les réponses les plus répandues sont celles ayant un impact sur l'amélioration des connaissances, le système foncier national... Il s'agit, entre autres, du renforcement de la capacité des agents de l'administration foncière à tous les niveaux national, régional et local...

L'appropriation des terres par l'État, bien que néfaste, est considérée, selon les acteurs institutionnels « comme une sonnette d'alarme permettant de prévenir des expropriations ». D'autres connaissances sont jugées utiles pour la gestion durable des terres, des écosystèmes productifs. Il est souhaité, par ailleurs, la redéfinition des responsabilités en matière de gestion foncière en évitant toute confusion entre les fonctions de formulation des solutions, d'exécution et d'arbitrage des conflits fonciers. Par ailleurs, le renforcement du bon fonctionnement du système foncier est considéré comme un moyen de satisfaction de l'accès au foncier des populations marginalisées et la croissance de leurs revenus, selon toutes les personnes ressources.

TYPES DE CONNAISSANCES AYANT UN IMPACT SUR LES SYSTÈMES FONCIERS	POURCENTAGE
Revendication, à l'assemblée nationale de la parité avec les hommes en matière d'accès à la terre	2,9
Connaissance sur la capacité de renforcement de l'administration foncière à tous les niveaux national, régional, local	44,4
Connaissances de l'expertise sur les lois	2,9
Connaissances sur l'appropriation des terres par l'État qui peut les donner ou les retirer...	8,7
Idées le système d'occupation des terres et le plan de développement	2,9
Leçons sur les plans d'occupation des sols permettant une maîtrise efficace du développement de la plus grande ville du pays	2,9
Connaissances sur les systèmes de redéfinitions des responsabilités en matière de gestion foncière en évitant toute confusion entre les fonctions de formulation, d'exécution et d'arbitrage des conflits	11,6
Renforcement de la capacité des deux sexes et octroi d'un quota des femmes	2,9
Renforcement du bon fonctionnement du système foncier permettant la satisfaction des populations marginalisées et la croissance de leurs revenus	11,6
Connaissances sur la capacités de renforcement de l'administration spécialisée sur le foncier à tous les niveaux : national, régional, local...	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.12 : Types de connaissances ayant un impact sur les systèmes fonciers (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

## Constats

Les types de connaissances et capacités ayant un impact sur les systèmes fonciers portent essentiellement sur :

- ▶ Le renforcement de l'administration foncière à tous les niveaux national, régional, local...
- ▶ La vulgarisation des connaissances sur l'appropriation des terres par l'État qui doit s'inscrire dans le domaine de la gestion durable des écosystèmes productifs
- ▶ Les systèmes de redéfinitions des responsabilités en matière de gestion foncière en évitant toute confusion entre les fonctions de formulation, d'exécution et d'arbitrage des conflits

## 3.3.2 Les lacunes des connaissances

Il ressort également des perceptions des différents acteurs sur les lacunes constatées dans le secteur foncier et sur sa gestion que les insuffisances constatées sont consécutives au manque de connaissances par rapport à la disponibilité d'espaces pour les attributions foncières urbaines, les problèmes de lotissement et de double emploi, l'appropriation traditionnelle et sauvage de la terre.

A ces problèmes récurrents, il y a lieu d'ajouter une dissimulation des connaissances sur les domaines de l'État, l'indifférence au manque d'espaces pour l'attribution des terrains aux jeunes ainsi que le manque de moyens financiers pour la mise en exécution des projets des jeunes... La durée de traitement très long des dossiers fonciers litigieux fait partie des insuffisances récurrentes du secteur foncier. Le tableau suivant donnera un détail sur ces lacunes.



LACUNES DES CONNAISSANCES	POURCENTAGE
Non prise en charge de l'accélération de l'individualisation des terres collectives par les mécanismes de dialogue et de concertation	2,9
Monopole traditionnelle de la terre, l'inégalité entre les citoyens	2,9
Appropriation traditionnelle sauvage de la terre	5,8
Manque d'outil de gestion foncière adaptée	2,9
Durée de traitement très long des dossiers fonciers litigieux	5,8
Manque d'espaces pour les attributions foncières urbaines, problème de lotissement et de double emplois	20,3
Insuffisance d'informations valides et la mise en place d'une administration spécialisée en gestion foncière ;	8,7
Manque d'intérêt du droit foncier aux aspects comme l'eau, les modes d'exploitation conduisant au morcellement, la surexploitation des nappes	2,9
L'accès limité des femmes à la terre et à la propriété foncière et manque d'outils de gestion foncière adaptée	2,9
Incapacité d'un État de droit à gérer le système d'occupation pour éviter les conflits	2,9
Inégalité entre les citoyens en matière de traitement des dossiers	2,9
Manque d'espaces pour l'attribution des terrains aux jeunes et de moyens financiers pour les projets des jeunes	23,2
Inégalité entre les citoyens en matière de traitement des données	2,9
Manque de personnes qualifiées et de formation pour les agents	2,9
Mauvais lotissement et aménagements des terres	2,9
Données peu valides et peu fiables sur la tenure foncière	2,9
Tenure traditionnelle sur des bases non appropriées	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.13 : Les lacunes des systèmes fonciers (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

## Constats

Parmi les lacunes ayant résulté des entretiens avec les personnes ressources, il y a lieu de noter que les insuffisances portent essentiellement sur les constats suivants :

- ▶ l'appropriation traditionnelle sauvage de la terre, la non prise en charge de l'accélération de l'individualisation des terres collectives par les mécanismes de dialogue et de concertation, l'insuffisance d'information continue, valide et la mise en place d'une administration spécialisée en gestion foncière ;
- ▶ manque d'espaces pour les attributions foncières urbaines,
- ▶ problème de lotissement et de double emploi entre autres,
- ▶ manque d'espaces et des moyens financiers pour les projets des jeunes, le manque de lotissements...

### 3.3.3 Les besoins en matière de connaissances

Les besoins en matière de connaissances et des capacités en matière de formation tels que relatés dans les entretiens des personnes ressources portent essentiellement sur l'obtention des données sur les aménagements et les lotissements de terrain, la création d'un marché foncier, la collecte des données sur les types de formations et litiges, l'accès des chômeurs à la terre et la conception des plans de renforcement des capacités, entre autres.

D'autres sollicitations ont été focalisées sur l'obtention d'une administration foncière de qualité, des investissements appropriés dans le foncier.

### Constats

Les types de connaissances et capacités en matière de formation ayant un impact sur les systèmes fonciers portent essentiellement sur :

- ▶ le renforcement de l'administration foncière à tous les niveaux national, régional, local.
- ▶ la vulgarisation des connaissances sur l'appropriation des terres par l'État qui doit s'inscrire dans le domaine de la gestion durable des écosystèmes productifs
- ▶ la lutte contre l'appropriation traditionnelle sauvage de la terre, le non prise en charge de l'accélération de l'individualisation des terres collectives par les mécanismes de dialogue et de concertation ;
- ▶ l'insuffisance d'information continue, valide et la mise en place d'une administration spécialisée en gestion foncière ;
- ▶ la prise en charge des propriétaires des terrains afin d'éviter ou de régler les double-emplois ;
- ▶ de faire face aux besoins en matière de données sur les aménagements, les lotissements :
- ▶ la création d'un marché foncier, de données sur les formations sur l'accès des chômeurs à la terre,
- ▶ la formation des spécialisées et la conception des plans de renforcement des capacités

#### 3.3.4 Les opportunités en matière de connaissances

Les connaissances sur le foncier et les opportunités énumérées par les acteurs sur le terrain portent sur l'accès aux terres, l'acquisition des revenus, la lutte contre le chômage. Il est, par ailleurs, souhaité aussi un système foncier fiable, une réforme foncière basée sur une dimension sociale... Les connaissances et les nouvelles lois portées à la connaissance des acteurs constituent une opportunité pour l'État d'affiner sa politique d'occupation des sols en instituant un cadre juridique et technique fiables pour mieux organiser ce secteur.

Sur un autre plan, ce cadre pourrait être une opportunité pour l'obtention en toute sécurité d'un lopin de terre et pour l'État sur un autre registre une occasion de cartographier, d'inventorier les terres publiques et de favoriser

l'immatriculation des terres. Cette activité devra renforcer, selon nos informateurs, le niveau de maîtrise des propriétés de l'État et de favoriser l'insertion du foncier dans le circuit économique...d'autres opportunités ont été dénombrées.

### Constats

A la lumière des données collectées auprès des personnes ressources nous avons constaté que les principales opportunités énumérées sont les suivantes ;

- ▶ l'accès aux terres, l'acquisition des revenus,
- ▶ la lutte contre le chômage
- ▶ l'Obtention en toute sécurité d'un lopin de terre
- ▶ un système foncier fiable, une réforme foncière basée sur le plan social ;
- ▶ une opportunité pour l'État d'affiner sa politique d'occupation des sols en instituant un cadre juridique et technique fiable pour mieux organiser ce secteur

### Conclusion

L'apprentissage des connaissances sur le foncier peut avoir un impact sur les systèmes fonciers. L'objectif essentiel de ces connaissances, selon les personnes ressources, c'est le renforcement de à travers l'administration, la bonne gestion foncière à tous les niveaux : national, régional, local et la vulgarisation des connaissances sur l'appropriation des terres par l'État.

Les lacunes révélées à travers les entretiens montrent que les insuffisances portent essentiellement sur les situations suivantes : l'appropriation traditionnelle sauvage de la terre, la non prise en compte de l'accélération de l'individualisation des terres collectives par les mécanismes de dialogue et de concertation, l'insuffisance de l'information valide et la mise en place d'une administration spécialisée en gestion foncière.

Par ailleurs, les besoins relatés par les personnes ressources, sont relatifs à la prise en charge des propriétaires terriens afin d'éviter litiges liés au double-emploi, la facilitation de l'accès aux données sur les aménagements, les lotissements... il est aussi sollicité la prise en charge des mesures pour éviter les double-emplois en plus des données sur les aménagements et lotissements des terrains, etc., l'accès aux terres, l'acquisition des revenus, la lutte contre le chômage, l'opportunité pour l'État d'affiner sa politique d'occupation des sols en instituant un cadre juridique et technique fiable pour mieux organiser ce secteur ont été développés dans les entretiens.

### 3.4 Types de Pistes de Recherches contribuant à la connaissance et à la promotion du foncier

#### 3.4.1 Des pistes au service de la promotion de la recherche sur le foncier

De nombreuses pistes de recherches ont été proposées par les personnes ressources pouvant contribuer à la promotion du secteur foncier. Il s'agit, entre autres, des initiatives visant à aider à la collecte des données sur l'accès à la terre, la sécurité foncière, la gestion foncière transparente. La clarification de la législation sur le foncier, ce vœu était fréquent et constatée à travers notre investigation sur le terrain.

On trouve aussi parmi les pistes de recherches citées celles portant sur les cadastres, la conception et la gestion foncière transparente ainsi que des données sur la promotion de l'accès de la femme au foncier, en particulier, quand elle met en valeur la terre. De nombreuses études et recherches académiques utiles pour le zonage du terrain et une meilleure organisation agro-pastorale font partie des nombreuses idées soulevées dans les investigations. On dénombre aussi différents projets de lois de la législation nationale sur le foncier dont les recherches peuvent aider à la promotion du secteur foncier

#### Constats

Les principales pistes de recherches contribuant à la connaissance et à la promotion de la collecte des données sur le foncier citées par les personnes ressources sont les suivantes :

- ▶ La promotion de la recherche sur les cadastres, la conception et la gestion foncière transparente
- ▶ La collecte des données sur l'accès de la femme au foncier surtout quand elle met en valeur la terre ;
- ▶ Le soutien à la collecte des données sur l'accès ou la marginalisation des pauvres par rapport à la terre sur la sécurité foncière, la gestion foncière transparente et la clarification des termes juridiques sur le foncier ;
- ▶ L'analyse des différents projets de lois de la législation sur le foncier
- ▶ L'encouragement des Études et recherches académiques utiles pour le zonage du terrain
- ▶ Le soutien aux recherches sur les cadastres, la conception et gestion foncière transparente

#### 3.4.2 Lacunes entravant la promotion du secteur foncier

Il existe divers obstacles entravant la continuité et le suivi de la bonne marche des procédures foncières requises dans l'administration. Parmi les obstacles soulevés par les informateurs sur le terrain, on trouve le non transfert des compétences à la fin des projets fonciers, le manque d'organisation ou de réorganisation du secteur foncier.... On peut noter, par ailleurs, la difficulté à mettre en exergue, la réglementation foncière, l'incompatibilité des systèmes fonciers avec les réalités sociales nationales. ... Il faut souligner par ailleurs la méconnaissance des droits des femmes dans le système foncier formel aussi bien en milieu urbain qu'en zone rurale et les droits des femmes à posséder de la terre...L'ensemble de ces contraintes bien qu'elles soient des pistes de recherche constituent de véritables insuffisances entravant la promotion du secteur foncier.

#### Constats

Des données collectées sur le terrain, il ressort les sollicitations suivantes en matière de recherche et de formation sur le foncier :

- ▶ Le renforcement de la capacité des femmes et de la jeunesse en équipements pour une meilleure implication dans la promotion du foncier, etc.
- ▶ La mobilisation des formateurs expérimentés capables de répondre aux besoins de la population notamment en matière de résolution des litiges fonciers....
- ▶ L'Octroi aux jeunes une concession rurale pilote provisoire leur permettant une expérimentation de certaines cultures du Sahel
- ▶ La mobilisation des ressources humaines spécialisées dans la gestion des logiciels performants et des GPS de localisation

#### 3.4.3 Les besoins du secteur foncier en matière de recherche et de formation

Les tendances et les orientations exprimées par les personnes ressources en matière de recherche portent essentiellement sur le renforcement de la capacité des femmes-qui doit être étudié, selon eux, de façon exhaustive. Donner à la jeunesse des moyens financiers pour jouer un rôle de premier plan en matière d'investissement dans la promotion du secteur foncier a constitué aussi une des pistes de réflexion.

D'autres besoins ont été exprimés et sont relatifs à l'octroi aux jeunes et aux équipements et matériels de topographie, de recherche de vulgarisation et au renforcement de la capacité des femmes pour l'accès à la terre...

L'octroi aux jeunes d'une concession rurale pilote provisoire leur permettant une expérimentation de certaines cultures du Sahel ainsi que le renforcement des ressources humaines spécialisées dans la gestion des logiciels performants et des GPS de localisation ont été relatés lors des entretiens.

### Constats

Il ressort des besoins exprimés en matière de recherche et de formation sur le foncier les sollicitations suivantes :

- ▶ Le renforcement de la capacité des femmes et de la jeunesse en équipements pour une meilleure implications dans la promotion du foncier, etc.
- ▶ Mise à la disposition des collectivités, des formateurs expérimentés capables de répondre aux besoins de la population....
- ▶ L'octroi aux jeunes une concession rurale pilote provisoire leur permettant une expérimentation de certaines cultures du Sahel
- ▶ La mobilisation des ressources humaines spécialisées dans la gestion des logiciels performants et des GPS de localisation

### 3.5 Opportunités de la recherche en matière de collecte des données utiles

La recherche sur le foncier contribue, selon les personnes ressources, à l'amélioration des connaissances sur les conditions de vie des populations nécessitant l'obtention des terres. Elle permet, selon eux, la clarification du rôle des acteurs du foncier ainsi que celui de l'État, seule gérant de la sécurisation des terres... La demande en matière de recherche permet la promotion et la mise en place des structures de recherche avec un personnel compétent. Cette politique est une opportunité pour la population vulnérable de connaître ses droits à l'accès à la terre et de vivre dans une sécurité foncière à l'abri des conflits fonciers. La recherche permet ainsi un décryptage des zones foncièrement sensibles, de prévenir et de régler les conflits entre les différentes parties présentes (agriculteurs, éleveurs surtout).

### Constats

Les opportunités en matière de recherche révélées par les enquêtées comme prioritaires sont les suivantes :

- ▶ La contribution à l'amélioration des conditions de vie des populations et leur accès à la terre ;
- ▶ La clarification du rôle de l'État est le seul gérant des terres ;
- ▶ La mise en place des structures de recherche pour un meilleur décryptage des zones afin d'éviter les conflits entre les différentes parties présentes (agriculteur, éleveur surtout) ;
- ▶ La sensibilisation de la population vulnérable sur ses droits à la terre et à vivre dans une sécurité foncière à l'abri des conflits entre particuliers.

#### 3.5.1 Types de données et concepts fonciers locaux utiles

Lors de notre investigation sur le terrain, une kyrielle de concepts, de thématiques est revenue dans les entretiens. A la tête de ces concepts, on trouve les «Gazra» (occupation illégale des terres), «double-emploi» (attribution double d'une parcelle), l'occupation «irrégulière», «petites parcelles»... Le tableau suivant donne un aperçu sur le niveau de fréquence des données sur ces thématiques

### Constats

Les concepts principaux qui reviennent de façon percutante sur les lèvres des acteurs du secteur informel sont les suivants :

- ▶ Gazras
- ▶ Double-emploi
- ▶ Occupation irrégulière du domaine de l'État
- ▶ Petites parcelles
- ▶ Qualité des services indésirable
- ▶ Difficile accès à l'information

### 3.5.2 Niveau et fiabilité des données urbaines

Il ressort aussi des investigations sur le terrain que les données urbaines relatives aux documents fonciers émises par les services de gestion foncière sont à plus de 94% fiables, selon les enquêtés. Ces données dans leur immense

majorité, portent sur le dysfonctionnement et les irrégularités en matière d'attributions. Les données relatives à l'attribution des terres par l'État et ayant un rapport avec les conflits fonciers sont faiblement défaillantes (2,9%). Le tableau suivant donne un aperçu sur la qualité des données rurales.

FIABILITÉ DES DONNÉES SUR LES THÉMATIQUES	EFFECTIFS	POURCENTAGE DE FIABILITÉ
Documents fonciers	124	94,2
Attribution des terres sans ambiguïtés	4	2,9
Oui	4	2,9
<b>Total</b>	<b>136</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.14 : La qualité des données rurales (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.5.3 Niveau de défaillances des données rurales

Les données rurales semblent révéler des lacunes et des défaillances en matière de gouvernance foncière. Elles montrent que plus de 35% confirment l'ingérence de l'État dans les conflits fonciers contre 5.8% pour les lenteurs administratives dans le traitement des dossiers conflictuels. Le tableau suivant donne l'état des lieux de cette fiabilité

THÉMATIQUES	DÉFAILLANTE
L'ingérence de l'État dans les conflits fonciers	35,3
Lenteur administrative	5,8
Oui	58,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.15 : Types de données rurales (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.5.4 Type des données rurales

- ▶ Attribution de responsabilités et résolution des conflits l'État/domaine privé/procédure
- ▶ Simplifiée/occupation des terres/double emploi occupation irrégulière des terres, telles sont les principales données fréquemment répétées par les personnes ressources et considérées comme des pistes de recherche en milieu rural.

### Constats

Les principaux concepts fréquemment cités dans les interviews avec les personnes ressources se présentent ci-dessous comme suit :

- ▶ Attribution de responsabilités
- ▶ résolution des conflits Gazra et double-emplois
- ▶ l'État/domaine privé/procédure simplifié
- ▶ Attribution de responsabilités et résolution des conflits
- ▶ l'État/domaine privé/procédure simplifié occupation des terres irrégulières
- ▶ Dualité du décret, l'ordre foncier, source de conflit permanent entre l'état
- ▶ Les communautés rurales
- ▶ Droit coutumier
- ▶ Qualité et défaillances des données rurales : Les données rurales sont considérées comme celles de qualité à hauteur de 97.1%. Toutefois, la thématique relative au conflit avec le droit foncier national est présentée comme « défaillante » en raison de nombreux problèmes fonciers qui sévissent en milieu rural au moment de l'enquête.

### 3.6 Les besoins en ressources humaines (RH)

Les besoins exprimés en matière de RH, Genre, Jeunesse se décomposent en plusieurs composantes. Dans un premier temps, il est mis en avant la possibilité de l'obtention d'une meilleure formation assurée par d'enseignants compétents. Par ailleurs avoir, les informateurs souhaitent un meilleur accès aux financements, d'une bonne gouvernance foncière, du matériel pour l'équipement des salles ainsi qu'une bonne formation. Dans le même contexte, un accent est mis sur la nécessité de trouver un référentiel pour juger de la prévalence des conflits sur le foncier et leur règlement.

#### 3.6.1 Jugements émis sur les questions de genre et des ODD

Malgré l'intérêt pour les questions foncières et l'accès des femmes et couches vulnérables à la terre, les personnes ressources accordent peu d'intérêt aux thématiques du genre, des jeunes et du développement par le biais des ODDs, l'Union africaine, LPI, LGAF. Dans l'investigation sur le terrain, seuls 31,8% déclarent s'intéresser à l'une de ces questions tandis qu'un peu plus de 68% disent n'être intéressés à ces thématiques. Toutefois, les acteurs institutionnels ont émis un certain nombre d'idées sur les lacunes des politiques adoptées, les besoins ainsi que sur les opportunités du secteur foncier.

#### 3.6.2 Les lacunes de la politique nationale foncière

Selon les avis des personnes ressources, les lacunes sur les politiques foncières nationales sont nombreuses. A travers leurs réponses, on constate que les principales préoccupations restent le manque d'emplois pour les jeunes, l'absence de formation qualifiante et l'inégalité entre les hommes et les femmes en matière d'accès à la terre...

En matière de gouvernance foncière, le non-respect de la hiérarchie des textes, le manque de vulgarisation des procédures foncières formelles, de règlements à l'amiable des conflits fonciers sont aussi fréquents parmi les lacunes soulevées par les enquêtées.

On peut noter aussi l'absence de la politique d'évaluation du potentiel foncier, des réserves d'eau et des modes d'exploitation qui sont autant d'insuffisances entravant la mise en valeur des terres pour les jeunes chômeurs et couches pauvres. Le Chômage, l'inégalité en matière d'accès des femmes à la terre font partie des lacunes soulevées par les personnes ressources

#### Constats

A propos de la politique foncière nationale, il ressort des réponses des personnes ressources les constats ci-dessous :

- ▶ Le manque d'emplois pour les jeunes dans le secteur foncier
- ▶ L'absence de formation qualifiante et d'inégalité entre les hommes et les femmes en matière d'accès à la terre
- ▶ L'absence de politique d'évaluation potentiel foncier, des réserves d'eau, et des modes d'exploitation
- ▶ Le chômage et l'inégalité en matière d'accès à la terre, le non respect de la hiérarchie des textes, manque de vulgarisation des procédures formelles en matière de règlements à l'amiable des conflits fonciers.

#### 3.6.3 Les besoins (y compris RH, Genre, Jeunesse)

Les besoins sollicités pour l'obtention des meilleures compétences en ressources humaines portent essentiellement sur la mise en place d'une meilleure formation, des enseignants compétents, un accès aux financements, à la terre, à l'eau pour les jeunes les plus vulnérables, entre autres

#### Constats

Il ressort des besoins exprimés, les tendances suivantes les plus exprimées par les personnes-ressources :

- ▶ besoin d'une meilleure formation,
- ▶ besoin d'enseignants compétents
- ▶ besoin d'un accès aux financements et d'une bonne gouvernance
- ▶ l'accès à la terre et à l'eau
- ▶ matériel pour l'équipement des salles

#### 3.6.4 Les opportunités

Les opportunités récurrentes que les acteurs institutionnels n'ont cessé d'évoquer portent sur l'absence de la possibilité d'assurer la subsistance, de gagner un revenu grâce à l'agriculture et surtout la mobilisation des ressources humaines de qualité

## Constats

- ▶ Opportunités d'assurer la subsistance,
- ▶ Moyen de gagner un revenu grâce à l'agriculture,
- ▶ Mobilisation des ressources humaines de qualité :
- ▶ Besoin d'un équipement et d'un accès des femmes et des jeunes,
- ▶ Besoin de réduction des inégalités :
- ▶ Possibilité d'atténuer les tensions autour des terres individuelles
- ▶ Sensibilisation sur les droits des terres à usage résidentiel en zone urbaine

## 3.7 Avis sur les expériences foncières nationales distinctes et communes

Les avis émis par les personnes ressources portent essentiellement sur les expériences nationales distinctes et/communes pour l'apprentissage mutuel, l'initiation des concertations, des débats entre les parties concernées et la formalisation des droits à l'accès à la terre. Une démarche unique d'établissement des titres fonciers pour les résidents en milieu urbain est sollicitée par les personnes ressources. Il en est de même pour la formalisation des droits à l'accès à la terre pour un usage résidentiel en zone urbaine ainsi que l'initiation des concertations débats entre les parties concernées

DES EXPÉRIENCES FONCIÈRES NATIONALES DISTINCTES ET COMMUNES POUR L'APPRENTISSAGE MUTUEL	POURCENTAGE
Démarche unique d'établissement des titres fonciers pour les résidents en milieu urbain	60,9
Promulgation des lois régissant le statut des aménagements irrigués (particulièrement dans la vallée du fleuve et en milieu oasien)	2,9
Initiation des concertations débats entre les parties concernées	26,1
Formalisation des droits à l'accès au terrain pour un usage résidentiel en zone urbaine	5,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.16 : Des expériences foncières nationales distinctes (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.7.1 Les lacunes des expériences foncières nationales

L'un des handicaps de la promotion des expériences foncières nationales reste la persistance de la dureté de la restriction en zone urbaine de l'occupation non justifiée des terres et la persistance de l'appropriation illégale des terres par les populations. A cette lacune, il ya lieu d'ajouter la méconnaissance de la législation foncière nationale par ces populations, le manque de sensibilisation des acteurs du foncier urbain ainsi que l'absence de la capitalisation des expériences en matière de gestion du foncier rural.

### 3.7.2 Les besoins en matière d'amélioration de l'expérience foncière nationale

Les informateurs sur le terrain souhaitent la mise en place d'un marché foncier formel à l'abri de la spéculation anarchique et une politique foncière qui tient compte des impératifs de développement, tout en prenant en considération les intérêts de tous acteurs dans un esprit de consensus...



LES BESOINS	POURCENTAGE
Besoin d'un marché foncier formel à l'abri de la spéculation foncière anarchique	82,3
D'une politique foncière qui tient compte des impératifs de développement prenant en considération les intérêts de tous acteurs dans un esprit de consensus	2,9
Faire des rapports d'évaluation et en faire une large diffusion	2,9
Mettre en place une politique législative adéquate	11,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.17 : Les besoins en matière d'amélioration de l'expérience foncière nationale (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.7.2 Les opportunités

La consolidation des acquis économiques et la réorganisation du secteur foncier dans le cadre des expériences foncières nationales constituent la principale opportunité soulignée par les personnes ressources. La prise de conscience des problèmes fonciers et la volonté d'aplanir les divergences sont considérées comme des atouts dans la réussite de ces expériences.

LES OPPORTUNITÉS	POURCENTAGE
Consolidation des acquis et réorganisation du secteur foncier	88,2
Accès de certaines catégories au foncier	2,9
Prise de conscience des problèmes fonciers	5,9
Aplanir les divergences liées au foncier	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.18 : Les opportunités pour la réussite des expériences foncières nationales (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

## 3.8 Connaissance des programmes existants

S'agissant des programmes existants en matière de formation, de diplômes ou de formation continue, plusieurs personnes ressources disent constater l'insuffisance des formations, des formations continues au sein de toutes les structures universitaires et centres de formation. D'autres, par ailleurs, disent avoir des quelques connaissances de l'existence, dans un centre, des formations dans le domaine des cadastres, de topographie et sur un programme d'accès à la gouvernance foncière qui est un outil de diagnostic permettant d'évaluer le cadre juridique, politique et les pratiques dans le secteur foncier. L'inadaptation des rares programmes de formation à la réalité foncière du pays a été aussi constatée. Le tableau suivant donne un aperçu sur les avis quant à ces programmes.

### 3.8.1 les Lacunes des programmes connus

Les lacunes constatées par les personnes ressources portent essentiellement sur l'absence de contrôle des activités de suivi de la bonne application des textes sur le foncier ainsi que sur le manque de qualification des formateurs et des spécialistes dans ce domaine. L'insécurité foncière et le manque de matériels adéquats sont autant d'insuffisances liées comme le montre le tableau à venir...

LACUNES	POURCENTAGE
Absence de contrôle des activités, de suivi de la bonne application des textes sur le foncier	44
Manque de qualification des formateurs et de spécialistes dans ce domaine	29
Manque de moyens matériels, d'administration sur foncier, de spécialités et d'enseignants	8,7
Insécurité foncière des terres des groupes sociaux vulnérables	8,7
Manque de matériel adéquate	8,7
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.19 : les lacunes des programmes existants



### 3.8.2 Les besoins des programmes existants

A l'instar des programmes connus, les besoins constatés par les personnes ressources à travers les programmes existants portent essentiellement sur l'intégration des enseignements sur le foncier à l'université, dans les centres de formation et la facilitation des procédures de gestion de l'administration. A cet effet, le recrutement d'un planificateur, d'un aménagiste, des formateurs compétents, en bref, a été mis en avant. Il est, par ailleurs, souhaité l'extension du domaine de formation en matière de planification et d'aménagement.

Le tableau suivant étale en détails des besoins.

BESOINS	POURCENTAGE
Besoin d'une administration pour mettre en place des différentes procédures de l'État	38,2
Besoin d'une administration pour mettre en place des différentes procédures de l'État et recrutement d'un planificateur, d'un aménagiste et des formateurs compétents	17,4
Besoins en établissements spécialisés de formation dans le domaine foncier	2,9
L'intégration des jeunes et des femmes dans les projets fonciers	5,8
Ressources humaines bien formées	5,7
Extension du domaine de formation en matière de planification et d'aménagement	14,5
Formateurs compétents, formalisation des professions liées au foncier	8,7
Contrôle des activités foncières et bonne application des textes	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.20 : Les besoins des programmes existants

### 3.8.3 Opportunités en matière de programme

La conception des bons programmes donnera l'opportunité de connaître les lois foncières et de repérer des débouchés, de mieux maîtriser l'utilisation des sols et faciliter l'accès public aux informations foncières. Dans le même sens, il s'agira d'une opportunité idoine pour la résolution des litiges, la gestion des conflits et de l'obtention d'une bonne formation professionnelle. Le tableau suivant donne un aperçu détaillé sur ces opportunités

OPPORTUNITÉS	POURCENTAGE
L'opportunité de connaître des lois foncières	41,1
Formation au respect des normes et des lois	2,9
Utilisation des sols et l'accès publics aux informations foncières, résolution des litiges et gestion des conflits	8,7
Bien connaître la zone	2,9
Prise en compte du rôle des acteurs locaux dans la résolution des litiges dans l'amiable	2,9
Conception d'un système foncier fiable répondant aux besoins de la population	8,7
Obtention d'un système foncier fiable, gage de la paix sociale	2,9
Assurance des propriétaires fonciers et élimination des conflits	2,9
Materiel logistique, logiciel	2,9
Opportunité d'une bonne formation professionnelle	2,9
Obtention de débouchés	20,3
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.21 : les opportunités en matière de programme

### 3.9 Avis sur la conception des programmes

Les personnes ressources révèlent l'absence des programmes sur le foncier dans les curricula de nombreux établissements mais reconnaissent toutefois l'existence de quelques rares initiatives relatives aux lois foncières. Les personnes ressources recommandent l'intégration dans les universités et les centres de formation des programmes de formations focalisés sur l'urbanisme et les logiciels SIG et QCIS.

