

**INSTALLATION OFFICIELLE  
DE LA COMMISSION NATIONALE DE RÉFORME FONCIÈRE  
ALLOCUTION DU PRÉSIDENT DOUDOU NDOYE  
HÔTEL KING FAHD PALACE  
27 MARS 2013**

- Monsieur le Premier Ministre
- Monsieur le Ministre, Directeur de cabinet de Monsieur le Président de la République,
- Monsieur le Ministre de l'Economie et des Finances,
- Madame le Ministre de la Justice, Garde des Sceaux
- Mesdames, Messieurs les Ministres
- Mesdames, Messieurs les membres du corps diplomatique et des organismes internationaux
- Monsieur le Président de l'Association nationale des Elus locaux
- Monsieur le Président de l'Association nationale des Maires
- Mes chers collègues, hommes et femmes membres de la Commission nationale de réforme foncière
- Mesdames et Messieurs
- Mes chers concitoyens

Monsieur le Président de la République est convaincu, que la bonne prise en charge des questions liées à la Terre est l'une des conditions de notre développement. Il nous a demandé d'étudier comment adapter nos lois et nos pratiques à notre besoin de progrès partant de paix sociale.

De nos entretiens naturels et normaux, s'est dégagé un décret édicté le 6 décembre 2012 portant création de la Commission nationale de réforme foncière.

Avec cette dénomination, les juristes, théoriciens et praticiens de la loi pourraient être tentés de réduire la fonction de cette Commission à une œuvre de discussion, peut être de salon, pour l'élaboration abstraite de normes.

Mais loin s'en faut :

Monsieur le Président de la République a défini le champ des compétences de cette Commission qui est du domaine des investigations et du règlement des problèmes réels.

La Commission a pour vocation d'ouvrir pour notre nation les perspectives de systèmes législatifs et réglementaires répondant à nos besoins d'équilibre, de développement et de paix.

Mais avant de vous parler de quelques unes de ces missions, les plus importantes, je dois d'abord remercier et féliciter tous les membres de la Commission, et aussi m'expliquer sur le choix assez exceptionnel du protocole de ce jour.

Lorsque j'ai reçu le décret du 6 décembre 2012 de Monsieur le Président de la République, contresigné par Monsieur le Premier Ministre, à l'élaboration de laquelle j'ai participé, j'ai rendu visite à Monsieur le Premier Ministre et aux ministres concernés, ainsi qu'aux directeurs des organismes de l'Etat et des ordres professionnels concernés.

Nos entretiens m'ont permis de comprendre que le besoin exprimé par le Chef de l'Etat est partagé par l'unanimité de mes interlocuteurs dont, au premier chef, Monsieur le Premier Ministre.

Le décret prévoit des membres permanents et des membres consultatifs désignés par l'Administration dont ils relèvent.

Jusqu'au mois de février 2013, nous n'avons fait que provoquer et recevoir des désignations, informer et préparer les membres à notre responsabilité collective.

Monsieur le Premier Ministre nous a encouragé et soutenu.

Monsieur le Président de la République nous a manifesté sa confiance en nous laissant faire, sans jamais intervenir.

Lorsque la liste fut presque complète, Monsieur le Président de la République nous accorda deux journées de mise à niveau, les 27 et 28 février 2013 dans la salle de l'hôtel Pullman à Dakar : ces deux journées ont permis aux membres de la Commission de se connaître, de confronter leur idées parfois contraires, tout en gardant à leur esprit le but fixé par le chef de l'Etat : aider son gouvernement à réorganiser notre pays, réconcilier nos concitoyens et asseoir la paix durable.

Je voudrais exprimer l'honneur que j'ai ressenti d'être avec ces hommes et ces femmes là qui sont venus tous et toutes ici – surtout la fierté que je ressens de voir à quel point chacun d'entre nous a pu respecter les instructions du Chef de l'Etat prescrites dans le décret : garder le secret de nos délibérations et s'engager au service de notre pays.

Cela montre que les responsables sénégalais sont dignes de confiance.

A travers cette commission, je suis certain que les responsables sénégalais prouveront aussi qu'ils sont capables de créer dans leur pays les conditions de notre progrès collectif, par le savoir, la science et la créativité.

