

**Indicateurs et agenda des  
droits fonciers dans les  
défis de développement de  
l'Afrique subsaharienne**

Aperçus et enjeux des  
résultats de l'enquête Prindex

Décembre 2022

# DOCUMENT DE TRAVAIL



Ce document de travail a été rédigé par  
Malcom Childress, Moustapha Diop,  
et Cynthia Berning.

Photo de couverture © Mary Newcombe

Les lecteurs sont encouragés à reproduire le matériel des publications Prindex pour leurs propres produits, tant qu'ils ne sont pas vendus commercialement. En tant que titulaire du droit d'auteur, Prindex demande à être dûment crédité et à recevoir une copie de la publication. Pour une utilisation en ligne, nous demandons aux lecteurs de créer un lien vers la ressource originale sur le site Web de Prindex. Les points de vue présentés dans ce document sont ceux de l'auteur /des auteurs et ne représentent pas nécessairement les points de vue de Prindex.



© Prindex, 2022. Cette œuvre est autorisée sous licence Creative Commons Attribution-NonCommercial Licence (CC BY-NC 4.0).

## PRINDEX

c/o ODI  
203 Blackfriars Road  
Londres  
SE1 8NJ

E-mail: [media@prindex.net](mailto:media@prindex.net)

**Prindex.net**

Prindex est une initiative conjointe de :



Généreusement soutenu par :



OMIDYAR NETWORK

## Contenu

<b>1. Introduction</b>	<b>6</b>
<b>2. L'enquête mondiale Prindex et sa méthodologie</b>	<b>7</b>
2.1 L'enquête mondiale Prindex	7
2.2 Méthodologie	7
2.3 Les droits fonciers sont précaires en Afrique	8
<b>3. La terre au cœur des enjeux de développement de l'Afrique</b>	<b>9</b>
3.1 Pauvreté et sécurité alimentaire	9
3.2 Croissance démographique et « explosion de la jeunesse »	10
3.3 Expansion informelle urbaine et périurbaine	12
3.4 Déforestation et dégradation des services environnementaux critiques	15
3.5 Gouvernance et conflit	16
<b>4. Conclusion</b>	<b>21</b>
<b>Annexe</b>	<b>22</b>
<b>Références</b>	<b>23</b>

## ENCADRÉS

Encadré 1 : Une brève note sur la méthodologie de Prindex	8
Encadré 2 : Les territoires périurbains - champs de bataille entre villes et collectivités rurales sous l'égide de la décentralisation	12
Encadré 3 : Zones côtières en Afrique de l'Ouest urbaine : sécurité pour les communautés impactées par le climat	13
Encadré 4 : Approches de la gestion communautaire des forêts en Tanzanie	16
Encadré 5 : Héritages coloniaux et conflits	17
Encadré 6 : Conflit foncier au Kenya autour des élections	17

## FIGURES

Figure 1: Niveaux moyens d'insécurité foncière dans la région africaine par pays	8
Figure 2: Pourcentage de répondants qui ne se sentent pas en sécurité, par groupe d'âge et sous-région	10
Figure 3: Taux d'insécurité chez les adultes urbains par type d'occupation	14
Figure 4: Taux d'insécurité perçus en cas de perte d'un conjoint	19

## TABLES

Table A : Caractéristiques de l'échantillon des enquêtes nationales Prindex dans les pays d'Afrique Subsaharienne, 2018-2019	22
--	----





# 1. Introduction

L'Afrique est confrontée à des défis de développement intensifiés en 2022, avec des perspectives mitigées pour la décennie à venir. La pandémie de la COVID-19 et ses conséquences économiques mondiales, suivies de la guerre en Ukraine, ont plongé certaines régions du continent dans la crise et intensifié les défis de développement dans de nombreuses autres. Cela crée en 2022 une préoccupation généralisée pour le bien-être social en Afrique. Dans plusieurs pays, ces chocs ont exacerbé les vulnérabilités à l'insécurité alimentaire et à la pauvreté, à l'insuffisance des logements et des services, à la dégradation de l'environnement, aux conflits et à la faiblesse de la gouvernance. Une population de jeunes en rapide expansion exacerbe les demandes et les attentes en matière de moyens de subsistance stables, de représentation politique et de services environnementaux. Dans le même temps, les conséquences du changement climatique mondial – surtout dans le contexte africain, avec la hausse des températures, des saisons, des pluies plus courtes et des événements météorologiques plus variables – ont des impacts négatifs croissants sur le continent.

Les considérations foncières doivent être placées au cœur de la manière dont ces défis de développement sont relevés de manière résiliente et démocratique. Un accent renouvelé sur la résolution des problèmes liés au logement, à la propriété et aux terres pour l'agriculture et la gestion de l'environnement sur le continent africain dans le moment post-pandémique a le potentiel de faire passer le continent sur une trajectoire plus résiliente, équitable et durable (Hollande, Masuda, Robinson, 2022). Et, comme le décrit le sixième rapport d'évaluation du GIEC, il est de plus en plus urgent que les solutions aux problèmes foncières soient pleinement alignées pour soutenir des actions intelligentes face au climat, car de nombreuses régions d'Afrique sont parmi les plus touchées par le changement climatique (GIEC, 2022).

L'Afrique reste une région à vocation agricole même si elle s'urbanise rapidement. De nombreuses familles envoient des travailleurs en ville mais dépendent toujours du village pour leur sécurité alimentaire. Le changement climatique, la hausse des prix alimentaires et les perturbations de la santé publique mettent ce système en danger. L'accès à la terre pour les pauvres et les classes moyennes en milieu rural et urbain est un facteur structurel essentiel pour permettre une adaptation résiliente au climat (Deininger, 2003). Lorsque les citoyens contrôlent le logement, la terre et les ressources naturelles et se sentent en sécurité quant à leurs droits, ils investissent dans l'amélioration de leurs maisons, de leurs fermes et de leurs petites entreprises. Ils approfondissent leurs liens civiques et s'engagent socialement pour le bien-être de leurs quartiers et de leur environnement local. Lorsque les citoyens ne se sentent pas en sécurité en matière de logement, de terres et de ressources naturelles, les conséquences sociales et environnementales négatives se répercutent sur toute la société, contribuant ainsi au

sous-investissement, au sous-emploi, aux inégalités, à l'instabilité et à la détérioration de l'environnement.

Ce moment de réflexion politique post-pandémique crée une opportunité de soutenir la résilience et la prospérité des populations vulnérables. L'accès à la terre, la sécurité du régime foncier et la réforme agraire sont des domaines critiques à aborder dans un environnement politique amélioré pour tirer parti des nouvelles opportunités de véritablement « reconstruire en mieux ».

Malgré l'importance évidente de la terre pour relever les défis de développement de l'Afrique, les données actuelles sur les indicateurs fonciers de base et les questions liées à la terre sont rares. De nombreuses données restent cloisonnées et inaccessibles. La mesure de la sécurité d'occupation offre une métrique simple qui résume la prévalence des problèmes fonciers dans une société, car au cœur des questions foncières se trouve la question de la sécurité et de la stabilité. Les données sur la sécurité d'occupation peuvent être recueillies à l'aide de méthodes de sondages d'opinion. Il s'agit donc d'une source d'information utile et d'une compréhension comparable et reproductible de la situation foncière. Ces indicateurs ont le potentiel de susciter des engagements sur des cibles pour aider à tenir les gouvernements et leurs partenaires de développement responsables des progrès (Prindex, 2020).

Ce rapport donne un bref aperçu du rôle que la sécurisation des droits fonciers peut jouer dans la recherche de solutions à certains des plus grands défis de développement de l'Afrique d'une manière intelligente face au climat, et souligne l'importance d'indicateurs généralisés et exploitables pour aider à définir et à suivre des objectifs clairs pour progresser en matière de droits fonciers et ainsi créer des systèmes transparents pour tenir les autorités responsables de la réalisation de ces progrès.



# 2. L'enquête mondiale Prindex et sa méthodologie

L'utilisation des données Prindex sur les perceptions des citoyens sur la sécurité foncière dans la région, recueillies en 2019 juste avant le déclenchement de la pandémie de la COVID-19, permet de comprendre l'état des questions foncières en Afrique. Cette compréhension est précieuse pour définir un programme pour le secteur du logement, des droits de propriété et de la terre (HPL) en Afrique subsaharienne afin de contribuer à des solutions aux défis de développement qui s'aggravent actuellement.

## 2.1 L'enquête mondiale Prindex

En 2018 et 2019, l'indice des droits fonciers et de propriété ("Prindex"), une initiative conjointe de l'ODI et de la Global Land Alliance (GLA), a mené des enquêtes représentatives au niveau national auprès d'adultes dans 140 pays en collaboration avec le Gallup World Poll. Les échantillons d'enquête sont représentatifs de la population adulte nationale dans son ensemble et permettent une ventilation par sexe, type d'occupation et lieu (rural/urbain). Cette approche signifie que les propriétaires, les locataires ou les autres occupants adultes d'une résidence enquêtée sont inclus et que les femmes ont une probabilité de sélection égale à celle des hommes. Les sous-groupes vulnérables à l'insécurité, tels que les travailleurs migrants et étrangers, les personnes déplacées à l'intérieur du pays (PDI) et les réfugiés, sont probablement pris en compte dans les données proportionnellement à leur prévalence dans la population générale. Cependant, les enquêtes ne ciblent pas spécifiquement ces groupes ou d'autres.

La question centrale de l'enquête demande à des adultes sélectionnés au hasard quelle est la probabilité qu'ils perdent leurs droits sur leur maison ou d'autres biens contre leur gré au cours des cinq prochaines années. Ceux qui perçoivent cela comme « probable » ou « très probable » sont classés comme peu sûrs, tandis que ceux qui ont répondu par « peu probable » ou « très peu probable » sont classés comme sûrs. Le résultat est la première mesure mondiale des droits fonciers et de propriété qui soit entièrement comparable entre les pays. Tous les ensembles de données Prindex sont en libre accès et peuvent être téléchargés sur [prindex.net/data](https://prindex.net/data).

## 2.2 Méthodologie

Les données utilisées dans ce rapport proviennent de 34 pays d'Afrique subsaharienne, dans lesquels Prindex a collecté des données en 2018 et 2019.<sup>1</sup> Les principales caractéristiques des échantillons nationaux utilisés dans ce document sont présentées dans le **tableau 1** ci-dessous. Pour faciliter la présentation et l'analyse, ces pays sont regroupés en quatre sous-régions :

- **Afrique de l'Est** : Comores, Éthiopie, Kenya, Madagascar, Maurice, Rwanda, Tanzanie, Ouganda ;
- **Afrique centrale** : Cameroun, Tchad, Gabon, République du Congo ;
- **Afrique australe** : Botswana, Eswatini, Malawi, Mozambique, Namibie, Afrique du Sud, Zambie, Zimbabwe ;
- **Afrique de l'Ouest** : Bénin, Burkina Faso, Côte d'Ivoire, Gambie, Ghana, Guinée, Libéria, Mali, Mauritanie, Niger, Nigéria, Sénégal, Sierra Leone et Togo.

<sup>1</sup> Pour des raisons logistiques et de sécurité, Prindex n'a pas été en mesure de collecter des données dans plusieurs pays d'Afrique subsaharienne, notamment : le Soudan, l'Érythrée, Djibouti, la Somalie, le Soudan du Sud, la République centrafricaine, la République démocratique du Congo, l'Angola et le Burundi.