CONCEPTION DES PROGRAMMES	POURCENTAGE
Absence des programmes sur le foncier	38,2
Quelques rares initiatives portant sur les lois foncières	14,5
Conception davantage des programmes pour l'amélioration des conditions économique des femmes	2,9
Mettre en place un programme destiné à financer les activités des investisseurs et des services de l'État dans la gestion foncière	2,9
Conception des programmes doit répondre à des initiatives répondant sur les lois foncières dans le domaine privée ou public	2,9
Promulgation des lois régissant le statut des aménagements irrigués particulièrement dans la Vallée du fleuve et en milieu oasisien	5,8
Correction de la conception chaotique de certains programmes	8,7
Élaboration des programmes de consultation par rapport à l'évaluation de la situation foncière	5,8
La nécessité d'initiation des programmes portant sur l'urbanisation et des logiciel SIG.QCIS	17,4
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.22 : perception sur les programmes conçus

#### 3.9.1 Les lacunes des différents programmes

Le manque d'accès aux différents services, au crédit, à la propriété foncière et le manque cruel d'études approfondies sur les questions foncières sont autant de lacunes que les personnes ressources disent constater dans la conception des programmes politiques et dans les enseignements sur le foncier. L'absence des formations sur les lois foncières, de communication, de clarté dans le droit à la terre, la discontinuité des programmes d'études, font également partie des principales lacunes soulevées par les personnes ressources. Le tableau suivant donne un aperçu de ces programmes.

LES LACUNES DES PROGRAMMES	POURCENTAGE
Manque d'accès aux différents services, retard considérable vis à vis de la maîtrise des facteurs difficile accès au crédit à la propriété foncière et manque de clarté dans le droit à la terre	38,2
Discontinuité des programmes d'études et des initiatives	8,7
Absence de financements pour les jeunes,	2,9
Manque d'études et de continuité dans la conception des programmes	2,9
Absence de communication	8,7
Manque de moyens pour renforcer le système d'information et l'absence de plan de formation et de modernisation	5,8
Manque de sensibilisation, de médiatisation du processus d'individualisation	2,9
Absence d'études approfondies et d'initiation aux lois foncières	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.23 : les lacunes des programmes conçus (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.9.2 Les besoins en matière de conception des programmes

Selon les personnes ressources, la conception des programmes fonciers doit prendre en compte la promotion des prestations d'un marché foncier formel pour faire face à la spéculation anarchique et la conception des modules relatifs à une formation pratique donnée par des formateurs bien qualifiés maîtrisant des logiciels et des lois foncières. Ces programmes doivent aussi intégrer une

régularisation et une sécurisation foncière qui constituent entre autres les grandes idées soulevées par les personnes ressources. Les enquêtés ont émis également le souhait d'intégration des ateliers pratiques de formation continue, ainsi que des plans de formation aux métiers sans toutefois occulter la modernisation des systèmes de formation existants aux côtés de la formation continue assurée par des enseignants qualifiés maîtrisant des logiciels et des supports techniques et virtuels.

LES BESOINS EN MATIÈRE DE CONCEPTION DES PROGRAMMES	POURCENTAGE
Besoin d'un programme intégrant une formation relative aux prestations du marché foncier formel pour faire face à la spéculation foncière anarchique	35,3
Besoin d'espaces et du matériel numérique	2,9
Besoin de formation et de sensibilisation du corps des chercheurs	5,8
Besoin des modules de formation pratique et des formateurs bien qualifiés maîtrisant des logiciels et les lois foncières	17,4
Besoins des formations répondant aux normes et des lois foncières	2,9
Besoin d'un programme de formation portant sur la régularisation et la sécurisation foncière ainsi que des ateliers de formation des plans de formation aux métiers et d'un plan de modernisation	11,6
Formations qualifiantes de spécialistes et activités pratiques sur le terrain	58
Formation des enseignants spécialistes	2,9
Actualisation des documents	2,9
Formation pratique des professeurs qualifiés pour la maîtrise des logiciels et autres	17,4
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.24 : Les besoins en matière de conception des programmes (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.9.3 Opportunités de la conception des programmes

Pour la plupart des personnes ressources, la conception des programmes cohérents offre l'opportunité de poursuivre des études de haut niveau sur les différents domaines du foncier et une meilleure professionnalisation des acteurs du foncier.

Autres opportunités ; ces programmes permettront d'initier des solutions techniques pour parer aux problèmes fonciers des populations pauvres et faire face à leur vulnérabilité, l'émigration des jeunes tout en améliorant leurs revenus,...

OPPORTUNITÉS EN MATIÈRE DE PROGRAMMES	POURCENTAGE
L'opportunité de poursuivre des études de haut niveau	38,2
Avoir des connaissances sur le système foncier	2,9
Bien continuer des formations et mieux connaître les lois foncières	2,9
Opportunités des programmes pour clarifier la diversité et la complexité des situations foncières, faire émerger les compromis, identifier les solutions pour une formalisation des droits de propriété	2,9
Opportunités de clarification de la diversité des lois	2,9
Offrir une meilleure professionnalisation aux acteurs du foncier	46,4
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.25 : Opportunités en matière de conception des programmes (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.9.4 Les lacunes en matière de conception des programmes

En matière de conception des programmes, le manque du matériel logistique est considéré par les personnes ressources comme la principale lacune. Les acteurs du secteur foncier sondés considèrent aussi les programmes existants dans les instituts et centres de formations comme « théoriques » donc pas assez d'impacts sur le plan technique. Le tableau suivant donne un aperçu sur les lacunes entravant la conception des programmes.

LES LACUNES	POURCENTAGE
Sous équipement et manque de matériels logistiques adaptés	81,2
Que des programmes d'enseignements théoriques	11,6
Des logiciels inadaptés	2,9
Des programmes et du matériel ne répondant pas aux normes	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.26 : Lacunes des programmes (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

## 3.10 Les programmes

### 3.10.1 Les programmes, les qualifications, les résultats

Les personnes ressources dans leur immense majorité font remarquer la crise des personnes qualifiées dans le secteur foncier d'une manière générale. Autre handicap : les acteurs de ce secteur ne sont pas suffisamment informés sur l'existence des programmes de formation continue à une grande majorité et sur l'absence de résultats, de qualifications. Seuls 4% disent être au courant des programmes... Le tableau suivant donne un aperçu sur ces programmes

PROGRAMMES	POURCENTAGE
Existence de programme de formation continue	4,2
Absence de qualifications	95,8
Absence de resultants	100,0
Système manquant	

Tableau C.27 : Programmes de formation continue, qualifications, résultats

### 3.10.2 Les lacunes des programmes de la formation continue

Les lacunes entravant la mise en place des programmes de formation continue soulevées par les personnes ressources portent essentiellement sur la désorganisation et le manque d'initiatives des différents intervenants dudit secteur, la non fiabilité des informations, le manque d'informations et de communication et le non-respect des lois et des règlements entre autres.

LACUNES SOULEVÉES	POURCENTAGE
Désorganisation et manque d'initiatives des différents intervenants du foncier	50,0
Manque d'informations, de communication et de sensibilisation	11,6
Des informations non fiables	14,5
Manque de sensibilisation, de moyens et des communications, une administration non fiable	2,9
Manque de sensibilisation sur les lois et de formation technique	5,8
Manque moyen matériel de communication	2,9
Non respect des lois et des règlements	8,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.28 : Les différentes entraves et lacunes

### 3.10.3 Les besoins des programmes de formation continue

Le souhait de suivre une formation continue accès sur la vulgarisation des questions financières, dans d'autres spécialités liées au foncier ainsi qu'une formation technique à grande échelle font partie des principaux besoins des personnes ressources que nous avons rencontrées sur le terrain. Le tableau suivant propose en détail l'ensemble des besoins émis par les enquêtées.

LES BESOINS	POURCENTAGE
Une formation continue accès sur la vulgarisation des questions foncières	73,8
Une bonne formation dans les autres spécialités liées au foncier	14,5
Une formation technique à grande échelle sur le secteur foncier et ses métiers	17,4
Mise en place des institutions équipées de matériel de communication	5,8
Un séminaire spécifique sur le renforcement des capacités	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.29 : Les besoins des programmes de formation continue (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.10.4 Les opportunités des programmes de formation continue

Pour une grande majorité des personnes ressources, les programmes des formations continues permettent de comprendre les modalités d'accès aux terres et aux fonctionnements de l'administration foncière, l'obtention des connaissances sur le foncier.... Ces programmes dotent aux apprenants des idées pour mieux maîtriser les lois et les règles... Le tableau suivant donnera un regard global sur l'ensemble des opportunités de ces programmes

OPPORTUNITÉS DES PROGRAMMES DE FORMATION CONTINUE	POURCENTAGE
Faire comprendre les modalités d'accès aux terres et aux financements	50,0
Avoir des connaissances sur le système foncier	2,9
Diminuer le chômage et la migration clandestine et avoir des financements	2,9
Respect des lois et les règlements	2,9
Permettre aux jeunes d'avoir des financement	5,8
Permettre aux jeunes d'avoir des financements	2,9
Obtention des connaissances dans le domaine foncier	8,7
Accès aux terres en toute sécurité et éviter les conflits	2,9
Opportunité de profiter des programmes en toute connaissance	2,9
Faire respecter les lois et les règlements	2,9
Opportunité pour chaque citoyen d'avoir des terres et vivre dans des bonnes conditions	2,9
Avoir des connaissance et des idées et mieux maîtriser les lois et les règles	8,7
Volonté publique et privée	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.30 : Les opportunités en matière de formation continue (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.11 Marché foncier et le rapport qualité / prix

Selon 92% des personnes ressources, il n'existe pas de rapports qualité prix en raison de la spéculation persistante dans le marché foncier. Plusieurs autres raisons expliquent ce dérèglement comme le montrera le tableau ci-dessous.

LACUNE DU RAPPORT QUALITÉ PRIX	POURCENTAGE
Chacun fixe ses prix selon son choix	55,1
Non respect des règlements et lois sur les prix	5,8
Manque de formation et non respect des règlement	37,7
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.31 : les raisons des lacunes dans le rapport qualité / prix (Tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

#### 3.11.1 Les opportunités de la régularisation du marché foncier

Les opportunités que peut procurer la régularisation des prix au niveau du marché foncier et révélées par les personnes ressources portent sur la possibilité d'aplanir les divergences et les erreurs, d'assurer le suivi de la situation du foncier... Les personnes enquêtées affirment que la régularisation du marché foncier constitue aussi une opportunité qui permet la sécurisation des terres, l'application de la réglementation, la stabilisation des prix et d'avoir une idée sur les lois commerciales foncières... Le tableau suivant donne un aperçu sur l'ensemble des opportunités.

OPPORTUNITÉS DE LA RÉGULARISATION DU MARCHÉ	POURCENTAGE
Aplanir les divergences et les erreurs et assurer le suivi de la situation du foncier	52,9
Respect des décisions officielles	5,8
Formations spécifiques sur le foncier et régularisation des prix	8,7
Respect des décisions prises, application des lois	8,7
La régularisation du marché foncier permet la sécurisation des terres, l'application de la réglementation, la stabilisation des prix et avoir une idée sur les lois commerciales foncières	14,5
Application stricte des règlements	8,7
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.32 : Les opportunités de la régulation et leur impact sur le marché foncier (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

#### 3.11.2 Les principaux sujets de formation professionnelle sur le foncier

Formation en topographie, sur les cadastres, en techniques agricoles, la sécurisation foncière, la formation continue sur les métiers du foncier, tels sont, entre autres, les thématiques proposées par les personnes ressources que le tableau suivant présentera.

LES PRINCIPAUX SUJETS DE FORMATION	POURCENTAGE
Formation en topographie	29,4
Situation des cadastres	26,1
Techniques agricoles et sécurisation foncière	23,2
Le système foncier mauritanien	14,5
La formation continue sur les métiers du foncier	8,7
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.33 : Les principaux sujets de formation professionnelle sur le foncier (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.11.3 Les lacunes des formations professionnelles

L'absence de vision en matière de formation professionnelle sur le foncier, de vraies formations foncières, à l'université en plus du manque d'établissements sont autant des lacunes constatées par les personnes ressources. Le tableau suivant donnera un aperçu sur les lacunes des formations.

LES LACUNES DE CES FORMATIONS	POURCENTAGE
Absence de vision en matière de formation professionnelle sur le foncier	43,5
Absence des de vraies formations foncières à l'université	8,7
Manque d'établissement, de professeurs qualifiés	23,2
Manque de professionnels et des formations riches	2,9
Manque de spécialistes et de moyens matériels	5,8
Manque des universités et des spécialistes	11,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.34 : Les lacunes de la formation professionnelle (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.11.4 Les besoins en matière de formation professionnelle

Les besoins en équipements logistiques, la formation continue des spécialistes, la création des écoles de formation reconnues mondialement et des centres de formation spécialisés constituent, entre autres, les besoins révélés par les personnes ressources.

LES BESOINS EN MATIÈRE DE FORMATION PROFESSIONNELLE	POURCENTAGE
Besoin en équipements logistiques	35,3
Formation continue des spécialistes	11,6
besoin des écoles de formation reconnues mondialement permet aux jeunes et femmes de faire des formations	2,9
Besoin des formations qualifiantes répondant aux besoin des personnes ressources	23,2
Besoins en centres de formations spécialisées et en personnels qualifiés	11,6
Renforcement des capacités	5,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.35 : Les besoins en matière de formation professionnelle (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.11.5 Les opportunités en matière de formation professionnelle

Selon les informateurs, les opportunités que peut offrir la formation professionnelle portent sur la formation des jeunes, l'acquisition des connaissances sur la politique foncière nationale, les formations permettant la maîtrise des règles sur le foncier, la création des établissements de formation pour les jeunes, entre autres. Le tableau ci-dessous élucide ces opportunités.

LES OPPORTUNITÉS EN MATIÈRE DE FORMATION	POURCENTAGE
Formations pour les jeunes	58,8
L'acquisition des connaissances sur la politique foncière et ses lois	5,8
Des formations pour maîtriser les règles sur le foncier	11,6
Opportunité de sécurisation en faisant respecter respect les lois et règlements	2,9
Des formations pour devenir un professionnel du foncier	2,9
Opportunité pour le pays de créer des établissements de formation des jeunes dans les métiers foncier	14,5
Opportunités de faire appliquer les règles soient applique	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.36 : Les opportunités en matière de formation professionnelle (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.12 Consultation des parties prenantes dans la conception des programmes

Dans la conception des programmes, les partenaires ne semblent pas suffisamment consultés. Les personnes ressources le confirment à hauteur de 76.5%. Toutefois, les rares consultations faites avec les professionnels du foncier obéissent à une étape bien déterminée. Le tableau ci-dessous lèvera le voile sur la nature et le moment des consultations.

LA NATURE DE CETTE CONSULTATION	POURCENTAGE
Au moment de la mise en place dans cette localité des concertations sur le foncier	44,8
Dans certains des programmes les personnes ressources sont consultés et d'autres non	2,9
Consultation de certains responsables administratifs	8,7
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.37 : La nature et le moment de la consultation avec les partenaires (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

#### 3.12.1 Les lacunes en matière de consultation avec les partenaires

Certains dysfonctionnements caractérisés de «trop de laisser-aller et de laisser-faire» dénotant du manque de concertation ont été soulevés par presque la moitié des personnes ressources interrogées. Ces dernières font constater aussi le manque d'informations fiables et de communications. Le tableau suivant donne un aperçu sur les lacunes de la consultation avec les partenaires

LACUNES	POURCENTAGE
Trop de laisser – aller et de laisser faire entravant les consultations	49,9
Absence de consultation, de règlements et des lois en matière de concertation	2,9
Absence de débats	2,9
Manque d'information fiable et de communication et la sensibilisation	11,6
Manque de moyen de communication	2,9
Manque de communication et de sensibilisation	17,4
Manque de matériel logistique	2,9
Non-respect des lois et des règlements	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.38 : Lacunes en matière de consultation avec les partenaires (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)



### 3.12.2 Les besoins en matière de consultation des partenaires

Les besoins dans le cadre du partenariat se décomposent en la promotion de la communication avant toute décision ou reformes, former des spécialistes, ainsi que la mise à la disposition des acteurs de matériels logistiques sont entre autres sollicitations les plus exprimées par les personnes ressources. Le tableau à venir donne un aperçu sur les besoins en matière de consultation des partenaires.

LES BESOINS EN MATIÈRE DE CONSULTATION DES PARTENAIRES	POURCENTAGE
Besoins de communication avant toute décision ou reformes	50,0
Besoin d'être consultés pour bien sensibilisé	2,9
Former par des spécialistes pour l'appréhension des lois	11,6
Besoin d'être renseigné pour mieux respecter les règles	5,8
Besoin de formation, de plus d'échanges et de communication	5,8
Besoin de matériel logistique des séances de sensibilisation	8,7
Besoin de consultation et de séance de sensibilisation et de communication	14,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.39 : Les besoins en matière de consultation des partenaires (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.12.3 Les opportunités d'une consultation avec les partenaires

Les opportunités visant à consulter les partenaires peuvent se résumer à la compréhension du cadre de résolution des conflits et la mise en place des garde-fous pour ne pas violer les lois, connaître les erreurs, faire profiter les acteurs du foncier de la sensibilisation... le tableau suivant donne une idée sur les opportunités d'une consultation avec les partenaires.

OPPORTUNITÉS DE LA CONSULTATION	POURCENTAGE
Bien comprendre le cadre de résolution aux conflits	50
Utiles dans la résolution des conflits liés des terres	2,9
Les consultations avec les experts permettent d'éviter de tomber dans l'illégalité et du non-respect des textes juridiques fonciers	2,9
Des garde-fous pour ne pas violer les lois en respectant les décisions	14,5
Prévention des conflits	5,8
Connaître les erreurs et faire respecter les décisions prises	11,6
Opportunité de formation	2,9
Faire profiter les acteurs du foncier de la sensibilisation	11,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.40 : Les opportunités des consultations des partenaires (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.12.4 Connaissance des modèles de partenariats développés à l'échelle régionale et mondiale

Près de la moitié des personnes ressources disent n'être pas informés des modèles de partenariat développés avec les autres acteurs et certains partenaires de l'étranger ; ce qui dénote de l'existence de réelles carences en matière de connaissances et de sensibilisation. Seul le modèle du partenariat avec l'Organisation pour la mise en Valeur du Fleuve Sénégal (OMVS) a été cité à 67,6% par les personnes ressources.

### 3.12.5 Les besoins sollicités pour le développement du partenariat

L'un des deux besoins sollicités dans les interviews avec les personnes ressources, c'est l'accès à l'information en temps utile pour promouvoir les initiatives de partenariat. La mise en place des transferts des compétences fait partie des besoins comme le montre le tableau ci-dessous.

LES BESOINS	POURCENTAGE
Accès d'avance à l'information	91,2
Absence de transfert des compétences	2,9
<b>Total</b>	<b>94,1</b>

Tableau C.41 : Les besoins sollicités pour le développement du partenariat (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.12.6 Les opportunités dans le développement des partenariats

L'une des opportunités soulignées dans le développement du modèle de partenariat consiste à trouver un financement public selon nos informateurs. Les autres opportunités font ressortir le financement des ONG et celui des initiatives de lutte contre le chômage.

Le tableau ci-dessous donne un aperçu sur ces opportunités.

LES OPPORTUNITÉS DES PARTENARIATS	POURCENTAGE
Avoir un financement publique	88,2
Financement des ONG, et des particuliers	2,9
Développement des initiatives locales de lutte contre la clandestinité et chômage	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.42 : Les opportunités des partenariats (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.13 Impacts et avantages sociaux et politiques ou économiques des programmes

Les programmes cités sont susceptibles d'avoir un impact positif sur les aménagements des terres. C'est en tout cas l'avis de 40,6% des personnes ressources enquêtées. En plus de cet avantage, les programmes sont considérés comme « bénéfiques » pour l'élaboration d'autres initiatives permettent l'accès des jeunes et des femmes aux terres et permet, d'autre part, de mettre fin à la migration clandestine, au chômage et, enfin d'obtenir des financements et des revenus impactant des activités d'information et de communication auprès des populations rurales et périurbaines.

IMPACTS ET AVANTAGES SOCIAUX ET POLITIQUES OU ÉCONOMIQUES DES PROGRAMMES	POURCENTAGE
Impact positif sur les aménagements des terrains	40,6
Sur le développement de l'économie et des revenus pour subvenir à leur besoin	2,9
Lutte contre le chômage et l'accès aux terres et vivre en toute sécurité	2,9
Sur les programmes destinés aux populations	2,9
Impact sur des activités d'information et de communication auprès des populations rurales et périurbaines	4,8
Sur la probable régularisation de l'ensemble des documents relatifs au droit foncier	5,8
Impacts positifs sur la vie quotidienne	5,8
Mettre fin à la migration clandestine, au chômage et obtenir des financements et des revenus	14,5
Mise en place d'un programme permettent l'accès des jeunes et des femmes aux terres	17,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.43 : Impact et avantages sociaux et politiques (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.13.1 Les lacunes des avantages sociaux, politiques ou économiques

Parmi les contraintes à la mise en place des avantages sociaux, politiques ou économiques, on trouve le manque de maîtrise des services de l'administration, le manque de maîtrise du secteur foncier qui peine à répondre au besoin des populations. Le manque de concertation éventuelle sur les questions foncières et le difficile accès au financement à la formation et à l'information foncière sont aussi cités parmi les principales lacunes

LES LACUNES DES AVANTAGES SOCIAUX, POLITIQUES OU ÉCONOMIQUES	POURCENTAGE
Manque de maîtrise des textes sur le foncier, administration non fiables, ne maîtrisant pas le secteur foncier pour répondre aux besoins des populations	36,3
Manque de sensibilisation des administrations pour répondre au besoin des citoyens	2,9
Absence de sensibilisation, manque de financement	5,8
Informations contenues et l'inaccessibilité des données	2,9
Manque de concertation éventuelle sur les questions foncières	29
Difficile accès au financement, à la formation et à l'information foncière	20,3
Absence de concertation entre acteurs pour l'accompagnement de l'état	5,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.44 : Les lacunes des avantages sociaux, politiques ou économiques (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.13.2 Les besoins en matière de programmes de renforcement des capacités foncières

Les besoins les plus fréquents dans les réponses des personnes ressources portent sur la sollicitation des informations pour les bénéficiaires, la mise en place d'un service d'écoute pour l'amélioration des modalités d'obtention des documents administratifs, la conception d'une bonne formation et développement de la communication et de l'information, de la sensibilisation. Le tableau suivant donne tous les détails sur les besoins formulés par les personnes ressources sur le renforcement des capacités.

LES BESOINS EN MATIÈRE DE RENFORCEMENT DES CAPACITÉS FONCIÈRES	POURCENTAGE
Besoin en information pour les bénéficiaires et mise en place d'un service d'écoute pour l'amélioration des modalités d'obtention des documents	35,3
Besoin de formation, d'organisation, de développer la communication, l'information, de sensibilisation des bénéficiaires sur la modalité d'obtention des terres	29
Besoin de matériels, des moyens matériel logistique et autres	2,9
Besoin en formations dans des centres avec des spécialistes des moyens logistiques, de financements, de campagnes de sensibilisation	17,4
En séances de sensibilisation au profit des populations sur les questions foncières et 'accompagnement (matériel, financement et autre)	11,6
Renforcement des capacités	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.45 : Les besoins en matière de programme de renforcement des capacités (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.13.3 Les opportunités en matière de renforcement des capacités

Les opportunités en matière de renforcement des capacités débouchent sur la facilitation de l'accès à la terre, la mise en place des politiques agricoles et foncières fiables favorisant les jeunes et les femmes dans la création de l'emploi et l'autonomisation des agriculteurs ; telles sont les principales tendances des opportunités exprimées par les personnes ressources. Le tableau suivant analyse l'ensemble des opportunités.

LES OPPORTUNITÉS	POURCENTAGE
La facilitation de l'accès à la terre	38,2
L'accès aux financements	2,9
Lutte contre le chômage des jeunes et des femmes et la pauvreté et avoir des revenus	5,8
Renforcement de la sécurité foncière	5,8
Lutter contre l'exode rural	5,8
Accès aux terres et aux financements	2,9
Opportunités pour chaque citoyen d'avoir des terres y travailler et avoir des revenus et d'éviter le chômage et la migration clandestinité des jeunes	2,9
Opportunité de renforcer la sécurité foncière et la résolution des litiges	2,9
Opportunité avoir des connaissances sur la politique	2,9
Opportunité d'avoir des politiques agricoles et foncières fiables favorisant les jeunes et les femmes	8,7
Création d'emplois et d'autonomisation des agriculteurs	5,8
Connaissances sur la sécurité foncière et règlement des litiges	8,7
Promouvoir l'accès de la femme au foncier	5,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.46 : Aperçu sur les opportunités en matière de renforcement des capacités (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.13.4 Les programmes fonciers viables avec suivi et évaluation des résultats et des opportunités

Les coopératives de Boghé au Sud de la Mauritanie, quelques coopératives hydro-agricoles de la Vallée du Fleuve Sénégal à l'instar de du projet de Mpourié ont été citées comme des programmes fonciers viables en milieu rural et qui ont fait l'objet d'un suivi-évaluation. Le tableau suivant donne un aperçu sur les programmes fonciers viables.

PROGRAMMES FONCIERS VIABLE	POURCENTAGE
Coopératives de Boghe et les petites coopératives agricoles de la vallée	35,3
Projet pilote de Boghé, périmètres des jeunes employés dans l'irrigué, projets de l'agrobusiness	5,8
Périmètres irrigués au profit des jeunes et des femmes sont recrutés leur autonomisation l'obtention des revenus	2,9
Les coopératives en charge de l'exploitation la plaine de Mpourié	29
Programme de suivi de l'État des propriétaires des terres impliqués dans l'agrobusiness	17,4
Programme des suivis des contrats de bail qui lient l'État aux particuliers	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.47 : Les programmes fonciers les plus viables avec suivi-évaluation (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.13.5 Les lacunes de cette viabilité

L'absence d'une politique foncière viable, la méconnaissance par les populations des textes sur le foncier, des impacts environnementaux et sécuritaires peu reluisants apparaissent comme les principales entraves à la viabilité des programmes fonciers cités plus haut. Le tableau à venir donne un aperçu détaillé sur l'ensemble des lacunes.

LACUNES ENTRAVANT LA VIABILITÉ DES PROGRAMMES FONCIERS	POURCENTAGE
Absence de politique foncière, méconnaissance par les populations les textes foncier	47
Problème de communication pour transmettre les informations aux exploitants	2,9
Informations non fiables, évaluation effectuée par des personnes incompetentes	2,9
Inégalités foncière et manque de concertation	2,9
Impact négatif environnemental et sanitaire	8,7
Manque d'espaces pour les jeunes et les femmes	8,7
Manque de renseignements et de sensibilisation sur le droit foncier, administration non fiable, problème de sensibilisation	8,7
Manque de séance de formation de la part de l'administration	14,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.48 : Lacunes entravant la viabilité des programmes fonciers (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.13.6 Besoins en matière de conception des programmes fonciers

La formation, le recrutement des personnes ressources expérimentées, des apprentissages dans la technique de l'agrobusiness, tels sont entre autres, les principaux besoins exprimés par les personnes ressources.

BESOINS	POURCENTAGE
Besoins de formation	44,1
Sensibilisation des populations	2,9
Cession des terres contre les financements	5,8
Des formations dans l'agro-business	2,9
Besoin des personnes ressources expérimentées	17,4
Besoin des formations dans le domaine pour encourager les exploitant	11,6
Sensibilisation en matière environnement et sante et formation des jeunes pour mieux connaitre les techniques	17,4
Formation au civisme	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.49 : Les besoins en matière de conception des programmes fonciers (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

### 3.13.7 Les opportunités (Existantes potentielles, Futures) en matière de conception des programmes fonciers

Les programmes bien conçus peuvent déboucher sur l'opportunité de commercialisation et de vulgarisation des produits agricoles des acteurs impliqués dans l'agrobusiness. De la même manière, elles peuvent donner l'opportunité aux jeunes ayant acquis des terres agricoles de s'auto-employer. Le tableau suivant donne aperçu détaillé sur les opportunités.

OPPORTUNITÉS	POURCENTAGE
Opportunité de commercialisation et de vulgarisation des produits des différents programmes et d'entrepreneuriat agricole dans les années	63,8
Des opportunités d'entrepreneuriat dans l'agrobusiness	8,7
Avoir des terres, éviter le chômage et la dépendance éternelle	5,8
Opportunité d'accès aux terres en toute liberté	5,8
Opportunité de s'auto-employer	11,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau C.50 : Les opportunités en matière de conception des programmes (tableau élaboré sur la base de l'enquête sur le terrain)

## SECTION C.4

# Resume combine des donnees qualitatives et quantitatives des besoins

### Introduction

Il ressort de la revue critique des données qualitatives et de la longue analyse quantitative des données de l'enquête sur le terrain, l'identification claire et succincte de nombreux besoins en matière de formation académique, de formation continue, de formation professionnelle, de recherche scientifique sur la gouvernance foncière et les scénarii pour leur mise en œuvre.

### 4.1 Les besoins identifiés en matière de formation académique

Une analyse exhaustive des besoins des rapports institutionnels, académiques et des documents combinés avec les données des différents entretiens nous a permis de dresser une liste des besoins en matière de formation académique.

BESOINS EN SPÉCIALISTES	ÉTAT DES RESSOURCES HUMAINES	TYPES DE FORMATIONS SOLLICITÉES
Topographes qualifiés	Insuffisants	Formation académique
Experts en SIG	Insuffisant	Formation académique
Juristes fonciers	Insuffisant	Formation académique
Experts en modélisation	Insuffisants	Ingénierie
Topographes numériques	Néant	Formation professionnelle
Experts en photographie aérienne	Néant	Formation professionnelle
Formation en techniques de médiation	Néant	Formation académique
Technicien en arbitrage budgétaire	Insuffisant	Formation académique
Archivistes et du personnel technique	Néant	Formation professionnelle
Cartographe	Insuffisant	Formation professionnelle
Spécialistes en transport et logistique	Insuffisant	Formations académiques
Analyse des données aériennes	Très insuffisant	Formation professionnelle
Spécialistes de litiges fonciers	Néant	Formation professionnelle
Concepteurs de programmes	Insuffisant	Formation professionnelle
Spécialiste en communicateur	Néant	Formation académique
Spécialiste en gestion des ressources humaines	Néant	Formation académique
Magistrats spécialistes en litiges fonciers	Néant	Formation académique
Administrateurs des bureaux fonciers	Insuffisant	Formation académique
Spécialistes de la politique urbaine / politiques de ville	Insuffisant	Académique / professionnel
Spécialiste, génie rural	Insuffisant	Académique / ingénierie
Ingénieurs hydro agricoles	Insuffisant	Ingénierie
Spécialiste en cadastres	Insuffisant	Professionnelle / académique

Tableau C.51 : Les besoins identifiés en matière de formation académique

Le tableau ci-dessus est le résultat d'un tri exhaustif des besoins en spécialistes recensés à travers plusieurs documents et rapports institutionnels soumis à une analyse de contenu combinée avec une analyse quantitative des réponses des entrepreneurs. Cette approche a permis de dresser une liste des besoins en spécialistes, leur état et les formations sollicitées.



## 4.2 Les besoins identifiés en matière de formation continue des institutions publiques

La simulation des données documentaires relatives sur les besoins exprimés dans les différents entretiens nous

a permis de dresser un tableau exhaustif des besoins en formation continue. Chaque typologie d'institutions dispose d'un type de formation continue identifié et jugé adapté à la nature du besoin exprimé. Le tableau suivant fait un rétrospectif de ces besoins.

INSTITUTIONS PUBLIQUES		
INSTITUTIONS	BESOINS EN FORMATION CONTINUE	TYPLOGIE DE LA FORMATION CONTINUE
Agence de Développement Urbain	Formation en cadastres	Stages et sessions de formation
Bureau des Affaires Foncières	Formations sur la cartographie des différents espaces fonciers dédiés au pastoralisme, à la chasse	Plusieurs sessions de formations continues
Direction Générale des Domaines et du Patrimoine de l'Etat	Formation des archivistes et du personnel technique Appui technique pour la mise en place d'une législation juridique	Stages et plusieurs sessions de formation continue Plusieurs ateliers de formations
Direction Générale de l'Habitat et de l'Urbanisme	Formation des ressources humaines en capacités opérationnelles	Plusieurs sessions de formation et stages dans les métiers du foncier
Office National des Statistiques	Techniques de recensement des cadastres, logiciels de traitement des données	Sessions et ateliers de formations
Ministère de l'intérieur	Formations en cadastres, réformes foncières nationales et sous régionales Appui technique pour la mise en place d'une législation juridique	Plusieurs sessions de formation et stages dans les métiers du foncier pour les techniciens et les administrateurs
Ministère de la justice	Formation des magistrats et techniciens sur les modalités d'application de la loi sur les terres mortes	Sessions de formation et stages dans les métiers du foncier
Ministère de l'économie	Formation en technique et arbitrage budgétaire	Ateliers et sessions de formation
Ministère du développement rural	Topographes et ingénieurs en génie rural	Stages de perfectionnement, sessions de formation et stages dans les métiers du foncier
Universités	Formation en conception des modules, des maquettes et des curricula	Formations spécifiques, stages

Tableau C.52 : Rétrospectif des besoins identifiés en matières de formation continue (tableau élaboré sur la base d'un tri exhaustif des maquettes, des rapports et de l'enquête sur le terrain)

### 4.3 Les besoins identifiés en matière de formation exprimés

Les données des entretiens analysées largement plus haut a permis d'identifier les besoins en formation professionnelle tant pour les acteurs issus des institutions académiques et des différents départements que ceux de la société civile comme le montre le tableau suivant.

