

COUNTRY NAME - Cadre d'analyse de la gouvernance foncière

Pan-IGF-Dim				Topic	Score			
					A	B	C	D
PANEL 1: Reconnaissance de la tenure foncière								
<i>IGF 1: Reconnaissance du continuum des droits fonciers</i>								
1	1	1	Les droits fonciers des individus en zone rurale sont reconnus par la loi et protégés dans la pratique.					
1	1	2	Les droits fonciers coutumiers sont reconnus par la loi et protégés dans la pratique.					
1	1	3	Les droits des peuples autochtones sur les terres et les forêts sont reconnus par la loi et protégés dans la pratique.					
1	1	4	Les droits fonciers en zone urbaine sont reconnus par la loi et protégés dans la pratique.					
<i>IGF 2: Respect et application des droits fonciers</i>								
1	2	1	Il existe des procédures accessibles pour une individualisation de la tenure.					
1	2	2	Les terres individuelles en zone rurale sont enregistrées et cartographiées.					
1	2	3	Les terres individuelles en zone urbaine sont enregistrées et cartographiées.					
1	2	4	Le nombre de ventes illicites de terres est faible.					
1	2	5	Le nombre de baux fonciers illicites est faible.					
1	2	6	Les droits des femmes sont enregistrés et reconnus dans la pratique en zone urbaine comme en zone rurale.					
1	2	7	Les droits de propriété foncière des femmes sont les mêmes que ceux des hommes au regard de la loi et dans la pratique.					
PANEL 2: Droits sur les terres forestières et communautaires et réglementation de l'utilisation des terres rurales								
<i>IGF 1: Droits sur les terres forestières et communautaires</i>								
2	1	1	Les terres forestières et communautaires sont clairement identifiées dans la loi et la responsabilité concernant leur utilisation est clairement attribuée.					
2	1	2	Les droits collectifs en zone rurale sont formellement reconnus et peuvent être appliqués.					
2	1	3	Même lorsque la loi confère à l'état le droit de propriété ou de tutelle, les modalités pour garantir les droits des utilisateurs sur les principales ressources naturelles du sol (y compris les ressources halieutiques) sont reconnues par la loi et protégées dans la pratique.					
2	1	4	Des droits multiples sur les mêmes terres communautaires et les ressources naturelles qui s'y trouvent peuvent légalement coexister.					
2	1	5	Des droits multiples sur la même parcelle et les ressources naturelles qui s'y trouvent peuvent légalement coexister (p. Ex. Droit sur les arbres).					
2	1	6	Des droits multiples sur les terres et les ressources minières/autres ressources du sous-sol de la même parcelle peuvent légalement coexister.					
2	1	7	Il existe des procédures accessibles pour l'enregistrement et la cartographie des droits collectifs/communautaires.					
2	1	8	Le périmètre des terres communautaires est délimité.					
<i>IGF 2: Efficacité et équité de la réglementation de l'utilisation des terres rurales</i>								
2	2	1	Les restrictions concernant l'utilisation des terres en zone rurale sont appliquées.					
2	2	2	Les restrictions concernant la transférabilité des terres en zone rurale sont d'utilité publique.					
2	2	3	En zone rurale, les plans d'occupation des sols et les modifications qui y sont apportées (y compris le rezonage) sont basés sur un processus clair permettant la consultation du public et le partage des tâches.					
2	2	4	Les changements d'affectation des sols en zone rurale sont suivis d'une conversion effective dans un délai raisonnable.					
2	2	5	Il existe une procédure publique claire pour le rezonage des catégories d'utilisation des terres qui protège les droits existants.					
2	2	6	En zone rurale, les plans d'occupation des sols pour des catégories précises de terres (forêts, pâturages, zones humides, parcs nationaux, etc.) correspondent aux usages réels.					
PANEL 3: Utilisation du sol, planification et développement urbains								
<i>IGF 1: Restrictions des droits</i>								
3	1	1	Les restrictions relatives à la propriété et la transférabilité des terres en zone urbaine sont d'utilité publique et elles sont appliquées.					
3	1	2	Les restrictions relatives à l'utilisation des terres en zone urbaine sont d'utilité publique et elles sont appliquées (y compris concernant les zones à risque et les aires protégées).					

<i>IGF 2: Transparence des restrictions sur l'utilisation des terres</i>							
3	2	1	Il existe un processus clair pour l'agrandissement des terres urbaines et le développement d'infrastructures qui respecte les droits existants ; les informations relatives au changement d'affectation des sols sont publiques et facilement accessibles.				
