



Série de notes de politique foncière en Afrique

Note 2 - Amélioration des droits des femmes en matière de logement, de terres et de biens immobiliers en Afrique

Alors que l'Afrique subsaharienne est confrontée à de multiples défis, notamment à des conflits liés à l'utilisation des terres, à l'urbanisation rapide souvent non planifiée et au changement climatique, **il est nécessaire de comprendre comment l'amélioration de la sécurisation et de la gestion foncière peut aider les gouvernements à intervenir**. Cette série de quatre notes de politique foncière couvre des sujets clés pour la région : les droits fonciers coutumiers, les droits fonciers des femmes et la gouvernance foncière urbaine. La quatrième note donne un aperçu des enseignements tirés des récentes opérations de gestion foncière financées par la Banque mondiale en Afrique subsaharienne. L'ensemble de ces notes présente un aperçu des contraintes et des défis existants, et des solutions basées sur des expériences concrètes et des bonnes pratiques. Ces notes sont destinées à être largement distribuées aux agents, aux clients et aux autres partenaires de la Banque mondiale et à éclairer le dialogue avec les pays concernés.

Résumé

- L'autonomisation des femmes grâce à des droits fonciers et de propriété plus solides peut réduire les inégalités entre les sexes et renforcer les incitations aux investissements productifs à long terme. Mais dans toute l'Afrique subsaharienne, l'écart entre les sexes en matière foncière est important, avec 38 % des femmes africaines revendiquant une forme quelconque de droits fonciers – individuels ou conjoints – contre 51 % des hommes.
- Pour garantir les droits fonciers des femmes, quatre lacunes doivent être comblées : des lacunes dans la législation ; des lacunes dans la mise en œuvre des dispositions légales ; des lacunes dans les données ; et des lacunes dans la gouvernance foncière.
- Même si des lacunes persistent, des mesures ont été prises dans toute l'Afrique subsaharienne pour améliorer les droits des femmes à la terre et à la propriété. De bonnes pratiques peuvent s'observer au Bénin, au Ghana, au Libéria, au Mozambique, au Rwanda et en Ouganda, entre autres.
- Il est important que les projets fonciers incluent des mesures d'accompagnement pour soutenir les droits fonciers des femmes dans leur mise en œuvre et continuer à appuyer les réformes déjà adoptées.

1. Introduction

L'autonomisation des femmes à travers le renforcement des droits en matière de logement, de terres et de biens immobiliers (LTB) contribue à la réduction des inégalités entre les sexes et renforce les incitations aux investissements productifs à long terme.

Comme de nouvelles données factuelles le montrent, le renforcement des droits fonciers des femmes peut avoir des impacts positifs sur tout un ensemble de résultats, notamment un plus grand pouvoir de négociation et de décision ; une réduction de la violence

domestique ; une augmentation de la consommation ; et un meilleur bien-être des enfants (Banque mondiale, 2021).

La garantie des droits fonciers des femmes participe également à la lutte contre le changement climatique. Les inégalités existantes entre les sexes en matière d'accès aux dotations, aux biens, de capacité à se faire entendre et d'action font que les impacts des catastrophes naturelles, devenues plus fréquentes et extrêmes à cause du changement climatique, sont différents selon le sexe. Le rapport du GIEC 2022 souligne l'importance de garantir les droits en matière de LTB en milieu urbain et rural, en prenant dûment en compte des questions clés en rapport aux droits fonciers des femmes. La Convention des Nations Unies sur la Lutte contre la Désertification (CNULD) reconnaît que le monde « ne peut parvenir à la neutralité en matière de dégradation des terres en l'absence de l'égalité et de l'équité entre les sexes ».

