

UNION DES COMORES جمهورية القمر المتحدة

وحدة – تضامن – تنمية - développement – solidarité – unité



PROGRAMME NATIONAL D'ENREGISTREMENT DES PROPRIETES BATIES ET NON BATIES

Mission de consolidation du processus d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties aux Comores

Mars - 2014



Auteur
Risques & Développement

Titre du projet	Titre du document
Programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties	Mission de consolidation du processus d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties aux Comores

Numéro de référence	Date de réalisation
RP-2014/03-RD-050	Mars - 2014

SOMMAIRE

Sommaire	2
Rappel des termes de référence	5
Liste des abréviations	6
PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PROJET	7
Introduction	11
Pourquoi élaborer un document de programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties ?	11
Enjeux de l'élaboration d'un programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties	11
Contenu du document de programme national	12
1. LE CONTEXTE DE LA GESTION FONCIERE AUX COMORES	13
1.1 Fondements du système foncier comorien	13
1.1.1 Le droit coutumier	13
1.1.2 Le droit musulman	13
1.1.3 Le droit colonial	13
1.1.3.1 Droit foncier	13
Le décret de 1911 portant réorganisation du régime de la propriété foncière	13
Le décret de 1926 portant réglementation du domaine	14
Arrêté du 12 août 1927 réglementant la gestion du domaine privé, non forestier ni minier, de l'état	14
Arrêté du 28 décembre 1934 fixant les modalités d'application du décret du 4 février 1911	15
Le décret de 1931 portant réorganisation du régime de la propriété foncière dans l'archipel des Comores	15
La délibération n° 60-52 du 10 décembre 1960 relative à la constatation et à l'institution de la propriété	15
1.1.3.2 Droit forestier	15
1.2 Les caractéristiques du système foncier comorien	15
1.2.1 La situation foncière à la Grande Comores	16
1.2.2 La situation foncière à la Anjouan	16
1.2.3 La situation foncière à Mohéli	16
1.3 La gestion foncière aux Comores	17
A. L'insécurité sur les limites des terrains	17
B. L'insécurité des négociations foncières	17
C. L'insécurité liée aux dysfonctionnements des procédures	17
D. Un cadre juridique et réglementaire complexe, obscur et inaccessible pour les populations	18
1.4 Les coûts de l'insécurité foncière	18
A. Les coûts économiques	19

B.	Sécurité foncière et crédit -----	19
C.	Les coûts sociaux -----	19
D.	Sécurité foncière et politique d'urbanisme -----	19
E.	Sécurité foncière et décentralisation -----	19
2.	RETOUR D'EXPERIENCE SUR LA MISE EN ŒUVRE DE PROGRAMME FONCIER EN AFRIQUE -----	20
2.1	Les insuffisances des campagnes d'information et de sensibilisation -----	20
2.2	Qualité des enquêtes foncières et de l'enregistrement des droits -----	20
2.3	Le défaut de maîtrise des outils par les membres des services fonciers -----	20
2.4	Les limites de l'approche parcellaire -----	21
2.5	La prédominance des aspects techniques sur les aspects sociojuridiques -----	21
2.6	La mise en place des comités de gestion foncière au niveau local -----	21
2.7	Les conflits générés par la régularisation foncière -----	21
3.	PROGRAMME NATIONAL D'ENREGISTREMENT DES PROPRIETES BATIES ET NON BATIES -----	22
3.1	Objectifs du programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties -----	22
3.1.1	Objectif global -----	22
3.1.2	Objectifs spécifiques -----	22
3.2	Principales étapes du programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties -----	23
Etape 1 :	Engagement du programme (6 mois) -----	24
Etape 2 :	Etude pilote sur 3 communes (1 an) -----	25
Etape 3 :	Généralisation du programme d'enregistrement sur l'ensemble du territoire (3 ans) -----	27
3.3	Axes d'intervention et actions du programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties 28	
AXE 1---	Mettre en place la gouvernance de projet et l'assistance technique -----	29
AXE 2---	Moderniser les services des domaines et les mairies -----	38
AXE 3---	Renforcer les capacités des acteurs au niveau national, régional et préfectoral -----	47
AXE 4---	Développer les logiciels d'enregistrement et acquérir des photographies aériennes de très haute résolution sur l'ensemble du territoire comorien -----	61
AXE 5---	Sensibilisation/Information -----	66
ANNEXE	-----	74
Annexe I :	Budget détaillé du projet par axe et étape -----	75
Annexe II :	Procédure et acteurs de l'enregistrement des titres fonciers -----	77
A.	Procédure d'enregistrement des nouvelles demandes de titres fonciers -----	77
a.	Cas 1 : Propriété avec acte de vente/de donation/ de notoriété publique/ certificat de reconnaissance locale -----	77
i)	Procédure -----	77
ii)	Acteurs -----	79
b.	Cas 2 : Propriété sans aucun document justifiant des ayants droits de la parcelle -----	80

i) Procédure-----	80
ii) Acteurs-----	81
B. Enregistrement des titres fonciers déjà délivrés-----	81
a) Procédure-----	81
b) Acteurs-----	82
C. Enregistrement des morcellements et des mutations-----	82
Annexe III : CAHIER DES CHARGES DU LOGICIEL -----	85

RAPPEL DES TERMES DE REFERENCE

Le présent document, réalisé dans le cadre de la mission préliminaire du « programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties », a pour objet de :

- Consolider le processus opérationnel pour l'obtention d'un titre foncier et rédiger les TDR pour le développement des outils et la mise en œuvre opérationnelle du programme,
- Valider les outils qui seront développés pour accompagner la mise en œuvre du processus d'obtention de titre foncier et rédiger les TDR,
- Consolider l'évaluation financière et le planning pour l'acquisition des données de base, le recrutement et la formation du personnel, ainsi que sur l'acquisition du matériel nécessaire à la mise en œuvre opérationnelle du programme.

LISTE DES ABREVIATIONS

AGID	Administration Générale des Impôts et des domaines
CRL	Comité de Reconnaissance Locale
CEPF	Comité d'Engagement du Programme Foncier
PNEPBNB	Programme National d'Enregistrement des Propriétés Bâties et Non Bâties

PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PROJET



UNION DES COMORES جمهورية القمر المتحدة

وحدة – تضامن – تنمي
Unité – Solidarité – développement

Programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties

L'Union des Comores veut se doter de moyens financiers, humains et matériels pour mener une politique foncière cohérente avec les enjeux inhérents à l'aménagement et au développement durable du territoire.

■ ■ IDENTIFICATION

Programme national
d'enregistrement des propriétés
bâties et non bâties

Périmètre

Union des Comores

Porteurs du programme

Vice-Présidence, Chargée du
Ministère de l'Aménagement du
Territoire, des Infrastructures, et
de l'Habitat

Administration Générale des
Impôts et Domaines

■ ■ CONTENU DU PROJET

OBJECTIFS ET ENJEUX

L'objectif du programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties est de répondre à la demande d'immatriculation foncière par la formalisation des droits fonciers non écrits et par la sauvegarde et la régularisation des droits fonciers écrits. Il est attendu de ce programme foncier un impact sur l'investissement privé, sur la production agricole, sur la gestion des ressources naturelles et sur l'aménagement durable du territoire. Le nouveau programme foncier s'articule autour d'un cadre législatif rénové, d'un processus innovant de décentralisation de la gestion foncière, de la modernisation des outils du secteur foncier et de la formation de nouvelles compétences.

CONTEXTE ET ORIGINE DU PROGRAMME

En juin 2013, l'Assemblée Nationale a voté une loi complétant certaines dispositions de la loi n°11-007 portant Code des Impôts.

Cette loi sursoit certains articles relatifs à l'enregistrement des terrains bâtis et non bâtis du Code des Impôts et forfaitise l'enregistrement à un montant de 10.000 KMF pour une durée de cinq ans.

A travers cette loi, l'Union des Comores veut engager le processus de mise en place d'un cadastre en procédant à l'inventaire exhaustif, descriptif et évaluatif de la propriété foncière. Cet inventaire permanent doit ainsi permettre de constituer une base de données géoréférencée sur le découpage du territoire en propriétés, complétée des informations sur les propriétaires, l'occupation, la valeur monétaire des parcelles.

Pour pouvoir mettre en application ces nouvelles dispositions législatives, le gouvernement comorien a décidé d'engager un programme national ambitieux visant à :

- la restructuration, la modernisation et l'informatisation des conservations foncières et topographiques ;
- l'amélioration et la décentralisation de la gestion foncière ;

- la rénovation de la réglementation foncière et domaniale ;
- la mise en place d'un programme national de formation aux métiers du foncier.

Ce nouveau cadre réglementaire permet ainsi de structurer une action foncière au niveau national. La question foncière est traitée jusqu'ici de manière sectorielle avec un manque de lisibilité sur les réserves foncières en lien avec les politiques d'aménagement (le développement économique, l'habitat, les espaces agricoles et naturels).

Ce manque aigu de structuration était le vecteur d'un éclatement des compétences et d'absence d'échanges entre les différents services.

Le choix est fait par le gouvernement comorien de mettre en place une nouvelle politique foncière impliquant les différents acteurs.

ACTIONS ENVISAGEES

Le programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties est arrêté pour une période de 5 ans à partir de la date de promulgation de la loi n°13-004, le 2 août 2013. Il se décompose en 3 étapes principales :

▪ Etape 1 : Engagement du programme (6 mois)

○ Objectifs quantitatifs :

Mettre en place un comité d'engagement qui aura pour mission de construire l'équipe projet, de faire réaliser les outils d'enregistrement, de lancer l'inventaire des titres et plans existants, et de mobiliser les financements des bailleurs pour la réalisation des étapes 2 et 3. Sensibiliser la population.

○ Objectifs qualitatifs :

Le gouvernement comorien engagera le programme d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties, sur la base d'actions concrètes afin que la majorité des propriétés soient enregistrées dans un délai de 5 ans suivant la promulgation de la loi.

▪ Etape 2 : Etude pilote sur 3 communes (1 an)

○ Objectifs quantitatifs :

Réaliser l'enregistrement d'au moins 80% des titres fonciers sur les 3 communes pilotes avant fin 2015.

Former et équiper les équipes opérationnelles en charge de l'enregistrement au niveau des 3 Préfectures ainsi que le personnel des Directions Régionales et Générale.

Rendre opérationnels les comités de reconnaissance locale et les mairies des 3 communes pour accompagner la démarche d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties.

○ Objectifs qualitatifs :

La démarche d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties et les outils développés aura été testée et validée sur 3 communes pour la généralisation à l'ensemble de l'Union des Comores.

▪ Etape 3 : Généralisation du programme d'enregistrement sur l'ensemble du territoire (3 ans)

○ Objectifs quantitatifs :

Réaliser l'enregistrement d'au moins 80% des titres fonciers sur l'ensemble du territoire de l'Union des Comores avant juillet 2018.

Former et équiper les équipes opérationnelles en charge de l'enregistrement au niveau de toutes les Préfectures de l'Union des Comores.

Rendre opérationnels les comités de reconnaissance locale et les mairies des 54 communes pour accompagner la démarche d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties.

○ Objectifs qualitatifs :

Disposer d'une base cadastrale et foncière fiable à mi 2018 qui servira de support à l'enregistrement des mutations foncières, à la réalisation des documents d'urbanisme, et au développement agricole, économique et bâti de l'Union des Comores

Le programme s'articule autour de 5 axes majeurs :

- **Axe 1 : Mettre en place de la gouvernance de projet et une assistance technique**
 - Pilotage technique et financier du programme
 - Appui au portage politique et social du programme
 - Appui au programme de formation des agents opérationnels
 - Mobilisation des services des domaines pour recenser les documents fonciers existants
- **Axe 2 : Moderniser les services des domaines au niveau national, régional et préfectoral**
 - Objectifs quantitatifs :
Equiper les 54 communes, les 16 Préfectures, les 3 Directions Régionales et la Direction Générale en matériel informatique adapté,

Equiper le service topographique des 16 Préfectures et des 3 Directions Régionales en matériel topographique moderne, et sous-traiter le bornage en phase transitoire.
 - Objectifs qualitatifs :
Informatiser le processus d'enregistrement des titres fonciers dans les 16 préfetures, les 3 Directions Régionales et la Direction Générale.
- **Axe 3 : Renforcer les capacités des acteurs au niveau national, régional et préfectoral**
 - Objectifs quantitatifs :
former 200 agents avant 2016, capables de réaliser des prestations en foncier décentralisé, et mettre en place une formation continue professionnalisante de haut niveau pour structurer l'encadrement
 - Objectifs qualitatifs :
formation sur le foncier décentralisé, Système d'Information, exploitations d'images très haute résolution
disposer d'un service topographique compétent sur tout le territoire comorien
- **Axe 4 : Développer les logiciels d'enregistrement et acquérir des photographies aériennes de très haute résolution sur l'ensemble du territoire comorien**
 - Objectifs quantitatifs :
Développer l'ensemble des modules logiciels qui permettront de mettre en œuvre l'enregistrement des titres fonciers bâtis et non bâtis, et d'asseoir la base cadastrale de l'Union des Comores
Couvrir les 3 communes pilotes en imagerie très haute résolution (résolution inférieure à 10cm) en 2014
Couvrir la totalité des Îles en imagerie très haute résolution avant fin 2015
 - Objectifs qualitatifs :
Disposer d'une chaîne de traitement informatique opérationnelle pour l'enregistrement du foncier bâti et non bâti ainsi que pour le suivi des mutations foncières.
Disposer sur l'ensemble du territoire de l'Union d'une couverture photographique très haute résolution qui servira de support au cadastre et aux documents d'urbanisme.
- **Action 5 : Sensibilisation / Information de l'ensemble des acteurs**
 - Objectifs quantitatifs :

Informier et sensibiliser la totalité de la population de l'Union des Comores afin d'enregistrer les propriétés bâties et non bâties

○ Objectifs qualitatifs :

La population est informée et mobilisée, et procède à l'enregistrement des propriétés auprès des services préfectoraux.

ETAPES DE MISE EN ŒUVRE (PHASES ET CALENDRIERS)

Durée du programme : 5 ans

2 août 2013 :	Promulgation de la loi
janvier 2014 :	Mission préliminaire pour la définition de la mise en œuvre du programme
Avril 2014 – Septembre 2014 :	Mise en place de l'équipe projet, développement des logiciels, et sensibilisation de la population
Octobre 2014 – septembre 2015 :	Réalisation de l'étude pilote sur 3 communes
Octobre 2015 – juillet 2018 :	Généralisation du programme à la totalité du territoire de l'Union des Comores

MOYENS NECESSAIRES

Un programme de 5 700 000 € dont 10% à mobiliser par le Gouvernement Comorien pour l'étape 1

	Etape 1 Mise en place (équipe, outils, démarche)	Etape 2 Etude pilote (3 communes, 3 îles)	Etape 3 Généralisation (titrisation et cadastre sur les 3 îles)	Total	%
Durée des étapes	6 mois	12 mois	34 mois	52 mois	
Planning	Avr-sept 2014	Oct-14 / Sept-15	Oct-15 / Juil. 18	(adoption loi + 5 ans)	
AXE 1				997 890 €	18%
Equipe de projet matériel	58 558 €	41 258 €	118 074 €	217 890 €	4%
Assistance AMO	90 000 €	180 000 €	510 000 €	780 000 €	14%
AXE 2				1 808 700 €	32%
Matériel informatique AGID	186 300 €	126 900 €	915 500 €	1 228 700 €	22%
Matériel topographique AGID	-	90 000 €	390 000 €	480 000 €	8%
Bornage	-	100 000 €	-	100 000 €	2%
AXE 3				2 174 800 €	38%
Personnel (AGID)	16 200 €	73 800 €	1 040 400 €	1 130 4000 €	20%
Formation (AGID)	-	119 400 €	925 000 €	1 044 400 €	18%
AXE 4				435 500 €	8%
Développement outils	204 500 €	20 450 €	18 550 €	243 500 €	4%
Imagerie	19 400 €	172 600 €	-	192 000 €	3%
AXE 5				283 311 €	5%
Sensibilisation / Information	12 530 €	81 410 €	189 170 €	283 110 €	5%
Total	587 488 €	1 005 818 €	4 106 694 €		
	Gouvernement Comorien	Bailleurs (BAD, BM, ...)			
	587 488 €	5 112 512 €		5 700 000 €	100%
	10%	90%		100%	

INTRODUCTION

Pourquoi élaborer un document de programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties ?

Le développement de l'Union des Comores est basé sur la gestion des activités à fort potentiel économique, des ressources naturelles et de l'urbanisation des territoires. La pleine réalisation de ces activités nécessite la mobilisation efficace et la mise en valeur du foncier.

La question foncière aux Comores est caractérisée par :

- une compétition accrue et conflictuelle entre les populations pour le contrôle et l'exploitation des terres ;
- une multiplication et aggravation des conflits entre acteurs et administrés à l'occasion de la mise en valeur des terres;
- une faible efficacité des mécanismes juridiques et institutionnels de gestion foncière et de gestion des conflits

Cette situation conflictuelle de la problématique foncière constitue un frein majeur au développement économique et social durable du territoire.

Maîtriser la question foncière aux Comores et y apporter des réponses efficaces apparaît aujourd'hui plus que jamais comme une urgente nécessité pour l'ensemble des acteurs du territoire. La question est traitée comme une priorité politique par la présidence et les autorités publiques compétentes.

Pour apporter des réponses efficaces et durables au problème de la sécurisation foncière, le gouvernement des Comores a décidé d'engager un programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties.

A travers l'élaboration du programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties (PNEPBNB), le gouvernement veut engager le processus pour mettre à la disposition de l'ensemble des acteurs publics et privés un cadre politique cohérent de référence et un outil efficace d'aide à l'action. Il s'agit en particulier :

- de mettre en place une administration foncière à même de gérer le foncier et de réguler les conflits fonciers en dotant les différents services concernés de l'Etat d'un cadre clair et harmonisé de référence pour l'ensemble des actions entreprises par la puissance publique dans le domaine de la gestion et de la mise en valeur des terres rurales ;
- de favoriser une lisibilité des objectifs de l'action publique en matière foncière et d'obtenir l'adhésion des populations ;
- de fournir des bases solides et consensuelles pour les futurs amendements de la législation foncière.

Enjeux de l'élaboration d'un programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties

Le programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties appréhende le foncier non pas de manière étroite comme de simples questions de techniques d'enregistrement et de procédures juridiques, mais de manière large, comme de véritables questions politiques, impliquant des choix de société, la considération de principes fondamentaux relatifs à l'efficacité économique et à l'équité sociale.

L'élaboration du programme foncier permet également de repenser la question foncière, en reconstruisant les ponts qui unissent le foncier et les politiques majeures de développement, notamment la lutte contre la pauvreté, la préservation des ressources naturelles et de l'environnement et la mise en place d'une politique d'urbanisme.

Une politique foncière claire et efficace est de nature à favoriser la cohérence de l'action gouvernementale à travers le partage d'une vision et d'objectifs communs ainsi qu'à travers le consensus sur les moyens à mettre en œuvre pour les réaliser. Elle offre aux autres partenaires de développement un cadre de référence sûr pour éclairer les actions de mise en valeur du foncier.

