المؤتمر العربي الثاني للأراضي

Second Arab Land Conference

22-24 FEBRUARY 2021 • CAIRO, EGYPT

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

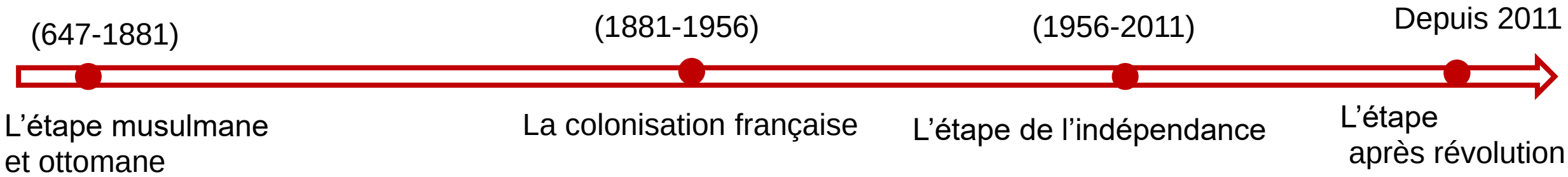
Dr. Salwa SAIDI, *NELGA, NA*

Faculté des Sciences de Tunis, Université Tunis El Manar

salwa.saidi@fst.utm.tn

I- Introduction :

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



I- Introduction :

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

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

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

Contexte et princiaples problématiques :

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

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

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

Problèmes relatifs à la gouvernance foncière en Tunisie:

