



UFR Droit et Sciences politiques

**ENSEIGNEMENT UNIVERSITAIRE CLINIQUE DU DROIT - UNIVERSITÉ
PARIS NANTERRE**

ORGANISATION INTERNATIONALE DE LA FRANCOPHONIE

**Note spécifique sur le foncier comme levier d'autonomisation
économique des femmes**

Rédigée par Lea **BOU ANTOUN** et Maha **SAFSAF**

Sous la direction de la Professeure **Aurore Chaigneau**

Année universitaire 2025-2026

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	2
SIGLES ET ABRÉVIATIONS	4
RÉSUMÉ EXÉCUTIF	6
INTRODUCTION	9

PARTIE I - QUALIFIER LE FONCIER : LES DROITS DES FEMMES FACE AUX RÉGIMES JURIDIQUES INÉGALITAIRES

§1. Qu'entend-on par foncier ?	14
§2. Le pluralisme des régimes fonciers et les limites de la formalisation étatique	15
§3. La vulnérabilité juridique des femmes en fonction de leur statut dans les régimes fonciers coutumiers	19

PARTIE II - LE FONCIER COMME LEVIER D'AUTONOMISATION ÉCONOMIQUE DES FEMMES

Section 1 - Un moyen d'émancipation mais en pratique discriminatoire envers les femmes	29
§1. Le foncier: un moyen d'émancipation ou de maintien du statu quo	29
§2. Une législation discriminatoire envers les femmes	30
§3. Réformes et la persistance des inégalités.	31
Section 2 - Les principaux instruments permettant la sécurisation foncière des femmes	34
§1. L'état civil : l'outil permettant la clarification et l'identification et le statut personnel de femmes	34
§2. Le cadastre: l'outil permettant la clarification et l'identification et le statut personnel de femmes	38
§3. La publicité foncière	42
Section 3 - Les principaux vecteurs d'exclusion foncière des femmes	45
§1. Les droits de successions inégalitaires	45
§2. Les régimes matrimoniaux	47
§3. La persistance de l'usage contra legem	50
§4. L'analphabétisme et la peur de revendiquer	54
Section 4 - Obstacles liés aux instabilités étatiques et conflits	55
§1. L'héritage colonial avec des modèles fonciers qui perpétuent l'exclusion	55
§2. La guerre comme instrument de dépossession	56
§3. Les déplacements de populations	57

PARTIE III - BONNES PRATIQUES et RECOMMANDATIONS

Section 1 - Les bonnes pratiques des politiques publiques favorisant l'accès des	
--	--

femmes au foncier	61
§1. Politiques publiques et bonnes pratiques pour une sécurisation inclusive des droits : initiatives observées dans l'espace francophone	61
§2. Modèles étrangers et regards croisés : perspectives de réforme dans l'espace francophone	63
BIBLIOGRAPHIE	69

SIGLES ET ABRÉVIATIONS

Conventions et institutions

AFC	Associations Foncières Communales
AGNU	Assemblée générale des Nations unies
CEA	Commission économique pour l'Afrique
CLARCIEV	Latin American and Caribbean Council of Civil Registry, Identity and Vital Statistics
DGID	Direction Générale des Impôts et des Domaines
FAO	Food and Agriculture Organization of the United Nations
ILC	International Land Coalition
OCDE - OECD	Organisation de coopération et de développement économique
OIM	Organisation internationale pour les migrations
ONU	Organisation des Nations unies
PUICA	Universal Civil Identity Program in the Americas
UNESCO	Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
UNCCD	Convention des Nations unies sur la lutte contre la désertification

Autres et abréviations

Art.	Article(s)
dir.	Sous la (les) direction(s) de
éd.	Édition
<i>Ibid.</i>	Même référence que la précédente mais page, article ou paragraphe différent
<i>Infra</i>	Ci-dessous
n°	Numéro
<i>op. cit.</i>	opus citatum (ouvrage déjà cité)
p.	page
pp.	pages
v.	voir

vol.

volume

§

paragraphe

RÉSUMÉ EXÉCUTIF

L'accès des femmes aux ressources économiques, notamment à la terre, est une condition essentielle de leur autonomisation économique. Les femmes sont actrices de l'agriculture mondiale, du travail et de l'entretien de la terre. Pourtant, elles sont majoritairement exclues de la part de la population propriétaire en matière foncière. Dès lors que moins de 20 % des propriétaires de terres et moins de 15 % au niveau mondial sont des femmes, ces dernières voient leurs droits fonciers, s'ils existent, rarement appliqués ou sécurisés malgré des cadres juridiques se voulant égalitaires. Ces lacunes s'inscrivent dans un système global d'inégalités de genre, de richesse et de pouvoir dans la société. Elles doivent pourtant être résorbées : la sécurisation des droits fonciers des femmes aurait des effets économiques et sociaux majeurs en termes de productivité agricole, de réduction de la faim mais surtout en faveur de leur autonomisation économique et de leur liberté de choisir. La reproduction des inégalités tirées des régimes fonciers peu protecteurs, lacunaires et hétérogènes est un problème central qui cause l'absence de reconnaissance juridique effective des droits déjà exercés en pratique par les femmes. Les systèmes juridiques pluralistes qui reconnaissent la coutume, les préceptes religieux mais aussi le droit commun précèdent un phénomène d'informalité foncière qui continue d'exclure les femmes des discussions sur leurs intérêts dans ce domaine. Le tout contribue à aggraver la situation de précarité et de pauvreté des femmes, particulièrement vulnérables lorsque surgissent des événements comme le veuvage, le divorce, la succession ou encore l'expulsion.

Le foncier désigne l'ensemble des relations sociales, juridiques et coutumières liées à la terre, incluant héritage, tenure et modes d'appropriation. Le droit foncier peut être défini comme l'ensemble des règles régissant les liens entre les personnes et les terres, et leurs formes influencent directement la sécurisation des droits économiques des femmes. Les régimes fonciers définissent les conditions d'accès, d'usage, de gestion et de transmission des terres, ainsi que la nature des droits (publics, privés, collectifs, temporaires ou permanents). Cette prise en compte de la multiplicité des régimes est primordiale pour dresser un état des lieux des droits fonciers selon les territoires, les normes locales et surtout mettre en évidence l'applicabilité différenciée selon le genre et la catégorie sociale de ces droits. La note reprend la littérature juridique qui analyse le foncier au prisme de "faisceaux de droit", ce qui permet de mieux circonscrire l'analyse autour des interactions entre la théorie et la pratique. La compréhension des enjeux liés au foncier et à l'autonomisation économique des femmes

passer nécessairement par la compréhension des subtilités entre l'usage et le contrôle de la terre, les revenus tirés de celle-ci, sa transmission et potentiellement son aliénation. Il existe une distinction essentielle entre l'accès à la terre et l'exercice effectif des droits : les femmes peuvent avoir un accès théorique sans disposer d'un pouvoir réel d'usage ou de contrôle sur la chose. En effet, plusieurs obstacles limitent cet exercice effectif comme le manque de ressources économiques, les contraintes sociales et familiales, les normes de genre et autres pressions communautaires. On se rend d'ailleurs compte que dans les systèmes fonciers collectifs, les femmes sont souvent invisibilisées et ont un accès plus fragile aux droits réels sur la terre.

Pourtant, le foncier demeure un levier central d'autonomisation économique des femmes, car il conditionne la production, leurs revenus et leur pouvoir de décision. La sécurisation foncière nécessite des dispositifs institutionnels solides tels qu'un enregistrement des femmes à l'état civil, seule preuve de leur existence juridique ; la tenue d'un cadastre complet et précis permettant de coucher sur le papier les limites des propriétés des femmes ; l'enregistrement, en leur nom, des terrains fonciers appartenant à des femmes pour qu'elles puissent bénéficier de l'opposabilité de leurs droits, pour protéger leur patrimoine et obtenir justice en cas d'expropriation. Il n'existe pas de modèle foncier universel, toutefois les réformes internationales tendent à standardiser des outils communs de sécurisation des droits fonciers. L'ensemble du système reposerait donc sur l'articulation des trois piliers à savoir identifier la personne, le bien et les droits exercés dessus (grâce à la publicité foncière). Les femmes ont trop souvent été exclues ou invisibilisées à chacune de ces étapes. En effet, la défaillance d'un seul pilier suffit à compromettre leur sécurité foncière et, avec elle, leur autonomisation économique.

À cela s'ajoutent des obstacles juridiques, sociaux et culturels qui se renforcent mutuellement. D'une part, même lorsqu'elles ont des droits formels, les femmes peinent à les faire reconnaître en raison de leur invisibilisation juridique et sociale. Les femmes disposent le plus souvent de droits d'usage précaires, sans véritable propriété ni contrôle économique. Cette absence de propriété limite fortement leur autonomie économique (crédit, investissement, décision). De plus, le veuvage et le mariage constituent des moments clés de dépossession ou de dépendance foncière et les successions patrilinéaires et les normes coutumières continuent d'exclure largement les femmes de l'héritage. Cette absence de propriété limite donc fortement leur autonomie économique et les empêche d'accéder à au

crédit, à l'investissement et, de manière générale, à toute décision impliquant une liberté économique. Finalement, les inégalités sont renforcées par l'analphabétisme d'une partie de la population féminine de l'espace francophone et la méconnaissance de leurs propres droits.

Face à ces obstacles structurels, l'autonomisation foncière des femmes suppose donc une approche globale combinant réformes juridiques, renforcement institutionnel et accompagnement des populations afin de transformer les droits formellement reconnus en droits effectivement exercés. Les principales recommandations identifiées s'articulent ainsi autour des leviers suivants :

- Promouvoir des réformes législatives visant à éliminer les discriminations directes et indirectes en matière d'accès des femmes à la terre, en harmonisant droit positif et normes coutumières avec les engagements internationaux en matière d'égalité de genre.
- Appuyer la modernisation des systèmes d'administration foncière par le développement de cadastres exhaustifs, numériques et interopérables, intégrant des dispositifs fiables d'identification des personnes et des parcelles.
- Généraliser les mécanismes d'enregistrement conjoint et de copropriété des terres au sein des ménages, afin de sécuriser juridiquement les droits des femmes sur les ressources foncières.
- Intégrer une approche inclusive et territorialisée des politiques foncières, tenant compte des réalités des femmes rurales, autochtones et des groupes en situation de vulnérabilité.
- Renforcer la participation effective des femmes dans les instances de gouvernance foncière à tous les niveaux, notamment par des mécanismes de représentation et des mesures d'action positive.
- Déployer des programmes de sensibilisation et de renforcement des capacités juridiques afin d'améliorer la connaissance et l'appropriation des droits fonciers par les femmes et les communautés.

- Faciliter l'accès des femmes aux services financiers et aux mécanismes de crédit par la sécurisation de leurs droits fonciers et la reconnaissance des titres de propriété comme garanties.

En somme, cette note sur le foncier présente une analyse comparative et documentaire des inégalités d'accès à la terre en raison du genre, croisant des données empiriques, des cadres juridiques formels et des pratiques coutumières de différentes parties du globe. Elle a pour but de démontrer que l'autonomisation économique des femmes passe par la sécurisation des droits fonciers, notamment, dans les milieux ruraux et que les obstacles à cet accès sont autant juridiques que structurels et socioculturels. En examinant les différentes réformes nationales visant à harmoniser les droits formels, les droits coutumiers et les impératifs d'égalité de genre, il apparaît clairement que subsistent d'importants écarts entre la reconnaissance légale des droits dans les textes et leur mise en œuvre effective.

* * *

INTRODUCTION

La terre est bien plus qu'un espace physique. Elle est source de statut social, de richesse et de pouvoir. Elle porte une signification culturelle, religieuse et juridique, elle constitue le fondement de la production alimentaire, la condition parfois du logement et des activités économiques¹. Bien commun immuable et non renouvelable, elle façonne depuis des millénaires le statut social, les équilibres politiques et les dynamiques économiques. Pourtant, l'accès à cette ressource essentielle demeure profondément inégal.

Les droits fonciers ont historiquement favorisé certains groupes au détriment d'autres. Les femmes figurent parmi les premières exclues de cette répartition. Non pas parce qu'elles sont absentes de la terre, elles la cultivent, la gèrent, en tirent subsistance des ressources foncières, leurs droits sur le foncier restent limités et les bénéfices qu'elles en tirent également, mais parce que car les systèmes juridiques, coutumiers et sociaux continuent de les invisibiliser en tant que titulaires légitimes de ces droits.

Les chiffres sont sans appel, à l'échelle mondiale, moins d'une personne sur cinq détenant des terres dans le monde est une femme², alors même que les femmes constituent près de la moitié de la main-d'œuvre agricole mondiale et produisent jusqu'à 80% de la nourriture dans les États en développement.

En **Afrique subsaharienne**, selon les travaux de l'ONG Landesa (cité dans Hanstad, 2020³), 90% des terres rurales ne sont pas documentées, et les droits de femmes y sont les moins susceptibles de l'être.

Lorsqu'une femme est veuve, elle est bien souvent expulsée.

¹ FAO, *Improving gender equity in access to land*, 2006, disponible en ligne: <https://www.fao.org/4/a0664e/a0664e.pdf>

² UN Chronicle, *Securing Women's Land Rights for Increased Gender Equality, Food Security and Economic Empowerment*, 2006, 15 juin 2023, Tarja Halonen, disponible en ligne: <https://www.un.org/en/un-chronicle/securing-women%E2%80%99s-land-rights-increased-gender-equality-food-security-and-economic>

³ Hanstad (T.), *Gender Equality: Women, Land, and Data*, World Bank Blog, 25 Novembre 2020, disponible en ligne: <https://blogs.worldbank.org/en/opendata/gender-equality-women-land-and-data>

Dans plusieurs États, son droit d'hériter des biens de son mari lui est formellement ou pratiquement refusé⁴.

Selon l'ILC⁵, si 164 États reconnaissent légalement l'égalité des droits fonciers, seuls 52 d'entre eux le garantissent dans les faits⁶, à l'échelle mondiale, les femmes représentant moins de 15% des propriétaires fonciers⁷.

Ces inégalités ne sont pas anodines. Elles s'inscrivent dans un système plus large, les inégalités foncières se trouvant au coeur d'autres formes d'inégalités⁸ - politiques, sociales, environnementales, de richesse et de genre - et jouant souvent un rôle central dans leur perpétuation. Dans de nombreux États, la coexistence de droits civils, coutumiers et religieux engendre des contradictions qui affaiblissent l'effectivité des droits de femmes, notamment en matière d'héritage. Ainsi, dans près d'une centaine d'États, les pratiques de déshéritement persistent, contribuant directement à la vulnérabilité économique des femmes. Parmi les 258 millions de veuves dans le monde, 38 millions vivent en situation d'extrême pauvreté, notamment en raison des ces mécanismes d'exclusion⁹.

⁴ OECD (2019), *SIGI 2019 Global Report: Transforming Challenges into Opportunities, Social Institutions and Gender Index*, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/bc56d212-en> pp. 86-89 ; United Nations Convention to Combat Desertification, *Gender Study*, 2022, disponible en ligne: <https://www.unccd.int/sites/default/files/2022-11/Gender%20study%20.pdf>

⁵ La Coalition internationale pour l'accès à la terre est une alliance mondiale créée en 1995 et hébergée par le Fonds international de développement agricole (FIDA) à Rome. Elle réunit plus de 320 organisations de la société civile, d'organisations intergouvernementales, d'agences des Nations unies, d'ONG et d'instituts de recherches provenant de 86 États, représentant plus de 100 millions de personnes. Sa mission principale est de promouvoir un accès et un contrôle sécurisés et équitables à la terre pour les femmes et les hommes pauvres par la biais de plaidoyer, de dialogue, de partage des connaissances et de renforcement des capacités.

Plus d'informations disponible en ligne: <https://www.ifad.org/fr/initiatives/coalition-internationale-pour-l-acces-a-la-terre> ; <https://www.landcoalition.org/fr/>

⁶ International Land Coalition, *Women's Land Rights: The solutions*, disponible en ligne: <https://www.landcoalition.org/fr/the-solutions/women/> ; OECD (2019), *SIGI 2019 Global Report: Transforming Challenges into Opportunities, Social Institutions and Gender Index*, OECD Publishing, Paris, disponible en ligne: <https://doi.org/10.1787/bc56d212-en>

⁷ *Ibid.* International Land Coalition.

⁸ International Land Coalition, *Uneven Ground: Land Inequality at the Heart of Unequal Societies*, Giulia Maria Baldinelli, rapport de synthèse, 2020, disponible en ligne: https://d1n0nj0ml605fq.cloudfront.net/media/documents/2020_11_land_inequality_synthesis_report_uneven_ground_final_fr_spread_low_res.pdf

⁹ United Nations Convention to Combat Desertification, *Gender Study*, op. cit. ; OCDE, *SIGI 2019 Global Report: Transforming Challenges into Opportunities*, Paris, OECD Publishing 2019, disponible en ligne: <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/bc56d212-en/1/1/7/index>.

À ces obstacles juridiques s'ajoutent les défaillances structurelles. Dans des régions entières, notamment en Afrique subsaharienne, jusqu'à 90% des terres rurales ne sont pas formellement enregistrées. Cette informalité fragilise l'ensemble des droits fonciers, mais affecte de manière disproportionnée les femmes, dont les droits sont les moins susceptibles d'être documentés. Plus largement, les femmes ne disposent pas des mêmes droits que les hommes afin de posséder ou hériter de terres.

Ces inégalités ne sont ni marginales, ni isolées. Elles sont au cœur d'un système global d'inégalités. Les inégalités foncières sont intrinsèquement liées aux inégalités de richesses, de pouvoir, de genre, mais aussi aux crises contemporaines¹⁰. Elles en sont à la fois le produit et le moteur.

Pourtant, les effets d'un accès sécurisé à la terre sont documentés et puissants. Si les femmes et les hommes bénéficiaient d'un accès légal aux ressources foncières, les rendements agricoles augmenteraient de près d'un tiers et 150 millions de personnes de moins souffriraient de faim¹¹. La sécurité des droits fonciers améliore le pouvoir de négociation des femmes au sein de leurs ménages et de leurs communautés¹², leurs accès au crédit, leur capacité d'investissement et leur autonomie économique. Sécuriser les droits fonciers des femmes constitue ainsi l'un des leviers les plus puissants de réduction de la pauvreté et de transformation agricole inclusive¹³.

C'est à partir de ce constat que se déploie la problématique générale de cette note, *dans quelle mesure l'accès des femmes au foncier peut-il être un levier d'autonomisation économique, et ce malgré les contraintes juridiques, sociétales et institutionnelles ?* Cette interrogation appelle à descendre dans les mécanismes concrets qui conditionnent et bloquent cet accès. Car si le problème est universel, ses ressorts sont souvent techniques et institutionnels.

Notre thèse est la suivante. Dans de nombreux contextes, les femmes disposent en pratique de terres qu'elles cultivent, entretiennent et gèrent. Mais l'absence de reconnaissance

¹⁰ Fonds international de développement agricole, *Accélération de l'autonomisation économique des femmes rurales*, disponible en ligne: <https://www.ifad.org/fr/initiatives/acceleration-autonomisation-economique-des-femmes-rurales>

¹¹ International Land Coalition, *Women's Land Rights: The solutions*, op. cit.

¹² World Bank, *Women's Land Rights and Economic Empowerment: Policy and Practice*, op. cit. ; Hanstad (T.), *Gender Equality: Women, Land, and Data*, op. cit.

¹³ Ibid.

juridique de ces droits, liée à des obstacles structurels légaux et socioculturels, les empêche de les revendiquer pleinement. Ce n'est donc pas uniquement l'existence formelle des droits qui pose problème, mais aussi l'incapacité des systèmes juridiques et administratifs à transformer ces droits de fait en sécurité juridique réelle. L'accès effectif des femmes dépend évidemment de l'existence formelle des droits, mais surtout de la capacité des institutions à les rendre opérationnelles.

Pour étayer cette analyse, la présente note adopte une approche comparative et documentaire, croisant rapports institutionnels, analyses juridiques et données empiriques issues de contextes variés, afin de dégager des tendances transversales et d'identifier les leviers d'action publique susceptibles de produire des transformations durables.

PARTIE I

-

Qualifier le foncier: les droits des femmes face aux régimes juridiques inégalitaires

§1. Qu'entend-on par foncier ?

Le foncier peut se définir comme le domaine des relations sociales, juridiques ou coutumières relatives à la terre, désigné dans la langue juridique française par le « fonds », mais aussi à celui « d'héritage », de « tenure », deux termes qui traduisent l'importance des liens sociaux du possesseur de la terre. Le régime foncier renvoie au statut des terres qui détermine les relations entre les individus et les groupes dans l'utilisation et la gestion des ressources foncières. Les régimes fonciers déterminent les conditions d'accès aux terres, la nature des droits qui peuvent s'exercer (temporaires ou permanents), notamment le droit de propriété (publique, privée ou autre) et les usages fonciers : conservation, exploitation, etc. Les droits fonciers sont très hétérogènes selon les territoires, ils ne sont pas toujours étatiques et laissent place à des spécificités régionales, locales, coutumières. Les droits individuels ou collectifs varient également rapidement dans le temps et selon certaines catégories de personnes, le genre est donc un angle d'analyse important car structurant des relations foncières¹⁴.