Contenu du document de programme national

Le programme foncier national formule pour les 4 prochaines années les directions qui seront données à l'action publique dans le domaine du foncier. Ces orientations sont fondées sur un diagnostic objectif et partagé de la situation foncière. Les orientations sont soutenues par des actions à mettre en œuvre pour assurer leur application.

Le présent rapport, établi dans le cadre de la mission préliminaire du programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties, propose des actions d'ordre structurel, technique, institutionnel, etc. à engager pour permettre la mise en œuvre du programme.

Il est organisé comme suit :

- le 1^{er} chapitre porte sur la définition du contexte foncier aux Comores.
- Le 2^{ème} chapitre présente les retours d'expériences des programmes fonciers en Afrique
- Le 3^{ème} chapitre présente le programme foncier avec les objectifs fixés, les axes d'intervention, les actions à mettre en œuvre.

Les annexes portent sur la procédure d'enregistrement des titres fonciers

1. LE CONTEXTE DE LA GESTION FONCIERE AUX COMORES

1.1 Fondements du système foncier comorien

1.1.1 Le droit coutumier

Le droit coutumier est hérité des premiers habitants comoriens, arrivés d'Afrique orientale vers le VIII^{ème} siècle. Ce droit oral repose sur l'unité villageoise, la coutume servant de base à la définition des règles régissant la propriété foncière.

Il s'agissait surtout d'un droit de jouissance de la terre et des fruits qu'elle produit dès lors qu'elle est mise en valeur.

Dans ce système, la preuve d'une transaction n'est assurée que par la présence de témoins dont la moralité est reconnue dans le village.

1.1.2 Le droit musulman

L'arrivée des arabes, principalement aux XIV^{ème} et XV^{ème}, siècles dans l'archipel des Comores a provoqué l'instauration du droit musulman. Selon ce droit, la propriété s'acquiert par la mise en valeur des terres vacantes et sans maître.

Comme pour le droit coutumier, une large place est faite au consensus et à la conciliation dans le droit musulman (dont le juge est le *cadi*). L'arbitrage des notables est privilégié aux contentieux judiciaires.

La coutume et le droit musulman sont deux sources qui ont affecté le système foncier comorien. Par exemple, les règles de succession fixées par le Coran précisent que les garçons héritent d'une part double de celle des filles. Par contre la coutume est fondée sur la transmission matrilineaire de la propriété de la terre, même si ce sont les hommes qui en ont la gestion. La filiation relevant du lignage de la mère, l'héritage de la maison, des noms de famille et des titres se transmet de mère en fille.

1.1.3 Le droit colonial

1.1.3.1 Droit foncier

Le décret de 1911 portant réorganisation du régime de la propriété foncière

Régime de l'immatriculation

Le décret du 4 Février 1911 instaure le régime d'immatriculation en matière de propriété immobilière. C'est un régime de conservation foncière qui s'applique aux fonds de terre de toute nature et attribue à chaque demandeur un titre garantissant ses droits réels sur le bien immatriculé. La garantie des droits réels est rendue possible par la publication au livre foncier

Le régime d'immatriculation a un caractère facultatif, sauf exception (art.3). L'immatriculation n'a en général lieu que sur la volonté d'un propriétaire ou titulaire de droit de faire titrer son terrain. L'immatriculation est en revanche obligatoire dès qu'il s'agit d'aliénation ou de concession de terrains domaniaux, de dispositions caduques ainsi que pour les centres urbains sur arrêté.

Le régime d'immatriculation a un caractère définitif. L'article 6 précise qu' « *aucun immeuble immatriculé ne peut être soustrait au régime une fois adopté* ».

Procédure d'immatriculation

Toute procédure d'immatriculation débute par une réquisition d'immatriculation (RI). Un numéro de réquisition – par nature provisoire – est attribué à la parcelle qui en fait l'objet et donne suite à un numéro de titre. Toute

personne effectuant cette demande doit fournir contre récépissé une déclaration mentionnant le nom, le ou les prénoms, le domicile, l'état civil et le régime matrimonial le cas échéant. Le requérant doit aussi fournir une élection de domicile, une description de l'immeuble (ainsi que des constructions et plantations qui s'y trouvent) et même des indications sur les limites. Il doit également renseigner le nom sous lequel cet immeuble sera immatriculé, sa valeur vénale ainsi que les droits réels et charges grevant l'immeuble s'il y en a (les contrats et actes publics ou privés constitutifs de ces droits sont à joindre à la demande).

Les frais sont, sauf convention contraire, supportés par le requérant (art. 155). Ce dernier dépose concomitamment à sa réquisition une provision égale aux frais de procédure estimés (selon le conservateur).

La demande d'immatriculation doit porter sur une seule parcelle, mais peut être étendue à « des parcelles formant corps » (art. 74).

Le conservateur est chargé de vérifier la régularité de l'acte au point de vue de sa forme extérieure et non sur le fond. Sa responsabilité est d'examiner si la réquisition a été régulièrement établie mais n'est pas responsable de la légalité interne (légalité des pièces fournies par exemple).

Le décret de 1926 portant réglementation du domaine

Le décret du 28 septembre 1926 établit la définition des propriétés privées et publiques et fixe les règles de gestion de ces différents domaines.

L'article 2 du décret stipule :

« Le domaine public comprend ceux de ces biens qui, soit par leur nature, soit par suite de la destination qu'ils ont reçue de l'autorité, servent à l'usage, à la jouissance ou à la protection de tous, et qui ne peuvent devenir, en demeurant ce qu'ils sont, propriété privée. »

Le domaine privé comprend tous ceux, qui, ne répondant pas aux mêmes nécessités, pourraient être indifféremment détenus par d'autres personnes. »

Le décret fixe aussi les conditions d'attribution des terres du domaine public à la population et notamment celles pour constituer les réserves villageoises.

Il fixe aussi les dispositions spéciales relatives à la gestion des ressources naturelles (bois et forêts du domaine privé, utilisation des eaux, utilisation de l'énergie hydraulique,...) qui relèvent de réglementations spécifiques.

Arrêté du 12 août 1927 réglementant la gestion du domaine privé, non forestier ni minier, de l'état

L'arrêté fixe les responsabilités du service des domaines dans la gestion du domaine public mais aussi celles des communes dans la gestion des réserves villageoises :

Article 2. *« La direction des domaines est, de plus, appelée à gérer les biens dont l'administration est simplement possesseur ou détenteur et que le domaine peut acquérir par prescription, en vertu du décret susvisé du 28 septembre 1926.... »*

Article 3. *« L'administration municipale est chargée, sous l'autorité du ministre des finances, de la conservation et de la gestion du domaine privé communal ou des réserves villageoises. »*

L'arrêté fixe aussi la définition de terres urbaines et rurales (articles 28 à 34).

D'autres arrêtés publiés du 12 août 1927 permettent de :

- réglementer le mode et les conditions d'attribution des terres du domaine privé non forestier ni minier de l'État par voie de baux, concessions ou ventes

- réglementer les droits d'usage et prohibant les occupations sans droit sur les terres du domaine privé non forestier, en dehors des réserves villageoises et des périmètres de terres domaniales cessibles
- instituer un comité consultatif des domaines

Arrêté du 28 décembre 1934 fixant les modalités d'application du décret du 4 février 1911

L'arrêté définit la constitution du titre foncier et les conditions d'inscription aux livres fonciers des faits et conventions.

Le décret de 1931 portant réorganisation du régime de la propriété foncière dans l'archipel des Comores

Le décret du 9 juin 1931 fixe la réglementation applicable aux Comores en matière de propriété foncière.

Article 2. « Les actes et coutumes fixant le régime de la propriété foncière, dans cet archipel, restent en vigueur et ne reçoivent aucune modification du fait du présent décret, mais les Comoriens peuvent toujours placer leurs immeubles sous le nouveau régime foncier présentement institué en provoquant leur immatriculation dans les conditions prévues au décret du 4 février 1911. »

Il fixe les modifications de certains articles du décret de 1911 qui portent notamment sur l'immatriculation des immeubles.

La délibération n° 60-52 du 10 décembre 1960 relative à la constatation et à l'institution de la propriété

Cette délibération fixe les conditions de constatation (délimitation) et d'institution de la propriété foncière.

Article 3. « La procédure de constatation de la propriété comporte :

1°) des opérations de délimitation d'ensemble ;

2°) la consécration des droits de propriété par l'immatriculation des immeubles sur le livre foncier créé par le décret du 4 février 1911 modifié et rendu applicable aux Comores par le décret du 9 juin 1931. »

La mise en application de cette délibération est fixée par l'arrêté n° 61-281 C.

1.1.3.2 Droit forestier

Le décret du 25 janvier 1930 qui permet fixe les règles de gestion des propriétés localisées dans les forêts.

1.2 Les caractéristiques du système foncier comorien

La situation foncière aux Comores est dominée par les caractéristiques majeures ci-après :

- une grande variabilité des contextes locaux, se combinant avec une diversité des types d'espaces (zones agricoles ; espaces aménagés ...) ;
- un processus de transformations écologiques, démographique et sociales rapides ayant un impact important sur la gestion foncière locale ;
- un dispositif juridique et institutionnel faiblement effectif en matière foncière, contrastant avec une dynamique de pratiques foncières locales innovantes ;
- une superposition de trois droits fonciers correspond à des phases historiques de peuplement successives - droit coutumier, droit musulman le droit colonial - qui ne facilite pas la vérification des ayants droits ;
- une généralisation du morcellement des exploitations et la dispersion des parcelles accentuées par le mode de transmission des terres ;
- une prédominance de l'agriculture dans la mise en valeur des terres ;
- une accession à la propriété basée principalement sur le régime coutumier
- une recrudescence des conflits fonciers.

1.2.1 La situation foncière à la Grande Comores

La Grande Comores, la plus grande île de l'Archipel, est caractérisée avec une population de 296 177 et une densité de 258 habitants par km² (2003). La pression démographique à la Grande Comores est certes moins problématique que sur l'île d'Anjouan, mais les risques naturels (éruption volcanique, inondations, cyclones, ...) et la topographie viennent fortement contraindre le territoire.

L'existence de plusieurs régimes fonciers (4 types de régimes fonciers : terres immatriculées, terres dont la propriété est fondée par un acte de cadastre, terres relevant du droit coutumier sans acte de propriété et domaine public de l'état) relevant de trois droits de source différente (droit coutumier, droit musulman, droit colonial) d'une part et de la pression démographique d'autre part font du foncier une problématique majeure pour la Grande Comores.

La situation foncière à la Grande Comores est dominée par une série de conflits multiples avec des origines diverses :

- Conflits entre villes et villages liés à l'appartenance territoriale précoloniale
- Conflits entre propriétaires urbains et villageois
- Conflits entre individus et villages situés sur les anciens domaines coloniaux et dont la situation n'a pas été traitée
- Conflits entre villages pour l'occupation du domaine de l'état (villages autour de la forêt du Karthala,...)
- etc.,...

1.2.2 La situation foncière à la Anjouan

L'île d'Anjouan est caractérisée par une topographie très chahutée du fait de la présence de 3 ensembles montagneux. Avec près de 40% de l'île en zone montagneuse et des aléas naturels multiples (mouvements de terrain, inondations, submersion marine, cyclones,..) qui impactent le territoire, les espaces non contraints capables de recevoir des constructions sont très limités.

Les répercussions des contraintes naturelles sont d'autant plus aiguës que la densité de population y est la plus élevée de l'archipel avec 574 habitants par kilomètre carré (en 2003).

Les espaces urbains constituent un lieu privilégié d'affrontements : les contraintes naturelles, la pression démographique et la multiplicité des acteurs et des droits en cause renforcent le poids de la question foncière.

La situation foncière à Anjouan conduit à :

- des difficultés de protection des ressources naturelles et de l'environnement (problématique de ramassage du sable de mer, implantation des constructions sur le littoral, ...)
- des conflits entre les populations locales
- des difficultés pour l'Etat de mener à terme des projets de développement (infrastructures, équipements ...).

1.2.3 La situation foncière à Mohéli

Mohéli, au contraire des deux autres îles, est un territoire rural où les pressions démographique et foncière sont certes moins élevées mais n'en demeurent pas moins importantes.

Le système foncier est caractérisé par :

- des propriétés privées qui regroupent des terres immatriculées reconnues par le droit colonial et d'autres parcelles possédant parfois des certificats de notoriété au titre des droits coutumier et

musulman. Les terres non immatriculées ne sont pas reconnues par le droit colonial. Ces propriétés font l'objet de nombreux conflits dont l'origine est l'existence de trois droits fonciers.

- des propriétés affectées par l'Etat aux communautés villageoises pour des usages divers (agriculture, installation des infrastructures,...). Ces terres sont à l'origine de nombreux conflits découlant du manque de concertation de la population lors de l'utilisation des réserves villageoises.
- des terres en occupation illégale (terres des colons, terres de la société coloniale, forêt domaniale) qui font parfois l'objet de cession (achat/vente) sans immatriculation préalable.

1.3 La gestion foncière aux Comores

La gestion foncière aux Comores est caractérisée par différents vecteurs d'insécurité. Cette insécurité foncière a des facettes multiples et d'importances inégales. Les causes en sont différentes et chacune relève de mesures distinctes.

A. L'insécurité sur les limites des terrains

L'insécurité liée à la délimitation des terrains est une problématique majeure puisqu'elle est visée par une grande partie des procédures administratives d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties et des litiges/conflits judiciaires. La question du bornage occupe une place prépondérante dans l'insécurité découlant de la délimitation des terrains.

B. L'insécurité des négociations foncières

Au-delà des inévitables conflits au niveau local, la véritable insécurité foncière porte bien davantage sur l'identification des ayants droit et sur la nature de leurs droits, que sur la délimitation exacte du terrain. D'autant que si un tel conflit de limites entre voisins survient, un arbitrage local suffit généralement à régler le problème.

C'est le plus souvent à l'occasion de la cession d'une propriété bâtie ou non bâtie que se manifeste l'insécurité foncière.

Pour réussir à acheter un terrain, il faut d'abord parvenir à s'assurer que celui qui se présente comme le vendeur, est bien le propriétaire, s'il a la capacité de vendre (propriété en indivision) et s'il n'a pas déjà vendu le terrain.

Réussir à vendre un terrain, présente en sens inverse, les mêmes types de difficultés. Pour vendre, il faut prouver que l'on est propriétaire. Il est théoriquement impossible de le faire en l'absence d'un titre foncier. Cependant, il ne suffit pas qu'un terrain soit titré pour que la mutation soit sécurisée : encore faut-il que le titre foncier soit établi au nom du vendeur, c'est-à-dire que toutes les mutations aient été régulièrement exécutées et enregistrées depuis l'immatriculation parfois très ancienne du terrain. Or, compte tenu du coût et des difficultés de l'enregistrement des mutations, il est rare que ce soit le cas.

C. L'insécurité liée aux dysfonctionnements des procédures

Une part croissante de l'insécurité foncière est enfin issue des difficultés de gestion des procédures foncières elles-mêmes ainsi que des problèmes de conservation de l'énorme masse de documentation foncière qui accompagne les différentes procédures :

- Attribution d'un titre foncier à un tiers par non reconnaissance de la propriété foncière non titrée préexistant sur le terrain
- Réapparition d'un vieux titre foncier : l'absence de délais de prescriptions permet au titulaire d'un titre ou à ses héritiers de faire prévaloir ses droits longtemps après avoir négligé de le faire. Cette disposition, combinée à la vétusté de la documentation foncière qui ne permet pas de localiser tous les titres existants, rend difficile l'élimination des risques de réapparition d'anciens ayants droit, sur des terrains ayant été valorisés entre temps ;

- Attributions ou reconnaissance de droits de propriété sur le même terrain à des bénéficiaires différents (par exemple la superposition ou l'empiétement de plusieurs titres fonciers) ;
- Erreurs commises dans la transcription des procédures ou dans la reconstitution de la documentation foncière perdue ou détériorée, absence de plans de localisation, etc..
- Falsification volontaire de la documentation foncière ;
- Destruction pure et simple de cette documentation par suite de vétusté (mauvaises conditions matérielles de conservation), d'accidents (cyclones, incendies, inondations) ou même de vandalisme ;
- Croissance importante de la documentation foncière au fil des années sans que les moyens financiers existent pour accroître en même temps la taille des locaux et le nombre des agents ;
- Corruption des agents du service des domaines qui attribuent des titres fonciers sans respect de la procédure d'enregistrement des demandes (délivrance de titres fonciers sans vérification des modalités requises, ...) ;
- Manque de professionnel dans le domaine du foncier (géomètres, notaires, ...) qui pourraient se charger de la préparation des dossiers de demande de Titres fonciers et de la réalisation des travaux de délimitation des propriétés. Cela permettrait à l'Etat de se concentrer sur son rôle de vérification et de contrôle ;
- Non-respect de la procédure règlementaire de publicité lors d'une demande de titre foncier ;
- Manque d'implication des acteurs locaux dans la procédure ;
- Etc.

D. Un cadre juridique et réglementaire complexe, obscur et inaccessible pour les populations

La réglementation en vigueur est le cadre juridique basé sur l'ancien droit colonial qui fonde la propriété sur le régime de l'immatriculation. Ce droit fut instauré à Madagascar par le décret du 16 juillet 1897 et réorganisé par le décret du 18 février 1911. Étendu aux Comores en vertu de l'article 2 du décret du 9 juin 1931, il est seulement facultatif : « *Les actes et coutumes fixant le régime de la propriété foncière indigène, dans cet archipel, restent en vigueur et ne reçoivent aucune modification du fait du présent décret, mais les indigènes peuvent toujours placer leurs immeubles dans le nouveau régime foncier présentement institué en provoquant leur immatriculation dans les conditions prévues au décret du 4 février 1911* ».

Cette réglementation foncière reste ignorée de la majorité de la population, à la campagne comme en ville. En effet, le code foncier reste méconnu, trop complexe et trop obscur pour la majorité des comoriens.

Les comoriens se réfèrent essentiellement à une réglementation basée sur le droit coutumier et le droit musulman qui comme le droit colonial ont été hérité de l'histoire mais qui sont plus fortement ancrés dans les mentalités. La propriété dans ces droits se fait par des procédures à l'amiable basées sur la présence de témoins, dont la moralité est reconnue dans le village, qui peuvent attester des ayants droits d'une propriété.

Ces droits ont un poids social qui permet de légitimer facilement la propriété foncière. Même si cette propriété foncière « légitime » peut être contestée au titre du code foncier et de la propriété « légale ».

De plus, dans les situations où les populations connaissent le code foncier, elles ne disposent pas de moyens leur permettant de réaliser les formalités d'immatriculation qui d'une part demeurent facultatives et d'autre part sont perçues comme une source de tracasseries administratives aboutissant au paiement de fortes sommes pour l'enregistrement et le bornage.

1.4 Les coûts de l'insécurité foncière

Les multiples facettes de l'insécurité foncière (évoquées en 1-3) constituent au final un lourd handicap pour le développement économique et social du pays.

A. Les coûts économiques

Sur le plan économique, cette insécurité décourage les investissements nécessaires au projet de développement des territoires. Mais ce sont surtout les difficultés, les coûts et les délais des procédures et démarches nécessaires pour disposer d'un terrain qui posent problème.