Une analyse détaillée des données de Demographic and Health Survey (DHS) révèle de fortes disparités entre les sexes en matière de propriété foncière dans toute l'Afrique subsaharienne. Seulement 13 % des femmes africaines âgées de 20 à 49 ans revendiquent la propriété exclusive de la terre, un contraste frappant avec les 36 % déclarés par les hommes africains. L'écart entre les sexes, bien que quelque peu atténué lorsque l'on considère la copropriété, reste important, avec 38 % des femmes africaines revendiquant une forme quelconque de propriété foncière – individuelle ou conjointe – contre 51 % des hommes africains. Cette tendance persiste dans le domaine de la propriété d'un logement, où seulement 13 % des femmes revendiquent une propriété exclusive, contre 39 % des hommes. L'inclusion de la copropriété réduit légèrement l'écart, révélant des taux de propriété de 43 % pour les femmes et de 55 % pour les hommes (Gaddis, Lahorti et Li, 2018).

Selon Women, Business and the Law (Banque mondiale 2022), à l'exception de dix pays, tous les pays d'ASS ont des dispositions juridiques qui accordent des droits égaux aux femmes en matière de LTB. Cependant, dans la pratique, les droits fonciers dépendent dans bien des cas de normes sociales, de pratiques coutumières de gestion foncière et de régimes

de succession en défaveur des femmes. L'absence de droits fonciers sécurisés pour les femmes dans l'agriculture, combinée à une myriade d'autres défis auxquels les agricultrices sont confrontées, mine la production agricole. Parce que les agricultrices ont accès à moins de ressources, elles sont jusqu'à 30 % moins productives que les agriculteurs (Meinzen-Dick et al. 2017). Le défi consistant à faire évoluer les normes et les structures de pouvoir existantes est particulièrement pressant dans la région de l'ASS où les pays adoptent de plus en plus de réformes en faveur de la formalisation foncière, souvent dans un cadre de systèmes fonciers coutumiers traditionnels (patriarcaux) qui ont tendance à être biaisés en défaveur des femmes. Ce défi constitue pour ces réformes et programmes de formalisation une opportunité d'inclure des mesures d'accompagnement visant à soutenir les droits des femmes en matière de LTB et à combler les écarts existants entre les sexes.

Les femmes sont confrontées aux mêmes problèmes de droits en matière de LTB que ce soit en milieu urbain ou rural : leurs droits fonciers sont moins étendus, sont moins solides, ont une durée plus courte ou sont valables pour une période indéterminée (Giovarelli 2021). Prindex révèle qu'en Afrique subsaharienne, une proportion plus élevée de femmes locataires ne se sent pas en sécurité par rapport aux hommes locataires. Les raisons de l'insécurité varient, les femmes mariées citant des sources internes d'insécurité, telles que les désaccords familiaux, en particulier lorsqu'elles sont confrontées à la possibilité du décès ou du divorce du conjoint (Feyertag et al. 2021).

Le défi consistant à faire évoluer les normes et les structures de pouvoir existantes est particulièrement pressant dans la région de l'ASS où les pays adoptent de plus en plus de réformes en faveur de la formalisation foncière, souvent dans un cadre de systèmes fonciers coutumiers traditionnels (patriarcaux) qui ont tendance à être biaisés en défaveur des femmes. **Ce défi constitue pour ces réformes et programmes de formalisation une opportunité d'inclure des mesures d'accompagnement visant à soutenir les droits des femmes en matière de LTB et à combler les écarts existants entre les sexes.**

Pour sécuriser les droits des femmes en matière de LTB, quatre lacunes sont à combler en

matière juridique, en matière de mise en œuvre, en matière de données et en matière de gouvernance foncière (voir Tableau 1).

Tableau 1. Écarts en matière de réalisation des droits en matière de LTB des femmes

No.	Principales lacunes en matière de droits en matière de LTB	Description
1.	Lacunes juridiques	La loi traite-t-elle les femmes de manière égale en termes de droits en matière de LTB ?
2.	Lacunes de mise en œuvre	Bien que les lois soient adéquates, il peut y avoir des lacunes d'application, de réglementation, de procédures et de compréhension de la loi au sein des communautés et des institutions chargées de l'appliquer.
3.	Lacunes de données	Données insuffisantes pour mesurer les progrès : dans de nombreux pays, il n'y a pas de données ventilées par sexe sur les droits en matière de LTB.
4.	Lacunes de la gouvernance foncière	Même lorsque les droits en matière de LTB sont garantis, il se peut que les femmes n'aient aucun rôle dans les structures de gouvernance foncière chargées de faire respecter ces droits.