Nous sommes soixante quinze (75) membres, des inspecteurs principaux des impôts et domaines, de l'ingénieur agronome, de l'avocat expérimenté, du magistrat chevronné aux femmes entrepreneurs et juristes, en passant par les représentants du patronat.

Au nom de Monsieur le Président de la République, je voudrais vous dire Merci, mes chers collègues et vous assurer de mon humble collaboration.

Monsieur le Premier Ministre, le protocole traditionnel de notre Etat voudrait que le Président de la Commission nationale, ancien Ministre de surcroît parla juste avant vous.

Jusqu'à ce jour, notre commission est comme le monstre du Lockness dont tous parlent, mais que personne n'a vu,

Je dirais en la circonstance, ne connaît

Nous sommes dans une hypothèse de réforme profonde, dans le domaine de la créativité.

Toutes les terres du Sénégal sont confiées aux bons soins de la Direction générale des Impôts et Domaines, des conseils ruraux et des maires.

Si la commission nationale vient mettre le doigt dans ces domaines là, je crois qu'il serait légitime de leur laisser la parole car c'est en définitive pour eux que nous travaillons, c'est pour eux que travaillent Monsieur le Président de la République et son Gouvernement.

Je vous remercie Monsieur le Premier Ministre, d'avoir compris et accepté que l'enjeu de ce jour n'est pas d'ordre protocolaire ; c'est la mise en débat de questions de fond sur l'avenir de notre pays que les techniciens doivent vous livrer.

La Commission nationale de réforme foncière a plusieurs missions que nous accomplirons simultanément, non pas l'une après l'autre, mais toutes ensemble.

## I.

### **Monsieur le Premier Ministre,**

La première d'entre toutes immédiatement réalisable consiste à :

**« Proposer les mesures de mise en œuvre de la loi n°2011-06 du 30 mars 2011 portant transformation en titres fonciers des permis d'habiter, autorisations d'occuper et titres assimilés »**

Cette affaire mérite une explication :

Sous le régime de la colonisation, l'Administration d'occupation avait estimé que l'Africain n'avait pas droit à la propriété de ses terres.

L'Administration immatricula à son propre nom toutes les terres urbaines en distribuant des parcelles selon son bon vouloir à ceux qui s'en accommodaient pour une raison ou une autre, comme au temps de la féodalité européenne, la justice distributive des Parlements sans référence à un principe de légalité.

C'est ainsi que pour la vie des autochtones sur ces terres urbaines des autorisations précaires d'occuper furent délivrées.

Il s'est agi de zones telles que la Médina – Bopp – Hann – Zone A – Pikine – Guédiawaye – Ziguinchor – Kaolack etc... Toutes les vieilles localités urbaines sont concernées.

Le Sénégal indépendant, au lieu d'affranchir sa population de cette précarité, adopta des textes qui conduisirent à l'annulation pure et simple de ces permis d'occuper sans rien mettre à la place, en tout cas rien de concret, connu et apprécié.

### **Les habitants des zones urbaines traditionnelles de notre pays auront maintenant des titres fonciers sur leur maison et gratuitement.**

Seuls les frais de papier, de timbre et autres frais administratifs devront naturellement être payés.

Monsieur le Président Macky SALL demande à la Commission nationale de réforme foncière d'apporter son concours à l'Administration domaniale afin que les habitants de ces localités puissent recevoir leur droit, un titre foncier sur leur maison leur permettant de faire valoir enfin leur patrimoine.

Sur un chapitre voisin, ces permis d'habiter et autorisations d'occuper ont côtoyé et côtoient encore dans les mêmes villes (Dakar-Rufisque-Saint Louis etc...) ce qu'on **appelle les immeubles du code civil**, c'est-à-dire les maisons placées dans le système juridique français devenu caduc ici au Sénégal.

### **Les familles propriétaires de ces immeubles du code civil recevront aussi leurs titres fonciers.**

Il s'agira donc de faire des habitants de Rufisque, Saint Louis, Ziguinchor, Kaolack, Dakar, Guinguinéo, Bignona etc... de tous les habitants du Sénégal des citoyens ayant de vrais droits sur leurs maisons, capables d'emprunter, de donner des garanties et d'entreprendre, donc d'avoir la possibilité de valoriser leur bien.