INSTITUTIONS	LES RESSOURCES HUMAINES	TYPES DE BESOINS EN FORMATION
Les universités, les instituts de recherche, les prestataires de formation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• chefs de département</li> <li>• coordinateurs</li> <li>• enseignants</li> <li>• coordinateurs d'établissement</li> <li>• coordinateurs pédagogiques</li> <li>• les coordinateurs des unités de recherche</li> <li>• les coordinateurs des laboratoires</li> <li>• les chercheurs et doctorants</li> </ul>	Formation académique ou de perfectionnement en conception des modules, des maquettes, de descriptifs et du montage des projets d'unités de recherche et des laboratoires
Ministères et départements de l'Etat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les experts fonciers</li> <li>• les responsables des services des cadastres</li> <li>• les topographes et ingénieurs des départements ministériels</li> <li>• les agents et topographes des terres domaniales</li> <li>• les urbanistes</li> <li>• les agents de développement des collectivités territoriales</li> <li>• les contrôleurs fonciers</li> <li>• les contrôleurs</li> </ul>	<p>Formation en appui technique pour la mise en place d'une législation juridique et des réformes foncières</p> <p>Formation des archivistes et du personnel technique</p> <p>Formation aux mécanismes d'individualisation des juristes et gestionnaires du foncier</p>
Société civile et privés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• collectivités, des agriculteurs</li> <li>• les agents de vulgarisation agricoles</li> <li>• les chefs de quartiers</li> <li>• les conseils régionaux</li> <li>• les conseillers municipaux</li> <li>• les imams les intermédiaires (somsara)</li> <li>• agences foncières</li> <li>• agents de location et services fonciers divers</li> <li>• les chefs coutumiers,</li> <li>• les femmes</li> </ul>	<p>Formation et sensibilisation pour un débat national</p> <p>Formation en communication sur le foncier</p>
Instituts et secteurs hétérogènes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les étudiants</li> <li>• les professionnels</li> <li>• les fonctionnaires</li> <li>• les formateurs</li> <li>• homes d'affaires</li> <li>• jeunes entrepreneurs</li> <li>• les migrants ou les gestionnaires urbains</li> </ul>	Formation complémentaire et ou professionnelle en technique et d'arbitrage budgétaire

Tableau C.53 : Récapitulatif des besoins identifiés en formation professionnelle (tableau élaboré sur la base d'un tri exhaustif des maquettes, des rapports et de l'enquête sur le terrain)

#### 4.4 Les besoins identifiés en matière de la recherche scientifique liés à la gouvernance foncière

Les réponses des personnes ressources et l'analyse de contenu des différents documents scientifiques et rapports, nous ont permis de dresser une liste des thématiques et des besoins de recherche ainsi que les types de données attendues. Le tableau suivant fait un rétrospectif des besoins en matière de recherche.

THÉMATIQUE	BESOINS EN RECHERCHE	TYPE DE DONNÉES ATTENDUES
Accès des femmes et des jeunes à la terre	Diagnostic global de la situation	Rapport d'orientation chiffré Projet de reformes de la législation foncière en faveur des femmes
Amélioration de la gouvernance foncière	États des lieux des lacunes et des handicaps du secteur foncier	Rapport de diagnostic qualitatif
Formulation d'une vision unifiée pour orienter la politique foncière	Diagnostic de la situation	Proposition d'une note orientation
Mise en place d'un cadastre national centralisé	Étude nationale	Production des données qualitatives et quantitatives pour un rapport d'appui à la politique nationale foncière
La spécificité oasienne et les politiques publiques foncières et dans le domaine de la recherche sur l'agriculture	Étude nationale et recherche académique	Production d'études scientifiques de documents d'orientation
Réhabilitation des métiers de l'archivage et de la conservation du patrimoine foncier	Étude diagnostique	État des lieux et production des données qualitatives
Formation continue sur les métiers du foncier	Revue exploratoire	Données sur la situation des métiers du foncier
Mise en œuvre d'un un Plan de Renforcement et de Déconcentration des services de gestion foncière	État des lieux	Production d'une note d'orientation et d'une publication scientifique et des recommandations
Le réforme foncière de 1983	Revue et état des lieux	Diagnostic de la situation actuelle
Le foncier urbain	État des lieux et défis	Production de données scientifiques et rapports qualitatifs
Le foncier rural	Situation et défis des reformes	Production scientifiques et rapports d'orientation
Le foncier agropastoral	Diagnostic et état des lieux	Production des données et rapports institutionnels
Les litiges fonciers	État des lieux	Données qualitatives et quantitatives

Tableau C.54 : Rétrospectif des besoins en matière de recherche scientifique sur la gouvernance foncière (tableau élaboré sur la base d'un tri exhaustif des maquettes, des rapports et de l'enquête sur le terrain)

## 4.5 Scénarii pour la mise en place des programmes de formation, de formation continue et de recherche synthétisés.

### 4.5.1 Scénarii pour la mise en place des programmes de formation académique

Les scénarii pour la mise en place des programmes de formation varient d'un programme à un autre. Selon les besoins en spécialistes, le scénario pour la mise en place de chaque formation académique a été conçu de nature à rendre possible la mise en œuvre d'une formation académique adaptée au contexte national.

BESOINS EN SPÉCIALISTES	SCENARII DE MISE EN PLACE D'UNE FORMATION ACADÉMIQUE
Topographes qualifiés	Appui aux instituts pour la mise en place d'une formation diplômante à l'université et dans les instituts
Experts en SIG	Appui à la mise en place d'une formation diplômante ou d'un master spécialisé
Juristes fonciers	Création d'un master spécialisé en droit foncier à l'université
Experts en modélisation	Renforcer les formations existantes à l'université par la spécialisation
Topographes numériques	Création à l'Université de la spécialisation de topographie numérique
Experts en photographie aérienne	Intégration de la photographie aérienne dans la filière topographie
Formation en techniques de médiation	Création d'un module spécialisé au sein des formations existantes sur les techniques de médiation
Technicien en arbitrage budgétaire	Mise en place dans les curricula des formations économiques une spécialisation de l'arbitrage budgétaire
Archivistes et du personnel technique	Création d'une filière au sein de l'UNA donnant une formation sur les métiers de l'archivage foncière et développement des logiciels dans ce sens
Cartographe	Recrutement de cartographe, renforcement des formations existantes et création des masters spécialisés en cartographie
Spécialistes en transport et logistique	Renforcement des filières déjà existantes
Analyse des données aériennes	Renforcement des modules déjà existantes par des spécialistes
Spécialistes de litiges fonciers	Intégration d'une spécialisation dans les curricula de l'Université
Concepteurs de programmes	Création d'une spécialisation au sein des filières informatiques et formations pédagogiques pour la conception des programmes
Spécialiste en communicateur	Orientation des formations en communication dans les écoles de journalisme vers la communication foncière
Spécialiste en gestion des ressources humaines	Création d'une formation en gestion des ressources humaines dans les instituts et à l'université
Magistrats spécialistes en litiges fonciers	Mettre en place à l'École nationale de l'Administration, du journalisme et de magistrature d'une spécialisation en foncier pour les magistrats
Administrateurs des bureaux fonciers	Création d'une filière d'administration foncière
Spécialistes de la politique urbaine / politiques de ville	Création de la filière urbanisme et politiques de la ville
Specialists en genie rural	Renforcer les formations à vocation agricole avec plus d'orientation vers le génie rural
Ingénieurs hydro agricoles	Encouragement des filières agricoles au renforcement de la formation d'ingénieur
Spécialistes en cadastres	Mettre en place la spécialisation des cadastres dans les filières existantes

Tableau C.55 : Scénarii pour la mise en place de la formation académique des spécialistes (tableau élaboré sur la base d'un tri exhaustif des maquettes, des rapports et de l'enquête sur le terrain)

#### 4.5.2 Les scénarii pour la mise en œuvre de la formation continue

La mise en œuvre de la formation continue nécessite l'identification des domaines nécessaires dans lesquels, une formation continue peut être mise au service des bénéficiaires. Un certain nombre de domaines a été identifié et dans lesquels des scénarii de mise en œuvre ont été proposés. Le tableau suivant en donne un aperçu.

DOMAINES DE FORMATION CONTINUE	SCENARII DE MISE EN ŒUVRE
Formation en cadastres	Solliciter les départements nécessaires pour mise en place d'un plan de recrutement des experts pour la formation continue
Formations sur la cartographie des différents espaces fonciers dédiés au pastoralisme, à la chasse	Identifier les experts et mise en place d'un plan de formation continue et intense
Formation des archivistes et du personnel technique Appui technique pour la mise en place d'une législation juridique	Identifier les départements et instituts bénéficiaires et organiser des ateliers ponctuels de formation
Formation des ressources humaines en capacités opérationnelles	Organisation d'ateliers par les experts nationaux et internationaux
Techniques de recensement des cadastres, logiciels de traitement des données	Identifier des experts en cadastres et organisation des sessions de formation au profit des services nécessaires
Formations en cadastres, réformes foncières nationales et sous régionales Appui technique pour la mise en place d'une législation juridique	Sollicitation des experts nationaux pour un atelier de formation et de partage des expériences et impliquer les juristes spécialistes du foncier
Formation des magistrats et techniciens sur les modalités d'application de la loi sur les terres mortes	Mise en place des sessions de formation continue pour les magistrats et technicien sur les modalités d'application des nouvelles loi et de la réforme foncière en cours
Formation en techniques et arbitrages budgétaire	Identifier les experts financiers nationaux et mettre en place une session de formation continue pour les ressources humaines des départements de gestion du foncier
Topographes et ingénieurs en génie rural	Organisation d'atelier au profit des étudiants et personnel des départements chargés de la gestion du foncier
Formation en conception des modules, des maquettes et des curricula	Mise en place d'une série d'ateliers de formation continue en conception des modules, des maquettes et des curricula

Tableau C.56 : Aperçu sur le scénarii de la mise en œuvre de la formation continue (tableau élaboré sur la base d'un tri exhaustif des maquettes, des rapports et de l'enquête sur le terrain)

### 4.5.3 Scénarii pour la mise en place de la recherche

De nombreuses thématiques ou pistes de recherches en rapport avec la gouvernance foncière ont été identifiées à travers l'analyse de contenu de nombreux documents et entretiens avec les personnes ressources. Le tableau suivant donne un aperçu sur les thématiques identifiées et les scénarii proposés pour leur mise en place.

THÉMATIQUES / PISTES DE RECHERCHE	SCÉNARII DE MISE EN PLACE
Accès des femmes et des jeunes à la terre	Collaboration avec les universités pour la mise en place de groupes de recherches ou des unités de recherches pour l'accès des femmes et des jeunes aux ressources
Amélioration de la gouvernance foncière	Accorder et faciliter l'orientation des étudiants vers les thématiques en rapport avec la gouvernance foncière en mettant à leur disposition des subventions pour la recherche
Formulation d'une vision unifiée pour orienter la politique foncière	Créer un espace d'idées et de concertation entre chercheurs et praticiens pour la mise en place d'une vision unifiée sur la politique foncière nationale à travers l'organisation d'ateliers de réflexions, des colloques et des publications scientifiques
Mise en place d'un cadastre national centralisé	Mise en place au sein des départements en charge de la gestion des cadastres un fond documentaire accessible aux chercheurs
La spécificité oasienne et les politiques publiques foncière, en particulier dans le domaine de la recherche, de l'agriculture	Encourager la mise en place des unités de recherche et des laboratoires spécialisés, traitant des politiques publiques nationales avec une priorité aux spécificités oubliées tel le foncier oasien
Réhabilitation des métiers de l'archivage et de la conservation du patrimoine foncier	Encourager la spécialisation des chercheurs sur des thématiques portant sur la sauvegarde des données sur le patrimoine foncier, la réhabilitation et la formalisation des métiers sur le foncier
Mise en œuvre de d'un un Plan de Renforcement et de Déconcentration des services de gestion foncière	Encourager au sein des instances universitaires la spécialisation des unités de recherche sur la décentralisation
Le réforme foncière de 1983	Encourager des nouvelles recherches sur la réforme foncière de 1983, ses causes, ses conséquences sociales et économiques
Le foncier urbain	Mettre en place des structures et des unités de recherche pour la production des études et des publications sur les défis du foncier urbain
Le foncier rural	Intégrer dans les universités et les instituts des unités de recherche spécialisées sur les études rurales et les nouveaux enjeux de la ruralité et traitant des nouveaux défis fonciers en milieu rural
Le foncier agro-pastoral	Encourager la recherche focalisée sur le foncier agropastoral avec la mise en place d'une base de données alimentée par les différents départements de tutelle
Les litiges fonciers	Encourager les chercheurs à intégrer dans leurs programmes ou sujets de recherche, les litiges fonciers aux cotés d'autres enjeux fonciers en milieu rural qu'urbain

Tableau C.57 : scénarii de mise en place de la recherche sur les thématiques identifiées

## Conclusion

Cette étude exploratoire a été une occasion pour analyser les insuffisances et les opportunités majeures en matière de formation académique, de formation continue, de recherche et d'identifier les champs et les disciplines de tout programme de formation et de recherches à mettre en place.

Grâce à une analyse des données documentaires collectées suite à une revue critique des rapports institutionnels, des études combinées avec une analyse quantitative des réponses des entretiens avec les personnes ressources, des informations de première main ont été collectées.

Ces données explicitent les champs susceptibles d'être améliorés en matière de gouvernance foncière, des besoins des différentes parties prenantes, des professionnels ainsi que les aspects à mettre en évidence dans les projets de formations académique, de formation continue et de recherche.

Basée aussi sur des données quantitatives, l'analyse s'est appuyée sur pas moins de 69 tableaux accompagnés pour la plupart d'un texte narratif qui met en exergue la fréquence la plus élevée des besoins, classant et catégorisant les lacunes, les opportunités... et que les tableaux des réponses ont explicités.

Grâce à cette démarche combinant les réponses des entretiens et les informations documentaires – le rapport a pu donner un aperçu exhaustif sur de nombreux aspects sollicités dans les objectifs de l'étude.

Ainsi, dans cette étude explorant les systèmes et la gouvernance foncière en Mauritanie, les différents cursus académiques traitant de cette question au niveau des établissements : universités, Instituts de recherche en Mauritanie ont pu être analysés succinctement dans un premier temps et leurs données les plus percutantes résumées en dernier lieu.

L'analyse a permis d'identifier les besoins en matière de formation académique, de formation continue, de formation professionnelle ainsi que le niveau de leur intégration au sein des institutions publiques. Les besoins en matière de gouvernance foncière à travers une analyse de l'ensemble des données collectées ont été identifiés et les scénarii de leur mise en place résumés.

Dans le même sens, d'autres besoins en matière de recherche scientifique sur la gouvernance foncière, ont pu être identifiés et analysés ainsi que des scénarii de la mise en place des programmes de formation, de formation continue et de recherche.

## Bibliographie succincte

**Bal, S., Baro, M., O'Sullivan, N.** (2015). Problématique de l'accès des femmes à la propriété foncière en Mauritanie. Banque mondiale, 15 p.

**Baro, M.** (2016). Evaluation rapide auprès des principaux acteurs de l'entente foncière de Maghama Décrue. Université d'Arizona, 19 p.

**Baro, M., Ould Abdel Kader, I., Diagana, I., Diop, M.** (2014). Cadre d'Analyse de la Gouvernance Foncière en Mauritanie. Banque Mondiale, 131 p.

**Bonte, P.** (1996). Appartenances tribales et enjeux fonciers pastoraux en Mauritanie : le projet Elevage II. EHESS

**Bureau du Haut-Commissariat des Nations Unies aux Droits de l'Homme en Mauritanie** (2015). Analyse de la situation foncière en milieu rural en Mauritanie. Nations Unies, 53 p.

**Chatelot, C.** (2017). Les villageois sans terre de Mauritanie. Le Monde, 19–20 mars 2017.

**Choplin, A., Fall Ould Bah, M.** (2018). Foncier, droit et propriété en Mauritanie. Centre Jacques-Berque, 307 p.

**Choplin, A. et al.** (2014). Les pratiques du titrement dans les villes en développement : Trois cas d'étude (Inde, Ethiopie, Mauritanie). Ecole d'Urbanisme de Paris ; UMR 8504 Géographie-cités ; EHESS. 2014.

**Concordis International** (2018). Rapport du Programme Concordis de Mauritanie. Projet Promotion de la Cohésion Sociale dans la Vallée du Fleuve Sénégal. Cartographie des terrains objets d'accords communautaires dans le cadre du foncier. Février 2018. 20 p.

**COWI-Polyconsult** (1999). Etude des modes d'organisation et des lois existants en matière de gestion des ressources en eau, Dakar, avril 1999, p. 55.

**Crousse, B.** (1986) Etatisation ou individualisation. La réforme foncière mauritanienne de 1983. Politique Africaine n° 21, pp. 63–76.

**Crousse, B.** XXX. La Mauritanie, le foncier et l'après-barrage.

**Dia, A. H.** (2018). Etude sur la problématique de l'accès et le contrôle de la terre par les femmes dans les Wilayas du Gorgol, du Brakna et du Trarza. Projet « Renforcement du Pouvoir Citoyen pour la sécurisation foncière, l'accès et le contrôle de la terre par les femmes. OXFAM, FONADH Union Européenne.

- Diagana, A.** (2016). Land grabbing en Mauritanie : le feu qui couve. CRIDEM. 8 p.
- FIDA** (2010). Entente foncière de Maghama, Mauritanie : réseaux sociopolitiques et accès équitable à la terre. 30 p.
- Hochet, P. & al.** (2015). La problématique de l'accès au foncier et de sa sécurisation. Initiative pour l'irrigation au Sahel. 63 p.
- Kini, R.** (2016). Agricultural Land Tenure in Mauritania: An Overview. The World Bank. 18 p.
- Lazarev, G., Allaoui, M., Arab, M., Bouderbala, N.** (1998). Une négociation foncière dans la Moughataa de Maghama en Mauritanie. Academia-Edu. 60 p.
- Le Coq, Y., Vincent, S.** (2011). Inégalités foncières et agriculture familiale en Mauritanie. Grain de Sel, p.61–62.
- Leservoisière, O.** (1995). La question foncière en Mauritanie : terres et pouvoirs dans la région du Gorgol. Géocarrefour, 70-3-4, pp.280–281
- Malara, R.** (2017). Mauritanie – Consultation des Postes sur l'accès à la terre – Enjeux et stratégie française. Ambassade de France en Mauritanie. 9 p.
- Mansion, A., Rachmuhl, V.** XXX. Nouakchott : le destin lié de la ville et des quartiers précaires. In Voyage en Afrique urbaine. L'Harmattan, pp.107–124.
- Marchesin, P.** (2010). Tribus, Ethnies et pouvoir en Mauritanie, Editions Karthala, 2010.
- Nations Unies** (2017). Rapport du Rapporteur spécial sur les droits de l'homme et l'extrême pauvreté sur sa mission en Mauritanie. 20 p.
- Ndiaye, Y., Dia, A. O., Dia, A. A.** (2014). Situation foncière dans les zones d'intervention d'OXFAM INTERMON : Trarza Brakna et Gorgol. OXFAM, 51 p.
- OMVS** (1985). Bassin du Fleuve Sénégal. Aspects fonciers et organisationnels dans le développement de la culture irriguée. 144 p.
- Ould Abdel Kader, I.** (2006). Revue du secteur rural. Aspects institutionnels et fonciers. Ministère du Développement Rural. 74 p.
- Ould Abdel Kader, I.** (2011). Programme de prévention et de résolution des conflits fonciers communautaires en Mauritanie. FONADH/SOS Esclaves, 56 p.
- Ould Aghoub, S.** (2015). Note relative à l'expérience de la gestion foncière au Projet d'Amélioration des Cultures de Décrué à Maghama – PACDM. 22 p.
- Park, T.** (1987). Régime foncier et développement dans la République Islamique de Mauritanie. Fuuta Tooro et région du Gorgol. Université d'Arizona/Land Tenure Center. 272 p.
- Pernet, A.** (2013). Nouakchott : étude sur le foncier pour l'aménagement du territoire à destination des élus locaux. Commune Urbaine de Nouakchott/OSPUN/MAE. 87 p.
- Rochegude, A., Plançon, C.** (2009). Décentralisation, foncier et acteurs locaux – Fiche pays Mauritanie. MAE/AFD.
- Samoullier, B.** (2016). Revue des circuits et procédures d'enregistrement de la tenure de la terre et de la propriété foncière. Projet Gouvernance du Secteur Public/Banque Mondiale. 40 p.
- Thinon, P.** (2016). Eléments pour une pré-identification des actions à mener dans le secteur foncier en Mauritanie. Landell Mills Ltd/Union Européenne. 44 p.
- Thinon, P.** (2016). Mission multipartenaire de reconnaissance sur les enjeux et une stratégie de réforme foncière en Mauritanie. Landell Mills Ltd/Union Européenne. 40 p.



## Annexes des tableaux illustratifs et en rapport avec l'analyse

BESOINS EN MATIÈRE DE CONNAISSANCE DES CAPACITÉS	POURCENTAGE
Prise en charge des propriétaires terriens afin éviter ou de régler les double-emplois	23,2
Avoir des connaissances juridiques sur un système foncier fiable tenant compte de la réalité socio-culturelle du pays	2,9
Avoir une bonne formation, une administration fiable répondant aux besoins de la population et des sur les litiges,	11,6
Données sur les besoins des aménagements et lotissements des terrains, création d'un marché foncier, données sur les formations	20,3
Données sur les conflits fonciers	2,9
Informations sur l'accès des chômeurs à la terre, la formation des spécialistes, la conception des plans de renforcement des capacités	14,5
Formuler une politique foncière en organisant des assises nationales du foncier et en y associant toutes les parties prenantes	2,9
Formuler une politique foncière en organisant des assises nationales de foncier, en y associant toutes les parties prenantes	2,9
Besoins d'une politique foncière et des assises nationales sur le foncier	2,9
L'application stricte de la législation foncière un bon lotissement avec des numéros bien définis	2,9
Adaptation des attributions aux besoins fonciers	2,9
Données sur une administration foncière de qualité, investissement approprié dans le foncier	2,9
Formation de qualité sur les techniques de conservation des terres et formation sur les règles de politique foncière	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau 1 : Les besoins en matière de connaissances et des capacités (tableau établi sur la base de notre enquête sur le terrain)

OPPORTUNITÉS DE CONNAISSANCES	POURCENTAGE
Permet l'accès aux terres, l'acquisition des revenus, lutte contre le chômage	14,5
Permet de cartographier, d'inventorier les terres publiques et de favoriser l'immatriculation des terres, renforcer le niveau de maîtrise des propriétés de l'état et favoriser l'insertion du foncier dans le circuit économique	2,9
Faire bénéficier les populations des parcelles de terre en toute sécurité les lettres	5,8
Faire « disponibiliser » le droit de propriété, sécuriser le foncier et mener la gestion transparente du foncier	5,8
Création des écoles de formation professionnelles, mise en place d'une ligne de bourses d'études et de spécialités dans les écoles publiques	5,8
Faire appliquer des dispositions spéciales pour l'accès à la propriété, mise en place d'un système foncier fiable et d'une réforme foncière sur la base d'un plan social	5,8
Obtention en toute sécurité d'un lopin de terre	14,5
Opportunité pour l'État d'affiner sa politique d'occupation des sols en instituant un cadre juridique et technique fiable pour mieux organiser ce secteur	17,4
Permettre à chaque citoyen d'avoir des terres en toute sécurité	8,7
Des bonnes formations et un bon administrateur	2,9
Un système foncier fiable, une réforme foncière basée sur le plan social	11,7
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau 2 : Les opportunités pouvant être tirées de connaissances du foncier (tableau établi sur la base de notre enquête sur le terrain)

RECHERCHES CONTRIBUANT À LA CONNAISSANCE ET À LA PROMOTION DU FONCIER	POURCENTAGE
Les différents projets de lois dans la législation sur le foncier	11,8
Des plans d'organisation des terres domaniales	5,8
Quelques recherches sur la bonne gouvernance	2,9
Des recherches sur la volonté publique et sur une bonne organisation du secteur foncier	2,9
Des recherches dans différents domaines de la vie des couches à la recherche des terres	2,9
Des recherches sur l'amélioration de la condition de vie des populations des détenteurs des terres en milieu rural	2,9
De nombreuses études et recherches académiques utiles pour le zonage du terrain et une meilleure organisation agro-pastorale	14,7
Recherches devant servir de base pour l'État pour promulguer des lois régissant le statut des aménagements, l'adoption de nouveaux textes pour la collecte des informations foncières	5,8
Collecte des données sur l'accès ou la marginalisation par rapport à la terre, la sécurité foncière, la gestion foncière transparente et la clarification des termes juridiques sur le foncier	11,6
Mise en place d'un cadre pour la revue des données existantes sur le foncier	2,9
Recherches sur les cadastres, la conception et la gestion foncière transparente des données sur la promotion, l'accès de la femme au foncier en particulier quand elle met en valeur la terre	8,7
Recherches sur les cadastres, la conception et la gestion foncière transparente	11,6
Promotion des études sur l'accès de la femme au foncier	5,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau 3 : Types de Recherches pouvant contribuer à la promotion du foncier (tableau établi sur la base de notre enquête sur le terrain)

CONTRAINTES À LA PROMOTION DU SECTEUR FONCIER ET DE LA RECHERCHE	POURCENTAGE
Problème de continuité et de transfert des compétences à la fin des projets	17,4
Problèmes de gestion, de continuité et de transfert des compétence à la fin des projets	5,8
Difficulté à mettre en exergue la réglementation, incompatibilité des systèmes avec la réalité nationale	14,5
Lacunes relatives à l'incompatibilité des systèmes avec la réalités nationale dans le domaine foncière	2,9
Difficulté à clarifier le mauvais lotissement des terres par l'État	2,9
Incompréhension des doubles attributions	2,9
Méconnaissance des droits fonciers des femmes aussi bien en zone urbaine qu'en zone rurale	5,8
Manque d'encadrements et de sensibilisation sur l'occupation des terres, difficulté à situer les responsabilités en matière de gestion foncière	2,9
Absence d'indemnisations des propriétaires expropriés sur la base d'un index de valeur des terrains propres à chaque région et à chaque grande ville	2,9
Manque de moyens matériels et logistiques, de spécialistes	2,9
Insuffisance des financements	2,9
Problème de continuité et de suivi des procédures foncières requises	23,2
Manque d'organisation fiable du secteur foncier	2,9
Problème de continuité et des actions de restructuration des terres	5,8
Mauvaise gestion des terres rurales incompatibilité dans le système de gestion de l'État	2,9
Méconnaissance des droits des femmes dans le système formel aussi bien en milieu urbain qu'en zone rurale et des es droits des femmes à posséder des terrains	2,9
<b>Total</b>	<b>136</b>

Tableau 4 : Contraintes entravant la promotion du secteur foncier et de la recherche (tableau établi sur la base de notre enquête sur le terrain)

BESOINS EN RESSOURCES	POURCENTAGE
Renforcement de la capacité des femmes et de la jeunesse en équipements, pour une meilleure implication dans la promotion du foncier, etc.	20,3
Création des structures de recherche et l'octroi des terres aux jeunes et aux femmes pour leur implication dans l'agriculture, la recherche agricole afin d'éviter l'émigration le chômage	2,9
Renforcement de la capacité des femmes et de la jeunesse en équipements organisation pour une meilleure implication dans la promotion du foncier, etc.	11,6
Ressources humaines et matériels spécialistes (logiciel et autres)	2,9
Administration fiable bien équipée et une bonne organisation de ses structures	2,9
Des formateurs expérimentés capables de répondre aux besoins de la population...	14,5
Donner aux jeunes une concession rurale pilote provisoire qui leur permettant une expérimentation de certaines cultures du Sahel	8,7
Moyens d'entreprendre des études sur la planification de l'utilisation du sol, de la gestion des terres et de la fiscalité foncière	2,9
Une bonne planification de la gouvernance et une gestion appropriée des terres au profit des génération actuel et futures	2,9
Besoin de plaider pour des financements durables et plus de formation	2,9
Besoin en équipements et d'organisation pour les femmes et les jeunes	5,8
Ressources humaines spécialisées dans la gestion des logiciels performants et des GPS de localisation	14,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau 5 : les besoins en matière de recherche sur le foncier

OPPORTUNITÉS	POURCENTAGE
Contribution à l'amélioration des conditions de vie des populations et leur accès à la terre	31,9
Clarification du rôle de l'État gérant des terres	14,5
Promotion et mise en place des structures de recherche avec des personnes compétentes	20,3
Permettre à la population vulnérable l'obtention des terres et de vivre dans une sécurité foncière et à l'abri des conflits entre particuliers	8,7
Permet de publier au journal officiel les contrats de bail qui lient l'État aux particuliers	2,9
Permet de clarifier les lois et les règlements foncier	2,9
Permet un décryptage des zones et d'éviter les conflits entre les différentes parties présentes (agriculteur, éleveur surtout)	14,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau 6 : Les opportunités en matière de recherche sur le foncier (tableau établi sur la base de notre enquête sur le terrain)

LES DONNÉES DE ET LES DE CONCEPTS	POURCENTAGE
Gazras	35,3
Double-emploi	17,4
Informations foncières, manque de transparence	2,9
Occupation irrégulière du domaine de l'État	11,6
Occupation irrégulière du domaine privée	2,9
Petites parcelles	14,5
Qualité des services indésirable	2,9
Difficile accès à l'information	2,9
Gestion des terres publiques	2,9
Falsification et conflits fonciers	2,9
Méconnaissance des droits et obligations foncières	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau 7 : Niveau de fréquence des concepts fonciers urbains utiles (tableau établi sur la base de notre enquête sur le terrain)

DONNÉES RURALES	POURCENTAGE
Attribution de responsabilités et résolution des conflits	32,3
Gazra et double-emplois	5,8
Parcelles de terre	2,9
Parcelles et pépinières	2,9
Petites parcelles	2,9
L'État / domaine privé / procédure simplifiée	11,6
L'État / domaine privé / procédure simplifiée occupation des terres	11,6
Accès à l'information	2,9
Dualité du décret, l'ordre foncier, source de conflit permanent entre l'État, les communautés rurales, le droit coutumier	2,9
Double (emploi)	11,6
Petites parcelles de terre	5,8
Occupation irrégulière des terres à des populations	11,6
Qualité de services et accès à l'information	2,9
Résolution des litiges et gestion des conflits	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau 8 : Niveau de fréquence des concepts fonciers ruraux utiles

LES LACUNES DES POLITIQUES	POURCENTAGE
Manque d'emploi pour les jeunes, l'absence de formation qualifiante et d'inégalité entre les hommes et les femmes en matière d'accès à la terre	37,7
Absence de politiques d'évaluation potentiel foncier, des réserves d'eau, et des modes d'exploitation	14,4
Manque de moyens financiers	2,9
Manque d'intégration des femmes dans les projets de développement, peu de revendications sur la parité ou les quotas significatifs relatifs à l'accès des femmes	2,9
Chômage, inégalité d'accès des femmes à la terre et entre les hommes et les femmes	8,7
Non respect de la hiérarchie des textes, manque de vulgarisation des procédures formelles de règlement à l'amiable des conflits fonciers en vue de leur application effective	17,4
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau 9 : lacunes des politiques nationales en matière des ODDs, l'UA, LPI, LGAF (tableau établi sur la base de notre enquête sur le terrain)

