

**NOTE TECHNIQUE SUR LA VISION DU CODEC ET DES
ORGANISATIONS PAYSANNES RELATIVE AUX REFORMES
FONCIERES SUITE AUX ETATS GENERAUX DU FONCIER.**



Novembre 2023

Table des matières

LISTE DES ACRONYMES	4
I. Contexte	5
II. Objectif général	6
III. Vision du CODEC : Une gouvernance foncière responsable et participative, sécurisant les droits fonciers légitimes (collectifs et individuels) des populations et des personnes vulnérables en Guinée.	6
IV. Cadre légal de la gouvernance foncière en Guinée	7
V. Cadre institutionnel de la gouvernance foncière	8
5.1. Agence Nationale du Foncier, (ANF) :	8
5.2. Tutelle administrative de l'ANF :	9
VI. Organes de gouvernance inclusives	9
6. Gestion foncière de proximité foncières	9
Propositions :	10
6.1. Commissions foncières décentralisées (district, commune,)	10
6.2. Composition des commissions foncières	11
6.3. Fonctionnement des commissions foncières (Sessions, rémunération, budget)	12
VII. Procédures administratives de délivrance des actes fonciers	12
7.1. Instance de délivrance :	13
7.2. Délais	14
VIII. Outils de sécurisation des droits fonciers :	14
8.1. Actes de sécurisation :	14
8.2. Coûts :	16
8.3. Tableau récapitulatif des procédures de sécurisation et coûts	16
IX. Foncier Agricole :	17



a.	Sécurisation des petits exploitants, des pasteurs, pêcheurs, et autres _____	17
b.	Les transactions foncières rurales /Agricoles et publicités foncières _____	18
c.	Capitalisation des expériences et prise en compte des initiatives et autres réformes du gouvernement (Environnement, forêts, pêches, aménagement du territoire _____	19
X.	<i>Accès et inclusion des femmes et des groupes vulnérables au foncier et aux instances de gouvernance _____</i>	19
XI.	<i>Gestion durable des terres et des ressources naturelles : _____</i>	20
XII.	<i>Gestion des conflits fonciers _____</i>	20
XIII.	<i>Organe de suivi de la gouvernance foncière : _____</i>	21
XIV.	<i>Adoption des normes nationales de référence en matière d'expropriation et de compensation _____</i>	22

LISTE DES ACRONYMES

Acronyme	Définition
ANF	Agence Nationale du Foncier
ATF	Agent Technique Foncier
CFC	Commission Foncière Communale
CFD	Code Foncier et Domanial
CODEC	Collectif des OSC pour la défense des droits des communautés impactées par les projets de développement en Guinée.
DUT	Droit d'usage temporaire
ECUP	Expropriation pour Cause d'utilité Publique
EGF	Etats Généraux du Foncier
EC	Exécutif Communal
INS	Institut National de la Statistique
LFA	Loi Foncière Agricole
OPA	Organisations Paysannes Agricoles
OSC	Organisation de la Société Civile
PFA	Politique Foncière Agricole
PNAGFOR	Plateforme Nationale Multi acteurs pour une Gouvernance Foncière Responsable en Guinée.
RN-CIR	Référentiel National pour la Compensation, Indemnisation et Réinstallation
PFN	Politique Foncière Nationale

I. Contexte

La Guinée est un pays à vocation agro sylvopastorale. La question foncière en milieu rural est un enjeu majeur pour les communautés et l'avenir du pays. Elle est associée à des enjeux productifs, en tant que support des activités agricoles, pastorales, forestières ou extractives. Selon les chiffres de l'Institut national de la statistique (INS) de 2016, 62% de la population guinéenne dépend de l'agriculture.

La pression foncière est de plus en plus forte, surtout dans les zones minières où les activités d'extraction font l'objet d'un véritable boom depuis le milieu des années 2010. Par ailleurs, l'explosion de la marchandisation des terres et la croissance de la population consécutive à l'afflux des migrants venant des autres régions du pays, fait progresser rapidement les taux d'occupation de l'espace, compromettant ainsi la cohésion sociale.

De nos jours, les transactions foncières et les mécanismes de leur régulation ont connu de profondes mutations en passant des formes traditionnelles et symboliques d'accès à la terre (dons, prêts, héritages) à des formes monétarisées (ventes, locations, métayages, mises en gage etc.). Par ailleurs, le système foncier est passé de formes de régulation traditionnelle et religieuse reconnaissant la propriété collective des communautés, à une régulation plus libérale dominée par l'individualisation de la propriété et l'apparition de documents (contrats, actes de cession et attestations de vente).

Le cadre légal de la gouvernance foncière en République de Guinée a connu quelques réformes à partir des années 1990 avec l'avènement du système politique libéral. La mise en place du Code foncier et domanial de 1992 (CFD) et du Code de l'urbanisme de 1998 avait pour but de garantir la sécurisation de l'accès à la propriété, la mise en place d'un processus clair de planification urbaine, l'encouragement et l'encadrement des investissements, etc.

Il faut noter que les textes adoptés ne prennent pas suffisamment en compte les pratiques coutumières (en particulier les différents types de droits fonciers coutumiers existants tels que les droits collectifs, droits d'usage saisonniers, droits délégués etc). Ainsi, en l'état actuel, les textes existants sont inadaptés aux réalités foncière locales du fait de l'existence d'un outil unique de sécurisation - l'immatriculation foncière - qui, reste inaccessible à la quasi-totalité des producteurs ruraux mais aussi du fait d'une multitude d'acteurs intervenant sur la gouvernance foncière.¹ Cette gouvernance est caractérisée par une gestion disparate du foncier entre plusieurs départements sectoriels qui se font parfois la concurrence.

Eu égard aux diagnostics réalisés ces dernières années sur l'accès, le contrôle et la gestion des ressources foncières par différents acteurs – tels que le Collectif des OSC pour la défense des droits des communautés impactées par les projets de développement en Guinée (CODEC) - de

¹ CODEC, Note de positionnement pour une réforme foncière juste et inclusive, novembre 2022
<https://codecguinee.org/2022/12/16/reforme-fonciere-sur-la-base-des-etudes-et-des-recherches-danalyses-documentaires-ainsi-que-des-consultations-communautaires-et-paysannes-le-codec-prend-position/>

nouvelles réformes foncières ont été engagées par le gouvernement dans le but d'aboutir à une gouvernance foncière inclusive et responsable prenant en compte les préoccupations de toutes les parties concernées.