## ENCADRÉ 1 : UNE BRÈVE NOTE SUR LA MÉTHODOLOGIE DE PRINDEX

Il existe peu d'enquêtes de perception qui tiennent compte des droits de propriété des individus au sein d'un ménage. La plupart ne considèrent que le chef de famille (généralement un homme), négligeant souvent les droits d'utilisation et d'accès des femmes. Contrairement à de telles enquêtes, Prindex sélectionne au hasard des adultes âgés de 18+ au sein d'un ménage dans le cadre d'un échantillon représentatif à l'échelle nationale. Conformément aux cibles 1.4.2 et 5.a.1 des objectifs de développement durable (ODD), cela nous permet d'évaluer les droits fonciers perçus des propriétaires, des locataires et, surtout, des femmes, dans les accords fonciers informels. L'enquête comprend également des questions pour identifier les caractéristiques des individus, des ménages et des propriétés associées à la sécurité perçue. Ceux-ci incluent la classification du mode d'occupation, l'âge, l'état matrimonial, le revenu, la taille du ménage, le niveau d'instruction, l'urbanité et si la terre est attachée à une propriété ou non.

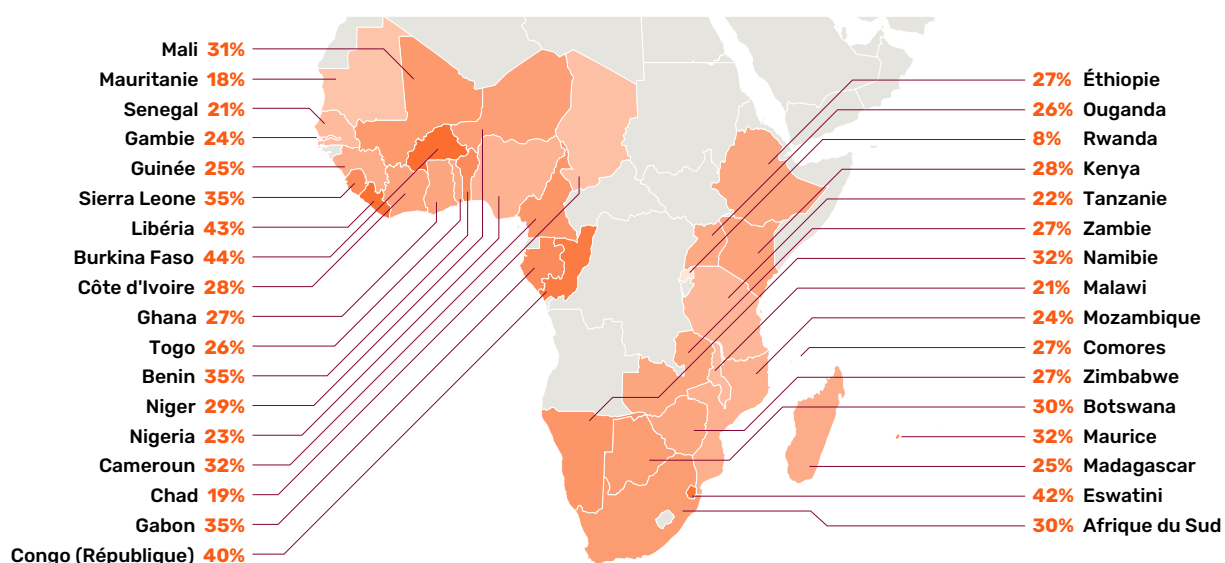
Prindex est unique en ce sens qu'il offre une mesure internationalement comparable de la sécurité foncière perçue en utilisant un ensemble cohérent d'instruments d'enquête dans tous les pays. Les questionnaires ont été localisés pour s'assurer qu'ils pouvaient être compris sans ambiguïté. Dans cet article, nous avons choisi de présenter les résultats à l'aide de tableaux croisés descriptifs, car ils sont faciles à dénoter graphiquement et se prêtent à des infographies claires et interprétables. Le cas échéant, un astérisque (\*) à côté d'un nombre indique que la différence observée est statistiquement significative à un niveau de confiance de 90 %. Cependant, les statistiques descriptives ne sont en aucun cas une tentative de prouver la causalité.

## 2.3 Les droits fonciers sont précaires en Afrique

L'insécurité foncière est un problème caché à la vue de tous en Afrique, impactant tout le spectre du développement humain sur le continent, avec une moyenne d'un quart des adultes dans les pays de l'échantillon exprimant une perception d'insécurité. Sur une population totale d'adultes (18 ans et plus) d'environ 465 millions de personnes dans les 34 pays d'Afrique subsaharienne étudiés, plus de 121 millions (26 %) considèrent qu'il est probable ou très probable qu'ils perdent leurs terres ou leurs biens contre leur gré dans les cinq prochaines années. Dans certains pays et sous-régions, et parmi certains groupes, l'insécurité est encore plus élevée.

La figure 1 ci-dessous montre les niveaux moyens d'insécurité dans chaque pays étudié. Presque tous les pays de la région ont des niveaux d'insécurité supérieurs à la moyenne mondiale de 20 %.

FIGURE 1: NIVEAUX MOYENS D'INSÉCURITÉ FONCIÈRE DANS LA RÉGION AFRICAINE PAR PAYS





# 3. La terre au cœur des enjeux de développement de l'Afrique

Les sections suivantes mettent en lumière le rôle essentiel des droits fonciers sécurisés dans la résolution de six défis de développement clés auxquels l'Afrique subsaharienne est confrontée en 2022 :

1. Pauvreté et sécurité alimentaire ;
2. Croissance démographique et « explosion de la jeunesse » ;
3. L'expansion informelle urbaine et périurbaine ;
4. Déforestation et dégradation des services environnementaux critiques ;
5. Gouvernance et conflits ;
6. Droits des femmes.

## 3.1 Pauvreté et sécurité alimentaire

La crise alimentaire actuelle n'est pas nouvelle – des événements météorologiques extrêmes plus fréquents, des conflits et des chocs économiques ont tous contribué à l'insécurité alimentaire et à la hausse des prix. Mais l'invasion de l'Ukraine et la pandémie de la COVID-19 ont intensifié ces vulnérabilités.

Comme dans d'autres parties du monde, l'insécurité alimentaire est montée en flèche en Afrique en 2022. Selon les estimations du Rapport mondial sur les crises alimentaires 2022, mise à jour en milieu d'année, 20 % des Africains souffrent de la faim et 140 millions de personnes en Afrique sont confrontées à une insécurité alimentaire aiguë (GNAFC, 2022). La Corne de l'Afrique connaît une sécheresse prolongée, contribuant à une crise de la faim. Dans de nombreux autres pays, les augmentations des prix des céréales dues à la réduction de l'offre en provenance de Russie et d'Ukraine ont mis les aliments de base hors de portée des gens ordinaires.

Compte tenu de l'insécurité alimentaire croissante et des menaces qui pèsent sur la base de ressources, les gouvernements et les organisations internationales de développement ont, aujourd'hui plus que jamais, des raisons d'envisager des réformes politiques structurelles susceptibles d'accélérer les systèmes de production alimentaire en Afrique et de les maintenir durablement. Dans ce contexte d'accélération des prix alimentaires sous l'effet du changement climatique en Afrique, d'une population projetée à environ 2,2 milliards d'ici

2050 et d'une augmentation des taux de fécondité et de l'espérance de vie sur l'ensemble du spectre démographique, le continent doit créer les conditions pour transformer son secteur agricole afin de se nourrir (GIEC, 2020 ; Nations Unies, 2019 ; Van Ittersum et al., 2016). La stratégie la plus prometteuse pour l'agriculture est basée sur l'expansion de la productivité des petites exploitations et un accès sécurisé aux forêts et aux parcours pour soutenir les services environnementaux qui sous-tendent la productivité.

La population de l'Afrique subsaharienne est encore majoritairement (59 %) rurale et agricole, et 82 % de l'extrême pauvreté en Afrique subsaharienne est rurale. Bien que les racines de la pauvreté soient complexes, le manque de productivité agricole et la sensibilité aux chocs sont des facteurs majeurs. Les preuves montrent un lien fort et positif entre un accès sécurisé à la terre, la production alimentaire et la sécurité alimentaire (Muraoka, Jin et Jayne, 2018 ; Nnaji, Ratna et Renwick, 2022). En effet, la sécurité foncière incite les opérateurs à investir dans la productivité et la résilience agricoles via l'amélioration de la fertilité des sols, des infrastructures et de la technologie. Avec des terres sécurisées, les agriculteurs, les entrepreneurs, les banques et les entreprises locales se sentent plus en sécurité pour investir dans l'agriculture et peuvent se concentrer sur la recherche de stratégies localisées pour améliorer leur production sans se soucier de perdre leurs terres (Prindex, 2020). Feed Africa de la Banque africaine de développement (BAfD) réitère ce point, notant que « la sécurité foncière et la bonne gouvernance restent des défis majeurs à travers le continent. La plupart des pays africains ont des lois foncières de base qui sont incomplètes et mal appliquées, ce qui décourage les investissements privés » (BAfD, 2019 : 4).

Aujourd'hui, un quart de la population rurale africaine en moyenne dans les pays étudiés rapporte une perception d'insécurité concernant les droits fonciers, nettement supérieure à la moyenne mondiale de 16%. Cela est souvent dû à un manque de clarté quant à la manière dont les droits sont attribués et protégés entre les systèmes juridiques traditionnels et statutaires. L'insécurité des droits fonciers ruraux la plus aiguë dans les données de l'enquête se trouve au Burkina Faso, où l'insécurité rurale atteint 40 %, par rapport à un taux d'insécurité urbaine plus typique (pour la région) de 26 %.

En réponse à cette situation de faiblesse des droits fonciers, une nouvelle vague de législations reconnaissant les droits traditionnels et coutumiers et conciliant le régime foncier traditionnel et statutaire commence à prendre de l'ampleur dans des endroits comme la Tanzanie, le Ghana, l'Ouganda et le Mozambique, et des réformes majeures visant à clarifier les droits fonciers ont été adoptées dans d'autres comme l'Éthiopie, le Rwanda et la Tanzanie. De nombreux autres pays ont des réformes foncières en cours.

Les données peuvent aider à conduire ces changements pour améliorer la sécurité du logement, des terres et des ressources en créant de la transparence, des objectifs pour la mise en œuvre des réformes et en s'accordant sur des engagements de progrès. Avec de meilleures données, les politiciens pourraient être invités à rendre compte régulièrement des progrès en matière de droits fonciers à leurs électeurs. Les donateurs pourraient subordonner la nouvelle assistance à des progrès mesurables. Des études de recherche et des projets pilotes nationaux et infranationaux supplémentaires pourraient aider les décideurs politiques à comprendre les relations entre l'insécurité foncière, les risques fonciers et la production agricole pour les entreprises agroalimentaires dans les pays d'Afrique et tenter d'estimer les véritables coûts économiques et de productivité des droits fonciers précaires. Soutenir les efforts de réforme des politiques et la défense des droits fonciers avec des données transparentes et comprendre les facteurs qui restreignent et soutiennent les systèmes de production alimentaire - liés à la terre et autres - peut aider à réduire l'insécurité alimentaire en Afrique subsaharienne.

