

Évaluation de la disponibilité des données pour rendre compte des indicateurs des Objectifs de développement durable sur la sécurité des droits fonciers en Tunisie



إحصائيات تونس
STATISTIQUES TUNISIE

ONU  HABITAT
POUR UN MEILLEUR AVENIR URBAIN



MET EN ŒUVRE LE
NOUVEAU PROGRAMME
POUR LES VILLES

Évaluation de la disponibilité des données pour rendre compte des indicateurs des Objectifs de développement durable sur la sécurité des droits fonciers en Tunisie



TABLE DES MATIÈRES

Liste des tableaux.....	6
Liste des graphiques.....	7
Liste des figures.....	7
Remerciements.....	8
Résumé exécutif.....	9
I. Introduction.....	11
II. Évaluation et Analyse des données disponibles sur le foncier.....	15
A. Recensement Général de la Population et de l'Habitat.....	16
B. L'enquête sur la Population et l'Emploi.....	18
C. L'Enquête Nationale sur le Budget, la Consommation et le Niveau de Vie des Ménages.....	20
D. Enquête par grappes à indicateurs multiples - MICS.....	22
E. Les données de sources administratives.....	24
III. Adaptation du « Module Commun » pour la collecte des données.....	28
1. Méthodologie et Démarche.....	29
2. Description détaillée des tâches menées.....	29
IV. Réalisation de l'enquête pilote.....	35
A. Objectifs de l'enquête pilote.....	35
B. Manuel de l'enquêteur.....	35
C. Formation des chefs de file de l'enquête dans les directions régionales de l'INS.....	36
D. Déroulement de la collecte de l'enquête pilote sur le terrain.....	36
E. Population enquêtée et échantillonnage.....	37
F. Suivi de la collecte.....	37
G. Taux de participation à l'enquête.....	38
H. Durée de l'interview.....	38
I. Réactions à l'enquête.....	38
J. Développement d'une application de saisie des données collectées.....	38
K. La saisie-contrôlée.....	38
V. Exploitation des données collectées.....	39
A. Analyse et traitements des données :.....	39
B. L'accès à la terre.....	40
1. Accès des ménages aux terres.....	40
2. Accès individuel aux terres.....	40
3. Accès individuel aux terres par genre.....	41
4. Accès officiel aux terres.....	42
5. Droit de vendre les terres.....	44
6. Droit de léguer les terres.....	45
7. Perception de la sécurité foncière.....	45
VI. Conclusions et recommandations.....	47
A. Opportunités issues du projet.....	47
B. Défis rencontrés.....	48
C. Principales recommandations.....	48
Références bibliographiques.....	50
Annexes.....	51

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: Résumé du RGPH de 2014	16
Tableau 2: Répartition des ménages selon le mode d'occupation des logements (en%)	16
Tableau 3: Répartition des ménages propriétaires selon le mode de propriété par milieu de résidence.....	17
Tableau 4 : Résumé de l'enquête « Population et Emploi auprès des ménages ».....	18
Tableau 5 : Résumé de l'enquête Nationale sur le Budget, la Consommation et le Niveau de Vie des Ménages	21
Tableau 6: Répartition des ménages propriétaires selon le genre du propriétaire.....	21
Tableau 7: Résumé de « l'enquête par grappes à indicateurs multiples » en lien avec la propriété foncière	22
Tableau 8: Pourcentage de ménages selon la possession de biens par milieu et région.....	23
Tableau 9 : Les systèmes de sécurisation de la propriété foncière en Tunisie (2014).....	24
Tableau 10: Institutions en relation avec le foncier	30
Tableau 11: Répartition des ménages et individus enquêtés par gouvernorat	37
Tableau 12: Répartition des réponses selon le Statut du répondant au questionnaire et par gouvernorat	37
Tableau 13 : Ménages disposant de l'usage de terrains par gouvernorat.....	40
Tableau 14 : Répartitions des individus disposant de l'usage de terrains par gouvernorat.....	40
Tableau 15: Répartitions des individus disposant de terrains par catégorie et gouvernorat	40
Tableau 16 : Individus disposant de l'usage de terrains par genre.....	41
Tableau 17 : Individus disposant de l'usage de terrain par statut, situation matrimoniale et genre.....	41
Tableau 18 : Répartition des terrains Agricoles ayant un document officiel par gouvernorat.....	42
Tableau 19 : Répartition des terrains Agricoles ayant un document officiel par genre (%)	42
Tableau 20 : Répartition des terrains enregistrés dans le SNF par genre et région	43
Tableau 21 : Répartition des individus ayant usage de terrains Agricoles selon le droit de lègue par gouvernorat	45
Tableau 22 : Répartition des individus ayant usage de terrains Agricoles selon leur perception de perdre involontairement leurs droits d'utilisation du terrain	46

LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique 1: Répartition des ménages selon les Mode d'acquisition du Logement par Gouvernorat.....	17
Graphique 2: Évolution des ménages selon le mode d'occupation du logement.....	19
Graphique 3: Évolution des logements propriétaires selon le milieu	19
Graphique 4: Évolution des moyens d'acquisition des logements	20
Graphique 5: Pourcentage de femmes qui gèrent les rentes des biens.....	21
Graphique 6: Répartition des ménages propriétaires de terres agricoles par milieu et région	23
Graphique 7: Le système Tunisien d'immatriculation foncière	25
Graphique 8: Répartition des individus disposant de l'usage de terrain par statut et gouvernorat	41
Graphique 9: Répartition des terrains selon le type du document officiel du terrain	42
Graphique 10: Répartition des terrains selon l'inscription du « Nom » du propriétaire sur le document officiel du terrain	43
Graphique 11: Répartition des terrains suivant l'inscription du « Nom » du propriétaire sur le document officiel du terrain par genre	44
Graphique 12: Répartition suivant l'avis sur le droit de vente de terrains selon le genre	44
Graphique 13: Répartition suivant l'avis sur le droit de lègue de terrains selon le genre	45
Graphique 14: Répartition suivant l'avis sur le Risque de perdre involontairement leurs droits d'utilisation du terrain par genre	46

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Carte Du Cadastre Tunisien	26
Figure 2 : Système Cadastral Tunisien.....	27
Figure 3 : Gouvernorats concernées par l'enquête pilote	36

Crédits image de couverture

Fermier s'occupant de ses récoltes, Tunisie © Kris Griffiths / Flickr

REMERCIEMENTS

Ce rapport a été préparé par l'Institut National de la Statistique (INS) de Tunisie en collaboration avec l'Office National de la Propriété Foncière (CPF), l'Office Nationale de la Topographie et du Cadastre (OTC et le Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat). Dans le cadre de ce travail, Madame Samira Ouadday était le point focal de l'INS et a travaillé en étroite collaboration avec Monsieur Donatien Beguy, le chef de projet au sein de ONU-Habitat. La mise en page et la conception du rapport ont été réalisées par Dennis Koech (ONU-Habitat).

RÉSUMÉ EXÉCUTIF

La communauté internationale reconnaît que la sécurité foncière est très pertinente pour la réalisation du Programme de développement durable à l'horizon 2030 et ses objectifs de développement durable (ODD), le Nouvel Agenda urbain (NAU) et l'Agenda 2063 pour l'Afrique. C'est dans ce contexte qu'en septembre 2015, des indicateurs ODD spécifiques ont été adoptés pour mesurer la sécurité foncière pour la propriété et le contrôle des terres : ODD 1 - Indicateur 1.4.2 « Proportion de la population adulte totale qui dispose de la sécurité des droits fonciers (a) de documents légalement authentifiés et (b) qui considère que ses droits sur la terre sont sûrs, par sexe et par type de régime foncier » et ODD 5 – Indicateur 5.a.1 « (a) Proportion de la population agricole totale ayant des droits de propriété ou des droits garantis sur des terres agricoles, par sexe ; et (b) Proportion de femmes parmi les titulaires de droits de propriété ou de droits garantis sur des terrains agricoles, par type de droit ». Le suivi et l'établissement de rapports sur ces indicateurs au niveau national et mondial exigent que les États membres produisent des données et des informations fiables, précises et opportunes.

Le présent rapport fait partie du projet « **Renforcement des capacités de collecte de données sur la sécurité des droits fonciers et l'établissement des rapports sur la sécurité foncière et de rapport sur l'indicateur ODD 1.4.2** », dont le but est d'appuyer les systèmes statistiques nationaux dans la mesure, le suivi et à rendre compte des progrès accomplis dans la mise en œuvre des ODD fonciers dans quatre pays pilotes :

le Kenya, le Rwanda, la Tunisie et l'Irak. Il présente dans sa première partie, une analyse de la qualité des données disponibles actuellement sur la propriété foncière en Tunisie, et fournit une évaluation de la pertinence de ces données dans la mesure et le reporting sur les deux indicateurs ODD 1.4.2 et 5.a.1. Les données qui ont été évaluées durant cette étape du projet sont les données qui proviennent des enquêtes que mène l'INS, à savoir les *enquêtes sur la population et l'emploi, les enquêtes sur le budget et les conditions de vie des ménages et les enquêtes par grappes à indicateurs multiples (MICS) ainsi que le Recensement Général de la Population et de l'Habitat*. Outre les données des enquêtes, il y a eu aussi une évaluation des données de sources administratives ; telles que celles de l'Office Nationale de Propriété Foncière (CPF) et de l'Office Nationale de la Topographie et du Cadastre(OTC).

Toutefois, malgré leur utilité fondamentale pour l'évaluation de l'accessibilité des ménages au logement et terrains agricoles dans le cas des enquêtes de l'INS et dans la gestion de la propriété foncière en Tunisie dans le cas de la CPF et l'OTC, ces données restent limitées par la nature de leur portée, et le niveau de désagrégation associé ; dans le sens que ces données sont collectés afin de répondre à un besoin spécifique autre que la mise à disposition d'informations sur le foncier et la sécurité foncière dans le pays. Les données disponibles actuellement en Tunisie ne sont pas appropriées pour calculer les indicateurs ODD 1.4.2 et 5.a.1 tels que qu'ils sont définis dans leurs métadonnées respectives.