FORMATION
Enseignement et recherche

Globale

Eparpillé

Insuffisante

PRATIQUE PROFESSIONNELLE

Discontinuité avec la recherche

Dispersion

Manque de coordination

Législation

Manque des mise à jour des lois

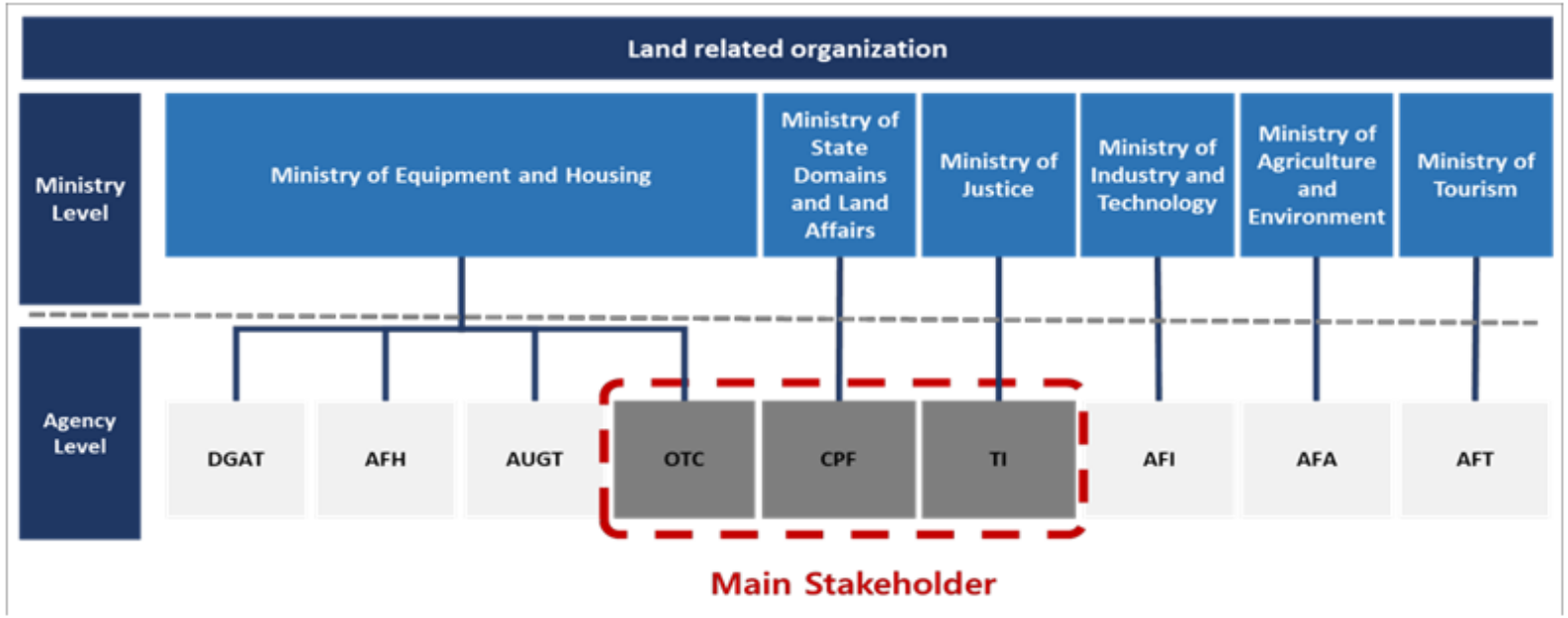
Problème d'application

Objectifs spécifiques :

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

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

Parties prenantes en foncier en Tunisie:



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

II- Méthodologie adoptée :

1

2

3

4

II-1 Etude bibliographique :

1

HAL
archives-ouvertes.fr

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

Mathilde Fautras

▶ To cite this version:

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

études rurales

Études rurales

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

01512398
es.fr/halshs-01512398
r 2017

Les terres domaniales en Tunisie
Histoire d'une appropriation par les pouvoirs publics
State-owned land in Tunisia. The history of land appropriation by the state

Mohamed Elloumi

archive ouverte pluridisciplinaire HAL, est née au dépôt et à la diffusion de documents tifiques de niveau recherche, publiés ou non, ant des établissements d'enseignement et de rche français ou étrangers, des laboratoires ics ou privés.

OpenEdition Journals

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

Éditeur
Éditions de l'EHESS

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

Référence électronique
Mohamed Elloumi, « Les terres domaniales en Tunisie », *Études rurales* [En ligne], 192 | 2013, mis en ligne le 24 février 2016, consulté le 20 avril 2019. URL : http://journals.openedition.org/etudesrurales/9888 ; DOI : 10.4000/etudesrurales.9888

Ce document a été généré automatiquement le 20 avril 2019.

© Tous droits réservés

تطاوين، في : 2016/04/04

الجمهورية التونسية
أملاك الدولة والشؤون العقارية
ادارة الجهوية لأملاك الدولة
شؤون العقارية بتطاوين
***

مساحات الأراضي الاشتراكية حسب المعتمديات

(الفصول 02 و19 من النظام الأساسي للأراضي الاشتراكية)

ع/ر	المعتمدية		المساحة (هك)
01	رمادة	العاطوف (باعتبار الظاهر 98 640 هك)	293 900
		دغسن البريقاء	30 400
	المجموع		324 300
02	ذهيبة	العاطوف	92 900
		الوعرة	52 770
	المجموع		145 670
03	غمراسن		20 260
04	البئر الأحمر		
05	تطاوين الشمالية		
06	تطاوين الجنوبية		
07	الصمار		

الجمهورية التونسية
وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية

15 جويلية 2016

الوزير
461/175

من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية

إلى

السيد المدير الجهوي بتطاوين

الموضوع: حول الإعداد للتشريع الجديد للأراضي الاشتراكية.

وبعد،

تبعا لبلوغ مشروع القا
جوان 1964 مراحل
الشعب في انتظار عرض
تفصيلية عيّنة للعقارات
الجهوية المحتضنة الرام

Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture
PNUD
ONU environnement
PROGRAMME ONU-REDD

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

الأراضي الاشتراكية المصنفة على وجه الملكية الخاصة
بولاية تطاوين

معتمدية تطاوين الشمالية.