3	2	2	En zone urbaine, les plans d'occupation des sols et les modifications qui y sont apportées sont basés sur un processus public clair et sur la consultation de toutes les parties prenantes.				
3	2	3	En zone urbaine, les changements d'affectation des sols sont suivis d'une conversion effective dans un temps raisonnable.				
<i>IGF 3: Efficacité des procédures de planification de l'occupation des sols en zone urbaine</i>							
3	3	1	Une politique est en place et des progrès sont accomplis pour garantir la livraison de logements à bas coûts et des services associés à l'intention de ceux qui en ont besoin.				
3	3	2	Les plans d'occupation des sols permettent une orientation efficace du développement de la plus grande ville.				
3	3	3	Les plans d'occupation des sols permettent une orientation efficace du développement des quatre plus grandes villes (à l'exception de la ville la plus grande).				
3	3	4	La planification accompagne la croissance urbaine.				
<i>IGF 4: Rapidité et prévisibilité des procédures d'autorisation d'utilisation des terres</i>							
3	4	1	Les dispositions pour l'obtention d'un permis de construire pour un logement sont adéquates, abordables et rendues publiques correctement.				
3	4	2	Le processus d'obtention d'un permis de construire pour un logement est d'une durée raisonnable.				
<i>IGF 5: Programmes de régularisation de la tenure foncière en zone urbaine</i>							
3	5	1	La formalisation des droits sur un terrain à usage résidentiel en zone urbaine est possible et financièrement abordable.				
3	5	2	Dans les villes présentant un niveau élevé d'habitat informel, il existe un processus clair et bien documenté pour sécuriser la tenure et accroître les infrastructures et les logements.				
3	5	3	La législation régleme de façon adaptée la gestion de la propriété commune.				
PANEL 4: Gestion des terres publiques							
<i>IGF 1: Identification et gestion transparente des terres publiques</i>							
4	1	1	La propriété des terres publiques est clairement définie, justifiée par l'utilité publique et gérée à un échelon administratif approprié.				
4	1	2	Il existe un inventaire complet des terres publiques.				
4	1	3	L'inventaire des terres publiques est accessible au public.				
4	1	4	La compétence de gestion des différents types de terres publiques est attribuée sans ambiguïté.				
4	1	5	Des ressources suffisantes sont disponibles pour la gestion des terres publiques par les administrations concernées.				
4	1	6	Les informations essentielles concernant les attributions de terres publiques à des intérêts privés sont accessibles au public.				
<i>IGF 2: Justification et célérité des procédures d'acquisition</i>							
4	2	1	Les cas de transfert de terres publiques au profit d'intérêts privés sont très peu nombreux.				
4	2	2	Les terres acquises sont converties à l'usage prévu dans un délai raisonnable.				
<i>IGF 3: Transparence et équité des procédures d'expropriation</i>							
4	3	1	Une indemnisation est versée en cas d'expropriation, que les droits soient enregistrés ou non.				
4	3	2	Une indemnisation adéquate est accordée si le changement d'affectation des sols se traduit par une perte de droits ou une restriction de l'utilisation des terres.				
4	3	3	Les propriétaires expropriés sont indemnisés dans un délai raisonnable.				
4	3	4	Il existe des voies de recours indépendantes et accessibles pour faire appel d'une expropriation.				
4	3	5	Les recours contre les expropriations sont examinés dans un délai raisonnable.				
PANEL 5: Transparence des procédures et avantages économiques du transfert des terres publiques à un usage privé							
<i>IGF 1: Le transfert des terres publiques à un usage privé suit une procédure claire, transparente et compétitive.</i>							
5	1	1	Les transactions concernant les terres publiques sont transparentes.				
5	1	2	Les baux sur les terres publiques sont collectés.				
5	1	3	Les transactions sur les terres publiques se font aux prix du marché (lorsque les terres ne sont pas cédées/louées pour améliorer l'équité).				
5	1	4	Le public bénéficie des éventuels gains dus à un changement d'affectation des sols.				
5	1	5	Des politiques sont en place pour améliorer l'équité en termes d'accès et de mise en valeur des biens.				

<i>IGF 2: Stratégie d'investissement privé</i>							
5	2	1	Des politiques et des réglementations sont en place et appliquées sans ambiguïté et de façon transparente pour identifier les terres qui peuvent être mises à la disposition d'investisseurs, en accord avec les titulaires de droits fonciers.				