Il était donc nécessaire, dans le cadre du projet pilote, de tester « le module commun » mondialement approuvé pour la collecte de données pertinentes sur les indicateurs ODD 1.4.2 et 5.a.1, et de l'intégrer au niveau de l'une des enquêtes de l'INS.

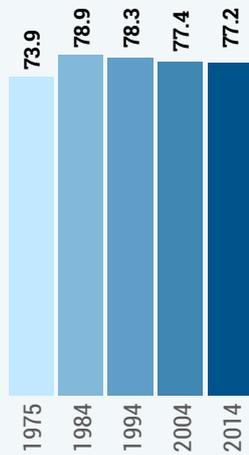
La version 5 du « Module Commun » a été choisie compte tenu de la stratégie de l'enquête « population et emploi » au niveau de laquelle le questionnaire a été intégré. La collecte a été assurée sur un échantillon restreint au niveau de 4 gouvernorats durant une partie du deuxième et troisième trimestre de 2021. Une formation à deux niveaux a été assurée pour les superviseurs et enquêteurs.

En général, la collecte était réussie, dans le sens que les concepts de la sécurité foncière ont été bien assimilés par les superviseurs et enquêteurs, et le sens des questions a été correctement interprété par les répondants. Par ailleurs, des défis ont été rencontrés sur le terrain et relevés avec succès.

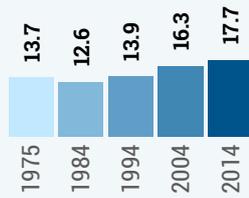
Le rapport formule plusieurs recommandations y compris : l'amélioration et l'incorporation d'autres questions de qualité au niveau du questionnaire, le renforcement des capacités techniques des ingénieurs de l'INS et ses partenaires nationaux dans différents thèmes et domaines en relation avec le foncier, l'instauration de partenariats avec les gestionnaires et producteurs de données foncières et l'appui financier pour la conduite d'une enquête nationale pour mesurer, suivre et rendre compte des progrès de la mise en œuvre des deux ODD 1.4.2 et 5.a.1 liés à la sécurité foncière.

Répartition des ménages selon le mode d'occupation des logements (en%)

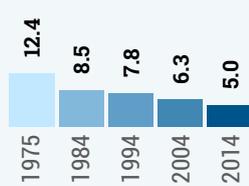
Propriétaire



Locataire



Logé Gratuitement



Répartition des ménages selon les modes d'acquisition du Logement par Gouvernorat

- Auto-Construction
- Héritage
- Achat
- Autres modes

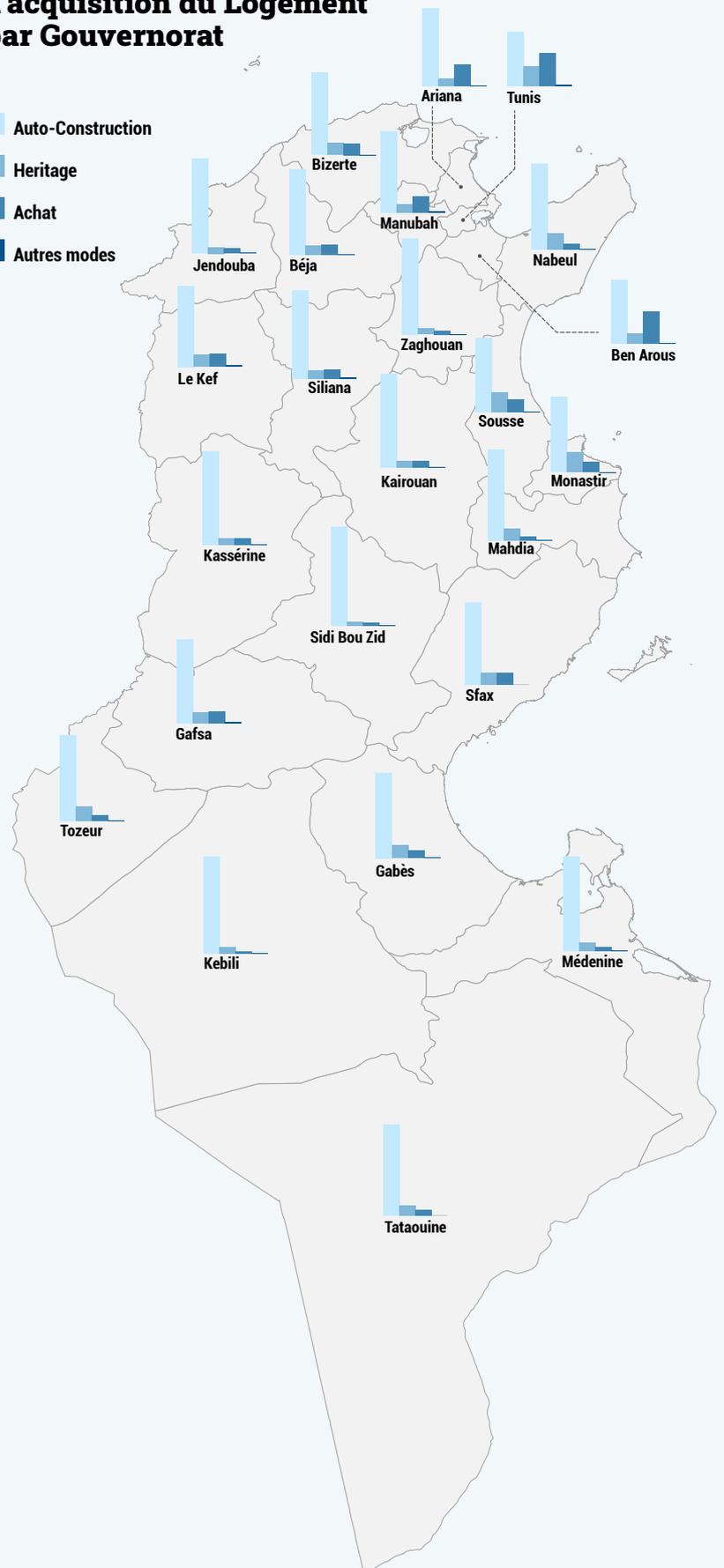




Photo d'ensemble d'une implantation en Tunisie © Cepren / Flickr

I. Introduction

Le 25 septembre 2015, les 193 États Membres de l'Organisation des Nations Unies, dont la Tunisie fait partie, ont adopté le Programme de Développement Durable à l'horizon 2030. Ce programme, qui comprend 17 objectifs de développement durable (ODD) et 169 cibles, engage la communauté internationale à mettre fin à la pauvreté et la faim, et à réaliser le développement durable dans ses trois dimensions (sociale, économique et environnementale) au cours des 15 prochaines années (2016-2030).

Le Programme 2030 représente une réelle transformation dans la façon dont on envisage et dont on met en œuvre le développement, et promeut une vision globale pour la prospérité des populations et de la planète, qui est inclusive et qui « **ne laisse personne pour compte** ». Il admet clairement que les ODD ne pourront être atteints en l'absence de progrès en matière de droits fonciers, et insiste tout particulièrement sur le rôle central et transversal de la sécurisation des droits fonciers sur les terres et les

ressources naturelles pour l'éradication de la pauvreté et de la faim et pour la concrétisation de l'égalité entre les genres et de l'autonomisation des femmes.

Les cibles et indicateurs ayant une pertinence pour le programme foncier sont nombreux, étant donné que le foncier revêt une importance fondamentale pour le développement durable et a des répercussions intersectorielles ayant trait à de nombreuses thématiques.

En effet, la sécurité foncière et des droits fonciers bien établis et dûment appliqués peuvent encourager la croissance, réduire la pauvreté, renforcer le capital humain, promouvoir l'équité économique et l'égalité des genres ; et de manière plus générale, soutenir le progrès social.

De plus, la sécurisation des droits fonciers est indispensable pour atténuer les risques de catastrophes naturelles ; un impératif urgent à

une époque où ces changements climatiques provoquent de nombreuses et fréquentes conditions météorologiques extrêmes et dont leur survenu engendre le déplacement des populations et la destruction de leurs foyers. Un registre foncier mis à jour sert de référence en termes de compensation et de reconstruction de nouvelles habitations.

L'accès équitable à la terre et la sécurité foncière sont au cœur des défis du développement les plus urgents et à l'éradication de la pauvreté. La sécurité foncière façonne les relations sociales et contribue à la stabilité de la société – ou plutôt, son absence contribue à l'instabilité et aux conflits sociaux. En général, les populations pauvres et les groupes marginalisés ont un accès restreint à la terre et leurs droits fonciers ne sont pas toujours respectés. Les femmes aussi ont des droits moindres que les hommes et sont souvent exclues des décisions importantes relatives à l'accès à la terre et à son utilisation.

Par ailleurs, selon la Banque mondiale, seulement 30% de la population mondiale détient un titre de propriété reconnu juridiquement. Moins de la moitié des pays de la planète et seulement 13% des pays d'Afrique ont répertorié ou cartographié les propriétés privées situées dans leur capitale (dans les zones rurales d'Afrique, 10 % seulement des terres sont effectivement cadastrées). Des titres de propriété garantis, dans le cadre d'un régime foncier, demeurent un luxe le plus souvent hors de portée de la majorité des personnes pauvres et vulnérables dans le monde.

Toutefois, beaucoup de pays en développement travaillent actuellement pour améliorer leurs systèmes fonciers et étendre la portée des droits légalement reconnus et enregistrés. Ces pays ont pu octroyer des titres fonciers à la population disposant de l'usage de terrains, tout en prêtant une attention particulière à la population la plus vulnérable et aux femmes et garantissant ainsi la reconnaissance juridique de leurs biens et renforçant la protection et la gestion de ces actifs.