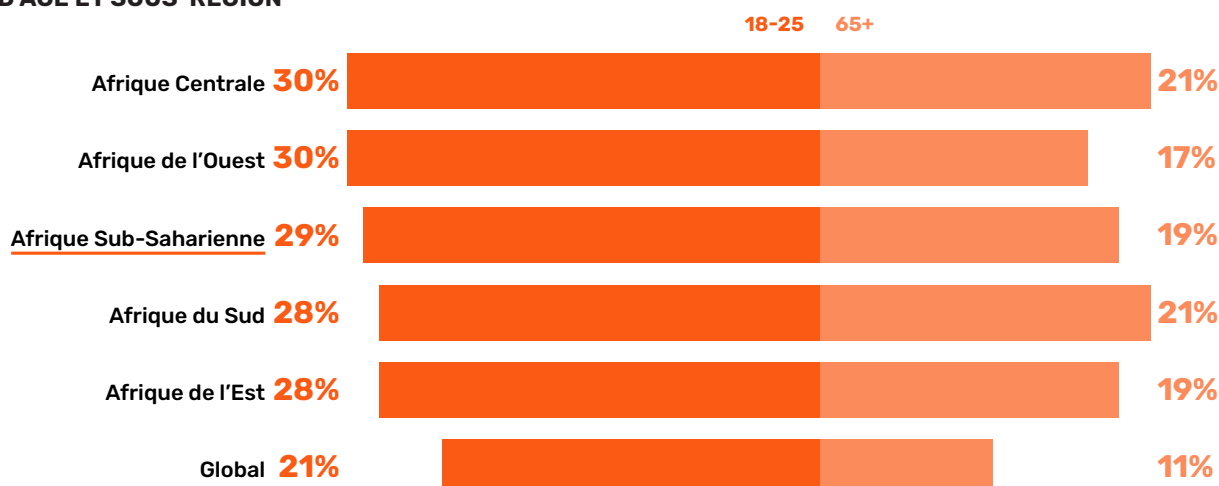
## 3.2 Croissance démographique et « explosion de la jeunesse »

La croissance rapide de la population, en particulier chez les jeunes, est un deuxième défi de développement urgent pour l'Afrique. Près de 60% de la population africaine en 2022 a moins de 25 ans, faisant de l'Afrique le continent le plus jeune du monde. D'ici 2050, la population de l'Afrique devrait doubler pour atteindre plus de 2,6 milliards (à ce moment-là, 2 enfants sur 5 dans le monde naîtront en Afrique). Au cours de la prochaine décennie, 10 à 12 millions de jeunes Africains entreront sur le marché du travail chaque année, créant une « poussée de jeunes » dans la main-d'œuvre avec des demandes et des attentes en matière de logement, de terres et de ressources naturelles (Banque mondiale et BAD, 2018).

Si la démographie croissante des jeunes peut accéder à un logement sûr, à la terre et aux ressources naturelles, ce groupe aura alors beaucoup plus de chances de devenir très productif économiquement et socialement stable ; ses membres passant leurs années les plus productives à contribuer à la croissance du continent - générant ainsi de meilleures conditions sociales grâce à la "dividende jeunesse". Cependant, sans accès sécurisé à la terre, ces années peuvent être beaucoup moins productives et cette « dividende jeunesse » peut ne pas être réalisée.

L'accès et la sécurisation foncière de cette population jeune représente un enjeu majeur de développement. Corrélié à d'autres facteurs spatiaux et socioéconomiques tels que les faibles niveaux de revenu et d'éducation, l'âge est fortement associé à l'insécurité foncière perçue, cela à l'échelle mondiale et en particulier en Afrique subsaharienne. Les jeunes sont plus susceptibles de vivre dans des logements locatifs

**FIGURE 2: POURCENTAGE DE RÉPONDANTS QUI NE SE SENTENT PAS EN SÉCURITÉ, PAR GROUPE D'ÂGE ET SOUS-RÉGION**



ou de souffrir de difficultés financières, contribuant à des niveaux d'insécurité considérablement plus élevés que ceux des générations plus âgées.<sup>2</sup>

Comme dans d'autres régions, les jeunes adultes en Afrique constituent le groupe d'âge le plus précaire, comme le montre le graphique ci-dessous. Comme la région a une population relativement jeune, l'amélioration des droits fonciers des jeunes pourrait apporter des avantages économiques importants, par exemple en encourageant les investissements dans l'agriculture.

L'accès à la terre sécurisée reste difficile pour les jeunes générations. Comme l'a rapporté le Fonds international de développement agricole (FIDA) : « En Afrique subsaharienne, environ 1 adulte sur 3 est l'unique propriétaire d'un lopin de terre, alors que c'est le cas de moins d'1 jeune sur 10 » (FIDA, 2019 : 33). Les prix élevés des terres, la dégradation des terres et les marchés fonciers opaques rendent l'acquisition de terres difficile pour les jeunes qui souhaitent investir dans l'agriculture. Comme c'est le cas dans la plupart des instances dirigeantes, les jeunes Africains ne sont pas présents à la table des décisions politiques.

Malgré ce lien clair entre la jeunesse et la sécurité à long terme du continent, peu de données sont disponibles pour mesurer les tendances ou pour montrer les résultats des interventions politiques dans différents contextes nationaux et infranationaux. La recherche a examiné les

préoccupations des jeunes qui grandissent en cette ère de changement climatique, et presque aucune donnée n'existe pour aider les décideurs politiques à comprendre les obstacles de cette population à l'utilisation productive des terres. Comme souligné dans la conclusion du rapport 2019 du FIDA, les auteurs ont noté que : « Parce qu'il y a un manque de preuves, la plupart des discours sur les jeunes ruraux ne sont pas fondés sur des faits empiriquement étayés. De nombreuses affirmations faites dans la littérature pour jeune, ne sont pas étayées par des preuves disponibles » (FIDA, 2019 : 272).

Si les gouvernements, les organisations internationales de développement et les donateurs mondiaux pouvaient accéder aux données sur la manière dont les jeunes accèdent actuellement à la terre à des fins productives et les obstacles auxquels ils sont confrontés lorsqu'ils essaient de le faire, ces acteurs seraient mieux à même d'initier des stratégies de gestion foncière transformationnelles et avec une législation inclusive. De meilleures données sur les droits fonciers des jeunes pourraient aider à combler le fossé dans la compréhension des liens entre l'amélioration de la terre, des ressources financières et de la production alimentaire dans les zones rurales, et aussi entre l'accès à la terre, les revenus et la croissance économique dans les zones urbaines afin de définir des politiques qui peuvent se préparer à exploiter l'explosion démographique de la jeunesse et le dividende de la jeunesse pour une croissance durable.

2 Le cycle pilote 2018/19 de l'enquête Prindex a interrogé les propriétaires de 31 pays sur leur méthode d'acquisition. Cela a montré que les personnes interrogées en Afrique subsaharienne étaient plus susceptibles d'avoir acquis leur terre ou leur propriété par héritage plutôt que par achat. Par exemple, 54 % des propriétaires au Malawi ont hérité de terres et de biens par l'intermédiaire de leurs familles et seulement 18 % ont acheté leur terrain, par rapport au Royaume-Uni, où 13 % ont acquis des terres par héritage et 69 % des propriétaires ont acheté leur propriété à titre privé.



### 3.3 Expansion informelle urbaine et périurbaine

Les villes africaines connaissent une croissance urbaine et périurbaine la plus rapide au monde, créant ainsi une forte demande de terrains pour le logement, les affaires et les transports. Les zones urbaines africaines abritent actuellement environ 472 millions de personnes. Ce nombre devrait doubler au cours des 25 prochaines années à mesure que davantage de personnes migrent vers les villes depuis la campagne. Les plus grandes villes croissent aussi vite que 4 % par an, et de nombreuses villes secondaires croissent au même rythme ou plus vite. En comparaison avec d'autres régions du monde, les villes africaines sont surpeuplées, déconnectées et coûteuses (Banque mondiale, 2017). L'accès à la terre et la sécurité sont au cœur du programme de réforme de la politique urbaine. D'un point de vue politique, les problèmes structurels affectant les villes africaines sont d'ordre institutionnel, et les contraintes réglementaires entraînent souvent une mauvaise affectation des terres et de la main-d'œuvre, fragmentent le développement physique et limitent la productivité. Dans toute l'Afrique, 60 % de la population urbaine est entassée dans des bidonvilles, bien plus que les 34 % observés ailleurs (Nations Unies, 2015). La rationalisation de l'utilisation des terres et la modernisation de ces établissements informels afin que les résidents puissent investir dans leur capital humain et physique et soutenir les services et les infrastructures urbaines sont des processus clés pour permettre aux villes africaines de devenir des moteurs de développement grâce à des retombées économiques positives.

Le fait de ne pas répondre à la demande de terres sécurisées entraîne des coûts économiques et sociaux. Les tentatives récentes d'accéder à des terres sécurisées dans les zones urbaines ont conduit à des troubles sociaux (comme on l'a vu à Bujumbura, au Burundi) ; le manque de logements abordables et respectables pour les groupes vulnérables et les jeunes (comme à Dakar, au Sénégal) ; une augmentation de la criminalité dans les centres-villes (observée avec acuité à Lagos, au Nigeria) ; et les communautés impactées par le climat (vues à Saint-Louis, au Sénégal), pour ne citer que quelques exemples.

#### 3.3.1 Les zones périurbaines : frontières d'espoir et de conflits

Les larges bandes de zones mixtes résidentielles et agricoles entourant la plupart des villes africaines sont les arènes clés du développement urbain nécessaire à ce processus souhaité de croissance équitable et rapide et d'absorption des jeunes, mais la plupart se développent actuellement de manière précaire, les nouveaux arrivants cherchant le prix abordable et l'accessibilité des logements informels et des moyens de subsistance. La chercheuse Vanessa Watson note que : « Autour des villes africaines, les zones périurbaines se sont développées très rapidement alors que les citadins pauvres cherchent à s'implanter dans les villes et les villages où la terre est plus facilement disponible, où ils peuvent échapper aux coûts et aux menaces de l'urbanisation, aux réglementations foncières et où il est possible de combiner les moyens de subsistance urbains et ruraux. Il s'agit des zones habituellement vouées au développement par de nouveaux projets d'extension urbaine » (Watson, 2013 : 228).

#### ENCADRÉ 2 : LES TERRITOIRES PÉRIURBAINS - CHAMPS DE BATAILLE ENTRE VILLES ET COLLECTIVITÉS RURALES SOUS L'EGIDE DE LA DÉCENTRALISATION

La relation entre les villes et les collectivités rurales devient plus tendue dans le cadre du processus de décentralisation, même si des études démontrent que la décentralisation est une bonne opportunité pour les zones rurales à travers l'Afrique (Pesche, Losch et Imbernon, 2016 : 23). Avant les années 1990, les gouvernements africains se concentraient sur la modernisation de leurs capitales, villes secondaires et villes côtières à travers le continent. Les maires des villes avaient le pouvoir d'étendre leurs territoires et de développer de nouveaux logements et projets sans une forte résistance des autorités rurales. Depuis les années 1990, avec l'introduction d'une approche de décentralisation adoptée par presque toutes les nations africaines, les gouvernements répartissent leurs budgets et leurs pouvoirs entre la capitale et les grandes villes, les villes secondaires et les zones rurales (Chauveau et al., 2006).

Avec l'amélioration de la démocratie et l'organisation d'élections locales plus transparentes et équitables, une jeune génération participe aux élections dans de nombreux pays du continent (UNECA, 2017). Dans les zones périurbaines, une nouvelle génération de leaders ruraux jeunes et dynamiques, hommes et femmes, affronte les puissants maires des villes et leurs projets de développement de logements. Ce conflit entre les autorités urbaines et rurales incite les autorités urbaines et rurales à co-développer, co-crée et cogérer des partenariats ruraux-urbains et à travailler vers une approche de développement plus intégrée dans les zones périurbaines.