Sur cet élan, le gouvernement de la transition a organisé les Etats généraux du foncier (EGF) en novembre 2022 au cours desquels des recommandations allant dans le sens de la révision du cadre légal et institutionnel ainsi que de la prise en compte des droits fonciers légitimes ont été formulées. Celles-ci doivent guider désormais les réformes tant légales qu'institutionnelles en matière de gouvernance foncière. Ainsi, tous les acteurs, au regard de leurs engagements et responsabilités, ont le devoir de s'investir pour apporter des solutions aux défis existants en matière de gouvernance foncière en Guinée.

Dans ce cadre, le CODEC qui est un acteur majeur ayant participé à toutes les étapes de ces réformes, a produit la présente note technique, laquelle se base sur les aspirations des communautés et s'appuie sur les normes régionales et internationales en matière de gouvernance foncière. Cette note traduit une vision concrète du CODEC et des communautés locales s'inspirant ainsi des recommandations issues des EGF portant sur la reconnaissance des droits fonciers légitimes, la mise en place des instances de gestion foncière, leurs compositions et attributs ainsi que les formes d'outils de sécurisation foncière adaptées au contexte du pays et aux besoins des communautés conformément aux recommandations des EGF.

II. Objectif général

Contribuer à l'amélioration de la gouvernance foncière en vue d'arrimer les nouvelles politiques, lois et réglementations nationales aux aspirations légitimes des populations guinéennes.

Pour le CODEC, les réformes devraient :

- Avoir un caractère inclusif et participatif ;
- Reconnaître expressément les droits fonciers légitimes individuels et collectifs, y compris les droits des femmes, des groupes vulnérables et marginalisés ; et
- Mettre en place :
 - une instance de gestion unique du foncier au niveau national ;
 - Une gouvernance foncière inclusive et décentralisée proche des citoyens ;
 - Des procédures simplifiées d'accès et de sécurisation des droits fonciers (propriété, usages, etc.),

III. Vision du CODEC : *Une gouvernance foncière responsable et participative, sécurisant les droits fonciers légitimes (collectifs et individuels) des populations et des personnes vulnérables en Guinée.*

Avertissement : Ce document est le fruit de plusieurs consultations menées sur toute l'étendue du territoire avec une diversité d'acteurs, des analyses et recommandations sur la problématique de la gouvernance foncière en Guinée issues des EGF.

Son contenu découle d'un ensemble de propositions citoyennes muries au sein du CODEC pour contribuer à faire avancer les réformes en cours. Loin d'être parfait, ce document constitue une base de référence pouvant faire l'objet de débats et d'amendements qui permettront d'aboutir aux objectifs communs des parties prenantes, celui d'une réforme juste, inclusive et prenant en compte les aspirations des un.e.s et des autres.

IV. Cadre légal de la gouvernance foncière en Guinée

Cette section concerne les recommandations suivantes des EGF :

« Réviser de façon participative le Code Foncier et domanial et le vulgariser [...] » (recommandation principale numéro 1) ; « Elaborer une loi foncière Agricole bâtie autour d'une politique foncière Agricole, cohérente et inclusive, au regard de toutes les insuffisances du code foncier et domanial sur les spécificités Agro-sylvopastorales et halieutiques en matière foncière » (recommandation principale numéro 2) ; « Reconnaître les droits fonciers collectifs des communautés à la base dans la législation guinéenne » (recommandation à l'endroit du gouvernement numéro 12).

Au regard des initiatives en cours sur les réformes foncières, outre une loi foncière Agricole (LFA) bâtie autour d'une politique foncière Agricole (PFA) le CODEC milite aussi pour l'élaboration d'une **politique foncière nationale (PFN)** prenant en compte les aspirations de l'ensemble des usagers du foncier dans une perspective globale de planification du développement du pays (voir le Plan National de Développement Economique et Social de la Guinée) dans la vision Guinée émergente à l'horizon 2040.

Commentaires : Sachant que le cadre légal (CFD et code des collectivités locales) guinéen actuel reconnaît explicitement les terres de l'Etat et des collectivités locales (domaines publics et privés de l'Etat et des collectivités locales) et la propriété privée, sans accorder une reconnaissance juridique effective des terres des détenteurs de droits fonciers coutumiers (terres communautaires et individuelles) le CODEC propose qu'un nouveau régime foncier, celui des terres des communautés soit défini et reconnu par les politiques (PFA et PFN) et la LFA.

La consécration juridique de ce nouveau régime foncier reconnaissant les terres des communautés dans les politiques et la LFA, devra donner l'opportunité aux communautés de gérer leurs terres suivant les pratiques coutumières locales aboutissant à une reconnaissance formelle des leurs droits.

Ainsi, le CODEC milite pour la reconnaissance expresse et la protection des droits fonciers coutumiers individuels et collectifs des communautés locales dans toute leur diversité dans le CFD en révision et la LFA en perspective et les politiques qui soutiennent ces lois.

Cette reconnaissance devrait s'appliquer aux droits suivants :

Les terres individuelles obtenues par voie d'héritage, de dons, de legs, d'achat, les terres familiales, les terres lignagères, les terres communautaires (terres agro-sylvo-pastorales...) qui n'ont pas de reconnaissance juridique au regard du cadre légal existant. La sécurisation devrait s'effectuer par la délivrance d'un acte foncier reconnaissant les droits fonciers individuels et collectifs, d'une manière formelle, aux propriétaires et aux ayants droit. La reconnaissance juridique formelle devrait s'effectuer après constat de l'effectivité des droits réels par les commissions foncières (district et communale) sur requête du ou des ayants droit. Les frais administratifs devraient être applicables à la délivrance du certificat ou de l'attestation (concernant un droit individuel ou bien collectif).

