

ADAPTATION DES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS FONCIERES AU CONTEXTE SOCIOECONOMIQUE ACTUEL

Présenté par:

M. Joachim T. P. MEBA

Juriste Environnementaliste

Chargé de la Législation et du Contentieux

Direction de l'Environnement

Plan de la Présentation

Introduction

- I. Le droit foncier togolais et les modes d'accès à la terre**
- II. Le contexte socioéconomique et**
- III. Comment concilier les pratiques foncières aux réalités socio-économiques actuelles : les défis à relever**

Introduction

« Longtemps considérée comme secondaire, ou en tout cas ne posant pas de problème majeur, la gestion foncière devient cruciale dans la majorité des pays africains. La compétition pour l'accès aux ressources s'accroît sous les effets conjugués de la croissance démographique, du renforcement de l'intégration dans les échanges marchands,

de l'extension des surfaces cultivées suites aux changements des techniques ou au développement des plantations, (...), etc. Pour des raisons autrement variées et à des degrés divers, l'Afrique (...) découvre l'espace fini ». Cette affirmation de Philippe Lavigne Delville (in Foncier rural, ressources renouvelables et développement en Afrique. Paris, Coopération et Francophonie 1998 p.11) s'accommode très bien avec la réalité foncière au Togo.

- Cet exposé sera axé autour de Trois points à savoir :
- Le droit foncier togolais et les modes d'accès à la terre
- Le contexte socioéconomique et
- Comment concilier les pratiques foncières aux réalités socio-économiques actuelles : les défis à relever

I. Le droit foncier togolais et les modes d'accès à la terre

Le droit foncier se définit comme l'ensemble de règles déterminant les droits d'accès, d'exploitation et de contrôle de la terre et des ressources renouvelables. Le foncier est donc un rapport entre les hommes ou les groupes sociaux à propos de la terre. Le droit foncier togolais est caractérisé par un dualisme juridique qui à côté du droit foncier écrit (2) reconnaît la coutume foncière (1).

I. Le droit foncier togolais et les modes d'accès à la terre (suite)

1. La coutume foncière

La coutume est l'ensemble de normes de Droit objectif fondées sur une tradition populaire qui prêche à une pratique constante et qui a un caractère juridiquement contraignant ; C'est une véritable règle de droit (comme la loi) mais d'origine non étatique (et en général non écrite) que la collectivité a fait sienne par l'habitude dans la conviction de son caractère obligatoire. En Afrique, il existe dans chaque ethnie, un certain nombre de coutumes foncières destinées à réglementer l'accès et, l'occupation, l'utilisation, des terres.

I. Le droit foncier togolais et les modes d'accès à la terre (suite)

1. La coutume foncière

Dans la coutume, la terre reste la propriété de la divinité, d'un souverain mythique, des ancêtres du village ou de la communauté personnalisés par un ancêtre (fondé du village ou premier occupant ou encore premier exploitant des terres par exemple. Dans tous les cas, on est en présence d'un lien mystique entre la terre, demeure des ancêtres, et les hommes.

1. La coutume foncière

Deux caractéristiques dérivent de cette conception de fond :

- 1^èrement, la terre est une propriété collective, confiée à la tribu, au village, au clan, jamais à l'individu, *d'où l'idée du caractère inaliénable de la terre*. Son exploitation ne dépend pas d'un seul individu mais d'une collectivité qui se perpétue, dans le temps ;
- 2^èmement, plusieurs sujets peuvent prétendre exercer un droit plus ou moins important sur une même terre.

2. Le droit foncier écrit

Le droit foncier écrit au Togo est constitué de beaucoup de textes législatifs et réglementaires mais la plupart sont ignorés des acteurs fonciers ou inapplicables. A titre d'exemples

Décret n° 45-2016 du 01 septembre 1945 réglementant au Togo l'expropriation pour cause d'utilité publique: (principe de l'indemnité préalable, juste et équitable).

En règle générale, l'indemnité fixée est offerte à l'intéressé dès la rédaction du procès-verbal de cession amiable ou des jugements d'expropriation.