L'expansion urbaine dans ces zones périurbaines est précaire pour de nombreux habitants. Les conflits fonciers complexes entre les maires ruraux, les autorités traditionnelles, les maires des villes et le gouvernement créent des circonstances vulnérables pour les résidents qui ont peu de voix ou de pouvoir dans le système politique (Ahani et Dadashpoor, 2021). Les tensions et les dynamiques de pouvoir entre ces parties prenantes et les fonctions de contrôle réglementaire qu'elles contrôlent, en l'absence de systèmes d'information transparents, mettent les opportunités du marché foncier formel hors de portée pour la plupart des résidents.

L'économie politique des promoteurs immobiliers urbains et périurbains crée des opportunités pour les promoteurs immobiliers informels, les prospecteurs fonciers et les mafias foncières quasi criminelles d'exploiter des marchés informels. Pour la plupart des résidents périurbains, le moyen le plus simple d'obtenir un terrain est de passer par ces marchés informels. Acheteurs et vendeurs utilisent divers dispositifs sociaux (petits papiers, témoins, validation par les voisins, etc.) pour mener à bien les transactions foncières, mais la sécurité de ces droits est souvent faible et le schéma d'aménagement du territoire chaotique du point de vue de l'efficacité des transports, de la fourniture de biens sociaux et de la santé publique. La question de savoir si le développement urbain de l'Afrique conduira à l'expansion des pièges de la pauvreté ou des pôles de croissance dépend en grande partie de l'évolution de ces nouvelles zones urbaines.

La régularisation et la mise à niveau des zones périurbaines sont encore souvent complexes et coûteuses. Dans de nombreux pays d'Afrique francophone (Mali, Sénégal, Burkina Faso, Côte d'Ivoire, Togo), pour reclasser une parcelle du domaine national en titre foncier intégral, les promoteurs doivent passer par plusieurs étapes qui finissent par la validation et la signature du Président de la République. Les promoteurs qui obtiennent de tels reclassements s'attendent à récupérer leurs investissements en augmentant le prix des parcelles loties (Adam, 2020), écartant le prix de nombreux résidents périurbains.

De nouvelles approches de la régularisation, telles que l'organisation dirigée par la communauté et les techniques d'administration foncière adaptées, sont très prometteuses pour offrir des voies alternatives moins chères et plus faciles vers la reconnaissance légale et de meilleurs services. Les avantages d'une action précoce pour anticiper et résoudre les problèmes fonciers périurbains sont importants et les coûts de l'inaction sur les droits fonciers périurbains au fil du temps sont élevés (Locke et Henley 2016).

### 3.3.2 Insécurité foncière urbaine

L'insécurité des droits fonciers urbains peut être mesurée par les enquêtes Prindex. Les résultats de Prindex révèlent une insécurité importante parmi les citoyens dans la plupart des pays. Cette insécurité est plus répandue chez les locataires, suivis de ceux

## ENCADRÉ 3 : ZONES CÔTIÈRES EN AFRIQUE DE L'OUEST URBAINE : SÉCURITÉ POUR LES COMMUNAUTÉS IMPACTÉES PAR LE CLIMAT

Un tiers de la population des pays d'Afrique de l'Ouest vit le long de la côte, dans les villes les plus grandes et les plus importantes économiquement de la région (56 % du PIB des pays côtiers provient de ces zones côtières) (World Bank, 2019). Les climatologues s'accordent à dire que l'érosion côtière et les inondations augmenteront au fil des ans, les côtes ouest-africaines reculant de 1 à 3 mètres par an. Les populations situées le long de ces côtes sont confrontées à des impacts financiers et économiques majeurs (villes, ports, pêcheries et autres infrastructures) et à une dégradation environnementale due au changement climatique, menaçant les moyens de subsistance, en particulier les communautés de pêcheurs. De nombreuses communautés côtières d'Afrique perdent leurs maisons et leurs terres en raison des impacts de l'élévation du niveau de la mer, des inondations et de l'érosion côtière. Les gouvernements et les municipalités de ces régions doivent trouver des terrains sûrs et abordables pour les communautés actuelles et futures touchées par le climat.

De nombreuses communautés côtières, en particulier les pêcheurs, ne détiennent pas de titres fonciers légaux, ce qui rend plus compliqué pour les gouvernements et les communautés locales d'aider à la relocalisation et à la réinstallation. Les villes, les communes rurales, les communautés locales et les gouvernements doivent entamer le processus d'identification des personnes et des communautés vivant le long de la côte, en particulier les communautés de pêcheurs, afin d'identifier efficacement tous ceux qui sont actuellement ou susceptibles d'être touchés par des catastrophes liées au climat. À Lagos, au Nigéria, par exemple, l'élévation du niveau de la mer augmentera l'érosion et les inondations, ce qui posera de graves risques pour les infrastructures, les industries, la vie et les moyens de subsistance d'environ 6 millions de personnes le long de la côte (Pelling et al, 2018 : 13). Les urbanistes et les gestionnaires des risques de catastrophe doivent anticiper et adopter de nouvelles stratégies de sécurisation foncière dans d'autres lieux plus résilients pour réduire le niveau de pauvreté qui peut apparaître en raison des risques d'érosion côtière (Longueville et al., 2020).

qui séjournent avec autorisation sur la propriété d'un membre de la famille. L'ensemble de données Prindex révèle qu'environ 18% des personnes vivant dans la région sont des locataires.<sup>3</sup> De nombreux pays de la région ont des lois qui offrent divers degrés de protection aux locataires contre l'expulsion, mais dans la pratique, ces règles peuvent être mal appliquées.

Partout dans le monde, les locataires sont beaucoup plus susceptibles de se sentir en insécurité que les propriétaires. Les données de Prindex révèlent un écart d'insécurité entre les deux groupes de 21 % en Afrique subsaharienne. L'écart entre propriétaires et locataires varie de quelques points de pourcentage seulement à Maurice, à 40 % au Niger, au Sénégal et au Zimbabwe. Les données de Prindex montrent que les locataires de la région ne sont pas significativement plus ou moins susceptibles d'être des hommes que des femmes, et ni plus ni moins susceptibles d'être célibataires que mariés. Les principales raisons d'insécurité invoquées par les locataires sont externes (le propriétaire peut leur demander de partir) ou encore des questions financières.

### 3.3.3 Droits fonciers pour une urbanisation inclusive : opportunités d'utiliser les données pour conduire le changement

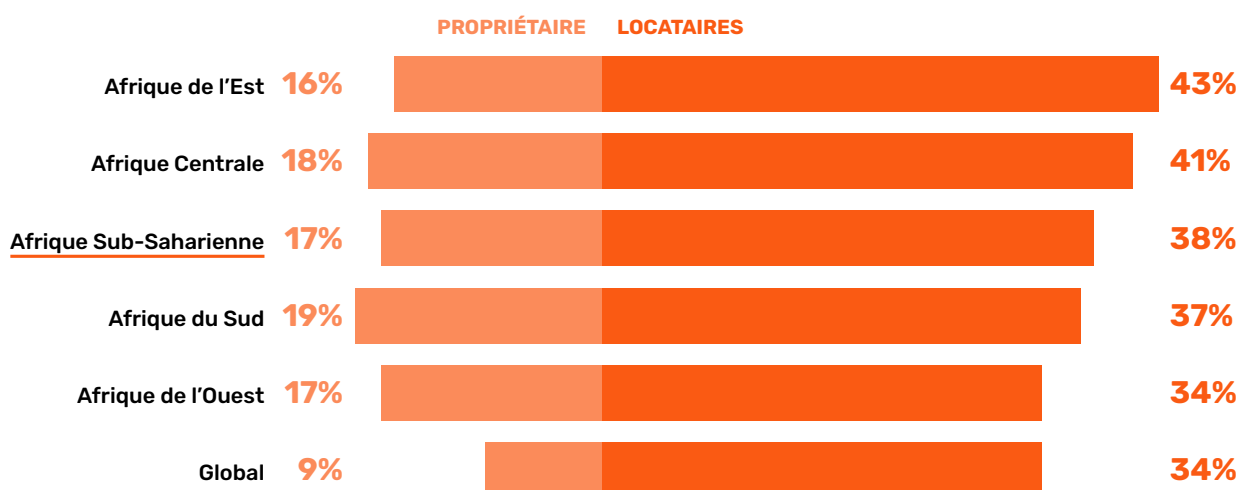
Alors que les villes africaines se développent rapidement, les données sur les droits fonciers sûrs et accessibles – en particulier pour les bidonvilles et les zones périurbaines – pourraient devenir la carte

de pointage pour suivre le succès des politiques et des programmes visant ces zones, et ainsi tenir les politiciens et les donateurs responsables des résultats.

Des recherches supplémentaires pourraient aider à comprendre plus en profondeur les liens entre les dynamiques de pouvoir social et politique et les marchés fonciers informels dans les zones périurbaines, en se demandant dans quelles conditions il est possible de trouver des opportunités gagnant-gagnant qui satisfont à la fois les communautés rurales et les développeurs urbains. L'identification et l'examen de certains cas réussis d'expansion urbaine inclusive et bien planifiée pourraient aider à fournir un modèle à suivre pour les zones urbaines en expansion rapide.

De nombreux processus interdépendants entre l'urbanisation et la capacité écologique des villes africaines restent mal compris. Cela est particulièrement vrai pour les villes côtières. Des études de recherche supplémentaires pourraient se concentrer sur les impacts économiques de l'érosion côtière et de l'élévation du niveau de la mer, en explorant si les ménages touchés ont la possibilité de sécuriser des terres ailleurs, en particulier les communautés de pêcheurs qui ont perdu leurs terres et leurs maisons. Il serait utile d'évaluer la contribution de la sécurité foncière à la résilience des citoyens de la communauté d'origine et de la nouvelle destination face à la perte de terres côtières et à la relocalisation.

**FIGURE 3: TAUX D'INSÉCURITÉ CHEZ LES ADULTES URBAINS PAR TYPE D'OCCUPATION**



3 Les locataires comprennent toute la gamme des types d'accords ; court ou long terme, écrit ou verbal, direct ou indirect, formel et informel.

### 3.4 Déforestation et dégradation des services environnementaux critiques

Les forêts couvrent plus de 20 % du continent africain (650 millions d'hectares) (Nair et Tieguhong, 2004). Les forêts à travers l'Afrique soutiennent les modes de vie de centaines de millions de personnes à travers des milliers de groupes ethniques distincts, y compris les groupes d'agriculteurs, de chasseurs et de cueilleurs et d'éleveurs. Ces deux dernières sources de moyens de subsistance sont particulièrement importantes pour les peuples autochtones (PA) à travers l'Afrique. Les forêts du bassin du Congo assurent à elles seules les moyens de subsistance de 75 millions de personnes dans 150 groupes ethniques distincts (WWF, 2022), un modèle reproduit dans les forêts et les terres boisées d'Afrique. Au cours des dernières années, de plus en plus de preuves ont documenté la contribution des terres et des forêts détenues dans le cadre d'un régime foncier collectif, y compris par des PA, à l'atténuation du changement climatique, à la conservation des ressources naturelles et à une résilience accrue. Des preuves de plus en plus nombreuses démontrent que l'insécurité des droits fonciers et forestiers, ainsi qu'une reconnaissance insuffisante de l'accès coutumier, limitent la capacité des personnes et des communautés à faire progresser l'adaptation et l'atténuation du changement climatique (GIEC, 2018) et que l'insécurité foncière est un important facteur indirect de déforestation. (Seymour et al., 2014).