Les cibles et indicateurs ayant une pertinence pour le programme de développement durable sur le foncier sont nombreux (Voir encadré), vu que le foncier revêt une importance fondamentale pour le développement durable et a des répercussions intersectorielles ayant trait à de nombreuses thématiques. Toutefois, l'importance du foncier dans le programme est mentionnée de façon directe à deux reprises ; l'accès à la terre comme une nécessité « pour tous les hommes et les femmes, en particulier les pauvres et les personnes vulnérables » (cible 1.4) et d'assurer « l'égalité des sexes à l'accès aux terres » (cible 5.a).

Dans ce projet la priorité est portée sur :



L'indicateur ODD 1.4.2 : Proportion de la population adulte totale qui dispose de la sécurité des droits fonciers a) de documents légalement authentifiés et b) qui considère que ses droits sur la terre sont sûrs, par sexe et par type.



L'indicateur ODD 5.a.1 a) Proportion de la population agricole totale ayant des droits de propriété ou des droits garantis sur des terres agricoles, par sexe ; **b)** Proportion de femmes parmi les titulaires de droits de propriété ou de droits garantis sur des terrains agricoles, par type de droit.

Les indicateurs 1.4.2 et 5.a.1 sont axés sur la terre parce qu'il s'agit d'une ressource économique clé inextricablement liée à l'accès, à l'utilisation et au contrôle d'autres ressources économiques et productives. La propriété et le contrôle des terres sont essentiels pour la réduction de la pauvreté, la sécurité alimentaire, l'inclusivité et l'ensemble des objectifs de développement durable. L'indicateur 1.4.2 est un indicateur autonome global sur le régime foncier, tandis que l'indicateur 5.a.1 est un indicateur axé sur les droits fonciers agricoles des femmes.

Afin de pouvoir mesurer leurs progrès dans la réalisation des objectifs de développement durable liés à la sécurisation foncière, les gouvernements doivent pouvoir quantifier les indicateurs mis en œuvre pour évaluer les droits des individus à la terre. Pour réaliser ce but, ils doivent disposer de données nécessaires pour planifier, organiser et atteindre leurs objectifs et suivre régulièrement les progrès accomplis en la matière. Effectivement, outre le fait que le développement du système foncier est un enjeu essentiel pour le suivi des ODD, la disponibilité de l'information foncière est indispensable pour la

mesure des progrès obtenus en matière de sécurisation des droits fonciers et le rapport des pays sur le sujet.

Néanmoins, dans de nombreuses régions du monde, il s'avère qu'il y a une insuffisance de données pour le calcul des indicateurs fonciers des ODD. La plupart des données foncières existantes proviennent de sources administratives ou bien d'enquêtes, et les données qui en découlent ne permettent pas de calculer les indicateurs demandés selon les exigences du programme de développement durable à l'horizon de 2030.

En effet, la quantification des indicateurs ODD fonciers 1.4.2 et 5.a.1 est basée sur la collecte de données spécifiques et suppose l'adoption de méthodes de calcul statistiquement homologuées permettant d'assurer la comparabilité entre les pays sur la gouvernance et la sécurité foncières. Pour se faire, les dépositaires des données des indicateurs ODD 1.4.2 (Banque mondiale et ONU-Habitat) et 5.a.1 (FAO et ONU Femmes), se sont associés pour harmoniser les concepts, les définitions et les outils de collecte des données des deux indicateurs, et ont élaboré un unique instrument d'enquête normalisé et succinct afin de faciliter le suivi et la revue des dits indicateurs. Effectivement, le fait que les exigences en matière de collecte de données pour les deux indicateurs se chevauchent, il a été décidé par les dépositaires des deux indicateurs et un large éventail de parties prenantes, notamment des experts fonciers et des statisticiens nationaux ; de mettre en œuvre un instrument d'enquête standardisé, le « **Module foncier commun** », afin de faciliter la collecte simultanée des données nécessaires au calcul des deux indicateurs, optimiser les ressources, simplifier la tâche aux pays ainsi que le suivi des progrès

accomplis dans la réalisation de ces objectifs. Cependant, les variations dans les régimes fonciers, le contexte culturel et les cadres réglementaires exige l'adaptation du module au contexte de chaque pays.

Les données collectées par le biais de cet instrument permettent entre autres de mesurer les perceptions de la population et son degré de confiance dans le système de gestion foncière du pays.

La mise en œuvre du « Module foncier commun » en Tunisie a été réalisée dans le cadre du projet « **Renforcement des capacités de collecte de données sur la sécurité des droits fonciers et l'établissement des rapports sur les indicateurs ODD 1.4.2 et 5.a.1 en Tunisie** ». Le projet a démarré par une série d'activités qui ont abouti à l'adaptation du module au contexte tunisien, son incorporation avec le questionnaire de l'enquête trimestrielle sur la population et l'emploi, la collecte des données au niveau d'un questionnaire autonome administré en même temps que celui de l'enquête du 1er et 2ème trimestre de 2021 parmi 577 ménages répartis sur

quatre gouvernorats ; à savoir l'Ariana, Manouba, Bizerte et Zaghouan, ainsi que l'exploitation des données et l'analyse des résultats.

Outre le fait que la collecte a été réalisée dans le but de tester le « Module foncier commun » et la méthodologie de collecte, l'enquête a permis d'avoir une idée de la perception des tunisiens sur la question de sécurité, d'accès, de contrôle et de droits au foncier.

Le présent rapport résume les différentes activités réalisées dans la mise en œuvre du projet en Tunisie, notamment en ce qui concerne :

- *L'Évaluation et l'Analyse des données existantes*
- *L'Adaptation du module conjoint*
- *La Réalisation de l'enquête pilote*
- *L'Exploitation des données collectées*
- *La Présentation des résultats de l'enquête*
- *Les Problèmes rencontrés et les Leçons apprises au cours de l'exercice*
- *Les Recommandations et Conclusions.*



Les Droits Fonciers dans les ODD



Objectif 1 : Éliminer la pauvreté sous toutes ses formes et partout dans le monde,

Cible 1.4 : D'ici à 2030, faire en sorte que tous les hommes et les femmes, en particulier les pauvres et les personnes vulnérables, aient les mêmes droits aux ressources économiques et qu'ils aient accès aux services de base, à la propriété foncière, au contrôle des terres et à d'autres formes de propriété, à l'héritage, aux ressources naturelles et à des nouvelles technologies et des services financiers appropriés, y compris la microfinance.



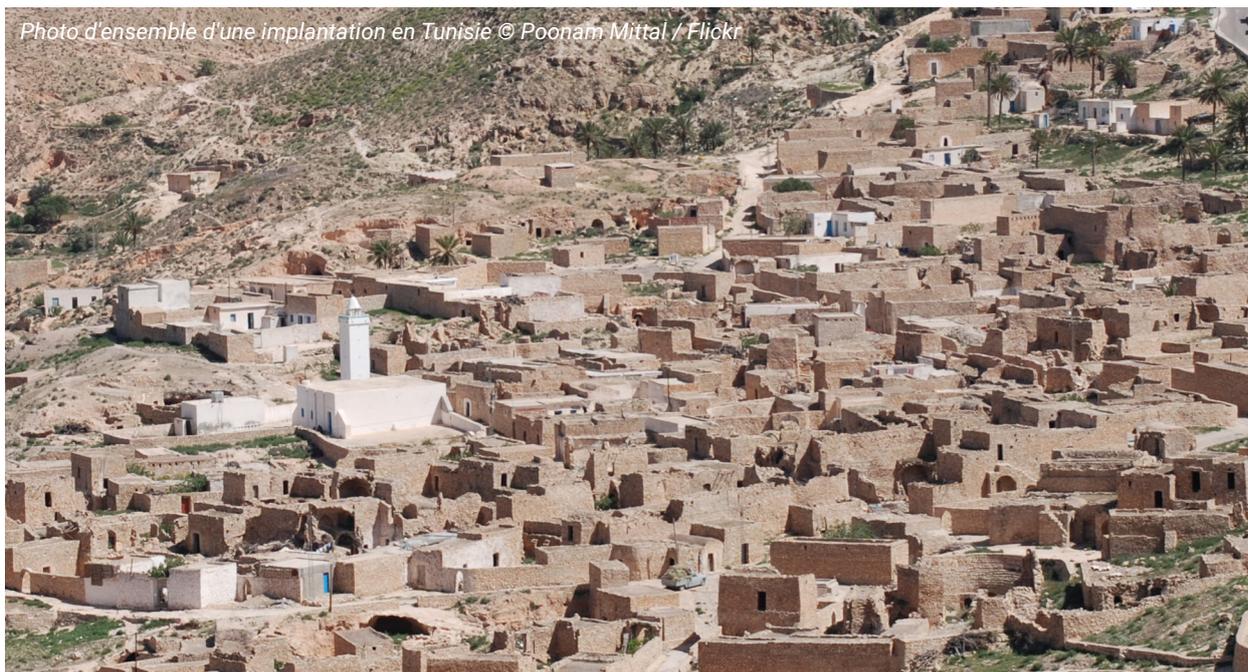
Objectif 2 : Éliminer la faim, assurer la sécurité alimentaire, améliorer la nutrition et promouvoir l'agriculture durable,

Cible 2.3 : D'ici à 2030, doubler la productivité agricole et les revenus des petits producteurs alimentaires, en particulier des femmes, des autochtones, des exploitants familiaux, des éleveurs et des pêcheurs, y compris en assurant l'égalité d'accès aux terres, aux autres ressources productives et facteurs de production, au savoir, aux services financiers, aux marchés et aux possibilités d'ajout de valeur et d'emplois autres qu'agricoles.



Objectif 5 : Parvenir à l'égalité des sexes et autonomiser toutes les femmes et les filles,

Cible 5.a : Entreprendre des réformes 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 de la législation interne.