Ce dispositif jouera, en effet, nécessairement un rôle capital sur la construction des logements et par conséquent sur les montants des loyers qui diminueront.

Avec le nombre important des garanties ainsi créées pour les emprunts, les banques augmenteront fortement leur clientèle et seront plus disposées à adoucir les conditions des crédits.

**Notre première section opérationnelle** chargée de cette affaire est présidée par un ancien Directeur national des Domaines, représentant Monsieur le Ministre de l'Economie et des Finances.

Cette section comprend six membres.

La Commission nationale et la Direction générale des Impôts et Domaines sont déterminées, main dans la main, à accomplir ces opérations.

Des procédures pratiques seront mises en œuvre dans tous les bureaux des domaines du Sénégal, avec la communication publique appropriée, pour permettre à tous les habitants de remplir vite et bien les formalités.

***Mesdames, Messieurs, Chers invités,***

Si notre Commission ne devait s'arrêter qu'à réaliser ce que je viens de vous dire, Monsieur le Président Macky SALL aura accompli une œuvre historique gigantesque.

Il aura apaisé les nuits de toutes les familles,

Il aura apaisé la bourse de tous les locataires,

Il aura permis aux familles urbaines d'accroître et de faire circuler leur richesse

**Monsieur le Premier Ministre,**

Les aspirations déclinées par le décret créant la Commission nationale, vous le savez, se trouvent à la frontière entre l'économie du réel, c'est-à-dire de la terre, et l'économie de l'abstraction, c'est-à-dire de la banque.

En donnant corps et vie à ces projets urbains, vous jouerez un rôle majeur sur notre avenir et celui des enfants des villes du Sénégal.

## **II.**

Le décret de création de la Commission a prescrit une autre mission, celle de « ***conduire toutes les études et recherches relatives à l'occupation du domaine national et des domaines de l'Etat*** ».

**Concernant le domaine national**

La section opérationnelle est présidée par Monsieur Aly LO lui-même.

Je rappelle qu'il est le président de l'association nationale des conseils ruraux. Cette section opérationnelle comprend douze membres

La question du domaine national, sa conception et sa gestion nous interpellent. Elles interpellent les fondements historiques de notre société ainsi que nos relations avec l'Avenir.

Comment pouvez-vous concevoir l'existence de deux catégories de citoyens au regard du droit ? Les citoyens des villes propriétaires et les citoyens des champs interdits de propriété depuis 1964.

Comment une maison de ville peut-elle avoir un titre foncier, et une maison du village de Keur Ngalgou ne puisse l'être ?

Quelle est la légitimité de cette discrimination en l'an 2013 ?

Les mairies des villes sont propriétaires de biens immobiliers titrés dont elles tirent des revenus, alors que les conseils ruraux, équivalents des mairies ne sont propriétaires d'aucun bien immobilier.

Y a-t-il au Sénégal deux Etats et deux administrations, les uns pour les gens des villes, les autres pour les gens des campagnes ?

La Commission nationale de réforme foncière va étudier sérieusement cette question, et proposer à Monsieur le Président de la République de donner aux conseils ruraux des moyens comparables aux mairies des villes, et aux habitants des zones rurales un statut et un encadrement comparables.

### III.

#### Monsieur le Premier Ministre

Nous entendons périodiquement les éclats des protestations de nos concitoyens relatives à l'attribution des terres du domaine national à des investisseurs.

Les conflits traditionnels et fondamentaux qui ont marqué l'histoire de notre pays sont nés soit de confrontations entre détenteurs de capitaux eux-mêmes ou de conquérants entre eux, ou bien entre détenteurs de capitaux et les autres comme nos concitoyens qui n'ont que les terres de leurs ancêtres.

Ces conflits vont cesser ; ce sera l'une des fonctions majeures de notre Commission.

En effet Monsieur le Président de la République dans le décret du 6 décembre 2012 a mis sur la Commission la charge de « **proposer des solutions durables aux conflits fonciers résultant de l'occupation du domaine national et des domaines de l'Etat** ».

Nous allons non seulement nous atteler à réconcilier les acteurs du secteur de la Terre mais essaierons de faire mieux.