Pour appréhender correctement la notion de foncier et ses implications juridiques, il est préférable de se départir du cadre légal français et d'adopter une approche en termes de faisceau de droits plutôt que de propriété au sens strict. Les droits fonciers incluent les droits permettant l'accès à la terre, son usage, son contrôle, sa gestion et sa transmission. Les études empiriques démontrent depuis longtemps qu'il n'existe pas de droit de propriété mais bien des droits d'usages et de contrôle de la terre qui intègrent plusieurs composantes : l'usage, le fait de tirer un revenu de cet usage, le droit d'investir dans la terre, le droit de déléguer un usage temporaire à titre marchand ou non, l'aliénation de la terre, son administration, sa délégation et autres. La notion de faisceau de droits permet ainsi de distinguer les obligations associées aux différents types de droits sur une même parcelle ainsi que ses détenteurs, le tout se superposant.¹⁵

Dans ce contexte, il apparaît difficile de construire un modèle juridique unique applicable à la diversité des réalités locales. Cette difficulté est renforcée par le fait que, dans de nombreux pays du Sud global, les catégories juridiques relatives au foncier sont largement

¹⁴ Kasimbazi, E. (2017, September). *Land tenure and rights* p.8
https://www.unccd.int/sites/default/files/2018-06/5.%20Land+Tenure+and+Rights_E_Kasimbazi.pdf

¹⁵ Rangé, C., & Colin, J. P. (2024). Genre et foncier: sortir des préconçus pour penser les dynamiques. *Une*.
https://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/Regards-sur-le-foncier-21_Genre-et-foncier.pdf p.6

héritées de l'histoire et des cadres conceptuels des pays occidentaux, parfois inadaptés aux contextes locaux. Le vocabulaire du foncier est d'une part largement issu du droit colonial et demeure d'autre part, juridiquement inadapté aux catégories locales de détenteurs de droits¹⁶. Le Professeur Etienne le Roy développe la théorie du multijuridisme quand il en va de décrire les « communs », à savoir une alternative à la propriété individuelle absolue. Cette approche permet de penser les droits collectifs et ce qu'ils induisent pour les femmes notamment qui se retrouvent le plus souvent invisibilisées dans les régimes de droits fonciers collectifs¹⁷. Le chercheur Alhousseini Diabate propose de définir le droit foncier comme « *l'ensemble des règles applicables aux liens susceptibles de s'établir entre les personnes, physiques ou morales, publiques ou privées, et les terres, envisagées comme des sols*¹⁸ ». Cette définition permet d'envisager les différents régimes de la propriété et leurs conséquences sur la sécurisation des droits économiques de femmes dans l'espace francophone.

Aussi, il est nécessaire de distinguer le droit de l'accès au foncier, l'un n'étant pas corollaire de l'autre. Il arrive que les femmes ne puissent pas exercer leurs droits et ce pour de multiples raisons : manque d'accès à un emploi ou à un capital, pressions de normes contraignantes notamment familiales sur leur mobilité et leur autonomie économique les poussant à renoncer d'elles-mêmes à l'exercice de leur activité sur la terre pour éviter les tensions au sein de la communauté¹⁹.

§2. Le pluralisme des régimes fonciers et les limites de la formalisation étatique

Dans la plupart des pays du Nord global, la question de la propriété est envisagée sous l'angle politique et technique. Pour autant, la propriété va, dans d'autres parties du monde, dépasser les cadres civilistes et englober les principes de propriété collective, non pas au sens de l'indivision mais au sens d'un partage des usages de la terre au sein de la communauté y compris au sein d'une famille. La pluralité des schémas de propriété engendre nécessairement

¹⁶ Colin, J.-P., Lavigne Delville, P., & Jacob, J.-P. (2022). Le foncier rural. In J.-P. Colin, P. Lavigne Delville, & Éric Léonard (éds.), *Le foncier rural dans les pays du Sud*. Marseille: IRD Éditions. https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/2023-02/010087145.pdf

¹⁷ Étienne Le Roy, *La révolution des communs et le droit. Nouveaux enjeux fonciers en Afrique, Amérique et Europe*, Éditions Science et Bien commun, 2021

¹⁸ Diabate, A. (2021). Le Droit Foncier et la Propriété Privée Collective en Afrique de l'Ouest Francophone Etude a Partir de l'Exemple du Mali. *Law Env't & Dev. J.*, 17, 1 citant (Alain Rochegude, 1977) <https://lead-journal.org/content/a1701.pdf>

¹⁹ *ibid* Rangé, C., & Colin, J. P. (2024).

des implications juridiques qui vont se manifester de différentes manières en fonction du groupe concerné. C'est aussi un moyen pour les agents locaux et les familles de perpétuer les usages et dresser les obstacles à la sécurisation juridique et financière des femmes²⁰ en profitant du poids de la coutume dans les sociétés patriarcales. En ce sens, la coutume foncière lorsqu'elle protège les femmes le fait de manière insuffisante : sur les 45 pays reconnaissant l'existence de la coutume, seuls 25 honorent le principe de non discrimination entre les genres et admettent sa supériorité sur la coutume dans le cas où elle serait contraire à l'égalité femmes-hommes. En Afrique subsaharienne, 16 pays sur 28 reconnaissent à la fois la coutume et une protection de l'égalité des genres en matière foncière. En Amérique latine, il est question de 7 États sur 18 qui protègent constitutionnellement l'égalité et non seulement par leurs lois foncières ordinaires²¹.

La propriété foncière individuelle. Dans sa tradition civiliste européenne du droit moderne, la propriété foncière individuelle désigne le droit d'user (usus), de jouir (fructus) et de disposer (abusus) d'une chose, de la manière la plus absolue (Article 544 du Code civil). Cette définition est héritée de la Révolution française en réponse aux structures foncières de la féodalité et au partage inéquitable de la chose²². Dans les communautés musulmanes pré-coloniales du Maghreb, l'accès à la propriété ou à la possession pouvait être déterminé grâce à des indices notamment l'appartenance à la communauté ou les usages locaux qui aident à déterminer la jouissance de droits sur la terre. La colonisation a réorganisé les rapports à la terre autour de la notion de propriété privée, immatriculée et cadastrée²³.

La propriété foncière collective ou communautaire. Elle désigne une appropriation par plusieurs personnes, par le truchement d'une personne morale ou non, permettant l'exercice de droits égaux en nature sur un même bien, en indivision entre ses membres sans

²⁰ Knecht, C. (2023). Bricolages juridiques dans la formalisation des droits fonciers coutumiers. Constatation et reformulation des droits fonciers des filles au Burundi. *Droit et société*, 114-115(2), 393-411. <https://doi.org/10.3917/drs1.114.0393>.

²¹ FAO, International Land Coalition & CIRAD. (2026). *La situation des droits et de la gouvernance foncière*. Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO), Coalition internationale pour l'accès à la terre (ILC) & Centre de coopération internationale en recherche agronomique pour le développement (CIRAD).

<https://openknowledge.fao.org/server/api/core/bitstreams/03d985fa-7310-4c30-9e71-cfc2ec686172/content> p.12

²² Milleville, S. (2015). La propriété collective, une lacune constitutionnelle?. *Revue des droits et libertés fondamentaux*, chron-n.

<https://revuedlf.com/droit-civil-patrimonial/la-proprieté-collective-une-lacune-constitutionnelle-2/>

²³ *Ibid.* Bessaoud, O., & Chaulet, E. C. (2013)

aucune possibilité d'appropriation personnelle²⁴. Dans ce cas de figure, le groupe est détenteur du droit de posséder. La propriété collective est dite plutôt communautaire lorsqu'au sein du groupe les parts de propriété ne sont pas strictement déterminées. Les pouvoirs entre les membres sont répartis soit de façon égalitaire comme dans le couple dans le droit civil contemporain soit de façon inégalitaire comme dans nombre de communautés traditionnelles très hiérarchisées et fonctionnant sur un modèle patriarcal autour d'un chef de village et/ou d'une assemblée des chefs de famille. Les droits collectifs sont priorités car pour certains groupes ils permettent de résister aux pressions externes d'une part et de continuer de répondre à leurs besoins sociaux, économiques et alimentaires d'autre part²⁵. La propriété collective en matière de foncier rend possible la réduction des inégalités au sein d'une communauté et vis-à-vis des autres groupes et acteurs²⁶.

La propriété collective foncière correspond au mode de vie actuel d'environ 2,5 milliards de personnes dans le monde de subvenir à leurs besoins et de conserver leurs terres (source). La maîtrise collective du foncier détermine les modes de gestion de leur territoire et par ricochet influe sur toute intervention en matière de protection de la biodiversité, de conservation des écosystèmes et des changements climatiques²⁷. À ce titre, la sécurisation des droits fonciers des femmes constitue un levier stratégique essentiel pour favoriser l'atténuation et l'adaptation au changement climatique en encourageant les investissements durables, la gestion forestière et la résilience des communautés rurales. Comment ? En offrant aux femmes la confiance et l'autonomie indispensables pour réaliser des investissements productifs durables (comme la reforestation), diversifier leurs moyens de subsistance face aux chocs et assurer une gestion pérenne des ressources naturelles²⁸.

²⁴ Masson, F. (2016). *La propriété commune* (Doctoral dissertation, Université Panthéon-Sorbonne-Paris I). <https://fonciers-en-debat.com/these/la-propriete-commune/>

²⁵ Guereña, A. et Wegerif, M. (2019). Land Inequality: Framing Document. Rome : ILC, Initiative sur les inégalités foncières. <https://www.landcoalition.org/en/resources/land-and-inequality/>

²⁶ Bautista Durán, R. et Bazoberry Chali, O. (2020). Gobernanza de la tierra colectiva y su contribución a la reducción de las desigualdades. Rome : ILC, Initiative sur les inégalités foncières.

²⁷ Anseeuw, W., & Baldinelli, G. M. (2020). Uneven Ground. *Land Inequality at the Heart of Unequal Societies*. p.13 https://d1n0nj0ml605fq.cloudfront.net/media/documents/2020_11_land_inequality_synthesis_report_uneven_ground_final_fr_spread_low_res.pdf

²⁸ Action, C. Links between Women's Land Tenure Security and Climate Action: An Evidence Brief. <https://www.landesia.org/wp-content/uploads/Links-between-Womens-Land-Tenure-Security-and-Climate-Action-An-Evidence-Brief-Landesia.pdf>

La propriété communautaire fait écho aux racines de la propriété et plus précisément à la ressource étant « commune à tous »²⁹. En Afrique centrale et occidentale par exemple, l'occupation de la terre se transmet au sein des membres d'une lignée donnée, à condition d'une occupation constante depuis des générations. Cette répartition sert à protéger le patrimoine de la communauté, la communauté elle-même³⁰. La notion de « commun » est d'ailleurs de plus en plus revendiquée par les populations autochtones et correspond aux idées de choses et patrimoines communs mais se heurte aux limitations posées par les cadres juridiques étatiques, c'est le cas du Québec par exemple³¹. Le code civil québécois prévoit la dichotomie entre propriété privée individuelle et propriété publique, sans reconnaître précisément la propriété collective gérée par la communauté, rendant difficile la qualification juridique des ressources partagées dont la terre³². Néanmoins, l'aspect collectif de la propriété ne permet pas de rendre correctement compte du degré d'égalité entre les genres quand il en va de l'accès réel et effectif aux terres partagées. En présence de droits collectifs, l'égalité entre les femmes et les hommes ne saurait être atteinte qu'en présence d'une protection équivalente dans l'accès aux droits et d'une garantie d'exercice dans des conditions similaires³³. L'absence de protection effective entre les détenteurs de droits collectifs représente un danger - notamment pour les femmes - face à l'évolution de la propriété des exploitations qui tend à favoriser l'individualisation d'un droit au nom des chefs de famille, souvent des hommes. Au Kenya, là où le droit coutumier pourrait encore permettre aux femmes de jouir d'un droit à la terre, les réformes foncières, des années 1960, fondées sur la propriété individuelle au nom des chefs de famille, majoritairement des hommes, ont entraîné la disparition des droits fonciers de millions de femmes, malgré les promesses de sécurité juridique³⁴.

²⁹ Le Roy, É. (2015). Les communs et le droit de la propriété. *mars*, (4), 29. https://www.citego.org/bdf_fiche-document-1521_fr.html

³⁰ Mouvement Mondial pour les Forêts Tropicales. (2017). Les « droits » fonciers traditionnels en Afrique occidentale et centrale. *Bulletin WRM*, (234) <https://www.wrm.org.uy/fr/articles-du-bulletin/les-droits-fonciers-traditionnels-en-afrique-occidentale-et-central>

³¹ Gidrol-Mistral, G., Popovici, A. (2023). La propriété face aux défis des biens communs au Québec. In: Mattei, U., Quarta, A., Valguarnera, F., Fisher, R.J. (eds) *Property Meeting the Challenge of the Commons. Ius Comparatum - Global Studies in Comparative Law*, vol 59. Springer, Cham. https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-031-25218-1_8

³² Warnier, S. & Bouchard, A. (2023). De la propriété absolue aux communs : perspectives juridiques en droit civil québécois à la lumière des enseignements italiens. *Recherches sociographiques*, 64(1), 63–90. <https://doi.org/10.7202/1100574ar> p.66

³³ Scalise, E. (2020). *Land Inequalities: Assessing and Measuring the Gender Gap*. Rome : ILC, Initiative sur les inégalités foncières.

³⁴ Alden, W. La Tenure Foncière Coutumière dans un monde moderne, les droits aux ressources en crise: Etat des Lieux de la Tenure Coutumière en Afrique. *Rights Resources* <https://rightsandresources.org/wp-content/uploads/exported-pdf/rightstoresourcesincrisiscompiledfrench.pdf>

Les pratiques rurales locales dénotent par rapport au droit étatique lorsque ce dernier ne reflète pas correctement la manière dont les acteurs vivent et pensent leurs rapports à la terre. Par exemple, dans de nombreuses sociétés rurales le droit de disposer de sa terre ne naît pas d'un document administratif mais bel est bien d'une activité et d'un travail concret qui justifie l'appropriation. Au Sénégal par exemple, la loi sur le Domaine National de 1964 dispose que les terres des « zones de terroir » sont gérées par les Conseils ruraux, qui peuvent les affecter à ceux qui sont en mesure de les « mettre en valeur »³⁵. C'est la théorie de la "mise en valeur", développée notamment par Etienne Le Roy³⁶. C'est pourquoi, même en l'absence de titre foncier, un investissement durable (plantation d'arbres, création de puits) peut valoir droit de propriété ou quasi propriété, et ce à contre courant du droit étatique, souvent hérité du droit français. La sécurisation d'un titre foncier connaît également des résistances culturelles au Sénégal par exemple, la reconnaissance de droits collectifs sur la terre pose la question de la capacité juridique des autorités - chefs de village et chefs de famille - et de leur gestion concrète des terres dans le respect des rapports de pouvoirs traditionnels³⁷.

Il n'existe pas de modèle juridique qui concilie l'idée d'un propriétaire unique et souverain avec l'idée d'admettre que plusieurs acteurs puissent disposer de droits sur un même espace. La superposition des droits dans une même région et sur un même objet, la terre, rend alors flous les contours d'une potentielle formalisation d'un droit réel au foncier. Pour pallier l'absence de formalisme procédural, les acteurs inventent des mécanismes qui tentent de formaliser, de manière informelle, des contrats écrits de vente de terre, en présence de témoins et du chef de village, parfois contresignés par l'autorité administrative territoriale. C'est essentiellement le cas en Afrique de l'Ouest³⁸. Toutefois, la sécurisation d'un titre foncier dans ce cas précis se heurte à l'absence de base légale selon les règles de droit positif de ces Etats et ne crée donc pas un droit réel à la terre.

³⁵ Delville, P. L. (1999). *Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux: expériences en Afrique de l'Ouest francophone*. IIED (International Institute for environment and development). <https://www.iied.org/sites/default/files/pdfs/migrate/7405FIIED.pdf>

³⁶ Le Bris, E., Le Roy, E., & Mathieu, P. (1991). *L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncières*

³⁷ *Ibid.* Plançon, C. (2009).

³⁸ *Ibid.* Colin, J.-P., Lavigne Delville, P., & Jacob, J.-P. (2022).

§3. La vulnérabilité juridique des femmes en fonction de leur statut dans les régimes fonciers coutumiers

En fonction du système juridique donné, les règles foncières coutumières varient et selon le modèle, les droits sur la terre vont être conditionnés à un statut et à la place de l'individu dans un groupe. L'identité sociale (étranger, chef du ménage, jeune, homme, femme...) va déterminer le niveau de vulnérabilité juridique d'un individu. Les femmes, les jeunes, les étrangers et les agropasteurs ne bénéficient le plus souvent que de droits concédés³⁹.

Dans la coutume essentiellement africaine, la femme garde la terre mais ne la possède jamais. Dans l'Ouest du Cameroun et en Afrique subsaharienne, les femmes valorisent la terre en y exerçant une activité économique voire en bénéficiant de l'usufruit sans que cela n'entraîne un droit de propriété en raison de prescription d'origine coutumière. Cette distinction place les femmes dans un rapport de dépendance envers les hommes de leur village et de leur famille, rapport dans lequel leur statut marital va conditionner l'accès aux terres et à fortiori à leurs moyens de subsistance⁴⁰.

Les femmes subissent de plein fouet les conséquences d'un phénomène décrit par Caroline Knecht, le bricolage juridique. Il s'agit d'une recomposition opérée par des acteurs fonciers locaux (notaires, agents, chefs) dans le but de formaliser le droit coutumier. Cette formalisation n'est pas une réécriture mais une interprétation de la coutume, en faveur ou non de la garantie juridique des droits des femmes. L'étude menée par Knecht s'est poursuivie avec des femmes mariées ; des femmes ou filles cheffes de ménage (veuves notamment) ; des femmes dirigeantes d'associations et membres des structures de pouvoir comme les membres des conseils collinaires, les cheffes de sous-collines ; des femmes à partenaires multiples ; des femmes séparées, divorcées ou vivant dans des unions polygamiques ; des jeunes filles encore célibataires. Le mouvement de formalisation des droits fonciers coutumiers équivaut à leur simplification et une utilisation sélective des catégories juridiques pour tenter de qualifier les pratiques locales. Par exemple, le droit coutumier burundais prévoit l'*igiseke*, un droit de culture temporaire accordé à une fille sur la terre de son père. Pour le sécuriser, les autorités

³⁹ Bessaoud, O., & Chaulet, E. C. (2013). La question foncière au Maghreb: la longue marche vers la privatisation. *Les cahiers du CREAD*, 103, 17-44. <https://asjp.cerist.dz/en/article/2031>

⁴⁰ *Ibid.* Bessaoud, O., & Chaulet, E. C. (2013)

l'enregistrent sous la catégorie juridique d'usufruit. Ce bricolage consiste à ne retenir de l'usufruit que son caractère viager (le droit s'éteint au décès de la femme), ce qui correspond à la coutume. Dans ce cas, on ignore volontairement le caractère « réel » de l'usufruit défini par la loi, qui permettrait normalement à la femme de vendre ou de louer son droit. Dans la pratique, les femmes n'ont pas cette liberté, car les pères et frères s'y opposent pour maintenir la terre dans le lignage. L'enregistrement en tant qu'usufruit est un compromis stratégique. Il offre aux femmes une protection juridique supérieure à la simple tolérance coutumière sans pour autant heurter de front le système patriarcal qui leur refuse la pleine propriété. En utilisant l'usufruit (droit démembré) plutôt que la propriété, le système confirme que les femmes ne sont pas des héritières au même titre que les hommes. Puisque ce droit est strictement personnel et viager, il n'est pas transmissible. Au décès de la femme, l'usufruit s'éteint et ses enfants n'ont aucun droit sur la parcelle de leur grand-père maternel, car ils appartiennent au lignage de leur propre père⁴¹.