II. Évaluation et Analyse des données disponibles sur le foncier

À première vue, les sources de données potentielles utilisées pour l'élaboration de rapports sur les indicateurs 1.4.2 et 5.a.1 sont les recensements de la population et de l'habitat, les enquêtes population auprès des ménages, à savoir les enquêtes population et emploi, les enquêtes sur le budget des ménages, les enquêtes par grappes à indicateurs multiples (MICS). En outre, les données administratives sur le régime foncier, telles que les registres fonciers et le cadastre, produites par l'office National de la Propriété Foncière et l'office National du cadastre,

peuvent aider à avoir une idée sur le taux de couverture et à identifier les métadonnées, telles que les types de régimes fonciers en Tunisie.

La Tunisie, à l'instar des pays pairs, membres des Nations Unies, s'est résolument engagée pour la mise en œuvre de l'Agenda 2030 et la réalisation des 17 ODDs. Ceci s'est notamment traduit par la présentation de son Rapport National Volontaire sur les ODD en juillet 2019 au Forum Politique de Haut Niveau sur le Développement Durable.

Le rapport a montré que les statistiques relatives aux indicateurs 1.4.2 et 5.a.1 sont totalement inexistantes, et il a été recommandé de créer une cellule pour le calcul, la diffusion et le suivi de ces indicateurs.

On dressera ci-dessous l'état des lieux de chacune des sources de données existantes actuellement et qui ont un lien avec le foncier en Tunisie.

A. Recensement Général de la Population et de l'Habitat

Le RGPH est l'une des sources de données la plus exhaustive que l'INS peut produire sur la population. Au niveau du questionnaire, on dispose de deux modules qui se rapportent à la notion de « propriété ». Il s'agit du module « **Mode d'occupation du logement** » qui comporte six modalités pour recueillir les déclarations de chaque ménage sur le sujet :

1. Propriétaire
2. Locataire auprès d'un privé ou d'une société
3. Locataire auprès de l'État
4. Gratuitement dans un logement de l'État
5. Prise en charge par l'employeur
6. Chez des parents gratuitement

Et du module « **Mode de propriété du logement** » qui comporte les modalités suivantes:

1. Auto-construction
2. Achat promoteur
3. Achat auprès de personne
4. Héritage
5. Autres modes

Le tableau suivant présente un résumé des différentes caractéristiques du RGPH, notamment ceux liées à la propriété foncière.

Tableau 1: Résumé du RGPH de 2014

Enquête	Périodicité/An	Objectif principal	Taille de l'échantillon	Question(s) sur la propriété / Accès/ Droits d'utilisation des terres	Désagrégation Possible
Recensement Général de la Population et de l'Habitat	Chaque décennie (le dernier en 2014)	Fournir des informations sur l'effectif global de la population et ses caractéristiques sociodémographiques et économiques.	Exhaustif (toute la population du pays)	Mode de propriété et d'acquisition du logement du ménage	Mode de propriété et milieu de résidence

Tableau 2: Répartition des ménages selon le mode d'occupation des logements (en%)

Mode d'occupation	1975	1984	1994	2004	2014
Propriétaire	73,9	78,9	78,3	77,4	77,2
Locataire	13,7	12,6	13,9	16,3	17,7
Logé Gratuitement	12,4	8,5	7,8	6,3	5,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : INS - RGPH 2014

Le tableau 2 atteste que les efforts déployés en Tunisie au profit des ménages pour qu'ils accèdent à la propriété de logements ont abouti à des résultats probants. Ils ont permis d'accroître la proportion des ménages propriétaires de 73,9% en 1975 à 78,9% en 1984. Cette proportion s'est stabilisée quelque peu entre 1984 et 1994 avant de baisser à un autre palier

où elle se stabilise durant la période (2004-2014) entre 77,4% et 77,2%.

Le module « Mode d'occupation du logement » ne permet pas de suivre de près les progrès accomplis concernant les indicateurs 1.4.2 ou 5.a.1 qui s'intéressent en particulier à la propriété des terrains, mais les résultats des

RGPH permettent de donner une idée sur l'évolution de la notion « Propriété ». En 2014, les ménages sont, dans leur immense majorité, propriétaires des logements qu'ils occupent avec une proportion de 77,2%. Cette proportion s'élève à 91,7% en milieu non communal et dans certains gouvernorats elle est proche de 90%.

Tableau 3: Répartition des ménages propriétaires selon le mode de propriété par milieu de résidence

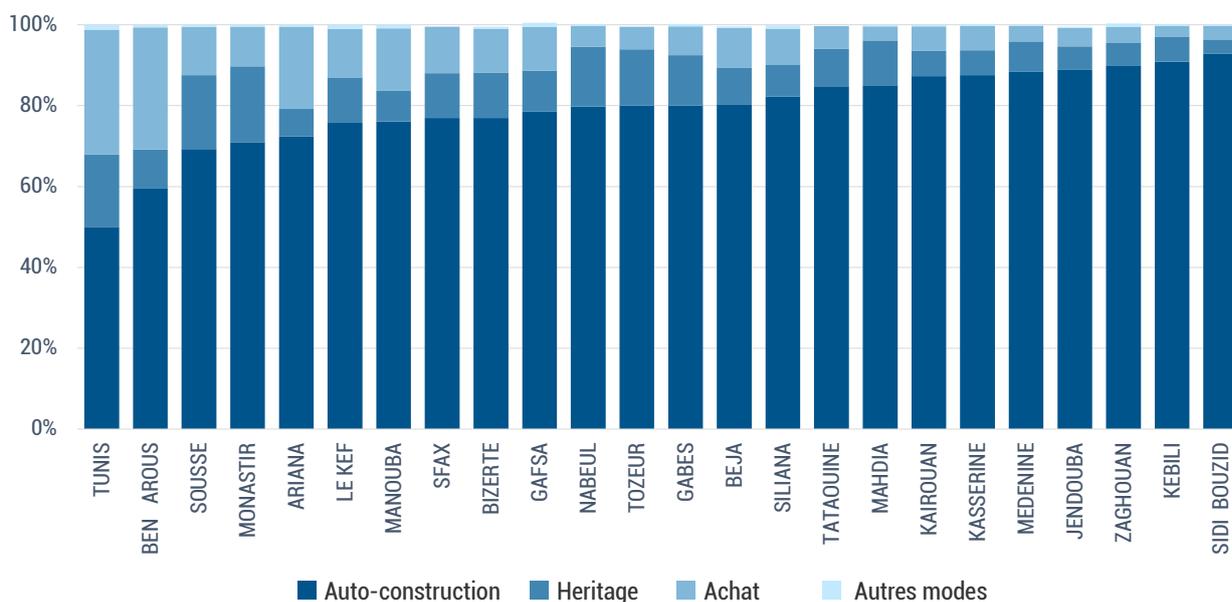
Mode de propriété	Type de milieu de résidence		
	Communal	Non communal	Total
Auto-construction	68,7	91,6	76,8
Achat	16,9	2,3	11,6
Héritage	13,8	5,7	10,9
Autre	0,6	0,4	0,6
Total	100,0	100,0	100,0

Source : INS - RGPH 2014

La proportion des propriétaires qui ont construit eux même leurs logements est supérieure à 80 % dans les gouvernorats de l'intérieur du pays alors que cette valeur varie de 50% à 70% pour les grandes villes du littoral (Graphique 1). La valeur minimale est

observée au gouvernorat de Tunis. À la date du recensement, il y avait environ 2095186 ménages occupant des logements dont ils sont propriétaires. Plus des ¾ de ces ménages ont pu accéder à la propriété de leur logement

par l'auto-construction et seulement 7,6% par l'achat auprès d'un promoteur. En milieu non communal, c'est « l'auto-construction » qui prédomine avec une proportion de 91,6% de l'ensemble des ménages.

Graphique 1: Répartition des ménages selon les Mode d'acquisition du Logement par Gouvernorat


Source : INS - RGPH 2014

Les modules « **Mode d'occupation du logement** » et « **Mode de propriété du logement** » du questionnaire du RGPH ne permettent pas de calculer les indicateurs ODD 1.4.2 et 5.a.1.

B. L'enquête sur la Population et l'Emploi

L'enquête « Population et Emploi auprès des ménages » est une enquête par sondage effectuée auprès des ménages et réalisée par l'Institut National des Statistiques afin de disposer des principaux indicateurs du marché de travail. Cette enquête constitue l'une des pièces maîtresses du dispositif statistique qui permet la mesure de l'emploi et du chômage : le volume de la population active, l'effectif des chômeurs et le taux de chômage, les caractéristiques des personnes présentes sur le marché du travail, de celles qui arrivent ou le quittent, etc... Elle est fondée sur le principe de la population active du moment. L'enquête Emploi s'appuie fondamentalement sur les concepts et définitions permettant la mesure de l'activité selon les recommandations du Bureau International du Travail (BIT), définis et adoptés lors des conférences internationales des statisticiens du travail (1954 et 1982), ce qui permet la comparabilité internationale.

Au fil des décennies, l'enquête a adopté de nombreuses améliorations, au niveau de la périodicité de la collecte, au niveau des méthodes d'échantillonnage et sur les modes de collecte de l'information. Elle est passée d'une périodicité quinquennale à une périodicité annuelle en 1999, puis à une périodicité trimestrielle en 2009. La collecte se fait actuellement selon les deux dispositifs : papier et tablette, en attendant de migrer complètement vers la collecte par tablette d'ici la fin du 2ème trimestre de 2021.

La base de sondage de l'enquête est constituée de la liste exhaustive des districts de la population des ménages, issue des Recensements Généraux de la Population et de l'Habitat. Le tirage de l'échantillon s'effectue de manière à représenter de façon relativement homogène l'ensemble du territoire national selon le gouvernorat et le milieu de résidence. L'enquête a pour but aussi d'estimer

des indicateurs sur les caractéristiques démographiques (tranches d'âges, état matrimonial, etc.), les caractéristiques éducationnelles (niveau d'instruction, taux d'analphabétisme, etc.), les indicateurs du niveau de vie des ménages, le taux d'activité et le nombre des actifs en plus des caractéristiques des chômeurs (taux de chômage, durée de chômage,...).