2. Récapitulatif et conclusions

Même si ces lacunes persistent, des mesures ont été prises dans toute l'ASS pour réduire les réduire. Le Libéria et le Rwanda présentent des exemples positifs de reconnaissance du droit coutumier tout en protégeant les droits des femmes. La Loi libérienne sur les droits fonciers de 2018, qui reconnaît les droits fonciers coutumiers au Libéria pour la première fois dans l'histoire du pays, comporte par ailleurs des mesures clés pour sauvegarder les droits fonciers des femmes. Par exemple, la délimitation et l'enregistrement des terres coutumières doivent être effectués avec la pleine participation des femmes à la fois au processus et aux Comités de développement et de gestion des terres coutumières. Au Rwanda, par exemple, la loi et l'application de la loi ont permis aux femmes d'avoir des droits conjoints sur 81 % des terres titrées et des droits exclusifs sur 11 %. Le projet d'enregistrement et de délivrance de titres de propriété financé par le DFID a encouragé les ménages à apporter une réponse à la problématique de la polygamie, qui est illégale au Rwanda, en mettant des parcelles distinctes aux noms respectifs des coépouses généralement en tant que propriétaires foncières uniques. Lorsque cela n'était pas possible, les coépouses étaient enregistrées comme « amies » dans certains cas.

La Banque mondiale a mené des évaluations rigoureuses de l'impact des programmes d'enregistrement foncier, par le biais de son Gender Innovation Lab. Le laboratoire a travaillé en partenariat avec les gouvernements et les organisations locales pour aborder les impacts genre des opérations foncières en Afrique. Deux exemples de ces évaluations sont présentés ici, à savoir l'Ouganda et le Mozambique (Montalvao et Oput 2021):

a) Au Mozambique, dans le cadre de l'enquête de référence d'une évaluation d'impact en cours, un sondage a été mené dans une centaine de communautés rurales. Il a été constaté que les hommes tout comme les femmes sous-estiment considérablement le niveau d'appui accordé aux femmes propriétaires de terres. Environ 80 % des hommes soutiennent en privé la propriété de terres pour les femmes, mais pensent que seuls 45 % environ des autres hommes le font.

b) En Ouganda, une expérience a été menée dans le cadre d'une intervention de formalisation du régime foncier offrant aux petits exploitants agricoles des titres fonciers gratuits en pleine propriété. Trois stratégies ont été testées pour déterminer ce qui permet de garantir effectivement que les couples mariés incluent le nom de la femme sur le titre foncier

en tant que copropriétaires avec le mari. Grâce à ces stratégies, 73 % des maris ont fait figurer le nom de leur femme sur les titres.

D'autres évaluations d'impact ont mis en relief d'autres impacts précieux de la garantie des droits des femmes en matière de LTB :

a) Au Bénin, les interventions mises à l'essai ont abouti initialement à une plus grande fréquence de la pratique de la mise en jachère des terres chez les femmes, ainsi qu'à une augmentation soutenue des investissements dans les cultures pérennes tant chez les hommes que chez les femmes (Banque mondiale, 2019).

b) Au Ghana, la délivrance de titres pour les terres dans les zones périurbaines en dehors d'Accra, combinée à une sensibilisation ciblée à l'intention des femmes, a entraîné une transition structurelle hors de l'agriculture qui a vu une diminution substantielle de la main-d'œuvre agricole et le passage de grandes parcelles de métayage à des parcelles achetées plus petites. Les femmes ont particulièrement bénéficié de la transition vers un emploi non agricole à plus forte valeur ajoutée¹ et ont réalisés des profits nettement plus élevés (Banque mondiale, 2020).

Le tableau 2 résume les actions qui peuvent être prises pour améliorer les droits fonciers des femmes.