En réponse à cela, des organisations de la société civile poursuivent des initiatives de soutien des populations en situation de pauvreté dont l'identité et les moyens de subsistance dépendent des terres rurales, des forêts ou des zones côtières, et qui ne disposent pas de droits fonciers et de droits d'usage des ressources suffisamment reconnus ou sécurisés. C'est le cas par exemple du Centre pour les droits fonciers des femmes - Landesa, Center for women's land right- cette coalition produit de la documentation sur l'accès au foncier interroge les effets différenciés du droit positif et de la pratique en fonction du genre. Il est nécessaire de citer les rapports suivants :

- *Land empowers : a life cycle look at how women's and girls' relationship to land can lead to transformation or discrimination* (2023) Landesa⁴²
- *Gender and collectively held land : good practices and lessons learned from six global case studies* (2016) Landesa, ResourceEquity⁴³

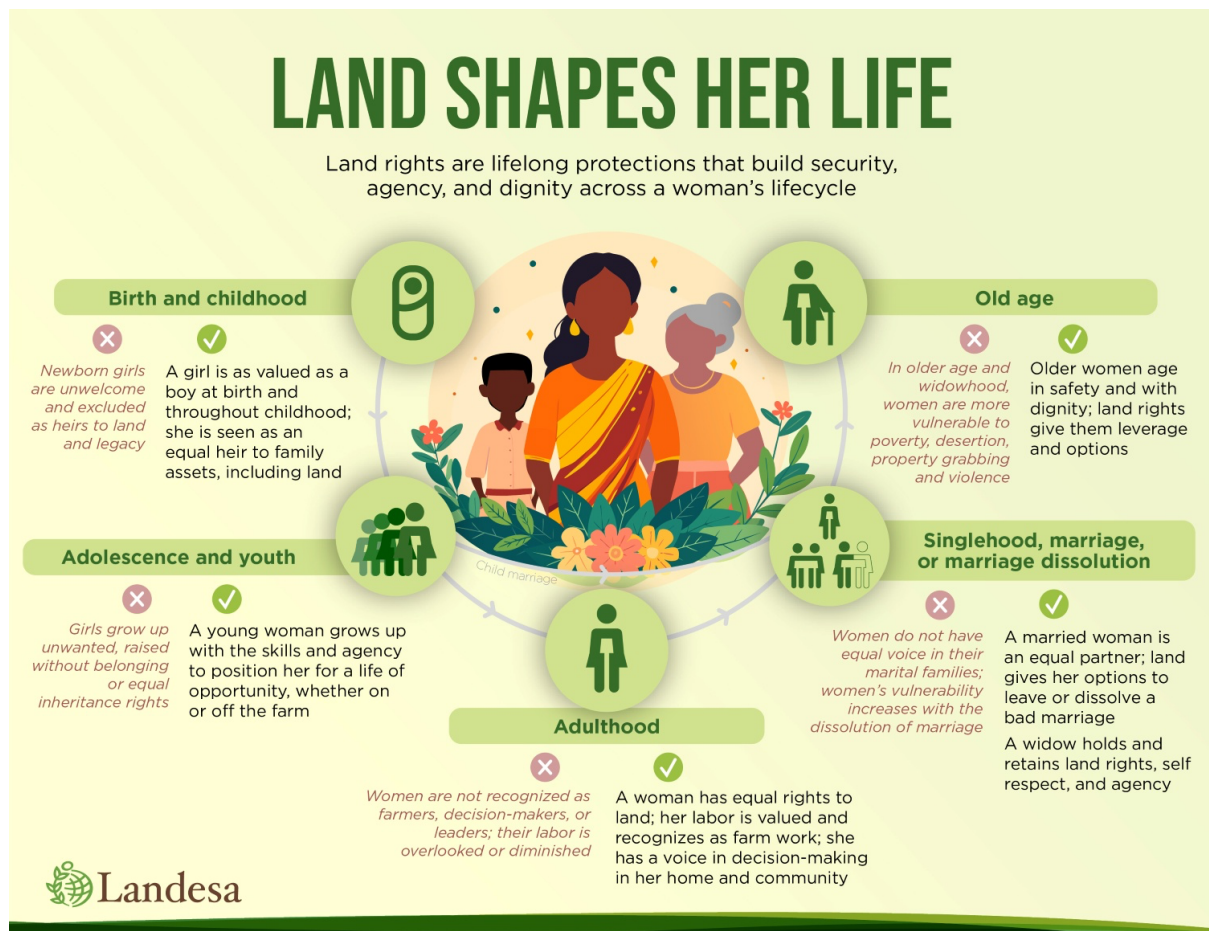
⁴¹ Caroline Knecht, « Bricolages juridiques dans la formalisation des droits fonciers coutumiers. Constatation et reformulation des droits fonciers des filles au Burundi », *Droit et société*, n° 114-115, 2023, p. 393-411. <https://droit.cairn.info/revue-droit-et-societe-2023-2-page-393?lang=fr>

⁴²

<https://www.landesa.org/wp-content/uploads/Land-Empowers-Life-cycle-approach-to-girls-womens-land-rights.pdf>

⁴³ Giovarelli, R., Richardson, A., & Scalise, E. (2016). *Gender & collectively held land: Good practices & lessons learned from six global case studies*. Resource Equity & Landesa <https://www.landesa.org/wp-content/uploads/2016-Best-Practices-Synthesis-Report.pdf>

<i>Land empowers : a life cycle look at how women's and girls' relationship to land can lead to transformation or discrimination (2023)</i>	Ce document analyse les normes, traditions et pratiques foncières qui, à travers le monde, fragilisent les femmes tout au long de leur vie en réduisant leur valeur sociale, leur sécurité et leurs opportunités. Le rapport se borne à analyser les grandes étapes de la vie des femmes (naissance, enfance, adolescence, âge adulte, mariage, divorce, veuvage, fin de vie) au prisme des inégalités durables qui limitent leur autonomie, leur accès aux ressources, leurs moyens de subsistance et leur reconnaissance sociale. Ces mécanismes entretiennent un cycle de privation foncière, de discrimination de genre et de violences. Le plan se concentre sur les normes sociales à changer et les réformes juridiques nécessaires à mener (héritage, mariage, enregistrement des terres) pour briser le cycle de la pauvreté.
<i>Gender and collectively held land : good practices and lessons learned from six global case studies (2016)</i>	Ce rapport synthétise des leçons tirées de six études de cas (Chine, Ghana, Inde, Kirghizistan, Namibie, Pérou) sur la sécurisation des droits des femmes dans un contexte de tenure collective. Le plan s'articule autour de sept mesures pour les décideurs : comprendre les systèmes coutumiers, favoriser l'autonomisation, identifier les droits légaux, assurer une participation à la gouvernance, informer les femmes, adapter le personnel des projets et



Source : Land Shapes Her Life (2026)

<https://www.landesa.org/resources/land-shapes-her-life-infographic/>

Ces études nous apprennent que la vulnérabilité juridique des femmes en matière de droits fonciers est intrinsèquement liée à leur statut social, matrimonial et communautaire tout au long de leur vie. Cette vulnérabilité se manifeste par une dépendance vis-à-vis des membres masculins de la famille et par des normes sociales qui priment souvent sur les lois formelles⁴⁴. Le statut matrimonial de la femme conditionne son accès à la terre, il peut lui permettre de jouir de droits dits indirects sans pour autant constituer une garantie suffisante. Lorsqu'au sein d'un mariage les propriétés sont séparées, il se peut que les contributions monétaires de l'épouse ne soient pas reconnues, la laissant sans ressource en cas de divorce.

⁴⁴ LANDESA, *Land Empowers Life: A life-cycle look at how women's and girls' relationship to land can lead to transformation or discrimination*, 2023, disponible en ligne: <https://www.landesa.org/wp-content/uploads/Land-Empowers-Life-cycle-approach-to-girls-womens-land-rights.pdf>

Il arrive également que la femme soit considérée comme une propriété appartenant à son mari. Le divorce entraîne alors la perte immédiate de tout usage sur la terre. En cas de veuvage, le manque de garantie juridique expose les veuves à l'expropriation, notamment par sa belle-famille. Dans des cas extrêmes, il peut également être question de violences psychologiques et physiques, voire morale (des accusations de sorcellerie par exemple), le tout pour empêcher les veuves de revendiquer leurs droits⁴⁵. Concernant l'exploitation collective de la terre, la vulnérabilité juridique des femmes provient de l'aspect communautaire et traditionnel de la chose partagée. Les femmes sont considérées comme des étrangères lorsqu'elles rejoignent le village de leur nouvel époux et sont cantonnées dans ce statut malgré leur installation définitive. Au Ghana ou en Namibie, même lorsque le droit formel exige un standard de sécurité juridique (co-titularisation des deux époux sur un titre de propriété), le droit coutumier l'emporte. Le chef de ménage masculin, seul membre du couple enregistré bénéficie du droit coutumier en matière d'héritage excluant un peu plus les femmes de la gestion et de la succession foncière⁴⁶. Le plus souvent, une femme agricultrice ne peut revendiquer ce titre malgré l'usage et la culture de la terre. Ce manque de reconnaissance les exclut de surcroît des programmes nationaux de soutien, des crédits ou d'indemnisation en cas de sinistre ou d'expropriation⁴⁷.

La FAO a produit un guide dédié à l'indicateur 5.a.2 des ODD détaillant le rôle des cadres juridiques nationaux dans l'exacerbation des vulnérabilités qui se posent précisément aux femmes ou au contraire leur rôle dans la promotion de garanties pour leurs droits fonciers. Le guide identifie plusieurs facteurs structurels et sociaux au cœur de ces lacunes : l'invisibilité dans l'enregistrement, la gestion unilatérale par les hommes de la terre sans avis du partenaire, l'exclusion successorale, un droit coutumier insuffisant ainsi que le manque de ressources et de voix pour les femmes, leur difficulté à accéder au marché foncier, faute de capital et de crédit. La FAO met en avant six leviers de protection pour remédier au manque de garanties légales : rendre obligatoire l'enregistrement conjoint, exiger le consentement explicite de l'épouse pour toute transaction, garantir l'égalité entre les fils et les filles vis-à-vis de l'héritage, créer des fonds et crédits spécifiques en aide aux femmes, inscrire

⁴⁵

Ibid.
<https://www.landesa.org/wp-content/uploads/Land-Empowers-Life-cycle-approach-to-girls-womens-land-rights.pdf>

⁴⁶ *Ibid.* Giovarelli, R., Richardson, A., & Scalise, E. (2016). *Gender & collectively held land: Good practices & lessons learned from six global case studies*. Resource Equity & Landesa.

⁴⁷

Ibid.
<https://www.landesa.org/wp-content/uploads/Land-Empowers-Life-cycle-approach-to-girls-womens-land-rights.pdf>

dans les constitutions le principe d'égalité des genres et de non-discrimination, établir des quotas obligatoires pour assurer la présence des femmes dans les comités d'administration foncière ou organes de règlement des différends⁴⁸.

Dans une étude menée sur "les droits délégués d'accès à la terre et aux ressources renouvelables" commandée par le Ministère des Affaires étrangères et le Department For International Development britannique et coordonnée par le GRET, l'IIED et l'IRD, les auteurs pointent du doigt une forme de régulation foncière locale, les droits délégués (prêts, baux, métayage), qui perdurent malgré leur sous estimation ou leur absence dans les politiques publiques. La reconnaissance de ces droits délégués en Afrique de l'Ouest notamment est essentielle pour la sécurisation des contrats locaux en ce qu'ils permettent de s'adapter aux changements économiques, comme la raréfaction de la terre ou les migrations. Les femmes occupent une place particulière dans le jeu foncier qui les rend dépendantes aux droits délégués. Dans la majorité des systèmes fonciers locaux, les droits d'appropriation permanente sont détenus par les lignages (généralement masculins). Les femmes accèdent donc à la terre par des délégations internes à la famille ou des arrangements précaires. Puisque les lois foncières se focalisent souvent sur la propriété ou les droits coutumiers d'appropriation (lignagers), elles ignorent les droits d'usage délégués. Cela place les femmes dans une forme d'inexistence juridique. Les arrangements reposant sur des relations sociales plutôt que sur des règles claires favorisent ceux qui ont une position sociale ou économique forte, marginalisant souvent les femmes⁴⁹.

Également, les femmes se voient attribuer des parcelles destinées aux cultures vivrières (manioc, l'igname ou l'arachide) pour assurer la subsistance du ménage tout en demeurant largement exclues du pouvoir de décision foncière. Leur accès à la terre dépend le plus souvent de l'autorisation du chef de famille ou de leur époux, sans qu'elles disposent de véritables droits d'administration. En outre, les femmes sont fréquemment empêchées de développer des cultures pérennes ou de rente, celles-ci étant perçues comme une forme de « marquage foncier » traduisant une appropriation durable de la terre. Ce droit symbolique et économique reste traditionnellement réservé aux hommes afin de préserver le contrôle du patrimoine lignager. Cette logique repose sur une conception coutumière selon laquelle la

⁴⁸ FAO (2021) Réaliser les droits des femmes à la terre dans la Loi <http://www.fao.org/3/i8785fr/i8785fr.pdf>

⁴⁹ Delville, P. L., Toulmin, C., Colin, J. P., & Chauveau, J. P. (2001). *Sécurisation des droits fonciers délégués en Afrique de l'Ouest*. International Institute for Environment and Development.

femme est considérée comme « de passage », d'abord dans sa famille d'origine, puis dans celle de son mari après le mariage. L'accès des femmes à la propriété foncière ou à l'héritage est souvent limité par la crainte d'un affaiblissement du patrimoine familial : en cas de mariage, la transmission de terres à une femme pourrait conduire au transfert de ces biens vers la famille de son époux, réduisant ainsi le domaine foncier du lignage d'origine.

Pour beaucoup de pays, le statut matrimonial des femmes est la clé d'accès (ou d'exclusion) à la sécurisation de la terre. La ressource documentaire la plus synthétique sur ce point est la fiche d'AGTER (*Femmes et foncier*)⁵⁰, qui offre une véritable typologie des droits féminins selon le statut (jeune fille célibataire, femme mariée seule ou dans un mariage polygynique en tant qu'épouse, divorcée, veuve, avec ou sans enfants, nombre d'enfants...).

En Afrique de l'Ouest, la **jeune fille célibataire** travaille généralement comme membre de la famille sur les terres de ses parents et participe aux travaux agricoles aux côtés de sa mère. peut recevoir une terre par un don entre vifs de son père de son vivant. Dans ce cas, elle peut conserver des droits complets (gestion, exploitation, aliénation), même après son mariage ou le décès de son père, malgré la présence de frères. Mais dans certains cas, comme dans l'Est de la Côte d'Ivoire les familles et notamment les frères usent de stratégies pour violer les espaces concédés aux sœurs.

La femme mariée quant à elle accède à la terre par son mari ou la famille de celui-ci. Le rang de l'épouse au sein même du couple est un facteur déterminant pour l'importance et la qualité des droits obtenus. Dans les sociétés sénoufo de Côte d'Ivoire, du Mali et du Burkina Faso, le mariage s'accompagne généralement de l'attribution à l'épouse, par son mari, d'une parcelle destinée à la culture du riz. Ce droit foncier, limité à la durée de l'union, prend fin en cas de divorce : la femme perd alors automatiquement l'usage de la parcelle. Il s'agit d'un droit d'usage personnel, non cessible et, dans la plupart des cas, non transmissible.

La femme divorcée perd systématiquement son droit d'usage des parcelles qui lui avaient été octroyées par son mari, le "contrat" foncier étant lié à l'union matrimoniale.

La situation d'**une femme veuve** va dépendre de celle de ses enfants. Si celle-ci n'a pas de fils, elle assiste le plus souvent à la disparition ou à l'accaparement du patrimoine

⁵⁰ Koné, M. (2011, mars). *Femmes et foncier*. Association pour contribuer à l'Amélioration de la Gouvernance de la Terre, de l'Eau et des Ressources naturelles (AGTER), disponible en ligne: https://www.agter.org/bdf/fr/corpus_chemin/fiche-chemin-40.html

foncier familial par les ayants droit masculins. En revanche, le statut foncier d'une femme s'améliore si ses enfants ont réussi socialement.

D'autres femmes s'en sortent mieux, celles qui sont instruites, membres de groupements ou acheteuses dans leur région. Les femmes cadres, intellectuelles ou élites urbaines accèdent plus facilement à la propriété sécurisée en utilisant les règles étatiques (papiers, attestations) et en négociant avec les instances coutumières. L'organisation en groupements d'intérêt économique (GIE) permet aux femmes d'exploiter des parcelles de manière plus durable. Dans certaines régions (Abengourou en Côte d'Ivoire ou Maradi au Niger), l'achat direct de terres ou de plantations par les femmes est une pratique qui se développe, leur conférant des droits plus stables.

La littérature sur cette question converge largement vers un même constat : dans la majorité des États concernés, le droit positif demeure structurellement insuffisant pour garantir un accès effectif et autonome des femmes à la terre. D'une part, les droits formellement reconnus sont fréquemment neutralisés par les pratiques coutumières ; d'autre part, les droits fonciers des femmes restent souvent conditionnés à leur statut matrimonial plutôt qu'à leur qualité de sujets de droit à part entière. En outre, les dispositifs juridiques tendent à ignorer les situations des femmes engagées dans des unions non formelles, polygames ou confrontées à un veuvage précoce, alors même qu'elles figurent parmi les plus vulnérables. Dans ce contexte, les droits réels directement accordés aux femmes, tels que la pleine propriété ou l'usufruit viager autonome, demeurent encore marginaux, récents et fragiles, leur effectivité dépendant largement d'une volonté politique capable de s'imposer face à la persistance des normes sociales et coutumières.

PARTIE II

-

LE FONCIER COMME LEVIER D'AUTONOMISATION ÉCONOMIQUE DES FEMMES

Section 1 - Un moyen d'émancipation mais en pratique discriminatoire envers les femmes

« En milieu rural, la terre est un bien précieux, parfois le seul. Pour les femmes, posséder une terre, c'est assurer son émancipation et sa sécurité économiques ; avoir plus de poids dans les décisions financières et familiales ; accéder au crédit pour démarrer une activité ou améliorer la productivité agricole ; et, bien souvent, c'est la garantie de la survie de la famille »⁵¹ - Ede Ijjasz-Vasquez

§1. Le foncier: un moyen d'émancipation ou de maintien du statu quo

L'accès à la terre conditionne la capacité des femmes à produire, à investir et à décider. La FAO le formule clairement, la terre est à la fois un outil de production alimentaire, un actif économique et un vecteur d'identité culturelle et de pouvoir politique⁵². Les femmes représentent entre 43% et 80 % de la main-d'œuvre agricole selon les régions, jusqu'à 80% au Sahel⁵³, mais ne constituent que 15% des détenteurs de terres à l'échelle mondiale (FAO/ FIDA). Au Sénégal, où les femmes assurent plus de 80% de la production agricole⁵⁴ (IIED, 2023), moins de 7% des femmes disposent d'un accès foncier sécurisé, et seulement 1.4% détiennent un titre foncier⁵⁵. Ce déséquilibre a un coût économique chiffrable. Si les femmes bénéficiaient du même accès aux ressources productives que les hommes, les rendements agricoles pourraient augmenter de 20 à 30%, la production agricole totale de 2.5% à 4%, et le nombre de personnes en situation de sous-alimentation dans le

⁵¹ Ijjasz-Vasquez (E.), « Promoting land rights to empower rural women and end poverty », Banque mondiale, 14 octobre 2016, disponible en ligne : <https://www.banquemondiale.org/fr/news/feature/2016/10/14/promoting-land-rights-to-empower-rural-women-and-end-poverty>.

⁵² FAO, *Les femmes et le droit foncier - sur un pied d'égalité : la Terre, source de nourriture et de bien-être*, disponible en ligne : <https://www.fao.org/4/y3495f/y3495f01.htm#bm1>

⁵³ Féministes En Action, *Droit à la terre: défendre l'autonomie économique des femmes*, 2023, disponible en ligne: <https://feminaction.fr/droit-terre-tchad/>

⁵⁴ Briefing, *Femmes et foncier au Sénégal= promouvoir une gouvernance inclusive et participative*, 2023, disponible en ligne: <https://www.iied.org/sites/default/files/pdfs/2023-04/21366iiedfr.pdf>

⁵⁵ Prindex. (2022). *Indicateurs et agenda des droits fonciers dans les défis de développement de l'Afrique subsaharienne* ; Enda Pronat, *L'accès des femmes à la terre, un levier Central de la Souveraineté Alimentaire et Climatique*, 2026, disponible en ligne: <https://endapronat.org/wp-content/uploads/2026/01/Note-de-politique-Projet-foncier-genre-et-climat-Jan-2026-rv2-1.pdf>

monde pourrait reculer de 12% à 17%, soit jusqu'à 150 millions de personnes⁵⁶. Un titre foncier sécurisé ouvre l'accès au crédit, aux marchés, à la formation et aux technologies, et les femmes qui possèdent formellement leurs terres investissent davantage dans les intrants agricoles⁵⁷. Les résultats des programmes récents le confirment: en Côte d'Ivoire, la sécurisation foncière des femmes a réduit leur risque de perdre leurs terres dans les cinq ans de 55 points de pourcentage ; au Laos, 71% des titres fonciers émis incluent le nom d'une femme, faisant de lui l'un des États présentant les meilleurs taux de propriété foncière féminine formellement au monde⁵⁸.

Ce potentiel est pourtant bridé par des cadres juridiques et coutumiers qui excluent les femmes de l'accès réel à la terre.

§2. Une législation discriminatoire envers les femmes

Le foncier constitue donc une ressource stratégique de l'autonomisation économique des femmes, en ce qu'il conditionne à la fois l'accès aux ressources productives, la sécurité économique et la capacité d'agir de manière indépendante. Cette centralité est reconnue par l'Objectif de développement durable n°5 des Nations unies⁵⁹, qui vise à atteindre l'égalité des sexes et à autonomiser toutes les femmes et les filles, notamment à travers l'égalité d'accès aux ressources économiques, notamment la terre⁶⁰. Dans de nombreux États des législations discriminatoires continuent d'entraver l'égalité de droit entre les femmes et les hommes,

⁵⁶ World Bank Group, *Secure Land Rights Unlock Women's Economic Potential*, 2026, disponible en ligne: <https://www.unwomen.org/fr/notre-travail/autonomisation-economique/faits-et-chiffres#:~:text=L'autonomisation%20%C3%A9conomique%20des%20femmes%20signifie%20garantir%20que%20les%20femmes,corps%20%3B%20et%20renforcer%20leur%20voix%2C> ; Moody's Analytics, *Close the Gender Gap to Unlock Productivity Gains*, mars 2023, disponible en ligne: <https://www.moodyanalytics.com/-/media/article/2023/Close-the-Gender-Gap-to-Unlock-Productivity-Gains.pdf> ; Fonds monétaire international (2018). *Pursuing Women's Economic Empowerment*. Disponible en ligne: <https://www.imf.org/en/Publications/Policy-Papers/Issues/2018/05/31/pp053118pursuing-womens-economic-empowerment>

⁵⁷ Chronique ONU, *Garantir les droits fonciers des femmes pour renforcer l'égalité des sexes, la sécurité alimentaire et l'émancipation économique*, 2023, disponible en ligne: <https://www.un.org/fr/chronique-onu/garantir-les-droits-fonciers-des-femmes-pour-renforcer-l-e2%80%99%C3%A9galit%C3%A9-des-sexes-la-s%C3%A9curit%C3%A9>

⁵⁸ World Bank Group, *Secure Land Rights Unlock Women's Economic Potential*, *op. cit.*

⁵⁹ ONU, *Objectifs de développement durable - Objectif 5: Parvenir à l'égalité des sexes et autonomiser toutes les femmes et les filles*, disponible en ligne: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/gender-equality/>

⁶⁰ FAO, *Réaliser les droits des femmes à la terre dans la Loi : Guide pour l'établissement de rapports relatifs à l'indicateurs 5.a.2 des Objectifs de développement durable (ODD)*, Rome, 2021, disponible en ligne : <https://openknowledge.fao.org/server/api/core/bitstreams/f3d33962-07a3-40ea-8576-a9cc9683d030/content>.

limitant les perspectives des premières et restreignant leur accès aux ressources économiques⁶¹, notamment à la propriété foncière, à l'héritage et au contrôle des terres⁶².

L'accès au foncier constitue un vecteur déterminant d'autonomie et de pouvoir décisionnel. La propriété ou le contrôle de la terre contribue à réduire la dépendance économique des femmes, à renforcer leur pouvoir de négociation au sein du ménage et à élargir leurs capacités de choix⁶³. À l'inverse, lorsque les droits fonciers sont exercés dans un cadre familial ou coutumier⁶⁴, les femmes ne disposent souvent que de droits secondaires, conditionnés à leur statut d'épouse, de fille ou de soeur⁶⁵, ce qui entrave leur capacité à prendre des décisions économiques de manière autonome. À cet égard, certaines réserves formulées à la Convention de 1979 sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes témoignent de la persistance de justifications fondées sur des normes religieuses ou coutumières, susceptibles de limiter l'effectivité du principe d'égalité⁶⁶. Cette dépendance économique constitue, en outre, un obstacle majeur à la sortie de situations de violence domestique, en l'absence de ressources propres permettant aux femmes de s'émanciper⁶⁷.