5	2	2	Des processus politiques sont en place pour l'identification et la sélection d'investissements bénéfiques sur le plan économique, environnemental et socio-culturel, et pour leur mise en oeuvre efficace.				
5	2	3	Les institutions publiques impliquées dans le transfert de vastes étendues de terres à des investisseurs privés sont clairement identifiées, sans chevauchement institutionnel ou administratif.				
5	2	4	Les institutions publiques impliquées dans le transfert de vastes étendues de terres à des investisseurs privés mettent en commun les informations foncières et des mécanismes de coordination efficaces sont en place pour identifier et résoudre rapidement les affectations des sols conflictuelles (y compris en ce qui concerne les ressources du sous-sol).				
5	2	5	Le respect par les investisseurs des plans d'activités approuvés fait l'objet d'un suivi régulier et efficace et des mesures correctives sont prises le cas échéant.				
5	2	6	Des sauvegardes (socio-économiques, culturelles et environnementales) sont mises en place et appliquées pour empêcher que les investissements concernant de vastes étendues de terres n'enfreignent ou n'abolissent les droits fonciers existants.				
5	2	7	Les cas où une réinstallation et un relèvement s'imposent sont clairement définis et la mise en oeuvre suit des procédures uniformes et transparentes.				
<i>IGF 3: La mise en oeuvre de la politique foncière publique est efficace, cohérente et transparente et elle fait intervenir les parties prenantes locales.</i>							
5	3	1	Les informations exigées des investisseurs permettent aux pouvoirs publics d'évaluer les retombées des investissements proposés.				
5	3	2	Une procédure clairement identifiée est en place pour approuver les plans d'investissement et le délai requis est raisonnable et respecté.				
5	3	3	Les négociations entre les titulaires de droits et les investisseurs sont libres, sans intermédiaire et transparentes ; les titulaires de droits ont accès aux informations pertinentes.				
5	3	4	Les dispositions contractuelles sont rendues publiques et comprennent des mécanismes de partage des bénéfices avec les titulaires de droits.				
<i>IGF 4: Les contrats sont rendus publics, facilement accessibles et les accords sont suivis et appliqués.</i>							
5	4	1	Des informations exactes et faciles à comprendre concernant l'étendue géographique et la durée des concessions approuvées sont rendues publiques pour minimiser les chevauchements et faciliter les transferts.				
5	4	2	Le respect des mesures de sauvegarde relatives aux concessions est surveillé et appliqué de manière efficace et cohérente.				
5	4	3	Il existe des voies de recours pour les titulaires de droits si les investisseurs ne respectent pas leurs obligations contractuelles et les décisions sont prises dans un délai raisonnable et de manière équitable.				
PANEL 6: Accès public aux informations foncières : registre et cadastre							
<i>IGF 1: Mécanismes pour la reconnaissance des droits</i>							
6	1	1	Il existe un processus transparent et efficace pour formaliser l'occupation/la possession non contestée de terres par les pauvres qui est conforme aux pratiques locales et accepté localement.				
6	1	2	Des preuves non écrites peuvent contribuer à établir les droits.				
6	1	3	Les occupations/possessions de longue date non contestées sont reconnues formellement.				
6	1	4	Le premier enregistrement sur demande des terrains comprend des sauvegardes et n'est pas limité par des frais réglementaires d'enregistrement élevés.				
<i>IGF 2: Complétude du registre foncier</i>							
6	2	1	Le coût total d'enregistrement d'un transfert de propriété est faible.				
6	2	2	Les informations contenues dans les registres sont incorporées dans les cartes et traduisent la réalité.				
6	2	3	Toutes les hypothèques et servitudes privées pertinentes sont enregistrées.				
6	2	4	Toutes les servitudes publiques pertinentes sont enregistrées.				
6	2	5	Les demandes d'accès aux informations du registre/cadastre sont traitées dans un délai raisonnable.				
6	2	6	Il est possible de faire des recherches dans le registre/cadastre.				
6	2	7	Les informations contenues dans le registre/cadastre sont facilement accessibles.				

IGF 3: Fiabilité des informations foncières							
6	3	1	Les informations sur les droits foncières gérées par les différents registres publics sont systématiquement synchronisées de façon à réduire les coûts de transaction pour les utilisateurs en veillant à la complétude de l'information.				
6	3	2	Les informations contenues dans les registres sont à jour et reflètent la réalité sur le terrain.				