V. Cadre institutionnel de la gouvernance foncière

Cette section concerne la recommandation suivante des EGF :

« Etudier l'opportunité de création d'une agence nationale sur la gestion foncière »
(recommandation numéro 4 à l'endroit de tous les acteurs)

5.1. Agence Nationale du Foncier, (ANF) :

Commentaires : La gouvernance des régimes fonciers en Guinée est souvent confrontée aux conflits de compétence dûs à la gestion disparate par une multitude d'acteurs étatiques dont chacun réclame la paternité de la gestion du foncier. À cela, s'ajoute le manque d'harmonie des textes régissant le foncier en Guinée créant ainsi un cloisonnement au sein d'un même gouvernement.

Dans le but de relever ces défis dans la gouvernance foncière, le CODEC propose la mise en place d'une instance nationale unique de gestion du foncier, qui prendrait la dénomination d'**Agence Nationale du Foncier, (ANF)**.

Cette agence devrait prendre la forme d'un service public administratif transversal en charge de la mise en œuvre de la politique de l'État en matière de gouvernance foncière, mettant ainsi **fin à la gestion disparate et conflictuelle du foncier**.

L'agence proposée devrait interagir avec les départements sectoriels usagers du foncier (**Urbanisme et Habitat, Agriculture et Elevage, Mines, Pêche, Administration du territoire, Environnement, etc.**) dans le cadre de l'aménagement, l'utilisation, du contrôle et de la gestion des ressources foncières sur l'étendue du territoire national. Les départements usagers du foncier se référeront en conséquence à l'ANF pour les besoins d'acquisition et d'utilisation des terres dans la réalisation de leurs projets respectifs (investissements publics, privés et mixtes)

Afin de lui conférer un ancrage national et proche des citoyens, l'ANF aura des services déconcentrés notamment représentés au niveau des préfectures et communes pour appuyer les

collectivités locales dans la gestion foncière. Elle devrait être la seule habilitée, avec les collectivités locales, à gérer le cadastre foncier national. Cette vision pourrait s'aligner avec les dispositions du chapitre 5 du Code des collectivités locales relatives à la "gestion de l'occupation des sols et aménagement du territoire" en son article 278.

Une représentation de l'Agence Nationale du Foncier (ANF) sera instituée au niveau préfectoral et sera chargée de veiller à l'application de la politique de l'État en matière de gouvernance foncière et des dispositions du CFA ainsi que la LFA. Elle veille à la légalité des actes et décisions pris par les communes en matière de gestion foncière. Tous les actes fonciers établis par les communes doivent être transmis par L'Agent technique du foncier (ATF – voir ci-dessous) à sa tutelle préfectorale pour enregistrement et intégration des données dans le cadastre national.

L'ANF sera représentée au niveau des communes par un ATF (agent technique foncier), chargé d'accompagner la commune dans la gestion foncière conformément aux dispositions du CFD ainsi que la LFA. Il apporte une assistance technique à la commune et siège comme membre de la commission foncière communale (CFC). Il rend compte à la représentation préfectorale des actes et décisions pris par les collectivités locales. Il appuie les collectivités dans le respect strict de la loi en tant que représentant de l'ANF, organe chargé de la mise en oeuvre de la politique de l'État en matière de gouvernance foncière.

5.2. Tutelle administrative de l'ANF :

Le CODEC propose que l'ANF soit un service rattaché à la primature en vue de garantir son caractère indépendant vis-vis des départements ministériels sectoriels en charge du foncier et d'assurer une meilleure coordination de la gouvernance foncière entre les acteurs.

VI. Organes de gouvernance inclusives

Cette section concerne la recommandation suivante des EGF :

« Créer des commissions foncières multi-acteurs au niveau local » (recommandation numéro 6 à l'endroit du gouvernement)

6. Gestion foncière de proximité foncières

Commentaires : Des analyses approfondies du CODEC effectuées en 2021 et 2022 (note politique sur la gouvernance foncière² et rapport sur les commissions foncières en Guinée³) sur

² Diallo, A.M., Grovogui, D., Soumaoro, M. (2021). *Réformes foncières en Guinée : défis et perspectives pour la reconnaissance des droits légitimes*. IIED, London <https://www.codecguinee.org/2022/05/23/note-technique-sur-la-gouvernance-fonciere/>

³ Diallo, A.M., Souaré, O., Diallo, B.B. (2022). *Les commissions foncières en république de Guinée : état des lieux et réforme*. CODEC, Conakry <https://www.codecguinee.org/2022/12/16/les-commissions-foncières-en-republique-de-guinee-etat-des-lieux-et-reformes/>

la situation de la gouvernance foncière motivent la proposition ci-dessous de mettre en place des commissions foncières décentralisées au niveau local, inclusives et proches des citoyens. Le CFD prévoit la mise en place des commissions foncières uniquement au niveau des préfetures du pays et communes de Conakry et limite la composition desdites commissions aux représentants de l'État sans inclure les collectivités locales et les corporations socio-professionnelles.

La note politique sur la gouvernance foncière et le rapport sur les commissions foncières en Guinée, démontrent que « seules huit de ces commissions prévues dans le CFD ont été mises en place, et uniquement sur le corridor du projet de mine de fer Simandou. Lesdites commissions ont été établies dans les préfetures concernées par ce projet afin de faciliter l'acquisition des terres pour l'installation des rails, ainsi que pour favoriser le règlement amiable et de proximité des contentieux fonciers ».⁴

Propositions :

Le CODEC milite pour une gouvernance foncière décentralisée proche des citoyens, conférant ainsi aux collectivités locales (commune rurale et urbaine) et ses démembrements (districts) la pleine responsabilité de contrôle et de gestion du foncier sur leurs territoires respectifs dans le respect des politiques, lois et règlements de gestion du foncier en République de Guinée.

Les réformes en perspective, notamment, la PFA, le CFD, et la LFA, devraient reconnaître au sein des collectivités locales (communes) et ses démembrements (district) des commissions foncières pouvant jouer un rôle consultatif pour l'attribution de documents permettant la sécurisation des droits d'usage et de propriété (certificats et attestations foncières, actes de propriété etc..).