§3. Réformes et la persistance des inégalités.

⁶¹ Conseil des droits de l'homme des Nations unies, *Rapport du Groupe de travail chargé de la question de la discrimination à l'égard des femmes dans la législation et dans la pratique*, doc. A/HRC/26/39, 1er avril 2014, disponible en ligne : <https://docs.un.org/fr/A/HRC/26/39>.

⁶² FAO, *Les femmes et le droit foncier - sur un pied d'égalité: facteurs déterminant l'accès à la terre: coutumes, législations, marchés*, disponible en ligne: <https://www.fao.org/4/y3495f/y3495f05.htm> ; Banque mondiale, *Droits fonciers et inégalités de genre au Sénégal, Gender Gap Analysis Part I*, 2024, disponible en ligne: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099757107042425969/pdf/IDU16e1643df190d31401c1b1311405823eb69da.pdf>

⁶³ Vasavada (S.), « The 10.000 FPOs scheme ignores women farmers », IDR Online, 25 février 2021, disponible en ligne : <https://idronline.org/the-10000-farmer-producer-organisations-scheme-ignores-women-farmers/> ; Vasavada (S.), « The link between women's land ownership and climate resilience », IDR Online, 29 avril 2022, disponible en ligne : <https://idronline.org/article/gender/women-farmers-land-ownership-and-climate-resilience/> ; Conseil des droits de l'homme des Nations unies, *Rapport du Groupe de travail chargé de la question de la discrimination à l'égard des femmes dans la législation et dans la pratique*, doc. A/HRC/26/39, 1er avril 2014, disponible en ligne : <https://docs.un.org/fr/A/HRC/26/39>.

⁶⁴ Banque mondiale, « Promoting land rights to empower rural women and end poverty », Banque mondiale, 14 octobre 2016, disponible en ligne : <https://www.banquemoniale.org/fr/news/feature/2016/10/14/promoting-land-rights-to-empower-rural-women-and-end-poverty>.

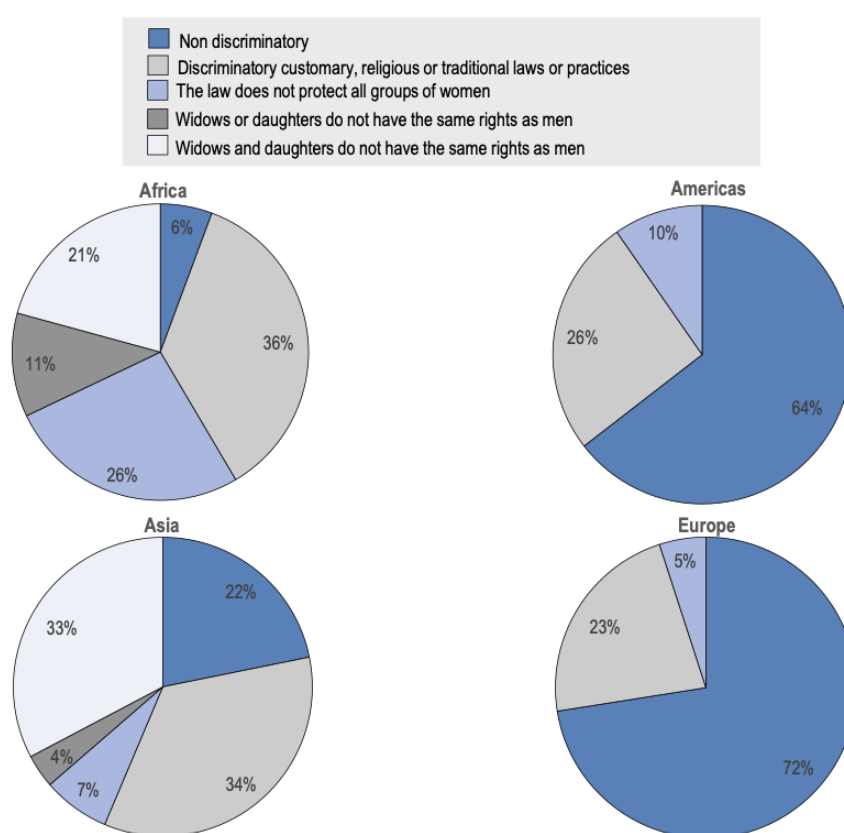
⁶⁵ ONU-HABITAT, *Droits des femmes au sol, à la propriété et au logement : guide global pour les politiques publiques*, op. cit.

⁶⁶ Ibid.

⁶⁷ FAO, *Réaliser les droits des femmes à la terre dans la Loi : Guide pour l'établissement de rapports relatifs à l'indicateurs 5.a.2 des Objectifs de développement durable (ODD)*, op. cit.

Les inégalités structurelles d'accès à la terre persistent, nourries par des réformes récentes. Les programmes de création de registres fonciers, de redistribution foncière tendent encore à privilégier les chefs de ménage masculins, tandis que les femmes sont reléguées au second plan. L'héritage constitue, dans ce contexte, un mode d'accès essentiel à la propriété foncière, mais demeure profondément marqué par des discriminations. En outre, dans de nombreux États, les règles successorales excluent ou désavantagent les femmes en tant que filles ou conjointes, en raison de normes juridiques, coutumières ou religieuses⁶⁸.

Figure 3.6. Legal frameworks governing inheritance rights



Note: Share of countries per category of legislation on inheritance rights. See Annex B for more details of the coding.

Source: OECD (2019), *Gender, Institutions and Development Database*, <https://oe.cd/ds/GIDDB2019>.

⁶⁸ FAO, *Réaliser les droits des femmes à la terre dans la Loi : Guide pour l'établissement de rapports relatifs à l'indicateurs 5.a.2 des Objectifs de développement durable (ODD)*, op. cit. ; ONU Femmes, *Les droits des femmes à la propriété et à l'héritage*, dernière modification 01 mars 2011, disponible en ligne : <https://www.endvawnow.org/fr/articles/845-les-droits-des-femmes-la-propriet-et-lheritage.html>

Un levier pour des réformes plus effectives : Ces constats montrent que le foncier est un levier transversal d'autonomisation économique. Toutefois, la persistance d'un écart entre les droits formellement reconnus et leur effectivité concrète rend impérative l'adoption de politiques publiques tenant compte des dimensions sociales, culturelles, et institutionnelles des inégalités foncières. Les politiques publiques relatives au foncier, au logement et aux biens, notamment matrimoniaux, peinent encore à intégrer pleinement cette réalité. Si certains États abordent les droits fonciers par le prisme des droits fondamentaux et de l'égalité, d'autres en abandonnent la régulation à la logique du marché ou aux normes coutumières⁶⁹, lesquelles tendent, bien souvent, à reproduire des inégalités structurelles au détriment des femmes. Parmi les documents récents, plusieurs rapports internationaux convergent pour souligner la persistance des discriminations. À cet égard, le rapport *Inégalités en tout genre ? Accès à la terre et à la sécurisation foncière pour les femmes* met notamment en lumière, à travers une étude de cas consacrée à Madagascar, les inégalités structurelles d'accès à la terre et à la sécurisation foncière fondées sur le genre⁷⁰. De même, une publication de l'OCDE relève que, dans certains États appliquant le droit islamique, les hommes disposent d'un droit unilatéral au divorce par répudiation (*talaq*), sans devoir saisir une juridiction. À l'inverse, les femmes doivent engager une procédure judiciaire (*tatliq*) et justifier légalement leur demande de divorce. En pratique, cette procédure est particulièrement difficile, car elles doivent démontrer l'existence de motifs recevables. Par ailleurs, en cas de divorce ou de répudiation par le mari, les règles coutumières conduisent souvent à retirer aux femmes la garde de leurs enfants, renforçant ainsi leur vulnérabilité et leur dissuasion à engager de telles démarches⁷¹.

La reconnaissance des droits fonciers des femmes doit suivre une logique de sécurisation juridique qui suppose au minimum l'existence de garanties institutionnelles telles que des systèmes d'identification comparables à l'état civil, des mécanismes d'enregistrement des droits tels que le cadastre, ainsi que des dispositifs de publicité foncière. La mise en place de tels outils constituerait un premier pas décisif vers une effectivité des

⁶⁹ FAO, *Réaliser les droits des femmes à la terre dans la Loi : Guide pour l'établissement de rapports relatifs à l'indicateurs 5.a.2 des Objectifs de développement durable (ODD)*, op. cit.

⁷⁰ Burnod (P.), Bouquet (E.), Colin (J-P.), Chikh (S.), Di Roberto (H.), Rafanomezantsoa (S.), Raveloson (K.), *Inégalités en tout genre ? Accès à la terre et à la sécurisation foncière pour les femmes. Synthèse des résultats et enseignements à partir de deux études de cas à Madagascar et en Côte d'Ivoire*, 2025, disponible en ligne: https://agritrop.cirad.fr/614693/1/2025%20Regards-sur-le-foncier-25_Inegalites-en-tout-genre-2.pdf

⁷¹ OECD (2019), *SIGI 2019 Global Report: Transforming Challenges into Opportunities, Social Institutions and Gender Index*, op. cit, p. 83.

droits des femmes et, partant, vers une réduction des inégalités structurelles en matière d'accès à la terre.

Section 2 - Les principaux instruments permettant la sécurisation foncière des femmes

À titre liminaire, il convient de souligner qu'il n'existe pas de modèle foncier universel. Cependant les réformes foncières et institutionnelles entreprises dans le cadre de programmes internationaux souvent financés par des grandes institutions internationales poussent à clarifier le système juridique par des instruments assez communs. Il s'agit de préciser le statut des biens et le droit des femmes.

§1. L'état civil : l'outil permettant la clarification et l'identification et le statut personnel de femmes

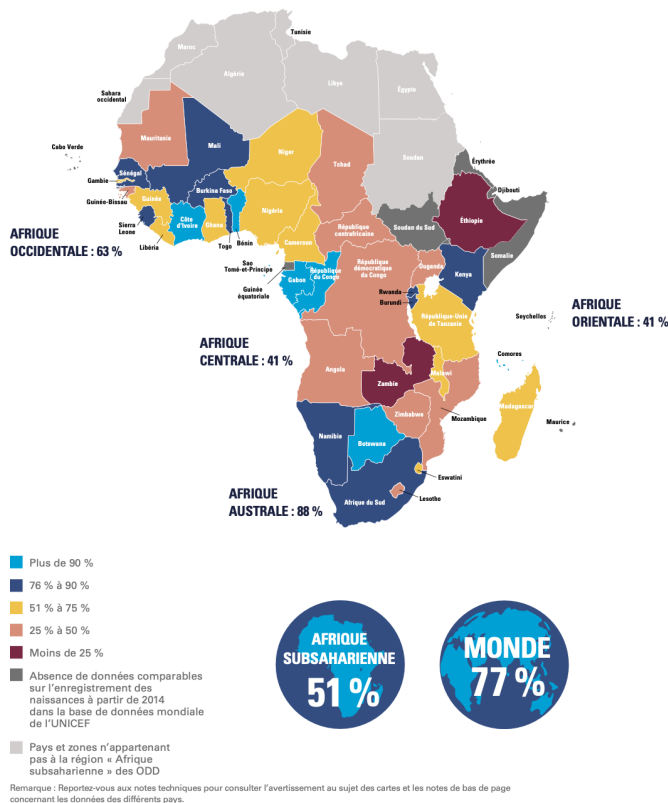
L'identification des personnes est un préalable indispensable à la reconnaissance de droits. L'état civil sert dans la plupart des droits contemporains, de registre permettant d'identifier avec certitude les personnes. Il permet de bien les identifier en enregistrant les propriétaires successifs dans les registres immobiliers et fonciers⁷², garantissant ainsi la sécurité juridique des transactions et la continuité de la chaîne de propriété, que l'on pourrait qualifier de généalogie foncière⁷³.

⁷² Ministère de la Justice, « État civil: l'essentiel », *site officiel*, disponible en ligne: <https://www.justice.fr/themes/etat-civil>, <https://books.openedition.org/apu/23568> ; Vasseur-Lambry (F.), « L'identité, l'état civil et le principe de l'indisponibilité de l'état des personnes », OpenEdition Books, pp. 61-87, disponible en ligne: <https://books.openedition.org/apu/23568> ; Comité techniques Foncier & Développement, *Regards sur le foncier, n°2: La formalisation des droits sur la terre: bilan des expériences et des réflexions*, contribution des membres du Comité technique « Foncier & développement », juin 2017, disponible en ligne: https://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/Regards-sur-le-foncier_2-1.pdf

⁷³ Quartett Généalogie, « Généalogie foncière », *site officiel*, disponible en ligne: <https://www.quartettgenealogie.fr/genealogie-fonciere/>

LES PAYS AFFICHANT LES NIVEAUX D'ENREGISTREMENT DES NAISSANCES LES PLUS FAIBLES SE TROUVENT PRINCIPALEMENT EN AFRIQUE CENTRALE ET EN AFRIQUE ORIENTALE.

Figure 3 : Pourcentage d'enfants de moins de 5 ans dont la naissance est enregistrée



Source: « Enregistrement des naissances en Afrique subsaharienne », *UNICEF Data*.

Le déficit d'enregistrement est massif. Selon l'UNICEF (2022), près de 91 millions d'enfants en Afrique, soit près de la moitié des enfants de moins de cinq ans, ne disposent d'aucun acte de naissance⁷⁴. Des progrès ont certes été enregistrés, le taux d'enregistrement de naissances est passé de 45% en 2015 à 59% en 2023. Cette progression doit être nuancée, car elle intervient dans un contexte de croissance démographique soutenue sur la même période, ce qui relativise sensiblement l'ampleur réelle des avancées⁷⁵.

⁷⁴ UNICEF, « Enregistrement des naissances en Afrique subsaharienne », *UNICEF Data*, disponible en ligne: https://data.unicef.org/wp-content/uploads/2025/05/Birth-Registration-in-SSA_FR_final.pdf ; UNICEF France, « Le droit à l'identité », *site officiel*, août 2022, disponible en ligne: https://www.unicef.fr/wp-content/uploads/2022/08/fiche_thematique_droit_identite.pdf

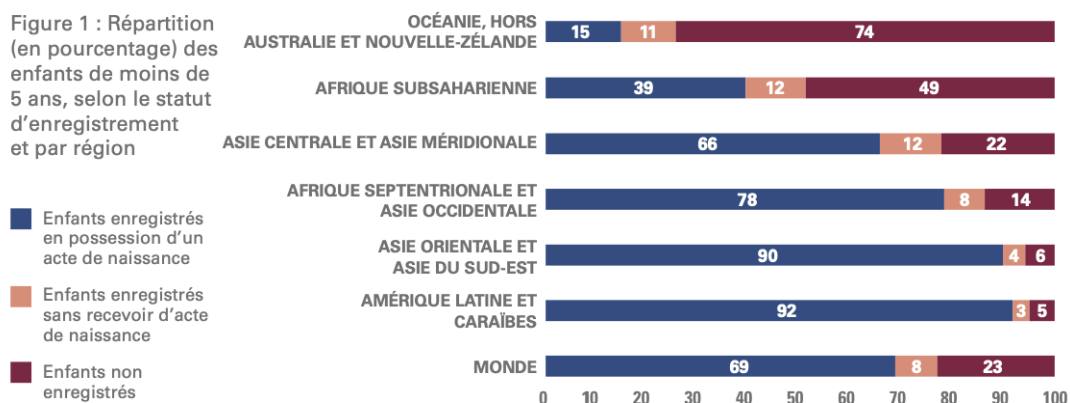
⁷⁵ Bureau International Catholique de l'Enfance, *L'enregistrement des naissances: un enjeu pour l'Afrique*, 2023, disponible en ligne: <https://bice.org/fr/enregistrement-des-naissances-un-enjeu-pour-lafrique/>

OÙ NOUS EN SOMMES AUJOURD'HUI : ENREGISTREMENT DES NAISSANCES ET DÉLIVRANCE D'ACTES DE NAISSANCE AUX ENFANTS DE MOINS DE 5 ANS

L'AFRIQUE SUBSAHARIENNE COMPTE PLUS DE 110 MILLIONS D'ENFANTS DE MOINS DE 5 ANS SANS ACTE DE NAISSANCE, DONT 90 MILLIONS D'ENFANTS NON ENREGISTRÉS ET 21 MILLIONS D'ENFANTS DONT LA NAISSANCE EST DÉCLARÉE COMME ENREGISTRÉE SANS QU'IL Y AIT DE PREUVE (ACTE DE NAISSANCE).

PRÈS DE LA MOITIÉ DES ENFANTS D'AFRIQUE SUBSAHARIENNE N'ONT PAS ÉTÉ ENREGISTRÉS À LA NAISSANCE, ET 6 ENFANTS SUR 10 NE POSSÈDENT PAS D'ACTE DE NAISSANCE.

Figure 1 : Répartition (en pourcentage) des enfants de moins de 5 ans, selon le statut d'enregistrement et par région



Dans les régions d'Europe, d'Amérique septentrionale et d'Australie et Nouvelle-Zélande, on estime que 100% des enfants sont enregistrés et possèdent un acte de naissance, compte tenu de la couverture de leurs systèmes d'enregistrement des faits d'état civil.

Source: UNICEF, « Enregistrement des naissances en Afrique subsaharienne », *UNICEF Data*.

Des initiatives régionales témoignent néanmoins d'une prise de conscience croissante. En Amérique latine et dans les Caraïbes, plusieurs programmes ambitieux ont été mis en œuvre pour faire du droit à l'identité une réalité universelle. Le Programme d'universalisation de l'identité civile dans les Amériques (ci-après, « PUICA »)⁷⁶ accompagne les États membres de l'Organisation des États américains dans leurs efforts pour garantir une identité civile à l'ensemble de leurs ressortissants, avec une attention particulière portée aux populations vulnérables. Dans le même esprit, le Conseil latino-américain et caribéen des registres civils, de l'identité et des statistiques de l'état civil (ci-après, « CLARCIEV »)⁷⁷

⁷⁶ Organisation des États américains, « Programme d'universalisation de l'identité civile dans les Amériques (PUICA) », *site officiel*, disponible en ligne: <https://www.oas.org/ext/en/democracy/PUICA>

⁷⁷ Organisation des États américains, « Conseil latino-américain et caribéen de l'état civil, de l'identité et des statistiques d'état civil (CLARCIEV) », *site officiel*, disponible en ligne: <https://www.oas.org/ext/en/democracy/clarciev>

œuvre à la promotion du droit à l'identité à l'échelle régionale et soutient les actions visant à parvenir à un enregistrement universel des naissances d'ici 2030.

Les femmes sont les premières victimes de ces lacunes⁷⁸. Dans de nombreuses régions, les naissances féminines sont sous-déclarées, les mariages ruraux non enregistrés, et les femmes omises des registres successoraux. Le veuvage cristallise cette vulnérabilité⁷⁹, faute de documents attestant du mariage ou de la filiation, les veuves sont fréquemment dépossédées des terres sur lesquelles elles ont vécu et travaillé⁸⁰. Au Kosovo, dans un village majoritairement peuplé de veuves de guerre, seulement 8% d'entre elles sont propriétaires en titre de leurs terres⁸¹.

Les causes de ces lacunes sont structurelles: destructions liées aux conflits armés⁸², éloignement géographique des centres d'enregistrement, coûts de déplacement prohibitifs, délais légaux incompatibles avec les coutumes locales. L'enregistrement tel qu'il est exercé en occident, dispose de délais légaux qui ne sont pas conciliables avec les coutumes locales telles que les rites de naissances ou encore l'attribution du nom qui peuvent retarder le moment où une famille entreprend les démarches pour déclarer un enfant. Le tout a pour conséquence le non-enregistrement d'une partie insoupçonnée de la population féminine⁸³. Dans les zones rurales, la distance entre le domicile et le bureau d'état civil suffit à décourager les démarches, pénalisant en premier lieu les populations les plus précaires, au premier rang desquelles les femmes⁸⁴. Une personne qui n'est pas régulièrement enregistrée ne peut bénéficier d'un transfert de propriété. Sans document, toute transaction foncière ne peut avoir lieu et demeure informelle, rendant toute contestation précaire⁸⁵. Il est alors impossible de protéger ses droits de propriété devant un tribunal : une femme ne peut donc

⁷⁸ *Ibid.* Fonds des Nations unies pour la population. (s.d.).

⁷⁹ Doss (C.), Meinzen-Dick (R.), *Sécurité foncière des femmes: un cadre conceptuel*, Seattle, WA: Research Consortium, 2018, disponible en ligne: <https://landwise-production.s3.us-west-2.amazonaws.com/2022/03/CF-FRENCH-2018.pdf>; Gorney (C.), « Inde: la révolte des veuves », disponible en ligne: <https://www.nationalgeographic.fr/photographie/reportage-la-revolte-des-veuves>

⁸⁰ Basthard Bogain (D.), « L'exclusion économique et sociale des veuves en Afrique », 20 septembre 2023, disponible en ligne: <https://igg-geo.org/2023/09/21/l'exclusion-economique-et-sociale-des-veuves-en-afrique/>

⁸¹ Banque mondiale, *L'importance des droits foncières pour l'émancipation des femmes et la lutte contre la pauvreté en milieu rural*, 2016, disponible en ligne: <https://www.banquemondiale.org/fr/news/feature/2016/10/14/promoting-land-rights-to-empower-rural-women-and-end-poverty>

⁸² *Ibid.*

⁸³ *Ibid.*. Couveinhes-Matsumoto, D., Deffrennes, A., Famenontsoa, C., Léqué-Folchini, C., Sagues, S., Tardieu, L., & Zogo-Ondo, C. (2022)

⁸⁴ ONU Femmes. (s.d.). *Les femmes rurales, la production alimentaire et l'éradication de la pauvreté*. <https://www.unwomen.org/fr/news/in-focus/rural-women-day/2014>

⁸⁵ *Ibid.* Fonds des Nations unies pour la population. (s.d.).

pas agir en justice pour défendre son terrain contre une expropriation⁸⁶. Ces éléments enferment les femmes dans leur inexistence juridique en leur interdisant la possibilité de revendiquer des droits sur la terre, pourtant levier essentiel à leur autonomie et à leur émancipation économique.