Mais que voit-on en pratique?

Décret n° 71-141 du 24 juin 1971 portant limitation du prix de terrains à bâtir situés dans le périmètre urbain de la Ville de Lomé

Conformément à ce décret, les prix maxima au mètre carré des terrains à bâtir sont :

1^{ère} zone : 600 francs/an/m² soit 360 000 FCFA le lot;
2^{ème} zone : 300 francs/an/m² soit 180 000 FCFA le lot ;
3^{ème} zone : 150 francs/an/m² soit 90 000 FCFA le lot.

Certes, ce texte est aujourd'hui est dépassé mais les prix actuellement pratiqués ne sont pas justes.

3. Le mode d'accès à la terre au Togo

Au Togo les modes d'accès à la terre varient à la fois en fonction des diverses conditions socioéconomiques et de plusieurs autres paramètres. Dans tous les cas, les différents modes d'accès à la terre au Togo sont : l'occupation, l'héritage, le don, l'achat, l'emprunt, la location, le gage et le métayage.

4. L'accès de la femme à la terre

Les femmes au Togo : groupe économique et social prépondérant mais aussi un groupe social particulièrement vulnérable parce que confrontées à plusieurs problèmes cruciaux tels que l'analphabétisme, la faiblesse de revenu, les obstacles coutumiers d'accès à l'héritage et à l'habitat dont surtout le refus de certaines coutumes de reconnaître aux femmes le droit à l'héritage foncier. Raisons: "La terre est sacrée"; "Le foncier est une affaire d'homme"; "La femme n'a pas besoin de terre"; "Risque de perte d'un bien familial".

II. Le contexte socioéconomique actuel

(conditions socioéconomiques, pouvoir d'achat des ménages)

1. Les conditions socioéconomiques

Le foncier : base de toute activité socioéconomique, qu'elle soit rurale ou urbaine. La terre fait l'objet de multiples sollicitations de la part de tous les acteurs socioéconomiques. La terre est sollicitée pour :

- **Les besoins liés à la production agricole**
- **Les besoins pour le logement**
- **Le développement des infrastructures**
- **La conservation et la production des Ressources Forestières (aires protégées)**

Les besoins liés à la gestion et à la protection de l'environnement (espaces verts, équipements et infrastructures de voirie et d'assainissement...);

A titre d'affectation des terres, on avait en 2003

Catégorie de Terre (2003)	Système de classification nationale	Superficie (ha)
Etablissements	Agglomérations	42.173,286
Prairies	Prairies	34.583,120
Terres cultivées	Mosaïque, jachère, culture	961.343,804
	Parc agro-forestier	2.097.447,070
	Mangroves	1.000,000
Terres forestières	Forêt dense semi-décidue	149.005,094
	Forêt claire, sèche et savanes	2.307.719,270
	Plantations forestières	38.000,000
Zone humide	Mares, lacs et barrages	49.191,877
TOTAL		5.680.463,52

Source : Groupe Intergouvernemental d'experts sur l'Evolution du Climat

2. Le pouvoir d'achat des ménages

- Le revenu moyen des ménages serait d'environ 35.240 F.CFA par mois. Dans le même temps les dépenses moyennes mensuelles par ménage se chiffrent à un total de 57.596 F.CFA, dont 18,8% soit environ 10.828 F.CFA pour le logement (y compris l'équipement et l'entretien) et 5,6% pour le transport et le déplacement. Le logement constituerait la 2^{ème} priorité en matière de dépenses après le poste "alimentation, boisson et tabac".

Globalement, les revenus nets des ménages font un peu plus de 61 % de leurs dépenses : ce déficit est essentiellement souvent financé soit par des crédits, des transferts, des avantages en nature. Il ressort ainsi que les problèmes souvent rencontrés par les ménages togolais sont, entre autres, liés au logement, à l'approvisionnement en eau potable, aux dettes auprès des usuriers ...

III. Comment concilier les pratiques foncières aux réalités socioéconomiques actuelles : les défis à relever

Si les revenus nets des ménages font un peu plus de 61% de leurs dépenses entraînant avec un déficit de 39% souvent financé soit par des crédits, il ressort clairement que le togolais moyen ne peut pas épargner pour acquérir un terrain à bâtir.