À cet effet, l'ANF devrait être une entité représentée dans les commissions foncières au sein des communes (rurales / urbaines) et des préfetures par les Agents Techniques du Foncier (ATF) afin d'apporter un appui technique dans la gestion du foncier.

6.1. Commissions foncières décentralisées (district, commune,)

Pour le CODEC, la reconnaissance par la PFA, la LFA ainsi que la PFN et le CFD en perspective de révision, **des commissions foncières décentralisées au niveau district et communal** sera un élément important de ces réformes.

Le CODEC propose que ces commissions puissent jouer les rôles suivants :

- **La commission foncière de district (CFD)** aura pour rôle d'effectuer tous les travaux de terrain avec l'observation/supervision des représentants de la commune, prévenir et gérer les conflits au niveau district, constater les transactions foncières, archiver les actes fonciers au niveau district et co-établir un procès-verbal avec la CFC à l'intention de l'exécutif communal pour appréciation.

⁴ Diallo *et al* (2021) *op cit* ci-dessus.

- **La commission foncière communal (CFC)** : Installé au niveau rural et urbain, la CFC joue le même rôle que la CFD, avec l'appui des services techniques de la commune et de l'ANF. La CFC sera chargée de recommander au maire la délivrance ou pas des actes fonciers (attestations foncières, certificats de propriété etc...) après toute vérification préalable. Les commissions foncières des communes rurales et urbaines archivent les copies des actes fonciers délivrés par le maire de la commune pour des fins de vérification future.

Chaque commission foncière aura pour rôle de recevoir, examiner et se prononcer sur les requêtes (attribution, gestion de conflits, régularisation de droits) en amont, et donner son avis sur les indemnisations conformément au rôle qui lui a été préalablement conféré par le CFD en son article 49. Ainsi, les conclusions des examens/évaluations des requêtes par cette commission foncière serviront de référence finale pour toute attribution d'actes de propriété délivrés par la commune.

Toutes les communes doivent être dotées d'une commission foncière communale CFC et au niveau district pour les besoins de la proximité, chargée d'appuyer la commune dans la gouvernance foncière à travers un avis consultatif déterminant.

NB : Le choix du niveau communal et district pour abriter les commissions foncières est fondé sur deux raisons : la première s'explique par la proximité des communes des citoyens et la seconde, s'explique par la possibilité d'adosser les dépenses de fonctionnement des commissions foncières au budget communal pour une question de pérennité.

6.2. Composition des commissions foncières

Commentaires : Selon le cadre juridique actuel, la composition des commissions foncières inclue quatre représentants désignés par les ministères en charge du foncier (Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Aménagement (MUHAT), Ministère de l'Agriculture et de l'Élevage (MAE), Ministre de l'Administration du Territoire et de la Décentralisation (MATD)...) et trois représentants désignés par le préfet ou gouverneur de la ville de Conakry.

Dans un contexte de gouvernance foncière responsable reconnaissant les droits fonciers légitimes des communautés conformément aux Directives Volontaires de la FAO pour une gouvernance responsable des régimes fonciers (les Directives volontaires), le CODEC propose des commissions foncières multipartites prenant en compte la diversité des acteurs et l'enracinement communautaire.

- **Composition des CFDs** : Sur la base de consultations avec les acteurs intervenants sur le foncier, le CODEC propose les groupes d'acteurs suivants : La Notabilité, Président de district de la zone concernée, un agent de l'ANF, coopérations professionnelles et traditionnelles à la base, propriétaires terriens, Organisations paysannes agricoles (OPA), Trois (3) représentantes des femmes et trois (3) représentants des jeunes incluant des femmes.

- **Composition des CFCs** : La Notabilité, représentants des OPA, représentant des organisations de la société civile (OSC) communale, un agent de l'ANF, trois (3) représentantes des femmes, des jeunes et des personnes vulnérables....

NB : Nous recommandons que chaque groupe d'acteur inclue des femmes dans leurs représentations pour vaincre la marginalisation de celles-ci dans les instances.

Le CODEC propose que les membres des commissions foncières (CFD, CFC) soient désignés pour un mandat de cinq (5) ans renouvelable une fois par leurs corporations respectives et entérinés par Arrêté du maire de la commune.

Le CODEC propose que les présidents des commissions foncières au niveau district et communes soient élus par les membres desdites commissions.

NB : le/les présidents de districts et chefs secteur des localités concernés par les opérations foncières sont circonstanciellement membres de la commission foncière au niveau district et communal. Ils jouissent des mêmes droits que les membres statutaires.

6.3. Fonctionnement des commissions foncières (Sessions, rémunération, budget)

Les commissions foncières se réunissent à chaque fois qu'elles sont saisies par une requête de l'exécutif communal suite à une demande d'un ou des citoyens.

Le secrétariat des commissions foncières (au niveau district et communal) devra être assuré par un membre de la commission ayant les capacités requises.

Les sessions de la CFD sont conjointement tenues avec des délégués de la CFC et sont sanctionnées par des procès-verbaux déterminant les conclusions des travaux des deux commissions sur les requêtes, ayant fait l'objet d'examen. Ces procès-verbaux sont co-signés par les deux commissions avant leurs transmissions au maire de la commune pour la décision finale.

Le budget de fonctionnement des commissions foncières tant au niveau district que communal devrait être adossé au budget annuel de la Commune. Les membres des différentes commissions foncières ont droit à une prime de session qui sera fixée par voie d'arrêté. Dix pour cent (10%) des frais d'instruction des dossiers de demandes sont affectés au budget de fonctionnement de la CFC.

Les dépenses de fonctionnement des commissions foncières sont constituées de : Primes de participation aux sessions

- Frais de transport des membres

VII. Procédures administratives de délivrance des actes fonciers

Commentaires : Les procédures de délivrance des actes fonciers ont longtemps été coûteuses, lentes suivies d'une lourdeur administrative qui rendent l'accès aux actes fonciers difficiles pour la plupart des populations guinéennes dont la majorité vivent en milieu rural sous le

prisme du système foncier coutumier. En outre, l'éloignement des instances chargées de l'immatriculation foncière, notamment les Bureaux de conservation foncière, rendant moins accessible les outils de sécurisation foncière aux populations, demeure l'un des défis majeur du contexte actuel.