B. Sécurité foncière et crédit

L'insécurité foncière est souvent rendue responsable des difficultés d'accès au crédit.

Pour attribuer un crédit hypothécaire, l'établissement financier doit pouvoir vérifier la propriété (ayants droits et nature de leurs droits). Dans le contexte actuel, il est difficile voire parfois impossible de vérifier si le demandeur d'un crédit hypothécaire est propriétaire du bien.

Cette situation d'insécurité empêche le développement du crédit pour financer la construction.

C. Les coûts sociaux

Sur le plan social, les coûts de l'insécurité foncière se traduisent par :

- l'éviction des populations les plus fragiles, incapables de défendre leurs droits sur les terres qu'ils ont occupé durant plusieurs décennies, et qui viennent grossir les populations urbaines marginalisées
- les conflits entre les populations locales qui fragilisent les équilibres établis au sein des communautés.

D. Sécurité foncière et politique d'urbanisme

L'insécurité foncière et l'absence d'une photographie de l'occupation du territoire ne facilitent pas la mise en œuvre d'une politique durable d'aménagement des espaces urbains et ruraux.

E. Sécurité foncière et décentralisation

L'administration comorienne examine la possibilité de décentraliser la délivrance des permis de construire au niveau des mairies. La délivrance d'un permis de construire nécessite de pouvoir examiner le dossier (moyens humains et matériels) et de pouvoir vérifier la propriété du terrain.

L'insécurité foncière et les capacités actuelles des administrations communales permettent difficilement aux communes de maîtriser durablement les dynamiques du foncier et de pouvoir mener à bien leurs missions.

2. RETOUR D'EXPERIENCE SUR LA MISE EN ŒUVRE DE PROGRAMME FONCIER EN AFRIQUE

Les expériences de programme foncier entreprises dans différents pays d'Afrique ont été analysées et ont permis d'identifier les nombreuses insuffisances qui ont entaché leur mise en œuvre.

2.1 Les insuffisances des campagnes d'information et de sensibilisation

Les campagnes d'information et de sensibilisation semblent être à la source d'interprétations divergentes et contradictoires des opérations envisagées par les acteurs fonciers. Cette situation est peut-être due à la faible capacité de compréhension des populations majoritairement analphabètes ; mais il faut aussi et surtout s'interroger sur le contenu et la qualité du message diffusé, ainsi que sur les modes de communication adoptés.

Il est important de prendre en considération le caractère très sensible et les enjeux locaux existant autour du foncier dans la conception des messages à diffuser. Il faut aussi diffuser l'information non pas de manière ponctuelle, mais dans la durée. Enfin, les campagnes d'information et de sensibilisation doivent tenir compte de l'existence de nombreux « absents » du foncier (émigrés, femmes écartées lors des réunions publiques ...). Plus qu'une campagne d'information sensibilisation, ce sont de véritables campagnes itératives de communication qui doivent précéder la mise en œuvre effective du programme foncier.

2.2 Qualité des enquêtes foncières et de l'enregistrement des droits

La qualité des enquêtes foncières est cruciale dans toute opération de programme foncier. La qualité de l'enquête foncière détermine la légitimité des droits qui seront enregistrés. Pour éviter des dérives, les enquêtes foncières doivent être réalisées sous le contrôle et la supervision de personnes ayant de solides connaissances des problématiques foncières en collaboration avec des juristes. L'élaboration de lexiques du foncier dans les langues principales locales est de nature à limiter considérablement les erreurs et confusions dans l'enregistrement des droits. Une autre approche pourrait consister à enregistrer provisoirement le droit en utilisant directement la terminologie utilisée dans la langue locale.

L'expérience montre que sur les sites où l'effort d'établissement d'un lexique terminologique du foncier a été consenti, les difficultés liées à l'enregistrement ont été mieux surmontées que sur les autres sites.

La qualité des enquêtes foncières semble affectée par la pression des objectifs quantitatifs (superficies levées ...) imposée aux projets. Les indicateurs d'ordre qualitatifs devraient être privilégiés pour l'évaluation de l'exécution et de l'impact de ces projets.

2.3 Le défaut de maîtrise des outils par les membres des services fonciers

La formation des membres des services fonciers porte généralement :

- la lecture des photographies aériennes ;
- l'interprétation des ortho photos ;
- la lecture des plans et cartes ;
- l'utilisation du listing des ayants droit et du registre des observations et des oppositions.

Il y a parfois d'autres thèmes importants qui ne sont pas abordés : le remplissage des fiches sur les droits fonciers, l'enregistrement, l'archivage et la mise à jour des contrats fonciers.

Ce qui conduit à une méconnaissance des modalités d'enregistrement et de transcription de ces droits.

2.4 Les limites de l'approche parcellaire

L'approche parcellaire nécessite l'existence d'un découpage pertinent du territoire. Dans les territoires caractérisés par une imprécision des frontières entre communes, villages, et localités, la mise en place de programme foncier pourrait entraîner de nouveaux conflits entre les communautés.

Le découpage territorial basé sur une approche partagée par tous les acteurs est un prérequis nécessaire à la mise en place d'un programme d'enregistrement foncier ou de sécurisation foncière.

2.5 La prédominance des aspects techniques sur les aspects sociojuridiques

Le programme foncier est un processus de sécurisation foncière. En tant que tel, il est appelé à valider des droits fonciers qui parfois ont été préalablement légitimés par la population elle-même.

Une focalisation des efforts sur les aspects techniques au détriment des aspects sociojuridiques est de nature à porter gravement atteinte à l'efficacité de l'opération dans son intégralité.

2.6 La mise en place des comités de gestion foncière au niveau local

Les programmes fonciers reposent sur une approche de mobilisation de l'ensemble des acteurs du territoire et en particulier les acteurs locaux.

La mise en place de la structure de gestion foncière au niveau local nécessite un ensemble de prérequis :

- de définir clairement le rôle et les compétences des commissions locales pour ne pas assister à des dérives ;
- de délimiter le périmètre d'action des commissions (délimitation formelle des villages, des communes, ...);
- de définir la composition des commissions locales pour permettre la coexistence des autorités coutumières et administratives.

Les missions des comités de gestion foncière au niveau local peuvent être fortement pénalisées par l'absence d'un cadre légal clair et connu de tous les acteurs et de la population.

2.7 Les conflits générés par la régularisation foncière

Les programmes de régularisation foncière participent à la sécurisation et offrent des opportunités d'évolution technique et économique au niveau local. Cette régularisation peut aussi générer de nouveaux conflits entre villages / communautés.

En effet, la régularisation foncière engendre une nouvelle lecture des rapports fonciers en créant des phénomènes d'anticipation et en favorisant de nouvelles stratégies qui tirent parti de l'ambiguïté qui peut découler de la superposition de différents droits fonciers. Dans ce nouveau contexte, certains opportunistes revendiquent des droits selon un registre juridique alors qu'ils ne peuvent pas y prétendre au titre des autres législations foncières. Cette situation aboutit à une remise en cause des droits fonciers locaux qui peut aboutir à des conflits et à des luttes de pouvoir (entre ceux qui connaissent le droit légal qui régit la régularisation foncière et ceux qui se réfèrent aux droits locaux).

3. PROGRAMME NATIONAL D'ENREGISTREMENT DES PROPRIETES BATIES ET NON BATIES

Pour relever efficacement les défis de réduction de la pauvreté et de promotion d'une économie productive et durable, les acteurs comoriens doivent disposer d'une vision claire, cohérente et commune de l'occupation des sols et de la propriété foncière sur les 3 îles. Le programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties doit permettre d'assurer un niveau de sécurité foncière nécessaire à la réalisation des objectifs des politiques majeures de développement économique et social promues par le gouvernement comorien.

3.1 Objectifs du programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties

3.1.1 Objectif global

L'objectif du programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties est de répondre à la demande d'immatriculation foncière par la formalisation des droits fonciers non écrits et par la sauvegarde et la régularisation des droits fonciers écrits. Il est attendu de ce programme foncier un impact sur l'investissement privé, sur la gestion des ressources naturelles et sur l'aménagement durable du territoire. Le nouveau programme foncier s'articule autour d'un processus innovant de décentralisation de la gestion foncière, de la modernisation des outils du secteur foncier, du renforcement et de la formation de nouvelles compétences.

3.1.2 Objectifs spécifiques

Les principaux objectifs spécifiques du programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties sont :

- Disposer d'une photographie réaliste de l'occupation du territoire délimitant le domaine public de l'Etat et le domaine privé ;
- disposer d'outils pertinents pour le suivi des mutations foncières ;
- contribuer à l'amélioration de la prévention et du règlement des conflits liés au foncier et à la gestion des ressources naturelles ;
- accroître l'efficacité des services de l'Etat et des collectivités territoriales dans l'offre d'un service public adapté et efficient de sécurisation foncière ;
- promouvoir la participation effective des acteurs locaux dans la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation de la politique foncière ;
- Mettre en place une fiscalité foncière.

Le programme d'enregistrement foncier vise à recenser, identifier et décrire les terrains et les immeubles, constater leur mise en valeur, désigner leurs propriétaires pour faciliter la mise en place d'une fiscalité foncière.

- Garantir les droits de propriété

L'un des objectifs du programme d'enregistrement foncier est d'assurer la garantie des droits sur le sol dans une dynamique de développement durable, de lutte contre la pauvreté et de promotion de l'équité et de la légalité. L'enregistrement foncier doit permettre d'une part, d'assurer la sécurité de la mise à disposition aux occupants d'une parcelle et d'autre part, favoriser la mise en place d'un système de financement sur hypothèque.

- Faciliter la gestion des besoins fonciers pour les politiques d'aménagement du territoire

La mise en œuvre des opérations d'aménagement suppose une connaissance des structures foncières et de l'occupation du sol. L'existence d'une information foncière de base est d'autant plus nécessaire que les ressources susceptibles d'être affectées à ces opérations sont rares. Le programme d'enregistrement vise ainsi à instituer les bases d'une information cadastrale nécessaire pour l'aménagement efficace et durable du territoire comorien.

3.2 Principales étapes du programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties

Le programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties est arrêté pour une période 5 ans à partir de la date de promulgation de la loi n°13-004, le 2 août 2013. Il se décompose en 3 étapes principales :

- **Etape 1 : Engagement du programme (6 mois)**
- **Etape 2 : Etude pilote sur 3 communes (1 an)**
- **Etape 3 : Généralisation du programme d'enregistrement sur l'ensemble du territoire (3 ans)**

La description des différentes étapes du projet est présentée sous forme de fiche synthétique.

Etape 1 : Engagement du programme (6 mois)

OBJECTIFS

Objectifs quantitatifs :

- Mettre en place un comité d'engagement qui aura pour mission de construire l'équipe projet, de faire réaliser les outils d'enregistrement, de lancer l'inventaire des titres et plans existants, et de mobiliser les financements des bailleurs pour la réalisation des étapes 2 et 3. Sensibiliser la population.

Objectifs qualitatifs :

- Le gouvernement comorien engagera le programme d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties, sur la base d'actions concrètes afin que la majorité des propriétés soient enregistrées dans un délai de 5 ans suivant la promulgation de la loi.

RESULTATS ATTENDUS

- Mise en place de l'équipe projet
- Sélection de l'assistance à maîtrise d'ouvrage
- Requête et contractualisation auprès des bailleurs
- Lancement de la réalisation des outils
- Lancement de l'inventaire des titres et plans existants
- Aide au redéploiement des agents AGID nationaux et régionaux
- Organisation de la réunion de lancement nationale
- Arrêté communiquant les communes pilotes sur les 3 îles
- Arrêté réglementant la création des comités de reconnaissance locale
- Collecte des titres fonciers et des anciens plans cadastraux

DESCRIPTION

L'étape 1, engagement du programme, porte sur une période 6 mois. Elle permet d'une part de mettre en place la gouvernance du programme d'enregistrement foncier et d'autre part de mobiliser les fonds nécessaires (fonds comoriens et externes) pour financer les actions du programme.

MISE EN ŒUVRE

Calendrier et Coûts prévisionnels	Planning	Avril – juin 2014	Juillet- septembre 2014	Total (6 mois)
		Equipe de projet+ matériel	50 008 €	8 550 €
	AMO (Externe)	45 000€	45 000 €	90 000 €
	AXE 1	95 008 €	53 550 €	148 558 €
	Matériel informatique (AGID et mairies)	183 300 €	3 000 €	186 300 €
	Matériel topo (AGID)	0 €	0 €	0 €
	Bornage (Externe)	0 €	0 €	0 €
	AXE 2	183 300 €	0 €	183 300 €
	Personnel AGID et mairies	8 100 €	8 100 €	16 200 €
	Formation (AGID)	0 €	0 €	0 €
	AXE 3	8 100 €	8 100 €	16 200 €
	Développement soft (Externe)	204 500 €	0 €	204 500 €
	Imagerie (Externe)	0 €	19 400 €	19 400 €
	AXE 4	204 500 €	19 400 €	223 900 €
	Sensibilisation	12 000 €	530 €	12 530 €
	AXE 5	12 000 €	530 €	12 530 €
	TOTAL	502 908 €	84 580 €	587 488 €

Etape 2 : Etude pilote sur 3 communes (1 an)

OBJECTIFS

Objectifs quantitatifs :

- Réaliser l'enregistrement d'au moins 80% des titres fonciers sur les 3 communes pilotes avant fin 2015.
- Former et équiper les équipes opérationnelles en charge de l'enregistrement au niveau des 3 Préfectures ainsi que le personnel des Directions Régionales et Générale.
- Rendre opérationnels les comités de reconnaissance locale et les mairies des 3 communes pour accompagner la démarche d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties.

Objectifs qualitatifs :

- La démarche d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties et les outils développés aura été testée et validée sur 3 communes pour la généralisation à l'ensemble de l'Union des Comores.

RESULTATS ATTENDUS

- Organisation des 3 réunions de lancement régionales
- Information et sensibilisation des communes
- Suivi des contrats avec les bailleurs
- Réalisation de l'étude pilote (déploiement du logiciel, achat du matériel, information réglementaire)
- Opérations d'enregistrement des demandes de titres fonciers dans 3 communes des Comores
- Validation des procédures d'enregistrement
- Validation les outils
- sensibilisation des populations
- Aide au redéploiement des agents AGID des Préfectures

DESCRIPTION

L'étape 2 du programme porte sur l'étude pilote sur 3 communes des Comores.

Cette étape d'une durée d'un an doit permettre de tester les procédures d'enregistrement, les outils développés et la nouvelle organisation dans des territoires différents caractérisés par des contextes fonciers divers et variés.

L'étude pilote portera sur les secteurs suivants :

- Grande Comores : Bambao, Anbouani, Ya Mboini
- Anjouan : Barakani, Ouani, Gnatranga, Antanambao
- Mohéli : Fomboni

Un arrêté communiquera la liste des secteurs concernés la phase pilote du programme d'enregistrement (étape 1).

Durant la phase d'étude pilote, les opérations d'enregistrement vont s'effectuer uniquement sur les secteurs identifiés et communiqués par arrêté.

MISE EN ŒUVRE

Calendrier et Coûts prévisionnels	Planning	octobre-déc. 2014	janv.- mars 2015	avril-juin 2015	juillet -sept 2015	Total (12 mois)
	Equipe de projet+ matériel	8 550 €	8 550 €	15 608 €	8 550 €	41 258 €
	AMO (Externe)	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	180 000 €
	AXE 1	53 550 €	53 550 €	60 608 €	53 550 €	221 258 €
	Matériel informatique (AGID et mairies)	105 150 €	5 250 €	11 250 €	5 250 €	126 900 €
	Matériel topo (AGID)	90 000 €	0 €	0 €	0 €	90 000 €
	Bornage (Externe)	100 000 €	0 €	0 €	0 €	100 000 €
	AXE 2	295 150 €	5 250 €	11 250 €	5 250 €	316 900 €
	Personnel AGID et mairies	18 450 €	18 450 €	18 450 €	18 450 €	73 800 €
	Formation (AGID)	119 400 €	0 €	0 €	0 €	119 400 €
	AXE 3	137 850 €	18 450 €	18 450 €	18 450 €	193 200 €
	Développement soft (Externe)	20 450 €	0 €	0 €	0 €	20 450 €
	Imagerie (Externe)	0 €	0 €	172 600 €	0 €	172 600 €
	AXE 4	20 450 €	0 €	172 600 €	0 €	193 050 €
	Sensibilisation	74 640 €	1 590 €	3 590 €	1 590 €	81 410 €
	AXE 5	74 640 €	1 590 €	3 590 €	1 590 €	81 410 €
TOTAL	581 640 €	78 840 €	266 498 €	78 840 €	1 005 818 €	

Etape 3 : Généralisation du programme d'enregistrement sur l'ensemble du territoire (3 ans)

OBJECTIFS

Objectifs quantitatifs :

- Réaliser l'enregistrement d'au moins 80% des titres fonciers sur l'ensemble du territoire de l'Union des Comores avant juillet 2018.
- Former et équiper les équipes opérationnelles en charge de l'enregistrement au niveau de toutes les Préfectures de l'Union des Comores.
- Rendre opérationnels les comités de reconnaissance locale et les mairies des 54 communes pour accompagner la démarche d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties.

Objectifs qualitatifs :

- Disposer d'une base cadastrale et foncière fiable à mi 2018 qui servira de support à l'enregistrement des mutations foncières, à la réalisation des documents d'urbanisme, et au développement agricole, économique et bâti de l'Union des Comores

RESULTATS ATTENDUS

- Opérations d'enregistrement des demandes de titres fonciers
- Suivi de l'avancement des enregistrements fonciers
- Information des populations
- Suivi des contrats avec les bailleurs
- Formation des agents de l'AGID
- Réflexions sur les liens du foncier (cadastre) avec l'Aménagement du territoire, les politiques publiques, la fiscalité, ...

MISE EN ŒUVRE

Calendrier et Coûts prévisionnels	Planning	octobre-déc. 2015	janv.- déc. 2016	janv.- déc. 2017	janv.- juillet 2018	Total (34 mois)
	Equipe de projet+ matériel		8 550 €	41 258 €	41 258 €	27 008 €
AMO (Externe)		45 000 €	180 000 €	180 000 €	105 000 €	510 000 €
AXE 1		53 550 €	221 258 €	221 258 €	132 008 €	628 074 €
Matériel informatique (AGID et mairies)		559 500 €	171 000 €	144 000 €	41 000 €	915 500 €
Matériel topo (AGID)		390 000 €	0 €	0 €	0 €	390 000 €
Bornage (Externe)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
AXE 2		949 500 €	171 000 €	144 000 €	41 000 €	1 305 500 €
Personnel AGID et mairies		91 800 €	367 200 €	367 200 €	214 200 €	1 040 400 €
Formation (AGID)		840 400 €	84 600 €	0 €	0 €	925 000 €
AXE 3		932 200 €	451 800 €	367 200 €	214 200 €	1 965 400 €
Développement soft (Externe)		18 550 €	0 €	0 €	0 €	18 550 €
Imagerie (Externe)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
AXE 4		18 550 €	0 €	0 €	0 €	18 550 €
Sensibilisation		146 740 €	18 360 €	18 360 €	5 710 €	189 170 €
AXE 5		146 740 €	18 360 €	18 360 €	5 710 €	189 170 €
TOTAL		2 100 540 €	862 418 €	750 818 €	392 918 €	4 106 694 €

3.3 Axes d'intervention et actions du programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties

Le programme s'articule autour de 5 axes majeurs et 15 actions qui visent à renforcer les capacités techniques et matérielles des acteurs mais aussi la sensibilisation et l'implication des populations dans le processus d'enregistrement foncier.