LES BESOINS (Y COMPRIS RH, GENRE, JEUNESSE)	POURCENTAGE
Besoin d'une meilleure formation, d'enseignants compétents d'un accès aux financements et d'une bonne gouvernance	75,4
L'accès à la terre et à l'eau pour les ménages et les jeunes les plus vulnérable	8,7
Du matériel pour l'équipement des salles pour bonne formation	8,7
Nécessité d'un référentiel pour juger de la prévalence des conflits sur le foncier	2,9
Des terres et des financements	2,9
Une meilleure formation pour une bonne gouvernance	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau 10 : Les principaux besoins (y compris RH, Genre, Jeunesse) (tableau établi sur la base de notre enquête sur le terrain)

OPPORTUNITÉS	POURCENTAGE
Opportunités d'assurer la subsistance, de gagner un revenu grâce à l'agriculture, mobilisation des ressources humaines de qualité	67,7
Besoin d'un équipement et d'un accès des femmes et des jeunes, de réduction des inégalités	17,4
Opportunité de réduction des inégalités et de plus d'implication des femmes dans une activité agricole	2,9
Opportunité de suivre une formation continue	5,8
Possibilité d'atténuer les tensions autour des terres individuelles et de sensibilisation sur les droits des terres à usage résidentiel en zone urbaine	5,8
Opportunité d'implication plus des femmes dans le maraichage urbain et rural	2,9
Implication plus des femmes dans l'agrobusiness	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau 11 : Les opportunités (tableau établi sur la base de notre enquête sur le terrain)

LES LACUNES DES EXPERIENCES	POURCENTAGE
Aucune connaissance des textes fonciers	5,8
Restriction en zone urbaine de l'occupation non justifiée du sol,	85,3
Manque de sensibilisation de médiatisation sur le processus d'individualisation	2,9
Manque de capitalisation des expériences	5,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau 12 : Les lacunes des expériences foncières nationales (tableau établi sur la base de notre enquête sur le terrain)

LES PROGRAMMES EXISTANTS	POURCENTAGE
Absence de programmes de formation	23,5
Il existe à l'université une formation sur la gouvernance (département géographie)	14,
Pas réellement de formation dans le domaine foncier	2,9
Adoption d'une nouvelle approche en matière de formation pour déconcentrer et décentraliser les compétences de l'administration chargée de la gestion du foncier	2,9
Existence de la formation dans le domaine des cadastres (topographie)...	20,3
Absence de programmes de formation	11,6
Connaissance d'un programme portant sur l'accès à la gouvernance foncière qui est un outil de diagnostic permettant d'évaluer le cadre juridique politique et les pratiques dans le secteur foncier	5,8
Inadaptation des rares programmes de formations	17,4
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Tableau 13 : Niveau de connaissance ou d'appréhension des programmes existants



# *SUDAN*

## Chapter D

# Reality Check study of Land tenure and Land Governance in Sudan

Prof. Dr. Ahmed Hamad Ibrahim Elfaig

Prof. Dr. Eltaib Saeed Mohamed Ganawa (PhD)

Faculty of Geographical and Environmental Sciences, University of Khartoum – Sudan



# Table of Contents – Sudan

## Chapter D

Reality Check study of Land tenure and Land Governance in Sudan .....	166
Executive Summary .....	169

## Section D.1

General Introduction .....	172
1.1 Introduction .....	172
1.2 Exploring the Concepts .....	173
1.2.1 Land Tenure .....	173
1.2.2 Land Governance .....	173
1.3 The objectives of the Study .....	173
1.4 Methodological Approach of the study .....	173
1.5 Site visits .....	174
1.6 Consultation with Stakeholders .....	174
1.6.1 Irrigated Tenure system (Gezeria Scheme) .....	174
1.6.2 Traditional and Tribal Land Tenure system .....	175

## Section D.2

Literature Review .....	176
2.1 Land Legislation .....	176
2.1.1 Land Registration and Settlement Act 1925 .....	176
2.1.2 Land Acquisition Act 1930 .....	176
2.1.3 Unregistered Land Act 1970 .....	176
2.1.4 The Civil Transactions Act 1984 .....	176
2.1.5 Disposition of Lands and Physical Planning Act 1994 .....	177
2.1.6 Interim National Constitution .....	177
2.2 Political Economy of land Tenure and Land acquisition .....	177
2.3 Land conflict and Violence .....	178

## Section D.3

Present land tenure Systems in Sudan .....	180
3.1 Introduction .....	180
3.2 Traditional land tenure system (Customary Land Tenure) .....	180
3.3 Range and Pasture Tenure .....	183
3.4 Small Scale Farms Tenure .....	186
3.5 Large Scale Mechanized Farms Tenure System .....	186
3.6 Giroof land tenure system .....	187



# Executive Summary

The document aims at reflecting the status of land's institutions and legislative aspects on land tenure and governance. Per se, the overall objective of the study is to produce a document summarizing the state of the art of land and land governance in Sudan regarding the legislative and institutional other aspects. As stated by Network of Excellence on Land Governance in North Africa (NELGA) document, the other objectives include collection and analysis of considerable data and information for conducting reality check for (land tenure systems, identification and assessing the needs in terms of training, continuous training, and research as well as identification of capacity building programs for land tenure and land governance practice in Sudan. The document pursues to illustrate, count and investigate all relevant factors to land tenure and land governance practice in Sudan, in a geographical disaggregated environment. The document was based on review of available information, primary and secondary sources, such as interviews with Sheikh, people committee, officials, tribal leaders, land lords and land users supported by field survey and two workshops held in Khartoum on land tenure and land governance to elicit the knowledge of experts on this domain.

A total of (30) actors on land management and land governance were selected and structured interviews were conducted with them to extract their views, ideas and responses on the existing land tenure, land institutions and land governance practices.

Consultation with stakeholders at the individuals and communities level was also conducted. Several land legislation, Land Acquisition Act, Land Law and Interim National Constitution were reviewed. Two land tenure systems were deliberately selected on irrigated system and on rainfed and tribal system. These systems are selected because they are widely spread systems in Sudan where the majority of the Sudanese in that areas adopted such systems. For the analysis of the interviews data, the nonparametric statistics are used in the data examination. To complete the analysis of the interviews, the documents shed some light on the whole picture of Sudan.

Sudan is one of the most geographically diverse and complex country in Africa. It has different climatic and vegetation zones. A desert and semi-desert climate in North part of Sudan and poor savannah climate in the southwestern of South Kordofan and Blue Nile states. Administratively, Sudan has been divided into eighteen (18) states, where in turn, were divided into localities, and the localities were further subdivided into Administrative Units (AUs). Pastoralism and Agriculture (rain-fed farming, Irrigated and Mechanized farming, horticultural) are the basic occupation for most of Sudanese people. Gold artisanal mining has practiced in many states of Sudan including states of North Darfur, North Kordofan, South Kordofan, Gadareif, River Nile and Northern States. As far as the population is concerned, the total number of Sudan population reached about 38,435,252. The current annual growth rate of population of the Sudan is considered as one of the high rates, given that average global growth rate is estimated to be 1.4% (the UN, 2013). About 33.2% of Sudan population is urban inhabitants, while, 57.9% and 8.9% are rural inhabitants and nomads, respectively. A country with such natural environment, resources, and human and population characteristics has different perspectives, institutions and legislative aspects on land tenure and land governance.

**Legally**, in Sudan land management and land governance practices are implemented at several levels; Land legislation, Land Acquisition Act, Land Laws are implemented by Federal Institutions, there are also state level laws based on national laws with emphasis on particular local or state land. However, some of these laws are considered local orders issued by the state or localities to address problems such as those related to pasture and grazing and use of water points. The local orders also based on customary tenure to specify corridors and animals' routes to be followed by nomads.

**Practically and culturally**, land tenure and land acquisition processes in Sudan, has been controlled by different socio-economic organizations (person, household, village, state and region). At the state level, land tenure, management of land and allocation of resources are operated partially under **political economy**.

Likewise, land become a major cause of **violence and conflict** seeing that more land brought under cultivation i.e. gradual increase in subsistence farming, land grabbing and investment on land by many Arab countries, Turkey, foreigners and local investors, the number and size of plot per stated actors increased at the expense of other land use types (geographical marginalization). Recently, land use and tenure has become a major cause of conflict, human insecurity and population instability in the country. This has resulted in tenural and land resource-related conflict. Violence and conflict has arisen between individuals, households, social groups as well as between traditional farmers and pastoralists.

Several **patterns of land tenure** systems exist such as customary land tenure, this system is found in most types of land use in the largest part of the Sudan states where the native administrations dominate particularly in Kordofan and Dar fur and among the different tribal groups in Sudan where every tribe acquired land for itself **Dar** (a large territory of land). All tribes are well aware of their tribal demarcated boundaries. The land tenure of this system is based on the blood relationship between lineage head and lineage members. Under this system, the tribal leaders in the native administration (Nazir, Omdas and Shiekh) play paramount roles on how right over land are made and remade in such communities. They also grant the land to every member of his tribe who wish to clear land for cultivation. The traditional communal ownership of land greatly controlled the range and pasture tenure which is related with Native Administration. Pastoralists grazed their livestock by right as members of the tribe; in the limits of the "Dar" there is no private ownership of grazing land in the Sudan. It is significance mentioning that, most of Sudan's lands are organized by customary and traditional rules and regulations. Other types of land tenure include Small Scale Farms Tenure (SSFT). This is unregistered and undemarcated land. It is small scale land hold used by traditional farmers, pastoralist and agro-pastoralist. The land assigned to the users by tribal and villages leader. Other types of tenure include Large Scale Farms Tenure (LSFT) which is classified under land leased system and example of this system is found in Gadarif State. Land tenure systems in irrigated schemes such as Gezira Scheme based on certain agreements between landlords, investors and government.

In Sudan land governance and land administration are based on national land laws and Acts. It also includes land policy, norms, legal and related institutional frameworks. The Land Registration and Settlement Act in different periods geared towards providing the registration of rights and interest in land which makes transfer of land simple, quick, cheap and certain. As such land governances trying to provide rules to determine rights on land and other rights attached to it and ensure land registration. Within this context any land which has not been registered shall be the property of the government and shall be deemed to have been registered as such. These official legislations contradict with reality when dealing with customary tenure in different parts of Sudan.

The obvious feature of land governance in Sudan is contradiction over land rights and land ownership. Different actors' believed that the lands belong to them (**Hawakir**). This situation has been accentuated by lack of coordination between different institutions dealing with land at the federal, states and local levels.

The study shows that the state of secondary information on land tenure and land governance in Sudan is very serious. The data are meager and skimpy. There is a very little research on the topic, what is available is mostly scattered in reports. Some data are either in-existent or incomplete or they were kept in a form that no benefit will come out of them. It also shows that land governance has a set of implications on demographic and socio-economic parameters, which are essential for Sudan as a whole. This should be a crucial area of research. The study shows that the major land tenure system (communal system) in western Sudan, particularly in kordofan and Darfur states lies in the zone that is geographically marginalized and characterized by high rainfall variability, water deficiency, frequent drought and rainfall failures. This has resulted in the disturbance of the already fragile ecosystem with few land resources which exemplified by conflict over land and land resources. The study points out that the communal land tenure, land lease and uses systems are the main tenure type and explain 93% of the variations in the data sets. A very great variation was also found in the sizes of land holdings. The distribution of land was not based on certain objectives, measureable criterion, it was rather based on tribal leaders visions.

**Suggestions are made** for Capacity building development programs on land administration for different institutions deals with land governances and land administration. This program is of paramount role in preserving and keeping land right. Formulation of land policy is seen as a fundamental step in improving land governance. The policy should take into account the interest of major actors (planners, public, politicians and decision makers). The study further recommends that alternative be thought for communal land tenure and land resources ownership by introducing some sorts of private ownership to preserve the land common resources ownership to prevent the land misuse, overgrazing and over cultivation. Participation of local communities is seen as an important step in reformulation land policy and partial privatization of land ownership in different types of land tenure systems. This may reduce conflict and violence over land rights. A continuous training on land governance is an indispensable program in order to reformulate and improve land management practice.



## SECTION D.1

# General Introduction

### 1.1 Introduction

Sudan is one of the most geographically diverse and complex country in Africa. It is located between longitudes 38° 35' 29"–21° 48' 58" E and latitude 8° 38' 36"–23° 8' 34" N with an area of 1,882,000 km<sup>2</sup> (Sudan, Surveying Authority 2015). It has different climatic and vegetation zones. The mountainous regions have a special climate, particularly Jebel Marra, where the prevailing climate is similar to the climate of the Mediterranean Sea. Rains of Sudan fall in summer from late of June until mid-October except the Red Sea Coast where rains fall in winter (ELtom, 1975).

Sudan's lands are consist of an alluvial flat and slightly sloping plain, yet dotted with hills that cover fewer than 5% of Sudan's land (Saeed, 2015). Sudan's plains consist of various types of soil, the more important of which are **Sandy soil**: it is found in the desert and semi-desert regions in north and west of Sudan. This soil is fragile and vulnerable with low fertility. **Clay soil**: found in central and eastern Sudan. It represents important areas for cotton cultivation, mechanized and water-fed cultivation. **Group of silty loamy soils**: found on banks of rivers, valleys and at both deltas of Gash and Toker. Volcanic fertile soil: found in south west Sudan, namely in Jebel Mara (Saeed, 2015).

Sudan has multiple water sources providing water for different uses in the fields of agriculture, livestock, drinking water, generation of electricity and industrial and service sectors, etc. These water sources are represented by the River Nile and its tributaries, rain water, underground water and seasonal wadis. Pastoralism and Agriculture (rain-fed farming, Irrigated and Mechanized farming, horticultural) are the basic occupation for most of Sudanese people.

As far as the population is concerned, the total number of Sudan population reached about 38,435,252 (Central Bureau of Statistics 2008 projection). 51.1% out of them are males and 49.9% are females. The annual growth rate of Sudan population, i.e. post-separation Sudan, reached 1.9% between 1955/1956 – 1973 censuses. The percentage increased to reach 3.4% between 1973 and 1983 censuses but between the years 1983 and 1993, it got to 2.6% (Department of Statistics, 1995). According to population census data for 2008, the percentage reduced to 2.4%. However, the current annual growth rate of population of the Sudan is considered as one of the high rates given that average global growth rate is estimated to be 1.4% (the UN, 2013). About 33.2% of Sudan population is urban inhabitants, while, and 57.9% and 8.9% are rural inhabitants and nomads, respectively.

Sudan is marked with ethnic diversity and diversification of ethnicities and tribes to the extent that it became to be known as Small Africa because of ethnic, lingual and religious diversity it contains (Ali, 2015). As far as land tenure and land rights in Sudan are concerned, a combination of formal statutory legislation and customary management system are found. Both systems are applied in parallel to the same land. This has resulted in an ambiguous situation and conflicts and violence.

A country with such land tenure system, natural environment, resources, and human and population characteristics has different attitudes, perspectives, institutions and legislative aspects on land tenure and governance. Per se, the overall objective of the study is to produce a document summarizing the state of the art of land tenure and land governance in Sudan regarding the legislative and institutional other aspects.

## 1.2 Exploring the Concepts

### 1.2.1 Land Tenure

Land tenure is the institutional framework within which decisions are taken about the distribution and use of land resources. Land tenure includes a set of the rules, duties, and rights over the use of land and land resources.

Land tenure comprises the formal or legal provisions and conditions surrounding the ownership and utilization of land by individuals or group thereof. The tenurial situation is reflected in the pattern of land ownership and distribution, the formal and informal leasing arrangement, the various regulations relating to land owners' and users' obligations.

Tenure refers to combination or bundles of right in resources are recognized by law and custom in particular societies. Tenure comes in different forms such as using land or trees under freehold or leasehold or under indigenous tenure system (Dorner, 1992). Land tenure denotes institutional arrangement pertaining to property rights and obligations of agricultural holders. It indicates the division of production responsibilities and distribution of share in the produce of land and other means of production among owners and users of land (Dorner, 1992).

Generally, Land tenure refers to the conditions on which land is held and used. It includes land use practice, rights on land and how different societies regulate access to land (Elsamani, 1985). Historically, land tenure system in Sudan affected by customs, religion and law especially Islamic law. The system was also subject to different philosophy of ruling regime that controlled the country. However, tribalism was a major factor used by different systems to control land tenure.

### 1.2.2 Land Governance

Land governance refers to the policy, legal and institutional frameworks for land administration and natural resource management. This involves addressing the laws, norms and regulatory frameworks governing the management of land and natural resources, and in particular how these are interpreted and implemented (Egemi 2017).

In Sudan recent years have witnessed a tremendous important of land issues and natural resources. Land issues have been an important factor in social violence, causes of poverty, destitution and social problem. In Sudan land is seen not only an economic source but it has also social, cultural and political dimensions and people are emotionally attached to land. For the sensitivity of land issues the Comprehensive Peace Agreement, Dar Fur Peace Agree-

ment, Eastern Sudan Peace Agreement and the Gazeria project law, 2005 did not address land issues clearly.

## 1.3 The objectives of the Study

The main objectives of the study as stated by (NELGA):

- ▶ Collection and analysis of considerable data and information needed for conducting reality check for land tenure systems in Sudan.
- ▶ Highlighting the current status of land tenure and land governance in Sudan.
- ▶ As stated by the framework of NELGA the study aims to answer the following questions:
  - ▶ What policies and measures are likely needed to improve land tenure systems and land governance in Sudan?
  - ▶ What are the claims of the different stakeholders as regard land tenure in Sudan?
  - ▶ What are the professionals needed to deed with all issues regarding land tenure and land governance in Sudan?
  - ▶ Who are the potential development partners needed to help in building capacity as accrue to land tenure systems and land governance in Sudan?
  - ▶ What are the potential programs for sustainable development strategy needed to be identified in Sudan?

## 1.4 Methodological Approach of the study

The fundamental focuses of this study as stated by NELGA are as follows:

- ▶ Analysis and assessing the status of land tenure and land governance in Sudan as regard to legislative and other institutional aspects.
- ▶ Highlighting the various shortcomings and available opportunities related to research and training to enhance capacity building programs.
- ▶ Identifying and formulating programs to improve land governance in Sudan.

Identifying the needs of the different stakeholders and professionals. In order to conduct a study within this scope and to come out with expected related to land tenure and land governance. In order to conduct investigations within the above mentioned parameters to reach expected



results, the following types of data have to be collected by adopting appropriate methods and techniques:

- ▶ Data on status of land tenure and land governance in Sudan. (Secondary and primary sources).
- ▶ Data on land's legislative and institutional aspects in Sudan. The main sources of such data are official sources and other secondary sources related to this realm.
- ▶ Data on the evolution of land tenure systems in different areas of Sudan, mainly from primary sources beside secondary sources.
- ▶ Data on present land governance and land tenure system in Sudan (main sources of from official documents; land related intuitions and native administrations together with data collected through fieldworks in terms of seminars, workshops, discussion with group stakeholders and domain experts related to the land topic as presented in appendix 1.
- ▶ Data and information collected for land tenure, land ownership and land governance through the above mentioned sources will be acquired as stated by NELGA through qualitative and quantitative methods, by the following steps demonstrated below.

## 1.5 Site visits

A number of visits were undertaken by the study team as part of NELGA partner to deliberately selected sites for the following:

- ▶ To collect data and gain information for both land governance and land tenure system on irrigated, traditional and tribal area from local government officials, individuals and groups;
- ▶ To conduct interviews and group discussions with stakeholders;
- ▶ To study and probed the legislative and Regulatory Framework which includes: land Regulations, the Interim National Constitution, other land regulations and other Related Acts.

## 1.6 Consultation with Stakeholders

### 1.6.1 Irrigated Tenure system (Gezeria Scheme)

Direct consultation took place with local individuals or communities and local institutions in the selected sites in the Gezeria scheme mainly about data on land tenure land governance, the merits and shortcomings of the existing system as shown in *Figures D.1* and *D.2*. Consultation with stakeholders was carried out within two different land tenure systems.



Figure D.1: Discussion with Stakeholders at Irrigated land tenure system (Gezeria Agricultural Scheme)



Figure D.2: Discussion with Stakeholders at Irrigated land tenure system (Gezeria Agricultural Scheme)



### 1.6.2 Traditional and Tribal Land Tenure system

Directed consultation was also presented with tribal leaders, sheikhs, and individuals on the traditional land tenure system. A group discussion with villages' Sheikh and traditional farmers was made as shown in *Figure D.3*.



Figure D.3: Consultation with Stakeholders at Traditional and tribal Tenure system (Elkuwei Locality)

## SECTION D.2

# Literature Review

Secondary information was sourced from printed and electronic reports/documents relating to land tenure system, land ownership, land governance and relevant issues. The literature was reviewed to provide contextual interpretation of the primary data.

### 2.1 Land Legislation

Regulation of land protection should be based on national land laws. Therefore, the following section presents outline of the existing legal and institutional framework in relation to land protection from the Sudan government. Aspects of Sudan Legal and Regulatory Framework include the following.

#### 2.1.1 Land Registration and Settlement Act 1925

The registration of rights and interest in land is the process by which a government agency keeps a record of title to land, whereby no dealing in respect of any parcel of land in that record is valid unless it is registered. This process makes transfer of land simple, quick, cheap and certain. This Act provides rules to determine rights on land and other rights attached to it and ensure land registration.

#### 2.1.2 Land Acquisition Act 1930

Generally, the Acts provide procedures for land expropriation for development purposes and ways to specify rights in order to compensate the owner.

#### 2.1.3 Unregistered Land Act 1970

This Act deems any unregistered land, before the enactment of this law, as being registered in the name of the government. This Act stated that:

*“Any land of any kind what so ever, whether waste, forest, occupied or unoccupied which has not been registered before the commencement of this Act shall be the property of the government and shall be deemed to have been registered as such”.*

This means that land registered on or after 6 April, 1970 in the name of an owner should be deemed merely the ownership of “usufruct” thereof.

According to this Act, customary tenure has been modified to go well with the changing conditions. This means that land which belonged to the tribe under the Native Administration Act no longer existed. Furthermore, any allocation, acquisition or other forms of tenure should be approved by the government i.e. the land is common property. This tenure means that land is a subject to individual use but not to individual possession (Blaikie and Brookfield (1987).

#### 2.1.4 The Civil Transactions Act 1984

It regulates the different issues related to civil transactions with respect to titles on land, means of land acquisition, easement rights and conditions to be observed by land users and gives guidelines and details for practical implementation of the 1970 Act. The Civil Transaction Act, 1984, can be considered as a law of land reform. This law made the majority of Sudanese land under the government ownership.

### 2.1.5 Disposition of Lands and Physical Planning Act 1994

It regulates designation of lands for different purposes and urban planning, with respect to land expropriation for public purposes. Section 13 of the Act recognizes the application of its predecessor – Land Acquisition Act 1930.

### 2.1.6 Interim National Constitution

The Interim National Constitution of the Republic of the Sudan (2005) based on the provisions and articles of the Comprehensive Peace Agreement (CPA) 2005, and relevant articles of the 1998 Constitution of the Sudan. It endorses directs attention to the protection and conservation of natural resources (Article 11). Article 43(2) allows the Government to expropriate land for developmental purposes and compensate the owners. A number of articles are concerned with natural resource management, and respecting traditional and customary regulations related to land ownership. The Interim Constitution also specifies land issues that are under National powers (Federal level) and those under the control of States as well as joint powers (concurrent powers) shared by the Federal and States institutions. The States manage issues related to State lands that are not under the National control. These include management, lease and utilization of lands belonging to States, town and rural planning and agricultural lands within the state boundaries.

These regulations are specified in the Interim Constitution Part 13 under Chapter II – and Resources, in Article 186, specifies land regulations, stating that:

The regulation of land tenure, usage and exercise of rights thereon shall be a concurrent competence, exercised at the appropriate level of government;

Rights in land owned by the government of the Sudan shall be exercised through the appropriate or designate level of government; and,

All levels of government shall institute a process to progressively develop and amend the relevant laws to incorporate customary laws, practices, local heritage and international trends and practices.

Article 190 of Interim National Constitution stated that:

Persons enjoying rights in land shall be consulted and their views shall duly be taken into account in respect of decisions to develop subterranean natural resources from the area in which they have rights. They shall share in benefits of that development.

Persons enjoying rights in land are entitled to equitable compensation on just term arising from acquisition or development of land for the extraction of subterranean natural resources from the area in respect of which they have rights.

The communities in whose areas development of subterranean natural resources occurs have the right to participate through their respective states, in the negotiation of contracts for the development of those resources.

Beside these sectoral laws to be implemented by Federal Institutions, there are also state level laws based on national laws with emphasis on particular local or state land. However, some of these laws are considered local orders issued by the state or localities to address problems such as those related to pasture and grazing and use of water points, based on customary tenure to specify corridors to be followed by nomads.

## 2.2 Political Economy of land Tenure and Land acquisition

Land constitutes the primary form of wealth and source of power as indispensable factor of production and major determinant of social structure, The population have their own values and concepts relating to land, particularly a very close emotional attachment between social groupings and the land from which they draw their sustenance (West, 1982). They depend on land for elemental needs of survival, habitation, subsistence cropping and foreign exchange earnings. Land is the main element providing security and identity to the group.

Land tenure and land acquisition processes in Sudan, practically and culturally has been severely disturbed by the working structural procedures. The different socio-economic organizations (person, household, village, state and region) have a crucial role on land acquisition processes. For example, the state through the processes of land tenure, allocation of resources and management of land through the market economy has brought more land under cultivation as a result of operation of political economy. Under such a system more arable and grazing land are utilized and become smaller (geographical Marginalization).

In Sudan many land Acts have been issued by Sudan government for example Land Registration Act 1970 and Civil Transaction Act, 1984, has given the state the advantages of:

Full ownership of all unregistered land and control of land which was not registered in the name of a private party prior to 6 April 1970.

Control the property market

By these political processes the state has become the biggest land lord in Sudan.

The state oriented the farmers and sometimes landowner to produce for the local market and where irrigation was available a number of development schemes were established.

In Sudan during 1970s, the policies of government in managing land prosperities through the drilling of boreholes to pastoralists (animals' routes) have allowed cattle to graze the closet land to water centre. But these processes conflict with the right of cultivators and accentuate conflict overland resources.

The settlement of pastoralists as a part of land management allocated for various activities has a political dimension more than management dimension. Settlement of pastoralists was and still is at the expense of traditional cultivators (geographical marginalization).

The policies conducted by Sudan state i.e. more land has been brought under intensive cultivation in irrigated agricultural schemes more or less marginalized the local community in particular traditional farmers and pastoralists.



## 2.3 Land conflict and Violence

Through the history land has never been an issue of disagree in the Sudan seeing that land was abundant and population number was small, large land was available for both grazing and agriculture. However, as more land brought under cultivation i.e. gradual increase in subsistence farming, the number and size of plot per house hold increased at the expense of other land use type especially grazing (geographical marginalization of pastoralists). Lately, land use and tenure has become a major cause of conflict, human insecurity and population instability in the country (Egemi, 2017). This is true particularly southern of the Sahara zone where the people depend on land and land resources. This has resulted in tenurial and land resource-related conflict. Violence and conflict has arisen between individuals, households, social groups as well as between traditional farmers and pastoralists.

The literature reported that fifty three (53) cases of disputes over land and land resources were reported in North Darfur state among different actors 32.2% out of them between traditional cultivators and 26.4% between traditional cultivators and nomads and 20.8% among nomads themselves. Similarly one hundred and fifteen (115) disputes cases were stated in Southern Darfur state. 24.45% out of them occurred between traditional farmers, 23.4% between traditional farmers and nomads and 20% between nomads.

Study conducted by obayelu, 2015 in Nigeria on effect of large scale land acquisition on small scale farmers as a result of transforming agriculture from subsistence to commercial by foreigners with a consent of government, such acquisitions lead to conflict between landowners and investors. Similar situation is also found in Northern State in Sudan as dispute arises between the government and Almansir tribes on landownership.



The conflict overland resources can be attributed to many complex factors such as land tenure system, uncertainty in land ownership, increased in animals and human population, fluctuation and decreased in rainfall. An example of such causes can be explained as follows:

Unclear laws and regulations of land ownership. The official laws of land ownership in Sudan are Unregistered Land Act 1970. This law is a national law and applied to all unregistered land of Sudan, In Darfur, South, East and Other parts of Sudan. Since then around five decades passed and there is no clear legal vision towards lands. Not only this but this law contradicts with customary law of land. This has led to many conflicts in Sudan and the beneficiaries resort sometimes to official laws and sometimes to customary law.

Governance and policy issues. This includes weakness of institutional and framework for land management, contradiction of responsibilities and distribution of several land administration units among different ministries and institutions. This has been accentuated by lack of strategic national policies on land and land issues.

Natural Resources and Environmental Degradation and scarcity. Large parts of land in Sudan, in particularly, Darfur, Kordofan, White Nile and Eastern parts have suffered from environmental degradation. This has led to migration of human and animals' population to the southern parts that creates more competition on land and land resources.

Present of resources in certain geographical areas and it uses will cause negative impacts on others.

Present of resources in certain social sphere and great variation in the distribution of authority and power elements make small group take the benefit of the resources at the expense of big social group (political economy of land).

Violation of individual or group right, this violation may relate to land ownership, boundary, and crops damage or over horticultural land, water harvesting and water resources.

wherever development scheme were available conflict over land and water a rise between landowners and government (Almansir in Northern State as a good example)

The conflict occurred between traditional cultivators of minor natures; disputes between traditional cultivators and nomads and between nomads are a wide spread in communal tenure system. Such types of disputes normally settled at village level with the help of customary c institutions. Mediations and compensation are the main mechanisms use to resolve conflict.

## SECTION D.3

# Present land tenure Systems in Sudan

### 3.1 Introduction

Bearing in mind the diverse and complex nature of Sudan environment and population, coupled with a various land Acts related to land administration and allocation, several patterns of land tenure system exist, which can be classified as follows:

- ▶ Public lands are mostly owned by the state.
- ▶ Private land ownership belongs to individuals, collective people (co-operative)
- ▶ Free hold is the highest form of estate in land obtained by individual. In theory it is completely ownership, but in practice it is tied up with a law.
- ▶ Lease hold, which expires after a certain period of time

The right of the government to acquire private property for public purpose is mandatory but on adequate compensation or compulsory acquisition by the state (the loosing of right by the reason of lapse of time).

Legally speaking the whole land of Sudan belongs to the people of Sudan. The power of the government has been passed to states, localities, Administrative units and the Omads and Sheikships. In General, the above-mentioned land tenure systems can be detailed as follows:

### 3.2 Traditional land tenure system (Customary Land Tenure)

Traditional communal tenure is a part of public lands, which are mostly owned by the state. A traditional communal tenure is a feature of tribal societies. In this system access to land, the right over land, how is it made and remade, land ownership and land use is based on the blood relationship between lineage head and lineage members. Under this system, the Tribal leaders in the native administration (Nazir, Omdas and Shiekhs) grant the land to every member of his tribe who wish to clear land for cultivation (Simpson 1991; Abusin 1970; El Hassan 1980). In this system the Sheikh has the following rights:

- ▶ The right to allocate the land for arable use
- ▶ The right to grazing and watering
- ▶ The right to allocate the land for residential purposes
- ▶ The right to allocate the land for other purposes

In this system, grazing was communally shared, no individualization of communal rights. In this system every family has a land allocated by Elsheikh as well as the individual member of the family uses the land continuously.

This system of land tenure is applied to most types of land use in most of the Sudan states where the native administrations dominate particularly in Kordofan and Dar fur as shown in *Figure D.4*. The different tribal groups acquired land locally known as **Dar** (a large territory of land).