#### 3.4.1 Gestion ou tenure forestière

La sécurité foncière des forêts encourage les communautés à investir dans leurs terres, leurs forêts et leurs activités commerciales durables. Mais plus de 90 % des forêts africaines sont légalement propriété de l'État tout en étant occupées et utilisées par les communautés, souvent avec très peu de sécurité d'occupation ; seulement 7,4 % des forêts en Afrique sont désignées ou appartiennent à des communautés (RRI, 2018).<sup>4</sup> Des pays comme l'Ouganda, la République du Congo et la Zambie possèdent des cadres juridiques relativement progressistes établissant des droits

forestiers communautaires, mais avec peu de mise en œuvre à ce jour. Pour obtenir des résultats forestiers durables pour les communautés et les forêts en Afrique, il faut améliorer la reconnaissance juridique des communautés forestières et soutenir leur gestion du domaine forestier par des pratiques durables.

Malgré la désignation statutaire de terres appartenant à l'État sur une grande partie du continent, jusqu'à 90 % de la population rurale africaine accède à la terre par le biais d'institutions coutumières. Ces propriétaires fonciers coutumiers sont au nombre de plus de 630 millions et ne cessent de croître (Alden Wily, 2021) et comprennent des personnes qui s'identifient comme des PA. Les zones gérées collectivement, qui comprennent les forêts, les zones agricoles et la pêche, ne sont souvent pas reconnues par les gouvernements malgré l'existence, dans de nombreux cas, de systèmes de gouvernance coutumiers et traditionnels qui fonctionnent depuis des siècles. Cela met ces terres et ces cultures en danger face aux intérêts extérieurs, un risque qui s'accélère avec l'augmentation des investissements dans les zones forestières.

Les terres communautaires en Afrique, et les forêts qu'elles contiennent, détiennent de grandes quantités de carbone qui sont d'une importance cruciale en tant que puits à long terme pour l'atténuation du changement climatique (Frechette et al., 2018). Pratiquement toutes les voies mondiales vers un avenir à l'abri des effets du changement climatique incluent une séquestration accrue du carbone provenant des activités forestières. En tant que gardiens de tant de terres forestières, les communautés d'Afrique subsaharienne jouent un rôle important dans la facilitation de ce résultat, et il est de plus en plus évident que la gestion communautaire des forêts et d'autres formes de tenure communautaire peuvent, dans certaines conditions, maintenir et construire sur les contributions de ces forêts à l'atténuation du changement climatique et à d'autres avantages écosystémiques. Pour les communautés économiquement dépendantes des forêts qui possèdent également des droits importants, la conservation à long terme de ces forêts contribuerait à assurer des avantages économiques continus. Reconnaître et documenter

4 Jusqu'à il y a quelques siècles, les terres et les forêts d'Afrique étaient la propriété de communautés, détenues dans le cadre de régimes fonciers coutumiers. Ces systèmes fonciers partaient du principe que la propriété des biens (par exemple, les terres et les forêts) découlait de la communauté elle-même, par opposition à une reconnaissance juridique externe, et évoluait constamment pour répondre aux besoins de la communauté. Les systèmes d'utilisation des terres par ces communautés ont pris la forme d'une diversité de régimes traditionnels de gestion et de gouvernance. Pendant la période coloniale, la propriété et l'administration des forêts étaient centralisées dans la majeure partie de l'Afrique (Larson et Springer 2016), sur la base de modèles européens de gestion étatique et de contrôle des ressources naturelles ainsi que d'orientations philosophiques de l'individualisme. Cela a servi les ambitions de l'État colonial d'exploiter les ressources au profit des puissances coloniales et a effectivement limité les droits aux forêts pour de nombreuses communautés tout au long de la période postindépendance (Blomley 2013 ; Barrow et al., 2016).

les droits des communautés peut permettre aux communautés d'accéder aux fonds des donateurs et du gouvernement pour l'atténuation du changement climatique (Byamugisha, 2013), et un horizon de planification plus long peut inciter à une gestion durable (Alden Wily, 2004). Les programmes mondiaux (tels que REDD+) promeuvent de plus en plus une reconnaissance élargie de leurs droits.

#### **ENCADRÉ 4 : APPROCHES DE LA GESTION COMMUNAUTAIRE DES FORÊTS EN TANZANIE**

Tanzania is approximately 55% forested, with all land and forests as property of the state. In the late 1990s, forest governance was partially decentralized, with the 1998 Tanzanian Forest Policy and Forest Act No. 14 (2002) establishing two types of participatory forest ownership/management for communities:

**La gestion forestière communautaire**, où les villages établissent une réserve forestière villageoise (VLFR) sur les terres villageoises (24,6 millions d'hectares), conservent l'intégralité des recettes de la gestion forestière et ne sont pas obligés de partager les responsabilités de gestion avec des acteurs externes.

**La gestion conjointe des forêts**, qui implique que les gouvernements villageois gèrent conjointement les réserves forestières gouvernementales (19,6 millions d'hectares) avec les bureaux du gouvernement central ou de district. Les communautés conservent un contrôle plus limité et les avantages et les résultats sont décidément plus mitigés ou négatifs que la gestion communautaire des forêts.

En 2012, environ 2285 villages et 23,3% des forêts du pays étaient officiellement gérés sous ces deux formes de gestion. Le reste (la grande majorité) des forêts sont sous le contrôle des autorités et, par conséquent, des intérêts extérieurs ont contribué à une déforestation généralisée en obtenant des permis des districts pour récolter les terres des villages. L'expérience du Kenya montre des gains solides dans les résultats environnementaux, avec des conclusions (Hajjar et al., 2021) faisant état de 27 des 42 études de cas montrant des résultats positifs en matière d'environnement et de sécurité alimentaire.

#### **3.4.2 Droits fonciers pour les communautés forestières : opportunités d'utiliser les données pour conduire le changement**

Malgré une reconnaissance croissante des avantages de la propriété collective pour la conservation et les moyens de subsistance, le manque de données sur l'endroit où se trouvent ces terres et sur qui les possède légitimement est un obstacle majeur à la mise à l'échelle rapide des investissements, des actions et de l'élaboration des politiques nécessaires pour garantir ces droits. Alors que les zones occupées par les PA et les communautés locales (IPLC) sont de plus en plus menacées, la nécessité de clarifier les droits devient plus urgente.

Le suivi de la sécurité des droits forestiers pourrait aider à cibler les ressources et à garantir des progrès par rapport aux engagements politiques et financiers pour reconnaître les droits des communautés sur les forêts. La technologie géospatiale et les méthodes d'enquête telles que Prindex pourraient aider à répondre aux besoins de surveillance et à combler les principales lacunes dans les connaissances, dans les discussions urgentes sur les approches efficaces pour protéger les zones forestières et ainsi soutenir les personnes qui gèrent activement et dépendent de ces écosystèmes.

### **3.5 Gouvernance et conflit**

Le cinquième défi majeur de développement auquel l'Afrique est confrontée et qui est fortement lié au régime foncier est le phénomène de la mauvaise gouvernance et de la propension aux conflits. La bonne gouvernance conduit à la paix, à la stabilité et au développement économique, mais dans de nombreux États africains, les bouleversements de la colonisation, de l'indépendance et du règne des élites postcoloniales ont entraîné la faiblesse des contrats sociaux entre les États et les sociétés. Le développement d'institutions inclusives bénéficierait de réformes des politiques foncières qui permettent aux acteurs politiques et sociétaux d'atténuer les pouvoirs des dirigeants de longue date et des groupes d'élite, et d'élargir la participation à la gouvernance fondée sur des règles (Crocker, 2019).

En raison de la valeur de la terre en tant qu'atout productif principal, source de richesse en ressources naturelles et lieu d'activité économique, c'est une préoccupation majeure pour la gouvernance et une cause de conflit. L'insécurité foncière est donc à la fois une cause et un effet des problèmes de gouvernance et potentiellement un facteur de conflit.



La terre peut être au cœur d'un conflit violent (Locke, Langdown et Domingo, 2021). Au cours de la période 2000-2015, la terre a été un élément dans plus de la moitié des conflits violents (Bruce, 2017), et « là où il y a un conflit, les problèmes liés à la terre et aux ressources naturelles figurent souvent parmi les causes profondes ou comme des facteurs contributifs majeurs » (EU et ONU, 2012 : 13). UN Habitat (2018 ; VIII) note que, dans les décennies à venir, « la terre est susceptible de devenir encore plus importante en tant que facteur de conflits ».

Les défis évoqués ci-dessus, notamment le changement climatique, la croissance démographique et « l'explosion de la jeunesse », la migration, l'urbanisation et la montée de l'insécurité alimentaire, sont tous susceptibles d'intensifier la concurrence foncière. Les conflits liés à la terre sont souvent de nature localisée, mais ont le potentiel de déborder sur des conflits nationaux ou même régionaux. Par exemple, les conflits entre agriculteurs et éleveurs au Sahel et dans la Corne de l'Afrique (pour la terre et les ressources connexes, telles que l'eau) traversent les frontières internationales tout comme les bergers eux-mêmes (Kratli et Toulmin, 2020 ; Dafinger et Pelican, 2006). Dans l'est de la RDC, les conflits locaux ont alimenté et ont conduit à des conflits provinciaux, nationaux et même régionaux (Pottek et al., 2016).

#### **ENCADRÉ 5 : HÉRITAGES COLONIAUX ET CONFLITS**

Les conflits violents liés à la terre peuvent avoir leurs racines dans des divergences structurelles de longue date et des inégalités dans la distribution, le contrôle et l'accès à la terre, contribuant à des griefs profondément enracinés. Les inégalités structurelles dans l'utilisation, l'accès et le contrôle de la terre peuvent découler d'héritages coloniaux ou de dépossession majeures par conquête, consolidées par des systèmes centralisés d'attribution des terres et perpétuées par une élite terrienne ayant les incitations et la capacité de réprimer la rébellion (Bruce, 2017).

En Ituri, en République démocratique du Congo, les inégalités de répartition et d'accès aux terres entre les communautés, antérieures à l'arrivée des colonialistes belges, ont créé des conflits de longue date, considérés comme l'une des causes du conflit qui dure depuis près d'une décennie qui a provoqué des déplacements massifs de population et entraîné la mort de plus de 50 000 personnes (Huggins, 2010). Le pouvoir colonial a exacerbé ces inégalités et tensions en limitant les déplacements de certaines communautés, en intervenant dans les structures administratives coutumières et offrant plus de soutien matériel et politique à certaines communautés qu'à d'autres (ibid.).

#### **3.5.1 La Gouvernance pour le changement**

Les institutions et la gouvernance jouent un rôle important dans la détermination des règles d'utilisation, de contrôle et d'accès à la terre, et dans la manière dont ces règles sont appliquées et jugées en cas de litige. Des systèmes d'administration foncière inadéquats, le pluralisme juridique entre des régimes de propriété ou d'occupation conflictuels et des systèmes judiciaires surchargés ou peu fiables peuvent compromettre la sécurité foncière, entraînant des revendications concurrentes et des différends non résolus qui exacerbent les tensions sous-jacentes. Même dans les pays où il semble y avoir une politique uniforme de propriété foncière de l'État, comme l'Éthiopie, les systèmes coutumiers ont perduré et même gagné en influence, affectant la manière dont la terre est accessible et contrôlée (Lavers, 2018).

Le changement climatique peut agir comme un multiplicateur de menaces, augmentant la fréquence des événements déclencheurs liés aux catastrophes naturelles qui peuvent conduire à des conflits,

#### **ENCADRÉ 6 : CONFLIT FONCIER AU KENYA AUTOUR DES ÉLECTIONS**

La violence s'est intensifiée pendant et après les élections au Kenya en 2007, et dans une moindre mesure en 2011 autour des élections de 2013. Depuis la domination coloniale britannique, l'attribution des terres au Kenya a été fortement centralisée, ce qui signifie que les élites politiques ont le pouvoir d'attribuer des terres aux partisans tout en sapant les droits fonciers des challengers (Manji, 2013 ; Klaus et Mitchell, 2015). Cela a joué un rôle dans les violences associées aux élections de 2007, au cours desquelles plus de 1 500 personnes ont été tuées lors des violences postélectorales et près de 700 000 déplacées (Klaus et Mitchell, 2015).