عدد القطع	المساحة (هك)	أمر الإسناد	اسم المجموعة المنتفعة	المعتمدية	اسم الأرض المصنفة	ع/ر
355	452.7500	عدد 279 بتاريخ 1980/03/12	العوانيد	السعادة	بالسيوف	01
18	1496.0900	عدد 1642 بتاريخ 1981/12/01	العوانيد	خاتمة	الدافية	02
117	1628.6100	عدد 1362 بتاريخ 1984/11/12	أولاد سعد	القلعة	رملة	03
41	182.4500	عدد 262 بتاريخ 1987/02/17	جليدات الصمار	وادي الفار	الهيمة	04
19	981.0000	عدد 1233 بتاريخ 1987/10/14	الحميدية	عجاج	حوق بني زنل	05
07	253.0000	عدد 20 بتاريخ 1988/01/08	الحميدية	عجاج	أرض الشقيقة	06
09	96.5492	عدد 1561 بتاريخ 1988/08/26	زرقان بني ميرة	عجاج	فرع دحيمون	07
02	165.4200	عدد 1593 بتاريخ 1988/08/26	الكراشوة	عجاج	أرض المازونية	08
05	84.6400	عدد 926 بتاريخ 1992/05/13	الحميدية	عجاج	قصبة غريال	09
29	1061.0500	عدد 928 بتاريخ 1992/05/13	الكراشوة	الزهراء	لاتحة لمورو	10
07	91.5200	عدد 2112 بتاريخ 1992/11/30	الحميدية	عجاج	الحوق لجرد	11
172	750.0800	عدد 416 بتاريخ 1994/02/10	الدغاغرة	وادي الفار	المعونة	12
83	111.3100	عدد 683 بتاريخ 1994/03/29	الكراشوة	الزهراء	الحوق 5	13
11	679.6600	عدد 180 بتاريخ 1995/01/25	أولاد سعد	القلعة الغربية	السكور	14
66	181.5000	عدد 1444 بتاريخ 1995/08/10	الحميدية	عجاج	الحوق 4	15
12	63.9800	عدد 20 بتاريخ 1996/01/04	الحميدية	عجاج	الحوق 3	16
96	625.3600	عدد 1378 بتاريخ 1985/10/30	أولاد سعد	القلعة الغربية	أرض البساطة	17
10	430.8600	عدد 876 بتاريخ 2004/04/08	الحميدية	الزهراء	الحوق الأحمر 6	18
31	242.1513	عدد 1773 بتاريخ 2005/06/17	أولاد عبد الله	المعونة	ودنات الجنوب	19
04	17.9030	عدد 659 بتاريخ 06 مارس 2009	أولاد عبد الله	وادي الفار	الهيمة	20
09	16.5926	عدد 734 بتاريخ 19 مارس 2009	قطوفة	بني بلال	بالسيوف المنطقة السفوية	21
42	64.4597	عدد 1585 بتاريخ 22 ماي 2009	قطوفة	بني بلال	قصبة الجلالطة المنطقة السفوية	22
26	35.3108	عدد 3749 بتاريخ 16 ديسمبر 2009	العمارية	بني بلال	زميلة جرار المنطقة السفوية	23
24	48.00.00	أمر حكومي عدد 265 بتاريخ 2016/02/25	أولاد سعد	القلعة الغربية	الجديدة 1 (المنطقة السفوية)	24
1195	9760.2466	المجموع				

II-2 Questionnaires :

2

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

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

PROJET DE QUESTIONNAIRE POUR L'ÉTUDE DE L'EXISTANT

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

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

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

PROJET DE QUESTIONNAIRE POUR L'ÉTUDE DE L'EXISTANT

L'ETUDE DE L'EXISTANT POUR LE RENFORCEMENT DES CAPACITES EN MATIERE DE GOUVERNANCE FONCIERE EN AFRIQUE DU NORD	
INDIVIDUEL/INSTITUTION	Ali Hassen (Architecte OTS)
PARTIE PRENANTE	
LIEU: Montreuil	DATE 10-10-2019
*1. Dans quelle mesure votre **politique foncière nationale** est-elle exhaustive et inclusive pour relever les défis?*	
Ce que nous savons ?	Privatisation des terres collectives
Quelles sont les lacunes ?	Lois et institutions. Pas de prévision à l'avenir.
Quels sont les besoins (y compris RH, Genre, Jeunesse) /Réponses ?	Régler les problèmes fonciers des villes du centre et du sud
Quelles sont les opportunités?	Potentiel foncier important
*2. Quelles sont **les opportunités de coopération** en Afrique du Nord en matière de gouvernance foncière?*	
Ce que nous savons ?	La propriété a toujours été en Afrique une question sujet sur l'espace vital, [illegible] de la population
Quelles sont les lacunes ?	[illegible] la qualité et la quantité des ressources naturelles
Quels sont les besoins (y compris RH, Genre, Jeunesse, migration urbain/rural, régions enclavées etc.) /Réponses ?	- Revoir la législation sur la propriété foncière - Compétences de la notion de propriété.
Quelles sont les opportunités?	Initiatives d'apprentissage, développer des [illegible]
*3. Quelle est la force **des connaissances et des capacités** sur les systèmes fonciers?*	
Ce que nous savons ?	résoudre les problèmes liés aux conflits

II-3 Organisation d’ateliers de restitution :

3

4

III-Résultats, constatations et recommandations :

Quels sont les besoins des parties prenantes et des professionnels?