¹ Les femmes vivant dans les zones de traitement ont connu une augmentation de 10,4 points de pourcentage de l'emploi non agricole et une augmentation de 98 cedis de leurs bénéfices mensuels, par rapport à une moyenne de 75 cedis

chez le groupe témoin au cours du troisième cycle (sous réserve qu'elles exploitent une entreprise). Pour les hommes, les impacts cumulés ne sont pas significatifs.

Tableau 2. Mesures potentielles pour réduire les écarts en matière de droits LTB des femmes

No.	Principales lacunes en matière de droits en matière de LTB	Mesures potentielles
1.	Lacunes juridiques	<ul style="list-style-type: none"> • Examiner les lois existantes (par exemple les lois coloniales, les lois postcoloniales, le droit coutumier, les lois religieuses) relatives aux droits en matière de LTB en vue d’y relever les dispositions juridiques contradictoires, les chevauchements de juridictions et les pratiques discriminatoires, et les mettre en conformité aux garanties constitutionnelles et juridiques de l’égalité des sexes de manière à assurer l’égalité des droits pour les femmes égaux ; • Veiller à ce que les femmes aient accès à des cours ou tribunaux spécialisés pour le traitement des affaires en rapport à leurs droits LTB ; • Établir des programmes d’aide juridique qui permettent aux femmes d’accéder à des conseils et à une représentation juridique ; • Mettre en place des mécanismes pour suivre et signaler les cas de violations des droits des femmes en matière de LTB.
2.	Lacunes de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Reconnaître, identifier et enregistrer les utilisations informelles des terres par les femmes et les droits fonciers informels des femmes ; • Mener des campagnes de sensibilisation pour informer les communautés sur les droits des femmes en matière de LTB et sur les recours juridiques disponibles en cas de violation de leurs droits ; • Organiser des sessions de formation sur les droits des femmes en matière de LTB à l’intention des juges, des juristes, des responsables de l’application des lois et des agences gouvernementales responsables de la gestion et du contrôle des droits en matière de LTB ; • Organiser des ateliers pour sensibiliser les fonctionnaires aux défis spécifiques auxquels les femmes sont confrontées pour accéder aux biens immobiliers et à la terre et en avoir le contrôle et les aider à développer une meilleure compréhension des inégalités entre les sexes et des dynamiques de genre ; • Interagir avec les chefs traditionnels et les influenceurs pour sensibiliser à l’importance des droits des femmes en matière de LTB et encourager la mise en conformité des pratiques coutumières avec les réformes juridiques.
3.	Lacunes de données	<ul style="list-style-type: none"> • Collecter des données ventilées par sexe sur les droits en matière de LTB ; • Établir des partenariats avec des universités, des instituts de recherche et des ONG pour mener des études portant sur les facteurs affectant les droits des femmes en matière de LTB ; • Mener des évaluations d’impact sur le genre des politiques et programmes en rapport en matière de LTB pour comprendre leurs effets sur les droits et l’autonomisation des femmes ; • Établir régulièrement des rapports sur l’avancement de la mise en œuvre des droits des femmes en matière de LTB.
4.	Lacunes de gouvernance foncière	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer la représentation des femmes dans les organes de prise de décision (formels ou informels) et de règlement des différends (par exemple en imposant des quotas légaux pour la participation des femmes) afin de garantir leur participation aux décisions sur l’utilisation, la gestion et l’allocation des terres ; • Établir des mécanismes pour faire le suivi de la participation des femmes aux processus de gouvernance foncière ; • Agir de manière à mieux satisfaire aux conditions sous-jacentes pour une plus grande participation des femmes à la prise de décision, telles que l’accès à l’information, la connaissance des droits, le temps, la compréhension des processus juridiques et informels, les ressources et la mobilité.

3. Conclusions

La grande majorité des pays d’Afrique subsaharienne ont mis en œuvre des mesures juridiques pour promouvoir l’égalité des droits des femmes en matière de LTB, et il existe des modèles réussis de mise en œuvre qui ont effectivement permis de réduire l’écart entre les sexes en matière de LTB.

Cependant, cela a été un défi de taille que de changer des lois et des pratiques établies de longue date et qui ne favorisent pas les femmes.