§2. Le cadastre: l'outil permettant la clarification et l'identification et le statut personnel de femmes

Le cadastre est un système d'identification de la propriété foncière reposant sur deux piliers: la cartographie des parcelles et l'enregistrement des titres fonciers qui s'y rattachent. Il répond simultanément à la question « où ? » et à la question « à qui ? »⁸⁷, articulant l'espace et le droit en un instrument unique. Il est la plupart du temps composé d'un plan d'ensemble ou atlas parcellaire et d'une matrice cadastrale, registre des propriétaires à l'intérieur d'une commune donnée⁸⁸. L'existence d'un cadastre n'est pas générale et certains sont incomplets. À titre d'exemple, la Grèce ne s'est dotée d'un cadastre moderne et complet qu'à partir de 2015. En 2025, la couverture exhaustive de l'État n'est toujours pas réalisée⁸⁹. Pour que son efficacité soit optimale, il doit satisfaire à une exigence d'exhaustivité et de permanence. La Politique nationale foncière du Rwanda l'a énoncé, le système cadastral doit s'orienter vers l'inventaire exhaustif et permanent, descriptif et évaluatif de la propriété foncière⁹⁰. Cela suppose, de recenser l'intégralité des parcelles, d'attribuer à chacune une immatriculation permettant de l'individualiser sans ambiguïté, à l'image du numéro de sécurité sociale pour les personnes ou de plaques d'immatriculation pour les véhicules, d'identifier les propriétaires apparents et d'enregistrer les éléments essentiels de leur désignation.

⁸⁶ Organisation des Nations unies. (2003). *Principes et recommandations pour un système de statistiques de l'état civil* (2e révision). https://unstats.un.org/unsd/demographic-social/Standards-and-Methods/files/Principles_and_Recommendations/CRVS/SeriesM_19rev2-F.pdf

⁸⁷ Alex Bolton, « Cadastre », *lexique, site officiel*, disponible en ligne: <https://www.alexbolton.fr/lexique/cadastre> ; L'appel Expert, « Le cadastre comme moyen de preuve de la propriété immobilière », disponible en ligne: <https://www.lappelexpert.fr/question-juridique/civil/le-cadastre-comme-moyen-de-preuve-de-la-propriete-immobiliere> ; République du Rwanda, Ministère des Terres, de l'Environnement, des Forêts, de l'Eau et des Mines, *Politique nationale foncière*, version de juin 2004, Kigali, disponible en ligne: <https://faolex.fao.org/docs/pdf/rwa147200.pdf>

⁸⁸ Géo Confluence, « Cadastre - glossaire », 2008, dernière modifications 2025, disponible en ligne: <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/cadastre>

⁸⁹ *Ibid.* Géo Confluence.

⁹⁰ République du Rwanda, Ministère des Terres, de l'Environnement, des Forêts, de l'Eau et des Mines, *Politique nationale foncière*, *op. cit.*

Selon la Banque Mondiale, près de 70% des individus dans le monde n'ont pas accès à des dispositifs équivalents aux cadastres. C'est ainsi près de 70% des détenteurs de terres qui ne jouissent pas d'une garantie sur leurs biens fonciers. Cela représente une réalité qui pénalise de manière disproportionnée les femmes⁹¹. Moins de la moitié des États dans le monde enregistrent effectivement les biens fonciers privés dans les capitales ; ce chiffre descend à 13% pour les pays d'Afrique et diminue drastiquement dès lors que l'on s'éloigne des grandes villes. En l'absence de cadastres opérationnels, les autorités locales ne sont pas en mesure de prélever correctement l'impôt sur le foncier et perd donc une partie de ses gains censés financer les services et les infrastructures de la collectivité⁹².

Pour une femme, dans un contexte de dépendance paternelle ou maritale, le fait de posséder un document juridique officiel lui permet d'attester de l'exercice de droits fonciers sur des terres et des plantations, sources essentielles de revenus. En cas de divorce ou de veuvage, il est évident que la délivrance d'un tel document assure à la propriétaire l'exercice, la protection et la jouissance effective de ses droits et ceux de ses enfants après elle⁹³. En Afrique Subsaharienne, l'absence d'inscription des noms des femmes dans les cadastres les précarise en cas de changements de statut (divorce, veuvage, conflits familiaux). La majorité des femmes peinent à prouver leur lien à la terre ce qui rend impossible la propriété, le legs ou l'héritage, en leur propre nom. Plus largement, l'enjeu successoral en milieu rural engendre des discussions politiques sensibles auxquelles les femmes n'ont pas accès, à moins de leur reconnaître quelque propriété⁹⁴.

À titre d'exemple, la Chambre judiciaire de la Cour suprême camerounaise a remis en question la fiabilité juridique des titres fonciers existants et a pointé du doigt l'insuffisance du système cadastral du pays. Dans le cadre d'une instance, l'action de la Cour a permis

⁹¹ Banque mondiale. (2016). *L'importance des droits fonciers pour l'émancipation des femmes et la lutte contre la pauvreté en milieu rural*. <https://www.banquemonddiale.org/fr/news/feature/2016/10/14/promoting-land-rights-to-empower-rural-women-and-end-poverty>

⁹² Deininger, K. (2017). *La sécurisation des droits fonciers, une clé pour l'autonomisation des femmes et le développement des villes et de l'économie*. Banque mondiale (blogs). <https://blogs.worldbank.org/fr/voices/securisation-des-droits-fonciers-pour-les-femmes-le-developpement-des-villes-et-l-economie>

⁹³ Banque mondiale. (2024). *L'enregistrement inclusif des droits fonciers, un préalable au développement durable* (Fiches de résultats). <https://www.banquemonddiale.org/fr/results/2024/03/08/cote-ivoire-scaling-up-customary-land-rights-registration-for-inclusion-and-sustainability>

⁹⁴ Yao, P. (2014). *Droit d'héritage, droit coutumier : un frein à l'émancipation des femmes en Côte d'Ivoire* dans Mathivet, C. (2014). *La terre est à nous! Pour la fonction sociale du logement et du foncier, résistances et alternatives*. https://www.citego.org/bdf_fiche-document-1387_fr.html

d'identifier des facteurs d'amélioration : les procédures d'immatriculation sont trop souvent frauduleuses et entachées d'irrégularités, les systèmes d'informations GPS défaillants entraînent la délivrance de plusieurs titres sur une même parcelle et enfin il arrive que les données cadastrales soient manipulées par les géomètres⁹⁵. De plus, une étude menée par l'Institut national de la Statistique au Cameroun en 2014 a révélé le parallèle évident entre l'accès à une propriété foncière et l'obtention d'un crédit auprès d'une banque. Les femmes ont 11 % de chances en plus d'acquérir de la propriété foncière dès lors qu'elles accèdent à un crédit. Mais sans preuve de titre foncier, une femme ne peut attester d'une garantie devant le créancier qui ne peut lui accorder de prêt, ce qui rend impossible l'investissement le cas échéant⁹⁶. Pourtant, la Banque mondiale estime entre 15 et 20 % de perte de croissance dans la région Afrique subsaharienne en 2023 en raison des inégalités foncières entre les genres, région dans laquelle seules 7 % des femmes possèdent des terres contre 25% pour les hommes⁹⁷.

Au Sénégal, le Rapport d'évaluation sur le projet d'appui à la modernisation du cadastre datant de 2005 soulignait déjà l'idée que les femmes sont les principales victimes des lenteurs administratives en plus d'éprouver les difficultés structurelles d'accès à la propriété héritées des traditions et des coutumes. L'opacité des procédures de cadastre est déplorée au même titre que le décalage entre le droit de propriété des femmes reconnu dans la Constitution de 2001 et les pratiques locales. Économiquement, les femmes se retrouvent dans l'impossibilité d'obtenir ce titre en raison des dysfonctionnements du cadastre les excluant de facto du système financier et de l'investissement dès lors que le titre foncier est le document essentiel exigé par les banques pour l'octroi d'un crédit immobilier⁹⁸.

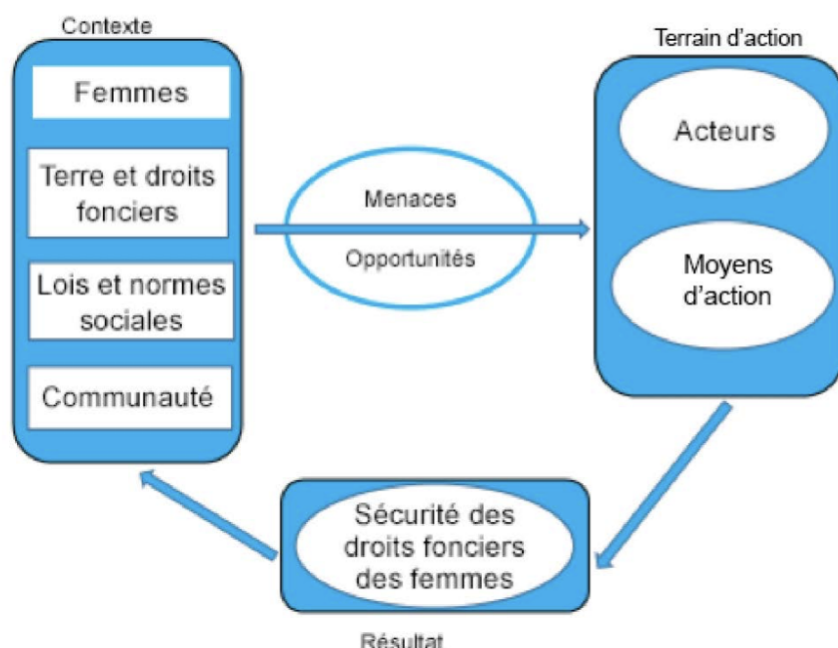
⁹⁵ Tadesue, M. (2022). *Cameroun : la Cour suprême plaide pour la sécurisation du titre foncier*. <https://afrique-infos.africa/cameroun-la-cour-supreme-supreme-plaide-pour-la-securisation-du-titre-foncier/>

⁹⁶ Minfedé, K. R. (2024). La participation des femmes au marché du crédit réduit-elle leur discrimination à l'égard de la propriété foncière?. *Économie rurale*, 389(3), 117-135 <https://journals.openedition.org/economierurale/13157#quotation>

⁹⁷ *Ibid.* Minfedé, K. R. (2024).

⁹⁸ Fonds africain de développement. (2005). *Projet d'appui à la modernisation du cadastre : République du Sénégal, rapport d'évaluation*. Département des opérations OCCW par pays, région Ouest. <https://www.afdb.org/fileadmin/uploads/afdb/Documents/Project-and-Operations/SENEGAL-PROJET-A-PPUI-LA-MODERNISATION-DU-CADASTRE.PDF>

Figure 1: Cadre conceptuel des facteurs affectant la sécurité foncière des femmes



Source: Doss (C.), Meinzen-Dick (R.), Sécurité foncière des femmes: un cadre conceptuel, Seattle, WA: Research Consortium, 2018.

Le schéma explique que la sécurité des droits fonciers dépend à la fois du contexte et du terrain d'action. À gauche, il démontre que la situation des femmes vis-à-vis de la terre n'est pas seulement juridique, mais aussi sociale et communautaire. Au centre, cela indique que les droits fonciers peuvent être fragilisés par certains facteurs, mais aussi renforcés par des conditions favorables. Puis, à droite, le schéma met en avant les acteurs et les moyens d'action. L'idée est que des personnes, institutions ou organisations peuvent intervenir concrètement afin d'améliorer la situation.

La sécurité foncière des femmes n'est pas donnée d'avance, elle dépend d'interactions entre normes, acteurs et stratégies d'intervention.

De ce fait, à l'échelle mondiale, les Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers (ci-après, « DVGT »)⁹⁹, adoptées sous l'égide de la FAO,

⁹⁹ FAO, *Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale*, 2012, disponible en ligne:

constituent le cadre de référence le plus abouti en la matière, ou encore le Global Land Tool Network, le dispositif qui promeut des instruments fonciers bien ajustés, innovants, favorables aux pauvres, d'un coût abordable et qui tiennent compte des intérêts des femmes¹⁰⁰. L'accès à la terre est une condition du développement durable, et appeler les États à réformer les législations discriminatoires, à promouvoir l'enregistrement conjoint, et à protéger les droits fonciers des femmes dans les situations de vulnérabilités, veuvage, divorce, déplacement forcé et autres¹⁰¹. Ces initiatives constituent ainsi une boussole, utile pour l'amélioration des systèmes cadastraux.

Le cadastre est donc un instrument irremplaçable, mais non suffisant. Il ne peut fonctionner pleinement qu'une fois articulé à un état civil fiable, à un système de titrement solide, à une volonté politique résolue d'en garantir la couverture universelle et à une publicité foncière efficace et traductrice de la réalité.

§3. La publicité foncière

Alors que le cadastre répond à la question « où est le bien et comment est-il décrit ? », la publicité foncière répond à la question « qui détient quels droits sur ce bien ? »¹⁰².

Un droit foncier non publié est un droit fragile. En droit français, comme dans de nombreux systèmes d'inspiration civiliste, la publicité foncière est assurée par un fichier immobilier tenu par la conservation des hypothèques, dont la mission est de porter à la connaissance de tous les situations juridiques d'un immeuble¹⁰³. Tous les actes constitutifs, translatifs ou extinctifs de droits réels immobiliers y sont soumis, et leur défaut de publication

<https://www.onlinelibrary.ijhl.org/wp-content/uploads/2022/03/2012-CSA-FAO-Directives-volontaires-por-une-Gouvernance-responsable-des-r%C3%A9gimes-fonciers.pdf>

¹⁰⁰ ONU-HABITAT, *Droits des femmes au sol, à la propriété et au logement : guide global pour les politiques publiques*, op. cit.

¹⁰¹ FAO, *Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale*, op. cit.

¹⁰² Brezky (C.), *Le service de publicité foncière : définition et rôle*, disponible en ligne: <https://www.pretto.fr/notaire-immobilier/signature-notaire/service-publicite-fonciere/>

¹⁰³ Real Academia Española, « Publicidad registral », *Diccionario panhispánico del español jurídico*, disponible en ligne: <https://dpej.rae.es/lema/publicidad-registral> ; État espagnol, *Ley Hipotecaria*, décret du 8 février 1946, Art. 221 et s. ; Omeonga wa Kayembe (N.), *La propriété foncière en Afrique subsaharienne: Essai juridique sur un totem d'État*, thèse de doctorat, Université Paris Nanterre, 2022, disponible en ligne: <https://bdr.parisnanterre.fr/theses/internet/2022/2022PA100022/2022PA100022.pdf>

emporte l'inopposabilité aux tiers. Autrement dit, un droit qui n'a pas été publié n'existe pas pour le reste du monde juridique et économique¹⁰⁴.

Sa mise en œuvre est profondément inégale. Dans les États d'Afrique subsaharienne notamment, les voies classiques de publicité foncière n'ont pas ou peu été reproduites. Les registres, de titre ou d'actes, demeurent incomplets, mal tenus, peu accessibles, voire inexistants dans certaines zones rurales. Au Mali, l'absence de registre foncier national génère des revendications concurrentes sur les terres, rendant toute sécurisation juridique incertaine¹⁰⁵. Au Tchad¹⁰⁶, depuis 2013, les propriétaires fonciers peuvent enregistrer leurs titres fonciers, toutefois, ce droit est drastiquement fragilisé en raison de l'absence de support permettant de justifier l'enregistrement des propriétés. En 2020, dans son rapport *Doing Business*¹⁰⁷, la Banque mondiale a classé l'État du Tchad 131 sur 190 pour la facilité d'enregistrement des biens, en raison notamment des coûts associés à l'enregistrement des propriétés, ainsi que le temps requis et les procédures¹⁰⁸. Au Burundi¹⁰⁹ et en Haïti¹¹⁰, l'état défectueux des archives foncières est tel que la documentation cadastrale existante ne peut être utilisée comme un outil de référence fiable¹¹¹.

¹⁰⁴ Cour de cassation, 3e civ., 18 octobre 2018, n°17-26.734, *Bulletin d'information de la Cour de cassation (BICC)*, n°897, 1er mars 2019 ; Dictionnaire juridique, « Publicité foncière », disponible en ligne: <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/publicite-fonciere.php>

¹⁰⁵ Omeonga wa Kayembe (N.), *La propriété foncière en Afrique subsaharienne: Essai juridique sur un totem d'État*, op. cit. ; Zoumana Camara (M.), *Problématique de la Mise en Place du Cadastre au Mali*, communication, Fédération internationale des géomètres, 2010, disponible en ligne: https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts04j/ts04j_camara_4548.pdf ; Bertrand (M.), « "A cadastre for Mali?" The production of land titles and the challenge of property data on the periphery of Bamako », *Land Use Policy*, vol. 81, février 2019, pp. 371-381, Science Direct, disponible en ligne: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837718303843>

¹⁰⁶ Omeonga wa Kayembe (N.), *La propriété foncière en Afrique subsaharienne: Essai juridique sur un totem d'État*, op. cit.

¹⁰⁷ Banque mondiale, *Doing Business 2020: Comparing Business Regulation in 190 Economies*, 2020, disponible en ligne: <https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/75ea67f9-4bcb-5766-ada6-6963a992d64c/content>

¹⁰⁸ *Ibid.*

¹⁰⁹ Blundo (G.), Mongbo (R.) dir., « Décentralisation, pouvoirs sociaux et réseaux sociaux », Association pour l'anthropologie du changement social et du développement, *Bulletin de l'APAD*, n°16, 1998 ; Cour de cassation, 3e civ., 18 octobre 2018, n°17-26.734, op. cit. ; Dictionnaire juridique, « Publicité foncière », op. cit.

¹¹⁰ « Le contexte », précédant les *Lois encadrant la réforme foncière en cours dans la République d'Haïti* proposées par la Primature et le C.I.A.T. au Parlement, p. 3 ; Lebrun (C-N.), Goulet (L.), *Le domaine foncier et l'égalité de genre en Haïti: pour mieux comprendre les enjeux liés à l'accès et à la sécurisation des biens fonciers pour les femmes en Haïti*, Comité technique Foncier et développement, mai 2019, disponible en ligne: <https://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/VERSION-FINALE-E%CC%81tude-Genre-et-Foncier-190621-002.pdf> ; Ministère français de l'Europe et des affaires étrangères, « Appui à la sécurisation foncière », Ambassade de France à Port-au-Prince, 21 avril 2014, disponible en ligne: <https://ht.ambafrance.org/Appui-a-la-securisation-fonciere>

¹¹¹ Knecht (C.), *La propriété à l'épreuve des dispositifs de sécurisation foncière: études de cas au Burundi et en Haïti*, thèse de doctorat, Université Panthéon-Sorbonne-Paris I, 2021, disponible en ligne: <https://theses.hal.science/tel-03637131v1/document>

L'enjeu de la publicité foncière touche directement à l'accès au crédit bancaire, levier de l'autonomisation économique. Pour un établissement prêteur, la fiabilité du titre foncier ne suffit pas. La banque doit pouvoir vérifier quelles sûretés ont été adossées au bien, puis, après avoir prêté, elle doit s'assurer qu'aucune garantie concurrente n'est venue affaiblir ses droits de créancier¹¹². En Angola, la faiblesse de la législation foncière et l'absence de garanties juridiques sûres conduisent la majorité des banques commerciales à afficher un taux de refus de prêts supérieur à 80%¹¹³.

Un modèle type favorisant l'autonomisation économique des femmes repose nécessairement sur trois piliers essentiels. L'état civil, d'abord, qui identifie la personne et lui confère une existence juridique sans laquelle aucun droit ne peut lui être reconnu ni opposé. Le cadastre, ensuite, qui vient identifier le bien, lui attribue une réalité topographique et juridique, et en fait un objet transmissible et mobilisable. La publicité foncière, enfin, qui centralise et publie les actes relatifs aux immeubles, sécurise les mutations immobilières et rend les droits réels opposable à tous.

Autrement dit, l'état civil identifie la personne, le cadastre identifie le terrain, et la publicité foncière identifie la situation juridique du bien. Ces trois outils forment ensemble la sécurité foncière.

Or, il s'avère que les femmes sont invisibilisées, exclues des procédures cadastrales, et leurs droits fonciers, quand ceux-ci existent, sont les moins documentés, les moins publiés, les moins défendables. Le défaut de l'un de ces piliers suffit à rendre les deux autres inopérants. À quoi sert le cadastre si la femme qui détient un droit sur une parcelle n'existe pas aux yeux de l'état civil. À quoi sert un titre foncier si les droits qui y sont attachés ne sont jamais publiés, jamais opposables. Derrière chaque registre incomplet, chaque archive défaillante, chaque procédure inaccessible, ce sont des femmes qui perdent une terre, un héritage, un accès au crédit, une capacité à agir.

¹¹² *Ibid.*

¹¹³ *Ibid.*

Section 3 - Les principaux vecteurs d'exclusion foncière des femmes

L'accès des femmes à la terre ne se heurte pas à un obstacle unique, mais à une pluralité de barrières juridiques et sociales qui se renforcent mutuellement. Droits de succession confisqués, régimes matrimoniaux inégaux, droits d'usage substitués aux droits de propriété. Ensemble, ils forment un système qui maintient les femmes dans une dépendance foncière structurelle, indépendamment de leur travail et de leur contribution économique.