Or l'accès à la terre, en milieu urbain, est d'autant plus impératif au Togo que le statut de locataire est peu valorisant à telle enseigne que chaque travailleur, selon ses revenus, se doit de trouver, au centre-ville, en périphérie ou en lointaine banlieue, un lot où il construira, sur une plus ou moins longue période, ce qu'on appelle fièrement ici son "chez"

- Aujourd'hui, les prix pratiqués dans la vente des terrains à Lomé, varient entre 16.500 et 33.500 F.CFA/m² en périphérie et entre 33.500 et 83.500 F.CFA/m² au centre-ville soit entre 9.900.000 et 20.100.000 F.CFA le lot en périphérie et entre 20.100.000 et 50.100.000 F.CFA le lot au centre-ville. Ces prix sont souvent fonction du degré d'urbanisation donc du niveau d'équipement de la zone où le terrain est situé, de l'approbation du plan de lotissement de la zone par la DGUH et d'autres considérations telles que les opportunités commerciales, les facilités d'accès, de transport urbain... que présente la zone.

Ces prix sont hors de portée des hauts fonctionnaires de la fonction publique même si on prend en compte leurs éventuelles primes et indemnités en sus du salaire. Car ils représentent plus de 5 ans de salaire des hauts fonctionnaires. A titre d'exemple un cadre supérieur, qui vient d'être engagé dans la fonction publique (indice 1.450, environ 125.000 F.CFA/mois), ne peut pas avoir accès à une telle parcelle. Il lui faudra mettre au moins 15 ans pour acheter la moitié d'une telle parcelle (300 m²) à crédit aux mêmes conditions de remboursement.

Si un cadre supérieur doit passer 15 années de sa carrière juste pour acquérir un lot à bâtir, combien d'années lui faudra-t-il pour construire sa maison et combien de mois il y vivra avant sa mort ?

Une autre réalité qu'il faudrait retenir est que l'Etat ne maîtrise pas les pratiques foncières sur le terrain. Les prix sont fixés par les privés et les propriétaires au mépris de la législation et de la réglementation en vigueur. Il ne faut ignorer non plus les lotissements clandestins, les doubles ventes, le morcellement et la vente des réserves administratives et des zones non constructibles et tous les conflits et démêlés judiciaires que cela engendre.

- Comment concilier les pratiques foncières aux réalités socioéconomiques actuelles ?
- Comment permettre au togolais moyen de réaliser son rêve avec les pratiques foncières actuelles ?
- Doit-on laisser libre cours aux spéculations foncières actuelles ?
- Quel doit être la place du droit et du pouvoir des institutions chargées de la gestion du foncier dans les pratiques foncières actuelles ?
- Quel droit foncier pour le Togo ?

Aujourd'hui, le problème majeur à résoudre par le Togo est le décalage et même parfois l'opposition entre les législations liées au foncier en vigueur par rapport aux réalités nationales et locales et les obstacles que cela engendre au plan du développement socioéconomique. Les défis qui en découlent sont, entre autres :

- La mise en œuvre effective d'une législation foncière et domaniale moderne prenant en compte de façon proactive les grands enjeux actuels liés au développement
- La maîtrise du marché foncier et la satisfaction des besoins fonciers des différents acteurs socio-économiques
- La mise en place d'un vrai cadastre et d'un observatoire foncier permettant une bonne connaissance et une gestion rationnelle du marché foncier.

- La reconnaissance et l'appréciation des efforts faits par les citoyens pauvres afin de tirer parti de leurs investissements pour résoudre progressivement le déficit de logement
- La sécurisation de l'occupation foncière à tous les togolais
- Une protection juridique effective contre l'expulsion ou la limitation arbitraire des droits fonciers,
- Le renforcement du cadre institutionnel du foncier
- La nécessité d'une planification spatiale par l'Etat et veiller à son respect par tous les acteurs.

MERCI
POUR VOTRE
ATTENTION