Ce défi constitue pour ces réformes et programmes de formalisation une opportunité d’inclure des mesures d’accompagnement visant à soutenir les droits des femmes en matière de LTB et à combler les écarts existants entre les sexes.

- Il faudrait poursuivre les interventions politiques visant à réformer les lois sur les droits en matière de LTB et sur les régimes de propriété

des biens des époux afin de renforcer l’égalité des sexes et le régime de succession pour les femmes.

- Lors de la mise en œuvre de programmes de délivrance de titres et d’enregistrements conjoints de biens immobiliers, il faut veiller à ce que les noms du mari et de la femme figurent tous deux sur les formulaires standard.
- Il faut s’assurer de la participation des femmes à la gouvernance foncière, en particulier dans les organes de mise en œuvre (comités d’arbitrage) et les équipes chargées de l’enregistrement et de la délivrance des titres fonciers.
- Il faut continuer à renforcer les efforts d’évaluation des projets et des programmes pour faire le suivi des impacts des réformes de formalisation du régime foncier sur les droits des femmes et des hommes.

Bibliographie

Cherchi, Ludovica, Markus Goldstein, James Habyarimana, Joao Montalvao, Michael O’Sullivan, Chris Udry. A seat at the table: the role of information, conditions, and voice in redistributing intrahousehold property rights. Economic Development and Institutions (EDI) Working Paper Series, 2022

Feyertag, J., M. Childress, I. Langdown, A. Locke, and D. Nizalov. 2021. “How Does Gender Affect the Perceived Security of Land and Property Rights? Evidence from 33 Countries” *Land Use Policy* 104 (May): 105299.

Gaddis, I., R. Lahoti, and W. Li. 2018. “Gender Gaps in Property Ownership in Sub-Saharan Africa.” Policy Research Working Paper 8573, World Bank, Washington, DC.

Giovarelli, R. 2021. “Women’s Housing, Land and Property Rights in Africa.” Background

paper for the Africa Regional Land Flagship report.

Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC). *Climate Change 2022: Impacts, Adaptation and Vulnerability*. <https://www.ipcc.ch/report/sixth-assessment-report-working-group-ii/>

Meinzen-Dick, R., A. Quisumbing, C. Doss, and S. Theis. 2017. “Women’s Land Rights as a Pathway to Poverty Reduction, A Framework and Review of Available Evidence.” IFPRI Discussion Paper 1663, International Food Policy Research Institution (IFPRI), Washington, DC.

Montalvao, Joao, Andrew Brudevold-Newman, Claire Boxho, Kelsey Hunt, Juliana Portella, Leticia Donoso. Interim GIL Impact Evaluation Report for the MozLand Project: Shifting Gender

Norms and Property Rights within the Household. World Bank 2024

UNCCD (United Nations Convention to Combat Desertification).

World Bank. 2019. Benin Compact–Access to Land–Rural: Final Analysis Report. Washington, DC: Millennium Challenge Corporation.
<https://mcc.icpsr.umich.edu/evaluations/index.php/catalog/169>

World Bank. 2020. Ghana Compact–Agriculture–Land Tenure: Final Analysis Report. Washington, DC: Millennium Challenge Corporation

World Bank. 2021. “Measuring Women’s Control Over Assets.” MAGNET (Measures for Advancing Gender Equality), August 2021, World Bank, Washington, DC.
<http://hdl.handle.net/10986/36271>

World Bank. 2022. Women, Business, and the Law 2022. Washington, DC: World Bank.

Cette note de politique foncière a été préparée par Victoria Stanley.

Mai 2024

Rights and Permissions

The material in this work is subject to copyright. Because The World Bank encourages dissemination of its knowledge, this work may be reproduced, in whole or in part, for noncommercial purposes as long as full attribution to this work is given. Any queries on rights and licenses, including subsidiary rights, should be addressed to World Bank Publications, The World Bank, 1818 H Street NW, Washington, DC 20433, USA; fax: 202-522-2625; e-mail: pubrights@worldbank.org.

© [2024] International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank

