



# FONCIER

CANCHUNGO, FICHE THÉMATIQUE - 2020



## VERS UNE COEXISTENCE DU DROIT « MODERNE » ET DU DROIT « COUTUMIER » DANS LA GESTION FONCIÈRE

Jusqu'à la période coloniale, l'organisation foncière coutumière dans la zone de Canchungo est gérée par le roi (*régulo*), le conseil des anciens (*conselho de velhos*) et le chef de village (*chefe de tabanca*). La terre est un bien collectif exploité par une famille (dirigée par le chef de famille), qui ne peut être objet d'achat ou de vente.

Pendant la période coloniale, le système foncier est dual avec, d'une part, l'introduction du droit colonial dit « moderne », de la notion de propriété privée et de la possibilité d'achat et de vente, et de l'autre, la persistance du droit foncier coutumier et le renforcement du rôle des *regulos* comme relais de la puissance coloniale.

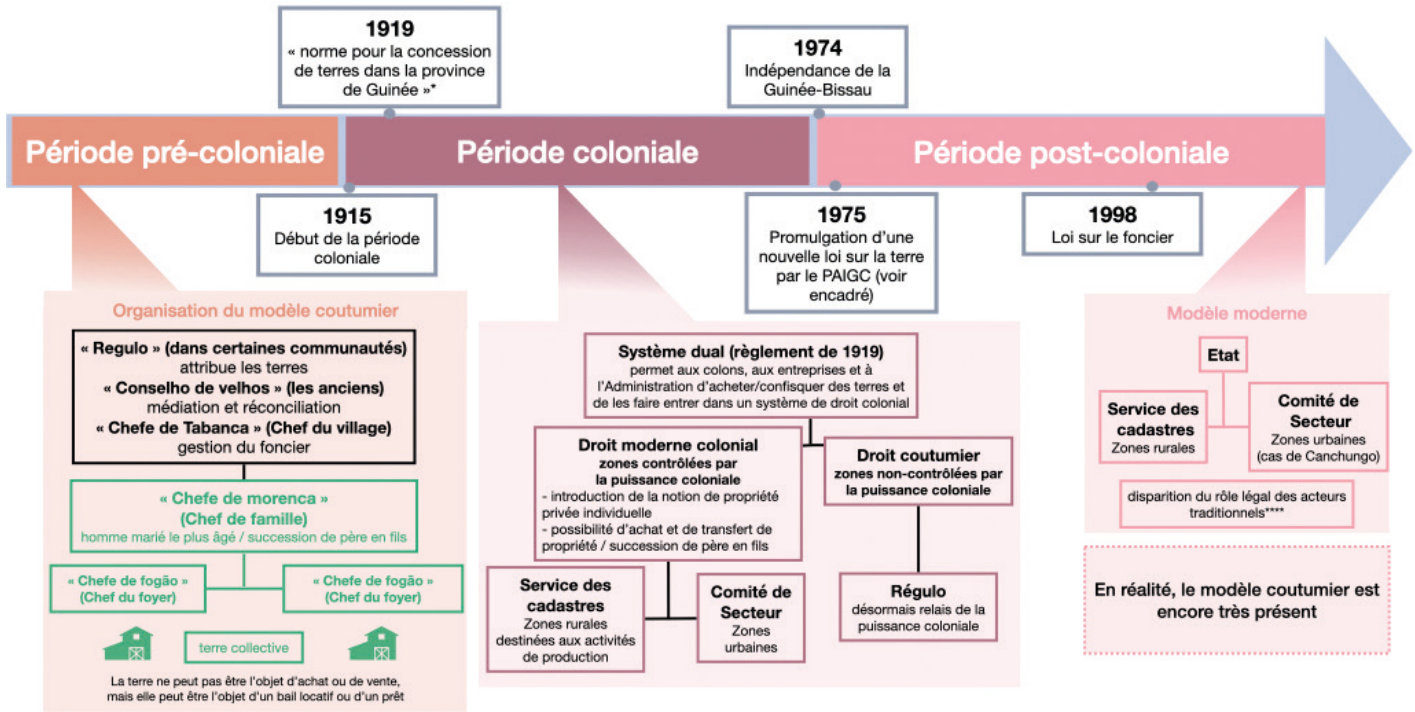
En 1975, la Nouvelle Loi sur la terre annule le rôle des autorités dites traditionnelles. Les terres sont nationalisées, avec la possibilité d'en acquérir seulement l'usufruit et l'obligation de la « mettre en valeur ». La loi sur le foncier de 1998 ne recevra de décret d'application qu'en 2019.