§1. Les droits de successions inégalitaires

L'héritage constitue, dans la grande majorité des sociétés rurales, la voie d'accès principale à la terre¹¹⁴. Or cette voie est systématiquement barrée aux femmes par un système d'exclusion, articulé autour de normes coutumières, de pratiques religieuses, et parfois même de lois formelles qui se renforcent mutuellement¹¹⁵.

En Afrique subsaharienne, les droits successoraux sont organisés selon une logique patrilinéaire qui exclut structurellement les femmes de la transmission foncière¹¹⁶. En Côte d'Ivoire, comme dans de nombreux pays du continent, la tradition veut que la femme, appelée à se marier et à « appartenir » à une autre famille, ne puisse hériter des terres de son père, au risque de faire passer ce patrimoine dans le giron d'une lignée étrangère¹¹⁷. Lorsqu'un père décède sans fils, les terres ne reviennent pas à ses filles, mais à ses frères¹¹⁸. La femme est ainsi doublement exclue, de la lignée paternelle, dont elle est censée s'être détachée par le mariage, et de la lignée maritale, dont elle demeure une étrangère¹¹⁹.

¹¹⁴ Giovarelli (R.), Scalise (E.), *Un cadre pour l'analyse du régime foncier des femmes: un héritage (version française)*, 2015, Landesa Center for Women's Land Rights, disponible en ligne: https://landwise-production.s3.amazonaws.com/2022/03/Un_cadre_pour_lanalyse_le_regime_foncier_des_femmes-heritage_version_francaise_-1.pdf

¹¹⁵ Ibid. ; YAO (P.), *Droit d'héritage, droit coutumier: un frein à l'émancipation des femmes en Côte d'Ivoire*, 2020, Ritimo, disponible en ligne: <https://www.ritimo.org/Droit-d-heritage-droit-coutumier-un-frein-a-l-emancipation-des-femmes-en-Cote-d>

¹¹⁶ OCDE, *Gender Inequality in West African Social Institutions*, West African Papers, n°13, mars 2018, OCDE Publishing, disponible en ligne: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2018/03/gender-inequality-in-west-african-social-institutions_8d3f5fdc/fe5ea0ca-en.pdf

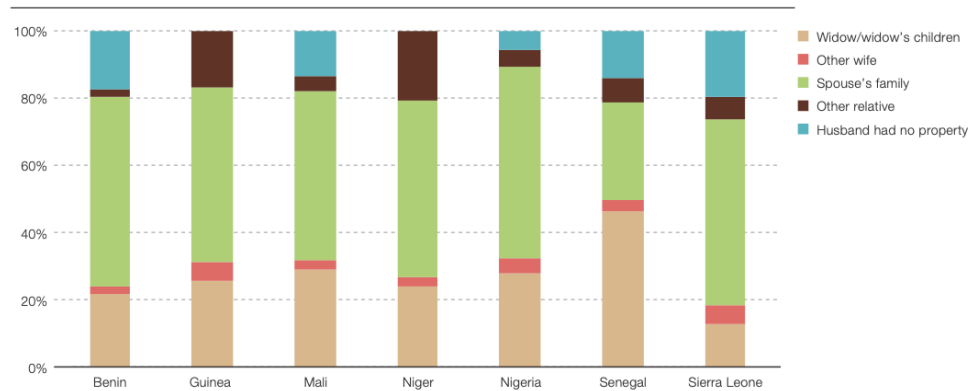
¹¹⁷ United Nations Statistics Division, *The Sustainable Development Goals Report 2024 - Extended Report* (Goal 5), 2024, disponible en ligne: https://unstats.un.org/sdgs/report/2024/extended-report/Extended-Report_Goal-5.pdf

¹¹⁸ YAO (P.), *Droit d'héritage, droit coutumier: un frein à l'émancipation des femmes en Côte d'Ivoire*, op. cit.

¹¹⁹ International Land Coalition, *La terre de mon mari: Briser le plafond de verre des lois coutumières au Cameroun*, disponible en ligne: <https://www.landcoalition.org/fr/latest/my-husband-land/>

Figure 5

Who inherits the majority of assets? Inheritance practices in selected countries



Notes: This figure presents the percentage of cases in which the deceased man's family inherits the majority of assets for selected countries. The sample is taken from among women aged 15-49, and mean values are weighted according to population-level weights provided in the DHS.

Source: Demographic and Health Surveys (1988-2015), <http://dhsprogram.com/data>.

Source: OCDE, *Gender Inequality in West African Social Institutions: West African Paper*, n°13, 2018.

Lorsqu'une femme hérite en droit, elle n'hérite pas en fait. Car si son nom n'apparaît pas sur les registres d'état civil, par faute d'enregistrement à la naissance, faute de documents d'identité, faute d'accès aux institutions, elle ne peut faire valoir aucun titre. Le bien est alors enregistré au nom du père, du frère ou du mari.

Dans certaines cultures, la dot versée au moment du mariage est présentée comme un héritage anticipé, pré-mortem de son père, la fille aurait déjà reçu sa part de la richesse familiale, sous forme d'argent ou encore de tissus¹²⁰. Cette fiction juridique et culturelle a pour objet de la priver de tout droit sur les biens immobiliers futurs, sans pour autant lui conférer de pouvoir économique réel, puisque bien souvent la dot ne constitue pas un actif productif comparable à la terre¹²¹. En Inde, les filles renoncent fréquemment à leurs droits successoraux en faveur de leurs frères par crainte d'être stigmatisées, de rompre les liens familiaux¹²². Le droit formel existe, mais reste en second plan face au poids du regard social.

¹²⁰ Giovarelli (R.), Scalise (E.), *Un cadre pour l'analyse du régime foncier des femmes: un héritage (version française)*, op cit.

¹²¹ Ibid.

¹²² FAO, *Les femmes et le droit foncier, sur un pied d'égalité: valeurs et pratiques patriarcales, un obstacle à l'égalité d'accès*, disponible en ligne: <http://www.fao.org/4/y3495f/y3495f06.htm>

Une autre difficulté est le veuvage, là où il devrait ouvrir un droit à hériter du conjoint, la coutume s'y oppose encore¹²³. En Afrique subsaharienne, lorsqu'un mari décède, ce sont les aînés masculins de sa famille qui se réunissent pour distribuer les biens, et la veuve en est explicitement exclue. Après avoir cultivé la terre, nourrit la famille, assurer la subsistance du foyer, la femme se retrouve sans rien¹²⁴. Comme le résume avec clarté le témoignage de Justine Epse Bel, veuve camerounaise: « Chez nous, dès que le mari s'en va, tu n'es plus un être vivant, tu n'as plus droit à rien »¹²⁵. Dans sept États d'Afrique de l'Ouest étudiés, seulement 43% des veuves déclarent avoir hérité d'une partie des biens de leur défunt mari, et 27% seulement en ont hérité la majorité¹²⁶.

L'exclusion successorale ne constitue pourtant que le premier volet de cette mécanique d'éviction. Car même lorsqu'une femme échappe à la dépossession à la mort de son père ou de son mari, le mariage lui-même peut devenir un instrument de contrôle sur ses biens. Les régimes matrimoniaux, selon leur nature et leur application concrète, déterminent en grande partie qui possède, qui décide, et qui bénéficie.

§2. Les régimes matrimoniaux

Le mariage est censé organiser la gestion des biens. En réalité, selon le régime matrimonial en vigueur, et selon la région du monde, il peut autant protéger la femme que la dépouiller.

En Amérique latine, la propriété conjointe du logement principal est certes courante dans des États comme l'Équateur, où 41% des résidences principales sont détenues en copropriété par le couple.

¹²³ *Ibid.* ; Koné (M.), Femmes et foncier en Afrique de l'Ouest, omité technique Foncier et développement, Femmes et foncier, disponible en ligne: <https://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/femmes-et-foncier.pdf>

¹²⁴ FAO, Femmes: Clés de la sécurité alimentaire - Femmes régime foncier et sécurité alimentaire, disponible en ligne: <https://www.fao.org/4/x0228f/x0228f08.htm#TopOfPage>

¹²⁵ International Land Coalition, *La terre de mon mari: Briser le plafond de verre des lois coutumières au Cameroun*, op. cit.

¹²⁶ OCDE, *Gender Inequality in West African Social Institutions*, op. cit.

LIMITATIONS DE LA CAPACITE DES FEMMES MARIEES A ETRE PROPRIETAIRES DANS LES CODES CIVILS DE DIVERS PAYS LATINO-AMERICAINS

PAYS - COMMENT L'AUTORITE MARITALE EST DECRITE DANS LES CODES CIVILS

Chili - Le mari est le gestionnaire et le représentant de la propriété conjugale en régime de communauté des biens

Equateur - Sauf accord contraire stipulé dans le contrat de mariage, le mari gère la propriété conjugale

El Salvador - Le mari gère les biens de sa femme si elle est mineure

Guatemala - Le mari gère la propriété en régime aussi bien de communauté des biens que de partenariat conjugal

Mexique (Etats d'Aguas Calientes, Oaxaca et Sonora) - Le mari gère la propriété conjugale en régime de communauté

Nicaragua - Le mari est le représentant de la famille ou, en son absence, la femme (Code civil, art 151.) En pratique, ce fait ne semble pas avoir de conséquences au plan économique;

Paraguay - Sauf stipulé autrement dans le contrat de mariage, le mari est le gestionnaire de la propriété conjugale.

République - Le mari gère la propriété même en régime de séparation des biens dominicaïne.

Les informations contenues dans ce tableau proviennent d'études de cas et de données présentées lors de la table ronde sur les "Mécanismes juridiques facilitant la participation des femmes au développement rural"

Source: FAO - Division de la femme et de la population, *Femmes régime foncier et sécurité alimentaire.*

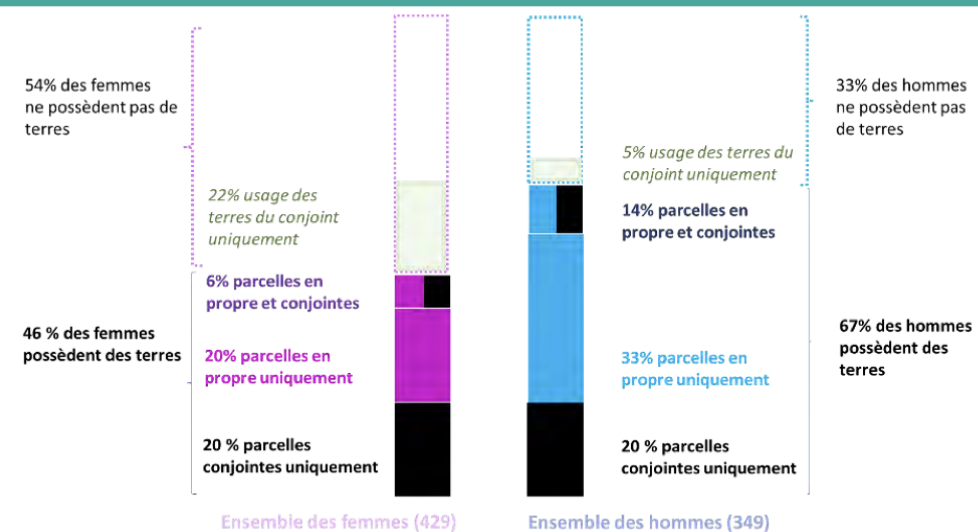
Mais les chiffres sur la propriété individuelle révèlent une tout autre réalité: au Guatemala, seules 27% des propriétaires documentés sont des femmes, au Mexique 36%, au Honduras seulement 13% des femmes possèdent un logement à leur nom seul, contre 30% des hommes¹²⁷. Alors que le droit proclame l'égalité, les registres montrent l'inégalité.

En Afrique, la situation est encore plus précaire¹²⁸. Les femmes dépendent des hommes pour accéder à la terre, non seulement par le jeu des successions, mais aussi par celui du mariage lui-même.

¹²⁷ Ibid.

¹²⁸ Koné (M.), Femmes et foncier en Afrique de l'Ouest, Comité technique Foncier et développement, *Femmes et foncier, op. cit.*

FIGURE 2 : COMPARAISON DE L'ACCES A LA PROPRIETE ENTRE FEMMES ET HOMMES EN GENERAL



Source : enquête Genre

Source: *Inégalités en tout genre ? Accès à la terre et à la sécurisation foncière pour les femmes. Synthèse des résultats et enseignements à partir de deux études de cas à Madagascar et en Côte d'Ivoire*

En Amérique latine, si les cadres législatifs ont été significativement renforcés ces dernières décennies, certains États reconnaissent désormais la notion de « violence patrimoniale »¹²⁹, c'est-à-dire, la violation des droits de propriété de la femme par son conjoint, les pratiques coutumières, religieuses ou traditionnelles continuent d'y faire obstacle dans au moins quatre États de la région. Les femmes issues de communauté indigènes ou rurales pâtissent d'un double désavantage: elle manque souvent de documents d'identité indispensables à tout acte juridique, et leur faible accès à l'information juridique les prive de la capacité à revendiquer leurs droits¹³⁰. Soulignant, encore une fois, l'importance de l'état civil.

Au-delà des régimes matrimoniaux, il existe une réalité encore plus fondamentale et plus invisible: celle du travail sans propriété. Le mariage, le divorce ou encore le veuvage déterminent certes les droits des femmes sur la terre, mais pendant le mariage, les femmes qui

¹²⁹ OCDE, *Gender Inequality in West African Social Institutions*, op. cit.

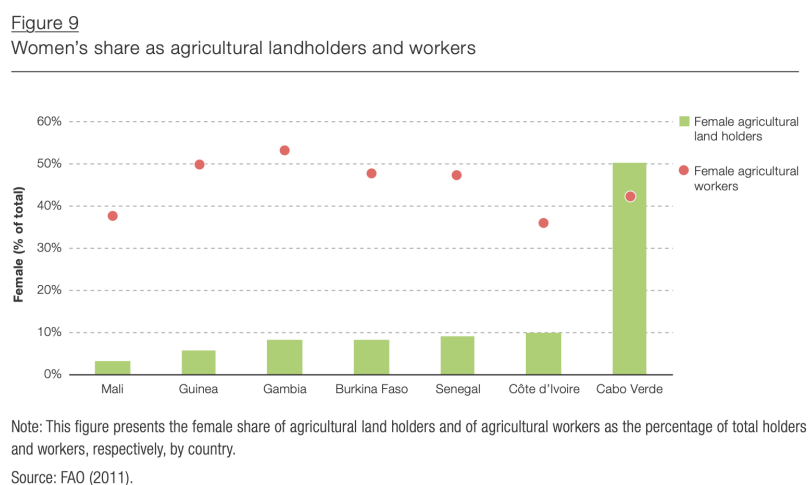
¹³⁰ *Ibid.*

cultivent la terre ne la possèdent pas. Elles en ont l'usage, sans jamais en détenir la maîtrise juridique et économique.

§3. *La persistance de l'usage contra legem*

Les femmes travaillent la terre sans en être propriétaires. Elles cultivent, récoltent, et elles ne possèdent pas. Il s'agit d'un régime ordinaire de l'agriculture féminine dans les États majoritairement en développement.

Les femmes participent activement à la production vivrière. Pourtant, la terre qu'elles exploitent appartient à leur mari, à leur père, à leur belle-famille¹³¹. Elles y exercent un droit d'usage, précaire, conditionnel, subordonné, mais non un droit réel de propriété. Cette distinction n'est pas seulement symbolique, elle a des conséquences économiques et juridiques considérables.



Source: OCDE, *Gender Inequality in West African Social Institutions: West African Paper*, n°13, 2018.

Sans titre de propriété, une femme ne peut pas vendre la terre, ni la louer, ni la donner en garantie pour obtenir un crédit. Elle ne peut pas décider seule des cultures à planter, des investissements à réaliser, des revenus à conserver. Les profits générés par son travail lui échappent, redistribués selon des règles qu'elle ne contrôle pas. Les droits d'usage auxquels

¹³¹ FAO, *Femmes: Clés de la sécurité alimentaire - Femmes régime foncier et sécurité alimentaire*, op. cit.

les femmes ont accès sont, par nature, précaires. Ils s'éteignent avec le mariage, le divorce, le veuvage¹³² ou encore le déplacement géographique.

Pourcentage de terres cultivées appartenant à des exploitantes en Thaïlande, à Trinidad au Nigéria et en Syrie

Régime foncier	Thaïlande %	Trinidad %	Nigéria %	Syrie %
Propriété personnelle	22,5	9	4	
Appartenant à l'époux	39	30	23	41
Don de l'époux	-	-	30	
Terres familiales	10	9	12	36
Terres domaniales	-	25		
Terres communales	-	-	20	
Terres occupées illégalement				
Terres louées	29	19	11	22,5

Source: Matou Duttra Das. *Improving the Relevance and Effectiveness of Agricultural Extension Activities for Women Farmers*, FAO, 1995, p. 37.

Source: FAO - Division de la femme et de la population, *Femmes régime foncier et sécurité alimentaire*.

Une femme qui quitte le foyer conjugal perd, avec le mari, la terre. Une veuve expulsée par la belle-famille perd, avec le toit, les champs. Cela renvoie à une vulnérabilité structurelle qui condamne les femmes à une dépendance économique permanente, et qui pèse sur leur capacité à décider de leur vie et à construire leur avenir.

Des cartes comparatives mettant en avant la disparité dans la possession des terres¹³³.

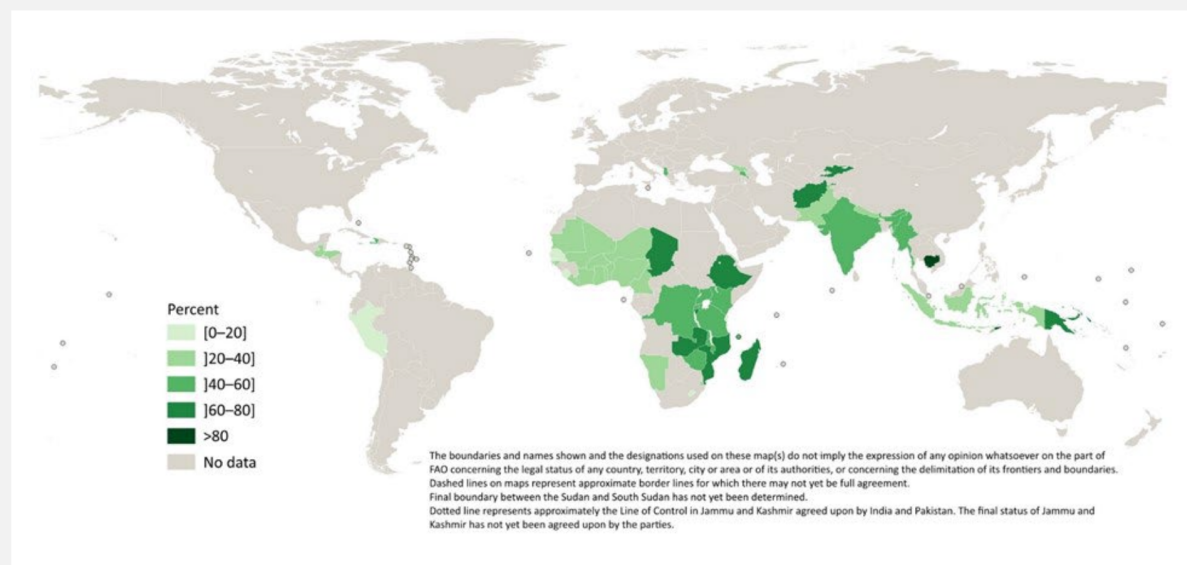
Si les données mondiales restent lacunaires, les informations disponibles pour 49 États entre 2009 et 2023 révèlent que nombreux sont les hommes et les femmes impliqués dans la production agricole qui ne disposent ni de la propriété ni de droits fonciers sécurisés sur les terres qu'ils cultivent.

¹³² Doss (C.), Meizen-Dick (R.), *Sécurité foncière des femmes: un cadre conceptuel*, op cit.

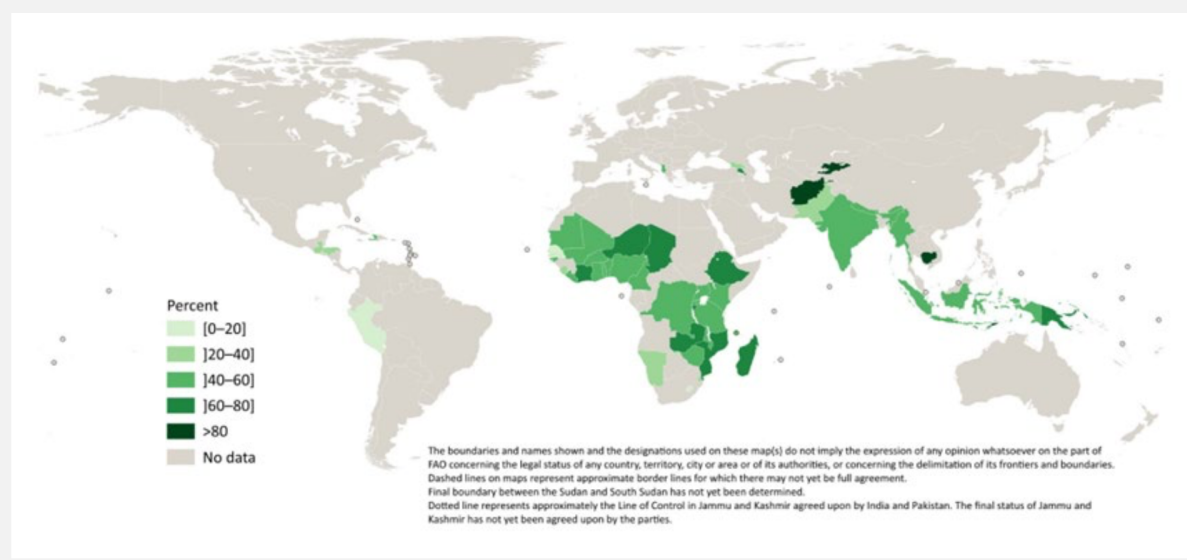
¹³³ United Nations Statistics Division, *The Sustainable Development Goals Report 2024 - Extended Report (Goal 5)*, op. cit.