C'est dans ce cadre que le CODEC propose une démarche administrative simplifiée et accessible aux citoyens.

À ce titre, le citoyen adresse une demande écrite ou verbale à la commune ou la commission foncière la plus proche de son emplacement (urbaine ou rural). Les copies de ces requêtes sont enregistrées sous un numéro dans le livre foncier communal et transmises aux commissions foncières (district et communal) selon l'emplacement du requérant.

La Commission au niveau district effectue l'examen de la requête conjointement avec la commission foncière communale sur le terrain à travers des consultations, des confrontations, des constats et observations.

Recours :

En cas de rejet de la demande pour anomalie (fraude, propriété litigieuse...), le CODEC propose que le recours soit fait par voie d'écrit adressé à l'exécutif communal (EC) qui va renvoyer le recours devant la commission foncière pour réexamen. Cette dernière peut faire recours dans ce contexte, au service d'une ou des personnes ressources ou toute autre expertise capable d'aider la commission à fonder son avis à transmettre à l'EC pour délibération.

La décision finale rendue par l'EC est exécutoire. Toutefois, les parties ont la possibilité de saisir les juridictions compétentes (cours et tribunaux).

7.1. Instance de délivrance :

Dans le souci de simplifier les procédures coûteuses et peu accessibles, le CODEC propose que l'EC soit l'unique instance de délivrance des actes fonciers après avis favorable de la CFC.

Le CODEC propose que :

- l'ANF apporte un appui technique aux collectivités pour la bonne mise en œuvre de la politique de l'État en matière de gouvernance foncière. Ses agents doivent être représentés dans toutes les collectivités.
- l'ANF soit la structure chargée de centraliser tous les cadastres fonciers dans le cadastre national du foncier.
- l'ANF apporte une aide aux collectivités locales dans la digitalisation et l'archivage des actes de propriétés ou toutes autres données pertinentes sur le foncier.
- Tout acte de corruption ou pratique assimilée à l'actif d'un agent public dans l'exercice de ses fonctions relatives aux procédures administratives soit traité conformément aux dispositions du code pénal et de la loi anti-corruption.

7.2. Délais

Dès la réception de la requête, L'EC la transmet dans un délai d'une semaine à la CFC. Cette dernière doit rendre son avis à l'EC dans un délai d'un mois. L'EC doit procéder à la délivrance ou non aux requérants dans un délai de dix (10) jours à compter de la réception du procès verbal de la CFC.

En cas de non satisfaction du requérant ou d'une des parties, un délai de recours de dix jours est attribué. L'EC reçoit et transmet dans un délai d'une semaine le recours formulé aux commissions foncières pour réexamen, ces dernières ont un délai de deux semaines pour formuler leurs avis concernant le recours à l'EC après consultations de toute expertise nécessaire. Les commissions peuvent tenter une conciliation en cas de litige sur une propriété entre des protagonistes. Elles dressent un PV de conciliation ou non adressé à l'EC qui doit rendre sa décision finale dans un délai de dix jours.

La partie ou les parties insatisfaites suite à la décision finale de l'EC ont la latitude de saisir les juridictions compétentes en dernier recours.

VIII. Outils de sécurisation des droits fonciers :

Cette section concerne la recommandation suivante des EGF :

« Adopter des outils simplifiés de sécurisation adaptés aux spécificités du foncier urbain et du foncier agricole » (recommandation numéro 5) à l'endroit du gouvernement

Commentaires : Les consultations communautaires effectuées par le CODEC révèlent que les outils et procédures de sécurisation jusque-là pratiqués sur le terrain sont disparates et varient d'une région à une autre. Le titre foncier reconnu par le cadre juridique en vigueur comme étant l'outil de sécurisation le plus valable est moins accessible pour les citoyens en raison de la procédure administrative, lente, et coûteuse. La proportion de citoyen détenant un titre foncier est très minime et ceci expose la plus grande majorité à une insécurité foncière notoire et alimente les conflits.

8.1. Actes de sécurisation :

Proposition : À l'issue des consultations menées au niveau national, des propositions d'outils de sécurisation ont été faites par les citoyens consultés. Des instruments proposés tiennent compte des différents types de droits (usage, propriété) individuels ou collectifs.

Le CODEC propose une harmonisation des documents de sécurisation foncière au plan national selon le type de foncier (rural et urbain) et de droits applicables.

Pour le droit de propriété, le CODEC propose que le cadre juridique, notamment le code foncier et domanial (en révision), la PFA et PFN reconnaisse le **certificat de propriété** (individuel/collectif) comme étant l'unique outil de sécurisation de droits sur la propriété foncière sur toute l'étendue du territoire national valable pour toutes les composantes sociales

y compris les femmes, les personnes vulnérables, les groupements associatifs/coopératifs etc. Ne peuvent détenir un certificat de propriété que : un ou des citoyens de nationalité guinéenne. Le certificat est délivré par l'EC après avis favorable de la CFC.

Le certificat de propriété (individuel/collectif) est enregistré au livret foncier communal au cadastre foncier communal ainsi qu'au niveau du cadastre foncier national conformément aux attributions de l'ANF proposées. Il est cessible, transmissible aux ayants droit et peut servir d'hypothèque (gage) ou toute autre garantie juridique et financière applicable en République de Guinée.

Pour les droits d'usage, le CODEC propose que le cadre juridique, notamment le CFD, la PFN et la LFA, reconnaisse et consacre les **attestations** comme étant l'unique outil de sécurisation des droits d'usage individuels (par exemple la location). Cet outil devra tenir compte de la sécurisation des droits d'usage des femmes, des jeunes, des personnes vivant avec un handicap ainsi que les migrants. Pour les droits d'usage collectifs présentant une caractéristique variable en terme de temps et d'acteurs, le CODEC propose une gestion coutumière reconnue par la loi. C'est-à-dire que le droit de propriété devrait être au nom d'une entité morale à l'image du district, secteur, quartier, village. Les individus ou les groupements exploitants les domaines de ce type devrait tirer leurs droits d'usage de l'entité morale coutumière en charge de la gestion.