Tableau 1 : Synthèse des axes et actions du programme d'enregistrement

Axes		Actions	
Axe 1	Mettre en place de la gouvernance de projet et de l'assistance technique	Action 1.1	Mise en place d'un Comité d'Engagement du Programme Foncier
		Action 1.2	Mise en place d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)
		Action 1.3	Mise en place d'une équipe projet
Axe 2	Moderniser les services des domaines au niveau national, régional et préfectoral	Action 2.1	Equiper les directions de l'AGID et des communes en matériel informatique
		Action 2.2	Equiper les directions régionales et préfectorales de l'AGID en matériel topographique
		Action 2.3	Externalisation des opérations de bornage
Axe 3	Renforcer les capacités des acteurs au niveau national, régional et préfectoral	Action 3.1	Redéploiement du personnel de l'AGID et mise à disposition du personnel des mairies
		Action 3.2	Formation en gestion foncière
		Action 3.3	Formation en gestion foncière et topographie
		Action 3.4	Formation des techniciens en topographie
Axe 4	Développer les logiciels d'enregistrement et acquérir des photographies aériennes de très haute résolution sur l'ensemble du territoire comorien	Action 4.1	Conception des outils d'appui au processus d'enregistrement
		Action 4.2	Acquisition de photographies aériennes très haute résolution sur l'ensemble du territoire comorien
Axe 5	Sensibilisation / Information de l'ensemble des acteurs	Action 5.1	Sensibilisation des acteurs
		Action 5.2	Sensibilisation de la population
		Action 5.3	Information réglementaire

AXE 1---Mettre en place la gouvernance de projet et l'assistance technique

OBJECTIFS

- Pilotage technique et financier du programme
- Appui au portage politique et social du programme
- Appui au programme de formation des agents opérationnels
- Mobiliser les fonds nécessaires à l'opérationnalisation du programme d'enregistrement foncier
- Mettre en œuvre les actions du programme d'enregistrement foncier

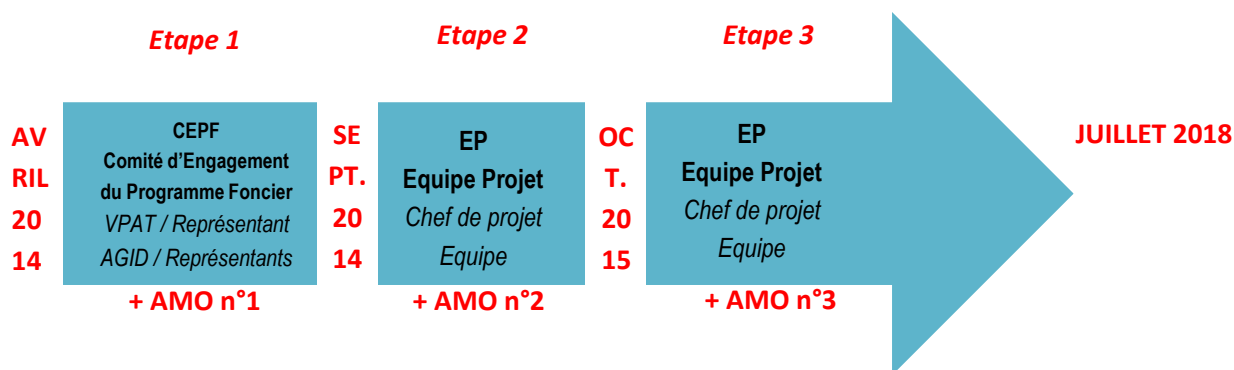
RESULTATS ATTENDUS

- Création du Comité d'Engagement du Programme Foncier (CEPF)
- Constitution de l'équipe de pilotage du projet (EP)
- Sélection de l'AMO

DESCRIPTION

Pour assurer un meilleur pilotage du programme d'enregistrement un cadre institutionnel a été élaboré. Il permet de favoriser le recentrage du rôle de l'Etat sur ses fonctions régaliennes (facilitation, coordination, régulation) et un partage des rôles et des responsabilités entre les différents acteurs. Le cadre institutionnel est décliné à trois niveaux :

- un premier niveau stratégique régi par le Comité d'Engagement du Programme Foncier (CEPF) durant la phase de mise en place du programme,
- un deuxième niveau stratégique et technique régi par l'une équipe de pilotage du projet (EP) durant toute la durée du programme,
- un troisième niveau stratégique au début du programme et technique sur les autres étapes régi par une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).



Cadre institutionnel du programme d'enregistrement

L'axe 1 est organisé autour de trois activités :

- Mise en place du Comité d'Engagement du Programme Foncier (CEPF)
- Mise en place d'une équipe de pilotage du projet (EP)
- Mise en place d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

MISE EN ŒUVRE

Maîtrise d'ouvrage	Vice-Présidence chargée du Ministère de l'Aménagement du Territoire, des Infrastructures, de l'Urbanisme et de l'Habitat				
Maîtrise d'œuvre	AGID, Direction de l'aménagement du territoire / Bureau d'étude				
Calendrier et Coûts prévisionnels		Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
	Planning	Avr-sept 2014	Oct-14 / Sept- 15	Oct-15 / Juil. 18	(adoption loi + 5 ans)
	Mise en place du Comité d'Engagement du Programme Foncier	-	-	-	-
	Mise en place d'une assistance à maîtrise d'ouvrage	90 000 €	180 000 €	510 000 €	780 000 €
	Mise en place d'une équipe de pilotage projet	58 558 €	41 258 €	118 074 €	217 890 €
	TOTAL	148 558€	221 258€	628 074€	997 890€

SUIVI / EVALUATION

	Indicateurs de réalisation	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)
Mise en place du Comité d'Engagement du Programme Foncier	Arrêté de création du Comité d'Engagement du Programme foncier	X		
Mise en place d'une assistance à maîtrise d'ouvrage	Dossier d'appel d'offres	X		
	Notification de sélection d'un prestataire de services	X		
	Contrat de prestation de services	X		
Mise en place d'une équipe de pilotage projet	Arrêté de création de l'équipe projet	X		

ACTION 1-1

Mise en place du Comité d'Engagement du Programme Foncier

OBJECTIFS

- Lancer le programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties

RESULTATS ATTENDUS

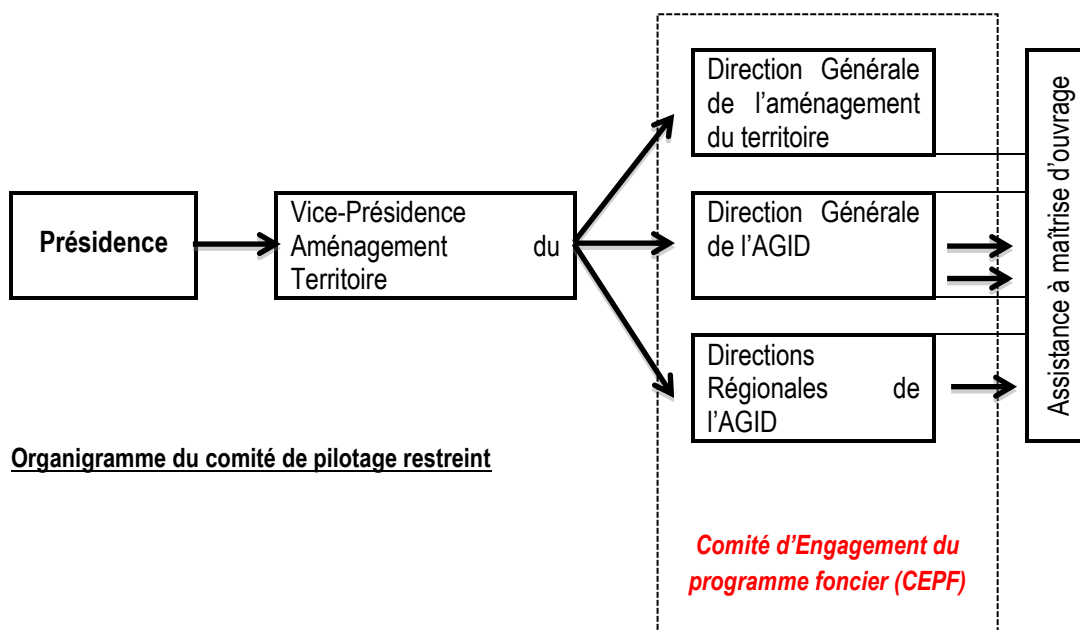
- Maîtrise d'ouvrage de la 1^{ère} étape du programme
- Constitution de l'équipe projet
- Sélection de l'AMO
- Mobilisation des financements pour la réalisation des actions du programme
- Lancement du programme à l'échelle nationale
- Sélection du bureau d'études pour la réalisation du logiciel d'appui au programme d'enregistrement
- Constitution des comités de reconnaissance locale
- Publication des communes de l'étude pilote

DESCRIPTION

La mise en œuvre du programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties nécessite la mobilisation de financements, la mise en place d'une équipe pouvant gérer le projet pour le compte de l'Etat comorien et la mise en œuvre d'un ensemble d'activités sur le territoire de l'Union des Comores.

Pour engager ce programme, la présidence devra s'appuyer sur la vice-présidence chargée du ministère de l'aménagement du territoire qui aura pour rôle la mise en place d'un comité restreint composé des représentants de la direction de l'aménagement du territoire, de la direction générale de l'AGID et des directions régionales de l'AGID.

Ce comité de pilotage restreint aura une mission de 6 mois durant laquelle il devra mettre en place les bases nécessaires à l'opérationnalisation du programme.



Organigramme du comité de pilotage restreint

**ACTION
1-1**

Mise en place du Comité d'Engagement du Programme Foncier

TACHES SPECIFIQUES

- Sélection de l'assistance à maîtrise d'ouvrage
- Constitution de l'équipe projet impliquant les acteurs de la Direction de l'aménagement du territoire et des Directions de l'AGID
- Conduite des procédures d'appel d'offres et de la passation des marchés pour les logiciels à développer
- Mobilisation des financements pour la phase de démarrage du programme
- Formulation des requêtes auprès des bailleurs de fonds pour le financement des phases 2 et 3 du programme
- Préparer un arrêté définissant les communes sélectionnées pour l'étude pilote et portant sur la création des comités de reconnaissance locale
- Appuyer l'équipe projet dans la réalisation de la réunion de lancement du programme au niveau national
- Appuyer le gouvernement comorien dans la publication des arrêtés nécessaires à la création des comités de reconnaissance locale au niveau de chaque commune et à la communication des secteurs qui feront l'objet de l'étude pilote

MISE EN ŒUVRE

BUDGET

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Comité d'Engagement du Programme Foncier	0€	0€	0€	0€
TOTAL	0€	0€	0€	0€

FINANCEMENTS

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Gouvernement comorien	0€	0€	0€	0€
Bailleurs	0€	0€	0€	0€
TOTAL	0€	0€	0€	0€

PLANNING PREVISIONNEL

	Etape1		Etape2				Etape 3											
	2014		2014	2015			2015	2016				2017				2018		
	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3
Comité d'Engagement du Programme Foncier																		

ACTION
1-2

Mise en place d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

OBJECTIFS

- Appuyer le comité d'Engagement du Programme Foncier dans le lancement du programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties
- Assister l'équipe projet dans la mise en œuvre du programme d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties

RESULTATS ATTENDUS

AMO 1

- Participation à la constitution de l'équipe projet
- Appui au Comité d'Engagement du Programme Foncier pour la sélection du prestataire pour le développement du logiciel

AMO 2 et 3

- Appui à l'équipe projet pour les missions stratégiques et techniques du programme

DESCRIPTION

L'assistance à maîtrise d'ouvrage aura 3 missions principales :

- Assister le comité de pilotage restreint durant la phase de démarrage du projet
- Assister l'équipe projet durant la phase de l'étude pilote
- Appuyer l'équipe projet durant la phase de généralisation du programme

Phase de démarrage : AMO Politique et technique

L'assistance à maîtrise d'ouvrage mise en place par le comité de pilotage sera en amont de l'équipe projet.

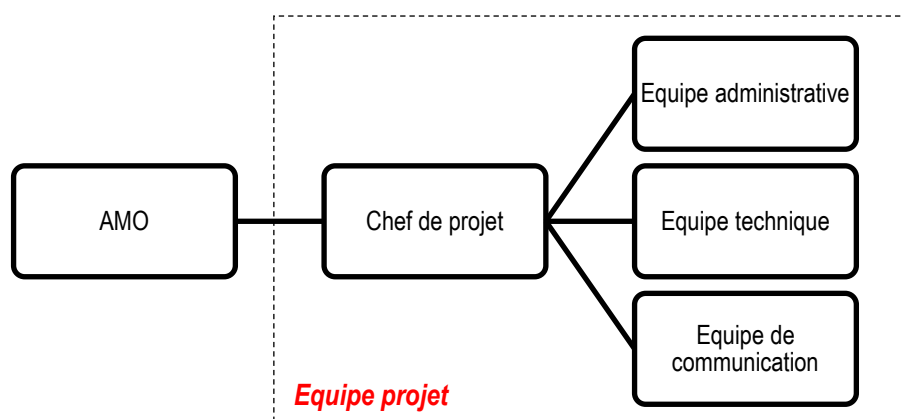
Cette assistance à la fois politique et technique doit accompagner le CEPF dans le lancement des différentes actions du programme d'enregistrement foncier.

Phase étude pilote : AMO stratégique et technique

L'assistance à maîtrise d'ouvrage sera en amont de l'équipe projet et l'assistera dans la mise en œuvre des différentes activités de l'étude pilote.

Phase de généralisation du programme : AMO stratégique et technique

L'assistance à maîtrise d'ouvrage sera en aval de l'équipe projet et l'assistera dans la mise en œuvre des différentes activités de généralisation du programme.



ACTION
1-2

Mise en place d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

TACHES SPECIFIQUES

- Aide à la sélection des membres de l'équipe projet
- Conseil et appui au chef de projet
- Conseil à l'équipe technique
- Conseil au chargé de communication du projet
- Aide au pilotage et à la coordination des différentes activités du projet
- Aide à la conduite des procédures d'appel d'offres et de la passation des marchés et/ou commandes,
- Aide à la vérification des livrables en conformité avec le cahier des charges,
- Aide à la définition et de la mise en œuvre du plan de communication et de formation
- Aide à l'évaluation et à la gestion des financements alloués au projet

MISE EN ŒUVRE

BUDGET

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
AMO 1	90 000€	0€	0€	90 000€
AMO 2	0€	180 000€	0€	180 000€
AMO 3	0€	0€	510 000€	510 000€
TOTAL	90 000€	180 000€	510 000€	780 000€

FINANCEMENTS

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Gouvernement comorien	90 000€			90 000€
Bailleurs		180 000€	510 000€	690 000€
TOTAL	90 000€	180 000€	510 000€	780 000€

PLANNING PREVISIONNEL

	Etape1		Etape2				Etape 3													
	2014		2014		2015		2015		2016				2017				2018			
	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3		
AMO 1																				
AMO 2																				
AMO 3																				

ACTION

1-3

Mise en place d'une équipe projet

OBJECTIFS

- Assurer le pilotage du programme d'enregistrement foncier

RESULTATS ATTENDUS

- Mobilisation des financements pour la mise en œuvre du programme
- Comptes rendus du programme au gouvernement comorien
- Sensibilisation des acteurs et de la population
- Suivi des études pilotes
- Sélection des personnels
- Achat du matériel
- Formation du personnel
- Communication
- Suivi de l'avancement

DESCRIPTION

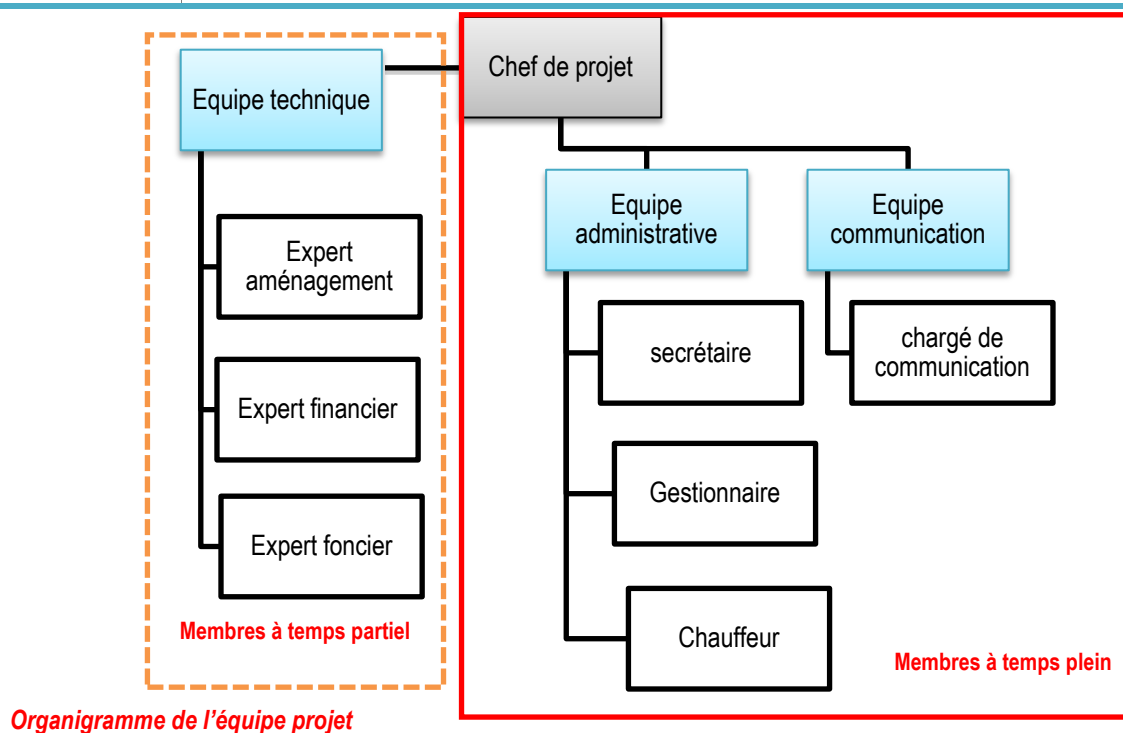
L'équipe projet mise en place par le Comité d'Engagement avec l'appui de l'AMO a pour mission de piloter toutes les actions du projet.

Le chef de projet a pour mission de conduire toutes les actions du programme.

L'équipe technique regroupe des experts du gouvernement comorien (Direction de l'aménagement du territoire, AGID) avec une mission à temps partiel au sein du projet. Cette équipe appuiera le chef de projet et l'AMO dans l'évaluation des impacts des actions du programme d'enregistrement et entamera les réflexions sur les modifications à apporter à la réglementation en vigueur dans différentes thématiques pour permettre une approche intégrée de la gestion foncière.