Un changement dans le cadre institutionnel et de gouvernance en 2013 – la décentralisation de l'autorité budgétaire et législative à 47 comtés – a exacerbé les tensions locales dans certains comtés, ouvrant la voie à une violence persistante, bien qu'à un niveau inférieur à celui de 2007. La décentralisation a accru la concurrence politique autour de l'élection du gouverneur du comté de Marsabit, la terre étant une « question de vie ou de mort pour beaucoup » (Scott-Villiers, 2017 ; 258). De nombreux habitants croyaient que s'ils [leur groupe ethnique] n'avaient pas le poste de gouverneur, ils perdraient le contrôle de leurs terres » (ibid.), ce qui avait des implications sur leur situation économique et sociale et représentait donc une perte de pouvoir relatif.

exacerbant les stress tels que le manque de revenus, l'insécurité alimentaire et l'augmentation de la concurrence pour les terres agricoles et les pâturages (Locke, Langdown et Domingue, 2021). Par exemple, les conflits entre agriculteurs et éleveurs dans la région du Sahel – bien qu'ils ne soient pas directement liés au climat – sont accentués par l'incidence croissante des sécheresses et des inondations dans la région, combinées à d'autres facteurs tels que la croissance démographique, la disponibilité d'armes légères et mécanismes de justice locaux inefficaces (International Crisis Group, 2018). Une étude de l'Agence suédoise de développement international (2018) a révélé que les sociétés qui ont déjà des antécédents de conflit courent un risque élevé d'aggravation des conflits face au stress lié au climat.

### **3.5.2 Conflit foncier : opportunités d'utiliser les données pour conduire le changement**

Une meilleure compréhension des relations entre la violence et les perceptions de la sécurité foncière peut aider à élaborer des politiques et des interventions ciblées, qui sauvegardent et renforcent la sécurité foncière pendant et après un conflit, et minimisent les différends liés à la terre qui peuvent dégénérer en un conflit plus large. Des recherches supplémentaires sur la manière dont des facteurs tels que la durée du conflit, ses causes (par exemple, l'expropriation par rapport aux conflits familiaux) et ses effets d'entraînement sur les zones non conflictuelles, ont un impact sur la sécurité foncière, aideraient à combler davantage les lacunes dans les connaissances. Reconnaître et traiter les déclencheurs de l'insécurité perçue peut également aider les gouvernements à renforcer la confiance dans les situations post-conflit, un élément essentiel pour promouvoir la paix et la stabilité, compte tenu de l'importance sociale et économique de la terre et du logement dans les situations de conflit et de fragilité (Locke, Langdown et Domingue, 2021).

## **3.6 Régime foncier et droits des Femmes**

Il est bien établi que lorsque les droits fonciers des femmes sont garantis, un large éventail de résultats en matière de développement humain sont améliorés, notamment l'amélioration de la nutrition et de la fréquentation scolaire des enfants, la réduction de la violence domestique et l'amélioration des revenus des ménages (Landesa, 2015). Dans presque tous les cas en Afrique subsaharienne, les dispositions juridiques et constitutionnelles au niveau des pays reconnaissent l'équité et l'égalité entre les hommes et les femmes à la fois dans l'accès et le contrôle de la terre et de la propriété.

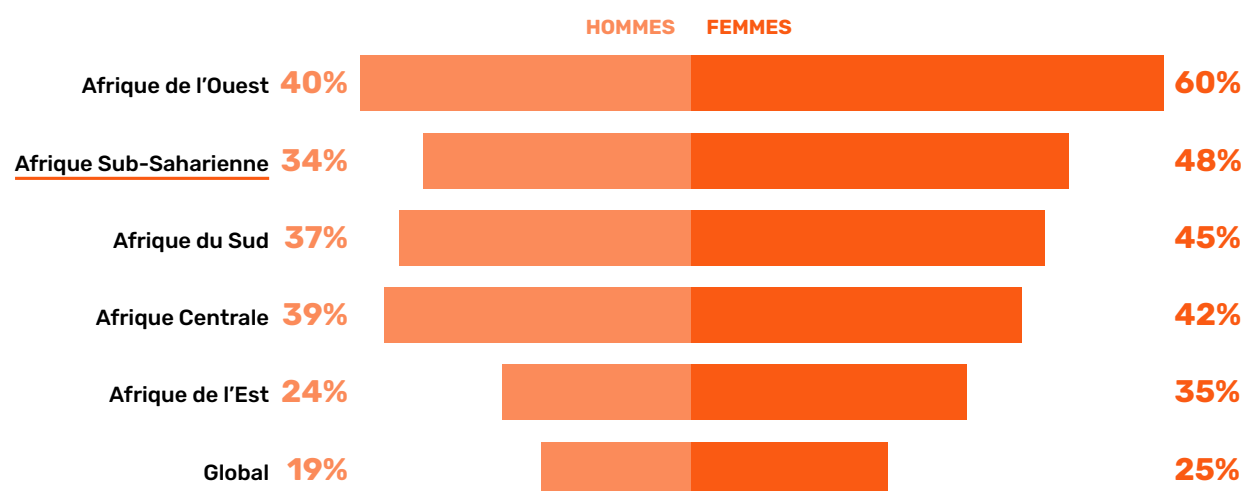
Mais dans la pratique, les femmes sont toujours confrontées à des défis importants dans l'exercice de leurs droits en raison des traditions et coutumes patriarcales, au niveau du ménage et de la communauté. Les données de Prindex montrent que dans toute la région, les taux de propriété sont plus faibles pour les femmes que pour les hommes, en particulier dans certaines sous-régions (dans la plupart des pays d'Afrique australe, les femmes possèdent leur propriété à des taux égaux ou même supérieurs à ceux des hommes, tandis que dans la plupart des pays d'Afrique de l'Ouest, les hommes sont beaucoup plus susceptibles d'être propriétaires que les femmes). Même lorsque les femmes possèdent des terres, la taille des parcelles dirigées par des femmes est souvent plus petite (Banque mondiale, 2011), moins productive (Quisumbing et al., 1999) ou moins précieuse (Deere et Doss, 2006). Les femmes sont également moins susceptibles d'avoir une documentation officielle sur les droits de propriété. Les femmes sont plus susceptibles que les hommes de vivre dans une propriété familiale ou d'avoir répondu « autre » lorsqu'on les interroge sur leur statut d'occupation. L'insécurité des femmes dépend également du fait qu'elles soient propriétaires ou locataires – une proportion plus élevée de femmes locataires que d'hommes locataires se sentent en insécurité en Afrique subsaharienne.

### **3.6.1 Genre et régime foncier : une histoire complexe**

Malgré cette inégalité apparente en matière de propriété, les données Prindex montrent que, dans l'ensemble, l'écart entre les hommes et les femmes en termes de taux d'insécurité perçue est étonnamment faible en Afrique subsaharienne – tant au niveau régional que national, il y a peu ou pas de différence dans l'insécurité perçue entre les sexes, certains pays affichant des taux d'insécurité plus élevés pour les hommes et d'autres pays affichant des taux plus élevés pour les femmes.

Cependant, en creusant plus profondément, les données de l'enquête montrent que l'écart entre les sexes est beaucoup plus important pour les répondants mariés – une proportion particulièrement importante de femmes mariées se sent en insécurité dans certaines parties de l'Afrique subsaharienne par rapport aux hommes mariés – et pour les femmes vivant dans des villes ou des villages, qui sont plus précaires que les hommes dans les zones urbaines dans la plupart des pays de la région (le Sénégal et la Zambie sont deux exceptions, où les hommes urbains sont plus précaires que les femmes urbaines).

**FIGURE 4: TAUX D'INSÉCURITÉ PERÇUS EN CAS DE PERTE D'UN CONJOINT**



Pour explorer davantage les questions de genre qui peuvent affecter les perceptions d'insécurité, Prindex a demandé aux hommes et aux femmes s'ils se sentiraient en insécurité en cas de divorce ou de décès d'un conjoint. Près de la moitié des femmes d'Afrique subsaharienne craignent de perdre leur logement en cas de décès de leur conjoint – un taux bien plus élevé que dans la plupart des autres régions. Les femmes en Afrique de l'Ouest se sentent particulièrement vulnérables, alors que l'écart est beaucoup plus faible en Afrique centrale, ce qui suggère une plus grande parité entre les sexes dans les droits de propriété.

Cet écart est encore illustré par les différentes raisons de l'insécurité citées par les femmes et les hommes. Les hommes, par exemple, sont plus susceptibles de dire que le gouvernement ou les entreprises sont susceptibles de saisir leurs terres ou leurs biens – qui sont considérés comme des sources « externes » d'insécurité. Pour les femmes mariées, en revanche, les sources « internes » d'insécurité sont plus fréquentes, notamment face au décès du conjoint ou au divorce. Ces différences peuvent être étroitement liées aux méthodes courantes d'acquisition des terres. Là où les femmes sont plus susceptibles d'acquérir des terres et des biens par le mariage, elles peuvent être plus exposées à des sources « internes » d'insécurité au sein de leur famille ou de leur communauté. Des données supplémentaires collectées pour 31 pays enquêtés en 2018 soulignent que dans la plupart des pays africains, la part des femmes qui ont hérité de terres ou de biens de la famille est particulièrement faible par rapport aux hommes. Au Bénin, par exemple, seulement 27 % des femmes propriétaires ont hérité de leur propriété de la famille contre 65 % des hommes propriétaires. Une exception, cependant, est le Malawi, où une proportion plus élevée de membres féminins des ménages avaient hérité de la terre (57 %) que de membres masculins (52 %).

Les femmes et les filles sans droits fonciers sûrs ont tendance à vivre plus durement la pauvreté et à perdre l'accès à d'autres actifs et opportunités plus fréquemment que les hommes. Leur vulnérabilité relative aux sources internes d'insécurité foncière soutient l'opinion de longue date selon laquelle la dynamique intra-ménage est essentielle et doit constituer un élément central des interventions politiques concernant les droits fonciers et de propriété. Les femmes peuvent être en mesure de se tourner vers la loi pour faire respecter leurs droits statutaires – mais seulement si elles sont pleinement conscientes de leurs droits en vertu de la loi. Fournir un soutien juridique aux femmes ou améliorer leur compréhension de leurs droits et de la manière de les exercer peut contribuer à réduire les menaces à ces droits. À bien des égards, la reconnaissance par la communauté elle-même peut être plus importante que celle des autorités publiques pour garantir la sécurité d'occupation des femmes. Cela peut être réalisé, avec de la patience, en démantelant les institutions discriminatoires à l'égard des femmes qui affectent le déni quotidien des droits des femmes. La sensibilisation des jeunes hommes ou des anciens du village et la promotion des défenseurs masculins des droits fonciers et de propriété des femmes dans les communautés peuvent être des étapes importantes à cet égard.