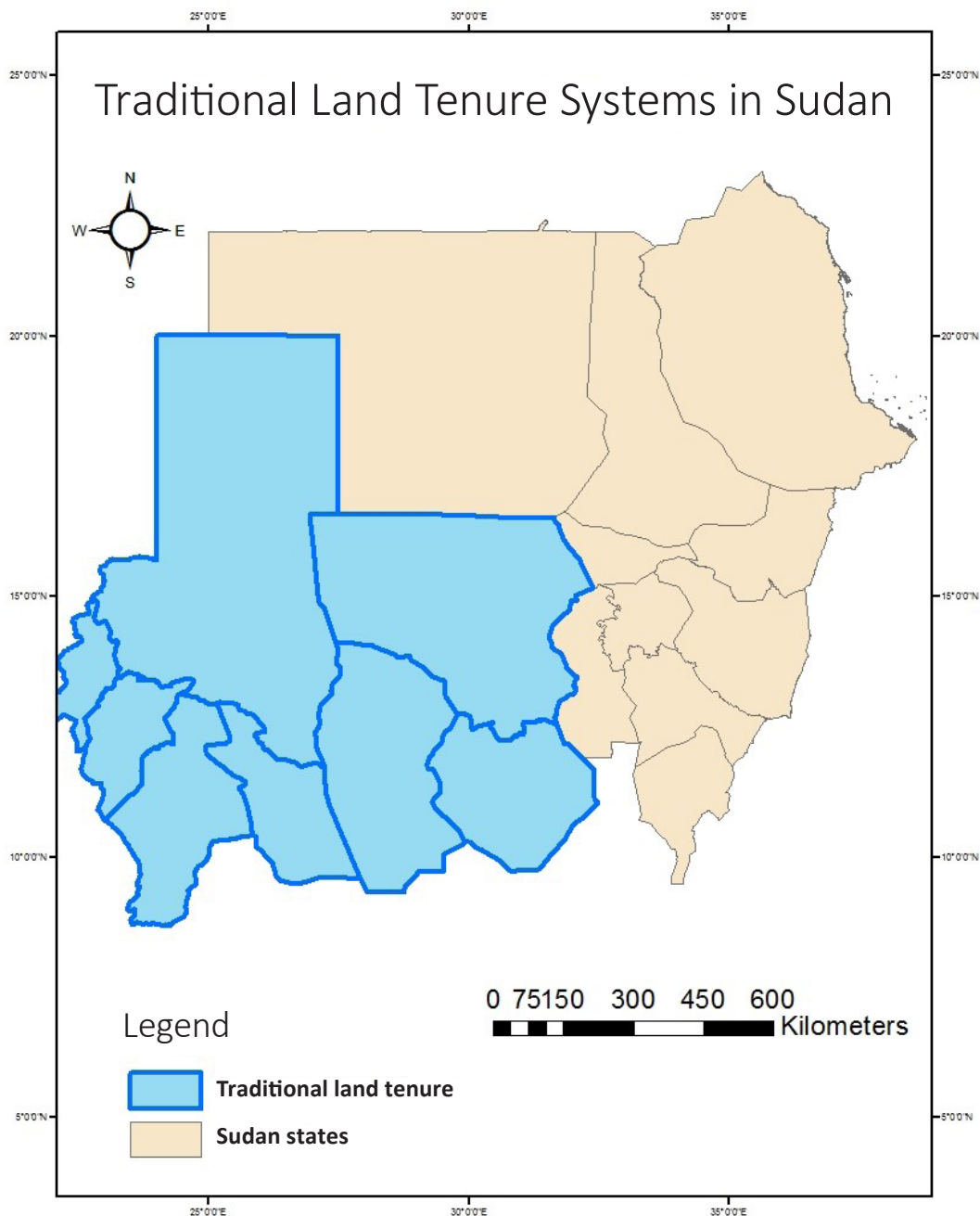


Figure D.4: Area of traditional land tenure system in Sudan

All tribes are well aware of their tribal demarcated boundaries. It is worth mentioning that present day tribal boundaries were made by British. However, the boundaries are unmapped between the tribes and even between the villages of each tribe. This type of land tenure gives a sense to individual that tribe land looks like individual land ownership since he is a member of the tribe. Some tribes for example Hamar tribe in Kordofan have claimed that they bought their Dar from Fur Slutinate and they have documents proven that.

It is significance mentioning that, most of Sudan's lands are organized by customary and traditional rules and regulations. Private ownership is found only in areas along the Nile where land registration was carried according to Land Registration and Settlement Act of 1925 as shown in *Figure D.5*. The registration is also applied to Giroof land tenure system. Most of areas away from the Nile are under traditional communal tenure where rights over land less than full ownership are recognized. Communal ownership was preserved. I.e. land was held communally, the policy

was to avoid registration of individual rights (right over land than full ownership).

The traditional communal system includes Hawakir (land recognized as tribal homeland). Hakura was only given the right of use. The Hakura system further include clan (a descendent of specific ancestor) ownership with a known boundary. Like a land of Eyal Abufarda, Eyal Murad, Eyal Suliman... etc. Hawakir are main causes of conflict between individuals, groups and tribes. However some solutions are made to reduce conflicts on Hawakir, such as:

- ▶ Hakura is part and parcel of geographical area controlled by native administration, locality and the state (Clear determination of boundaries). The issue of Hawakir should be dealt with norms and customs prevailed between tribes. Hakura system should be highly appreciated and respected.
- ▶ Communal systems further include village land where each villager (Individual land tenure) practices his private ownership. Individual land tenure is reinforced by actually practicing and using of land for long period. The owner of the land is free to hire part of his land or dispose of it in the way he likes and after death, the land is inherited by his children or relatives.

The techniques of land acquisitions and types of land tenure in traditional communal system are shown in *Table D.1 and D.2*.

CASE	%	COMMENT
Inherited	16.7	Lead to continuous fragmentation of land
Gift	6.7	Very rare in existence
Allocated by Elsheikh	70.3	Traditional native administration, no criterion for land allocation
Bought	10.0	Normally land is not traded as a commodity in traditional community

**Table D.1: Techniques of land acquisition in customary communal system N = 30**

FORM OF LAND TENURE	%	COMMENT
Registered	6.7	Normally small agricultural scheme, towns and villages
Individual right	13.3	Tendency towards individualization (rare)
Community right	70.0	Open access, Tragedy of the common
Lease	3.3	Rare case as land is not treated as a commodity
Used without rent	6.7	Agreed with customs, norms and value of traditional society

**Table D.2: Type of land tenure in Traditional communal system N = 30**

*Table D.1* reflects the dominance of Elsheikh over land allocation. It is worth mentioning that, there is no definite rules except for the customary laws that have forced Elsheikh to divide the land among his followers. This means that, allocation of the land is completely under Elsheikh's will. This feature of land allocation is reflected in the size of the land owned by households. Results showed that 76.7% has owned small plots compared to 23.3% who owned medium to large plot at the expense of the common.

The customary system has many limitations which doesn't imply that the formal system is safe and clear. In fact it has paramount shortcoming but to a lesser degree if compared with the customary system. The customary system in Sudan has the following limitations:

- ▶ It doesn't provide equal access to land among the population.
- ▶ Availability of land rights is subject to ethnic affiliation and ethnic hierarchy.
- ▶ It is very sensitive to gender issue. Women are highly deprived.



### 3.3 Range and Pasture Tenure

This system is closely associated traditional communal tenure and it is largely practiced in unclaimed land. The land tenure of pasture is related with Native Administration. Pastoralists grazed their livestock by right as members of the tribe, in the limits of the "Dar".

There is no private ownership of grazing land in the Sudan. Grazing of goats and sheep on communal range land is a dominant form of land use. The resettling of nomads into villages had led to concentration of herds around settlement and water boreholes. This has been accentuated by over-grazing, over-cultivation, deforestation and mismanagement of arable land. As a result significant change occurred and more arable lands have been brought under cultivation and grazing.

The communal ownership of land and land resources has gone in line with the concept of tragedy of the common as land and grazing area are open to wide use by individuals and groups as shown in *Figures D.5* and *D.6*. The property rights are not clearly delineated in community. The communal ownership of land, trees and water which indicated no particular form of propriety rights i.e. accentuates the idea of open access.

The communal ownership present features of societal control over land use and ways of land tenure transfers. Thus control over land ownership come out from indigenous practice or customs. This system is dynamic and the tribal leaders were given rights to control land and its use. This tenure system accepted by both the local community and government institutions.

Individual acquires land in tribal areas as being a member of the tribe. This affects by individual needs and capacity to use the land. Individual has a right to access to common resources such as grazing and pools. Once the individual properties recognized by the community, subsequently, individual has a right to allocate, give as gift, rent or even sell as such land is becoming commercialized.

The grazing tenure system is tied up with animals' routes systems as shown in *Figure D.6*. According to Range and Pasture Department (RPD), the width of these routes should be between two to five kilometers.



Figure D.5: Grazing land tenure system (open access)

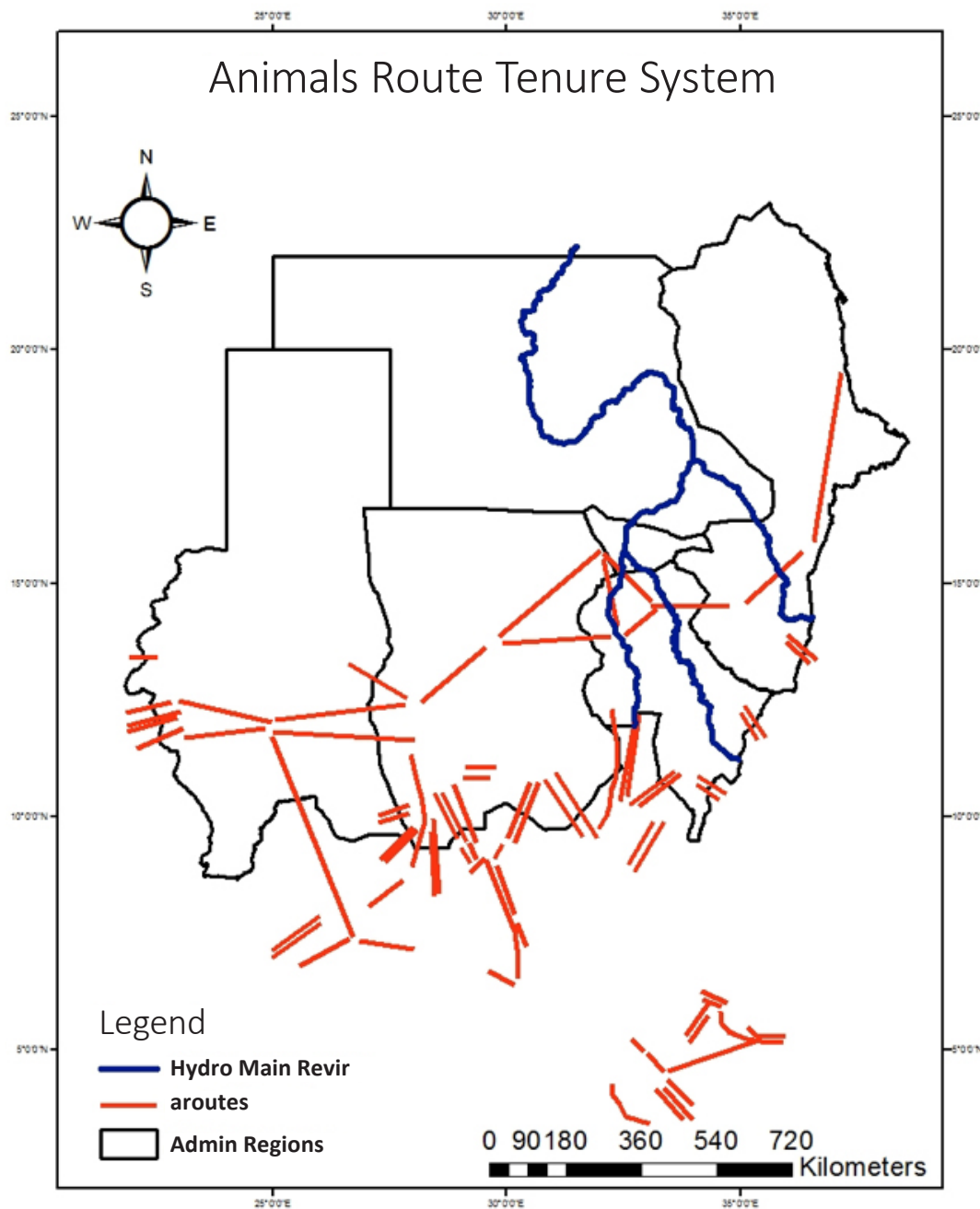


Figure D.6: Grazing land tenure system (open access)

Generally speaking, grazing land issue in Sudan is an important issue and needs to be thoroughly examined and probed. It is characterized by the following:

- ▶ No clear provision of usufruct is granted for grazing lands.
- ▶ At both national and state levels there is no systematic and comprehensive land use planning which will deal with all types of land rights and uses in an integrated manner.
- ▶ All major grazing land and water resources within these areas under the customary land management.
- ▶ The majority of main livestock routes are not demarcated.
- ▶ Land under this system is seen as belong to tribes, but in fact it is government land because land registration was carried out only in town as shown in *Figure D.7*.

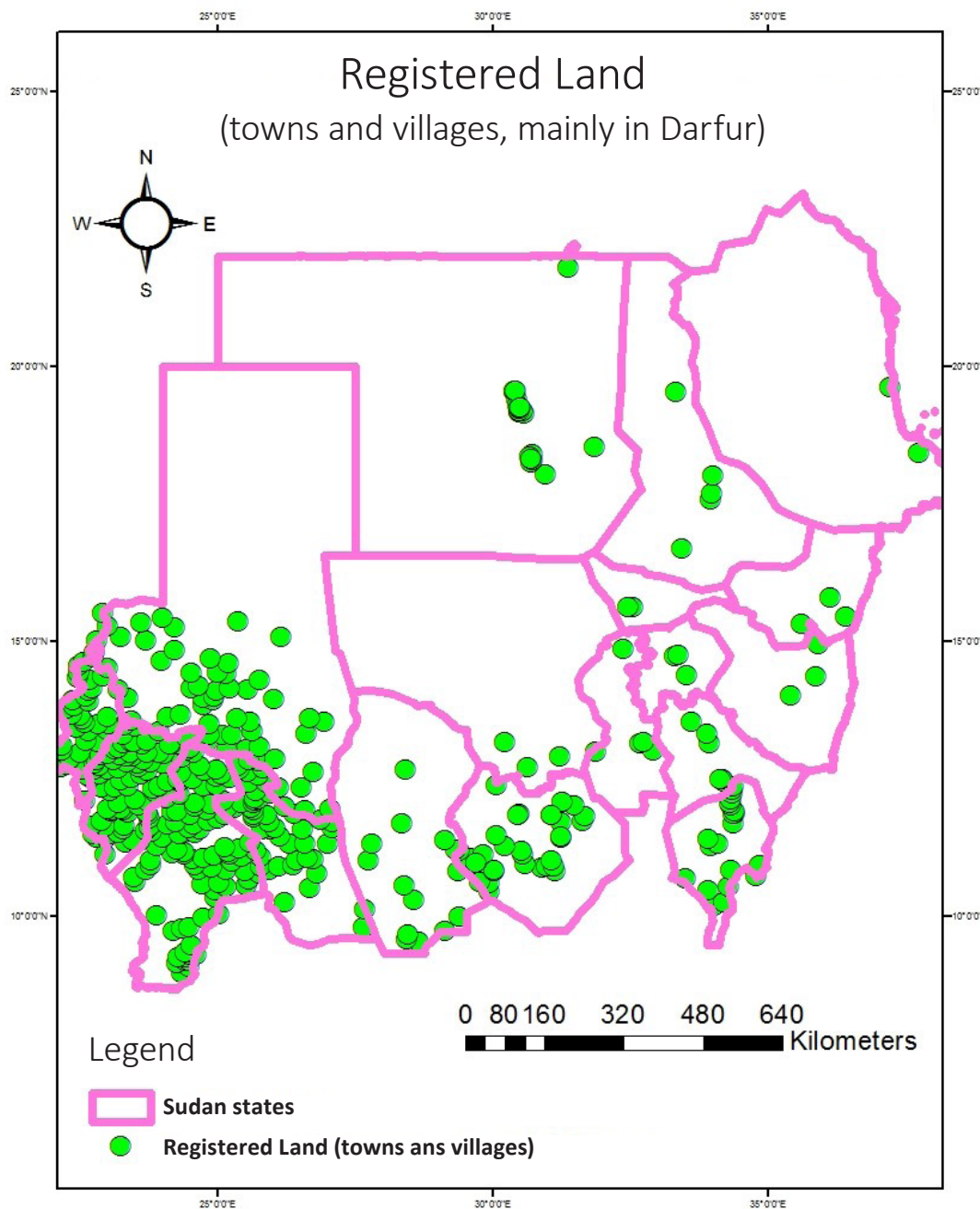


Figure D.7: Example of registered property (some town and villages)

In fact nomadism and pastoralisms is an issue highly correlated with land tenure and land use. Pastoralism, nomadisms faces plenty problems be it in the conceptual framework or information domain.

In the field of concepts the definitions of the various component of the sector is not clear. Usually government institution and researchers tackle the various components as one unit. No clear definition is given to the following:

*Nomadism 2. Pastoralism 3. Agro-pastoralism 4. Transhumas.*

In fact this grave limitation is ever frequent in the various population censuses continued during the period 1955–2008. This limitation has affect this sector very much and crippled any attempt to ameliorate its characteristics. It is a very important area of focus to be adopted by the program.

### 3.4 Small Scale Farms Tenure

This is unregistered and demarcated land. It is small scale land hold and used by traditional farmers, pastoralist and agro-pastoralist. The land assigned to the users by tribal and villages leaders. The land users claimed that the land either tribal land, freely owned or inherited land.

### 3.5 Large Scale Mechanized Farms Tenure System

This form of land tenure system is classified under land leased system and is controlled by the mechanized Farming Corporation. The land has been leased to the farmers for the purpose of cultivation for the duration of 25 years. The

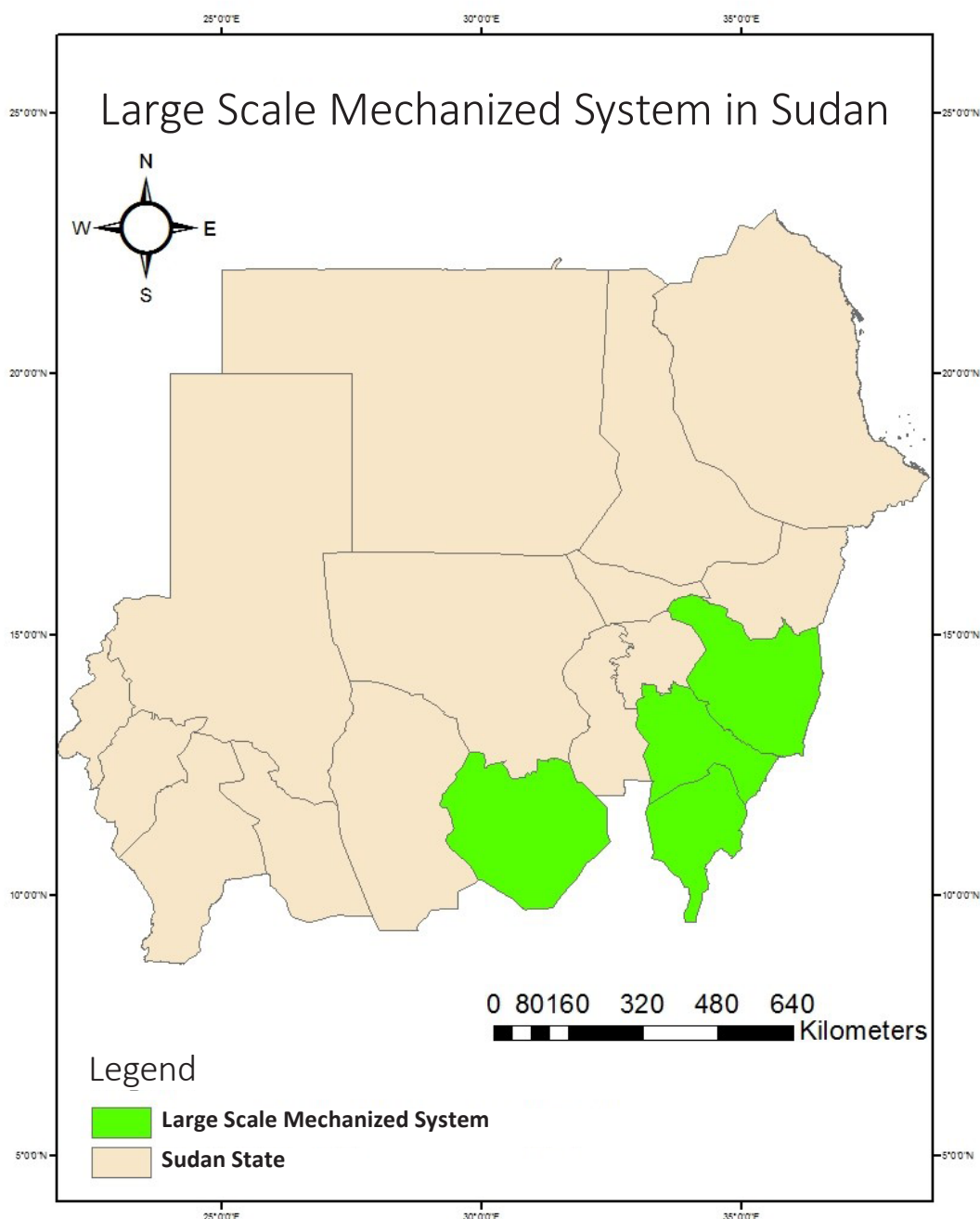


Figure D.8: Large Scale Mechanized farms tenure system

area of the farm is equal to or more than one thousand feddan (1,000 feddan) and it includes demarcated and undemarcated land. The total area for demarcated large scale farms areas 2, 466,000 fedden (Mechanized Farming Corporation Records (1991), meanwhile the total area for Undemarcated large scale farms area 2,600,000 feddan (Provincial Records, Gedaref, 1991).

*The Mechanized Farming Corporation is the only legal institution responsible for demarcation and allocation besides providing services to such farms. It allocates land to individuals, village groups, governmental institutions, companies, and cooperatives with a condition of maintaining 10% of the area as forests so as to protect lands from expected degradation Yassin.*

In fact mechanized farming are widely spread in Gadarif, Damazin and South kordofan states as shown in *Figure D.8*.

### 3.6 Giroof land tenure system

This land tenure system is found along the Nile and its tributaries the more important water landmarks in the Sudan. The Nile consists of two main branches which are White Nile and Blue Nile where the former originates in Lake Victoria in Lakes Region. The latter originates in Lake Tana in the Ethiopian Plateau and brings large quantities of water during flood time. This Nile slopes so rapidly down to Sudan plains where both rivers of Dindir and Rahad flow into it before meeting the White Nile in Khartoum (Mohamed, 2016).

On confluence of White and Blue Niles, the Nile flows through the desert and pours water into Mediterranean Sea. During this journey, the River Nile is met only by Atbara River at Atbara town. This latter river comes down also from Abyssinian Plateau and feed the Nile with large amounts of water and silt. The deposition at the rivers bank forming what is locally known as Giroof.

The Giroof land has been used for cultivation of fruits and vegetables, and sometimes sorghum and sesame which may extend for far distances from the river banks. Most of the Giroof land is considered as free holds being registered before 1971 Act.

In general, it is clear that land tenure and land use is main means of subsistence and the main vector for investment and accumulation of funds that can be transferred to next generations. Access of land is therefore a cornerstone for poverty reduction and alleviation. It is also the key driver for economic development. Recently the information revolution which resulted in the world drew the attention to land and it became a major social and political issues. However, land tenure studies in Sudan facing many problems. These can be summarized as follows:

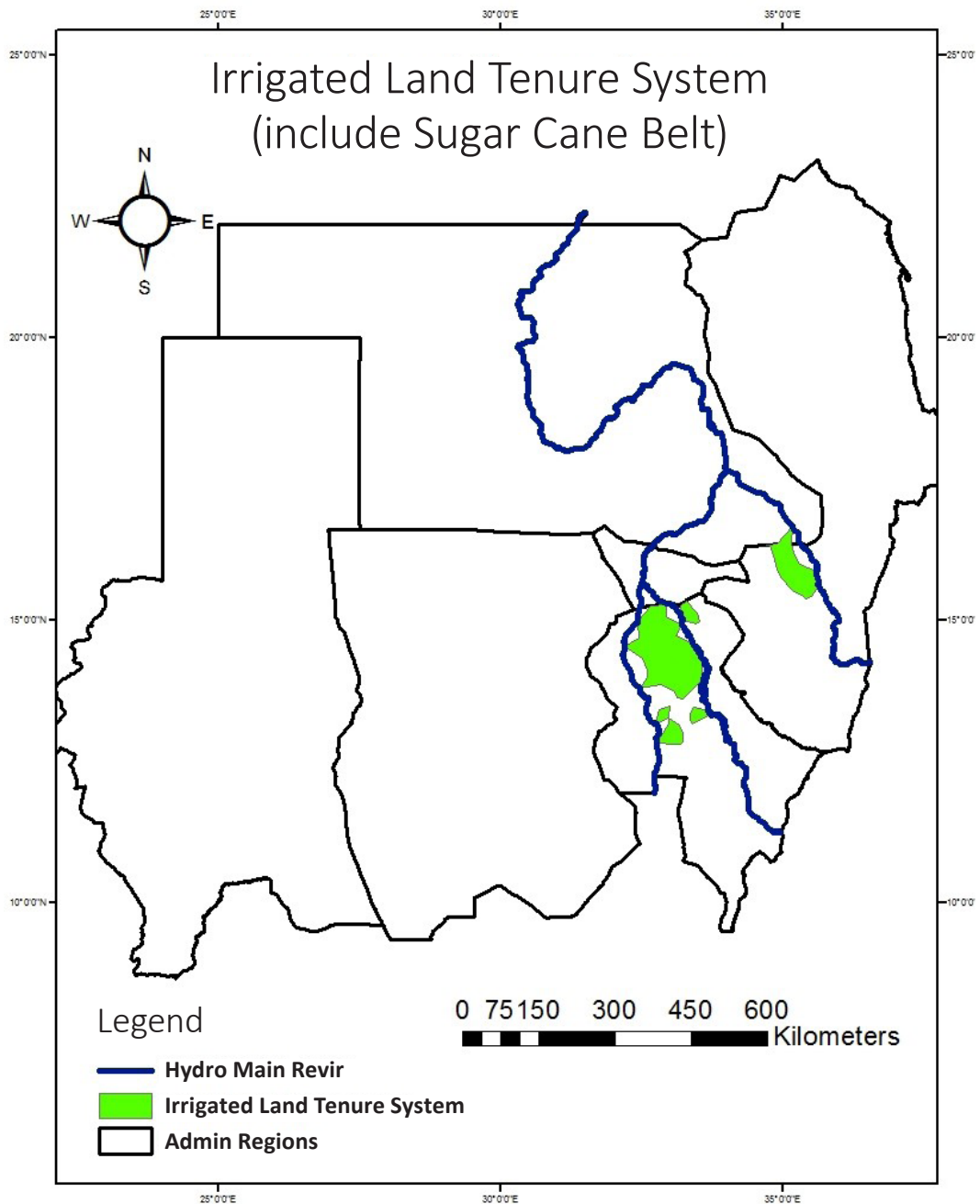


Figure D.9: Irrigated land Tenure System including Sugar belt

The ignorance of the historical aspects while studying land tenure and land rights. Most of the conflicts and violence overland in the country were attributed to this lack of historical perspectives while dealing with this matter.

Applies of pre-existing cultures and customs are not clearly and thoroughly dealt with. Going very deep in cultural issues and trails will secure very realistic remedies at land aspects.

Tenure security: land tenure and land right issues of very confusing, security issue is very vital. Aspects of short and long term securities need more emphasis. Some security of land tenure and land rights can include:

- ▶ Local farmers
- ▶ Local organizations

In some cases where violence and conflicts are prevails, some people (Warlords) might act as source of security.

Tenure insecurity: This might be caused by:

Social changes, unrest, disasters, morbidity (HIV) as people tend to lose their land by death, displacement, especially among women as a lot of them lose their lands and assets.

Rural-Urban migration is an important factor in land tenure and land right aspects.

In rural areas insecurity is quite clear among women head households as they tend to lose their husbands and some are divorces or single

Other form of land insecurity might results due to personal bankruptcies and some due to general distress.

Lack of integration of land tenure and land right issues in Environmental and development projects and issues: land tenure and land right issues are so vital to be considered in environmental, social and development projects. It is clear that poor land tenure will lead to serious environmental deterioration and degradation, or it might be lead to over exploitation ... etc.



## SECTION D.4

# Land Governance

### 4.1 Introduction

Many institutions at different levels have various roles and responsibilities on land governance. These levels include:

- **Federal level**

Land governance and land Act at the federal level are more concerned with general directives and set limits and standards to certain land use and resource management concern without going into details of problems of local nature. Institutions responsible for the implementation and monitoring compliance with land acts, regulations and laws include High Commission for Land ....

- **State level**

It is important to note that state orders, regulations, and state laws deal with issues at state level. The state government and land commission delegates its power to localities and Administrative Units.

- **Native Administration level**

Beside the government institutions responsible for land management, there are also local ethnic institutions that play important roles in land management at local level. This includes native Administration implementing both traditional customary regulations as well as delegated the authority to implement forest and range and pasture regulations. Despite changes introduced by the government in the structure of Native Administration, they still play very important roles in natural resource management and in mobilization of local communities.

- **Village level**

At the village level, there are a number of institutions (including the public committee exists in each village, but with limited capacities, water management committee, etc...) what so ever, it has inputs in land management, the most important of which is the village's Sheikh who controls land allotment for different purposes (residential purposes, agricultural and grazing purposes.

With good land governance, the following benefits can be achieved:

- ▶ Additional lands can be secured for those who desire more farm lands
- ▶ Land can be secured for the in-migrants that have become sedentary in the in and around irrigated projects, but do not own lands.
- ▶ Increase chances for commercial farming enterprises for Sudanese Companies as well as foreign companies.
- ▶ Disputes over land in particular in traditional communal system between farmers, farmers and herders and herders.

In fact, in land governance issues it is known that average users of land do not have full access to land use. The loopholes and limitations frequent in laws, ordinances that govern land tenure are very far from their reach in order to modify or change them. They are many represented by their chiefs of Native Administration or local landlords or investors. Here a clear conflict of interest is arising. This situation necessitates and immediate plans mitigation measures to secure justice, equality and peace.



## 4.2 Capacity building and Training

Capacity building for different institutions dealing with land governance and land management must be undertaken as a major activity.

Capacity building and training of staffs in charge for land assessment, monitoring and evaluation should be provided by NELGA experts. The training should incorporate tradition and culture of the processes of land management and land acquisition.

Capacity building and training on conflicts and disputes resolution related to land issues, particularly, uncertainty related to land ownership and land possession on traditional tenure system.

## 4.3 Areas of Research on Land Tenure and Land Governance

The state of secondary information on land management, land tenure and land governance in Sudan is very serious. The data are meager and skimpy. There is a very little research on the topic, what is available is mostly scattered in reports. Some data are either in-existent or incomplete or they were kept in a form that no benefit will come out of them. All information obtained during the data gathering period as well as meeting with stakeholders can be recorded as "raw data. Per se research should focus on building and making of data base for land tenure in the Sudan as a part of NELGA partners.

Land management system and land governance has a set of implications on demographic and socio-economic parameters, which are essential for Sudan as a whole. This should be a crucial area of research.

Tendency towards individual ownership i.e. community losing right in favor of individual ownership is another area of research.

Comprehensive land use planning and reformulation of land use system and management which takes into account agriculture, animal husbandry, water well network and animals' routes is seen as another important area of research. Also by building comprehensive land use planning for the country, by implementing strong laws and legislative for protecting the land use of changing the activities, this will help in conserving the land from violation and damage.

Inheritance land tenure system and land values.

Vulnerable groups (Women and children) and land tenure system in socio-economic development programs. Women are in most land tenure system have an unequal access to land especially in rural area. They are deprived from land tenure due to customary laws, religion and other aspects.

Land grabbing and foreign investment mainly from Gulf countries

Spatial science and data porosity should be carried for providing the availability of data sharing, data management and data dissemination, this will provide platform of better using he problems of land issues of the information.