L'équipe administrative a pour mission la gestion administrative et comptable du projet. Les activités de l'équipe administrative sont supervisées par le chef de projet.

L'équipe de communication doit se charger des actions de sensibilisation, d'information sur le processus d'enregistrement foncier pour d'une part mobiliser les acteurs et d'autre part encourager les habitants à participer au processus. L'équipe de communication pourra se faire assister par un prestataire pour l'élaboration des supports de communication. Les actions de l'équipe de communication sont supervisées par le chef de projet.



TACHES SPECIFIQUES

- Mobilisation des bailleurs de fonds pour le financement des différentes activités du programme
- Evaluation et gestion des financements alloués au projet,
- Pilotage et coordination des différentes activités du projet,
- Conduite des procédures d'appel d'offres et de passation des marchés et/ou commandes,
- Vérification des livrables en conformité avec le cahier des charges,
- Définition et mise en œuvre du plan de communication et de formation,
- Equipement en matériel des directions de l'AGID,
- Rendre compte de l'état d'avancement du projet au gouvernement comorien
- Entamer des réflexions sur l'exploitation des acquis du programme d'enregistrement
- Identifier les modifications à apporter à la réglementation en vigueur pour améliorer la gestion foncière

ACTION

1-3

Mise en place d'une équipe projet

MISE EN ŒUVRE				
BUDGET				
	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Personnel				
Chef de projet	3 600€	7 200€	20 400€	31 200€
Chargé de communication	1 500€	3 000€	8 500€	13 000€
Secrétaire	1 200€	2 400€	6 800€	10 400€
Gestionnaire	1 500€	3 000€	8 500€	13 000€
Chauffeur	900€	1 800€	5 100€	7 800€
Expert Aménagement	0€	0€	0€	0€
Expert Cadastre	0€	0€	0€	0€
Expert financier	0€	0€	0€	0€
SOUS-TOTAL 1	8 700€	17 400€	49 300€	75 400€
Frais				
Achat de véhicule (1)	20 000€	0€	0€	20 000€
Carburant	1 920€	3 840€	10 880€	16 640€
Frais de déplacement Chef de projet	3 180€	6 360€	18 020€	27 560€
Acquisition de matériel	14 000€	0€	0€	14 000€
Autres frais (internet, téléphone, imprévus)	10 758€	13 658€	39 874€	64 290€
SOUS-TOTAL 2	49 858€	23 858€	68 774€	142 490€
TOTAL	58 558 €	41 258 €	118 074 €	217 890 €

FINANCEMENTS				
	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Gouvernement comorien	58 558€	0€	0€	58 558€
Bailleurs	0€	41 258 €	118 074 €	159 332€
TOTAL	58 558 €	41 258 €	118 074 €	217 890 €

PLANNING PREVISIONNEL																		
	Etape 1			Etape 2				Etape 3										
	2014		2014	2015		2015	2016			2017			2018					
	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3
<i>Equipe projet</i>																		

AXE 2---Moderniser les services des domaines et les mairies

OBJECTIFS

Objectifs quantitatifs :

- Equiper les 54 communes, les 16 Préfectures, les 3 Directions Régionales et la Direction Générale en matériel informatique adapté,
- Equiper le service topographique des 16 Préfectures et des 3 Directions Régionales en matériel topographique moderne, et sous-traiter le bornage en phase transitoire.

Objectifs qualitatifs :

- Informatiser le processus d'enregistrement des titres fonciers dans les 16 préfectures, les 3 Directions Régionales et la Direction Générale.

RESULTATS ATTENDUS

- Equipement des directions de l'AGID en matériel nécessaire à l'informatisation du système d'enregistrement des demandes de titres fonciers
- Equipement des mairies en matériel informatique
- Equipement des directions régionales et préfectorales de l'AGID en matériel topographique

DESCRIPTION

La modernisation et la restructuration des différentes directions de l'AGID au niveau des 3 îles comprennent l'informatisation des archives foncières et du processus d'enregistrement des demandes de titres fonciers. Cela suppose l'acquisition d'un équipement plus performant, des formations professionnelles appropriées.

Le programme d'enregistrement vise aussi l'implication des acteurs locaux (mairie, chefs de villages, Cadi,..) dans le processus de gestion foncière. La participation effective et la responsabilisation efficace des communautés locales à la gestion du foncier et des ressources naturelles au niveau local nécessitent de mettre l'accent sur le renforcement et le développement de leurs compétences mais aussi de mettre à leur disposition les ressources financières et logistiques adaptées à la hauteur des défis à relever. L'informatisation des 54 mairies des Comores doit contribuer à moderniser les institutions locales et renforcer leur participation.

L'axe 2 est organisé autour de trois activités :

- Equipement des directions de l'AGID et des mairies en matériel informatique
- Equipement des directions régionales et préfectorales de l'AGID en matériel topographique
- Externalisation des opérations de bornage

L'axe 2 est à mettre en relation avec les axes 3 et 4 qui visent le développement et l'acquisition des outils pour compléter le processus de modernisation des structures et le renforcement des capacités des acteurs.

MISE EN ŒUVRE

Maîtrise d'ouvrage	AGID, Direction de l'aménagement du territoire				
Maîtrise d'œuvre	AGID, Direction de l'aménagement du territoire, Bureau d'étude				
Calendrier et Coûts prévisionnels		Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
	Planning	Avr-sept 2014	Oct-14 / Sept- 15	Oct-15 / Juil. 18	(adoption loi + 5 ans)
	Matériel informatique AGID	186 300 €	126 900 €	915 500 €	1 228 700 €
	Matériel topographique AGID	-	90 000 €	390 000 €	480 000 €
	Bornage	-	100 000 €	-	100 000 €
	TOTAL	186 300€	316 900 €	1 305 500 €	1 808 700 €

SUIVI/EVALUATION

	Indicateurs de réalisation	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)
Matériel informatique AGID	Dossier d'appel d'offres	X	X	X
	Notification de sélection d'un prestataire	X	X	X
	Bon de commande	X	X	X
Matériel topographique AGID	Dossier d'appel d'offres		X	X
	Notification de sélection d'un prestataire		X	X
	Bon de commande		X	X
Bornage	Dossier d'appel d'offres		X	
	Notification de sélection des prestataires de services		X	
	Contrat de prestation de services		X	

OBJECTIFS

- Informatiser les différentes directions de l'AGID
- Informatiser les mairies

RESULTATS ATTENDUS

- Equipement des directions de l'AGID en matériel nécessaire à l'informatisation du système d'enregistrement des demandes de titres fonciers (114 ordinateurs, 35 tablettes, 39 imprimantes, 4 traceurs, consommables,...)
- Equipement des mairies en matériel informatique (54 ordinateurs, 54 imprimantes, consommables)

DESCRIPTION

Le système d'enregistrement de la propriété repose sur un archivage de l'ensemble des procédures d'immatriculation, des plans de bornage et de situation, des opérations cadastrales, et de la chaîne des enregistrements successifs des mutations intervenues sur un titre foncier depuis sa première attribution. La pérennisation des informations collectées au cours des différentes phases du processus nécessite l'utilisation d'outils informatiques permettant d'une part d'enregistrer de nouvelles demandes de titres fonciers et d'autre part, de reconstituer les archives foncières.

L'équipement des différentes directions de l'AGID en matériel informatique traduit cette volonté de mettre à disposition du personnel les ressources logistiques nécessaires à la réalisation de leurs tâches de gestion foncière au bureau mais aussi sur le terrain.

Les mairies sont actuellement très peu impliquées dans le processus de gestion foncière. Le programme de gestion foncière vise l'intégration de ces acteurs locaux à travers la mise en place de comité de reconnaissance locale qui aura pour mission l'information des populations sur le processus d'enregistrement foncier mais surtout un rôle majeur dans la gestion des conflits. L'informatisation des mairies doit leur permettre de mener à bien les nouvelles missions qui leur seront attribuées.

Un appel d'offres permettra de sélectionner les fournisseurs qui pourront mettre à disposition le matériel mais aussi assurer l'entretien.

TACHES SPECIFIQUES

- Achat et installation du matériel informatique pour la Direction Générale de l'AGID (3 ordinateurs, 1 imprimante, 1 traceur, connexion internet, onduleurs, consommables)
- Achat et installation du matériel informatique pour les 3 Directions Régionales de l'AGID (15 ordinateurs, 3 tablettes, 3 GPS, 6 imprimantes, 3 traceurs, connexion internet, onduleurs, consommables)
- Achat et installation du matériel informatique pour les 16 Directions préfectorales de l'AGID (96 ordinateurs, 32 tablettes, 32 imprimantes, 32 GPS, connexion internet, onduleurs, consommables)
- Achat et installation du matériel informatique pour les 54 mairies des 3 îles (1 ordinateur, 1 imprimante et des consommables par mairie)

MISE EN ŒUVRE

ACTION
2-1

Equipement des directions de l'AGID et des mairies en matériel informatique

BUDGET				
	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Ordinateurs (3)	3 000 €	0 €	0 €	3 000 €
Connexion internet (1)	1 800 €	3 000 €	8 500 €	13 300 €
Imprimante (1)	10 000 €	0 €	0 €	10 000 €
Traceur (1)	20 000 €	0 €	0 €	20 000 €
Consommable (1 500 rames de papier /an)	1 500 €	1 500 €	4 500 €	7 500 €
Onduleurs (3)	300 €	0 €	0 €	300 €
Matériel Direction Générale AGID (1)	36 600€	4 500€	13 000€	54 100€
Ordinateurs (5)	15 000 €	0 €	0 €	15 000 €
Connexion internet (3)	5 400 €	9 000 €	25 500 €	39 900 €
Imprimantes (6)	60 000 €	0 €	0 €	60 000 €
Traceurs (3)	60 000 €	0 €	0 €	60 000 €
Consommable (4 500 rames de papier /an)	4 500 €	4 500 €	13 500 €	22 500 €
Onduleurs (15)	1 500 €	0 €	0 €	1 500 €
Tablettes (3)	3 000 €	0 €	0 €	3 000 €
GPS (3)	300 €	0 €	0 €	300 €
Matériel Directions régionales AGID (3)	149 700€	13 500€	39 000€	202 200€
Ordinateur (96)	0 €	18 000 €	78 000 €	96 000 €
Connexion internet (16)	0 €	9 900 €	139 900 €	149 800 €
Imprimantes (32)	0 €	60 000 €	260 000 €	320 000 €
Consommable (1 500 rames de papier par mois)	0 €	4 500 €	72 000 €	76 500 €
Onduleurs (96)	0 €	1 800 €	7 800 €	9 600 €
Tablette (32)	0 €	6 000 €	26 000 €	32 000 €
GPS (32)	0 €	600 €	2 600 €	3 200 €
Matériel Directions préfectorales AGID (16)	0€	100 800€	586 300€	687 100€
Ordinateurs (54)	0	3 000	51 000	54 000
Imprimante A4 (54)	0	300	5 100	5 400
Consommable (rames de papier et encre pour imprimante)	0	4 500	216 000	220 500
Onduleurs (54)	0	300	5 100	5 400
Matériel Mairies	0€	8 100€	277 200€	285 300€
TOTAL	186 300€	126 900 €	915 500 €	1 228 700 €
FINANCEMENTS				
	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Gouvernement comorien	186 300€	0€	0€	186 300€
Bailleurs	0€	126 900 €	915 500 €	1 042 400€
TOTAL	186 300€	126 900 €	915 500 €	1 228 700 €

ACTION
2-1

Equipement des directions de l'AGID et des mairies en matériel informatique

PLANNING PREVISIONNEL																		
	Etape 1		Etape 2				Etape 3											
	2014		2014	2015			2015	2016				2017				2018		
	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3
Matériel Direction Générale AGID																		
Matériel Directions régionales AGID																		
Matériel Directions préfectorales AGID																		
Matériel Mairies																		

ACTION 2-2

Equipement des directions de l'AGID en matériel topographique

OBJECTIFS

- Permettre aux services topographiques de l'AGID de réaliser les missions topographiques (réalisation de plans croquis, opérations de bornage)
- Equiper les directions préfectorales de l'AGID en matériel topographique

RESULTATS ATTENDUS

- Equipement des directions préfectorales de l'AGID en matériel topographique
- Réalisation des plans croquis
- Réalisation des opérations de bornage

DESCRIPTION

Le service topographique des directions préfectorales de l'AGID a pour mission le contrôle des opérations topographiques (plan croquis, bornage, conflits sur les limites des propriétés,...) nécessaires à l'immatriculation d'une propriété bâtie ou non bâtie.

Au cours de l'étape 3 du programme d'enregistrement (généralisation du processus d'enregistrement), le service topo doit réaliser les différentes opérations topographiques.

Pour permettre aux services topographiques de mener à bien les différentes missions, l'équipement de l'AGID en matériel topographique performant et la formation des agents sont nécessaires.

Les 16 directions préfectorales de l'AGID seront équipées de matériel topographique (station totale, théodolite) permettant aux agents de faire des relevés sur le terrain et le report des informations (limites des propriétés,...) sur ordinateur pour ainsi faciliter la mise en place du cadastre.

Un appel d'offres permettra de sélectionner les fournisseurs qui pourront mettre à disposition le matériel topographique.

TACHES SPECIFIQUES

- Acquisition des stations totales pour les 16 directions préfectorales de l'AGID (1 station totale par préfecture)
- Acquisition d'un kit d'équipement topographique pour les 16 directions préfectorales de l'AGID (1 théodolite, accessoires)

MISE EN ŒUVRE

BUDGET

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Acquisition stations totales	0€	60 000€	260 000€	320 000€
Acquisition équipement topographique	0€	30 000€	130 000€	160 000€
TOTAL	0€	90 000 €	390 000 €	480 000 €

FINANCEMENTS

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Gouvernement comorien	0€	0€	0€	0€
Bailleurs	0€	90 000 €	390 000 €	480 000€
TOTAL	0€	90 000 €	390 000 €	480 000 €

ACTION
2-2

Équipement des directions de l'AGID en matériel topographique

PLANNING PREVISIONNEL																		
	Etape 1		Etape 2				Etape 3											
	2014		2014	2015			2015	2016				2017				2018		
	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3
Acquisition stations totales																		
Acquisition équipement topographique																		

OBJECTIFS

- Réaliser les opérations de bornage lors des demandes de titres fonciers dans l'étude préliminaire

RESULTATS ATTENDUS

- Installation des bornes délimitant les propriétés bâties et non bâties qui font l'objet d'une demande de titre foncier
- Plans de bornage
- Procès-verbal des opérations de bornage

DESCRIPTION

L'opération de bornage consiste à fixer les limites d'une propriété bâtie ou non bâtie au moyen de marques matérielles apparentes ou bornes.

Dans le cadre de la modernisation des services, il est prévu d'externaliser les études topographiques pour les confier à des géomètres indépendants assermentés. Le rôle du Service topographique de l'Etat devrait alors se concentrer sur ses fonctions régaliennes (contrôles de qualité, authentification et sécurisation de la conservation des documents).

Cette externalisation des opérations de bornage se fera effective durant la phase d'étude pilote, étape 2 du programme d'enregistrement. Elle permet ainsi de démarrer le processus d'enregistrement lors de l'étude pilote tout en permettant aux agents du service topo de l'AGID de bénéficier des formations nécessaires à la manipulation des équipements topographiques (activité 2-2).

Lors de la phase de généralisation du programme (étape 3), les opérations de bornage seront effectuées par les services topographiques renforcés (équipement et formation).

Un appel d'offres restreint permettra de sélectionner les géomètres qui se chargeront des opérations de bornage sur les sites pilote pour l'étape 2 du programme.

Un cahier des charges spécifiera aux prestataires (géomètre) la procédure à respecter lors des opérations de bornage.

TACHES SPECIFIQUES

- Mise en place des bornes délimitant les propriétés bâties et non bâties qui font l'objet d'une demande de titre foncier
- Préparation des documents de bornage (plan de bornage, procès-verbal de bornage)

MISE EN ŒUVRE

BUDGET

ACTION
2-3

Externalisation des opérations de bornage

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Bornage	0 €-	100 000 €	0 €-	100 000 €
TOTAL	0€	100 000 €	0 €	100 000 €

FINANCEMENTS

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Gouvernement comorien	0€	0€	0€	0€
Bailleurs	0€	100 000 €	0 €	100 000€
TOTAL	0€	100 000 €	0 €	100 000 €

PLANNING PREVISIONNEL

	Etape 1		Etape 2				Etape 3											
	2014		2014	2015				2016			2017			2018				
	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3
Bornage																		

AXE 3---Renforcer les capacités des acteurs au niveau national, régional et préfectoral

OBJECTIFS

Objectifs quantitatifs :

- former 200 agents avant 2016, capables de réaliser des prestations en foncier décentralisé
- mettre en place une formation continue professionnalisante de haut niveau pour structurer l'encadrement
- Doter les 54 mairies d'un secrétaire de mairie

Objectifs qualitatifs :

- formation sur le foncier, Système d'Information, exploitations d'images de très haute résolution
- disposer d'un service topographique compétent sur tout le territoire comorien
- Doter les mairies de personnel pour faciliter leur implication dans le processus d'enregistrement

RESULTATS ATTENDUS

- Mobilisation du personnel pour les services fonciers et topographiques de l'AGID
- Recrutement d'un secrétaire pour les mairies
- Renforcement des compétences des membres des services fonciers à la gestion foncière (notions sur le droit foncier comorien, conservation foncière,...) et à l'utilisation du logiciel d'enregistrement des demandes de titre foncier
- Renforcement des compétences des membres des services topographiques à l'utilisation du logiciel d'enregistrement des demandes de titre foncier, aux techniques de mesurage et à la manipulation des instruments de mesure

DESCRIPTION

Le programme d'enregistrement nécessite la mobilisation de compétences et le renforcement des capacités pour permettre la réalisation des différentes actions du projet. Il est donc nécessaire d'élaborer des programmes appropriés de renforcement des capacités et de formation des institutions locales et nationales chargées de la mise en œuvre de la politique et de la législation foncière.

La mise en œuvre du programme sera facilitée par :

- la relocalisation des agents de l'AGID au sein des différents services (fonciers et topographiques) en fonction de leur formation et de leurs compétences.
- La mise à disposition d'un secrétaire au niveau de chaque mairie pour la réalisation des tâches d'information sur le processus d'enregistrement et d'appui au comité de reconnaissance locale
- La formation des agents de l'AGID à la gestion foncière et à la topographie pour renforcer leurs compétences.
- La formation des agents à l'utilisation du logiciel de gestion des demandes de titres fonciers

L'axe 3 est organisé autour de quatre activités :

- Relocalisation des agents de l'AGID et recrutement du personnel des mairies
- Formation en gestion foncière
- Formation en topographie et technique de mesurage
- Formation professionnalisante en topographie

MISE EN ŒUVRE

Maîtrise d'ouvrage	AGID, Direction de l'aménagement du territoire				
Maîtrise d'œuvre	AGID, Direction de l'aménagement du territoire, Bureau d'étude				
Calendrier et Coûts prévisionnels		Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
	Planning	Avr-sept 2014	Oct-14 / Sept-15	Oct-15 / Juil. 18	(adoption loi + 5 ans)
	Personnel (AGID/MAIRIES)	16 200 €	73 800 €	1 040 400 €	1 130 400 €
	Formation (AGID)	-	119 400 €	925 000 €	1 044 400 €
	TOTAL	16 200 €	193 200 €	1 965 400 €	2 174 800 €

SUIVI/EVALUATION

	Indicateurs de réalisation	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)
Personnel (AGID/MAIRIES)	Conventions avec l'AGID	X	X	X
	Contrat avec le personnel des mairies		X	X
Formation (AGID)	Dossier d'appel d'offres		X	X
	Notification de sélection des prestataires de services		X	X
	Contrat de prestation de services		X	X
	Bilan/évaluation des formations		X	X

ACTION
3-1

Redéploiement du personnel de l'AGID et Mise à disposition du personnel des mairies

OBJECTIFS

- Doter les différents services de l'AGID du personnel compétent pour la mise en œuvre du programme d'enregistrement foncier
- Doter les mairies du personnel et du budget nécessaire pour le fonctionnement des comités de reconnaissance locale

DESCRIPTION

Personnel AGID

Suite à la restructuration des services des domaines et des services des impôts pour créer un organisme unique, AGID (Administration Générale des Impôts et des Domaines) à toutes les échelles territoriales.