Actuellement, officiellement, deux administrations ont la charge de la gestion du foncier : le service des cadastres en zone rurale et le comité de secteur en zone urbaine.



# VERS UNE COEXISTENCE DU DROIT « MODERNE » ET DU DROIT « COUTUMIER » DANS LA GESTION FONCIÈRE

\*« Conflits et gestion foncière en Guinée-Bissau », C.R.Ribeiro / Entretiens étude Grdr, 2019  
 \*\* d'après « Conflits et gestion foncière en Guinée-Bissau », C.R.Ribeiro  
 \*\*\* Entretien étude Grdr, 2019



## PRINCIPES GÉNÉRAUX DE LA LOI SUR LA TERRE DE 1975

La loi sur la terre de 1975 pose les bases du droit moderne postcolonial en Guinée-Bissau. Elle stipule notamment :

- l'abolition du rôle des structures intermédiaires (regulo et chefs traditionnels) remplacées par les Comités de Tabanca (villages)

et les Comités de Bairro (représentation locale de l'Etat à l'échelle du quartier et collecte l'impôt).

- la nationalisation des terres au profit du « bien commun »
- la possibilité d'acquérir une parcelle par l'intermédiaire d'un contrat entre une personne morale ou privée et l'Etat ou par l'intermédiaire du droit coutumier si celui-ci n'entre pas en contradiction avec

la loi qui reste prioritaire

- un propriétaire ne possède que l'usufruit de la terre, l'Etat a donc le droit d'expropriation sous réserve d'indemnisation des investissements effectués par l'usufruitier
- la terre qui n'est pas utilisée n'a pas de valeur intrinsèque. Il est donc impossible d'acquérir une terre sans projet de mise en valeur (construction, agriculture)

## QUELQUES PRINCIPES GÉNÉRAUX DE LA LOI FONCIÈRE DE 1998

La loi sur le foncier de 1998, qui vise à harmoniser les modèles de gestion foncière, stipule notamment que :

1. l'ensemble du territoire national, qu'il soit urbain ou rural, est intégré dans le domaine public de l'Etat,
2. une gestion coutumière du foncier peut être maintenue dans les zones réservées aux communautés locales et obéira à l'une des communautés qui les composent (ou, à défaut, aux dispositions de la loi) (...)
3. les terres, urbaines ou rurales et libres d'occupation (à l'exception des zones de

protection intégrale et celles occupées par l'Etat), peuvent être utilisées en société privée.

Egalement, cette loi met en place le principe de **concession** qui permet l'attribution des droits privés sous forme de bail emphytéotique d'une durée maximale de 90 ans et automatiquement renouvelée tous les trois ans. Le transfert de concessions se fait par succession héréditaire et aucune personne, physique ou morale, ne peut être titulaire de droits à usage privés qui, dans leur ensemble, dépassent la limite de 100 hectares (exploitations familiales et particuliers) et de 500 hectares (activité économique) sauf autorisation par le conseil des Ministres.

Enfin, cette loi instaure également la taxe foncière (à la direction générale des contributions et des impôts qui revient ensuite au trésor public (60%), aux communautés locales (20%) aux autorités administratives régionales et sectorielles (10%) et aux autorités foncières (10%)) et la redevance de concession et de transfert des redevances de concessions (Service des Cadastres et Comité de Secteur)

Les sommes collectées par la perception des redevances seront affectées à la réalisation d'actions d'aménagement public.