Improvement of legislative, laws and policies of the land and land issues this will support in providing legal frame work of implementation and conserving the land from any damages.

## 4.4 Conclusions

Conducting reality check for the land tenure and land governance in Sudan has come out with some interesting findings that can be summarized as follows:

Land tenure and land governance issues are extremely complex and intertwined. It includes not only social and physical aspects of land but also the land use for different purposes.

Land tenure has strong social, culture and religions base. The social and physical aspects of land tenure and management system are linked with several factors at local, national and international level involving the concept of marginalization in a wider sense.

The paramount in the state of arts in land tenure system is the dynamicity of the system i.e. the system is not static. This is represented in the tendency of change from communal ownership to individual ownership, a feature of market exchange economies.

Land tenure system affected by the state of political economy i.e. Land managers find themselves responding to change in their social and economic circumstances forced by state as in the Gezeria agricultural scheme, Sudan for example to cultivate 50% of the cultivable land in wheat to satisfy the need of urban people. This is true in the situation that the farmers themselves don't prefer wheat as food and instead they use sorghum.

Land tenure has become a major cause of disputes in Sudan. Disputes between land actors (farmers, nomads, land owners), particularly on the rain fed land.

It is found that both formal and informal institutions (traditional, customary authorities) co-exist at the local level with each performs roles and functions related to land rights. However, sometimes of these institutions and laws contradict with each other.

The traditional system of management, the social as well as physical aspects is based principally on customary law, social relationships and the relation between the tribe head and tribe members. The distribution of land is completely under Elsheikh's will. This is exemplified by using land resources as common resources and more land brought under cultivation and open to excessive grazing.

No clear policy towards land tenure issues as seen all registered land is supposed to be government land and individual have right of use, while the conflict over land is resolved by customs and norms.

## 4.5 Recommendations

The study of land tenure and land governances has come out with the following recommendations:

Sudan Government has to develop policies on land governance. The policies affirm that the processes of land governance should be carried out by different institutions at federal, state, locality and community levels.

In land Acts and land management processes the value of land, attitudes, beliefs and practices of individuals and community should be considered.

The role of local and traditional institutions in land management should be considered. These institutions have a sophisticated knowledge about land tenure and ownership.

Formal acknowledgment of land ownership (land Registration), especially agricultural land to individual is very important. This will facilitate land transaction and exchange supported by official deed. Official ownership of land present warranty for entitlement to credit and agricultural services.

Settlement or limiting mobility of individual and groups reduce the communal ownership of land

Procedures for land registration should be simple and in a very low cost.

## References

- Ali, I. M.** (2015). Population in the Sudan: Demographic Characteristics and Indicators. A paper prepared to Sudan Encyclopedia. Sudan New Agency. Khartoum, Sudan.
- Awad Ibrahim Al Hafyan** (1995). Bases of Rural Development and Role of Agriculture in the Sudan, Khartoum University Press.
- Dorner, P.** (1992). Land tenure and deforestation: Interaction and environmental implication, United Nations Research Institute for Social Development. Switzerland, Geneva: UNRISD.
- Egemi, A. O.** (2017). Land use in Sudan. Sudan national REDD+ Programme (FCPF/Grant). Study report.
- Elfaig, A. H. I.** (2001). Land management, Environmental change and Society Coping Mechanisms at Ennuhud Area, eastern Kordofan, Sudan. Unpublished Ph.D. Thesis, UKM, Malaysia.
- Elsamani, M. O.** (1985). TKordofan resource inventory and development perspective by rural council. Institute of Environmental Studies, University of Khartoum.
- Mohammed, F. M.** (2016). Geomorphology of the River Nile. A paper prepared to Sudan Encyclopedia. Sudan New Agency. Khartoum, Sudan.
- Obayelu, A. E.** (2015). Transformation from Subsistence to Commercial Agriculture in Nigeria: The Effects of Large-Scale Land Acquisition on Smallholder Farmers: Handbook of Research on In-Country Determinants and Implications of Foreign Land Acquisitions, pp.409–431.
- Saeed, I.** (2015). Soil in Sudan. A paper prepared to Sudan Encyclopedia. Sudan New Agency. Khartoum, Sudan.
- Sudan, Surveying Authority** (2015). Khartoum. Sudan.
- West, H. W.** (1982). Land tenure, policy in English-speaking African countries. In Arnetzen, J.W., Ngcongco, L.D. & S.d. Turner. (eds), Land Policy and Agriculture in eastern and southern Africa pp.1–27. Tokyo. The United Nations University press.



## APPENDIX 1

### Discussion with Stakeholders in Irrigated Tenure system (Gazeria Scheme)





## APPENDIX 2

### Communal Traditional System (Open access)





## APPENDIX 3

### NELGA Workshop





## APPENDIX 4

### NELGA Workshop





# APPENDIX 5

## NELGA Workshop



## APPENDIX 6

### NELGA Workshop





# APPENDIX 7

## NELGA Workshop





## APPENDIX 8

### Technical Committee Workshops



## APPENDIX 9

### Technical Committee Workshops





# TUNISIA

Chapter E

## Etude du Système Foncier en Afrique du Nord : Cas de la Tunisie

Salwa Saidi | Professeur, Faculté des Sciences et Techniques, Université Tunis El Manar, Tunisie

# Table of Contents – Tunisia

## Chapter E

Etude du Système Foncier en Afrique du Nord : Cas de la Tunisie .....	202
Executive Summary .....	204

## Section E.1

Etude du Système foncier tunisien .....	205
1.1 Introduction .....	205
1.2 Etude du système foncier en Tunisie .....	205
1.2.1 Terres privées dites Melk .....	206
1.2.2 Terres collectives .....	206
1.2.3 Terres domaniales .....	206
1.2.4 Terres habous : public, mixte et privé .....	206
1.3 Système de sécurisation de la propriété immobilière .....	207
1.3.1 Système de sécurisation par acte notarié ou sous seing privé .....	207
1.3.2 Système d'immatriculation foncière .....	207

## Section E.2

Enquête et Restitution des résultats .....	209
2.1 Introduction .....	209
2.2 Elaboration du questionnaire .....	209
2.2.1 Profils des enquêtés .....	209
2.2.2 Analyse des résultats .....	209
2.2.3 Limites et contraintes .....	210
2.3 Mission et objectif .....	210
2.4 Discussion des résultats de l'étude .....	211
Références bibliographiques .....	212

## Liste des tableaux

Tableau E.1 : Acteurs enquêtés .....	210
--------------------------------------	-----

## Liste des figures

Figure E.1 : modèles de documents d'information sur le foncier en Tunisie .....	205
Figure E.2 : une partie des participants à l'atelier de restitution .....	211

# Executive Summary

**Salwa Saidi** | Professor, Faculté des Sciences et Techniques, University Tunis El Manar, Tunisia

The main objective of the project is to study the state of land in Tunisia, its history, its reality and a forecast of the future state of land according to the different factors, particularly socio-economic, political and legal which interact and decide the state current land tenure.

This is by consulting the various socio-economic partners and decision-makers in the field of land.

A consultation of academics and researchers in the field of land between student, teachers and trainers is to assess their needs in this field.

In the methodological framework, we adopt the following steps:

- ▶ An exhaustive bibliographic study on the land tenure of Tunisia through its history, its legal aspects and its ways of organization is conducted, which reflect over time the urban and agrarian landscape state.
- ▶ A draft inventory or questionnaire is prepared and shared among academics, researchers and socio-economic partners to know their training needs and see if future projects for land management (strategies initiated by the State and decision-makers) meet the real needs of land.
- ▶ A field trip is made to find out the real needs in terms of strategic measures of land legislation.

Through these field inventories it has been possible to detect overtaking in the possession of State lands, particularly in peri-urban areas. Indeed, the occupation constitutes a contract of appropriation, a phenomenon observed in the region of Sidi Bouzid (Central part of Tunisia) and in the region of Sidi Hassine, peri-urban region of Greater Tunis.

Another prototype is taken into account in this study is the region of Tataouine in southern Tunisia.

Exceedances in the urban area are observed after the revolution for geo-political reasons despite the fact that overruns in the appropriation of rural areas have been limited through the application and requirement of land registration even for these rural areas after 2011.

In addition, the involvement of innovative technologies in land governance at the level of decisive institutions in the management of land especially urban one is of high importance. This is important in the exploitation and in the interrogation of land data. It also helps to the update and the database feeding through satellite remote sensing techniques and the participatory approach by the implication of the citizen in the land governance and management.

## Key words:

**LAND TENURE MANAGEMENT, REMOTE SENSING, SPATIAL ANALYSIS, PARTNERS, RESEARCHERS, PARTICIPATORY APPROACH, LAND DATABASE.**



# SECTION E.1

# Etude du Système foncier tunisien

## 1.1 Introduction

Face au changement climatique, certaines régions comme celles de l'Afrique du Nord et en particulier la Tunisie présentent des écosystèmes fragiles et menacés. Cela risque de priver le pays de ses revenus potentiels à cause du changement de mode de vie de vie ainsi que d'autres changements tels que le contexte géopolitique, le développement socio-économique et les changements climatiques. Cela peut avoir des conséquences négatives sur le régime foncier et peut priver les générations futures de terres stables, de sécurité et de ses ressources naturelles. Avoir une stratégie claire pour gérer les terres et exploiter les ressources nécessite une connaissance du système de régime foncier et des droits fonciers.

L'objectif principal de ce projet est donc d'étudier la réalité des systèmes fonciers en Afrique du Nord, étude de cas de la Tunisie. Cela nécessite également de voir les nouvelles technologies qui peuvent aider à gérer le régime foncier et faciliter l'exploration, la délimitation et la gestion du foncier.

Le concept majeur de ce projet consiste à 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 par un retour 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 et de nouveaux plans pour résoudre les problèmes et améliorer l'utilisation de la gouvernance foncière dans une approche de durabilité ou soutenabilité.

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.

La démarche suivie pour l'élaboration de cette étude consiste en quatre étapes suivantes :

- ▶ Etude des systèmes fonciers en Tunisie
- ▶ Elaboration du questionnaire
- ▶ Traitement et analyse des données
- ▶ Atelier de restitution des résultats

## 1.2 Etude du système foncier en Tunisie

L'étude du système foncier en Tunisie a été réalisée sur la base des recherches scientifiques académiques comprenant les thèses de doctorats, les projets de master et les mémoires de fin d'études ainsi que les publications de différents colloques et articles scientifiques en matière du foncier et sa gouvernance (figure E.1).



Figure E.1 : modèles de documents d'information sur le foncier en Tunisie



Une autre source d'information est constituée des inventaires et des rapports annuels des différentes institutions relatives au foncier tels que le ministère de l'équipement, l'office de la topographie et de cadastre, des agences foncières.

La Tunisie occupe un territoire qui s'étend sur une superficie de 164 000 km<sup>2</sup> dont 62% est occupée par des terres agricoles et 38% par des terres non agricoles. Les statuts fonciers qui régissent les terres sont multiples et se présentent dans les paragraphes suivants.

### 1.2.1 Terres privées dites Melk

Les terres privées dites Melk occupent une superficie de 4,7 millions d'hectares et appartiennent à des particuliers qui y exercent un plein droit de propriété. Parmi ces terres, on trouve : les terres immatriculées, les terres objets d'actes notariés, les terres objets de certificats de possession, les terres ne comportant aucune preuve de propriété (Anonyme, 2014).

- ▶ Les terres immatriculées régies par le régime d'immatriculation des terres au livre foncier institué par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1885, et refondu par le code des droits réels (loi du 12 février 1965). Ce régime permet de définir la consistance juridique et physique des biens immatriculés. Il se base sur le principe de la publicité foncière qui met à la disposition du public l'ensemble des titres fonciers qui constituent le Livre foncier.
- ▶ Les terres objet d'actes notariés : Ce régime couvre presque 3,9 millions d'hectares sur un total de 9,2 millions des terres immatriculées. Cependant près de 60% de ces biens ne sont pas à jour car ils n'ont pas fait l'objet d'inscriptions successives des transferts de propriété en cas d'héritage, de vente ou de donation. Ceci ne permet pas de se renseigner sur la situation réelle de ces terres gelées. Ces terres sont constituées sur la base des actes notariés qui indiquent l'origine de la propriété et les différentes transactions y afférentes. Ce régime est en voie de disparition et laisse d'une façon progressive la place à des terres immatriculées.
- ▶ Les terres objet de certificat de possession institué par la loi du 10 octobre 1959 remplacée par la loi du 10 juin 1974 amendée par la loi du 2 mars 1981. Ce certificat constitue un document délivré aux présumés propriétaires de terres agricoles. Il permet à tout agriculteur de disposer d'un certificat de possession sur un bien rural immeuble qu'il occupe pendant cinq années consécutives, de bonne foi et à titre de propriétaire, d'une façon paisible, publique, continue, non interrompue et non

équivoque. Il est un moyen d'obtention des crédits agricoles auprès des banques et donne, en outre, à l'agriculteur le droit de préemption en cas d'une éventuelle immatriculation.

### 1.2.2 Terres collectives

Les terres collectives constituent l'une des premières formes d'appropriation collective des terres en Tunisie. Elles appartiennent à des tribus ou des collectivités ethniques. Ces terres qui couvrent une superficie presque de 3 millions d'hectare ont subi depuis les années 60 une régression suite à leur privatisation. Près de la moitié de ces terres est réservée aux parcours (1,35 millions d'hectare).

Le mode de gestion de ce régime est confié au Ministère de l'Agriculture en tant que tutelle de l'Etat sur ces terres à travers des organes régionaux au niveau de chaque gouvernorat et des organes locaux au niveau de chaque délégation.

Le conseil de gestion de chaque groupe ethnique est composé des membres élus par la collectivité et de membres désignés par le gouverneur. Les conseils de tutelle locaux et régionaux coordonnent et contrôlent les conseils de gestion.

### 1.2.3 Terres domaniales

Les terres domaniales s'étendent sur une superficie de 828 570 ha et sont sous la tutelle du Ministère des domaines de l'Etat et des Affaires Foncières depuis 1990 (Elloumi, 2012 ; Gharbi, 2002). Les terres agricoles domaniales appartiennent aussi au domaine privé de l'Etat et représentent une superficie d'environ 500 000 ha.

Les terres domaniales constituent une bonne réserve foncière importante pour l'Etat malgré que leurs surfaces aient subi des diminutions par des cessions faites par l'Etat depuis les années 1970.

### 1.2.4 Terres habous : public, mixte et privé

Les habous en Tunisie sont de trois types : public, privé et mixte. Ce régime couvre une superficie d'environ 100 000 ha. Il s'agit des terres dont la jouissance est affectée par leurs propriétaires ou leurs concessionnaires à titre perpétuel au profit d'œuvres pieuses ou aux institutions religieuses musulmanes. Ces terres devenaient dès lors insaisissables, inaliénables et imprescriptibles.

Les habous publics ont fait l'objet d'une incorporation au domaine de l'Etat par le décret du 31 mai 1956. Les habous privés et mixtes ont été abolis par le décret du 18 juillet

1957. Ces deux opérations ont entraîné une mobilisation de plusieurs centaines de millions d'hectares (Snoussi, 1987).

### 1.3 Système de sécurisation de la propriété immobilière

Le système de sécurisation des terres en Tunisie est caractérisé par une dualité instaurée à travers l'histoire du pays. La Tunisie a hérité un régime juridique basé sur le droit islamique durant l'époque précoloniale et un régime basé sur le droit positif introduit pendant la période coloniale.

Une étude a été établie en 2014 par le Ministère de l'Équipement, de l'Aménagement du Territoire et du Développement Durable en vue d'élaborer une stratégie nationale de l'habitat et de l'accès au foncier. Cette étude reflète un état de l'art des systèmes fonciers en Tunisie et propose une nouvelle vision stratégique pour relever les défis de la nouvelle ère et répondre aux besoins des acteurs socio-économiques en relation étroite avec le foncier, notamment l'habitat. Cette étude peut être synthétisée dans les paragraphes suivants (Ben Othmane, 2014).

#### 1.3.1 Système de sécurisation par acte notarié ou sous seing privé

La propriété des terres privées non immatriculées est assurée par un acte authentique par un notaire ou par un acte sous seing privé rédigé par un avocat. Tous les actes de vente ou de transfert des droits de propriété sont authentifiés et enregistrés au niveau de l'administration fiscale. Presque la moitié des terres privées est soumise à ce système qui a été renforcé au début des années 1990 par la révision de la profession des notaires qui oblige à consigner toutes les opérations de vente dans un registre dont une copie est envoyée pour être consignée au ministère de la justice lors de sa clôture.

Ce système de garantie des droits représente plusieurs atouts selon l'étude élaborée en 2014 :

- ▶ Une économie de temps et d'argent pour les propriétaires ;
- ▶ Un nombre limité d'intervenants et d'administrations sollicitées par rapport au système de délivrance d'un titre foncier par la conservation de la propriété foncière ;
- ▶ Une efficacité et une rapidité des procédures par rapport au système d'immatriculation foncière.

Néanmoins, ce système présente quelques contraintes à savoir :

- ▶ La faible définition de la consistance de la propriété : ce qui engendre une augmentation de litiges en matière de matérialisation des limites des propriétés d'une façon physique et géométrique ;
- ▶ Un accès limité aux prêts bancaires car les banques même s'elles reconnaissent les actes de vente délivrés, elles refusent d'octroyer des crédits aux propriétaires puisque les biens ne peuvent pas être hypothéqués aux banques ;
- ▶ Une sécurisation fragile des droits : ce qui augmente et facilite l'accapement frauduleux des terrains.

Selon Ben othmane (2014) : «... le code des droits réels, les terrains non immatriculés peuvent faire l'objet d'une réquisition d'immatriculation par toute personne ayant exercé sur un immeuble ou un droit réel immobilier, pendant quinze ans et à titre de propriétaire, une possession paisible, publique, continue, non interrompue et non équivoque. Cette durée est réduite à dix ans, lorsque la possession est acquise de bonne foi, et en vertu d'un acte juridique qui aurait transféré la propriété s'il dérive du véritable propriétaire et plafonnée à trente ans entre héritiers et copropriétaires».

#### 1.3.2 Système d'immatriculation foncière

Parallèlement au système d'authentification par acte notarié ou acte sous seing privé, un autre système de sécurisation foncière a été instauré pendant la période coloniale et repose le droit positif introduit par le décret du 1 juillet 1885 et inspiré de l'Act Torrens de son auteur le Registrar Robert Torrens développé en Australie en 1885. Ce système est basé sur le principe de purge juridique et la publicité pour élaborer un titre foncier non attaquant d'un bien objet de l'immatriculation et reconnaissant les droits de propriété des requérants.

Ce régime d'immatriculation foncière peut être facultatif ou obligatoire. Le régime est généralement facultatif et se base sur la volonté des ayant droits d'initier le processus par des demandes de réquisitions volontaires pour immatriculer leurs biens. Mais il peut être obligatoire et gratuit tel qu'institué par le décret-loi du 20 février 1964 dans le cas de l'immatriculation des terres agricoles. Les frais de l'opération sont assurés par l'Etat. Les acteurs de ce système d'immatriculation sont de trois catégories : le pilier juridique, le pilier administratif et le pilier technique.

### a Le pilier juridique : Tribunal immobilier de Tunisie

Le tribunal immobilier a été institué par l'article 33 de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1885 et a porté sa dénomination actuelle par le décret du 19 février 1957. Il a comme rôle :

- ▶ De statuer sur l'immatriculation foncière facultative initiée par les requêtes des particuliers et obligatoire dans le cadre du recensement cadastral sur toute l'étendue du pays ;
- ▶ D'assurer une mise à jour des titres fonciers ;
- ▶ De demander la révision et la rectification des jugements ;
- ▶ De procéder au recours contre les décisions des commissions régionales de mise à jour des titres ou des décisions du conservateur de la propriété foncière.

### b Le Pilier technique : L'Office de Topographie et du Cadastre (OTC)

L'OTC est un établissement Public Industriel et Commercial doté d'une autonomie administrative et financière et placé sous tutelle du Ministère de l'Équipement de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire. Il a pour missions principales :

- ▶ D'établir et maintenir le canevas géodésique et de nivellement de la Tunisie ;
- ▶ D'établir des missions topographiques ;
- ▶ D'établir des plans photogrammétriques à grandes échelles par des prises de vues aériennes ;
- ▶ De procéder à la vectorisation des différents documents cadastraux ;
- ▶ De créer et mettre à jour le Système d'Informations Géographique ;
- ▶ De réaliser des plans fonciers et de toutes les opérations attachées (bornage et lotissement).

### c Le Pilier administratif : la conservation de la propriété foncière

La conservation de la propriété foncière a été créée par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1885, parallèlement avec le tribunal immobilier et l'office de topographie et de cartographie pour instaurer un système foncier en Tunisie. A partir de 1970, la loi 70-66 et les décrets 72-290 et 76-890 et celui de janvier 1980 allaient respectivement ériger la conservation foncière en établissement public à caractère administratif. En 1990, elle a été rattachée au ministère du domaine de l'Etat et des affaires foncières, conformément à la loi n°91-61 du 22 juillet 1991.

La mission principale de ce pilier administratif est la création des titres fonciers et leur inscription dans le livre foncier. Il assure aussi la mission de renseignement du public sur la situation des titres fonciers et la délivrance des certificats. Elle le garantit de la conservation des documents fonciers par un processus d'archivage bien élaboré.

## SECTION E.2

# Enquête et Restitution des résultats

### 2.1 Introduction

Toutes les études réalisées ont été enrichies par des interviews, des discussions avec des groupes d'enseignants et d'étudiants chercheurs dans ce domaine. En plus, des discussions et interviews ont été conduits avec des décideurs des institutions publiques spécialisés et des praticiens du secteur privé de façon officieuse.

Les données collectées auprès de plusieurs acteurs sont caractérisées par plusieurs déficiences telles que :

- ▶ Dispersion des données entre bibliothèques universitaires, archives des institutions qui n'est pas totalement numérisé.
- ▶ Manque des moyens humains : Il s'agit d'un travail volontaire et solidaire des partenaires du projet ainsi qu'un réseau d'étudiants et de professionnels déjà instauré dans le cadre du mastère en sciences géomatiques à la faculté des sciences de Tunis.
- ▶ Il n'y a pas eu de recrutement d'expert faute de problème de gestion du budget et contrainte de délais des dépenses.

### 2.2 Elaboration du questionnaire

#### 2.2.1 Profils des enquêtés

Une enquête a été conduite auprès des acteurs ci-dessous :

- ▶ Universitaires : étudiants, chercheurs, enseignants...
  - Université de Tunis El Manar : faculté des sciences de Tunis
  - Université de Carthage : Ecole nationale d'architecture et d'urbanisme
  - Université de Sfax : Ecole des ingénieurs de Sfax
- ▶ Cadres supérieurs du secteurs public (Décideurs) dans des institutions publiques œuvrant dans le domaine du foncier.

- ▶ Ministère de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement de territoire
- ▶ Ministère de l'agriculture
- ▶ L'Office de Topographie et de Cadastre (OTC)
- ▶ Praticiens du secteur privé : Bureaux d'études du secteur privé dans le foncier
- ▶ La société civile : L'association Tunisienne De L'information Géographique Numérique (ATIGN)
- ▶ Le réseau associatif pour la protection de la forêt de Radès, Tunisie.

#### 2.2.2 Analyse des résultats

Les questionnaires distribués ont été uniquement renseignés par 55% des enquêtés pour les raisons ci-dessous :

- ▶ Certains enquêtés ne sont pas spécialistes dans le domaine,
- ▶ Le questionnaire nécessite beaucoup de temps pour être renseigné, ce qui a créé un désistement pour certains,
- ▶ Le problème de langue puisque certaine terminologie n'était assimilée,
- ▶ D'autres enquêtés demandent plus de temps pour élaborer des recherches exhaustives.

Les autres enquêtés constituant presque 20% de l'échantillon ont partiellement répondu au questionnaire pour vue qu'ils ont rencontré des difficultés à comprendre certaines questions difficiles et similaires.

Les réponses complètes aux questionnaires ont été assurées par 25% des enquêtés auprès des partenaires du projets ainsi que des intervenants dans l'atelier de restitution.

### 2.2.3 Limites et contraintes

Par rapport à la nature et au contenu de l'étude conduite, un questionnaire constitué de 20 questions avec 4 sous-questions pour chacun a été élaboré.

Le contenu des questions paraît difficile pour une partie de la communauté enquêtée et non adéquates pour les étudiants, les citoyens et les praticiens. Quant à la nature du questionnaire, une large communauté constituée de citoyens, d'étudiants et de praticiens ont généralement appréciés les questionnaires directes ou semi-directes (avec des options ou par oui ou non) par rapport aux questions ouvertes et avec des sous-questions (Ce que nous savons ? Quelles sont les lacunes ? Quels sont les besoins (y compris RH, Genre, Jeunesse)/Réponses ? Quelles sont les opportunités ?

## 2.3 Mission et objectif

L'atelier de restitution des résultats de l'enquête conduite a pour mission et objectifs :

- ▶ L'identification des différents problèmes liés au partenaire du secteur privé (socio-économique), au secteur public (ministères, autorités locales, municipalités).
- ▶ L'étude de l'aspect juridique de la gouvernance foncière, recherche de mesures de mise en œuvre des lois telles que le nouveau code des collectivités locales 2018. Ce texte de loi renforce la décentralisation et appui la gouvernance locale.
- ▶ L'identification des différentes formations de niveau universitaire sur le thème du foncier, ses régimes, les lois y relatives, les nouvelles technologies de la gestion du foncier et sa situation en Tunisie.

PARTICIPANTS	DOMAINES OU INSTITUTIONS	NOMBRE
<b>Enseignants</b>	Sciences géomatiques	4
	Modélisation hydrographique	1
	Géologie	1
	Urbanisme et gestion du foncier	1
<b>Chercheurs</b>	Doctorat en foncier	2
<b>Acteurs socio-économiques</b>	Ministère de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement de territoire	2
	Ministère de l'agriculture	2
	L'Office de Topographie et de Cadastre (OTC)	2
	L'Agence de Protection de Protection de littoral (APAL)	1
	L'Agence Nationale de Protection de l'Environnement (ANPE)	2
	L'Agence de Foncière de l'Habitation (AFH)	2
	L'Agence Urbaine du Grand Tunis (AUGT)	
	Bureau d'Etudes Architecturales et Urbaines « URB »	
<b>Société civile</b>	L'association Tunisienne de L'information Géographique Numérique (ATIGN)	1
	L'association Tunisienne des Femmes Géoscientifiques de Tunisie	1
	Le réseau associatif pour la protection du foret de Radès, Tunisie	1
<b>Etudiants</b>	• Mastère en topographie et projets territoriaux	49
	• Mastère en SIGs et télédétection appliqués aux sciences de la terre.	
	• Universités : Faculté des sciences de Tunis	
	• Faculté des sciences de Bizerte	
	• Ecole Nationale de l'architecture et de l'urbanisme	
	• Institut sylvo pastoral de Tabarka	

Tableau E.1 : Acteurs enquêtés



Figure E.2 : une partie des participants à l'atelier de restitution

- ▶ La collecte des perspectives et la synthèse des suggestions, des recommandations pour les divers aspects et problèmes rencontrés en termes de gouvernance foncière et du rôle de la technologie géospatiale pour sa gestion.

L'atelier a connu la participation de 75 experts dans le domaine du foncier et dans les domaines connexes au foncier (tableau E.1, figure E.1).

## 2.4 Discussion des résultats de l'étude

L'étude a abouti à un large éventail de résultats et de recommandations issus d'un échange avec divers secteurs et institutions, experts publics/privés, enseignants/étudiants chercheurs sur le régime foncier en Tunisie. Ces conclusions sont le fruit de l'étude bibliographique élaborée, de l'analyse de l'enquête et des recommandations stratégiques pour la formation et la pratique dans le domaine de la gouvernance. Ces conclusions peuvent être résumées comme suit :

- ▶ L'absence d'une vision globale et intégrée de la problématique,
- ▶ Présence de lacunes au niveau de la formation en foncier dont divers aspects sont évoqués et traités séparément,
- ▶ Manque de coordination et d'harmonisation entre les agences et les spécialistes œuvrant en matière de foncier,
- ▶ L'absence de vulgarisation du thème de la gouvernance foncière auprès des jeunes et des chercheurs,
- ▶ Besoin de formation spécifique et multidisciplinaire dans le domaine de la gouvernance foncière,
- ▶ L'importance de remplacer la méthode classique de gestion du régime foncier par des méthodes innovantes à travers l'usage de diverses méthodes d'informations géospatiales et de la télédétection ainsi qu'un recours à l'approche participative dans l'acquisition de données, le contrôle et l'aide à la décision en la matière,
- ▶ Problèmes relatifs à l'écart entre l'offre et la demande dans le marché foncier tunisien en raison du coût élevé des terrains,
- ▶ Dispersion au niveau des institutions qui gèrent le domaine foncier en Tunisie. Les problèmes liés au grand projet d'infrastructure causé par la propriété foncière et le refus des personnes de vendre leurs terres à l'État,
- ▶ Comparaison entre les plans d'aménagement urbain et la réalité urbaine actuelle, la gouvernance locale commence par la mise à jour des données et une maîtrise des temporalités urbaines,
- ▶ Partenariat entre les collectivités locales et les chercheurs dans le domaine du foncier,
- ▶ Recherche de nouveaux moyens de financement de la recherche scientifique en dehors du classique (fonds du ministère) à travers un montage de projets entre entreprises/municipalités et laboratoires de recherche universitaires et NELGA,
- ▶ Collaboration avec d'autres partenaires du Nord Afrique NELGA pour comparer les expériences et s'enrichir des diversités de méthodes employées et les divers programmes de formation à établir.



## Références bibliographiques

**Anonyme** (2014). Le cadre juridique tunisien de la propriété, de l'occupation des propriétés d'autrui et des procédures y applicables. Rapport de la société Consulting en Développement Communautaire & en Gestion d'Entreprises. Ministère de l'Équipement, de l'Aménagement du Territoire et du Développement Durable «MEDD» Direction Générale de l'Environnement et de la Qualité de la Vie (DGEQV) (Projet PISEAU II).

**Ben Othman, H.** (2014). Pour une nouvelle stratégie de l'habitat : accès au Foncier. Diagnostics et recommandations. Rapport du Ministère de l'Équipement, de l'Aménagement du Territoire et du Développement Durable. Tunisie.

**Gharbi, M.** (2002). L'intégration de l'aspect foncier dans les stratégies de la réduction de la pauvreté et le développement durable. Étude de cas : Tunisie. In *Actes de l'atelier régional organisé par la Banque Mondiale* (Tunis, avril 2002).

**Elloumi, M.** (2012). Les terres domaniales en Tunisie : la longue histoire d'un accaparement foncier. Communication au colloque Territoires et patrimoines ruraux méditerranéens au XXIème siècle. Réseau EGS-Méditerranée, Marrakech, 11–19 octobre 2012.

**Snoussi, M.** (1987). Les caractéristiques générales du régime foncier en Tunisie et quelques propositions de réformes. In Banque Mondiale, PNUD, 1987, Gestion foncière au Maroc et en Tunisie. Actes du symposium Barcelone, 22–25 septembre 1986, Washington, p.10.