Le CODEC milite pour une formalisation des transactions foncières entre les groupements de femmes et les propriétaires terriens. Cette formalisation s'inscrit dans une logique de protection et de garantie des droits des femmes. Cette protection devrait être inscrite dans le CFD et la LFA en terme de disposition novatrice favorable aux femmes et aux couches vulnérables conformément à la politique de l'État en matière de protection des femmes et des couches vulnérables y compris des mesures de discrimination positive dans l'esprit de promouvoir la justice sociale.

Pour les baux et contrats de location de terres, le propriétaire terrien saisit l'autorité communale de son intention de conclure un bail ou une location avec une ou plusieurs personnes physiques ou morales. L'EC demande aux commissions foncières d'examiner la demande à travers des enquêtes sociologiques et parcellaires dans un délai d'une semaine. La commission foncière a un délai d'un mois pour rendre son avis à l'EC. Ce dernier devra se prononcer pour approuver ou désapprouver la demande d'attestation de bail ou de location.

Pour les legs et dons : le propriétaire terrien saisit l'autorité communale de son intention de donner sa terre à une ou plusieurs personnes physiques ou morales. L'exécutif communal saisit les commissions foncières pour examen de la demande à travers des enquêtes sociologiques et parcellaires dans un délai d'une semaine. Les commissions foncières ont un délai d'un mois pour rendre leur avis à l'EC. Ce dernier devra se prononcer pour approuver ou désapprouver la demande d'attestation de donation ou de legs. **L'EC devra ensuite délivrer un certificat de propriété sécurisant le droit acquis.** Les frais liés à la procédure délivrance du certificat de propriété sont à la charge de l'acquéreur suite à une demande adressée à la commune.

En cas de contestation ou de litige soulevé par une tierce partie, les commissions foncières sont saisies à nouveau pour réexamen du dossier, elles ont un délai de deux mois pour donner leur avis à l'EC après consultation de personnes ressources ou tout autre expertise disponible pouvant contribuer à la manifestation de la vérité. Ainsi, l'exécutif communal aura dix jours pour se prononcer. En cas de nouvelles contestations, les commissions foncières peuvent engager une médiation entre les parties en vue de trouver un terrain d'entente. L'exécutif communal entérine l'accord issu de la médiation. Les juridictions compétentes peuvent connaître le litige en cas d'échec de la démarche sociale.

Pour les transactions concernant la vente, le CODEC propose suite aux conclusions des consultations communautaires, l'établissement d'un Certificat de vente entre les deux parties et enregistré dans un registre au niveau de la commune et ses démembrements. Ce dernier devra être signé par les parties à la transaction, les témoins, l'autorité communale et ses démembrements (districts et secteurs).

8.2. Coûts :

Le CODEC propose une harmonisation des coûts liés aux procédures administratives de délivrance des actes fonciers (certificat, attestations) par type de foncier. Il propose également que les mêmes tarifs s'appliquent aux démarches liées à l'obtention des actes de propriétés et que les montants se situent entre 50 GNF et 150.000 GNF pour les attestations de (bail, location). De 100 GNF à 200.000 GNF pour les certificats de propriété individuels et collectifs.

Les frais d'instruction des dossiers devraient se situer entre 20 et 50.000 GNF.

Les frais administratifs sont versés au sein de la commune moyennant une quittance délivrée par le receveur communal. La délivrance du titre est conditionnée au paiement des frais administratifs.

Les tarifs liés aux coûts de délivrance sont revus sur une période de cinq (5) ans par l'ANF après avis de la plateforme multi-acteurs pour une gouvernance foncière responsable (PNAGFOR) (voir ci-dessous).

8.3. Tableau récapitulatif des procédures de sécurisation et coûts

Modes d'acquisition	Titres appropriés	Frais d'instruction des demandes	Coûts	Délais	Valeur juridique	Instance de délivrance
Don	Attestation de don/ certificat de propriété	20 à 50.000	50 à 150.000	35 j	Droit de propriété	Commune
Legs	Certificat de propriété	20 à 50.000	50 à 150.000	35 j	Droit de propriété	Commune

Bail	Attestation de bail	20 à 50.000	50 à 150.000	35 j	Droit d'usage temporaire (DUT)	Commune
Location	Attestation de location	20 à 50.000	50 à 150.000	35 j	DUT	Commune
Achat/vente	Certificat de propriété	20 à 50.000	De 100 à 200.000	35 j	Droit de propriété	Commune

NB : Les tarifs proposés peuvent faire l'objet d'une amélioration par les autres parties prenantes du processus de réforme. Ce sont des mesures préalables que le CODEC a proposées dans le but de susciter les réflexions en vue d'améliorer ou compléter les coûts de procédures suivant certaines spécificités devant être considérées dans la fixation des tarifs.

IX. Foncier Agricole :

Elaborer une loi foncière Agricole bâtie autour d'une politique foncière Agricole, cohérente et inclusive, au regard de toutes les insuffisances du code foncier et domanial sur les spécificités Agro-sylvopastorales et halieutiques en matière foncière » (recommandation principale numéro 2)

Le CODEC milite pour une réforme agricole protégeant et pérennisant la pratique des activités agro-sylvo-pastorale en République de Guinée.

La PFA et la LFA devraient prévoir des dispositions garantissant aux petits exploitants agricole (exploitants familiaux), aux éleveurs ainsi qu'aux pêcheurs, un accès sécurisé aux terres et ressources propices à leurs activités dans l'optique d'atteindre la souveraineté et la sécurité alimentaire. Ces deux réformes devraient prévoir l'aménagement et la sécurisation des espaces pastoraux collectifs conformément aux dispositions du code pastoral, du schéma directeur d'aménagement des espaces pastoraux et du code des collectivités locales.

La Loi foncière agricole devrait consacrer la délivrance ou la reconnaissance d'un certificat de propriété ou une attestation d'usage collectif aux éleveurs, pêcheurs et groupements d'exploitants agricoles.

a. Sécurisation des petits exploitants, des pasteurs, pêcheurs, et autres

Le CODEC propose, pour une question d'harmonisation des pratiques que les outils de sécurisation, les instances de délivrance des actes de propriétés, les procédures administratives ainsi que les coûts proposés plus haut soient appliqués pour le foncier Agricole. Ainsi, le CODEC réitère sa proposition sur la nécessité de faire des Communes l'unique instance

habilitée à délivrer les documents de sécurisation (certificat de propriété, attestation...) en raison de leur proximité des citoyens.