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

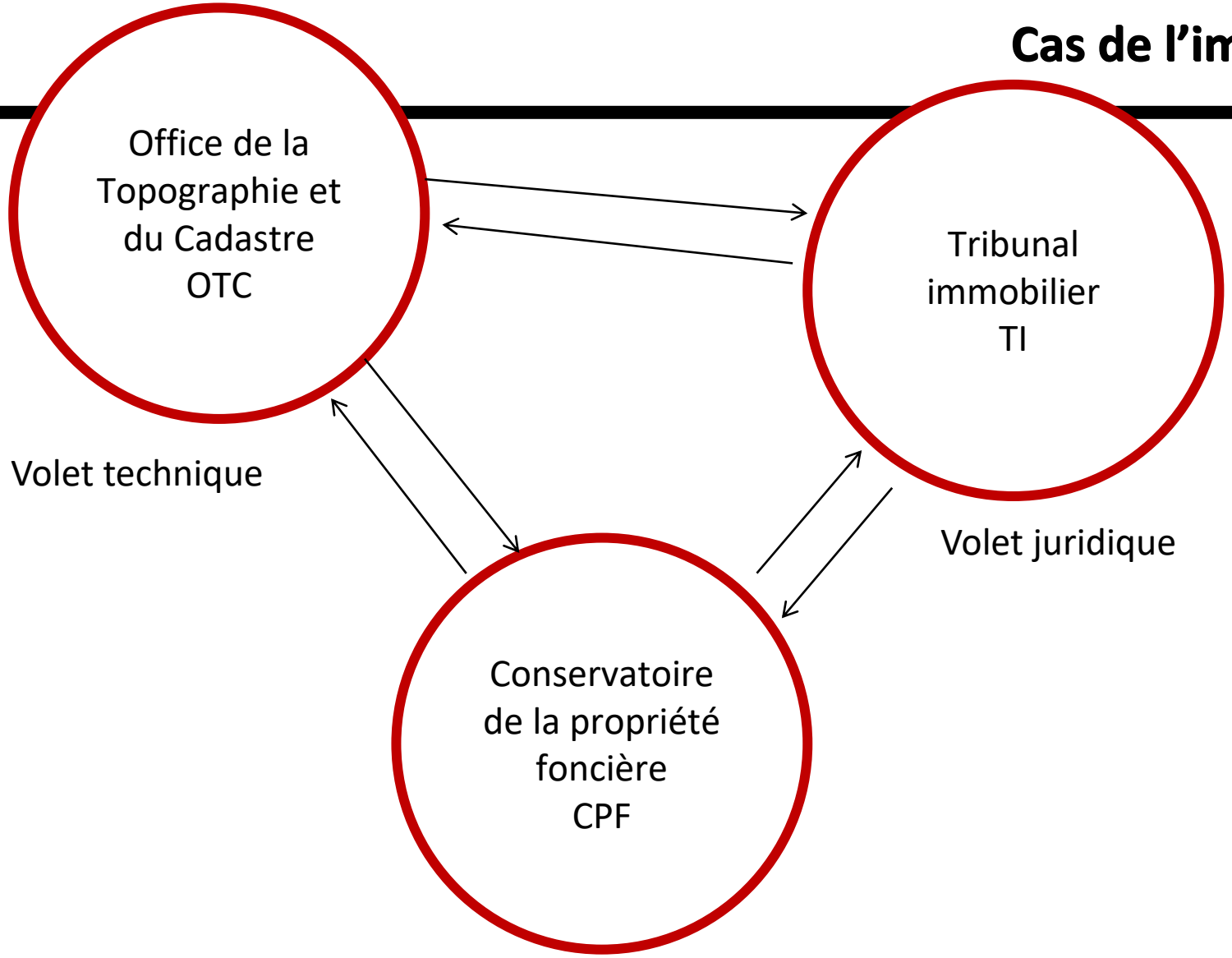
Face au développement économique et sociale rapide qu'a connu la Tunisie exigeant un changement au niveau du système foncier, une analyse approfondue des difficultés du systéme foncier ainsi qu'une proposition des solutions s'avérent opportun.