Les enquêtes nationales sur la population et l'emploi menées par l'INS sont l'une des principales sources sur le logement des ménages, par leur ancienneté, leur fréquence, et le grand nombre des variables qu'elles enregistrent.

Le tableau suivant présente un résumé des caractéristiques de l'enquête « Population et Emploi auprès des ménages », notamment celles liées à la propriété foncière.

Tableau 4 : Résumé de l'enquête « Population et Emploi auprès des ménages »

Enquête	Périodicité	Objectif principal	Taille de l'échantillon	Question(s) sur la propriété / Accès/ Droits d'utilisation des terres	Désagrégation Possible
Enquête sur la Population et l'Emploi	Trimestrielle (depuis 2009)	Fournir des informations sur les caractéristiques socio-démographiques de la population et estimation des actifs et chômeurs	27000 ménages par trimestre	Mode de propriété et d'acquisition du logement du ménage	Mode de propriété, milieu de résidence, région

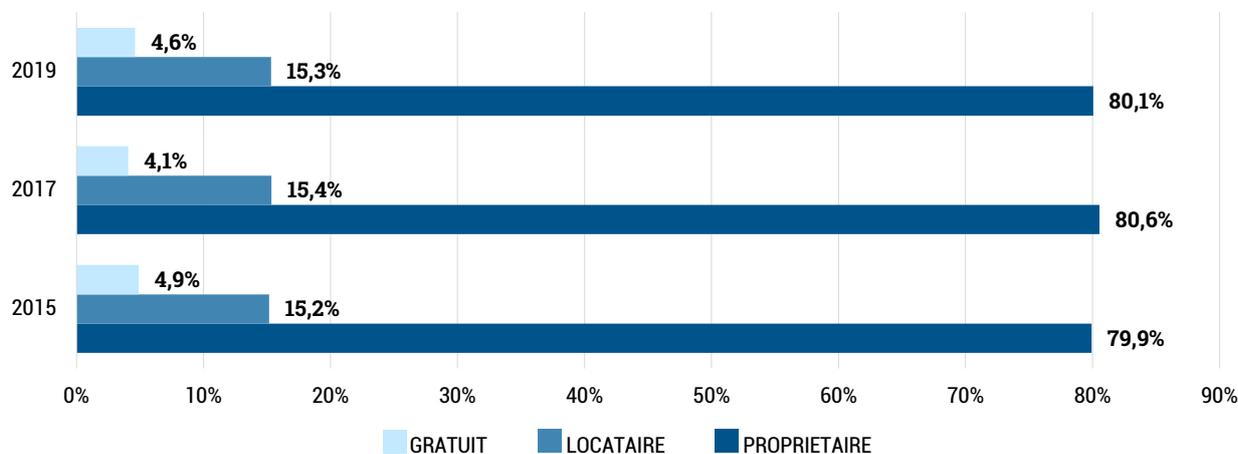
L'enquête dispose de trois questionnaires dont le premier concerne les caractéristiques des ménages, leur condition de vie et les caractéristiques démographiques, éducationnelles et économiques.

Au niveau de ce questionnaire, on dispose d'un module concernant le

« Mode d'occupation du logement » qui est conçu de façon identique à celui du RGPH et par conséquent, il permet d'avoir l'information sur le mode d'occupation du logement et le moyen d'acquisition pour les ménages propriétaires de logement. Partant du même principe que le RGPH, l'enquête ne permet pas de produire des

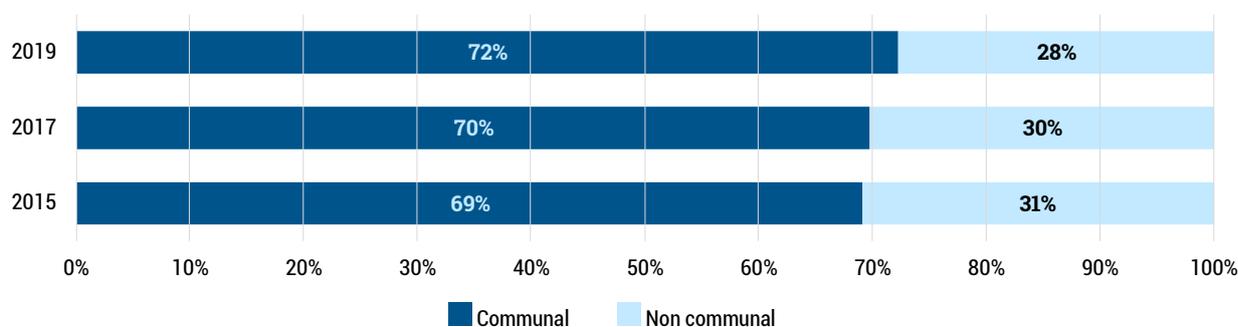
indicateurs sur l'information foncière tels que définis au niveau des ODD 1 et 5.

Toutefois les données de l'enquête permettent de donner une idée sur le mode d'acquisitions des logements et de l'évolution des ménages propriétaires de leurs logements.

Graphique 2: Évolution des ménages selon le mode d'occupation du logement

Source : INS - Enquête Population et Emploi

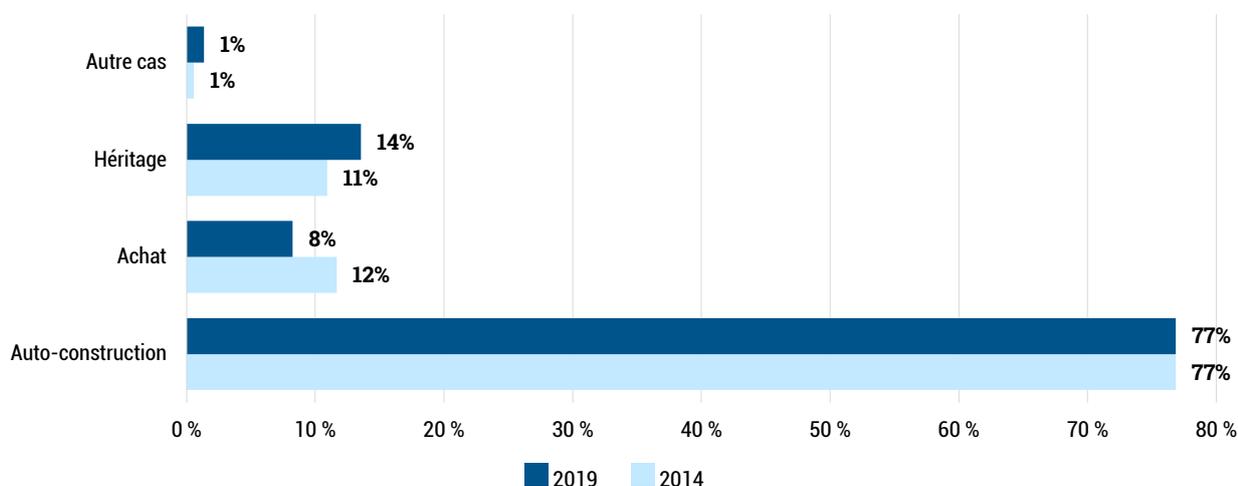
D'après l'enquête Population et Emploi, le mode d'occupation des logements s'est stagné de 2015 jusqu'à 2019, autour des valeurs de 80%, 1,5% et 5% respectivement pour les modes d'occupation « propriétaire », « locataire » et « gratuit ».

Graphique 3: Évolution des logements propriétaires selon le milieu

Source : INS - Enquête Population et Emploi

Le pourcentage de ménages propriétaires ayant construit leur propre résidence n'a pas évolué depuis le RGPH de 2014 ; la valeur est autour de 76,8%. Toutefois, la part des propriétés héritées a augmenté au détriment de celles acquises auprès d'un promoteur ou une tierce personne.

Graphique 4: Évolution des moyens d'acquisition des logements



Source : INS - Enquête Population et Emploi

En conclusion, on pourra dire qu'en se basant sur l'état actuel des choses, les questions posées au niveau du questionnaire de l'enquête sur la

population et emploi ne permettent pas le calcul de l'indicateur 1.4.2 ou 5.a.1. Étant donné que l'enquête est annuelle, l'ajout de questions ciblées sur

le foncier permettront de suivre de près les progrès accomplis concernant les indicateurs ODD 1.4.2 et/ou 5.a.1.

C. L'Enquête Nationale sur le Budget, la Consommation et le Niveau de Vie des Ménages

L'enquête nationale sur le budget, la consommation et le niveau de vie des ménages est une enquête quinquennale que l'INS mène pour évaluer l'évolution de la situation économique et sociale du pays sur les dépenses, la consommation et le niveau de vie des ménages. Cette enquête sert entre autres à l'élaboration des plans de développement quinquennaux qui fixent les stratégies et politiques du pays durant le quinquennat de référence.

Cette enquête vise à identifier le niveau de vie des familles à travers leurs dépenses et à comparer ce niveau avec celui des années précédentes. L'enquête étudie également d'autres aspects des conditions de vie, des revenus, de l'endettement des familles et de leur jouissance des services publics, tels que l'éducation, la couverture sanitaire et les traitements, et la manière dont les Tunisien(ne)s utilisent leur temps.

Cette enquête dure une année complète. Les ménages sont visités selon des cycles bien précis. Le premier cycle consiste à contacter les ménages tous les jours pendant une semaine, suivie de deux autres visites tous les dix jours. Et pendant cette période, il s'agit de collecter toutes les dépenses effectuées par les ménages pour l'acquisition de divers biens et services. En plus des dépenses effectuées par les familles au cours de la période d'inspection, les dépenses qu'ils font soit périodiquement, soit liée à l'acquisition de biens permanents ou lors d'événements familiaux, fêtes religieuses ou des événements d'urgence sont suivis afin que tous les aspects des dépenses soient connus pour permettre les dépenses annuelles des familles à estimer.