IGF 4: Rentabilité et soutenabilité financière							
6	4	1	Une tarification adaptée rend le registre financièrement soutenable.				
6	4	2	L'investissement est suffisant pour satisfaire la demande et fournir des services de qualité qui sont clairement définis et respectés (informations foncières fiables, accessibles et financièrement abordables).				
IGF 5: Les frais et droits d'enregistrement sont déterminés de façon transparente pour couvrir les coûts de la prestation de services.							
6	5	1	La logique suivie pour déterminer les frais et droits d'enregistrement est claire ; le barème des frais et droits est accessible au public et les versements sont dûment comptabilisés.				
6	5	2	Les paiements informels sont découragés.				
6	5	3	Les normes de qualité des services sont rendues publiques et suivies régulièrement.				
PANEL 7: Estimation de la valeur des terres et fiscalité foncière							
IGF 1: Transparence dans l'estimation des valeurs foncières							
7	1	1	Il existe un processus clair pour l'estimation de la valeur des propriétés.				
7	1	2	Les registres fiscaux sont accessibles au public.				
IGF 2: Efficacité de la collecte des taxes et impôts fonciers							
7	2	1	Les exemptions d'impôt foncier sont justifiées et transparentes.				
7	2	2	Les propriétaires redevables de l'impôt foncier figurent dans les registres fiscaux.				
7	2	3	Les impôts exigibles sont collectés.				
7	2	4	Les recettes de l'impôt foncier dépassent les coûts de collecte.				
PANEL 8: Résolution des litiges							
IGF 1: Attribution des responsabilités							
8	1	1	Les responsabilités pour la résolution des litiges sont clairement assignées.				
8	1	2	Des mécanismes de résolution des litiges sont accessibles au public.				
8	1	3	Les accords à l'amiable au terme d'un système informel de résolution des litiges sont encouragés.				
8	1	4	Il existe une procédure accessible, abordable et rapide pour faire appel des décisions portant sur les litiges fonciers.				
IGF 2: La proportion de terres concernées par un litige en attente de résolution est faible et en diminution.							
8	2	1	Les litiges fonciers constituent une faible proportion des dossiers traités par le système légal formel.				
8	2	2	Le temps nécessaire pour résoudre les litiges dans le système formel est raisonnable.				
8	2	3	Il existe peu de litiges fonciers de longue date (d'une durée supérieure à 5 ans).				
PANEL 9: Examen des modalités institutionnelles et des politiques générales							
IGF 1: Clarté des mandats et des pratiques							
9	1	1	Il existe une séparation adéquate entre les différentes fonctions concernant la formulation des politiques, leur mise en oeuvre et les procédures d'arbitrage liées aux droits fonciers.				
9	1	2	Les responsabilités en matière foncière entre ministères et agences ne se chevauchent pas (chevauchement horizontal).				
9	1	3	Les chevauchements de responsabilités en matière foncière entre les différents niveaux administratifs sont évités (chevauchement vertical).				
9	1	4	Les informations sur la propriété et l'utilisation foncières sont réparties entre les institutions compétentes et les différents éléments sont librement accessibles au public.				
9	1	5	Les chevauchements de droits (sur la base de la typologie des tenures) sont minimes et n'engendrent ni friction ni litige.				
9	1	6	L'ambiguïté des mandats institutionnels (sur la base de la carte des institutions) n'engendre pas de difficultés.				
IGF 2: Équité et non-discrimination dans le processus de prise de décisions							
9	2	1	Les politiques et réglementations foncières sont en place et sont élaborées selon un processus participatif faisant intervenir toutes les parties prenantes.				
9	2	2	Des objectifs d'équité et de réduction de la pauvreté sont incorporés dans la politique foncière et leur réalisation fait l'objet d'un suivi.				

9	2	3	Des objectifs de protection et de durabilité de l'environnement sont incorporés dans la politique foncière et leur réalisation fait l'objet d'un suivi.				
9	2	4	Le coût de mise en oeuvre de la politique foncière est chiffré, comparé aux résultats, et couvert par des ressources suffisantes.				
9	2	5	Il existe des rapports publics réguliers pour rendre compte des progrès dans la mise en oeuvre de la politique.				
9	2	6	La politique foncière fait en sorte que des terres adaptées soient à la disposition des petits agriculteurs et qu'il y ait des logements pour les groupes à faible revenu.				
9	2	7	La politique foncière parvient à empêcher les établissements humains dans les zones à risque élevé et promeut la préparation contre les futurs risques de catastrophe.				