### 3.6.2 Droits des femmes : opportunités d'utiliser les données pour conduire le changement

Des données et des travaux de recherche nationaux, sous nationaux et sous régionaux plus approfondis pourraient aider à identifier et à cibler des mesures susceptibles de contrer les disparités entre les sexes. Il est important de comprendre quelles inégalités (par exemple, l'accès à l'éducation, l'état matrimonial ou le niveau de revenu) ont le plus d'impact sur l'accès des femmes à la propriété, quels stéréotypes et divisions du travail socialement construit ont un impact sur l'accès des femmes à la terre, et quelles sont les conséquences économiques, sociales et des ressources éducatives pourraient soutenir la participation des femmes à la prise de décision. Une analyse juridique des changements juridiques spécifiques qui pourraient aider à réduire ces écarts serait utile, ainsi qu'une étude des mesures qui pourraient accroître la visibilité des femmes en tant que copropriétaires et cosignataires des contrats et des titres. Comprendre comment la violence à l'égard des femmes contribue à l'exclusion des femmes des propriétés familiales ou de la propriété de biens immobiliers serait une étape importante pour réduire à la fois l'exclusion des femmes et la violence sexiste, en particulier si la propriété des ressources par les femmes réduit le risque de violence à leur rencontre.

Des recherches récentes suggèrent également que les épouses informelles ou secondaires sont un autre groupe souvent négligé de femmes vulnérables dont les droits de propriété ont tendance à être très faibles et mal reconnus (Global Land Alliance, 2022). Au fur et à mesure que cette discussion s'approfondit, il pourrait être crucial d'intégrer ces connaissances dans les futurs programmes fonciers afin de protéger ce groupe de la perte de son logement et de ses ressources.



© UN Women/Ryan Brown



# 4. Conclusion

Ce rapport met en évidence le rôle des droits fonciers sûrs et inclusifs pour relever certains des défis de développement les plus saillants, urgents et percutants auxquels sont confrontées les sociétés d'Afrique subsaharienne à l'heure actuelle. L'insécurité des droits de propriété dans la région contribue à la perte d'investissement et de productivité, à la vulnérabilité sociale, à l'instabilité et à la dégradation de l'environnement. Les droits fonciers joueront un rôle essentiel dans les résultats à moyen terme pour la sécurité alimentaire, l'urbanisation, le dividende jeunesse, la durabilité des forêts ainsi que la qualité de la gouvernance et la vulnérabilité aux conflits sociaux et l'égalité des sexes. Le suivi et l'analyse comparative de la sécurité des droits fonciers et d'autres indicateurs tels que la documentation, les conflits et l'utilisation des terres peuvent aider les décideurs politiques et la société civile à développer et à mettre en œuvre des solutions équitables et durables au fil du temps.

Le rapport attire l'attention sur le rôle des droits fonciers sûrs et accessibles pour tous en tant que contributeur majeur aux solutions à plusieurs des défis de développement les plus importants de l'Afrique et cherche à consolider un programme thématique pour le renforcement des droits fonciers dans six domaines clés : sécurité alimentaire, urbanisation, répondre à l'explosion démographique de la jeunesse, gérer les forêts, prévenir les conflits et parvenir à l'égalité des sexes.

**L'insécurité foncière est une menace réelle pour le capital humain, la démocratie et le développement économique.**

La sécurité foncière peut être améliorée grâce à la reconnaissance des droits existants, à la protection des groupes vulnérables, à la réinvention des projets d'investissement parrainés par l'État et à de meilleures données pour relier la terre, l'alimentation et le climat. Les impacts interdépendants et mondialisés de la pandémie de COVID-19, du changement climatique, de la guerre en Ukraine et de la crise alimentaire actuelle ont eu des répercussions sur la santé, l'économie, les finances et la sécurité alimentaire, en particulier dans les pays en développement. Dans ce contexte de « reconstruire en mieux », les praticiens et les parties prenantes ont la possibilité de calibrer à nouveau et d'adopter des objectifs ambitieux, en s'appuyant sur les expériences et les traditions de gestion des terres des communautés locales. Les gouvernements et les organisations internationales de développement, aujourd'hui plus que jamais, ont l'occasion de se concentrer d'urgence sur la recherche de stratégies politiques structurelles pour le processus d'administration foncière qui peuvent libérer le potentiel d'accélération des systèmes de production alimentaire en Afrique.

**Les données foncières sont essentielles pour suivre les progrès et responsabiliser les acteurs.**

Des données exploitables qui peuvent être utilisées pour créer des objectifs réalistes et verrouiller des engagements politiques et financiers pour progresser dans la sécurisation des droits fonciers sont l'une des clés de l'amélioration des processus de plaidoyer, de politique et de recherche pour transformer les droits fonciers en Afrique. Les données représentent un élément fondamental pour aider les activistes fonciers et leurs alliés au sein des gouvernements, du secteur privé, de la communauté de l'aide au développement et du milieu universitaire à conduire le changement et à provoquer l'action transformationnelle soutenue à l'échelle locale, nationale et continentale nécessaire pour faire face à ces défis de développement aigus et soutenir les aspirations de centaines de millions d'Africains à mener une vie saine, prospère et paisible pour eux-mêmes et leurs enfants.

## Annexe

**TABLE A : CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉCHANTILLON DES ENQUÊTES NATIONALES PRINDEX DANS LES PAYS D'AFRIQUE SUBSAHARIENNE, 2018-2019**

Pays	Total interrogé	Genre		Lieu		Type d'occupation			
		Homme	Femme	Urbain	Rural	Propriétaire / Copropriétaire	Locataire	Possession par membre de la Famille	Autre
Bénin	969	584	385	286	683	242	110	495	122
Botswana	1009	371	638	880	129	334	172	431	72
Burkina Faso	1260	574	686	283	977	693	70	454	43
Cameroun	1496	782	714	741	755	355	365	512	264
Tchad	1043	687	356	721	322	525	82	307	129
Comores	998	375	623	762	236	473	119	352	54
Congo (République)	1000	551	449	975	25	324	279	305	92
Côte d'Ivoire	1170	658	512	584	586	161	477	249	283
Eswatini	1047	433	614	390	657	357	141	512	37
Éthiopie	1043	452	591	385	658	381	257	389	16
Gabon	1001	472	529	924	77	359	322	286	34
Gambie	1030	446	584	762	268	374	112	477	67
Ghana	1455	619	836	671	784	301	412	622	120
Guinée	1039	572	467	698	341	517	129	355	38
Kenya	1993	926	1067	537	1456	671	594	472	256
Liberia	959	459	500	455	504	400	154	293	112
Madagascar	1193	606	587	296	897	581	277	252	83
Malawi	1001	459	542	130	871	610	137	155	99
Mali	1057	578	479	898	159	518	147	345	47
Mauritanie	1026	551	475	971	55	257	182	504	83
Maurice	1000	476	524	945	55	664	57	255	24
Mozambique	1436	717	719	487	949	872	79	396	89
Namibie	998	471	527	431	567	273	144	401	180
Niger	1464	719	745	258	1206	454	54	783	173
Nigeria	2913	1634	1279	1155	1758	744	959	781	429
Rwanda	968	456	512	168	800	578	167	156	67
Sénégal	1012	469	543	448	564	228	44	671	69
Sierra Leone	1027	460	567	903	124	365	164	449	49
Afrique du Sud	1012	366	646	795	217	271	171	486	84
Tanzanie	4021	2161	1860	1046	2972	1932	677	1008	404
Togo	1027	590	437	782	245	289	291	400	47
Uganda	1978	990	988	329	1649	1084	275	404	215
Zambie	1011	506	505	394	617	455	71	331	154
Zimbabwe	1005	444	561	434	571	386	182	321	116
<b>Total</b>	<b>43,661</b>	<b>21,614</b>	<b>22,047</b>	<b>20,924</b>	<b>22,734</b>	<b>17,028</b>	<b>7,873</b>	<b>14,609</b>	<b>4,151</b>

## Références

- Adam, AG (2020) Understanding competing and conflicting interests for peri-urban land in Ethiopia's era of urbanization, *Environment and Urbanization* 32(1): 55-68
- AFDB (2019) Feed Africa, *African Development Bank Group*. Available online at: [https://www.afdb.org/fileadmin/uploads/afdb/Documents/Generic-Documents/Brochure\\_Feed\\_Africa\\_-En.pdf](https://www.afdb.org/fileadmin/uploads/afdb/Documents/Generic-Documents/Brochure_Feed_Africa_-En.pdf)
- Ahani, S and Dadashpoor, H (2021) Land conflict management measures in peri-urban areas: a meta-synthesis review, *Journal of Environmental Planning and Management*, 64(11): 1909-1939
- Alden Wily, L (2004) Can we really own the forest? A critical examination of tenure development in community forestry in Africa. In Tenth Biennial Conference, International Association for the Study of Common Property (IASCP) pp. 9-13
- Alden Wily, L (2021) The tragedy of public lands in Africa: the continuing struggle to challenge state landlordism and decolonise property relations in Africa
- Alves, B, Angnuureng, DB, Morand, P, and Almar R (2020) Review on coastal erosion and flooding risks and best management practices in West Africa: what has been done and should be done, *Journal of Coastal Conservation* 24(38)
- Anane, GK, and Cobbinah, PB (2022) Everyday politics of land use planning in peri-urbanisation, *Habitat International* 120(1): 2-13
- Awumbila, M (2017) Drivers of Migration and Urbanization in Africa: Key Trends and Issues, *United Nations expert group meeting on sustainable cities, human mobility and international migration*, New York
- Barrow et al. (2016) Who owns Africa's forests? Exploring the impact of forest tenure reform on forest ecosystems and livelihoods. *Forests, Trees and Livelihoods* 25(2): 132-156
- Blomley, T (2013) Lessons Learned from Community Forestry in Africa and Their Relevance for REDD+. *USAID-supported Forest Carbon, Markets and Communities (FCMC) Program*. Washington, DC, USA.
- Bruce, J (2017) Preventing Land-related conflict and violence. *The World Bank Group*, Washington DC
- Byamugisha, FFK (2013) Securing Africa's land for shared prosperity: A program to scale up reforms and investments. *World Bank Publications*
- Chauveau, JP, Colin JP, Jacob, JP, Lavigne Delville, P, and Le Meur P-V (2006) Changes in land access and governance in West Africa: markets, social mediations and public policies, *IIED*
- Crocker, TF, Brown, L, Clegg, A, Farley, K, Franklin, M, Simpkins, S, and Young, J (2019) Quality of life is substantially worse for community-dwelling older people living with frailty: systematic review and meta-analysis. *Quality of Life Research* 28(1): 2041-2056
- Dafinger, A, and Pelican, M (2006) Sharing or Dividing Land: Land Rights and Farmer-Herder Relations in Burkina Faso and Northwest Cameroon. *Canadian Journal of African Studies* 40(1): 127-151
- Deere, CD, and Doss, CR (2006) The gender asset gap: What do we know and why does it matter? *Feminist economics*, 12(1-2): 1-50
- Deininger, K (2003) Land Policies for Growth and Poverty Reduction, *World Bank and Oxford University Press*
- EU and UN (2012) Toolkit and guidance for managing land and natural resources conflict. Available at: [https://reliefweb.int/sites/reliefweb.int/files/resources/Full%20Report\\_1037.pdf](https://reliefweb.int/sites/reliefweb.int/files/resources/Full%20Report_1037.pdf)