L'enquête est menée auprès d'un échantillon de ménages représentant

toutes les catégories professionnelles et sociales du pays et au niveau de tous les gouvernorats et milieux (communal et non-communal). L'échantillon de l'enquête est réparti uniformément sur tous les mois de l'année de collecte, de sorte que l'enquête puisse prendre en compte les variations saisonnières du modèle de consommation des ménages. L'enquête se compose de trois ou quatre axes selon le besoin pressenti par les décideurs gouvernementaux de la période de référence de l'enquête : l'axe des dépenses, l'axe de l'alimentaire et nutritionnel, l'axe de l'endettement des ménages et des revenus et l'axe de distribution temporelle.

Un module « Genre » est collecté dans le cadre de cette enquête permettant de disposer de données à jour similaires à celles que fournissent les enquêtes sur les revenus et les dépenses des ménages.

Le questionnaire dispose de trois questions qui se rapportent au foncier :

Q1 Si la famille est propriétaire du logement dans lequel vous vivez, qui est le propriétaire ?

1. L'interviewée
2. Le mari
3. Copropriété
4. Autre propriété homme
5. Autre propriété femme

Q2 L'interviewée possède-t-elle un terrain ou une propriété ?

1. Oui
2. Non

Q3 Si oui, est ce qu'elle contrôle les revenus ou la production de cette propriété ou de cette terre ?

1. Oui, complètement
2. En partie oui
3. Non

Le tableau suivant présente un résumé des caractéristiques de « l'enquête Nationale sur le Budget, la Consommation et le Niveau de Vie des Ménages », notamment ceux en lien avec la propriété foncière.

Tableau 5 : Résumé de l'enquête Nationale sur le Budget, la Consommation et le Niveau de Vie des Ménages

Enquête	Périodicité	Objectif principal	Taille de l'échantillon	Question(s) sur la propriété / Accès/ Droits d'utilisation des terres	Désagrégation Possible
Enquête Nationale sur le Budget, la Consommation et le Niveau de Vie des Ménages	Quinquennal (dernier passage en 2015)	Fournir des informations sur l'évolution de la situation économique et sociale du pays. L'enquête fournit des informations sur les dépenses, la consommation et le niveau de vie des ménages	25000 ménages	Questionnaire « Genre » pour déterminer les femmes propriétaires du logement ménage ou d'une autre propriété ou terrain	Milieu de résidence, région, sexe

Les résultats de ce module pour l'ENBCNVM de 2015 montrent que dans seulement 13,8% des ménages propriétaires, une femme est propriétaire ou copropriétaire du logement.

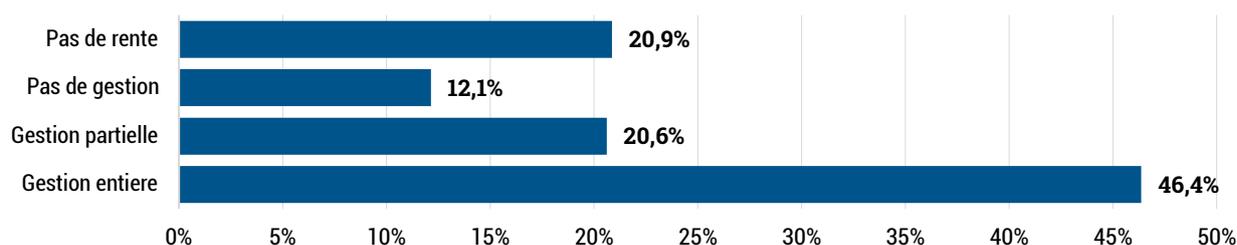
Tableau 6: Répartition des ménages propriétaires selon le genre du propriétaire

Ménage propriétaire	
Propriété de l'interviewée	7,1
Propriété du conjoint	63,0
Propriété commune	3,9
Propriété d'un autre homme	23,2
Propriété d'une autre femme	2,8
Total	100,0

Source : INS- l'ENBCNVM 2015

Dans 3,8% des ménages interviewés, la femme possède un terrain ou une propriété autre que le logement du ménage. Au total, 67% d'entre elles gèrent leur bien de façon entière (46%) ou partielle (21%).

Graphique 5: Pourcentage de femmes qui gèrent les rentes des biens



Source : INS- l'ENBCNVM 2015

Le questionnaire de l'Enquête Nationale sur le Budget, la Consommation et le Niveau de Vie des Ménages tel que

défini actuellement ne permet pas de calculer les indicateurs ODD 1.4.2 et 5.a.1. Mais l'enquête permet de donner

une idée sur la part des femmes qui sont propriétaires de leur logement et celles qui gèrent la rente de leurs biens.

D. Enquête par grappes à indicateurs multiples - MICS

Le programme mondial des enquêtes MICS a été élaboré par l'UNICEF dans les années 1990 en tant que programme d'enquête-ménage international qui vise à soutenir les pays dans la collecte de données comparables au niveau international sur un large éventail d'indicateurs relatifs à la situation des enfants et des femmes. Les enquêtes MICS mesurent les indicateurs clés qui permettent aux pays de produire des données en vue de leur utilisation dans les politiques, programmes, et plans nationaux de développement et de suivre les progrès des Objectifs de Développement Durable (ODD) et de d'analyse de la performance des politiques publiques favorable à l'enfant et d'autres engagements convenus au niveau international.

La Tunisie a réalisé trois enquêtes MICS, la dernière date de 2018. Cette enquête a été réalisée par l'Institut National de la Statistique en collaboration avec le Ministère du Développement, de l'Investissement et de la Coopération Internationale (MDICI) dans le cadre du programme mondial des enquêtes MICS. L'enquête MICS réalisée en 2018 en Tunisie a pour principaux objectifs de:

- Fournir les données de qualité pour l'évaluation de la situation des enfants, des adolescents, des femmes, des hommes et des ménages en Tunisie ;
- Fournir les données nécessaires au suivi des progrès accomplis dans la réalisation des objectifs nationaux, comme base pour les actions futures ;
- Recueillir des données désagrégées pour l'identification des disparités, éclairer les politiques visant l'inclusion sociale des plus vulnérables ;
- Valider les données d'autres sources et les résultats des interventions ciblées ;
- Générer des données sur les indicateurs des ODD nationaux et mondiaux ;
- Générer des données comparables à l'échelle internationale pour évaluer les progrès réalisés dans divers domaines et déployer des efforts supplémentaires dans les domaines qui nécessitent davantage d'attention ;
- Générer des données comportementales et d'attitudes non disponibles dans d'autres sources de données.

Six jeux de questionnaires ont été utilisés dans l'enquête : 1) un questionnaire ménage qui a servi à recueillir des informations démographiques de base sur tous les membres du ménage de jure (résidents habituels), le ménage et l'habitation ; 2) Un questionnaire de Test de la qualité de l'eau ; 3) un questionnaire individuel femme ; 4) un questionnaire individuel homme ; 5) un questionnaire enfants de moins de 5 ans ; et 6) un questionnaire pour les enfants âgés de 5-17 ans.

L'échantillon de l'Enquête MICS de la Tunisie de 2018 a été conçu en vue de fournir des estimations pour un grand nombre d'indicateurs sur la situation des enfants et des femmes au niveau national, pour les milieux urbain et rural, et pour les 7 régions du pays : District de Tunis, le Nord-Est, le Nord-Ouest, le Centre-Est, le Centre-Ouest, le Sud-Est et le Sud-Ouest.

Au niveau du questionnaire « caractéristiques du ménage », l'enquête comporte des questions qui sont en relation avec le foncier. L'avantage de ce questionnaire c'est qu'il fait référence en particulier aux terres agricoles du ménage.

Tableau 7: Résumé de « l'enquête par grappes à indicateurs multiples » en lien avec la propriété foncière

Enquête	Périodicité	Objectif principal	Taille de l'échantillon	Question(s) sur la propriété / Accès/ Droits d'utilisation des terres	Désagrégation Possible
Enquête Nationale sur le Budget, la Consommation et le Niveau de Vie des Ménages	N'est pas périodique (dernier passage en 2018)	Fournir des informations sur la situation de la mère et de l'enfant	12000 ménages	Information sur l'élevage de bétail, troupeaux, animaux de fermes, Informations sur la propriété de terres agricoles	Milieu de résidence, région

Tableau 8: Pourcentage de ménages selon la possession de biens par milieu et région

Pourcentage de ménages qui possèdent :	Milieu			Région						
	Total	Urbain	Rural	District Tunis	Nord-Est	Nord-Ouest	Centre-Est	Centre-Ouest	Sud-Est	Sud-Ouest
Terres agricoles	20,9	12,6	40,9	4,7	19,4	25,9	23,4	35,9	29	37,2
Animaux de Ferme/ Bétail	17,9	5,4	48	1,5	14,9	29,8	20,9	34	22,1	25,1
Un membre du ménage propriétaire du logement	76,5	72,2	86,9	67,5	77,1	76	80,3	82,9	84,2	86,9

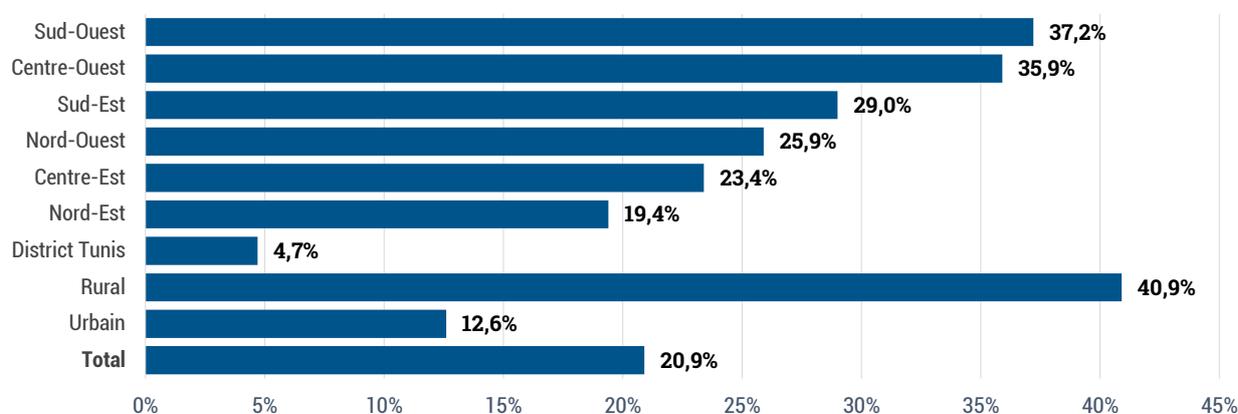
Source : INS- MICS 2018

La population de référence pour l'indicateur 5.a.1 sont des individus adultes vivant dans des ménages agricoles ; c'est-à-dire des ménages qui ont exploité des terres à des fins agricoles et/ou ont élevé des animaux d'élevage au cours des 12

derniers mois, quel que soit le but de la production (définition FAO).