**28-30 OCTOBER 2019**

# Workshop Chapter **Validation of the Scoping Study on Land Governance, Capacity Needs Assessment and Strategic Plan in North Africa**

**Prof. Moha El-Ayachi** | NELGA North African Coordinator

**Dr. Nabila Zouhiri** | SLGA North Africa Advisor



# WORKSHOP OF RESULTS RESTITUTION AND NELGA STRATEGIC PLAN IN NORTH AFRICA

## Programme

**MONDAY 28 - WEDNESDAY 30  
OCTOBER 2019**

**Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II  
Madinat Al Irfane, Rabat, Morocco**

- Organizer** Consortium of NELGA/SLGA Academic Institutions in North Africa
- Objectives**
  - Analysis and validation of the scoping study in North Africa: Land Tenure Systems
  - Needs Assessment of training, research, Capacity building programs
  - Setting up of the research development center
  - Constitution of the pool of trainers
- Target** Mauritania, Morocco, Tunisia, Egypt, and Sudan
- Partners** GIZ, ALPC, University of East London and GLTN

**NELGA Coordinator:** Moha EL-AYACHI

**SLGA Advisor :** Nabila Zouhiri

**NELGA Team :** Loubna EL MANSOURI – Tayeb TACHALLAIT – Abdelouafi EL GHOUAT, Imane Ezzabdi, Shadi Chakir



**University of East London**



**GLTN  
GLOBAL LAND TOOL NETWORK**

# Table of Contents – Workshop

Workshop Chapter	
Validation of the Scoping Study on Land Governance, Capacity Needs Assessment and Strategic Plan In North Africa .....	213
Introduction .....	216
Day 1 – Monday 28th October 2019 .....	218
Session 1: Welcome / Workshop Opening .....	218
Session 2: Presentations from the NELGA North Africa Node .....	219
Session 3: Overview of NELGA Achievements .....	220
Session 4: Pool of Experts for Capacity Development .....	221
Session 5 (1): Discussion on Presentations / Moving Forward .....	222
Day 2 – Tuesday 29th October 2019 .....	223
Session 5 (2): Research Centres .....	223
Session 6: Reality Check Study on Land Tenure Systems .....	224
Part 1: Study Methodological Framework .....	224
Part 2: Country Scoping Study Presentations .....	225
Session 7: Comments on Presentations, Synthesis and Discussion .....	227
Day 3 – Wednesday 30th October 2019 .....	229
Session 8: General Discussion .....	229
Session 9: General Report and Conclusions .....	231
Agreements from the workshop .....	231
Appendix 1 – Programme .....	232
Appendix 2 – List of Participants .....	233
Appendix 3 – Scoping Study Questionnaire .....	235

# Introduction

The workshop was organised by and at the NELGA North Africa node, the Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II, Rabat during the period 28–30 October 2019. The workshop was attended by country partners from Algeria, Egypt, Mauritania, Morocco, Sudan, and Tunisia as well as representatives from GIZ, UN-Habitat/Global Land Tool Network, FAO, Arab Land Initiative, and the University of East London. The representatives of the National Agency of Land Conservation, Cadastre, and Mapping as well as of the Ministry of Agriculture, Fishery, Rural Development, Water and Forest have attended the meeting. Several professional bodies such as Notaries, Land surveying Engineers, Urbanists, Architects as well as a number of researchers took part at the meeting.

NELGA is a key activity of the program Strengthening Advisory Capacities for Land Governance in Africa (SLGA) supported by the Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ). SLGA activities focus on engaging land experts and facilitating policy dialogues to ensure the improvement of land governance at the country and regional level. Through SLGA activity No. 2.1, NELGA partners carried out a scoping study on land systems and needs analysis of training, continuing education and research in North Africa for implementing appropriate strategies and programs.

The purpose of NELGA (Network of Excellence for Land Governance in North Africa) is to enhance the role of selected African Universities and academic institutions in support of land policy development, research, capacity development, implementation and monitoring. The objectives of the workshop were to:

- 1** Analyse and validate the scoping studies in selected countries in North Africa on land governance
- 2** Carry out a needs' assessment of training, research and capacity building programs
- 3** Plan a research development centre and bring together a pool of land experts from the region
- 4** Develop a NELGA North Africa Strategic Plan

The workshop reviewed country level scoping studies carried out in Egypt, Mauritania, Morocco, Sudan and Tunisia on land governance leading to needs assessment related to training, CPD and research in North Africa. These were carried out by NELGA partners in accordance with the framework and the strategic objectives of the NELGA programme, coordinated by the NELGA coordinator, with support from SLGA Advisor and the University of East London facilitator. The restitution/validation workshop was scheduled to enable the North African academic institutions to present and analyse the results of the studies and develop the strategic plan of NELGA programme in the future.





The workshop was intended to achieve the following deliverables:

- 1 Understanding the comparative land governance systems in North Africa,
- 2 Presentation and analysis of academic curricula dealing with land governance issues in North African countries at universities, higher education and research institutions,
- 3 Identify needs in the academic training and continuing education of public institutions of those countries to fill up the current observed and identified shortcomings,
- 4 Assess needs in training expressed by professionals and practitioners to fill up the current observed and identified shortcomings,
- 5 Identify key themes and priorities in scientific research related to land governance,
- 6 Synthesize different scenarios for the implementation of training, continuing education, and research programme.



We would like to thank all partners and delegates for the commitment and richness of their contributions. We are grateful to GIZ for funding this workshop and stream of work. We appreciate Mr. M. Adil Sait of the London School of Economics (LSE), the conference rapporteur, for preparing this report.

# Day 1

## Monday 28<sup>th</sup> October 2019

**9:30 – 10:00**

### **SESSION 1: Welcome / Workshop Opening**



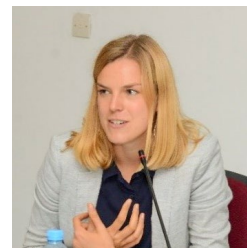
**Welcome from Professor Ali Hammani, Director of the Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II,** launching the NELGA North Africa Workshop. He focused on the role of the workshop in strategic planning for NELGA North Africa in the coming

year as well as reviewing current achievements. He pointed that IAV is the first institution of its kind in Morocco to focus on issues of agriculture and rural development in both technical and other areas. IAV leadership of NELGA North Africa evidences a commitment to strengthening African land governance through education, training and capacity building to improve both land management and land policy.

The aim of the workshop is to bring together a range of actors and consider priorities in delivery of both quality and capacity for land governance. For example, focusing on key issues such as land markets and economies vital to delivering prosperity and strengthening opportunities for sustainable development. NELGA North Africa provides support for these issues through its focus on strengthening land administration, management, institutional and professional capacities. Its multi-disciplinary paradigm in the region therefore emphasises three strategic roles in relation to land governance: formulating curricula; detailing an ongoing research agenda; and, providing a structure for collaboration and dialogue. The NELGA North Africa Workshop will provide recommendations and solutions to strengthen the network and its formalization moving forward. He thanked the organizers, experts and delegates for the good turnout at the workshop.

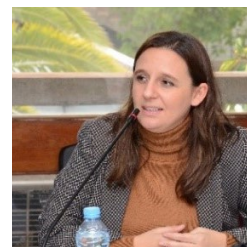
**Opening remarks from Ms. Julia Wenkowitsch, GIZ,** who spoke on the significance of the NELGA programme and its partners to development in North Africa. She emphasised GIZ commitment to working together and engaging with the key challenges facing

African land policy and governance. The appeal of the programme was in fostering cross-border collaboration; North African node was a key part of this process. Key challenges for NELGA were how to communicate its findings effectively – to help consider a range of opinions and kick-start dialogue on land governance across the continent. She highlighted the distinctive features of the SELGA initiative.



**Opening remarks from Ms. Ombretta Tempra, Global Land Tool Network (GLTN)** on its partnerships with NELGA and work on the Arab Land Initiative (ALI). She noted the leading role of NELGA North Africa in creating knowledge

and strengthening capacities alongside the ALI in improving land governance. She commented also on the nature of NELGA programme organization, objectives and need for strategic alignment within the MENA region as a whole, and expressed GLTN support and future collaborations.



**Welcome from Prof. Moha El Ayachi, NELGA NA Co-ordinator,**

who provided the background on the nature of co-ordination and co-operation between NELGA partners. He noted that the development of the NELGA agenda was aligned with strategic objectives on land governance in the North Africa region. He acknowledged attendance from all partner institutions and the level of commitment shown by partners. He noted the collaborative nature of the scoping study formulation and its role in formulating strategies for moving forward.



**Welcome from Ms. Nabila Zouhiri, SLGA advisor,**

who appreciated the role of GIZ in the SLGA and NELGA programmes. She noted the significance of NELGA work and asked that focus be on disseminating its findings, through effective mediums. She emphasised that NELGA was not just about technical knowledge but also about co-operation, scholarship and teaching i.e. masters programmes. SLGA was committed to transformational change through policy linkages.



Introductions from individual participants and their affiliations; outline of the programme of the sessions, individual sessions and moving forward.

**10:30 – 10:45**

**Coffee Break**

**10:45 – 11:30**

**SESSION 2: Presentations from the NELGA North Africa Node**

The session focused on learning and teaching in land governance and the geo-spatial sciences.

**Prof. Hajji Rafika, Head of Department of Geodesy and Surveying Engineering:**

This presentation summarised the academic expertise and teaching in various departments. Specialisms include GNSS, Digital topography, cartography, land management, geo-spatial engineering, and urban and regional planning. Students are expected to have a background or professional experience in related areas due to the nature of the programme. The masters' programme has both theoretical and practical elements, including fieldwork and site visits. Partners of the programme include the ONIGT, ANCFCC, as well as other public, private and academic and research institutions. The department also has special arrangements for student exchange with the University of Liege-Belgium as part of the Erasmus programme.



**Prof. Kenza Ait El Kadi, Head of Department of Photogrammetry and Mapping:**

The department delivers specialist training in the areas of cartography, GIS and mapping. It also focuses on research skills in the areas of GIS infrastructure modelling and has a specialist lab in photogrammetry, cartography and GIS. It has string partnerships with English and French speaking institutions. It has cutting-edge hardware including a Faro Laser Scanner and software including ArcGIS, ERDAS and MicroStation, Faro-Station, LSP, Lieca and Photogrammetry Suite. Modules on its programmes include spectrometry, photogrammetry, research methods, remote sensing, and cartography and GIS. It is also a research institute leading in the publication of innovative findings in these areas of expertise.





**Prof. Moha El-Ayachi, NELGA Co-ordinator:** Introduction to NELGA’s engagement with research and teaching in the broad ‘geo-spatial sciences’. Need for greater skills and capacity in the sector – therefore increasing learning and teaching programmes through student supervision. NELGA North Africa’s consortium of partner institutions are committed to both strengthening linkages and collaboration as well as deliver academic education, teaching and research to help bridge existing gaps in knowledge and expertise. This approach enables the creation of networks necessary to monitor and evaluate programmatic achievements. IAV, Hassan II acts as the hub of the NELGA North Africa node and works to help achieve its potential by creating linkages with other regional country-level partners. Its achievements so far include its new masters’ programme, academic journal, website and newsletter. Within its role falls budget management, creating the overall framework approach, node management and communication and organization of meetings and events.

Over the past year/two years since the launch of the NELGA North Africa programme, it has championed the creation of a new development paradigm centred around land governance. Its continued professional development (CPD), masters’ degree and research-orientated training has been a critical part of its success. With 5 country-level partners and 15 other actors involved, the NELGA North Africa hub has not only been established, it has also led in management and structuring of land governance debates, establishing a regular forum of discussion. In addition to this the hub has also worked to: create a sound knowledge-based conducting a reality check on land governance; deliver short CPD courses for government and private sector managers; develop a North African research agenda; and create sustainable partnership and enact quality control on emerging debate. Since the kick-off forum two years ago, the hub has also strengthened its human resources, administrative and logistical capacities to aid in the delivery of NELGA North Africa node, and has made significant achievements (see session 3). This workshop is intended to reflect on these achievements and strives to build on them moving forward.

**11:30 – 13:30**

### **SESSION 3: Overview of NELGA Achievements**

**NELGA Journal (Prof. Moha El Ayachi):** African Journal of Land Policy and Geospatial Sciences created in 2018. Currently in its third volume, it is hosted by IAV as the hub of NELGA North Africa. It produces three issues per volume (including one special issue). Six of these issues have been indexed (21 articles). Despite various challenges – including originality, plagiarism, sustainability of the journal management, peer review and editing, research ethics and licensing - the journal has been a notable success. It reflects on the growing realisation that a specialist journal is needed to discuss African land policy and governance issues. The third volume of the journal will be launched in 2020.

**NELGA Newsletter (Ms. Imane Ezzabdi):**

The purpose of the newsletter is to disseminate information to different types of stakeholders ranging from partner organizations, their staff and students, to government officials and the wider public. Sent out every three months, the dissemination process includes collecting information about current activities, priorities and opportunities, and future events which are then shared to create awareness. Available in three languages, English, French and Arabic, the newsletter is targeted at different NELGA partners including institutional partners, professionals, students, experts, public administrators and international organizations, providing opportunity for cross-collaboration within the node.



**Masters’ programme (Prof. Loubna El Mansouri):**

The 2-year masters’ programme in land governance and geo-spatial sciences fills the gap in creating skills and capacity among professionals, government administrators and practitioners in the

North Africa region. With the first batch of students due to graduate, it is hoped to enhance occupational quality, skills and capacity as well as strengthen human resources through the creation of academic-professional linkages. For academic NELGA North Africa partners, the masters’ programme forms the focal point of a tools-based approach to land governance. Students take 5 courses per semester over 4 semesters giving them both technical capacity and good governance awareness, with a capstone

dissertation/project in their final semester. This aims to be strengthened through continued collaboration with partners and the creation of exchange/accreditation agreements across the North Africa region to create an emerging pool of scholars/practitioners.

**NELGA Website and E-learning Platform (Mr. Shadi Chakir):**

Both of these tools are part of the NELGA North Africa hub's current approach to knowledge dissemination and opportunity creation. By creating communication with partners and providing an online forum to conduct knowledge exchange, it is hoped that these tools will enable between academics and students from partner institutions and create. The e-learning platform, based on Moodle, allows for access to distance and online learning which eases administration and provides an easier approach to providing materials, managing assessments and imparting knowledge. The website provides a visible platform for public awareness of NELGA's work and aims to raise the profile of the node's work.



**Discussions relating to Sessions 2 and 3:** Participants were interested in sharing competencies across institutions in North Africa. They discussed how to make current endeavours for NELGA North Africa more sustainable, drawing on international experiences and learning. They shared perspectives on NELGA NA's education, training and research efforts, as well as problems facing partner institutions i.e. durability. Among them, ensuring materials are available to all i.e. language and translation. They sought to strengthen knowledge dissemination across borders while also integrating and including different perspectives for the national level, in creating peer-to-peer learning and innovative learning and teaching. Participants flagged the need to capitalise on and create demand for masters' programmes on land governance.

**13:30 – 14:30**

**Lunch**

**14:30 – 16:30**

**SESSION 4: Pool of Experts for Capacity Development**

This session focused on proposals for CPD training in each of the NELGA North Africa member countries, with emphasis on strengthening human resources and expertise within the hubs. Each speaker responded to institutional knowledge and experience as well as scoping study research.

**Sudan (Prof. Eltaib Ganawa):**

Discussed a proposal to create basic GIS training for practitioners and a 'Geo-data portal' with common land and natural resource data from across the region, accessible to partner institutions. This would enable cross-cutting analysis and training with broader relevance to collaborations between academic partners. Training could range from a short course teaching some theory and skills to a more detailed set of workshops and sessions for practitioners. This could extend beyond GIS into other related aspects such as STDM.



**Tunisia (Prof. Salwa Saidi):**

The proposal focused on technical training for government officials. It focused on environmental issues and data use i.e. spatial/temporal patterns, climate change, natural hazards. It created linkages and partnerships between government officials and researchers. It was hoped that such an approach could help officials understand how to deal with key challenges i.e. fires, land degradation, and forestry challenges. Improving data collection could help reduce land grabbing and improve participation.



**Morocco (Dr. Said El Azrak):**

Proposed training package focuses on four main areas: land policy, e-governance (legal, technical and administration), land tenure and cadastre, and institutional aspects. It therefore connects geo-spatial science with land administration and will be aimed at students, academics, decision- and policymakers, and professionals. The focus is on creating capacity but also tailoring content to audience i.e. policymakers who may need certain types of knowledge compared to students or professionals.

**Egypt (Prof. Heba Allah Khalil):**

Focus of training on city development, linked to land governance issues. Proposed themes include: 'gender, equity and cities', building on current work through 'City Science Lab' partnered with MIT Media Lab; 'local urban development' – helping equip practitioners with the right skills for creating local area development plans; and 'urban regeneration' focusing on helping identify underutilised pockets of brownfield land. Training agenda includes focus on local planning, participation and technical aspects.



**16:30 – 16:45**

**Coffee Break**

**16:45 – 17:45**

**SESSION 5 (1): Discussion on Presentations / Moving Forward**

**NELGA Co-ordinator (Prof. Moha El Ayachi):** Reviewed speakers' contributions and highlighted the various options for NELGA North Africa partners brainstorming ways forward for delivery of different types of training. He acknowledged the need for best practice to be adopted/adapted for use in North Africa and to use land governance as a cross-cutting thread through which to link other issues/aspects. Training must utilise the skills of partners to embed institutionalization and create ownership of NELGA's achievements. Several aspects to be discussed going forward (not confirmed/agreed by all partners):

1. Terms of Reference (TOR) for training package and further collaboration between partners.
2. Country host and creation of training materials to support training efforts.
3. Launch of programmes (co-ordination and validation needed first before this)



**Mauritania (Prof. Ousmane Wague):**

Proposed training for government professionals on land rights stemming from analysis of national urban and agricultural land systems. Building understanding of how demographic and population pressures are effecting

urbanization. Focus on the operation of land systems i.e. ownership and documentation. Includes both short and longer-term training for targeted professionals in key areas such as urban development, land cadastre, mapping etc. to strengthen institutional actors.

**Algeria (Prof. Ali Daoudi):** Training provision on agro-economics with a specialist link to land management. Masterclasses focused on providing short sessions to different audiences i.e. masters' students, PhD candidates and civil service members working in related/relevant fields but without specialist training in land. Specifically focusing on land as part of agricultural development and its linkages with social aspects. Also focus on land policy i.e. politics and power in land issues and land markets.



Therefore, there are several elements of work that need to be carried out by NELGA partners including: developing a training curricula (including five-day workshop to be hosted by a NELGA partner); Developing a TOR for use by NELGA partners as part of the programme going forward (possibly linked also to ALI and partnership with GLTN in MENA region); and preparation of a training programme (following the expert group meeting and TOR) to create a timetable for NELGA North Africa endeavours. He sought volunteers for these tasks.

**Discussions relating to Session 4:** Participants discussed identifying the trainees'/target audience and support for different types of training etc. They discussed the length of the training (from a few days to a few weeks), the topics to be covered with sessions, training and skills be recognised by partner organizations, to make them sustainable. The participants considered how data would be collected, managed and used. They considered strategic role (advisory capacity) and the need for training of trainers.

# Day 2

Tuesday 29<sup>th</sup> October 2019

9:00 – 9:45

## SESSION 5 (2): Research Centres

**NELGA Co-ordinator (Prof. Moha El Ayachi):** The purpose of creating research centres as part of NELGA North Africa is to aid the development of the research agenda. As a project NELGA emerged from the strategic framework set out by the African Union in 2006, alongside the African Commission and the African Development Bank in terms of the African Land Policy Initiative. In 2009 the African Unions' framework and guidelines (particularly clauses 22–26) set benchmarks in debates over land policy which remain relevant especially in relation to financial and technical resources provided on either a bi- or multi-lateral basis.

In 2016, the African Union's agenda with the support of BMZ and GIZ led to the creation of the NELGA and SLGA programmes providing over 100 scholarships (through partnership with DAAD) for masters' level and PhD students. It also set out a research agenda with five components: first, creating scientific research on land governance in African regions; second, creating a training curricula to be implemented by partner institutions; third, to focus on addressing the challenges facing land governance in Africa; fourth, developing an evidence-based and documented approach to land policy; and finally, strengthening the capacity of African decision-makers in relation to land governance issues. This agenda is supported by the African Centre for Land Policy (ALPC) representing the African Union Commission (AUC), African Development Bank, and the United Nations Economic Commission for Africa (UNECA).

A part of moving forward with this agenda is enhancing cross-border collaboration, which could possibly be achieved through a mobility programme. Research centres across NELA North Africa would seek to integrate rather than replicate existing skills and expertise, providing a focal point for research activities and collaboration across the region. Several aspects to consider: first, reinforcing multi- and inter-disciplinary approaches; second, the need to sign Memorandums of Understanding (MoU); third, setting up a research council to represent opinions of different NELGA North African partners; and fourth, working towards accreditation of the research agenda and programme.

**Discussions Relating to Session 5:** The discussions were on how to move forward with documentation and co-ordination; assessments of institutional needs and differences in perspective (especially in relation to accreditation, mobility, MoU, research centre agreements etc.). Note that detailing this agenda may need further regional workshop. Need also for consideration of type of programme i.e. top-down or bottom-up approach. This affects the focal point of activities (example from South East Asia given). Response that NELGA North Africa takes a bottom-up approach. Institutional partners each have their local to national workshops and activities. These are then fed upward to the NELGA North Africa team as a whole to provide support and review mechanisms. Point raised regarding linkages with scoping studies: research centres as opposed to research programme – conceptual planning; aim is to meet and respond to specific country needs in a collaborative and multi-disciplinary manner. The research agenda focuses on vision/strategic planning, while the research programme will be an implementation framework. Land will be a cross-cutting theme in these documents to connect different elements. Idea of a 'mixed research unit' – where groupings of academics may work on different thematic areas within land governance (see session 4 notes) aligned with certain teaching efforts to achieve outcomes/goals.

Consideration needed of different research themes and topics (also linked to teaching profiles) as part of the research programme. Making linkages with land governance to increase coherence of the proposed agenda.

Participants highlighted need to consider different country-level perspectives. NELGA North Africa node as linked to land governance and region-specific challenges (as opposed to IGAD and African Centre for Cities). Further work needed on specific TOR, research agenda, programme and training curricula to address these issues. Recognition of need to continue to make connections with different actors i.e. within government, civil society and the private sector to strengthen partnerships and raise awareness of the role of NELGA North Africa in dealing with land issues. Clarification on objectives, scholarship, accreditation (especially at PhD level) as well as linked to scope of NELGA. Framework (TOR) is needed to encourage agreements (MoU) between partners and to work towards NELGA North Africa's mission. Note on need for additional focus (following on from session 4) on short training courses etc. Need to create an agenda on how to conduct training and to standardise formats etc. so that this can be accredited to NELGA North Africa.

**9:45 – 10:20**

## **SESSION 6: Reality Check Study on Land Tenure Systems**

### Part 1: Study Methodological Framework



**International Advisor, University of East London (Prof. Siraj Sait):**

Presented an overview of the methodological framework for the scoping study. The purpose of the scoping study is to assess the state of land governance in NELGA North Africa member states and to

identify the varying needs, priorities and realities of each country. In exploring the shortcomings of current land governance systems, the scoping study presents a needs assessment conducted by partners within a comprehensive framework of analysis to provide understanding of and responses to key challenges and gaps. The four main aspects of the NELGA scoping study framework: first, presentation of the analytical approach; second, the creation of a needs assessment focus; third, the formulation of research themes; and finally, a constant and comparable approach to findings. Similar to the work of GLTN curriculum initiative, the proposed scoping study underlines the design of a 'structured knowledge base'. The objectives of the scoping study are to frame and ascertain key issues in land governance in each of the partner countries, to carry out an audit of strengths, weaknesses, opportunities and threats, as well as potential risks. This is vital in adopting a partnership-based model and implementing a theory of change, monitoring and evaluation.

The NELGA work-plan highlights the need to create an evidence-base for further use in next stages of the NELGA North Africa programme. Scoping studies can enable both sustainability and quality control in dealing with both internal and external needs. Going forward it also ties in with the priority outcomes for NELGA North Africa partner institutions, namely: creating a comparative study on land governance in the region; reviewing academic and current discourse on land issues; assessing gaps and needs in academic and professional training; and taking note of professional needs and ability of local actors to respond to multi-faceted land governance challenges. This work builds on an existing body of knowledge and uses stakeholder responses to ground the studies in local contexts in consid-



ering the gaps, strategic capacity, stakeholder ecosystems, and sustainability of current programming efforts.

The study framework focused on several elements. First, asking shared questions including the ‘who, what, when, where, why and how’ of land governance in each of the country contexts. Second, it focused on the formulation of a ‘theory of change’ approach, whereby short-, medium-, and longer-term objectives are considered as well as the different actors and stakeholders who could be involved in implementing and delivering these objectives. Third, rather than simply focusing on ‘gap analysis’ the focus of each study is on the possible ways of moving forward in relation to land governance – considering the different types of challenges faced and what it might take to solve these issues beyond the immediate term. Therefore, each of the studies contributes in terms of: research and knowledge exchange; needs assessment of individual priorities; and visioning of capacity development. Within this are issues such as institutionalisation and multi-scalar, multi-stakeholder involvement often overlooked.

The analytical framework proposed is aligned with the full range of international and continental frameworks linked to human rights values, gender/age responsive and pro-poor principles that guide the NELGA North Africa approach, but also responds to local, national and regional concerns. Survey design analysis relied on partner expertise and the framework provided was intentionally flexible to accommodate the full range of approaches and changes. Through its 17 different questions it recognised the existence of different networks of actors operating in the land sectors of each member country, as well as the varying kinds and sources of data to be mining and captured as part of the research. Alongside further documentation of analysis, primary interviews with stakeholders were seen as critical to fostering engagement as well as record perspectives on the ground. Questions were deliberately open-ended to allow for semi-structured conversation that could be tailored to different needs. These were adopted in distinct ways to construct findings and analysis as part of NELGA North Africa’s programme of work.

**Discussions Relating To Session 6 (1):** The discussions focused on maintaining the study findings credibility, consistency and reliability and how to build trust in the methods and improve accessibility. Participants also emphasised how findings could be utilised as part of action planning, targeted interventions and co-ordinated responses. It also revealed how evidence could be utilised to strengthen expertise and further commitment to improving land governance across the region. It also highlighted need to translate national priorities into regional synergies, expectations, and help frame potential and ongoing NELGA work. The need for awareness on linkages between land and livelihoods, issues of land ownership and land rights, as well as human wellbeing was also raised as was needed to think beyond economic aspects in discussing the roles of land in African societies. Also, adopting new technologies as part of the reality checks to help mobilise resources and improve land governance (case of Ghana mentioned).

Participants also raised questions regarding progress in moving forward from the scoping study validation – especially in relation to using time and funds effectively to create practical and concrete outcomes. The availability of ‘accompanying measures’ was mentioned with funding for further work/particular efforts for NELGA North Africa partners – open work-plan and framework approach. Leadership from individual partners as part of the network governance style of co-ordination. There is need to tailor the approach to local contexts and different stakeholder needs (as reflected upon) building in flexibility into the process. Shifting from top-down to bottom-up style of programme governance. Focus needed on resilience and sustainability of efforts. Policy design focus in NELGA North Africa: the need to balance globalised nature of approaches to land governance and localised nature of challenges and analysis.

**10:20 – 10:30**

**Coffee Break**



10:30 – 13:00

## Part 2: Country Scoping Study Presentations

### **Egypt (Prof. Doaa El Sharif, Prof. Heba Allah Khalil):**

Scoping study conducted over period of 1½ month in the Greater Cairo area (with an urban focus); Attention to three aspects: improving land governance, needs of different actors, and capacity development. Questionnaire was adapted (shortened and translated from English to Arabic) to fit local context. First challenge related to perceived meaning of 'land governance' (difference between academic and government officials). Term used to include land tenure, land rights, land acquisition, gender dimensions etc. Linkages with planning, administration, and legal approaches. Findings: structure of land governance related to three main actors i.e. Ministry of Defence, other ministries and local government/municipalities.

**Analysis:** questionnaire responses revealed several challenges in Egypt including legitimacy, mis-coordination, and institutional inefficiency, lack of participation, bureaucracy, weak infrastructure/human resources and unfocused administration. This assessment was validated through workshops (totalling 30 participants) which mapped challenges and potential responses. This focused on three aspects: stakeholder engagement, potential training, and research agenda. This revealed an existing stakeholder network, training from GOPP, UTI, HRBC (through HYENA) and need to empower 'land governance' actors in Egypt.

**Sudan (Prof. Eltaib Ganawa):** Scoping study conducted over period of 3 months. Attention was paid to the national context and the relative importance of land to issues of climate and conflict facing the country. Legal pluralism and the overlap of private tenure regimes with tribal and customary systems. Land and natural resource management concerns – especially related to history of conflict in Sudan. Following data and documentary collection site visits were conducted to consult with traditional leaders in tribal communities alongside academics and professionals (including government officials) working in the land sector. Findings: land governance is framed through complex legal history and social structures related to land ownership.

**Analysis:** Key differences between land governance in urban vs. rural areas in Sudan – processes of urban land registry (freehold registration through Geizera scheme) compared to unregistered customary land tenure alongside nationalization of land (1970 land act) and private land ownership and inheritance practices. Creation of parallel

systems of land rights leading to ambiguity, conflict, and mismanagement of natural resources. Need for legal reform, especially need to think about issues of women's land rights, farmers' rights, tribal rights (social function of land), and urban dwellers without access to land rights.

13:30 – 14:30

Lunch

14:30 – 17:30

**Tunisia (Prof. Salwa Saidi, Faika Saidi):** Scoping study conducted over period of 3 months. Attention given to issues of climate change, fragile ecosystems, and land ownership/land tenure in Tunisia. There are three aspects of the study: its history, current challenges, and forecasting futures. A literature review (including policy documents) was conducted, followed by questionnaire sampling between 200 to 300 people. Findings: in the survey some 80% refused to answer some questions giving the reasons that they were either 'not specialists' or that they would need to do 'more research' in this area. 20% were somewhat able to answer the given questions.

**Analysis:** The findings emphasise key problems facing land governance in Tunisia. Problems include government funding, lack of expertise, awareness of land governance issues and technical skills. This was validated and confirmed through a stakeholder workshop held 22nd October 2019. With 75 participants it highlighted how low local government capacity and awareness was connected to approaches to land governance approaches in Tunisia. Need to urban-rural contexts and to think about the types of existing challenges (beyond land ownership) and level of information required. Framing of wider debate over land laws, codes and regulations i.e. land supply, urban development, gender equity, land expropriation etc.

### **Mauritania (Prof Ousmane Wague, Tandia Abdoulaye):**

Scoping study took place over 3 months with additional 2 months for data collection. Study reviewed the state of land governance in Mauritania in relation to its wider population, climatic and demographic challenges. Methodology was adapted to suit theoretical and practical needs on the ground. The study's data collection and verification process – through survey questionnaires and semi-structured interviews – allowed for stakeholder mapping and the implementation of a participatory approach. Findings: the study revealed the insufficiency current land ordinances and the problems of land administration in

the country. Specific areas of concern include youth and women's access to land and property rights as well as training needs of professionals in the land sector.

**Analysis:** Different types of data were utilised: institutional/legal, scientific (academic) and quantitative statistical datasets. In addition, 34 interviews corroborated the main findings – especially in relation to the 1983 land ordinance with effectively nationalised certain unoccupied land with some private ownership. Alternative tenures were outlawed as part of the changes despite de facto existence. The analysis revealed a range of challenges, mostly related to the reliable administration of land and property rights, education and training of land professionals, and women and youth's access to land rights.

**Morocco (Dr. Said El Azrak):** Scoping study took place over 2 months. It reflected on historical transformations in land governance practices in Morocco resulting from the complex history of land ownership and administration, stretching back to the 16th century. Mixed methods including targeted questionnaires and interviews with key actors (mainly from the public sector) were utilised to discuss the key challenges facing Morocco in relation to land governance. Findings: first, similar to Egypt, '*land governance*' was found to be a vague term that was not properly understood; second, diversity in land administration and management practices (framed through legal pluralism) was found to be a source of both strength and weakness.

**Analysis:** The findings emphasise the duality existing within Moroccan land governance – with modern/reformist approaches on one hand, and traditional land systems on the other. These have emerged under specific circumstances but often interact (for example in relation to urban development). The study found that to respond to these complex challenges more needs to be done to respond on several fronts: understanding ownership structures, involving stakeholders in reforms, setting out policy agendas, and enhancing training and research capacity, therefore strengthening recognition of land rights and reducing tenure insecurity.