**Une gestion du foncier en évolution**

**Legende**

**Profil de gestion du foncier**

- Partiellement moderne
- Partiellement traditionnelle
- Totalement moderne
- Totalement traditionnelle
- Localisation des conflits fonciers

**Réseau routier**

- Route goudronnée
- Piste

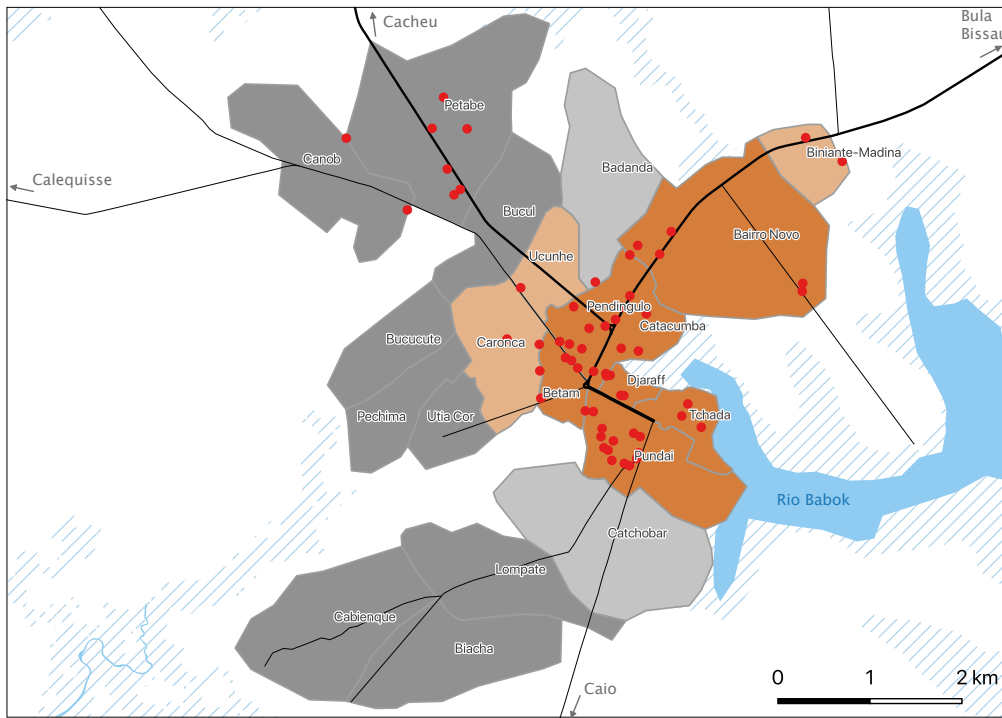
**Quartiers**

- Limite de quartier

**Pundai** Nom de quartier

**Hydrographie**

- Surface en eau
- Zone submersible



Sources  
 Profil de gestion du foncier\*: indice composite basé sur des données de l'enquête ménage et des focus group, Grd (2019)  
 Limite quartier : enquête de terrain et cartographie participative, Grdr (2019)  
 Réseau routier : OSM (2019)  
 Hydrographie : OSM (2019)

\* N.B.: indice comprenant 5 variables :  
 - si les terres peuvent être l'objet de transaction financière  
 - si le Comité d'Etat est reconnu comme un acteur foncier ou non  
 - l'importance du taux de légalisation des terrains  
 - l'importance des conflits fonciers  
 - l'importance du taux de ménages locataires

Le profil "traditionnel" se caractérise par un faible taux de ménages locataires, peu de conflits fonciers, un faible taux de légalisation des terrains, une absence de reconnaissance du Comité d'Etat pour la gestion du foncier et l'impossibilité d'obtenir une terre par une transaction financière. Un profil "moderne" aura les caractéristiques inverses. La dénomination "partielle" signifie qu'il existe des traces non négligeables de caractéristiques de la catégorie opposée.