Quels sont les besoins des parties prenantes et des professionnels?

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

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

Cas de l'immatriculation Foncière



Volet technique

Volet juridique

Volet administratif

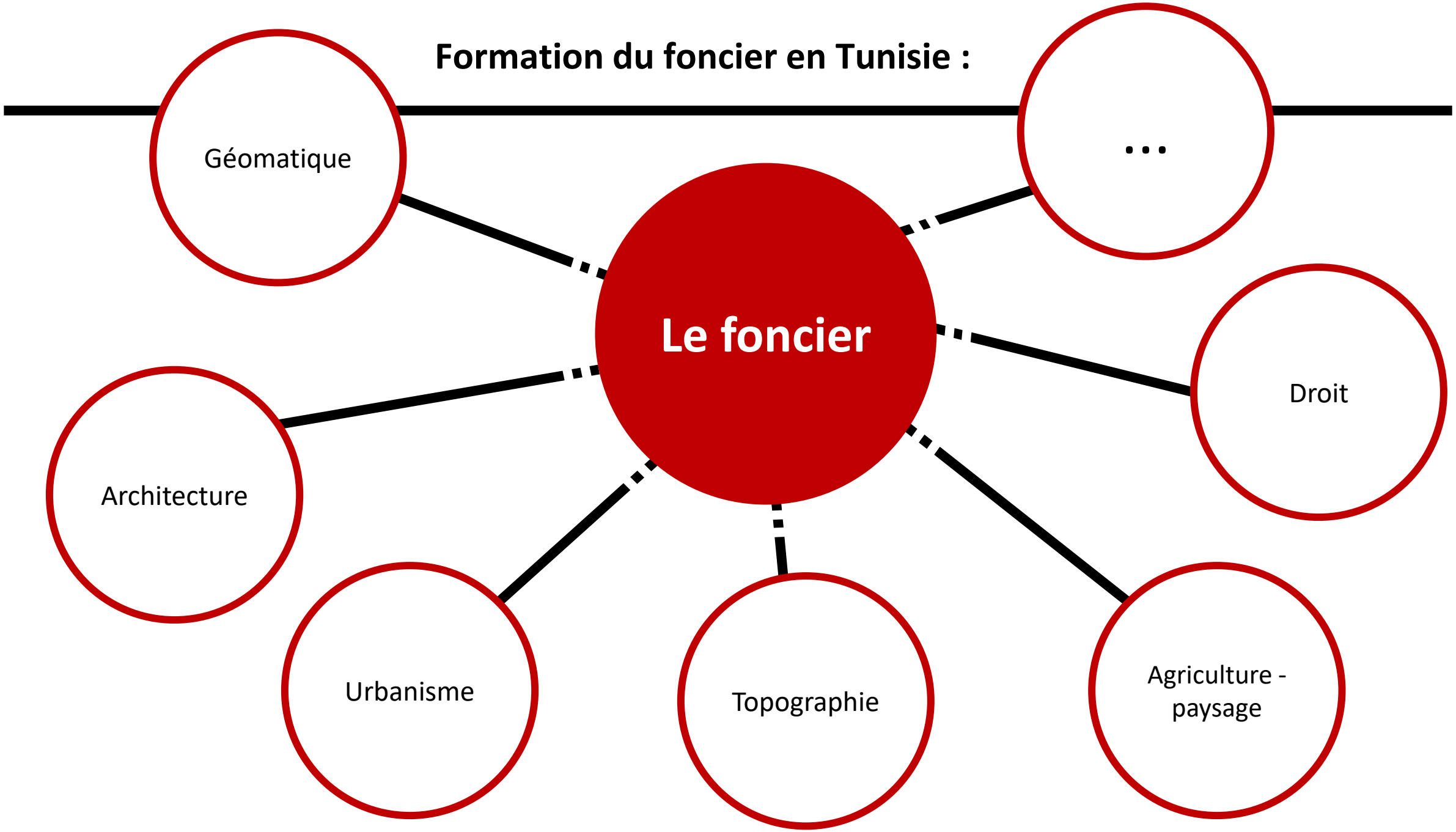
Quels sont les besoins des parties prenantes et des professionnels?