Il propose que :

- la PFA et la LFA définissent et spécifient les terres Agricoles urbaines, péri-urbaines et rurales pour les protéger contre l'urbanisation anarchique et l'expropriation des domaines agricoles.
- la LFA reconnaisse les cours d'eaux, rivières, marigot, fleuve etc. utilisés par les communautés pour les activités agro-pastorales et halieutiques comme des biens communs au service de tous.
- l'accès à ces ressources soit garanti à tous sans restriction de façon règlementée par la collectivité.

b. Les transactions foncières rurales /Agricoles et publicités foncières

Le CODEC milite pour des transactions foncières transparentes, formalisées respectant le statut des terres Agricoles. Les transactions foncières agricoles devraient être rendues publiques au sein des collectivités à travers une plateforme de publication accessible à tous. Le CODEC propose que la CFC intervienne en amont de la transaction pour faire une vérification de l'authenticité sur la propriété des personnes concernées par le domaine en objet.

Cette commission peut faire recours aux témoignages du voisinage, de la notabilité et des chefs coutumiers en vue d'asseoir leur conviction sur la propriété avant de donner un avis favorable à l'EC pour la poursuite de la transaction entre les parties.

La publicité foncière consiste à rendre publique toutes les transactions en vue ou exécutées au sein de la commune pour besoin d'information des citoyens de la localité mais aussi pour éviter la spéculation et les conflits sur les terres.

En ce qui concerne les investisseurs agricoles étrangers, le CODEC propose le bail ou la location comme les seuls et uniques modes de transactions qui garantissent l'accès à la terre à ces investisseurs étrangers. Ces transactions peuvent être conclues entre l'investisseur étranger, le ou les propriétaires terriens sous la supervision de l'agent technique de l'ANF, les commissions foncières et l'EC qui deviennent les garants légaux de la transaction et gèrent les conflits éventuels qui naîtront entre les parties avant la saisine de toute juridiction.

Le CODEC propose que la future LFA instaure une pénalité sur le foncier pour les terres agricoles non mises en valeur pendant une période de cinq ans et en cas de non respect des dispositions contractuelles pour les détenteurs des contrats de bail ou location. Cette mesure pourrait s'appliquer à partir de 2 hectares et que le taux de la pénalité soit fixé à 1% de la valeur vénale. Cette pénalité devra être versée au service des impôts de la commune. La loi devra prévoir des sanctions face au non-paiement de cette pénalité contre le propriétaire. En plus des sanctions, la pénalité peut conduire au retrait du droit d'usage sur les terres non mises en valeur par les détenteurs du contrat de bail.

L'exécutif communal pourrait attribuer ce droit d'usage à un acquéreur qui manifeste sa volonté de mettre en valeur la/les terres concernées. Un contrat de location de cinq ans au minimum pourrait être signé entre le nouvel acquéreur du droit d'usage et le propriétaire en défaut de paiement sous la supervision de la commune.

Les frais de locations payés par le nouvel acquéreur serviront à rembourser la taxe impayée par le propriétaire à concurrence du montant dû à la commune. L'excédent après remboursement revient au propriétaire.

NB : Cette mesure vise à lutter contre la thésorisation foncière en vue de favoriser la sécurité alimentaire.

c. Capitalisation des expériences et prise en compte des initiatives et autres réformes du gouvernement (Environnement, forêts, pêches, aménagement du territoire)

La réforme foncière agricole devrait capitaliser les expériences antérieures et prendre en compte les initiatives de réformes touchant le foncier Agricole afin d'éviter des duplications, des chevauchements ou autres antagonismes impactant négativement la réforme foncière Agricole. Ceci permettrait d'harmoniser les réformes. Un accent particulier devrait être mis sur l'empreinte environnementale de l'activité agricole sur la nature en raison de son caractère transversal et inhérent à la prospérité et à la durabilité de toutes les activités économiques à l'image de l'agriculture.

X. Accès et inclusion des femmes et des groupes vulnérables au foncier et aux instances de gouvernance

Cette section concerne la recommandation suivante des EGF :
« Favoriser systématiquement l'accès sécurisé à la terre des groupes vulnérables (femmes, jeunes, migrants, personnes avec handicap etc.) en tenant compte des pratiques coutumières et des usages locaux favorables à l'équité » (recommandation numéro 1 à l'endroit de tous les acteurs)

Commentaires : Les femmes, [les jeunes] et les couches vulnérables sont les groupes les plus défavorisés en terme d'accès aux ressources foncières et aux instances de prise de décision. Cet état de fait constitue une violation de leur droit tel que prescrit par le cadre juridique national et international ainsi que les bonnes pratiques internationales telles que les Directives volontaires, qui prévoit un accès équitable aux ressources foncières. Les prochaines réformes devraient tenir compte des droits et des aspirations légitimes de ces groupes.

Le CODEC propose que le cadre juridique, notamment le CFD et la LFA en perspective prohibent toutes les pratiques discriminatoires à l'égard des femmes, jeunes, migrants, pasteurs etc. Le droit de participer aux décisions relatives à la gouvernance foncière doit être garanti aux femmes et aux groupes vulnérables de façon équitable.

Nous recommandons vivement l'aménagement de dispositions légales favorisant l'inclusion dans la gouvernance foncière y compris des mesures de discrimination positive profitable aux femmes et aux couches vulnérables en vue d'un équilibre social gage d'un développement harmonieux. De même qu'il soit prévu dans la politique foncière et la LFA une attribution de 30% au minimum des terres agricoles aménagées aux jeunes et aux femmes de la collectivité pour en faire une exploitation collective et en détenir un droit d'usage collectif garanti par la collectivité locale.