Cette nouvelle organisation vient compléter les services de domaines (services fonciers et topographiques) existants, représentés au niveau national et régional (île), par les services préfectoraux qui assurent un service de proximité aux habitants des 3 îles.

Pour faire fonctionner cette nouvelle administration, il est nécessaire de réorganiser le personnel déjà présent dans les 3 îles au sein des différentes directions et services en fonction de leurs compétences.

Le salaire du personnel mobilisé dans les différentes directions de l'AGID sera financé durant les différentes étapes du projet par les financements du programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties. A la fin du programme les salaires des agents de l'AGID seront à la charge du gouvernement comorien.

La répartition retenue pour le personnel au sein des différentes directions de l'AGID est la suivante :

▪ **Direction nationale AGID**

Service foncier

- Composition : 3 agents
- Missions :
 - gérer la base de données centralisée
 - Fournir aux décideurs des indicateurs de suivi du processus d'enregistrement
 - Fournir aux décideurs les indicateurs nécessaires pour la définition d'une politique foncière fiscale

▪ **Directions régionales AGID**

Service foncier

- Composition : 4 agents (par île)
- Missions :
 - Consolider et gérer la base de données de chaque île
 - Fournir aux décideurs des indicateurs de suivi du processus d'enregistrement au niveau de l'île
 - Validation des dossiers de demande de titres fonciers

Service topo

- Composition : 1 agent (par île)
- Missions :
 - Numériser les titres fonciers existants dans les archives de l'AGID
 - Réaliser l'inventaire du territoire (bâtiments, routes, mairies, villages,...)
 - Fournir aux décideurs des cartographies du territoire
 - Effectuer les travaux de topographie pour le compte de la direction régionale de l'AGID

Les services des directions régionales de l'AGID seront mobilisés dès la 1^{ère} étape du programme pour la collecte des titres fonciers et des plans cadastraux existants dans les archives de l'administration.

ACTION
3-1

Redéploiement du personnel de l'AGID et Mise à disposition du personnel des mairies

▪ **Directions préfectorales AGID**

Service foncier

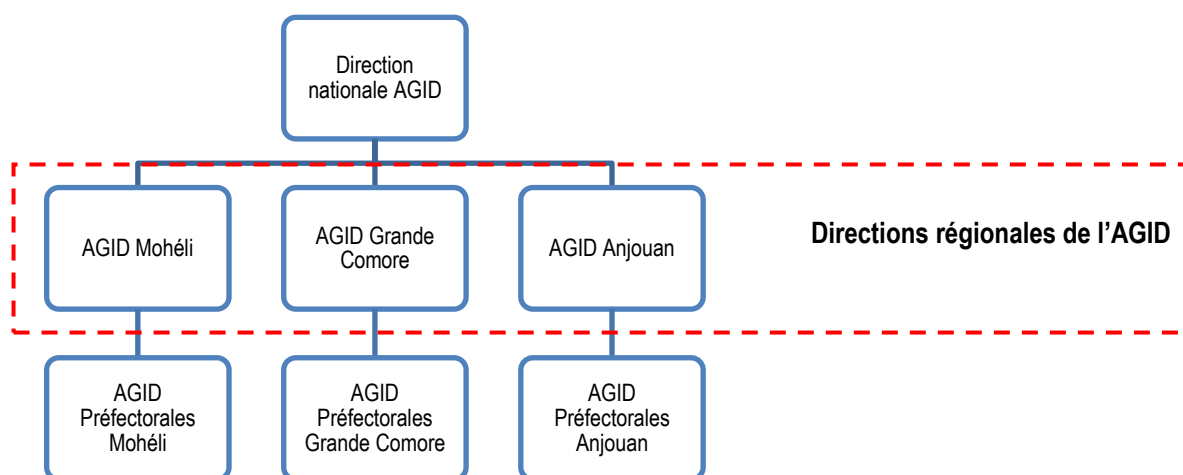
- Composition : 2 agents (par préfecture)
- Missions :
 - Fournir les informations relatives à la procédure de demande de titres fonciers, à l'avancement du traitement des dossiers de demande de titres fonciers
 - Enregistrer les demandes de titres fonciers
 - Analyser les dossiers de demande de titres fonciers
 - Archiver les dossiers de demandes de titres fonciers
 - Fournir aux décideurs indicateurs de suivi du processus d'enregistrement au niveau de chaque préfecture

Service topo

- Composition : 2 agents (par préfecture)
- Missions :
 - Archiver les titres fonciers existants (numérisation des documents)
 - Effectuer les travaux de numérisation et géoréférencement des plans croquis
 - Analyser les dossiers de demande de titres fonciers
 - Participer aux réunions de concertation avec le comité de reconnaissance locale
 - Fournir aux décideurs des cartographies du territoire
 - Réaliser et contrôler le processus de bornage des terrains
 - Effectuer les travaux de topographie pour le compte de la direction préfectorale de l'AGID

Service bornage

- Composition : 2 agents (par préfecture)
- Missions :
 - Réaliser et contrôler le processus de bornage des terrains
 - Participer aux réunions de concertation avec le comité de reconnaissance locale
 - Effectuer les travaux de topographie pour le compte de la direction préfectorale de l'AGID



Organigramme de l'Administration Générale des Impôts et des Domaines

Personnel Mairie

Au niveau de chaque mairie, un Comité de Reconnaissance Locale (CRL) devra être mis en place pour faciliter la

ACTION
3-1

Redéploiement du personnel de l'AGID et Mise à disposition du personnel des mairies

concertation.

Ce comité devra être institué par un arrêté stipulant sa composition, ses fonctions et ses modalités de fonctionnement.

Le CRL doit être constitué de membres permanents (représentants de la mairie, représentant de service topo de la préfecture, notaire ou juriste) et de membres non permanents (chef de village, chefs religieux, riverains), en fonction des dossiers de demande de titres fonciers à traiter.

Le CRL aura pour missions :

- d'accompagner l'AGID dans la sensibilisation des populations, l'information réglementaire lors des demandes de titres fonciers ;
- de permettre la mobilisation des populations lors des réunions de concertation et lors des opérations de bornage
- de jouer le rôle de médiation pour faciliter les négociations lors des conflits fonciers.
- de délivrer les certificats de reconnaissance

Les membres du comité de reconnaissance locale auront à leur disposition des frais de déplacement.

Le comité de reconnaissance locale pourra s'appuyer sur le secrétaire de mairie pour préparer les différents éléments nécessaires afin de mener à bien leurs missions. Le secrétaire de mairie sera sous la responsabilité du maire et aura à sa disposition du matériel informatique et des consommables (axe 2).

La mairie devra :

- gérer le budget alloué pour les publicités au niveau local (information réglementaire) et pour les frais de déplacement du CRL
- gérer le budget alloué pour le salaire du secrétaire de mairie
- superviser le travail du secrétaire de mairie

TACHES SPECIFIQUES

- Evaluer les compétences des agents de l'AGID
- Sélectionner les membres du service foncier
- Sélectionner les membres du service topographique
- Mettre en place les comités de reconnaissance locale
- Recruter les secrétaires de mairie

MISE EN ŒUVRE

BUDGET

ACTION
3-1

Redéploiement du personnel de l'AGID et Mise à disposition du personnel des mairies

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Service foncier – Direction Générale AGID (3 agents)	2 700€	5 400€	15 300 €	23 400 €
Personnel Direction Générale AGID	2 700€	5 400€	15 300 €	23 400 €
Service foncier – Directions Régionales (12 agents)	10 800€	21 600€	61 200 €	93 600 €
Service Topo – Directions Régionales (3 agents)	2 700€	5 400€	15 300 €	23 400 €
Personnel Directions Régionales	13 500€	27 000€	76 500€	117 000€
Service foncier – Directions préfectorales (32 agents)	0 €	10 800€	163 200 €	174 000 €
Service Topo – Directions préfectorales (32 agents)	0 €	10 800€	163 200 €	174 000 €
Service Topo/bornage – Directions préfectorales (32 agents)	0 €	10 800€	163 200 €	174 000 €
Personnel Directions préfectorales	0 €	32 400€	489 600€	522 000€
PERSONNEL AGID	16 200€	64 800€	581 400€	662 400€
Secrétaire de Mairie	0 €	5 400€	275 400 €	280 800 €
Frais de déplacement comité de reconnaissance locale	0 €	3 600€	183 600 €-	187 200 €
PERSONNEL MAIRIE	0 €	9 000€	459 000€	468 000€
TOTAL	16 200 €	73 800 €	1 040 400 €	1 130 400 €

FINANCEMENTS

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Gouvernement comorien	16 200 €	0€	0€	16 200 €
Bailleurs	0€	73 800 €	1 040 400 €	1 114 200€
TOTAL	16 200 €	73 800 €	1 040 400 €	1 130 400 €

PLANNING PREVISIONNEL

	Etape 1		Etape 2				Etape 3											
	2014		2015				2016				2017				2018			
	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3

ACTION
3-1

Redéploiement du personnel de l'AGID et Mise à disposition du personnel des mairies

Service foncier – Direction Générale AGID																			
Service foncier – Directions Régionales																			
Service Topo – Directions Régionales																			
Service foncier – Directions préfectorales																			
Service Topo – Directions préfectorales																			
Service Topo/bornage – Directions préfectorales																			
Secrétaire de Mairie																			
Frais de déplacement comité de reconnaissance locale																			

OBJECTIFS

- Doter les agents du service foncier des connaissances et compétences nécessaires à la gestion foncière
- Former les agents à l'utilisation du logiciel de gestion des enregistrements de demande de titres fonciers

DESCRIPTION

La formation des agents du service fonciers devra porter sur la problématique de la sécurisation foncière d'une part, et sur le fonctionnement d'un service foncier d'autre part. Ces modules doivent être simplifiés et aborder les aspects les plus concrets pour faciliter une appropriation rapide et pérenne par les agents.

Droit foncier et sécurisation foncière

Ce module est très important pour les agents qui sont très peu ou pas du tout familiarisés avec des notions de droit foncier. Le module sera centré sur les aspects théoriques et pratiques de sécurisation foncière, les différents intervenants et niveaux d'interventions en la matière, en mettant en exergue les limites, les forces et les faiblesses, les avantages et les inconvénients pour la population de chaque niveau d'intervention en matière de sécurisation foncière.

Gestion des conflits et médiation

Du fait de son rôle, l'agent foncier est en contact quasi quotidien avec les populations et sera en quelque sorte leur conseiller. L'agent foncier doit être en mesure d'intervenir en gestion de ces conflits et médiation. Une formation dans ce domaine est nécessaire pour apporter aux agents fonciers les connaissances nécessaires à la hauteur de leurs missions.

Classement et archivage

Les documents gérés par l'AGID dans le cadre des demandes de titres fonciers sont classés et archivés par les agents des services fonciers. Pour cela, une formation sur le classement et l'archivage est nécessaire. Cette formation aura pour objectif de fournir à l'agent foncier les compétences nécessaires pour l'archivage et le classement des documents pour permettre une meilleure conservation des documents mais aussi de les ressortir rapidement à des fins de consultation/vérification.

Logiciel d'enregistrement des demandes de titres fonciers

Les différentes directions de l'AGID en fonction de leurs missions et de leurs rôles, ont des besoins en formation sur les modules qui serviront de base pour mener à bien le travail d'enregistrement.

Trois types de formations seront dispensés :

- Service foncier central :
 - formation sur le module de gestion de la base de données centralisée
 - formation sur le tableau de bord de suivi des opérations d'enregistrement des titres fonciers
 - formation sur le module de cartographie (visualisation et création de cartes thématiques)
- Services fonciers régionaux :
 - formation sur le module de gestion de la base de données régionale
 - formation sur le module de validation des demandes de titres fonciers
 - formation sur le tableau de bord de suivi des opérations d'enregistrement des titres fonciers
- Services fonciers préfectoraux :
 - formation sur le module d'enregistrement des demandes de titres fonciers
 - formation sur le tableau de bord de suivi des opérations d'enregistrement des titres fonciers

TACHES SPECIFIQUES

- Formation sur le droit foncier, le classement et l'archivage des documents
- Formation sur la gestion des conflits fonciers
- Formation à l'installation et à l'utilisation du logiciel de gestion des enregistrements des demandes de titres fonciers
- Préparation des documents de communication sur le droit foncier aux Comores

MISE EN ŒUVRE

BUDGET

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Formation services fonciers AGID Centrale / régionales	0 €-	9 000 €-	0 €	9 000 €-
Formation services fonciers - AGID Préfectorale	0 €-	28 200 €-	56 400 €-	84 600 €
TOTAL	0€	37 200 €	56 400 €	93 600 €

FINANCEMENTS

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Gouvernement comorien	0€	0€	0€	0€
Bailleurs	0€	37 200 €	56 400 €-	93 600 €
TOTAL	0€	37 200 €	56 400 €	93 600 €

PLANNING PREVISIONNEL

	Etape 1		Etape 2				Etape 3												
	2014		2014	2015				2016				2017				2018			
	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	
Formation services fonciers AGID Centrale/ régionale																			
Formation services fonciers - AGID Préfectorales																			

OBJECTIFS

- Doter les agents du service topographique (topo et bornage) des connaissances et compétences nécessaires à la gestion foncière
- Former les agents aux techniques de topographie
- Former les agents à l'utilisation du logiciel de gestion des enregistrements de demande de titres fonciers

DESCRIPTIONDroit foncier et sécurisation foncière

Ce module est très important pour les agents qui sont très peu ou pas du tout familiarisés avec des notions de droit foncier. Le module sera centré sur les aspects théoriques et pratiques de sécurisation foncière, les différents intervenants et niveaux d'interventions en la matière, en mettant en exergue les limites, les forces et les faiblesses, les avantages et les inconvénients pour la population de chaque niveau d'intervention en matière de sécurisation foncière.

Gestion des conflits, médiation et importance des preuves

En tant qu'acteur de terrain en contact avec les populations, l'agent du service topographique devra être en mesure d'intervenir en gestion des conflits et médiation en appui au comité de reconnaissance locale. Une formation dans ce domaine est nécessaire pour apporter aux agents fonciers les connaissances nécessaires à la hauteur de leurs missions.

Cette formation sera associée à des notions, sur l'importance de la preuve qui occupe une place centrale dans la gestion des conflits fonciers. Ces notions permettront aux agents de disposer des connaissances sur les différents types de preuve et de leur hiérarchisation qui leur permettront d'apporter aisément des réponses concrètes à la population.

Le module sur la gestion des conflits et l'importance de la preuve sera particulièrement utile aux agents des services topographiques lors de la phase de sensibilisation des populations autant lors des séances de reconnaissance de terrain, de même que dans la gestion des oppositions éventuelles.

Topographie

Ce module devra développer tous les aspects techniques dont les agents topographes auront besoin sur terrain et au bureau, en rapport avec la cartographie. En effet, le travail de levé parcellaire qu'il est appelé à mener sur terrain est déterminant sur la qualité et l'exactitude des données qui figureront sur le titre foncier.

Ce module devra être conçu et dispensé de manière à fournir aux agents toutes les réponses utiles et correctes, dont notamment les suivantes :

- Quel est le matériel ou les outils à mobiliser lors d'une visite de terrain dans le cadre d'une reconnaissance des droits fonciers ? Comment le manipuler le plus correctement possible ?
- Comment procéder pour traduire sur papier les données constatées sur terrain lors de la reconnaissance ? En particulier, comment faire un croquis sommaire mais intelligible des droits fonciers constatés ?
- Comment réduire au strict minimum les risques d'erreur lors du traitement au bureau des informations récoltées sur terrain ?
- Comment interpréter les données du plan croquis fourni lors des demandes de titres fonciers ?
- Quelles sont les stratégies à arrêter pour la sécurité des outils de travail lors d'une visite de reconnaissance ?

Logiciel d'enregistrement des demandes de titres fonciers

Les différentes directions de l'AGID en fonction de leurs missions et de leurs rôles, ont des besoins en formation

ACTION

3-3

Formation en gestion foncière et topographie

sur les modules qui serviront de base pour mener à bien le travail d'enregistrement.

Deux types de formations seront dispensés :

- Services topographiques régionaux :
 - o formation sur le module de cartographie (numérisation des plans, visualisation de couches cartographiques, création de cartes thématiques)
 - o formation sur le module d'inventaire du territoire (inventaire des bâtiments, des routes, des communes, des villages, des cours d'eau,...)
 - o formation sur le module de gestion de la base de données régionale
 - o formation sur le module de validation des demandes de titres fonciers
- Services topographiques et de bornage préfectoraux :
 - o formation sur le module le module de cartographie (numérisation des plans, visualisation de couches cartographiques, création de cartes thématiques)
 - o formation sur le module d'enregistrement des titres fonciers existants
 - o formation sur le module de bornage
 - o formation sur le module de gestion de la base de données préfectorale

TACHES SPECIFIQUES

- Formation sur le droit foncier
- Formation sur la gestion des conflits fonciers
- Formation à l'installation et à l'utilisation du logiciel de gestion des enregistrements des demandes de titres fonciers
- Préparation des documents de communication sur le droit foncier aux Comores

MISE EN ŒUVRE

BUDGET

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Formation gestion foncière / Services Topo régionaux	0 €-	9 000 €-	0 €	9 000 €-
Formation gestion foncière / Services Topo préfectoraux	0 €-	28 200 €-	56 400 €-	84 600€
Formation en topographie	0€	45 000€	290 000€	335 000 €
TOTAL	0€	82 200 €	346 400 €	428 600€

FINANCEMENTS

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Gouvernement comorien	0€	0€	0€	0€
Bailleurs	0€	82 200 €	346 400 €-	428 600€
TOTAL	0€	82 200 €	346 400 €	428 600€

ACTION
3-3

Formation en gestion foncière et topographie

PLANNING PREVISIONNEL																		
	Etape 1		Etape 2					Etape 3										
	2014		2014	2015				2016				2017				2018		
	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3
Formation gestion foncière / Services Topo régionaux																		
Formation gestion foncière / Services Topo préfectoraux																		
Formation en topographie																		

OBJECTIFS

- Doter les agents du service topographique (topo et bornage) d'une formation professionnelle
- Renforcer les compétences des services topographiques
- Disposer de techniciens topographes capables d'encadrer le service de topo et d'assurer la formation de nouveaux agents

DESCRIPTION

La formation de techniciens en topographie vient renforcer la formation intensive en topographie pour permettre à certains agents d'approfondir leurs connaissances et de renforcer les compétences des services topo.