Figure 1: Share of people in the total agricultural population with ownership or secure rights

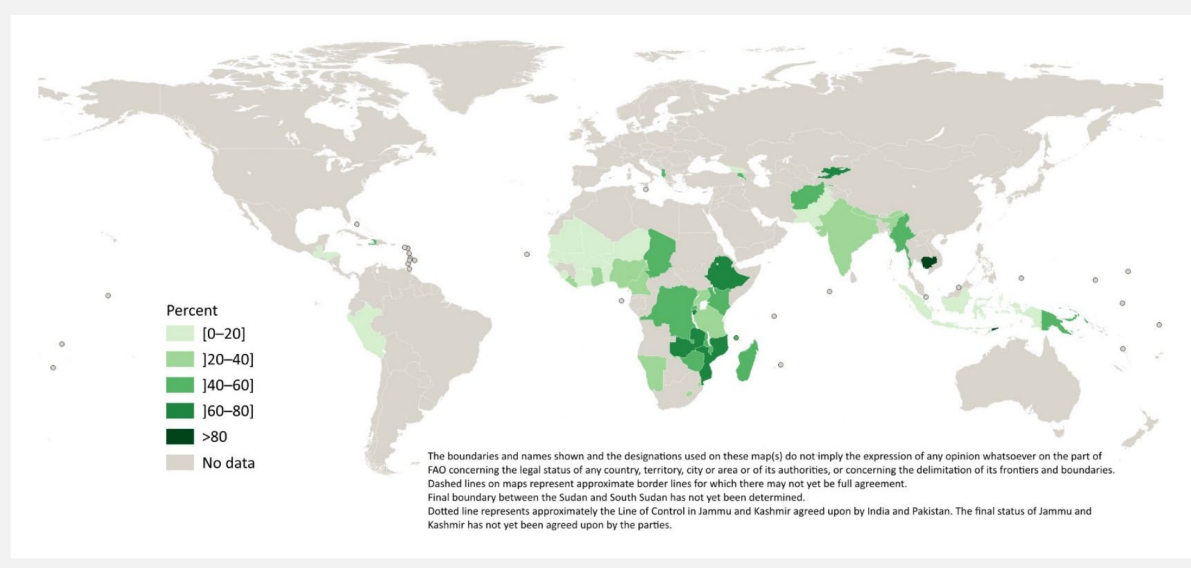
Total



Male



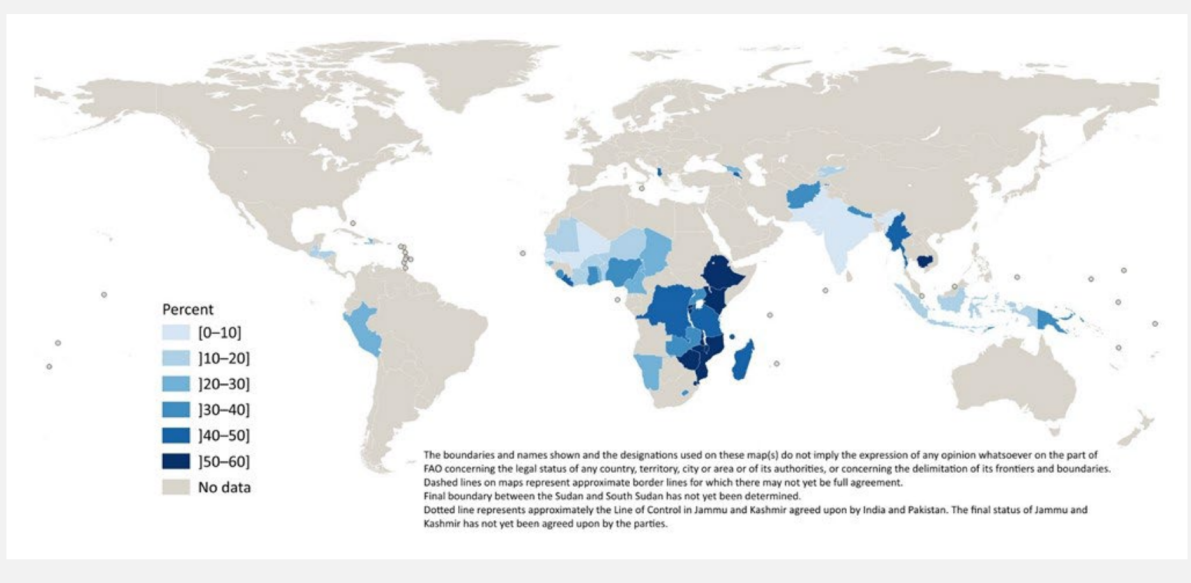
Female



Dans un tiers des États pour lesquels les données sont disponibles, moins de la moitié des femmes et des hommes disposent de droits de propriété. Dans près de la moitié des États, les hommes sont propriétaires de terres au moins deux fois plus souvent que les femmes.

Seuls neuf États affichent une proportion légèrement supérieure de femmes parmi l'ensemble des propriétaires fonciers, dépassant le seuil de 50%. Dans un tiers des États, les propriétaires masculins représentent plus de 70% du total des détenteurs de terres (voir figure 2).

Figure 2. Share of women among owners/ holders secure tenure rights over agricultural land



Ces chiffres sont la traduction quantitative d'une inégalité profondément ancrée dans les structures juridiques, coutumières et sociales qui organisent l'accès à la terre. Dans les contextes de paix et de stabilité, cette inégalité est déjà considérable. Mais lorsque les institutions s'effondrent suite à un conflit, les femmes perdent davantage. Les droits d'usage, déjà fragiles en temps ordinaire, deviennent difficilement opposables. Les registres fonciers sont détruits ou manipulés. Les protections coutumières disparaissent avec les communautés qui les garantissent. L'instabilité étatique et les conflits exacerbent et accélèrent l'inégalité foncière de genre.

§4. L'analphabétisme et la peur de revendiquer

Une étude conduite en Côte d'Ivoire par les professeurs Koné Mariatou et Ibo Guehi documente deux autres obstacles majeurs: l'analphabétisme qui empêche de connaître ses droits, et la peur qui empêche de les exercer.

L'analphabétisme est massif et genré. En Côte d'Ivoire, le taux d'analphabétisme des femmes rurales atteint 90.5%. Lorsqu'une famille manque de moyens, c'est le garçon qui est scolarisé. La logique est circulaire, non scolarisée, la femme ne connaît pas ses droits, ne les connaissant pas, elle ne les revendique pas, en ne les revendiquant pas, elle reste dépendante. Moins de 5% des femmes interrogées à Ferkessédougou connaissent leurs droits fonciers, 10% à Abengourou¹³⁴.

Même informées, les femmes n'osent pas agir. Les raisons sont diverses, la peur des représailles familiales, de la marginalisation sociale, jusqu'à la pratique de sorcellerie. La justice elle-même est perçue comme une menace, ses procédures sont longues, coûteuses et parfois géographiquement inaccessibles. À Koumabala, la totalité des femmes interrogées sont convaincues qu'elles perdraient du temps et de l'argent à porter un litige foncier. À Niablé, 65% ont choisi la résignation¹³⁵.

¹³⁴ Koné (M.), Ibo (G.J.), *Les politiques foncières et l'accès des femmes à la terre en Côte d'Ivoire: cas d'Affalikro et Djangobo (Est) dans la région d'Abengourou et de Kalaka et Togonieré (Nord) dans la région de Ferkessédougou*, Rapport final, 2009, pp. 27-31.

¹³⁵ *Ibid.*

Section 4 - Obstacles liés aux instabilités étatiques et conflits

Les conflits armés et l'instabilité étatique agissent comme des accélérateurs de la dépossession foncière. À cela s'ajoute un facteur structurel plus profond, celui de l'héritage colonial.

§1. L'héritage colonial avec des modèles fonciers qui perpétuent l'exclusion

Les modèles fonciers hérités du passé colonial ont superposé des systèmes d'enregistrement formels à des régimes coutumiers préexistants, sans jamais les remplacer réellement, créant une zone d'ombre juridique dont les femmes sont les premières victimes.

Malgré l'existence de lois foncières, la terre est gérée et transférée selon la loi coutumière alors que l'État ne reconnaît que les titres de propriété émis par le bureau de l'administration de la propriété¹³⁶. Cela place les femmes dans une position délicate : protégées en théorie par le droit formel (quand cela est le cas), elles demeurent en pratique soumises aux règles coutumières qui les excluent. Pire encore, la procédure d'enregistrement a permis aux groupes les mieux informés de se présenter devant les autorités afin d'enregistrer à leur nom des terrains alors que les occupants antérieurs étaient déplacés, un mécanisme qui profite systématiquement à ceux qui maîtrisent les rouages administratifs, c'est-à-dire, dans la grande majorité des cas, des hommes.

Sans oublier que le cadre juridique post-conflit pêche souvent à plusieurs titres, certaines lois peuvent rétablir une discrimination à l'égard de groupes ou ne pas prévoir de garanties suffisantes pour les femmes, par exemple en omettant de reconnaître le droit d'hériter. La corruption enrichit davantage la situation, les commissions chargées d'allouer des terres aux réfugiés et aux personnes déplacées peuvent se les réserver ou les attribuer à des parents, et les fonctionnaires de l'administration foncières sont parfois soumis aux pressions des élites¹³⁷.

¹³⁶ Forced Migration Review, *Des conflits fonciers et de propriété font obstacle au retour et à la réintégration*, op. cit.

¹³⁷ FAO, *Régime foncier dans les pays émergents d'un conflit*, 2005, disponible en ligne: <https://www.fao.org/4/y9354f/y9354f05.htm#bm05>

L'instabilité étatique et les conflits armés révèlent ainsi la fragilité de la position foncière des femmes. Une fragilité préexistante au conflit, mais que celui-ci exacerbe.

Cette vulnérabilité accrue en contexte de crise met en lumière non seulement les limites des cadres existants, mais aussi l'urgence d'actions structurelles. Avant d'y parvenir, il convient d'examiner comment les conflits armés et l'instabilité étatique viennent aggraver l'exclusion déjà présente.

§2. La guerre comme instrument de dépossession

La guerre ne détruit pas seulement des vies, elle détruit aussi les preuves. Les registres fonciers, les cadastres, les actes d'état civil, ces documents qui matérialisent l'existence juridique d'une personne et son droit sur une terre, sont des cibles délibérées dans les conflits armés. Les registres fonciers sont délibérément détruits par une ou plusieurs des forces en présence¹³⁸. À titre d'exemple, au Timor-Leste on estime que 80% des registres fonciers ont été détruits¹³⁹. Le HCR confirme cette logique de destruction: « les parties à un conflit peuvent volontairement détruire les registres fonciers, adopter des lois qui facilitent les expulsions fondées sur l'appartenance ethnique ou modifier arbitrairement les documents officiels relatifs au logement, aux terres et à la propriété »¹⁴⁰.

Dans les sociétés où les terres sont enregistrées au nom des hommes, pères, maris, frères, une femme n'apparaît souvent pas sur les registres avant même que ceux-ci soient détruits. Lorsque la guerre emporte ces hommes, elle emporte avec eux le seul lien juridique qui rattachait la femme à la terre. Le veuvage de guerre produit ainsi une dépossession en cascade : le mari mort, la terre n'est plus accessible, le titre n'existe plus, et la belle-famille reprend ce qu'elle considère comme lui appartenant. Comme le souligne la FAO, « dans maintes sociétés coutumières, l'accès à la terre passe par les maris ou les hommes de la famille. Les femmes qui ont été déplacées en raison du conflit peuvent rencontrer des difficultés pour regagner leur foyer si leur mari ou leur(s) frère(s) ont été tués ».

¹³⁸ FAO, *Accès à l'espace rural et administration des terres après des conflits violents: Accès à la terre et sécurité alimentaire*, 2005, disponible en ligne: <https://www.fao.org/4/y9354f/y9354f05.htm>

¹³⁹ *Ibid.*

¹⁴⁰ Haut Commissariat des Nations unies pour les réfugiés, *Logement, terres et propriété (Housing, Land and Property - HLP)*, disponible en ligne: <https://emergency.unhcr.org/fr/protection/principes-de-protection/logement-terres-et-propri%C3%A9t%C3%A9>

Lorsque les registres survivent à la guerre, ils peuvent avoir été falsifiés. Des documents contrefaits sont produits pour attribuer des droits à de nouveaux occupants. Des propriétaires légitimes ont été menacés pour signer des actes de cession présentés comme volontaires. Des intermédiaires, dont les noms figurent sur les actes, apparaissent à l'issue du conflit comme des propriétaires légaux de biens qui ne leur appartiennent pas. Les registres ne spécifient pas que la cession a été obtenue par la contrainte, rendant toute contestation ultérieure extrêmement difficile. Pour des femmes déjà marginalisées dans l'accès au droit et aux institutions, ces mécanismes de falsification sont proprement incontestables.

§3. Les déplacements de populations

La guerre produit des millions de déplacés internes et de réfugiés, contraints d'abandonner leurs terres pour fuir vers des zones plus sûres. Mais le déplacement est aussi, et de manière croissante, une conséquence des inégalités foncières elles-mêmes¹⁴¹.

Au Costa Rica, entre 1984 et 2014, la superficie agricole consacrée aux cultures d'exportation est passée de 26.000 à 151.000 hectares. Cette expansion agro-industrielle s'est accompagnée d'une concentration accrue de la propriété foncière et d'un retrait progressif de l'État auprès des petits et moyens agriculteurs. Elle a également aspiré une main d'œuvre migrante massive, près de 30% des travailleurs agricoles costaricains proviennent désormais du Nicaragua, État où la croissance démographique, la fragmentation des exploitations et le statut de sans-terre constituent de puissants moteurs d'émigration. Ces travailleurs embauchés de façon informelle et sous-payés, s'installent dans des conditions précaires, tandis que les travailleurs ruraux locaux se déplacent vers les villes, alimentant une urbanisation incontrôlée¹⁴².

¹⁴¹ Organisation internationale pour les migrations (OIM) et United Nations Convention to Combat Desertification (UNCCD), *Addressing the Land Degradation - Migration Nexus: The Role of the United Nations Convention to Combat Desertification*, 2019, disponible en ligne: <https://egypt.iom.int/sites/g/files/tmzbd11021/files/documents/IOM%20UNCCD%20Desertification%202019.pdf>

¹⁴² International Land Coalition, *Les inégalités foncières: définition, rôles, impact*, disponible en ligne: <https://www.landcoalition.org/fr/uneven-ground/framing-land-inequality-its-centrality-and-its-impact/> ; Fernandez-Fernandez (E.), *L'accaparement des terres au Costa Rica: le cas des entreprises productrices d'ananas*, 2013, disponible en ligne: <https://shs.hal.science/halshs-01081175v1/document>

Cela révèle que les inégalités foncières sont à la fois un facteur de migration et une conséquence. Dans les zones d'installation informelles, les migrants se retrouvent piégés dans des conditions de vie et de travail inéquitables, avec des droits fonciers limités et le risque d'être à nouveau contraints de partir. Le foncier n'est pas seulement question de surface, mais un rapport de pouvoir sur la terre¹⁴³.

En période de conflits, des terres cultivées pendant des générations se retrouvent juridiquement qualifiées de vacantes, redistribuées au profit de ceux qui ont la force ou les connexions politiques pour les revendiquer. Lorsque la paix revient, les terres sont occupées, et le retour ne peut se faire sans évincer de nouveaux occupants, eux-même vulnérables. On parle alors de « double occupation »¹⁴⁴, des victimes du conflit ont occupé les terres d'autres victimes. Dans ce contexte, les femmes sont structurellement désavantagées, elles manquent de titres, de représentation juridique, de ressources pour engager des procédures dans des États où les tribunaux sont souvent « surchargés, inefficaces » ou corrompus¹⁴⁵.

Cette analyse est confirmée et précisée via l'exemple des situations en République Démocratique du Congo et au Rwanda. En effet, selon les communautés locales de ces deux États, le retour massif des réfugiés ravivera la compétition pour l'accès aux terres¹⁴⁶. Au Nord-Kivu, les conflits fonciers, souvent liés à l'ethnicité, sont un phénomène très ancien, exacerbés par des décennies de déplacements successifs. Une autre cause majeure de conflit est l'acquisition des terres par des personnes influentes ayant profité des périodes de crise parfois « à la faveur de procédures douteuses »¹⁴⁷. À cela s'ajoute l'implication croissante de militaires, souvent d'anciens membres de groupes rebelles, qui contrôlent désormais un nombre significatif de concessions foncières dans les territoires de Rutshuru et de Masisi.

Le HCR reconnaît le droit au retour des personnes déplacées mais souligne que ce droit se heurte à une réalité, revenir ne signifie pas récupérer. Son cadre de référence sur le logement, les terres et la propriété insiste sur la nécessité de recueillir le plus tôt possible les

¹⁴³ *Ibid.* ; Mouvement d'Action à Travers-Monde (MATM), *L'évolution de la situation agricole du Costa Rica*, 2024, disponible en ligne: <https://matm-belgique.org/wp-content/uploads/2024/04/Costa-Rica-Problematique-agriculture.pdf>

¹⁴⁴ FAO, *Accès à l'espace rural et administration des terres après des conflits violents: Accès à la terre et sécurité alimentaire*, op. cit.

¹⁴⁵ *Ibid.*

¹⁴⁶ Forced Migration Review, *Des conflits fonciers et de propriété font obstacle au retour et à la réintégration*, disponible en ligne: <https://www.fmreview.org/sylla-htm-2-2/>

¹⁴⁷ *Ibid.*

informations relatives aux droits fonciers et de « prêter attention aux régimes fonciers coutumiers et statutaires », notamment aux occupations contestées dans le cadre des retours. Sans cette documentation précoce, les femmes déplacées se retrouvent sans aucun moyen de prouver *a posteriori* leurs droits sur des terres qu'elles ont pourtant cultivées pendant des années¹⁴⁸.

L'Assemblée parlementaire du Conseil de l'Europe, dans sa résolution sur la restitution des biens des réfugiés et des personnes déplacées pose le principe avec clarté, « la destruction, l'occupation et la confiscation des biens abandonnés portent atteinte aux droits des personnes concernées, perpétuent le déplacement et compliquent la réconciliation »¹⁴⁹. Elle appelle à des procédures rapides, faciles d'accès et efficaces pour la restitution ou l'indemnisation, mais pour les femmes dont les droits ne sont pas toujours officiellement reconnus, la restitution d'un titre qu'elles n'ont jamais possédé reste une promesse.

Face à ces obstacles, l'enjeu est désormais d'identifier et d'analyser les bonnes pratiques de politiques publiques susceptibles de sécuriser durablement les droits fonciers des femmes, ainsi que de formuler des recommandations opérationnelles et des indicateurs de suivi permettant d'en garantir l'effectivité.

¹⁴⁸ Haut Commissariat des Nations unies pour les réfugiés, *Logement, terres et propriété (Housing, Land and Property - HLP)*, *op. cit.*

¹⁴⁹ Conseil de l'Europe, Assemblée parlementaire, *Résolution des problèmes de propriété des réfugiés et des personnes déplacées*, Rapport Doc. 12106, 8 janvier 2010, Commission des migrations, des réfugiés et de la population, rapporteur: M. Jørgen Poulsen (Danemark, ADLE), disponible en ligne: <https://assembly.coe.int/nw/xml/XRef/Xref-XML2HTML-fr.asp?fileid=12359&lang=fr>

PARTIE III

-

BONNES PRATIQUES et RECOMMANDATIONS

Section 1 - Les bonnes pratiques des politiques publiques favorisant l'accès des femmes au foncier

La sécurisation des droits fonciers des femmes nécessite une refonte des cadres nationaux pour éliminer les discriminations directes, issues du droit positif et les discriminations indirectes, héritées des coutumes.

§1. Politiques publiques et bonnes pratiques pour une sécurisation inclusive des droits : initiatives observées dans l'espace francophone

Sénégal. Le projet PROCASEF appuie la transformation numérique de l'administration foncière pour enregistrer systématiquement les droits individuels et collectifs. le projet prévoit des réformes législatives pour garantir des droits égaux d'accès à la tenure, tout en ambitionnant de doubler les revenus des productrices grâce à une sécurisation foncière équitable et systématique en intégrant des spécialistes en Sauvegarde Sociale et Genre (SSG) dans ses unités de coordination et collabore étroitement avec des structures telles que le Comité de Lutte contre les Violences Faîtes aux femmes et aux filles (CLVF) pour assurer un processus de sécurisation inclusif et protecteur¹⁵⁰.

Bénin. Mise en place de vastes opérations de recensement biométrique pour doter chaque citoyen d'un identifiant unique, facilitant ainsi la preuve de l'identité nécessaire pour posséder des terres¹⁵¹.

¹⁵⁰ Ministère des Finances et du Budget du Sénégal. (2021). *Projet Cadastre et Sécurisation Foncière au Sénégal (PROCASEF) : Plan de gestion de la main-d'œuvre (PGMO)*. Gouvernement du Sénégal. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/945791619707171620/pdf/Labor-Management-Procedures-Senegal-Cadastre-and-Land-Tenure-Improvement-Project-P172422.pdf>

¹⁵¹ Organisation internationale de la Francophonie. (2022). *Deuxième guide pratique pour la consolidation de l'état civil dans l'espace francophone : Enjeux et perspectives pour les acteurs de la Francophonie*. OIF. <https://www.francophonie.org/sites/default/files/2022-03/OIF-guide-etat-civil-2022.pdf>

Kosovo. Mise en place de registres d'état civil et de registres fonciers interopérables pour simplifier les procédures successorales et les transferts de propriété. Le Kosovo a adopté l'instruction administrative n° 02/2020 permettant l'enregistrement gratuit des biens immobiliers au nom des deux époux. Cette inscription conjointe est encouragée par des incitations économiques, l'Agence cadastrale exonérant de frais les couples qui en font la demande¹⁵².