En plus de cela, que le cadre juridique prévoit un système d'opérationnalisation des mesures d'accompagnement, comme les 30 % attribués, avec sécurité d'occupation. Les mesures d'accompagnement pourraient être techniques pour appuyer les femmes à mieux valoriser les terres.

XI. Gestion durable des terres et des ressources naturelles :

Commentaires : À l'issue des consultations menées par le CODEC à l'échelle nationale, les communautés ont exprimé leurs préoccupations quant à la gestion des terres et des ressources naturelles dans un contexte d'explosion démographique, d'urbanisation anarchique, de projets de développement d'envergure et de changement climatique. Les prochaines réformes devraient dégager des pistes de solutions pour assurer aux populations une exploitation durable des ressources foncières.

Le CODEC propose que la PFN et la PFA ainsi que lois qui en découleront, prévoient de mesures efficaces visant à préserver et protéger les écosystèmes terrestres et les ressources connexes (agroforesterie, production animale et végétale etc.)

Dans la protection des ressources foncières, le CODEC propose que le gouvernement envisage une bonne planification de l'occupation territoriale avec un schéma cohérent et inclusif de sorte les terres soient rationnellement exploitées en tenant compte de la spécificité de chaque localité.

Le CODEC propose également que les réformes prohibent l'utilisation des produits chimiques ou engrais dans l'exploitation des terres en réglementant l'usage et la commercialisation des dits produits pour protéger l'écosystème local et la santé humaine.

XII. Gestion des conflits fonciers

Cette section concerne les recommandations suivantes des EGF
« Faire reconnaître par la justice les mécanismes de médiation foncière fondés sur la coutume » (recommandation à l'endroit du gouvernement numéro 1) ; « Formaliser les bonnes pratiques coutumières de gestion des litiges fonciers en mettant un système hybride (Coutumes et droit positif avec des juges consulaires) » (recommandation à l'endroit du gouvernement numéro 10)

Commentaires : Les conflits fonciers sont les plus récurrents devant les cours et tribunaux en raison de l'incohérence et de la faiblesse du cadre de gouvernance du foncier en Guinée. L'éloignement des juridictions, la non spécialisation des magistrats sur les questions foncières, la lourdeur et le caractère coûteux des procédures judiciaires, font que peu de justiciables saisissent ou sont satisfaites des décisions rendues. En parallèle au règlement judiciaire, un mécanisme de gestion des conflits fonciers au niveau communautaire à travers les coutumes locales sont souvent efficaces et mieux adaptées au besoin des communautés. Le CODEC milite pour une gestion communautaire des conflits à la base sous la direction des notables et de la commission foncière au niveau district. Il s'agit de privilégier la gestion coutumière avant le recours judiciaire en dernier ressort.

Le CODEC propose que le cadre légal reconnaisse les bonnes pratiques de gestion traditionnelles de règlements des conflits fonciers en premier lieu avant l'ouverture de toute procédure judiciaire.

En cas de situation conflictuelle d'ordre social, les commissions foncières – sur instruction de l'EC, peut engager en collaboration avec les chefs coutumiers une médiation entre les parties tenant compte des réalités traditionnelles et coutumières locales.

Le recours judiciaire doit être le dernier recours qui interviendra après échec de toutes les démarches en termes de médiation pour résoudre les conflits fonciers . Et en cas de recours judiciaire, l'instance juridique devrait tenir compte du mécanisme traditionnel.

XIII. Organe de suivi de la gouvernance foncière :

Cette section concerne la recommandation suivante des EGF : « de Faire de la plateforme nationale multi-acteurs l'organe du suivi des présentes recommandations »

Commentaires : Le développement d'un mécanisme de suivi des réformes est un élément crucial qui conditionne la réussite de celles-ci. Il faudra que la plateforme multi-acteurs développe des outils de suivi et évaluation pour mesurer les progrès accomplis et identifier les défis à relever à l'image du rôle des Observatoires sur le foncier mis en place dans plusieurs pays de la sous-région ayant engagé des réformes foncières.

Le CODEC recommande l'accélération de l'actualisation et la formalisation de la plateforme multi-acteurs pour une gouvernance foncière responsable (PNAGFOR).

En dépit de son rôle de contribuer à l'élaboration des réformes, faire le suivi de la mise en œuvre des recommandations des EGF et des réformes qui en découlent (PFN, PFA, LOA, CFD, LFA), le CODEC recommande que la plateforme entreprenne des démarches d'évaluation desdites réformes et qu'elle soit un organe consultatif au service des pouvoirs publics.

Rôle des OSC-OPA dans la mise en œuvre des réformes

Le CODEC milite pour la mise en place d'un organe technique mixte en charge du suivi de la mise œuvre des réformes foncières agricoles. Il propose à cet effet que les OSC et OPA soient fortement représentées au sein de l'organe technique mixte. Les rapports et recommandations de cet organe sont intégrés dans le plan d'action opérationnel de mise en œuvre des réformes élaborées à cet effet.

Le CODEC propose que :

- l'organe technique mixte procède à l'évaluation triennale de la PFA en vue d'adopter des mesures correctives à mettre en œuvre par les services en charge de la gouvernance foncière.
- les frais liés à l'évaluation de la PFA soient à la charge du département de l'agriculture.

XIV. Adoption des normes nationales de référence en matière d'expropriation et de compensation

Cette section concerne la recommandation suivante des EGF :
« Actualiser et adopter le manuel sur les lignes directrices portant expropriations pour cause d'utilité publique »

Le CODEC milite pour l'adoption du **Référentiel national de réinstallation, compensation et indemnisation des populations impactées par les projets en République de Guinée**, lequel inclut le manuel sur les lignes directrices portant expropriation pour cause d'utilité publique (ECUP) comme étant des documents complémentaires qui devront combler le vide juridique sur les questions de compensations, d'indemnisation et de réinstallation tenant des cas spécifiques d'ECUP. En effet le Référentiel a déjà été validé par toutes les parties prenantes en septembre 2022 suite à un processus multi-acteurs inclusif.

L'adoption et la mise en œuvre de ces documents contribueront à améliorer substantiellement la gouvernance foncière en Guinée dans un contexte d'affluence d'investissements publics et privés pour protéger les droits fonciers légitimes des populations impactées.