L'enquête MICS a permis de cerner la part des ménages agricoles en Tunisie. En effet, 20% des ménages tunisiens peuvent être considérés comme faisant

partie de « la population agricole ». Au total, 40,9% de la population rurale sont propriétaires de terrains agricoles alors que dans les villes et agglomérations urbaines, seulement 12,6% des ménages possèdent des terrains agricoles.

Graphique 6: Répartition des ménages propriétaires de terres agricoles par milieu et région


Source : INS- MICS 2018

Une étude sur l'agriculture familiale (AF) en Tunisie, réalisée dans le cadre de l'initiative régionale de la FAO (objectif stratégique 3 portant sur la réduction de la pauvreté) a montré que les petites exploitations familiales représentent près de 78% de l'ensemble des exploitations agricoles et occupent près de 43% de la superficie agricole totale. Toutefois, l'agriculture familiale fait face à un grand nombre de

contraintes et « court le risque d'une disparition pure et simple » (Amri, 2002) sous l'effet conjugué de plusieurs facteurs structurels : un morcellement important des exploitations, un vieillissement de la population rurale, un désintéressement des jeunes - enfants d'exploitants agricoles -, qui voient dans l'agriculture un métier dévalorisant et fort peu lucratif. À cela s'ajoutent la complexité du statut de la propriété

foncière, la lenteur des opérations d'immatriculation et de remembrement et les inégalités d'accès à la terre et aux ressources associées. En effet, la politique foncière s'est traduite en particulier par une aggravation du morcellement des exploitations, une concentration foncière de plus en plus visible et un accès de plus en plus limité des petits exploitants à la terre.

E. Les données de sources administratives

Les données administratives foncières constituent une bonne ressource pour fournir des informations sur la parcelle et le propriétaire.

En Tunisie, le système de sécurisation foncière repose sur une diversité de systèmes de la propriété foncière, qui est due essentiellement à la superposition de deux régimes de droit : le droit musulman, qui a été hérité de l'époque précoloniale et qui régit encore certaines transactions foncières, et le droit positif, introduit à l'époque coloniale et qui a tenté d'harmoniser le système de propriété foncière.

Avant le protectorat (1881), le régime foncier de la Tunisie était régi par le droit musulman. Ce système a été à l'origine de l'existence de plusieurs tenures foncières traditionnelles, à savoir :

- Les terres collectives (arch) qui étaient exploitées par les tribus qui en ont la jouissance, et dont la plupart sont situées dans le centre et sud du territoire,
- Les terres publiques et privées (habous) qui sont des biens

immobilisés par leurs propriétaires ou leurs concessionnaires au profit d'œuvres pieuses ou d'intérêt général.

- Les terres de propriété privée (melk), et dont la propriété était sécurisée par des actes notariés contractés chez le notaire musulman.

Avec l'instauration du protectorat en 1881 et dans le but de mieux gérer le foncier et assurer son transfert vers les colons, le gouvernement du protectorat a introduit le droit positif et a décidé d'établir le code de la propriété foncière en Tunisie, lequel a été promulgué le 1er juillet 1885.

Après l'indépendance, le gouvernement a tenté d'unifier le système de sécurisation foncière en instaurant la propriété foncière individuelle en rendant obligatoire cette immatriculation à partir de 1964 (décret-loi N°643 du 20 février 1964), dans l'objectif de mettre fin aux régimes des terres en indivision et des habous, et comme un moyen de sécuriser les tenures, de dynamiser le marché foncier, d'augmenter les gains

de productivité, et de transformer la terre en capital financier et en support de crédit. Dans le centre et le sud de la Tunisie, cette opération a provoqué d'importants changements dans les espaces ruraux, où les terres en indivision constituaient le régime foncier prédominant jusqu'aux années 1980 (Selmi et Elloumi, 2007). Toutefois, toutes ces mesures n'ont pas été efficaces et n'ont pas réellement permis de dépasser la dualité des régimes fonciers ni le dégel des terrains encore soumis au droit musulman.

Selon différentes études (Banque Mondiale, 2006), 50% seulement du potentiel foncier en Tunisie est immatriculé et près du tiers des exploitations agricoles ne possèdent pas de titre de propriété ou de certificat de possession avec de nombreux titres gelés (Mohamed Gharbi, Terres privées, collectives et domaniales en Tunisie, 1998).

En 2014, l'assiette foncière en Tunisie est encore, composée d'une multitude de formes de propriété foncière. Ces dernières peuvent être résumées dans le tableau ci-dessous :

Tableau 9 : Les systèmes de sécurisation de la propriété foncière en Tunisie (2014)

Système de propriété foncière	Régime juridique	Surfaces en 1956 (Ha)	Surfaces en 2014 (Ha)
Les terres habous publics	Droit musulman	2 000 000	-
Les terres habous privés	Droit musulman	700 000	Non communiquée
Les terres collectives	Droit musulman	3 000 000	1100 000
Les terres privées « melk » non immatriculées	Droit musulman		-
Les terres immatriculées privés	Droit positif	-	Non communiquée
Les terres immatriculées publiques	Droit positif	0	Non communiquée

(Hend Ben Othman, *Élaboration de la nouvelle stratégie de l'habitat -L'accès au foncier-*, 2014)

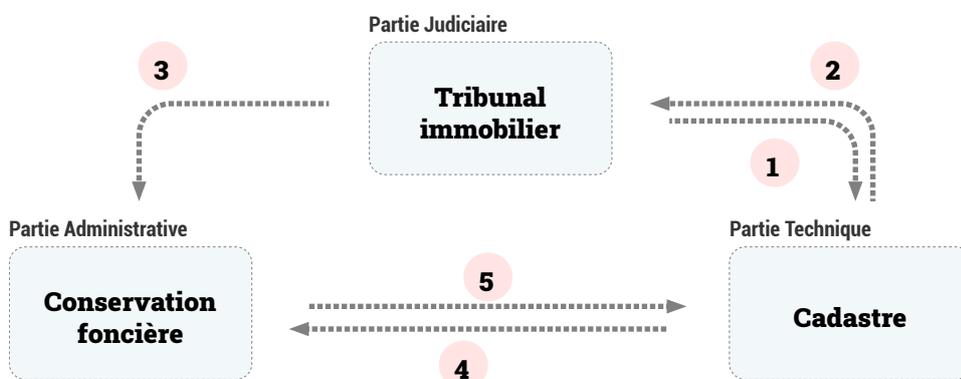
Le système de sécurisation foncière en Tunisie, régie par le droit positif, repose sur les titres fonciers, par le biais de l'immatriculation foncière. Ce système, a été instauré selon deux régimes d'immatriculation foncière : obligatoire, qui a été institué par le décret-loi du 20 Février 1964, et portait sur l'immatriculation des terres agricoles, et mené par l'État, et l'autre facultatif, qui doit être initié par des réquisitions

volontaires d'immatriculation émises par les propriétaires, sur la base d'un acte notarié en général. Le système d'immatriculation foncière repose sur trois acteurs principaux :

- **Le tribunal immobilier**, qui représente l'autorité judiciaire et qui déclenche la procédure d'immatriculation et émet le jugement d'immatriculation,

- **L'office de topographie et de cadastre**, organe technique chargé de la réalisation des opérations de bornage, de lotissement et de la production des plans du titre,
- **La conservation de la propriété foncière**, chargée de la création, mise à jour et conservation des titres fonciers dans le registre foncier.

Graphique 7: Le système Tunisien d'immatriculation foncière



Le système d'immatriculation foncière souffre d'un certain nombre de problèmes dont notamment :