La formation d'une durée de 2 ans sera sanctionnée par un diplôme de technicien topographe.

L'équipe projet avec l'appui de l'assistance technique devra se renseigner auprès des universités et écoles de topographie en Afrique et Europe (pays francophones) pour trouver la formation adaptée au besoin du service topo.

A l'issue de la formation les agents devront être capables de :

- maîtriser les techniques de mesures (GPS, photogrammétrie, tachéométrie électronique), de levés et de calculs pour des travaux de toutes précisions ;
- mettre en œuvre et exploiter des systèmes d'informations géographiques, organiser des systèmes d'aide à la décision, visualiser en 3D ;
- connaître les systèmes d'observation de la terre et ainsi choisir parmi plusieurs technologies ;
- conduire des opérations de gestion et d'expertise foncière ;
- maîtriser les techniques de délimitation, de bornage et de division de la propriété ;
- superviser le travail des géomètres indépendants.
- gérer le travail des équipes.

Cette formation sera accessible à 19 agents (16 agents des services préfectoraux et 3 agents des services régionaux) qui seront sélectionnés selon des critères définis par l'équipe projet avec la collaboration des responsables de l'AGID.

TACHES SPECIFIQUES

- Sélection des agents des services topographiques pour la formation
- Sélection de l'université d'accueil des agents
- Signature des conventions avec les universités d'accueil des agents
- Signature des conventions de bourse avec les agents

MISE EN ŒUVRE

BUDGET				
	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Formation prof. en topographie (19 agents)	0€	0€	494 000€	494 000 €
TOTAL	0€	0 €	494 000€	494 000 €

FINANCEMENTS				
	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Gouvernement comorien	0€	0€	0€	0€
Bailleurs	0€	0 €	494 000 €-	494 000€
TOTAL	0€	0 €	494 000€	494 000€

PLANNING PREVISIONNEL																		
	Etape 1		Etape 2						Etape 3									
	2014		2014		2015				2016				2017				2018	
	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3
Formation prof. en topographie																		

AXE 4---Développer les logiciels d'enregistrement et acquérir des photographies aériennes de très haute résolution sur l'ensemble du territoire comorien

OBJECTIFS

Objectifs quantitatifs :

- Développer l'ensemble des modules logiciels qui permettront de mettre en œuvre l'enregistrement des titres fonciers bâtis et non bâtis, et d'asseoir la base cadastrale de l'Union des Comores
- Couvrir les 3 communes pilotes en imagerie très haute résolution (résolution inférieure à 10 cm) en 2014
- Couvrir la totalité des Îles en imagerie très haute résolution avant fin 2015

Objectifs qualitatifs :

- Disposer d'une chaîne de traitement informatique opérationnelle pour l'enregistrement du foncier bâti et non bâti ainsi que pour le suivi des mutations foncières.
- Disposer sur l'ensemble du territoire de l'Union d'une couverture photographique très haute résolution qui servira de support au cadastre et aux documents d'urbanisme.

RESULTATS ATTENDUS

- Logiciel de gestion des enregistrements des demandes de titres fonciers avec des modules adaptés aux tâches des agents des différentes directions de l'AGID
- Photographies aériennes de très haute résolution sur l'ensemble des Comores

DESCRIPTION

La modernisation du processus d'enregistrement des demandes de titres fonciers est basée sur l'acquisition de matériel (axe 2), le renforcement des capacités des acteurs (axe 3) et l'acquisition d'outils et de logiciel permettant l'informatisation de la procédure (axe 4).

L'axe 4 est organisé autour de deux actions principales :

- **développement de logiciels** pour accompagner le processus d'enregistrement en permettant d'une part d'informatiser les différentes étapes, et d'autre part de faciliter le traitement et le suivi des dossiers
- **acquisition de photographies aériennes** servant de support à la localisation géographique des propriétés bâties et non bâties et préfigurant le cadastre des Comores.

MISE EN ŒUVRE

Maîtrise d'ouvrage	AGID, Direction de l'aménagement du territoire				
Maîtrise d'œuvre	Bureau d'étude				
Calendrier et Coûts prévisionnels		Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
	Planning	Avr-sept 2014	Oct-14 / Sept- 15	Oct-15 / Juil. 18	(adoption loi + 5 ans)
	Développement outils	204 500 €	20 450 €	18 550 €	243 500 €
	Imagerie	19 400 €	172 600 €	-	192 000 €
	TOTAL	223 900€	193 050 €	18 550 €	435 500 €

SUIVI /- EVALUATION

	Indicateurs de réalisation	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)
Développement outils	Dossier d'appel d'offres	X		
	Notification de sélection des prestataires de services	X		
	Contrat de prestation de services	X	X	X
	Guide d'utilisation du logiciel	X		
Imagerie	Dossier d'appel d'offres	X		
	Notification de sélection des prestataires de services	X		
	Contrat de prestation de services	X		
	Orthophotos sur les sites pilotes	X		
	Orthophotos de l'ensemble du territoire des Comores	X	X	

OBJECTIFS

- Développer les interfaces homme - machines nécessaires pour l'enregistrement des demandes de Titres Fonciers en Mairie et en Préfecture
- Développer les outils nécessaires au recensement, à l'archivage et à la constitution de bases de données pour les Titres Fonciers existants
- Concevoir le processus d'échanges et de transfert de données entre les différents acteurs impliqués dans le processus

DESCRIPTION

La démarche d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties, axée sur le recensement des anciens Titres Fonciers (TF) et l'enregistrement des nouvelles demandes, est constituée de 3 phases : recensement des anciens TF au niveau des îles, recensement des anciens TF en préfecture et enregistrement des demandes de TF en préfecture.

Les outils à mettre en place prennent en compte les différentes étapes d'enregistrement pour d'une part accompagner la mise en œuvre de la procédure et d'autre part faciliter l'appropriation du processus par les différents acteurs. En ce sens, les interfaces hommes - machines qui seront proposés dans le cadre de cette étude, seront simples et didactiques.

Le logiciel sera un outil d'aide à la décision en ce sens qu'il permettra d'une part d'empêcher la titrisation de propriétés foncières pour lesquelles il existe des conflits entre plusieurs ayants droits, ou une multitude de titres fonciers et d'autre part d'enregistrer les mutations foncières.

Le cahier des charges fournit en annexe servira de feuille de route pour la mise en œuvre des différents outils.

Les prototypes seront soumis à différents tests avant leur transmission au comité de pilotage pour validation et lancement de la phase pilote opérationnelle sur les 3 communes.

Le prestataire sélectionné devra assurer :

- le développement du logiciel ;
- la formation sur les différents modules de l'outil (axe 4) ;
- la maintenance évolutive du logiciel durant la phase 2 du programme;
- la maintenance corrective du logiciel durant toute la durée du projet.

TACHES SPECIFIQUES

- Conception des maquettes des logiciels pour validation par l'équipe projet.
- Développement des modules informatiques nécessaires à l'enregistrement et au traitement des demandes de titres fonciers en Préfecture
- Réalisation des outils nécessaires à la validation des demandes de titres fonciers au niveau de l'île
- Conception d'une plateforme permettant de la visualisation des données foncières et territoriales au niveau des préfectures, des îles et national
- Structuration la base de données centralisée d'immatriculation des propriétés
- Mise en place des modalités d'échange de données entre les acteurs
- Rédaction du guide d'utilisation des logiciels
- Déploiement et test des logiciels et procédures d'échanges développés au sein des 3 communes pilotes, des

ACTION**4-1****Conception des outils d'appui au processus d'enregistrement**

préfectures et des îles

- Déploiement des logiciels et procédures d'échanges consolidés sur l'ensemble du territoire des Comores

MISE EN ŒUVRE**BUDGET**

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Développement	204 500 €	0 €	0 €	204 500€
Maintenance évolutive	0 €	20 450 €	0 €	20 450€
Assistance technique	0 €	0 €	18 550€	18 550€
TOTAL	204 500 €	20 450 €	18 550 €	243 500€

FINANCEMENTS

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Gouvernement comorien	204 500€	0€	0€	204 500€
Bailleurs	0€	20 450 €	18 550€	39 000€
TOTAL	0€	20 450 €	18 550€	243 500€

PLANNING PREVISIONNEL

	Etape 1		Etape 2				Etape 3										
	2014		2015				2016			2017			2018				
	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3			
Développement	■	■															
Maintenance évolutive			■	■	■	■	■										
Assistance technique								■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

OBJECTIFS

- Doter les différentes communes des Comores de photographies aériennes de très haute résolution
- Doter les directions de l'AGID d'une base cartographique pour le report des plans croquis et des plans de bornage

DESCRIPTION

La délimitation des propriétés bâties et non bâties devra se faire sur la base de photographies aériennes de très haute résolution qui permettront :

- de numériser et géoréférencer les anciens plans cadastraux
- de numériser les plans croquis
- de localiser facilement les parcelles et leurs limites
- de constituer la base cadastrale des Comores

La prestation devra ainsi permettre de doter l'ensemble des Comores d'ortho-photos de résolution ~10cm.

Le prestataire devra se charger :

- des prises de vues aériennes
- du traitement des images pour créer les photographies aériennes ortho-rectifiées sur les 3 îles des Comores

TACHES SPECIFIQUES

- Campagnes de prise de vues aériennes sur les 3 îles de l'Union des Comores
- Traitement des images pour constituer des photographies aériennes ortho-rectifiées
- Traitement des images pour constituer une ortho-photo par île

MISE EN ŒUVRE

BUDGET

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Prestation d'acquisition d'imagerie	19 400 €-	172 600 €-	0 €	192 000€-
TOTAL	19 400 €	172 600 €	0 €	192 000€

FINANCEMENTS

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Gouvernement comorien	19 400 €	0€	0€	19 400 €
Bailleurs	0€	172 600 €	0 €-	172 600 €€
TOTAL	19 400 €	172 600 €	0 €	192 000€

PLANNING PREVISIONNEL

	Etape 1		Etape 2				Etape 3										
	2014		2015				2016			2017			2018				
	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3			
Prestation d'acquisition d'imagerie																	

AXE 5---Sensibilisation/Information

OBJECTIFS

Objectifs quantitatifs :

- Informer et sensibiliser la totalité de la population de l'Union des Comores afin d'enregistrer les propriétés bâties et non bâties

Objectifs qualitatifs :

- La population est informée et mobilisée, et procède à l'enregistrement des propriétés auprès des services préfectoraux.

RESULTATS ATTENDUS

- Réunion de lancement au niveau national (présidence, vice-présidence, AGID, gouverneurs des îles, préfetures, commissaires au niveau des 3 îles)
- Réunion de lancement au niveau régional (AGID, gouverneurs des îles, préfetures, commissaires au niveau des îles, mairies)
- Réunion de lancement au niveau préfectoral (AGID, préfetures, mairies, associations locales, populations)
- Réalisation de documents de communication autour du programme national d'enregistrement (spots radio télévisés, panneaux d'affichage sur les places publiques, affiches dans les différentes directions de l'AGID et les différents ministères, plaquettes)
- Réalisation de documents de communication au niveau local pour informer sur les enquêtes publiques dans le cadre de nouvelles demandes de titres fonciers (affiches sur les places publiques, spots dans les radios locales, publications dans le journal officiel)
- Mobilisation de la population pour l'enregistrement des titres fonciers

DESCRIPTION

La mise en œuvre du programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties, suppose que d'une part, les institutions en charge disposent des compétences et moyens nécessaires, et que d'autre part, il y ait une adhésion des acteurs aux objectifs et orientations du programme. Il est nécessaire que les actions suivantes soient développées :

1°) diffusion large du programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties auprès des administrations, des collectivités locales, de la société civile et des partenaires au développement ;

2°) campagnes d'information, de sensibilisation et de vulgarisation du programme d'enregistrement auprès des populations ; adaptation des outils et supports de communication (écrit, audio, audio-visuels) aux publics ;

3°) enquête publique et concertation lors de l'analyse des dossiers de demande de titres fonciers

L'axe 5 est organisé autour de trois actions :

- Sensibilisation des acteurs
- Sensibilisation de la population
- Information règlementaire

MISE EN ŒUVRE

Maîtrise d'ouvrage	AGID, Direction de l'aménagement du territoire				
Maîtrise d'œuvre	AGID, Direction de l'aménagement du territoire, Bureau d'étude				
Calendrier et prévisionnels	Coûts	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
	Planning	Avr-sept 2014	Oct-14 / Sept-15	Oct-15 / Juil. 18	(adoption loi + 5 ans)
	Sensibilisation/information	12 530 €	81 410 €	189 170 €	283 110 €
	TOTAL	12 530 €	81 410 €	189 170 €	283 110 €

SUIVI / EVALUATION

	Indicateurs de réalisation	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)
Sensibilisation/information	Dossier d'appel d'offres	X		
	Notification de sélection des prestataires de services	X		
	Contrat de prestation de services	X		
	Spot radio et TV	X	X	X
	Affiches et plaquettes de communication	X	X	X
	Compte rendu des réunions de lancement	X	X	X

OBJECTIFS

- Informer les différents acteurs du territoire sur les enjeux du programme national d'enregistrement des titres fonciers
- Mobiliser les acteurs au niveau local pour faciliter le processus d'enregistrement des titres fonciers
- Informer la population sur le processus d'enregistrement des titres fonciers
- Informer la population lors des nouvelles demandes d'enregistrement de titres fonciers
- Encourager les populations à s'impliquer

DESCRIPTION

La sensibilisation des différents acteurs du territoire aux problématiques foncières est nécessaire pour favoriser leur implication dans le programme d'enregistrement foncier.

Les réunions de lancement au niveau national, régional et préfectoral permettront d'informer les acteurs à toutes les échelles territoriales sur :

- les enjeux du foncier aux Comores
- les objectifs poursuivis par le programme foncier
- les nouveaux outils mis en œuvre pour accompagner la procédure d'enregistrement
- les actions de renforcement des capacités des services fonciers et des mairies
- les actions de sensibilisation des populations
- le rôle des différents acteurs impliqués dans le processus (AGID, mairies,...)
- etc....

Réunion de lancement national

La réunion de lancement national a pour objectif d'informer officiellement les acteurs sur le démarrage du programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties.

La réunion de lancement au niveau national devra se faire en présence :

- du président des Comores
- des vice-présidents
- des gouverneurs des îles
- des représentants de l'AGID (national et les 3 îles)
- de la direction de l'aménagement du territoire
- et d'autres organismes à définir

Réunions de lancement régional (3 réunions)

La réunion de lancement régional se fera au niveau de chaque île. Elle a pour objectif d'informer et de sensibiliser tous les acteurs de la région à la problématique foncière et au programme d'enregistrement.

Elle permet aussi d'informer tous les acteurs sur les communes retenues pour la phase d'étude pilote dans chaque île.

Réunions de lancement préfectoral (16 réunions)

La réunion de lancement préfectoral se fera au niveau de chaque préfecture en présence des acteurs locaux, des représentants de la société civile. Elle a pour objectif de mobiliser les acteurs et la population.

Réunions d'information et de sensibilisation - mairies

Les réunions au niveau des mairies permettent de les informer :

- sur les missions de la mairie dans le cadre du programme d'enregistrement (information réglementaire, relais local d'information de l'AGID préfectoral, mobilisation des comités de reconnaissance locale,...)
- sur la procédure d'enregistrement de titres fonciers pour faciliter leur travail de relais d'information au niveau local
- sur le fonctionnement des comités de reconnaissance local
- sur la phase de concertation lors des demandes d'immatriculation
- etc.

Ces réunions permettront aussi d'aider les mairies à prendre en main le matériel mis à leur disposition (ordinateur et imprimante).

TACHES SPECIFIQUES

- Réunion de lancement au niveau national (présidence, vice-présidence, AGID, gouverneurs des îles, préfetures, commissaires au niveau des 3 îles)
- Réunions de lancement au niveau régional (AGID, gouverneurs des îles, préfetures, commissaires au niveau des îles, mairies)
- Réunions de lancement au niveau préfectoral (AGID, préfetures, mairies, associations locales, populations)
- Réunions de sensibilisation au niveau des mairies

MISE EN ŒUVRE

BUDGET

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Réunion de lancement national	10 000 €	0 €	0 €	10 000€
Réunion de lancement par île	0 €	15 000 €	0 €-	15 000€
Réunion de lancement par Préfecture	0 €	15 000 €	65 000 €	80 000€
Information et sensibilisation des mairies	530€	6 360€	18 020€	24 910 €
TOTAL	10 530€	36 360 €	83 020€	129 910 €

FINANCEMENTS

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Gouvernement comorien	10 530€	0€	0€	10 530€
Bailleurs	0€	36 360 €	83 020€	119 380€
TOTAL	10 530€	36 360 €	83 020€	129 910€

PLANNING PREVISIONNEL

	Etape 1		Etape 2				Etape 3											
	2014		2015				2016				2017				2018			
	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3
Réunion de lancement national	■																	
Réunion de lancement par île			■															
Réunion de lancement par Préfecture			■				■											
Information et sensibilisation des mairies	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

OBJECTIFS

- Informer les différents acteurs du territoire sur les enjeux du programme national d'enregistrement des titres fonciers
- Mobiliser les acteurs au niveau local pour faciliter le processus d'enregistrement des titres fonciers
- Informer la population sur le processus d'enregistrement des titres fonciers
- Informer la population lors des nouvelles demandes d'enregistrement de titres fonciers
- Encourager les populations à s'impliquer

DESCRIPTION

Pour amener la population à adhérer au programme d'enregistrement foncier, la sensibilisation est une action nécessaire.

La campagne d'information et de sensibilisation est destinée à présenter aux populations, mais aussi aux acteurs qui seront fortement impliqués dans le processus d'enregistrement (phases de concertation et de bornage). Cette action est décisive, car elle détermine durablement la perception des acteurs locaux et de la population sur le programme d'enregistrement foncier. Une simple information communiquée lors des réunions publiques est insuffisante pour fournir un message de qualité sur les objectifs du programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties.

Les actions d'information et de sensibilisation seront permanentes et soutenues pendant toute la durée du programme. Elles devront mettre l'accent sur :

- la valeur juridique et économique des titres fonciers en les comparant aux autres documents fonciers, tels que les simples contrats manuscrits rédigés entre vendeur et acheteur d'une terre, l'acte de notoriété
- les étapes du processus d'immatriculation
- la liste des pièces nécessaires pour l'introduction d'une demande de titre foncier
- le coût d'immatriculation des propriétés durant la phase du programme
- le caractère facultatif de l'immatriculation des terres durant le programme d'enregistrement (caractère obligatoire après le programme)
- la nécessité de participer aux réunions publiques, aux opérations de bornage

Les différents supports de communication devront être élaborés dans un langage clair, simple et direct pour pouvoir atteindre la cible visée, la population. L'approche de sensibilisation devra tenir compte du contexte local et privilégier les canaux de communication traditionnels (Grande prière du Vendredi, place centrale village, ...).