**17:30 – 17:45**

## Coffee Break

**Discussions Relating to Session 6 (2):** Participants discussed the different types of short/longer-term training required at different levels to strengthen capacities in North Africa as well as distinctions between implementing short courses as opposed to masters' level training programme. They also noted possible uses of the findings and analysis from the scoping studies to frame the strategic documents (i.e. TOR, Curricula, Programme etc.) and in helping anchor the current work of NELGA North Africa. They also tackled the scope of the training modules and the research agenda across the partner countries. The current work of NELGA North Africa could be utilised to set the agenda on land issues and academic/scientific inquiry linkages. Participants also raised that NELGA North Africa be made (more) responsive to the needs of vulnerable groups such as women, young people and marginalised ethnic communities. It also raised the types of methodological tools to be applied to compare and contrast the experiences of the NELGA North Africa member states, and how the scoping study could be used to build regional bonds on the theme of land governance.

17:45 – 18:30

## SESSION 7: Comments on Presentations, Synthesis and Discussion

**International Advisor, University of East London (Prof. Siraj Sait):** The five country-level scoping studies presented by each of the NELGA North Africa partner institutions reflects similarities and differences that exist across the region. All partners were given the same guidance and questionnaires though these were used differently in each case study to reflect on local challenges. In terms of analysis effort was made to enhance accessibility and coherence, and validation efforts through national workshops in each country were innovative and original. The scoping studies all utilised an evidence-based approach though were conducted over different periods of time, concepts and understandings, resource availability, access to stakeholders and actors, and with varying levels complexity. Each of the scoping studies grappled differently with key land governance issues. A challenge moving forward will be recognising differences and differences between NELGA North Africa countries and creating interventions that respond to common challenges.

The scoping studies highlighted variation but also gave flexibility and ownership to each partner institution and therefore had varied scopes, emphases and choices attached reflecting individual expertise. All studies utilised mixed methods to determine the key challenges facing their country and to highlight areas of importance moving forward. Several key differences between the studies related to the focus on urban/rural land issues, the sample size adopted, and relative (or perceived) rigour of the analysis undertaken. Robustness of the findings was maintained through thorough validation processes. All studies were grounded in academic (scientific) debates over land governance in their respective countries. They drew from a range of sources which complimented each other and formed part of a learning process where best practice was outlined. Lessons were drawn from the analysis conducted as part of the findings. Yet, the studies varied significantly in approach: some reflected on historical context, while others focused on socio-spatial dimensions, while others gave profiles characterising experiences.

Case studies were used effectively to give in-depth perspectives on land governance. Despite this, the identification of obstacles to meeting land governance needs varied. All studies wrestled with questions of land policy: whether through legal pluralism, webs of tenure, land management systems, conceptualising state interventions, types of ownership and rights, land disputes, women's access to land, or challenges to administration and resourcing. However, studies reflected further on benchmarks, values and ideals necessary to improving land governance in the region. The result of this was that although well-conceived and executed the scoping studies may need to also add to understanding dimensions of vulnerability, hazards and risks evident in all of the presentations. While the studies emphasise the role of a range of stakeholders, efforts may also be needed to identify local champions who can help drive forward the work of partner institutions on the ground. Moving forward, work will be needed on key topics, gaps to be analysed and addressed, well as framing a longer-term agenda of relevance to the work of the NELGA North Africa node. A research agenda is needed to further collaboration and knowledge creation to help build capacities, develop curricula, maintain quality, conduct reviews, and provide professional support.

The ultimate aim of the NELGA North Africa programme, strengthening land governance in the region, is therefore reflected in its focus on fostering a coherent understanding of the land sector. Dealing with deep-rooted problems requires consciousness about challenges facing land governance and asking questions on the reasons behind need for capacity development in the region. Sustainable approaches to land governance as part of the NELGA North Africa programme are underscored by need for increased dialogue among actors, innovative tools to respond to core challenges, monitoring and evaluation of interventions to improve impact, institutionalisation to make sure knowledge is retained, and results-based management facilitates value for money and resources. These scoping studies marked a continuation of NELGA North Africa's ongoing achievements and evidence the strength of partnerships moving forward.

# Day 3

Wednesday 30<sup>th</sup> October 2019

**9:00 – 10:00**

## SESSION 8: General Discussion

**NELGA Co-ordinator (Prof. Moha El Ayachi):** The purpose of this workshop has been to consider the ways in which co-operation, co-ordination and partnerships within the NELGA North Africa node can be strengthened. It reviewed the current work of partner institutions in relation to proposed trainings and scoping studies – as well as discussed a range of issues to be considered by the programme as it moves forward setting the agenda for the year ahead.



**Algeria (Mohamed Akram Seddiki) (continuing on from day 2 scoping studies):**

Focus on Algeria's history and context i.e. colonialism and land debates dating back to 1863. Current challenges involve two types of players – those who own property and

those who manage it – affecting the approach to current land governance issues. Happy to be joining NELGA North Africa and contributing to the ongoing scoping study and research work.

**Egypt (Prof. Heba Allah Khalil):** Need to set schedule for moving forward, creating a table of responsibilities and listing contributions. In terms of the academic masters' level teaching, need to consider what types of curricula, use of accompanying measures (funding sources) and aspects such as degree accreditation as well as prospects for agreements to allow student exchanges to foster and improve regional approach to land governance across North Africa. Also, considering publication and dissemination of findings to both node partners i.e. government officials and others, as well as wider public. Need also to work on MoU and TOR for increasing collaboration and trust in the network. Additional comment on need for synthesis report.

**GIZ (Ms. Julia Wenkowitsch):** Reflecting on the workshop, need to compile thoughts and learnings for use in other NELGA nodes, possibly a 'how to' manual? This could reflect on the best practice emerging from NELGA North Africa's programme as well as help to address the question of documentation, learning and impact. It could help shape the development of NELGA overall with other partners and overcome and respond to existing challenges. Note on the role of the conference report in this regard.

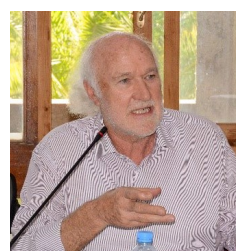


**SLGA advisor (Dr. Nabila Zouhiri):**

Remarks on achievements of the NELGA North Africa node over the 22-month period since launch – operationalizing the node and conducting scoping studies as well as masters' programme. Need to consider what next i.e. possible

linkages with policy. Work in progress but need post-validation to consider dissemination of results and comparative elements of the study i.e. how countries look similar and different to each other within the region in relation to land governance.

**GLTN / UN-Habitat (Dr. Ombretta Tempra):** Comments on presentations and building expertise. Role of the workshop in creating a forum for discussion as well as feedback. Need to consider the regional profile. Possible alignment and collaboration with work as part of the Arab Land Initiative programme in the Middle East with common themes and challenges.



**African Land Initiative (Mr. Willi Zimmerman):**

Considering the role of universities in facilitating linkages in the region; recognising mismatch between on the ground realities and government perspectives – helping foster longer-term policy. However, focus needed

on civil society and community partnership with government i.e. National Land Forums, to create dialogue and to

work towards land policy and reform in an inclusive and dialogue-based manner.

**Sudan (Prof. Eltaib Ganawa):** There are three areas to be addressed. First need to provide concrete evaluation of case studies and findings in-order to chart way forward and develop an action plan. This is linked to consideration of cross-cutting themes to be determined in relation to land governance and how these themes can be transferred across boundaries both sub-nationally, at country-level and across the region. Second, need to finalise points on ‘pool of experts’ (see session 5 notes). Third, need to consider how to proceed with accredited masters’ programmes and student exchanges i.e. issues of language, visas, qualifications, and MoUs.

**Mauritania (Prof. Ousmane Wague):** Sessions have reflected the wealth of experience on land governance issues within the region. A synthesis report would help solidify impact of the scoping studies and reflect on the achievements of NELGA North Africa partners. This could be part of an extended document that would aim analysis and path setting moving forward. Also need to check availability of partners to attend conferences i.e. visas and logistical issues. In relation to masters’ programmes, this should draw on reference NELGA North Africa experience, and needs to be discussed in the drawing up of future timelines, TOR, programme etc.

**Tunisia (Prof. Salwa Saidi):** Need to consider role of data collection, management and accessibility i.e. geo-data portal. Seminars and conferences both across the region and internationally can be used to strengthen participation and raise the profile of the NELGA North Africa programme. The TOR is a key document moving forward and Tunisia would be able to help with drafting. Also, reference to the success of the workshop in raising core issues for discussion and the learning points through the scoping studies.



**NELGA / SLGA Francophone West Africa (Oumy Donde Faye):** inspiration emerging from the NELGA North Africa experience for other nodes across the continent. Although not exactly the same approach may be adopted in other nodes given varying experiences

of land governance issues and different types of debates and networks existing, the workshop provides the opportunity to witness and create further collaboration together.

**Morocco (Dr. Said El Azrak):** Need to also include other approaches within NELGA North Africa’s discussion of land governance i.e. gender issues. There is need to balance dealing with tangible, concrete aspects of land governance (connected to national institutions) with more generic and theoretical understands of how land governance can be improved i.e. through land tools, policy and regulatory measures.

**University of East London (Prof. M. Siraj Sait):** Offered reflection on moving forward, based on the contributions from the NELGA North Africa partners and workshop attendees. These highlighted the wide ranging support for further collaboration and considering what land governance means across the region. Key issues discussed included: nature of partnerships, finalising scoping studies, enabling capacity development, furthering research common agendas, development a communications strategy, deploying resources and ultimately considering the scale and impact of interventions related to strengthening land governance.

NELGA North Africa provides a platform for discussion of common opportunities and challenges in relation to land governance across the region. Its aims to create a structured knowledge base and brining to the fore national debates from across the region emphasises the comparative and pragmatic nature of the programme. Issues such as gender equity, women’s access to land rights, and dealing with different aspects of vulnerability connected to land issues will be critical for the next phase. The current successes of the programme provide the starting point for further debate, while the recognition of challenges provides food for thought in address key challenges.

**10:00 – 10:15**

**Coffee Break**



10:15 – 12:00

## SESSION 9: General Report and Conclusions



**Comments from the rapporteur (Mr. Adil Sait, LSE):** presented the summary of the proceedings of the workshop highlighting key aspects of the discussions. He noted the need to document the contributions which will enable participants and other stakeholders to

learn from and reflect on the workshop discussions moving forward.

## Agreements from the workshop

**PARTNERSHIPS:** Participants agreed to consider how best NELGA North Africa partners can organize and co-ordinate to create sizable impact on land governance in the region considering the scale of the challenges faced with reference to a theory of change approach. Creation of research centres and agenda to further partnerships and collaboration.

**CAPACITY DEVELOPMENT:** Participants agreed to continue collaboration of masters' level training programmes, CPD and short trainings, as well as creation of the pool of experts fostering collaboration between institutions. This includes the 'training of trainers' approach to make sure that professionals and government officials access debates over land governance in qualified manner with reference to systematic learning and teaching.

**SCOPING STUDIES:** Participants agreed to take further steps to complete and implement the scoping study findings. This workshop acts as a preliminary presentation and validation of the studies. There is need to validate final versions and specify timelines, additional changes and work to be done before finalization and dissemination of the studies as well as the production of a synthesis report on NELGA North Africa.

**COMMUNICATIONS STRATEGY:** Participants agreed to continue to work to champion and raise the profile of land governance issues in the region. This includes effectively communicating the work of NELGA North Africa node to different audiences: partners and other institutions (newsletters and conferences); academics (journals); students (taught courses); professionals (training programmes); policy makers (forums, workshops and reports); civil society and communities (direct involvement); and wider public (website, news media and social media).

**RESOURCES:** Participants agreed to proactively procure and utilise resources – not simply financial but also human resources and skills. Linked to proposals for research centres and agenda building to take advantage of opportunities to promote current work i.e. conferences and speaking opportunities. Also refer to accompanying measures funding.

**TECHNICAL JARGON AND CONCEPTUALIZATION:** Participants agreed to work toward the creation of a glossary of core concepts and language in relation to land governance. Also need to consider what is meant by the terms 'land governance' and 'land policy' as reference for partners moving forward – especially in contexts where these terms are not commonly used or understood. This should reflect both complexity as well as synergies between different perspectives.

**MASTERS' PROGRAMMES:** Participants agreed to work towards strengthening masters' level study in land governance in the region continuing current work. Creation of mobility programme and signing of MoUs to facilitate partnerships as well as to work towards accreditation of study in the member countries – creation of professional recognition and employability.

**SESSION 5 FOLLOW-UP (TENTATIVE AGREEMENT):** Sudan to host curricula and training workshop with support from Algeria; Morocco and Tunisia work on TOR; Mauritania and Egypt then develop the programme document outline pathways to implementation of the agenda. To be discussed with draft of workshop recommendations (see above).

Mr. Moha El Ayachi and Ms. Nabila Zouhiri thanked and appreciated the contributions of all workshop attendees, participants and partners, and wished them well in continuing to support the work of NELGA North Africa in relation to strengthening land governance in the region.

*End of workshop*



# Appendix 1

## Programme

TIME	MONDAY 28TH OCTOBER 2019	
8:30–9:30	<b>Venue: Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II</b>	<b>Registration</b>
9:30–10:30	<b>Session 1: Opening Session</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Welcome speech: Ali Hammani, IAV Director</li> <li>• Partners' speeches: ALPC, GIZ, GLTN</li> </ul>	<b>Chair:</b> Prof. Hammani Ali <b>Rapporteurs:</b> Kawtar chairi, Mhsine Ouhajjou
10:30–10:45	<b>Coffee break</b>	
10:45–11:30	<b>Session 2: Presentation of NELGA North Africa Node</b> <b>Discussants:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hajji Rafika, Head of Department of Geodesy and Surveying Engineering</li> <li>• Kenza Ait El Kadi, Head of Departement of Photogrammetry and mapping</li> <li>• Moha EL-Ayachi, NELGA Coordinator</li> </ul>	<b>Chair:</b> Prof. Said El Azrak <b>Rapporteurs:</b> Kawtar chairi, Mhsine Ouhajjou
11:30–13:30	<b>Session 3: NELGA achievements</b> <b>Discussants (15 min each):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• African Journal on Land Policy and Geospatial Sciences, Moha El-Ayachi</li> <li>• North Africa Newsletter, Imane Ezzabdi</li> <li>• Master's degree, Loubna El Mansouri</li> <li>• NELGA e-Tools, Moha El-Ayachi</li> <li>• NELGA Website, Shadi Chakir</li> </ul>	<b>Chair:</b> Prof. Eltaib Ganawa <b>Rapporteurs:</b> Kawtar chairi, Mhsine Ouhajjou
13:30–14:30	<b>Lunch</b>	
14:30–16:30	<b>Session 4: Pool of experts for Capacity development</b> <b>Discussants (15 min each):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• IAV Hassan II: Geospatial Sciences and Land Administration</li> <li>• University of Nouakchott Al-Asrya: Legal land related issues</li> <li>• National School of Agriculture: Agricultural, environmental, socio-economic aspects</li> <li>• University Tunis El Manar: Urban Planning</li> <li>• University of Khartoum: New Technologies in Land Governance</li> <li>• University of Cairo: City Development</li> </ul>	<b>Chair:</b> Prof. Loubna El Mansouri <b>Rapporteurs:</b> Zineb Benchrif, Zineb Sakhi
16:30–16:45	<b>Coffee break</b>	
16:45–17:45	<b>Session 5: Research Centre</b> <b>Discussant:</b> Prof. Moha El-Ayachi	<b>Chair:</b> Prof. Wagué Ousmane <b>Rapporteurs:</b> Zineb Benchrif, Zineb Sakhi

## Appendix 2

# List of Participants

FIRST NAME	LAST NAME	ORGANIZATION / INSTITUTION	COUNTRY
Ali	Daoudi	Ecole Nationale Supérieure Agronomique / <b>Former NELGA focal point in Algeria</b>	Algeria
Mohamed Akram	Seddiki	Ecole Nationale des Sciences Géodésiques – <b>NELGA focal point in Algeria</b>	Algeria
Heba Allah	Khalil	University of Cairo – <b>NELGA focal point in Egypt</b>	Egypt
Doaa	El Sherif	Urban Training and Studies Institute	Egypt
Ousmane	Wague	University of Nouakchot Al-Asriya - <b>NELGA focal point in Mauritania</b>	Mauritania
Abdoulaye	Tandia	Statistician Engineer and Economist	Mauritania
Eltaib	Ganawa	University of Khartoum- <b>NELGA focal point in Sudan</b>	Sudan
Ahmed	Elfaig	University of Khartoum	Sudan
Salwa	Saidi	University Al Manar – <b>NELGA focal point in Tunisia</b>	Tunisia
Faika	Saidi	Architect	Tunisia
Moha	El-Ayachi	IAV Hassan II – <b>NELGA focal point in Morocco</b>	Morocco
Imane	Ezzabdi	NELGA North Africa	Morocco
Shadi	Chakir	NELGA North Africa	Morocco
Ibrahima	Arona Diallo	NELGA-AOF / UGB-Saint-Louis	Senegal
Mohamed	El Bohnanat	Support	Morocco
Fouad	Laayoune	Support	Morocco
Nabila	Zouhiri	GIZ-SLGA North Africa	Morocco
Julia	Wenkowitsch	SLGA – African Union	Ethiopia
Oumy	Donde Faye	SLGA-AOF / UGB-Saint-Louis	Senegal
Naziha	Chakrouni	Division Gestion du domaine public hydraulique – GIZ Maroc	Morocco
Tempra	Ombretta	UN-Habitat / GLTN	Kenya
Willi	Zimmermann	UN-Habitat / GLTN	Germany
Siraj	Sait	University of East London	UK
Adil	Sait	School of Economics and Political Science	UK
Rigava	Mackay	FAO – Addis Ababa	Ethiopia
Said	El Azrak	Co-Ex-Ingenierie SARL-AU	Morocco
Jalal	El Arabi	Notaire	Morocco
Abdelkader	Taleb	Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II	Morocco

FIRST NAME	LAST NAME	ORGANIZATION / INSTITUTION	COUNTRY
Abdelwafi	El Ghouat	Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II	Morocco
Hicham	Hajji	Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II	Morocco
Imane	Sebari	Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II	Morocco
Karima	Sebari	Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II	Morocco
Kenza	Ait Elkadi	Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II	Morocco
Lahoussaine	Baamal	Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II	Morocco
Loubna	El Mansouri	Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II	Morocco
Mohamed	Bouslikhane	IAV Hassan II -Direction de la Recherche Scientifique	Morocco
Mohammed	El Ouagari	Institut National de l'Aménagement et de l'Urbanisme	Morocco
Adraa	Idrissi	Direction de la Stratégie et des Statistiques/ Ministère de l'Agriculture	Morocco
Badiaâ	Grita	ANCFCC – Direction de la Conservation Foncière	Morocco
Bouchta	Es-safi	ANCFCC – Direction de la Conservation Foncière	Morocco
Mouanis	Lahlou	Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II	Morocco
Mourad	Derfoufi	Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II	Morocco
Rachid	Azzouzi	Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II	Morocco
Rafika	Hajji	Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II	Morocco
Reda	Yaakoubi	Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II	Morocco
Saloua	Bensiali	Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II	Morocco
Slimane	Achakir	Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II	Morocco
Tayeb	Tachallait	Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II	Morocco
Hassan	Rhinane	Université Hassan II – Casablanca	Morocco
Hicham	Attouch	FSJES Souissi – Université Mohamed VI Rabat	Morocco
Kawtar	Chaari	IAV – Master SGGF	Morocco
Mohsine	Ouhajjou	IAV – Master SGGF	Morocco
Zaineb	Bencherrif	IAV – Master SGGF	Morocco
Zineb	Sakhi	IAV – Master SGGF	Morocco

## Appendix 3

# Scoping Study Questionnaire

Scoping Study to Strengthen Capacity on Land Governance in North Africa	
<b>INDIVIDUAL / INSTITUTION:</b>	
<b>STAKEHOLDER:</b>	
<b>PLACE:</b>	<b>DATE:</b>
<b>1. How comprehensive and inclusive is your <i>national land policy</i> to meet the challenges?</b>	
What do we know?	
What are the gaps?	
What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	
What are the opportunities?	
<b>2. What are the <i>opportunities for cooperation</i> in North Africa on land governance?</b>	
What do we know?	
What are the gaps?	
What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	
What are the opportunities?	
<b>3. How strong are <i>knowledge and capacity</i> about land Systems?</b>	
What do we know?	
What are the gaps?	
What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	
What are the opportunities?	
<b>4. What kind of <i>research</i> contributes to sustainable land policies and development?</b>	
What do we know?	
What are the gaps?	
What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	
What are the opportunities?	
<b>5. How good is the <i>land data</i> available for evidence based urban and land matters?</b>	
What do we know?	
What are the gaps?	

What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	
What are the opportunities?	
<b>6. How are <i>human rights, gender, youth and development</i> through SDGs, African Union LPI, LGAF etc. addressed in programmes?</b>	
What do we know?	
What are the gaps?	
What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	
What are the opportunities?	
<b>7. What are <i>distinct and common national land experiences</i> for <i>mutual learning</i>?</b>	
What do we know?	
What are the gaps?	
What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	
What are the opportunities?	
<b>8. What are <i>existing programmes</i> of training, degrees, CPD on land governance?</b>	
What do we know?	
What are the gaps?	
What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	
What are the opportunities?	
<b>9. How are these <i>programmes designed and updated</i> on content?</b>	
What do we know?	
What are the gaps?	
What are needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	
What are the opportunities?	
<b>10. What are <i>innovative (learning and teaching) aspects</i> of these programmes delivered?</b>	
What do we know?	
What are the gaps?	
What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	
What are the opportunities?	
<b>11. How are <i>programme skills, competencies</i> linked to student outcomes, employability and mobility?</b>	
What do we know?	
What are the gaps?	
What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	
What are the opportunities?	

<b>12. How is <i>value for money/market, scholarships and professional recognition</i> achieved?</b>	
What do we know?	
What are the gaps?	
What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	
What are the opportunities?	
<b>13. What are <i>main subject areas</i> for professional and evidence based land training?</b>	
What do we know?	
What are the gaps?	
What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	
What are the opportunities?	
<b>14. How are <i>stakeholders (rural poor, women, youth and minorities)</i> consulted and benefitting from these land capacity programmes?</b>	
What do we know?	
What are the gaps?	
What are the needs (including HR, Gender, Youth, Migration urban / rural, Remote vulnerable regions, etc.) / Responses?	
What are the opportunities?	
<b>15. What national, regional and global <i>partnerships</i> can develop, deliver quality programmes?</b>	
What do we know?	
What are the gaps?	
What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	
What are the opportunities?	
<b>16. What are practical impacts and social, political or economic community <i>benefits from land capacity programmes</i>?</b>	
What do we know?	
What are the gaps?	
What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	
What are the opportunities?	
<b>17. How <i>sustainable</i> are land programmes with monitoring and evaluation of results and opportunities?</b>	
What do we know?	
What are the gaps?	
What are the needs (including HR, Gender, Youth) / Responses?	
What are the existing, potential and future opportunities?	





# General Conclusion **NELGA North Africa Capacity Development Review**

**Siraj Sait** | Professor, University of East London, United Kingdom

# Context

Improving land governance is a key priority for North African and other countries as a vital pillar of overall human development. Thus, capacity development in land governance has emerged as a primary focus for the Network of Excellence for Land Governance in North Africa (NELGA), including North African partners. Capacity development for all relevant stakeholders, through selected African Universities and academic institutions, takes place alongside support of land policy development, research and knowledge exchange, aimed at supporting implementation through reforms and monitoring. NELGA's capacity development approach is reflected in its five components:

1. First, facilitating systematic research on land governance in African regions;
2. Second, promoting training curricula to be implemented by partner institutions;
3. Third, addressing the challenges facing land governance in Africa;
4. Fourth, developing an evidence-based and documented approach to land policy; and
5. Finally, strengthening the capacity of African decision-makers in relation to land governance issues.

## Capacity Development in NELGA programme

NELGA is a key outcome of the program Strengthening Advisory Capacities for Land Governance in Africa (SLGA) supported by the Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ). NELGA activities focus on engaging land experts and facilitating policy dialogues to ensure the improvement of land governance at the country and regional level. A key component of the NELGA NA Priorities, is the activity 2.1 related to the **Reality Check on land governance** in North Africa for implementing appropriate capacity development strategies and programs.

## Framework for Capacity Development

Capacity development for NELGA North Africa is understood to be the empowerment of a range of local, national and regional actors and stakeholders through means that are sustainable, that are responsive to local priorities, affordable and accessible, creating ownership and generating long term reform and benefits. While derived from national contexts, the NELGA capacity approach is informed by the African Land Policy Initiative (LPI), the work of the African Union Commission (AUC), African Development Bank, and the United Nations Economic Commission for Africa (UNECA) as well as best practices from the African Land Policy Centre (ALPC). NELGA works with key partners such as GIZ as well as global agencies such as UN-Habitat, UNDP and FAO. In particular it has a strategic partnership with the Global Land Tool Network and the Arab Land Initiative.

## Principles

The principles and values underpinning the NELGA Capacity Development Approach are derived from the African priorities, principles and cultural contexts as well as the global references such as the SDGs and New Urban Agenda. In particular, there is an emphasis on equitable development, pro-poor agenda, gender/age responsive, human rights and sustainable goals. NELGA partners sign up to these principles, which are reflected in the reality check study.

## Understanding Capacity Development

Capacity Development is a means to plan and achieve improved land governance in North Africa. It is more than merely increasing investment or technical capacity but achieving transformation through innovative practices towards effectively addressing complex problems in a systematic and equitable manner. Capacity development takes place at individual, organisational and wider context of institutions and society. While knowledge, skills and experience through training are key to enhancing capacity, an integrated capacity development system is linked to effective partnerships, communication, coordination and collective action.

## The Reality Check Study in NELGA NA

In order to develop a strategic plan and design appropriate interventions, NELGA NA carried out a scoping study on land governance systems and capacity development offerings as a needs assessment and planning tool. Country level scoping studies were conducted in Egypt, Mauritania, Morocco, Sudan and Tunisia on land governance leading to needs assessment related to training, degree programmes, Continuous Professional Development, and research in North Africa. The reality check study was designed to explore both the availability as well as effectiveness of the programmes and the social, political and economic benefits to stakeholders (including rural poor, women, youth and minorities). Questions 3, 13, and 14 were specifically on capacity development to determine whose capacity needed to be developed, what kind of capacities were relevant and what objectives were sought to be achieved, and how these could be maintained.

## Findings of the Reality Check study

The conducted studies offered a rich understanding of gaps, challenges and opportunities in relation to existing and needed capacity on land governance, which varied from country to country. However, there were several common findings:

1. Understanding of complex land governance systems was limited among the range of stakeholders, in particular among general public;
2. Further, land administration was often weak and outdated, and capacity among state agencies was often limited and not fit for purpose;
3. Professionals and private sector were needed but their numbers and responsiveness was generally low;
4. Universities and educational institutions were at early stages in terms of availability of programmes to respond to land governance challenges;
5. Exchanges between stakeholders and within academia were limited.

## Workshop Deliberations

In continuation of the dialogue on capacity development and overall strategic plan implementation, North African NELGA node Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II (IAV) organised a workshop held at Rabat, Morocco between 28 and 30 October 2019. The objectives of the workshop were to:

1. Analyse and validate the scoping studies in selected countries in North Africa on land governance;
2. Carry out a needs' assessment of training, research and capacity building programs;
3. Plan a research development centre and bring together a pool of land experts from the region;
4. Develop a NELGA North Africa Strategic Plan.

The workshop and consultations, particularly the scoping study and proposals, provided a basis of NELGA NA capacity development plan, in line with NELGA NA Activity 2.1. (Priority 2).

## NELGA Best Practices

NELGA has developed pioneering capacity on several fronts which were assessed at the workshop:

- 1. PARTNERSHIPS:** NELGA has strong partnerships within its constituent countries of Egypt, Mauritania, Morocco, Sudan and Tunisia, with potential extended to Algeria and Libya. It also has effective partnerships with African institutions, UN-Habitat, GLTN, Arab Land Initiative.
- 2. ORGANISATION:** NELGA has strong organisational capacity at IAV with support of SLGA, with shared ownership of its constituents. This institutional support, with high level involvement as well as student contributions, augurs well for sustainability of NELGA NA.
- 3. COMMUNICATION:** NELGA has been communicating effectively through its sophisticated website (English and French) and e-learning platform as well as a regular newsletter which have been increasingly reaching out to newer audiences with invaluable material, vital for knowledge exchange, awareness and advocacy as well as evidence-based interventions.
- 4. SCHOLARSHIP:** NELGA/IAV hosts the pioneering African Journal of Land Policy and Geospatial Sciences created in 2018 and currently in its third volume, peer reviewed and indexed. This is an exceptional and dedicated resource for Africa and global scholarship.
- 5. PROGRAMMES:** NELGA is pioneering in interdisciplinary masters land programmes, CPDs and training.

## NELGA Proposals

NELGA partners have made progress through the following ongoing initiatives:

- 1. RESEARCH CENTRE:** Planning a NELGA NA research development centre on land governance, which will further contribute to an inter-disciplinary research agenda responsive to evolving demands and specific contexts. The workshop discussed specific proposals.
- 2. POOL OF EXPERTS:** Bringing together a pool of land experts from the region to share and develop capacity, proposals were made on geospatial sciences and land administration, land law, agricultural, environmental, socio-economic aspects, urban planning and new technologies in land governance and city development.
- 3. ACCREDITATION:** Steps towards the creation of exchange/accreditation agreements across the North Africa region to generate an emerging pool of scholars/practitioners.
- 4. EXCHANGE:** CPD training in each of the NELGA North Africa member countries, with emphasis on strengthening human resources and expertise within and between the hubs.
- 5. INSTITUTIONALISATION:** Institutionalising capacity development with government agencies through evidence-based documentation strengthening the skills of African decision-makers in relation to land governance issues.



## Capacity Development Matrix

NELGA NA could develop a Capacity Development matrix, which is a self-assessment tool to identify priorities, key areas of development, weak and strong areas as well as timelines for monitoring. The CDM could be useful to track and share information at organisational or country level, and be part of a discussion with key stakeholders.

## Challenges to NELGA Capacity Development

Despite progress, several challenges to capacity development on land governance are evident:

- 1. SCALE:** To meet the high demand for response to capacity gaps, NELGA requires to be scaled up for critical mass and impact.
- 2. CHAMPIONS:** Capacity development requires champions some of whom NELGA has generated, but they are part time and project led, but partnerships need to be supported further.
- 3. STAKEHOLDERS:** While NELGA provides entry point through universities, its ability to make transformative changes will require more efforts of engaging with other stakeholders – civil society, policy makers, professionals etc. – in each country.
- 4. RESOURCES:** NELGA NA has benefited from the support of GIZ and others but needs longer term support to invest in sustainable capacity needs.
- 5. MONITORING:** While improving capacity, NELGA should also develop a monitoring and evaluation framework of objectives, targets and indicators toward achieving its outcomes.



## NELGA Initiatives

NELGA North Africa has taken the following steps

- 1. COMMUNICATIONS:** NELGA North Africa have committed to strengthen partnerships (including MoU, resources) toward generating quality research and programmes to node to different audiences:
- 2. SCOPING STUDY:** NELGA will finalise and publicise the scoping study and make recommendation on responses from its findings.
- 3. DEMYSTIFYING JARGON:** NELGA will make land governance issues more accessible by developing a guide on land governance terminology
- 4. CURRICULA AND TRAINING MEETING:** All partners collaboratively involved in preparation of TOR, programme design and participation
- 5. MASTERS:** Participants agreed to work towards strengthening masters’ level study in land governance in the region continuing current work, also to facilitate mobility (transferable) accreditation.







## NELGA

The **Network of Excellence on Land Governance in Africa (NELGA)** is a partnership of leading African universities and research institutions with proven leadership in education, training and research on land governance. It strengthens capacities and knowledge exchange at more than 70 partner institutions across Africa.

Published by  
Strengthening Advisory Capacities for  
Land Governance in Africa (SLGA) Programme

Fitawrari Damtew Road  
P. O. Box 100009  
Addis Ababa, Ethiopia  
Phone +251 11 470 33 55

Responsible  
Strengthening Advisory Capacities for  
Land Governance in Africa (SLGA) Programme  
Deutsche Gesellschaft für Internationale  
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH

Design/Layout  
W4 Büro für Gestaltung, Frankfurt/Germany

As at  
February 2022