En effet sur les instructions de Monsieur Macky SALL, Président de la République, nous avons déjà recueilli l'avis de quelque partenaire institutionnel et nous avons commencé à étudier avec des experts sénégalais de la sociologie, de l'économie et du droit, **un modèle juridique et législatif nouveau** permettant non seulement d'accueillir les investisseurs dans la sécurité (sécurité d'accès à la terre – sécurité d'exploitation de la terre) mais et surtout de permettre une association réelle et heureuse entre les communautés et collectivités des terroirs et les investisseurs.

Il est inadmissible que notre Etat dont les citoyens n'ont aucun moyen pour travailler toute l'année, interdise à toute autre personne de venir travailler chez nous en y apportant ses capitaux.

Un Etat responsable ne peut opter pour le chômage et la désertification.

L'Etat ne doit pas admettre non plus que des personnes occupent des terres dans un but de spéculation sans rien y investir, et sans associer les autochtones au bénéfice de la rencontre entre la terre et les capitaux.

Nous allons étudier la mise en œuvre d'un nouveau système organisationnel, **par la loi et le règlement**, pour associer l'investisseur et le terroir.

Un modèle miniaturisé existe déjà dans le cadre urbain de Dakar.

Le détenteur de capitaux, de technologie et de matériel, bénéficiera de nos terres ; les détenteurs ou propriétaires individuels ou collectifs de la terre bénéficieront des résultats de l'entreprise.

De l'Europe d'après la seconde guerre mondiale nous avons vu naître la notion de participation de l'employé au bénéfice de l'entreprise, et maintenant aux capitaux.

Sauf erreur de ma part la SONATEL offre aujourd'hui, au Sénégal, un modèle de cette participation.

D'autres entreprises privées comme la SOCOCIM en ont été aussi les précurseurs et ont fait, par la suite des entrepreneurs dignes d'éloge.

Pourquoi pas dans le monde rural ? ne sommes nous pas aptes à la créativité, à la mise en œuvre de systèmes juridiques nouveaux pour notre pays ?

Nous en sommes capables et nous le ferons. Nous devons créer, nous allons créer, nous sortirons des sentiers battus dont les résultats superposés ont conduit nos villes et nos campagnes dans une situation de désordre.

Les enfants des campagnes, qui sont ou vont être instruits, seront sans aucun doute aptes à représenter leurs terroirs dans ces systèmes participatifs.

La paix nationale et internationale, ainsi que le progrès sont au prix de participation de nos concitoyens au développement de l'entreprise, entreprise rurale ou entreprise suburbaine exploitant le capital foncier du Sénégal.

La Commission étudiera des modalités qui, mises en œuvre, permettront au monde rural d'atteindre des performances, et de vivre décemment de ses propriétés et de son activité.

### **Concernant les domaines de l'Etat**

La section opérationnelle présidée par un inspecteur des impôts et domaines, est composée de sept membres avertis des réalités socio-économiques.

### **La Commission luttera contre la spéculation**

L'Etat ne devra plus tolérer que ses citoyens prennent des terres du domaine de l'Etat auprès de l'Administration avec des baux emphytéotiques aux loyers insignifiants pour se livrer à la spéculation : pourquoi l'Etat ne valoriserait-il pas lui-même ses biens?

Il sera proposé à l'administration domaniale de procéder à la cession définitive des parcelles bâties dans les zones résidentielles et dans toutes autres rendues aptes à cette novation juridique, avec la mise en œuvre de programmes d'alignement et de gestion des zones d'habitation au mieux de la sécurité, de l'environnement et de la salubrité publique, **le tout dans le cadre d'un Code foncier à élaborer, intégrant toutes les normes liées à la Terre, son exploitation et notre cadre de vie.**

De locataires, ou d'attributaires précaires, soumis au bon vouloir de l'appareil administratif, les gens deviendront des titulaires de droits réels. Ils seront rassurés et l'Etat sera riche.

### **La Commission pense en effet au Trésor public**

L'Etat qui a pris la charge de toutes les aspirations de nos concitoyens aura des recettes importantes provenant de la gestion de son patrimoine ainsi que des impôts fonciers annuels permanents provenant de la terre et de l'immobilier.