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

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

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

Formation du foncier en Tunisie :



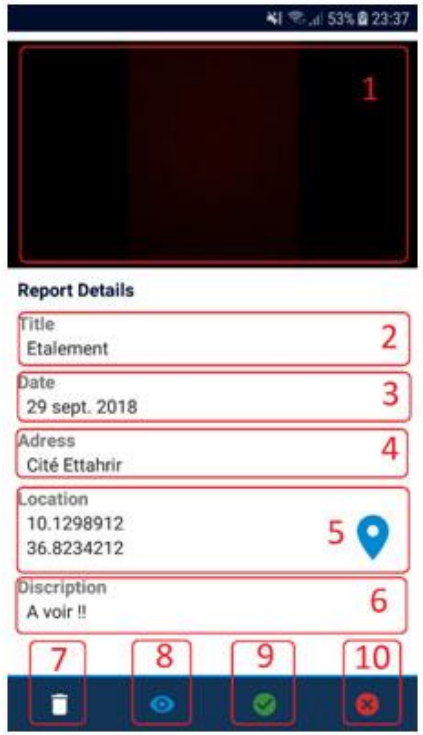
Comment peut –on -améliorer la gouvernance foncière en Tunisie?

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

Sur le plan recherche:

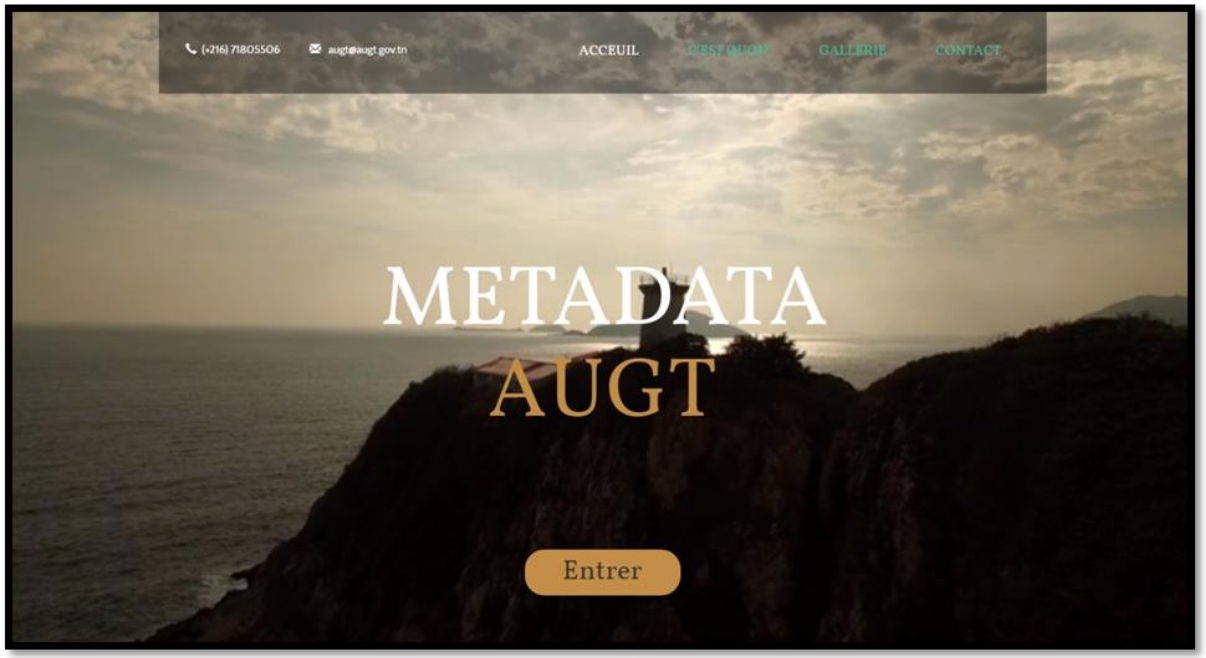
- **Coordination** entre les différents formateurs en foncier;
- Organisation de visites et d'ateliers de formation et des **études de besoins** avec les parties prenantes;
- Recherche d'un nouveau **moyen de financement** de la recherche scientifique en plus du classique (fonds ministériel) à travers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

Application de la géomatique dans la gouvernance foncière :



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

Exemple d'approche participative à travers une application mobile



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

Merci pour votre attention

Questions ?