## UNE GESTION DU FONCIER CONFLICTUELLE ET EN ÉVOLUTION

La transition vers une gestion « moderne » généralisée du foncier à Canchungo est à l'origine de nombreux conflits dans les quartiers où coexistent le droit « moderne » et le droit « coutumier ».

Une des sources de conflits identifiés dans ces quartiers provient de l'individualisation de la propriété prévue par le droit « moderne », en opposition à la notion de propriété familiale du modèle « coutumier ». Par exemple, il est arrivé qu'un individu vend subrepticement une terre collective à un tiers, dont la transaction est ensuite refusée par le reste de la famille. De plus, les *regulos* de Canchungo et Pelundo, ont parallèlement perdu beaucoup d'influence depuis l'indépendance. Dans de nombreux quartiers, les pratiques traditionnelles ne sont plus encadrées par les chefs coutumiers ce qui rend la médiation de plus en plus délicate.

Ces conflits sont d'autant plus nombreux que l'Etat peine lui aussi à structurer le système moderne grâce à des lois claires et équitables. En effet, lors de la régularisation des terres et du lotissement (pratique qui

se développe depuis les années 2000<sup>1</sup>), le Comité d'Etat récupère 50% de la surface parcellaire. Cependant, les moyens financiers de l'Etat ne sont pas toujours suffisants pour la viabilisation et l'équipement qui doivent accompagner l'opération de lotissement. Au contraire, ces terres « publiques » font l'objet de spéculation et sont souvent revendues à un tiers si bien que de nombreux conflits éclatent entre l'ancien propriétaire de la parcelle, ayant perdu une partie de ses terres, et les nouveaux occupants. Environ 72% des conflits fonciers seraient liés à des problèmes de délimitation du terrain<sup>2</sup>.

Aussi, sans définition claire du rural et de l'urbain, les autorités responsables (Comité d'Etat et Service des Cadastres) interviennent parfois difficilement dans la gestion des conflits fonciers.

En 2020, on peut estimer que 29% des ménages de Canchungo ont légalisé leur terrain. Ce ratio est néanmoins plus important dans les quartiers du centre-ville et dans les nouveaux quartiers (74% à Bairro Novo)<sup>3</sup> que dans les quartiers périphériques.

Enfin, les plans de lotissement sont rarement respectés (à l'exception du quartier de Bairro-Novo)<sup>4</sup>. Seulement 15% des ménages réalisent les démarches pour l'obtention d'un permis de construire<sup>4</sup> (pourtant obligatoire), signe que l'habitat dit « spontané » reste très développé et que le droit coutumier est encore appliqué dans de nombreux quartiers.

1. Entretien étude Grdr; 2019






2. 3. 4. Enquête ménages, Grdr (2019)

## UN PRIX DES PARCELLES PLUS ÉLEVÉ DANS LES QUARTIERS DU CENTRE-VILLE ET SITUÉ LE LONG DE L'AXE MENANT À LA CAPITALE



### Prix des parcelles par quartier

#### Légende



#### Prix moyen des parcelles (Franc CFA)

	1 - 499 999
	500 000 - 999 999
	1 000 000 - 1 499 999
	1 500 000 - 2 000 000
	Aucun prix déclaré



#### Réseau routier

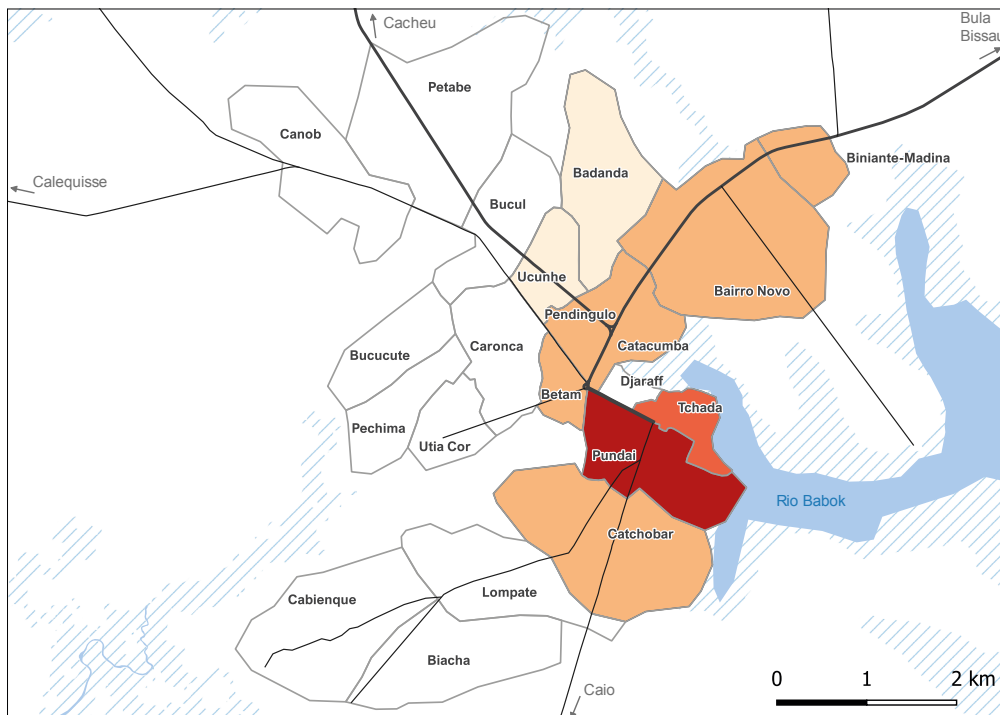
	Route goudronnée
	Piste

#### Quartier

	Limite de quartier
	Nom de quartier

#### Hydrographie

	Surface en eau
	Zone submersible



Sources

Prix des parcelles\* : Enquête ménage, Grdr (2019)

Limites quartiers : Enquête de terrain et cartographie participative, Grdr (2019)

Réseau routier : OSM (2019)

Hydrographie : OSM (2019)

\* NB : Une parcelle mesure en moyenne 25m\*25m



## UNE PRESSION FONCIÈRE, MARQUE D'UNE URBANISATION CROISSANTE

**B**ien que le système coutumier devienne, à terme, marginal, il est probable que les rôles des anciens et des chefs de village soient conservés grâce à leurs proximités géographique, sociale et familiale avec les habitants. En revanche, les *régulos*, privés de tout pouvoir administratif et légal<sup>5</sup> et qui voient leur rôle se limiter aujourd'hui à une influence morale dans

les quartiers périphériques, vont probablement perdre leur autorité.

Une croissance des conflits est attendue puisque l'Etat et donc, par extension, le système moderne, constituerait la première source d'instabilité de la gestion foncière. L'augmentation certaine du nombre de légalisation de

terres et la percée du droit moderne corroborent cette évolution.<sup>6</sup>

Cette pression foncière, résultat d'une transition entre deux modèles de gestion et d'une augmentation de la demande est symptomatique de la tendance d'urbanisation à Canchungo.

### LES DONNÉES ESSENTIELLES



# 29%

des terrains sont légalisés  
(principalement dans les  
quartiers de la zone urbaine)



# 15%

des ménages effectuent  
les démarches d'obtention  
d'un permis de construire



# 1 050 000 F CFA

Prix moyen des parcelles

de **300 000 F CFA** (Ucunhe et Badanda)  
à **2 000 000 F CFA** (Pundai)

Intervalle des prix

AVEC LE SOUTIEN FINANCIER DE



5. Entretien étude Grdr, 2019

6. Focus Group, Grdr, 2019