Berlin, Paris, Londres, Lyon, Washington etc... toutes les grandes métropoles du monde réalisent leurs projets en mettant en œuvre une politique de promotion de la richesse foncière.

Pourquoi donc l'Etat du Sénégal ne favoriserait-il pas l'investissement sur toutes les formes de biens fonciers et immobiliers ?

- Investissement dans la construction et dans l'habitat,
- Investissement dans les mines et carrières,
- Investissement dans l'Agriculture et l'Elevage intensif,
- Investissement dans l'Ecologie et l'Environnement etc...
- Liberté d'accès à la propriété par tous

### **Nous communiquerons réellement avec la presse et avec nos concitoyens**

Mesdames, Messieurs les journalistes

Ce siècle est le vôtre.

Il est celui de la nécessité politique de l'existence d'une opinion publique comme facteur essentiel pour la disparition des tendances autocratiques.

Mais l'opinion publique, et encore mieux une opinion publique éclairée ne peut éclore sans information et investigation par les journalistes.

Nous vous devons donc l'information sur la Commission nationale de réforme foncière.



Je vous ai expliqué le processus de création de la Commission ainsi que le silence volontaire observé sans lequel notre pays eût été encore un terrain de ragots et de spéculations.

Nous avons mis en place une section opérationnelle *dialogue social et communication* composée de dix membres, présidée par votre confrère Monsieur Ahmed Bachir Kounta.

**Les citoyens, les sachants, les autorités coutumières ou religieuses, les groupements organisés et opérationnels sont tous concernés**

Nous ferons appel à vous, dans vos terroirs, dans vos localités et dans vos collectivités ou communautés et aussi dans vos diverses associations selon le moment, l'occasion et la question qui se pose.

**La pire des choses c'est d'entretenir la pauvreté qui déshumanise l'homme.**

Pour rentrer dans l'ère de l'abondance, nos concitoyens, quels qu'ils soient, doivent se départir de la pratique du court terme.

La construction d'une nation n'est pas et ne sera jamais un simple don du ciel.

Le Président Macky SALL, vous et nous-mêmes avons choisi « *la seule voie possible et responsable* » : la persévérance dans l'effort

Il vous revient sous la conduite de Monsieur le Président Macky SALL, de réaliser les grandes et profondes réformes économiques dont notre pays a besoin.

Pour que les sénégalais puissent rendre productives les terres qui leur seront attribuées, il leur faut nécessairement des capitaux.

Le financement bancaire constitue la condition obligatoire de l'accomplissement de nos desseins.

Si en 1960 l'Afrique était un territoire dit d'instabilité politique, aujourd'hui, rien à cet égard ne distingue le Sénégal des autres pays du monde.

Les taux d'intérêts encore fort élevés ainsi que la courte durée du crédit rendent impossible en tout cas improductif tout investissement sur la terre.

La promotion de l'agriculture dite familiale, et la véritable promotion des femmes dites entrepreneurs ne pourront se faire qu'avec un aménagement adapté des systèmes de crédit.

Le capital étranger qui vient s'investir chez nous est emprunté à un faible taux d'intérêt, avec des garanties souvent organisées par les Etats, et avec du matériel ;

j'ajoute l'existence de leur propre marché garantissant leur recette et le remboursement de ces emprunts ainsi que du matériel.

Faute de réussir, dans le système de l'UEMOA, à mettre en œuvre un système bancaire comparable, nous devons associer nos terres à ces capitaux étrangers pour que les uns et les autres nous rentrions dans ce 21<sup>ème</sup> siècle avec le même bonheur.

Vous pourrez le réussir Monsieur le Premier Ministre

Monsieur le Premier Ministre, marchez droit, la tête haute.

Entre la recherche partisane par certains, de moyens de critiques et l'espérance placée en vous par le Chef de l'Etat pour l'Avenir de nos enfants, les membres de la Commission nationale ont opté pour l'Avenir, notre avenir bâti sur l'union sacrée ; cela explique la nature et les origines diverses, tant **sociales que politiques**, des personnes qui sont là, autour de vous, et en face de vous.

Nous avons foi en notre avenir placé en vos mains, inspiré du génie propre de Monsieur le Président de la République Macky SALL

Le Sénégal a tout intérêt à opter pour les bâtisseurs d'avenir.

**Je vous remercie**