Cambodge. Le projet d'administration foncière (2002–2007) a renforcé l'accès des femmes à la propriété foncière en favorisant majoritairement l'émission de titres en copropriété entre époux. Il a intégré l'égalité de genre dès sa conception, sur la base d'une évaluation sociale préalable, en associant les femmes aux différentes étapes du projet et en mettant en œuvre des campagnes de sensibilisation destinées aux communautés comme aux acteurs fonciers. Le dispositif a été complété par des mesures d'accompagnement visant l'autonomisation économique des femmes (accès au crédit et aux services agricoles) ainsi que par le recrutement de conseillers spécialisés en genre, avec une attention particulière portée aux femmes en raison de leur moindre accès à l'information et à la formation sur les droits fonciers.¹⁵³

République démocratique du Lao. L'Union des femmes lao a mis en place des sessions d'information sur les droits fonciers, destinées à la fois aux communautés et spécifiquement aux femmes, tout en contribuant à la création de brigades locales d'enregistrement des titres. Le tout dans le but de remédier aux inégalités persistantes en raison de l'enregistrement des uniquement au nom du chef de ménage laissant les femmes peu voire pas impliquées dans le processus¹⁵⁴.

¹⁵² Food and Agriculture Organization of the United Nations. (2021). *Guidelines on strengthening gender equality in land registration in Southeast Europe*. FAO. <https://openknowledge.fao.org/server/api/core/bitstreams/38ca0d4f-bff9-4d6a-8f0b-8d1ced883deb/content>

¹⁵³ FAO, *La gouvernance foncière pour les femmes et les hommes: Guide technique pour une gouvernance foncière responsable et équitable pour les femmes et les hommes*, n°1, 2013, disponible en ligne: <https://www.fao.org/4/i3114f/i3114f.pdf>

¹⁵⁴ *Ibid.* <https://www.fao.org/4/i3114f/i3114f.pdf>

Ghana. Le *Ghana Land Policy Action Node* a été créé en 2012 afin de mettre en œuvre le projet Land Access and Tenure Security Project (LATSIP) dans la région du Nord, considérée comme une zone agricole stratégique par le ministère de l'Agriculture. Une attention spécifique a été accordée aux femmes à travers des sessions de sensibilisation dédiées dans le but de mettre en lumière les difficultés particulières rencontrées par les femmes en matière d'accès à la terre, d'informer les femmes sur leurs droits fonciers ainsi que sur les instruments juridiques nationaux et internationaux protégeant ces droits et de les sensibiliser aux procédures d'acquisition, de documentation et de sécurisation des terres afin de renforcer la stabilité de leurs droits fonciers.¹⁵⁵ Aussi, la loi prévoit un régime de communauté des biens entre époux dans le cadre du mariage civil, favorisant l'enregistrement conjoint des propriétés foncières. Ce dispositif renforce la sécurité foncière des veuves, qui deviennent automatiquement copropriétaires à 50 %, puis peuvent hériter de la part restante de leur conjoint décédé. Ce mécanisme limite les risques d'éviction par la famille du défunt et contribue à sécuriser le maintien des femmes dans le logement ou sur les terres familiales. Dans certains cas, les hommes eux-mêmes ont soutenu cette pratique, reconnaissant son rôle dans la protection économique de leurs épouses après leur décès¹⁵⁶.

§2. Recommandations pour les politiques publiques

- Une harmonisation est nécessaire au niveau du droit positif et des normes coutumières avec les engagements internationaux et les objectifs de développement durable relatifs à l'accès des femmes à la terre. **Il est faut donc promouvoir des réformes législatives reprenant les travaux de la FAO, organisme garant de la mise en œuvre de l'ODD 5.a** *visant à donner aux femmes les mêmes droits aux ressources économiques, ainsi que l'accès à la propriété et au contrôle des terres et d'autres formes de propriété, aux services financiers, à l'héritage et aux ressources naturelles, dans le respect des droits internes.*
- **Appuyer et encourager la modernisation des systèmes d'administration foncière** en garantissant l'enregistrement universel des naissances, mariages et droits

¹⁵⁵ Giovarelli, R., Richardson, A., & Scalise, E. (2016). *Gender & collectively held land: Good practices & lessons learned from six global case studies*. Resource Equity & Landesa <https://www.landesa.org/wp-content/uploads/2016-Best-Practices-Synthesis-Report.pdf> p.33

¹⁵⁶ FAO, *La gouvernance foncière pour les femmes et les hommes: Guide technique pour une gouvernance foncière responsable et équitable pour les femmes et les hommes*, op. cit.

successoraux, condition préalable à la reconnaissance effective des droits fonciers des femmes. Cela passe également par le développement de cadastres exhaustifs, numériques et interopérables et la possibilité pour les femmes d'enregistrer leur copropriété conjointement au sein de leur ménage afin de sécuriser leur droit sur leurs ressources foncières.

- **Renforcer la participation effective des femmes dans les instances de gouvernance foncière à tous les niveaux**, notamment par des mécanismes de représentation et des mesures d'action positive. Les politiques publiques n'intégreront pas d'approche genrée si les femmes ne sont pas écoutées sur leurs intérêts et sur les obstacles auxquels elles font face dans l'accès à la terre et la sécurisation de leurs droits.
- **Intégrer systématiquement l'égalité de genre dans la conception, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques foncières (gender mainstreaming)**. Cela passe par des dispositifs spécifiques de protection des droits des femmes en situation de vulnérabilité, notamment les veuves, femmes divorcées et populations rurales marginalisées.
- **Déployer des programmes de sensibilisation et de renforcement des capacités juridiques** afin d'améliorer la connaissance et l'appropriation des droits fonciers par les femmes et les communautés. Trop souvent, les femmes méconnaissent leurs droits et ne disposent pas des capacités financières et éducatives suffisantes pour les opposer dans les situations où leur propriété est remise en question par un tiers.
- **Faciliter l'accès des femmes aux services financiers et aux mécanismes de crédit** par la sécurisation de leurs droits fonciers et la reconnaissance des titres de propriété comme garanties. Cela leur permettrait de sortir du cycle de précarité qui les enferme dans une dépendance économique et les prive de mobilité, malgré le fait qu'elles aient l'usage et la gestion de leurs terres sans pouvoir les revendiquer convenablement.

BIBLIOGRAPHIE

I – Ouvrages

Colin (J.-P.), Lavigne Delville (P.), Jacob (J.-P.) (dir.), *Le foncier rural dans les pays du Sud*, Marseille, IRD Éditions, 2022.

Le Bris (E.), Le Roy (É.), Mathieu (P.), *L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncières*, Paris, Karthala, 1991.

II – Thèses

Knecht (C.), *La propriété à l'épreuve des dispositifs de sécurisation foncière : études de cas au Burundi et en Haïti*, thèse de doctorat, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 2021.

Masson (F.), *La propriété commune*, thèse de doctorat, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 2016.

Omeonga wa Kayembe (N.), *La propriété foncière en Afrique subsaharienne : essai juridique sur un totem d'État*, thèse de doctorat, Université Paris Nanterre, 2022.

III – Rapports et publications d'organisations internationales

1. Organisation des Nations Unies

Conseil des droits de l'homme des Nations unies, *Rapport du Groupe de travail chargé de la question de la discrimination à l'égard des femmes dans la législation et dans la pratique*, doc. A/HRC/26/39, 1er avril 2014.

Organisation des Nations unies, *Principes et recommandations pour un système de statistiques de l'état civil* (2e révision), New York, 2003.

United Nations Office of the High Commissioner for Human Rights & UN Women, *Realizing Women's Rights to Land and Other Productive Resources*, New York, 2013.

United Nations Statistics Division, *The Sustainable Development Goals Report 2024 – Extended Report (Goal 5)*, 2024.

2. Organisation pour l'alimentation et l'agriculture (FAO)

FAO, *Les femmes et le droit foncier : sur un pied d'égalité. La terre, source de nourriture et de bien-être.*

FAO, *Les femmes et le droit foncier : sur un pied d'égalité. Facteurs déterminant l'accès à la terre : coutumes, législation et marchés.*

FAO, *Les femmes et le droit foncier : sur un pied d'égalité. Valeurs et pratiques patriarcales, un obstacle à l'égalité d'accès.*

FAO, *Femmes : clés de la sécurité alimentaire – Femmes, régime foncier et sécurité alimentaire.*

FAO, *Régime foncier dans les pays émergents d'un conflit*, 2005.

FAO, *Improving gender equity in access to land*, 2006.

FAO, *Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale*, 2012.

FAO, *La gouvernance foncière pour les femmes et les hommes : Guide technique pour une gouvernance foncière responsable et équitable pour les femmes et les hommes*, n°1, 2013.

FAO, *Réaliser les droits des femmes à la terre dans la Loi. Guide pour l'établissement de rapports relatifs à l'indicateur 5.a.2 des ODD*, Rome, 2021.

FAO, *Guidelines on Strengthening Gender Equality in Land Registration in Southeast Europe*, Rome, 2021.

FAO, International Land Coalition & CIRAD, *La situation des droits et de la gouvernance foncière*, 2026.

3. Banque mondiale

Ijjasz-Vasquez (E.), « L'importance des droits fonciers pour l'émancipation des femmes et la lutte contre la pauvreté en milieu rural », Banque mondiale (blogs), 14 octobre 2016.

Hanstad (T.), « Gender Equality: Women, Land, and Data », Banque mondiale (blogs), 25 novembre 2020.

Banque mondiale, *En Éthiopie, les efforts de gestion durable des terres intègrent les femmes*, 2018.

Banque mondiale, *Doing Business 2020: Comparing Business Regulation in 190 Economies*, Washington D.C., 2020.

Banque mondiale, *Droits fonciers et inégalités de genre au Sénégal. Gender Gap Analysis Part I*, 2024.

Banque mondiale, *L'enregistrement inclusif des droits fonciers, un préalable au développement durable*, 2024.

Banque mondiale, *Secure Land Rights Unlock Women's Economic Potential*, 2026.

4. Banque africaine de développement

Fonds africain de développement, *Projet d'appui à la modernisation du cadastre : République du Sénégal*, rapport d'évaluation, Département des opérations OCW par pays, région Ouest, 2005.

5. Conseil de l'Europe

Conseil de l'Europe, Assemblée parlementaire, *Résolution des problèmes de propriété des réfugiés et des personnes déplacées*, Rapport Doc. 12106 (rapp. Jørgen Poulsen, Danemark, ADLE), Commission des migrations, des réfugiés et de la population, 8 janvier 2010.

6. Fonds monétaire international

Fonds monétaire international, *Pursuing Women's Economic Empowerment*, Washington D.C., 2018.

7. Organisation de coopération et de développement économiques

OCDE Development Centre, *Latin America and the Caribbean SIGI regional report: Social Institutions and Gender Index*, OECD Publishing, 2017.

OCDE, *Gender Inequality in West African Social Institutions*, West African Papers, n°13, OECD Publishing, 2018.

OCDE, *SIGI 2019 Global Report: Transforming Challenges into Opportunities*, Paris, OECD Publishing, 2019.

8. Organisation internationale de la Francophonie

OIF, *Deuxième guide pratique pour la consolidation de l'état civil dans l'espace francophone : enjeux et perspectives pour les acteurs de la Francophonie*, 2022.

9. ONU - Objectifs de développement durable

ONU, *Objectif de développement durable n°5 : parvenir à l'égalité des sexes et autonomiser toutes les femmes et les filles*.

10. Haut-Commissariat des Nations unies pour les réfugiés (HCR)

Haut-Commissariat des Nations unies pour les réfugiés, *Logement, terres et propriété (Housing, Land and Property – HLP)*.

11. Fonds international de développement agricole (FIDA)

FIDA, *Accélération de l'autonomisation économique des femmes rurales*.

12. UNICEF

UNICEF France, *Le droit à l'identité*, 2022.

UNICEF, *Birth Registration in Sub-Saharan Africa*, 2025.

13. ONU Femmes

ONU Femmes, *Les droits des femmes à la propriété et à l'héritage*, 2011.

ONU Femmes, *Les femmes rurales, la production alimentaire et l'éradication de la pauvreté*.

14. Chronique ONU

Halonen (T.), « Securing Women's Land Rights for Increased Gender Equality, Food Security and Economic Empowerment », *UN Chronicle*, 15 juin 2023.

15. Organisation des États américains

OEA, *Programme d'universalisation de l'identité civile dans les Amériques (PUICA)*.

OEA, *Conseil latino-américain et caribéen de l'état civil, de l'identité et des statistiques d'état civil (CLARCIEV)*.

16. Organisation internationale pour les migrations

OIM et UNCCD, *Addressing the Land Degradation-Migration Nexus: The Role of the United Nations Convention to Combat Desertification*, 2019.

IV – Articles scientifiques et contributions doctrinales

Alden (W.), « La Tenure Foncière Coutumière dans un monde moderne, les droits aux ressources en crise : État des Lieux de la Tenure Coutumière en Afrique ».

Anseeuw (W.), Baldinelli (G. M.), *Uneven Ground. Land Inequality at the Heart of Unequal Societies*, 2020.

Basthard Bogain (D.), « L'exclusion économique et sociale des veuves en Afrique », 20 septembre 2023.

Bertrand (M.), « "A cadastre for Mali?" The production of land titles and the challenge of property data on the periphery of Bamako », *Land Use Policy*, vol. 81, 2019, pp. 371-381.

Bessaoud (O.), Chaulet (E. C.), « La question foncière au Maghreb : la longue marche vers la privatisation », *Les cahiers du CREAD*, n°103, 2013.

Blundo (G.), Mongbo (R.) (dir.), « Décentralisation, pouvoirs sociaux et réseaux sociaux », *Bulletin de l'APAD*, n°16, 1998.

Burnod (P.), Bouquet (E.), Colin (J.-P.), Chikh (S.), Di Roberto (H.), Rafanomezantsoa (S.), Raveloson (K.), « Inégalités en tout genre ? Accès à la terre et à la sécurisation foncière pour les femmes. Synthèse des résultats et enseignements à partir de deux études de cas à Madagascar et en Côte d'Ivoire », *Regard sur le foncier*, n°25, 2025.

Deininger (K.), « La sécurisation des droits fonciers, une clé pour l'autonomisation des femmes et le développement des villes et de l'économie », Banque mondiale (blogs), 2017.

Delville (P. L.), « Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'Ouest francophone », IIED, 1999.

Delville (P. L.), Toulmin (C.), Colin (J. P.), Chauveau (J. P.), *Sécurisation des droits fonciers délégués en Afrique de l'Ouest*, IIED, 2001.

Diabate (A.), « Le Droit Foncier et la Propriété Privée Collective en Afrique de l'Ouest Francophone : Étude à Partir de l'Exemple du Mali », *Law Env't & Dev. J.*, vol. 17, 1, 2021.

Doss (C.), Meinzen-Dick (R.), *Sécurité foncière des femmes : un cadre conceptuel*, Seattle, 2018.

Fernandez-Fernandez (E.), *L'accaparement des terres au Costa Rica : le cas des entreprises productrices d'ananas*, 2013.

Gidrol-Mistral (G.), Popovici (A.), « La propriété face aux défis des biens communs au Québec » in Mattei (U.) et al. (dir.), *Property Meeting the Challenge of the Commons*, Springer, 2023.

Giovarelli (R.), Richardson (A.), Scalise (E.), *Gender & collectively held land: Good practices & lessons learned from six global case studies*, Resource Equity & Landesa, 2016.

Gorney (C.), « Inde : la révolte des veuves », *National Geographic*.

Guereña (A.), Wegerif (M.), *Land Inequality: Framing Document*, International Land Coalition, 2019.

Kasimbazi (E.), « Land Tenure and Rights », UNCCD, 2017.

Knecht (C.), « Bricolages juridiques dans la formalisation des droits fonciers coutumiers. Constatation et reformulation des droits fonciers des filles au Burundi », *Droit et société*, n°114-115, 2023.

Koné (M.), Ibo (G.J.), *Les politiques foncières et l'accès des femmes à la terre en Côte d'Ivoire : cas d'Affalikro et Djangobo (Est) dans la région d'Abengourou et de Kalaka et Togoniéré (Nord) dans la région de Ferkessedougou*, Rapport final, 2009.

Koné (M.), « Femmes et foncier », AGTER, 2011.

Koné (M.), « Femmes et foncier en Afrique de l'Ouest », Comité technique Foncier et développement.

Le Roy (É.), « Les communs et le droit de la propriété », 2015.

Milleville (S.), « La propriété collective, une lacune constitutionnelle ? », *Revue des droits et libertés fondamentaux*, 2015.

Minfede (K. R.), « La participation des femmes au marché du crédit réduit-elle leur discrimination à l'égard de la propriété foncière ? », *Économie rurale*, n°389(3), 2024.

Rangé (C.), Colin (J. P.), « Genre et foncier : sortir des préconçus pour penser les dynamiques », *Regards sur le foncier*, n°21, 2024.

Scalise (E.), *Land Inequalities: Assessing and Measuring the Gender Gap*, Rome, International Land Coalition, 2020.

Tadesue (M.), « Cameroun : la Cour suprême plaide pour la sécurisation du titre foncier », 2022.

Vasseur-Lambry (F.), « L'identité, l'état civil et le principe de l'indisponibilité de l'état des personnes », *OpenEdition Books*, pp. 61-87.

Warnier (S.), Bouchard (A.), « De la propriété absolue aux communs : perspectives juridiques en droit civil québécois à la lumière des enseignements italiens », *Recherches sociographiques*, vol. 64, n°1, 2023.

Yao (P.), « Droit d'héritage, droit coutumier : un frein à l'émancipation des femmes en Côte d'Ivoire » in Mathivet, C. (dir.), *La terre est à nous!*, 2020.

Zoumana Camara (M.), « Problématique de la Mise en Place du Cadastre au Mali », communication, Fédération internationale des géomètres, 2010.

V – Rapports d'ONG et centres de recherche

Briefing, *Femmes et foncier au Sénégal : promouvoir une gouvernance inclusive et participative*, 2023.

Bureau International Catholique de l'Enfance, *L'enregistrement des naissances : un enjeu pour l'Afrique*, 2023.

Comité techniques Foncier & Développement, *La formalisation des droits sur la terre : bilan des expériences et des réflexions*, Regards sur le foncier, n°2, 2017.

Enda Pronat, *L'accès des femmes à la terre, un levier central de la souveraineté alimentaire et climatique*, 2026.

Féministes En Action, *Droit à la terre : défendre l'autonomie économique des femmes*, 2023.

Forced Migration Review, « Des conflits fonciers et de propriété font obstacle au retour et à la réintégration ».

Giovarelli (R.), Scalise (E.), *Un cadre pour l'analyse du régime foncier des femmes : un héritage* (version française), Landesa Center for Women's Land Rights, 2015.

Giovarelli (R.), Richardson (A.), Scalise (E.), *Gender & collectively held land: Good practices & lessons learned from six global case studies*, Resource Equity & Landesa.

International Land Coalition, *Uneven Ground: Land Inequality at the Heart of Unequal Societies*, 2020.

International Land Coalition, *Women's Land Rights: The Solutions*.

International Land Coalition, *La terre de mon mari : briser le plafond de verre des lois coutumières au Cameroun*’.

International Land Coalition, *Les inégalités foncières : définition, rôles, impact*.

LANDESA, *Land Empowers Life: A life-cycle look at how women's and girls' relationship to land can lead to transformation or discrimination*, 2023.

LANDESA, *Links between Women's Land Tenure Security and Climate Action: An Evidence Brief*.

Lebrun (C.-N.), Goulet (L.), *Le domaine foncier et l'égalité de genre en Haïti : pour mieux comprendre les enjeux liés à l'accès et à la sécurisation des biens fonciers pour les femmes en Haïti*, Comité technique Foncier et développement, mai 2019.

Moody's Analytics, *Close the Gender Gap to Unlock Productivity Gains*, mars 2023.

Mouvement d'Action à Travers-Monde (MATM), *L'évolution de la situation agricole du Costa Rica*, 2024.

Mouvement Mondial pour les Forêts Tropicales, « Les droits fonciers traditionnels en Afrique occidentale et centrale », 2017.

Prindex, *Indicateurs et agenda des droits fonciers dans les défis de développement de l'Afrique subsaharienne*, 2022.

Vasavada (S.), « The 10.000 FPOs scheme ignores women farmers », *IDR Online*, 2021.

Vasavada (S.), « The link between women's land ownership and climate resilience », *IDR Online*, 2022.

VI – Textes normatifs et jurisprudence

1. France

Cour de cassation, 3e civ., 18 octobre 2018, n°17-26.734, *Bulletin d'information de la Cour de cassation* (BICC), n°897, 1er mars 2019.

Ministère de la Justice, « État civil : l'essentiel », 2025.

Ministère français de l'Europe et des affaires étrangères, « Appui à la sécurisation foncière », Ambassade de France à Port-au-Prince, 2014.

2. Espagne

État espagnol, *Ley Hipotecaria*, décret du 8 février 1946, Art. 221 et s.

3. Haïti

« Le contexte », précédant les *Lois encadrant la réforme foncière en cours dans la République d'Haïti* proposées par la Primature et le C.I.A.T. au Parlement.

4. Rwanda

République du Rwanda, Ministère des Terres, de l'Environnement, des Forêts, de l'Eau et des Mines, *Politique nationale foncière*, version de juin 2004, Kigali.

5. Sénégal

Ministère des Finances et du Budget du Sénégal, *Projet Cadastre et Sécurisation Foncière au Sénégal (PROCASEF) : Plan de gestion de la main-d'œuvre (PGMO)*, Gouvernement du Sénégal, 2021.

VII – Dictionnaires et ressources terminologiques

Alex Bolton, « Cadastre », *Lexique juridique*.

Brezeky (C.), « Le service de publicité foncière : définition et rôle ».

Dictionnaire juridique, « Publicité foncière ».

GéoConfluences, « Cadastre », *Glossaire*, 2008.

L'appel Expert, « Le cadastre comme moyen de preuve de la propriété immobilière ».

Quartett Généalogie, « Généalogie foncière ».

Real Academia Española, « Publicidad registral », *Diccionario panhispánico del español jurídico*.