TACHES SPECIFIQUES

- Réalisation de documents de communication autour du programme national d'enregistrement (spots radio télévisés, panneaux d'affichage sur les places publiques, affiches dans les différentes directions de l'AGID et les différents ministères, plaquettes)
- Réalisation de documents de communication au niveau local pour informer sur les enquêtes publiques dans le cadre de nouvelles demandes de titres fonciers (affiches sur les places publiques, publications dans le journal officiel)

MISE EN ŒUVRE

BUDGET				
	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Conception campagne TV	0 €	8 000€	24 000€	32 000€
Conception campagne Radio	2 000 €	4 000€	12 000€	18 000€
plaquette	0 €	1 000€	4 000€	5 000€
Affiche A0	0 €	10 000€	0€	10 000€
roll up	0 €	1 050€	1 950€	3 000€
Panneau d'affichage	0 €	3 000€	13 200€	16 200€
Conception documents communication	0 €	15 000€	0€	15 000€
TOTAL	2 000€	42 050 €	55 150 €	99 200€

FINANCEMENTS				
	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Gouvernement comorien	2 000€	0€	0€	2 000€
Bailleurs	0€	42 050 €	55 150 €-	97 200€
TOTAL	2 000€	42 050 €	55 150 €	99 200€

PLANNING PREVISIONNEL																		
	Etape 1			Etape 2				Etape 3										
	2014		2014	2015				2016				2017				2018		
	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3
Conception campagne TV			■				■				■				■			
Conception campagne Radio	■		■		■		■		■		■		■		■		■	
plaquette			■				■											
Affiche A0			■				■											
roll up			■				■											
Panneau d'affichage			■				■											
Conception documents communication			■				■											

OBJECTIFS

- Informer les différents acteurs du territoire sur les enjeux du programme national d'enregistrement des titres fonciers
- Mobiliser les acteurs au niveau local pour faciliter le processus d'enregistrement des titres fonciers
- Informer la population sur le processus d'enregistrement des titres fonciers
- Informer la population lors des nouvelles demandes d'enregistrement de titres fonciers
- Encourager les populations à s'impliquer

DESCRIPTION

L'information réglementaire regroupe les actions de publicité requises par la législation lors des demandes d'immatriculation de propriétés bâties ou non bâties.

Cette information réglementaire se traduit par :

- l'insertion d'un extrait de la réquisition, au Journal Officiel, dans les formes tracées par la réglementation
- l'affichage d'un placard, extrait du Journal Officiel et reproduisant l'insertion, par les soins de l'autorité administrative dans les lieux fixés par la loi
- les notifications aux personnes concernées par la requête

Pour compléter cette publicité réglementaire, une campagne au niveau des radios locales permettra d'informer la population sur les dossiers qui sont en cours de traitement et les prochaines dates de réunion de concertation et de bornage.

TACHES SPECIFIQUES

- Réalisation de documents de communication au niveau local pour informer sur les enquêtes publiques dans le cadre de nouvelles demandes de titres fonciers (affiches sur les places publiques, publications dans le journal officiel)
- spots dans les radios locales pour informer sur les réunions publiques

MISE EN ŒUVRE

BUDGET

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
campagne Radio locale	0 €-	3 000 €-	51 000 €	54 000 €-
TOTAL	0€	3 000 €	51 000 €	54 000€

FINANCEMENTS

	Etape 1 (6 mois)	Etape 2 (12 mois)	Etape 3 (34 mois)	Total (52 mois)
Gouvernement comorien	0€	0€	0€	0€
Bailleurs	0€	3 000 €	51 000 €-	54 000€
TOTAL	0€	3 000 €	51 000 €	54 000€

PLANNING PREVISIONNEL

	Etape 1		Etape 2				Etape 3										
	2014		2014	2015			2016				2017				2018		
	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3			
Soft - Centrale / Île Foncier																	

ANNEXE

Annexe I : Budget détaillé du projet par axe et étape

Etapas	Etape 1 : Engagement du programme (Mise en place Equipe / Outil / Démarche)			Etape 2 : Etude pilote sur 3 communes				
	Avril- septembre 2014 (6 mois)			octobre 2014- septembre 2015 (12 mois)				
	avril-juin 2014	juillet-sept 2014	Total Etape 1	octobre-déc. 2014	Janv. -mars 2015	avril-juin 2015	juillet -sept 2015	Total Etape 2
AXE 1								
Equipe de projet matériel	50 008 €	8 550 €	58 558 €	8 550 €	8 550 €	15 608 €	8 550 €	41 258 €
AMO (Externe)	45 000 €	45 000 €	90 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	180 000 €
TOTAL AXE 1	95 008 €	53 550 €	148 558 €	53 550 €	53 550 €	60 608 €	53 550 €	221 258 €
AXE 2								
Matériel informatique (AGID et mairies)	183 300 €	3 000 €	186 300 €	105 150 €	5 250 €	11 250 €	5 250 €	126 900 €
Matériel topo (AGID)	0 €	0 €	0 €	90 000 €	0 €	0 €	0 €	90 000 €
Bornage (Externe)	0 €	0 €	0 €	100 000 €	0 €	0 €	0 €	100 000 €
TOTAL AXE 2	183 300 €	3 000 €	186 300 €	295 150 €	5 250 €	11 250 €	5 250 €	316 900 €
AXE 3								
Personnel AGID et mairies	8 100 €	8 100 €	16 200 €	18 450 €	18 450 €	18 450 €	18 450 €	73 800 €
Formation (AGID)	0 €	0 €	0 €	119 400 €	0 €	0 €	0 €	119 400 €
TOTAL AXE 3	8 100 €	8 100 €	16 200 €	137 850 €	18 450 €	18 450 €	18 450 €	193 200 €
AXE 4								
Développement soft (Externe)	204 500 €	0 €	204 500 €	20 450 €	0 €	0 €	0 €	20 450 €
Imagerie (Externe)	0 €	19 400 €	19 400 €	0 €	0 €	172 600 €	0 €	172 600 €
TOTAL AXE 4	204 500 €	19 400 €	223 900 €	20 450 €	0 €	172 600 €	0 €	193 050 €
AXE 5								
Sensibilisation	12 000 €	530 €	12 530 €	74 640 €	1 590 €	3 590 €	1 590 €	81 410 €
TOTAL AXE 5	12 000 €	530 €	12 530 €	74 640 €	1 590 €	3 590 €	1 590 €	81 410 €
TOTAL	502 908 €	84 580 €	587 488 €	581 640 €	78 840 €	266 498 €	78 840 €	1 005 818 €

Etapas Durée des phases	Etape 3 : Généralisation (Titrisation et cadastre sur les 3 Îles)													TOTAL PROJET
	Octobre 2015- septembre 2018 (32 mois)													Avril 2014- juillet 2018 (52 mois)
Planning du programme	Oct. -déc. 2015	Janv. -mars 2016	avril-juin 2016	juillet -sept 2016	Oct. -déc. 2016	Janv. -mars 2017	avril-juin 2017	juillet -sept 2017	Oct.-déc. 2017	Janv. -mars 2018	avril-juin 2018	juillet - sept 2018	Total Etape 3	Adoption de la loi + 5 ans
AXE 1														
Equipe de projet matériel	8 550 €	8 550 €	15 608 €	8 550 €	8 550 €	8 550 €	15 608 €	8 550 €	8 550 €	8 550 €	15 608 €	2 850 €	27 008 €	118 074 €
AMO (Externe)	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	15 000 €	105 000 €	510 000 €
TOTAL AXE 1	53 550 €	53 550 €	60 608 €	53 550 €	53 550 €	53 550 €	60 608 €	53 550 €	53 550 €	53 550 €	60 608 €	17 850 €	132 008 €	628 074 €
AXE 2														
Matériel informatique (AGID et mairies)	559 500 €	15 000 €	21 000 €	15 000 €	120 000 €	15 000 €	21 000 €	15 000 €	93 000 €	15 000 €	21 000 €	5 000 €	41 000 €	915 500 €
Matériel topo (AGID)	390 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	390 000 €
Bornage (Externe)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL AXE 2	949 500 €	15 000 €	21 000 €	15 000 €	120 000 €	15 000 €	21 000 €	15 000 €	93 000 €	15 000 €	21 000 €	5 000 €	41 000 €	1 305 500 €
AXE 3														
Personnel AGID et mairies	91 800 €	91 800 €	91 800 €	91 800 €	91 800 €	91 800 €	91 800 €	91 800 €	91 800 €	91 800 €	91 800 €	30 600 €	214 200 €	1 040 400 €
Formation (AGID)	840 400 €	0 €	0 €	0 €	84 600 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	925 000 €
TOTAL AXE 3	932 200 €	91 800 €	91 800 €	91 800 €	176 400 €	91 800 €	91 800 €	91 800 €	91 800 €	91 800 €	91 800 €	30 600 €	214 200 €	1 965 400 €
AXE 4														
Développement soft (Externe)	18 550 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	18 550 €
Imagerie (Externe)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL AXE 4	18 550 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	18 550 €
AXE 5														
Sensibilisation	146 740 €	1 590 €	3 590 €	1 590 €	11 590 €	1 590 €	3 590 €	1 590 €	11 590 €	1 590 €	3 590 €	530 €	5 710 €	189 170 €
TOTAL AXE 5	146 740 €	1 590 €	3 590 €	1 590 €	11 590 €	1 590 €	3 590 €	1 590 €	11 590 €	1 590 €	3 590 €	530 €	5 710 €	189 170 €
TOTAL	2 100 540 €	161 940 €	176 998 €	161 940 €	361 540 €	161 940 €	176 998 €	161 940 €	249 940 €	161 940 €	176 998 €	53 980 €	392 918 €	4 106 694 €

Annexe II : Procédure et acteurs de l'enregistrement des titres fonciers

A. Procédure d'enregistrement des nouvelles demandes de titres fonciers

a. Cas 1 : Propriété avec acte de vente/de donation/ de notoriété publique/ certificat de reconnaissance locale

i) Procédure

- 1] Demande d'information sur la procédure d'immatriculation en mairie ou en préfecture (pièces nécessaires, procédure de demande de titre foncier)
 - 2] Demande d'information sur les conflits existants sur une parcelle en préfecture (Service foncier, AGID préfectoral)
 - 3] Dépôt et enregistrement de demande d'immatriculation en préfecture
 - Réception des différents documents (Acte de vente/ de donation/ de notoriété publique, plan croquis)
 - Formulaire de demande de titre foncier
 - Perception des frais d'enregistrement de demande de titre foncier
 - Délivrance d'un récépissé de paiement des frais
 - 4] Analyse du dossier pour identifier les conflits par rapport à l'existant
 - Si des conflits sont identifiés sur la propriété alors l'AGID informe le requérant que le dossier ne peut être traité (via la mairie)
 - Si aucun conflit n'est identifié (absence d'information ou de conflits), l'AGID transmet un **certificat d'immatriculation** au requérant (via la mairie)
 - 5] Transmission des dossiers de demande de titre foncier aux mairies en vue de l'enquête publique
 - 6] Enquête publique (3 mois)
 - Ouverture d'un livre d'opposition en mairie
 - Publication de la demande d'enregistrement de titre foncier au JO et dans les lieux publics (Grande Mosquée, ...)
 - Notification du service des domaines de l'île de l'ouverture de l'enquête publique
 - 7] Réunion publique en présence de l'AGID, de la mairie, du comité de reconnaissance locale (CRL) et de la population
- Si pas d'opposition durant la période règlementaire, alors**
- 8] Opérations de bornage (à la fin des trois mois d'enquête publique)
 - Supervision de l'opération de bornage par le service topo
 - Etablissement du plan de bornage par le géomètre
 - PV de bornage

- 9| Transmission des documents de bornage (plan et PV) à l'AGID
- 10| Consolidation du dossier de demande de TF
- 11| Avis du conservateur préfectoral
- 12| Transmission du dossier de demande de TF finalisé au service des domaines de l'île pour signature
 - Documents de dépôt de demande de TF
 - Livre d'opposition
 - PV de bornage
 - Notification du service des domaines de l'île de la finalisation du traitement de la demande de TF
- 13| Vérification et signature du TF au service des domaines de l'île
 - Réception du dossier de demande de TF
 - Vérification de la procédure
- 14| Notification pour retrait du TF en préfecture (via la mairie)
- 15| Délivrance du TF au service des domaines de la préfecture

Si opposition durant la période règlementaire, alors

Si le conflit peut être réglé par le CRL, alors la procédure pourra se poursuivre (étapes 8 et suivantes)

Sinon

- Le service des domaines informe le requérant sur les litiges (via la mairie)
- La procédure est suspendue en attendant le jugement du tribunal compétent

ii) Acteurs

Etapes de la procédure	Acteurs
Informé sur la procédure de demande de TF	Mairie, AGID préfectoral
↓	
Informé sur les conflits existants sur une parcelle	AGID préfectoral
↓	
Dépôt et enregistrement de demande de TF	AGID préfectoral
↓	
Analyse du dossier	AGID préfectoral
↓	
Information du requérant sur l'état d'avancement du dossier de demande de TF	AGID préfectoral
↓	
Transmission des dossiers de demande de TF aux mairies	AGID préfectoral, mairies
↓	
Enquête publique	AGID préfectoral, mairies, CRL, associations locales, population
↓	
Réunion publique	AGID préfectoral, mairies, CRL, associations locales, population
↓	
Opérations de bornage	AGID préfectoral, géomètre privé, CRL, population
↓	
Transmission des documents de bornage (plan et PV) à l'AGID	Géomètre privé, AGID préfectoral
↓	
Consolidation du dossier de demande de TF	AGID préfectoral
↓	
Avis du conservateur préfectoral	AGID préfectoral
↓	
Transmission du dossier de demande de TF au service de l'île	AGID préfectoral, AGID Régional
↓	
Vérification et signature du TF au service des	AGID Régional

Etapes de la procédure	Acteurs
domaines de de l'île	
↓	
Transmission du TF signé à l'AGID préfectoral	AGID préfectoral, AGID Régional
↓	
Notification pour retrait du TF en préfecture	AGID préfectoral
↓	
Délivrance du TF au service des domaines de la préfecture	AGID préfectoral

b. Cas 2 : Propriété sans aucun document justifiant des ayants droits de la parcelle

i) Procédure

- 1] Demande d'information sur la procédure d'immatriculation en mairie ou en préfecture (pièces nécessaires, procédure de demande de TF)
- 2] Demande d'information sur les conflits existants sur une parcelle en préfecture
- 3] Dépôt de demande de certificat de reconnaissance locale auprès au bureau du Comité de Reconnaissance Locale (CRL) en mairie
 - Formulaire de demande de certificat de reconnaissance locale
 - Délivrance de récépissé de paiement
- 4] Convocation du CRL pour analyse du dossier
- 5] Enquêtes de terrain
 - Identification des riverains
 - Opérations de délimitations des propriétés
 - Ouverture du livre d'opposition en mairie (2 mois)
- 6] Avis du CRL
 - Si pas d'opposition lors des enquêtes terrain, alors avis positif du CRL
 - Si opposition alors :
 - Si litiges mineurs (limites de la parcelle, litiges familiaux) alors médiation du CRL
 - Si litiges majeurs (opposition sur le propriétaire) alors dossier clôturé par le CRL et demande avis du juge compétent
- 7] Rédaction du Procès-verbal et délivrance du CRL
- 8] La propriété qui dispose d'un certificat de reconnaissance locale se retrouve alors dans la procédure classique de demande d'immatriculation

ii) Acteurs

Etapes de la procédure	Acteurs
Informer sur la procédure de demande de TF	Mairie, AGID préfectoral
↓	
Informer sur les conflits existants sur une parcelle	AGID préfectoral
↓	
Dépôt de demande de certificat de reconnaissance locale	Mairie, Comité de reconnaissance Locale (CRL)
↓	
Analyse du dossier	Mairie, Comité de reconnaissance Locale (CRL)
↓	
Enquêtes de terrain	Mairie, Comité de reconnaissance Locale (CRL)
↓	
Rédaction du Procès-verbal et délivrance du CRL	Mairie, Comité de reconnaissance Locale (CRL)

B. Enregistrement des titres fonciers déjà délivrés

a) Procédure

- 1| Campagne de sensibilisation et d'information sur la collecte des titres fonciers (TF) en mairie
- 2| Collecte des TF (TF, plans - croquis, procès-verbal de bornage) délivrés par le service des domaines
 - Récupération des titres fonciers au niveau de chaque commune par les agents de l'AGID préfectoral
 - Différents documents : dossier qui a permis la délivrance du titre (plan croquis, procès-verbal de bornage,...), carte d'identité
 - Constitution d'un dossier de TF (création d'un dossier de TF, attribuer un code à chaque TF,...)
 - numérisation des différents documents rattachés au dossier
 - cartographie du plan de bornage sur la base d'ortho-photo
- 3| Analyse du dossier de TF pour identifier les conflits liés à la propriété ou à la superficie de la parcelle (vérification des différentes pièces du dossier, vérification du plan croquis, ...)

Cas 1- Si absence de conflits sur la parcelle alors vérification de limites, de propriétaire et de riverains :

- 4| Transmission du dossier au comité de reconnaissance locale en prévision des enquêtes de terrain
 - Copie du TF
 - Bilan des conflits identifiés sur la parcelle
- 5| Enquêtes de terrain pour vérifier l'identité du propriétaire et de la propriété
 - 1 réunion sur le terrain avec 1 représentant de l'AGID, le CRL et les riverains
 - Procès-verbal
- 6| Consolidation du dossier de TF au bureau en tenant compte de l'avis du CRL (limites de la parcelle, propriétaire, riverains)
- 7| Avis du conservateur pour les TF qui ont changé de propriétaires ou les parcelles qui ont une modification de superficie

Cas 2- Si multiplicité de propriétaires sur une même parcelle :

Transmission du dossier TF et du bilan des conflits identifiés sur la parcelle :

- à l'AGID de l'île
- au CRL

b) Acteurs

Etapas de la procédure	Acteurs
Sensibilisation, information	Mairie, AGID préfectoral, autres acteurs locaux
↓	
Recensement des TF	AGID préfectoral, Mairie
↓	
Archivage et analyse des TF	AGID préfectoral
↓	
Enquêtes de terrain	AGID préfectoral, Mairie, Comité de reconnaissance Locale (CRL), population
↓	
Consolidation des dossiers	AGID préfectoral
↓	
Avis Conservateur des domaines	AGID préfectoral

C. Enregistrement des morcellements et des mutations

Les données figurant sur le registre foncier ne sont jamais figées. Certains faits et actes juridiques, volontaires ou involontaires, peuvent nécessiter l'actualisation de ces données. C'est le cas des morcellements et des mutations résultats entre autres des ventes, des successions, des expropriations pour causes d'utilité publique, des servitudes, de l'exécution d'une décision judiciaire, etc.

Ces opérations de morcellement ou de mutations sont identifiées lors des nouvelles demandes de titres fonciers sur des parcelles déjà immatriculées.

L'immatriculation d'une parcelle morcelée ou provenant d'une mutation se fait selon la procédure classique de demande de titre foncier présenté au paragraphe A.

Annexe III : CAHIER DES CHARGES DU LOGICIEL