- Fertilizers Price Index (2022) World Bank price chart for fertilizers for the September 2018 – October 2022 period. Available online at: [https://ycharts.com/indicators/fertilizers\\_index\\_world\\_bank](https://ycharts.com/indicators/fertilizers_index_world_bank)
- Fosu, A (2022) Urban planning, institutional pluralism, and indigenous belief systems in peri-urban Ghana in the era of land commoditisation, *African Journal on Land Policy and Geospatial Sciences* 5(2): 2657-2664
- Frechette, A, Ginsburg, C, Walker, W (2018), A global baseline of carbon storage in collective lands, Indigenous and local community contributions to climate change mitigation. RRI. Available online at: [https://rightsandresources.org/wp-content/uploads/2018/09/A-Global-Baseline\\_RRI\\_Sept-2018.pdf](https://rightsandresources.org/wp-content/uploads/2018/09/A-Global-Baseline_RRI_Sept-2018.pdf)
- Global Land Alliance (2022) Invisible and excluded: risks to informal wives and partners from land tenure formalization and titling campaigns in Latin America. *Report compiled by Dunan, J, Bermudaz, L, Barthel, K*. Available online at: <https://www.globallandalliance.org/articles/invisible-and-excluded-risk-to-informal-wives-and-partners-from-land-tenure-formalization-and-titling-campaigns-in-latin-america>
- GNAFC (Global Network Against Food Crisis) (2022). Global Report on Food Crises 2022. Available online at: [https://docs.wfp.org/api/documents/WFP-0000138913/download/?\\_ga=2.134497585.1346459984.1669676350-1780296787.1669676350](https://docs.wfp.org/api/documents/WFP-0000138913/download/?_ga=2.134497585.1346459984.1669676350-1780296787.1669676350)
- Holland, M, Masuda, Y, Robinson, B (eds.) (2022) Land Tenure Security and Sustainable Development, *Palgrave Macmillan* ISBN: 978-3-030-81880-7 LicenseCC BY 4.0
- IFAD (2019) Creating opportunities for rural youth: A Rural Development Report. *International Fund for Agricultural Development*. Available online at: <https://www.ifad.org/ruraldevelopmentreport/>
- International Crisis Group (2018) Stopping Nigeria's Spiralling Farmer-Herder Violence, Africa Report No. 262. Available online at: <https://icg-prod.s3.amazonaws.com/262-stopping-nigerias-spiralling-farmer-herder-violence.pdf>
- IPCC (2018) Global Warming of 1.5°C. eds V. Masson-Delmotte, P. Zhai, H.-O. Pörtner, D. Roberts, J. Skea, P. R. Shukla, et al. (Genva: World Meteorological Organization). Available online at: [https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/06/SR15\\_Full\\_Report\\_High\\_Res.pdf](https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/06/SR15_Full_Report_High_Res.pdf)
- IPCC (2019) Summary for Policymakers. In: Climate Change and Land: an IPCC special report on climate change, desertification, land degradation, sustainable land management, food security, and greenhouse gas fluxes in terrestrial ecosystems [P.R. Shukla, J. Skea, E. Calvo Buendia, V. Masson-Delmotte, H.- O. Pörtner, D. C. Roberts, P. Zhai, R. Slade, S. Connors, R. van Diemen, M. Ferrat, E. Haughey, S. Luz, S. Neogi, M. Pathak, J. Petzold, J. Portugal Pereira, P. Vyas, E. Huntley, K. Kissick, M. Belkacemi, J. Malley, (eds.)].
- IPCC, (2022) Climate Change Impacts, Adaptation, and Vulnerability. Contribution of Working Group II to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change [H.-O. Pörtner, D.C. Roberts, M. Tignor, E.S. Poloczanska, K. Mintenbeck, A. Alegría, M. Craig, S. Langsdorf, S. Löschke, V. Möller, A. Okem, B. Rama (eds.)]. Cambridge University Press. Cambridge University Press, Cambridge, UK and New York, NY, USA, 3056 pp., doi:10.1017/9781009325844
- Kratli, S and Toulmin, C (2020) Farmer-herder conflict in sub-Saharan Africa. *International Institute for Environment and Development*. Available online at: <https://www.iied.org/10208iied>
- Landesa (2015) Women's Land Rights, Infographic, *Landesa Rural Development Institute*, Accessible online at: <https://www.landesa.org/resources/womens-land-rights-and-the-sustainable-development-goals/>
- Larson, A., and Springer, J. (2016). Recognition and Respect for Tenure Rights, Natural Resource Governance Framework Paper. *IUCN, CEESP, CIFOR, Bogor*. Available online at: [https://www.cifor.org/publications/pdf\\_files/Papers/PLarson1601.pdf](https://www.cifor.org/publications/pdf_files/Papers/PLarson1601.pdf)
- Locke, A, and Henley, G, (2016) Urbanisation, land and property rights. *ODI*. Available online at: <https://cdn.odi.org/media/documents/10309.pdf>



- Locke, A, Langdown, I, and Domingo, P (2021) Perceived tenure security as a tool for understanding the conflict context and predicting violent conflict. *ODI*. London. Available online at: [www.odi.org/publications/en/perceived-tenure-security-as-a-tool-for-understanding-theconflict-context-and-predicting-violent-conflict](http://www.odi.org/publications/en/perceived-tenure-security-as-a-tool-for-understanding-theconflict-context-and-predicting-violent-conflict)
- Longueville, F, Hountondji, Y-C, Assogba, L, Henry, S, Ozer, P (2020) Perceptions of and responses to coastal erosion risks: The case of Cotonou in Benin, *International Journal of Disaster Risk Reduction* 51 (2020): 101882
- Muraoka, R, Jin, S, and Jayne, TS (2018) Land access, land rental and food security: Evidence from Kenya, *Land Use Policy* 70(1): 611-622
- Nnaji, M, Ratna, N, and Renwick, A (2022) Gendered access to land and household food insecurity: Evidence from Nigeria, *Agricultural and Resource Economics Review*, 2022, 51(1): 45-67
- Nuhu, S, (2019) Peri-Urban Land Governance in Developing Countries: Understanding the Role, Interaction and Power Relation Among Actors in Tanzania, *Urban Forum* 30(1): 1-16
- OECD/SWAC (2020) Africa's Urbanisation Dynamics 2020: Africapolis, Mapping a New Urban Geography, West African Studies, *OECD publishing*. Available online at: <https://www.oecd.org/development/africa-s-urbanisation-dynamics-2020-b6bccb81-en.htm>
- Okou, C, Spray, J, and Unsal DF, (2022) The 4 factors driving food price increases in Africa, *International Monetary Fund*, Available online at: <https://www.weforum.org/agenda/2022/10/africa-price-inflation-food-soar-high-import-consumption>
- Pelling *et al.* (2018) Africa's urban adaptation transition under a 1.5 climate. *Opinion in Environmental Sustainability* 31(1): 10-15
- Pesche, D, Losch, B, and Imbernon, J (eds.) (2016) A New Emerging Rural World. An Overview of Rural Change in Africa. Atlas for the NEPAD Rural Futures Programme. *Montpellier. Cirad. NEPAD Agency*. Available online at: <https://www.nepad.org/publication/new-emerging-rural-world-overview-of-rural-change-africa>
- Pottek, E, Kasisi, R, and Herrmann, TM (2016) Land tenure and conflict propagation: critical geopolitics from the rural grassroots in North Kivu (Democratic Republic of Congo). *Cahiers de géographie du Québec*. Volume 60(169): 83-125
- Prindex (2020) A global assessment of perceived tenure security from 140 countries. *Prindex*. Available online at: [https://www.prindex.net/documents/612/PRINDEX-Comparative-2020-DIGITAL\\_3.pdf](https://www.prindex.net/documents/612/PRINDEX-Comparative-2020-DIGITAL_3.pdf)
- Quisumbing, AR, Payongayong, EM, Aidoo, JB, and Otsuka, K, (1999) Women's land rights in the transition to individualized ownership: implications for the management of tree resources in Western Ghana. *Economic Development and Cultural Change* 51(1): 157-181
- RRI (2018) At a Crossroads: Consequential trends in recognition of community-based forest tenure from 2002-2017 *Rights and Resources*, Available online at: <https://rightsandresources.org/publication/at-a-crossroads-trends-in-recognition-of-community-based-forest-tenure-from-2002-2017/>
- Seymour, F, La Vina, T, and Hite, K (2014) Evidence linking community level tenure and forest condition: An annotated bibliography. Available online at: [https://www.climateandlandusealliance.org/wp-content/uploads/2015/08/Community\\_level\\_tenure\\_and\\_forest\\_condition\\_bibliography.pdf](https://www.climateandlandusealliance.org/wp-content/uploads/2015/08/Community_level_tenure_and_forest_condition_bibliography.pdf)
- Tieguhong, J. and Nair, C.T.S, (2004) African forests and forestry: an overview, AFORNET
- UN Habitat (2018) Land and Conflict: Lessons from the field on conflict sensitive land governance and peacebuilding. Available at <https://gltn.net/wp-content/uploads/2019/07/Land-and-conflict-Combined.compressed.pdf>

- UNESCO, UNICEF and World Bank (2022) The state of the global education crisis: a path to recovery. *The World Bank Group, Washington DC*. Available online at: <https://www.worldbank.org/en/topic/education/publication/the-state-of-the-global-education-crisis-a-path-to-recovery>
- United Nations (2015) Slum Almanac – Tracking Improvement in the lives of Slum Dwellers. *UN Habitat*. Available online at: <https://unhabitat.org/slum-almanac-2015-2016-0>
- United Nations (2019) World Population Prospects 2019: Highlights (ST/ESA/SER.A/423). *United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division*. Available online at: [https://population.un.org/wpp/publications/files/wpp2019\\_highlights.pdf](https://population.un.org/wpp/publications/files/wpp2019_highlights.pdf)
- United Nations Economic Commission for Africa (UNECA) (2017) Africa's youth and prospects for inclusive development regional situation analysis report, *UNECA*. Available online at: <https://repository.uneca.org/handle/10855/24011>
- UNWOMEN and UNDP (2022) Government responses to COVID-19: Lessons on gender equality for a world in turmoil, *UNDP, Rome*. Available online at: <https://www.unwomen.org/en/digital-library/publications/2022/06/government-responses-to-covid-19-lessons-on-gender-equality-for-a-world-in-turmoil>
- Van Ittersum, MK, *et al.* (2016) Can sub-Saharan Africa feed itself? *Proceedings of the National Academy of Sciences* 113(52): 14964-14969
- Watson, V (2013) Environment and Urbanization Copyright. *International Institute for Environment and Development* 26(1): 215-231
- World Bank (2011) World Development Report: Conflict, Security, and Development. *The World Bank Group, Washington DC*. Available online at: <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/4389>
- World Bank (2017) Africa's Cities: Opening Doors to the World. *The World Bank Group, Washington DC*. Available online at: <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/25896>
- World Bank (2019) The cost of coastal zone degradation in West Africa: Benin, Côte d'Ivoire, Senegal and Togo, *The World Bank Group, Washington DC*. Available online at: <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/31428>
- World Bank (2022) Compendium: Coastal Management Practices in West Africa, *The World Bank Group, Washington DC*. Available online at: <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/37351>
- World Bank and AFDB (2018) Youth Employment in Sub-Saharan Africa. Africa Development Series, 1-282, *The World Bank Group, Washington DC*. Available online at: <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/16608/9781464801075.pdf>
- WWF (2022), Congo Basin: Facts. Available at: <https://www.worldwildlife.org/places/congo-basin>

**Pour en savoir plus sur Prindex, télécharger nos données pays, et accéder aux rapports et analyses, visitez [prindex.net](http://prindex.net)**

Pour vous associer à nous dans le cadre d'une étude approfondie ou pour d'autres opportunités de collaboration, contactez :

- Cynthia Berning, coordinatrice du projet Prindex : [cberning@landallianceinc.org](mailto:cberning@landallianceinc.org)
- Malcolm Childress, codirecteur de Prindex : [mchildress1@landallianceinc.org](mailto:mchildress1@landallianceinc.org)









# Prindex

Measuring global perceptions  
of land and property rights

 @PrindexGlobal

 PrindexGlobal

**Prindex.net**