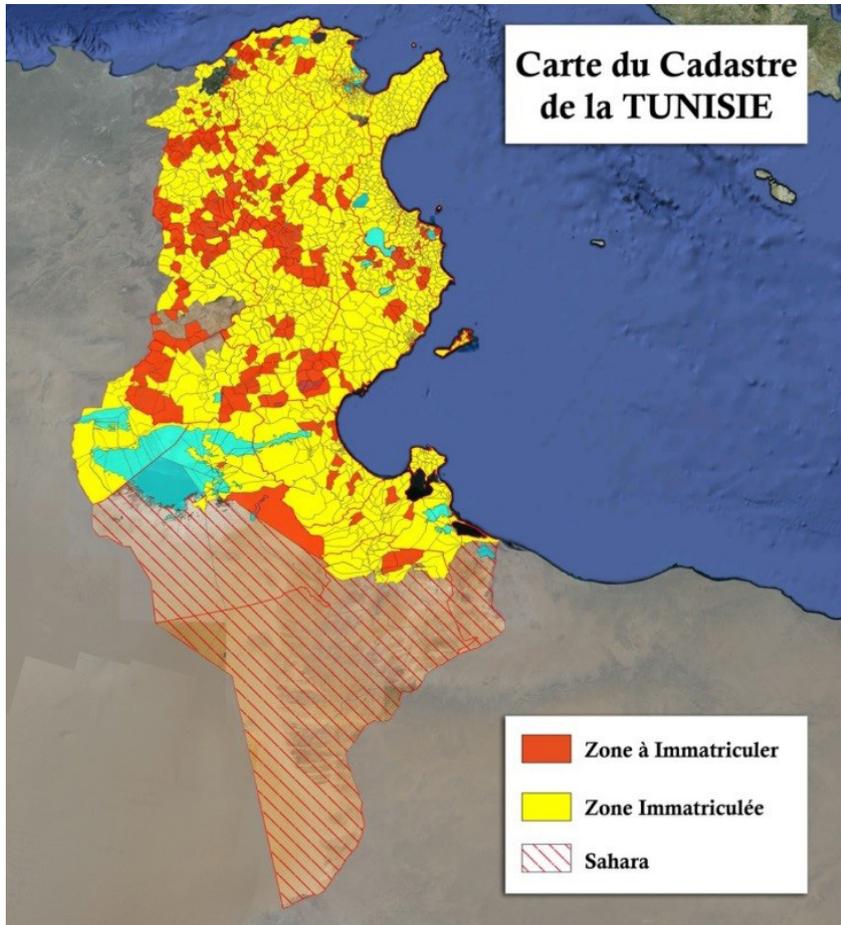
- Son coût élevé s'agissant de l'immatriculation facultative
- La complexité et la lenteur des procédures
- La faiblesse de la coordination institutionnelle

La Conservation de la Propriété Foncière (CPF) a entrepris depuis le début des années 1990 la numérisation des titres fonciers ; et actuellement, le niveau d'avancement de cette tâche est

très important. Une base de données ciblée « Propriété » a été mise en place dans ce sens. Le système gère les titres avec une possibilité d'identification des propriétaires, des mutations et des différentes données relatives à la parcelle. Toutefois, seulement, 60% des propriétaires sont identifiés au niveau du SIF ; et la base de données ne contient pas toutes les variables qu'un évaluateur souhaite analyser. Les données qui y figurent sont parfois des informations obsolètes ou incomplètes. Cependant, les opérations, relatives à la fonction d'inscription de la CPF (réquisitions, inscriptions dans un

titre...) et celle publicitaire (titres mères, nouveaux titres, suivi de réalisation d'un certificat de propriété) peuvent être consultées en ligne. L'Office Tunisien du Cadastre a entrepris depuis 1992 la numérisation des parcelles de terrains. Actuellement le cadastre tunisien couvre 85 % des surfaces immatriculables, et les travaux réalisés dans le cadre du programme du cadastre ont permis de délimiter 7,3 millions d'hectares (ha) de la superficie de la Tunisie estimée à 16,4 millions d'ha, y compris le désert, les forêts et les montagnes.

Figure 1 : Carte Du Cadastre Tunisien

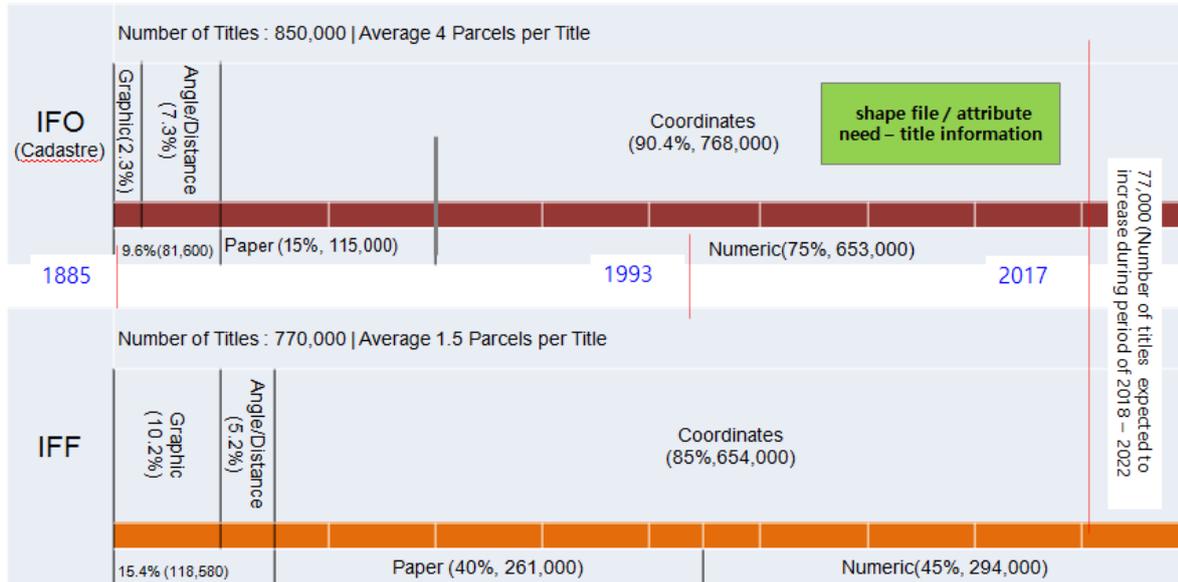


Source: OTC

Sur un total de 1,620,000 titres enregistrés dans le système cadastral (IFF et IFO), 947,000 titres ont été numérisés au niveau d'une base de données géographique (SIG),

Figure 2 : Système Cadastral Tunisien

Total Number of Titles : 1,620,000 (Based on year 2017 : 1,540,000) Total Number of Parcels : 4,500,000



Source: OTC

En conclusion, on pourra dire que compte tenu du diagnostic réalisé sur la disponibilité des données susceptibles de calculer les indicateurs ODD 1.4.2 et 5.a.1 que ça soit au niveau des registres administratifs ou de données provenant des enquêtes, il ressort qu'actuellement le système statistique est dépourvu de données précises permettant d'évaluer la sécurité foncière en Tunisie.

Le Système d'Immatriculation Foncière ne couvre pas la totalité du territoire, d'autant plus que le régime foncier est hybride et l'immatriculation foncière n'est pas totalement obligatoire. De ce fait, les données existantes au niveau des bases de données actuelles ne

permettent pas de cerner toute la population propriétaire disposant d'une documentation légalement reconnue. En outre, l'INS n'a pas été, jusqu'à nos jours, impliqué dans la collecte et le traitement des données relatives à la politique foncière du pays.

Personnes âgées marchant dans une ville, Tunisie © Karol Ox / Flickr



III. Adaptation du « Module Commun » pour la collecte des données

Les dépositaires des indicateurs 1.4.2 (ONU-Habitat et la Banque mondiale) et 5.a.1 (FAO) des ODD se sont associés pour élaborer un instrument d'enquête normalisé, conçu pour collecter les données indispensables au calcul **simultané** des deux indicateurs, vu que les exigences en matière de collecte de données pour chaque indicateur se chevauchent en grande partie.

Ce module, outre le fait qu'il réduit au minimum la charge de collecte pour les pays, en permettant la collecte simultanée pour les données des deux indicateurs, il permet de limiter les coûts de la collecte, étant donné qu'il a

été conçu pour être intégré dans l'une des enquêtes auprès des ménages déjà existantes avec la possibilité d'une mise en oeuvre autonome.

Compte tenu des différents types d'enquêtes dans lesquelles ce module pourrait être intégré, cinq versions du module ont été élaborées. Ces versions dépendent de l'approche de questionnement (approche du répondant par procuration et approche de l'auto-répondant) et du niveau de collecte de données (au niveau de la parcelle ou au niveau du ménage)

Entre autres, le module devra être

personnalisé et adapté au contexte du pays puisque les régimes fonciers, l'environnement culturel et les cadres réglementaires, varient d'un pays à un autre. Toutefois cette adaptation du module devra être conduite tout en veillant à assurer la comparabilité à l'échelle internationale. Avant le lancement de la collecte sur le terrain, un travail de recherche devra être mené soigneusement sur les métadonnées nécessaires à l'adaptation du questionnaire ; essentiellement sur les types de régimes applicables au pays et que le gouvernement considère comme légalement reconnus.

1. Méthodologie et Démarche

La finalité de cette étape du projet consiste à développer un questionnaire foncier et l'incorporer au niveau de l'une des enquêtes de l'INS. Pour ce faire, il faut s'inspirer de l'un des cinq scénarios proposés au niveau du module commun développé par l'ONU-Habitat et l'adopter au contexte tunisien. Cette tâche nécessite, au préalable, de mener les activités suivantes :

1. Effectuer une analyse approfondie du régime foncier en vigueur en Tunisie. Il s'agit en fait, de faire l'inventaire de la situation en ce qui concerne, le cadre formel juridiquement défini et stipulé par la loi afin de prendre connaissance des dispositions foncières existantes ;

2. Choisir l'une des enquêtes à laquelle le module pourra être intégré au niveau de son questionnaire tout en identifiant les avantages et les inconvénients de ce choix ;
3. Fixer la version du module appropriée en fonction des caractéristiques de l'enquête choisie,
4. Adapter les questions du module choisi au contexte tunisien.

Il convient de souligner quelques **points particuliers** qui ont contribué au bon déroulement de cette étape de la mission :

- La **dimension participative** du projet : les efforts de toutes les parties prenantes du projet ont été combinés pour la bonne conduite de la démarche et la mise en œuvre effective de cette étape du projet en particulier,
- La **documentation du projet** : la recherche poussée sur le système du régime foncier et la définition des nomenclatures ainsi que leur personnalisation au cas de la Tunisie,
- **L'Engagement des techniciens de l'INS** qui ont contribué efficacement à l'élaboration du questionnaire, son adaptation au contexte et son arabisation, ainsi que son incorporation à l'enquête choisie.

2. Description détaillée des tâches menées

Ce paragraphe décrit les différentes tâches menées au cours de cette étape du projet.

• Activités de la recherche

Les activités de recherche nécessaires pour l'accomplissement de la mission ont porté sur les thèmes suivants :

- **Revue de documents** : les documents consultés ont porté sur la législation et la réglementation foncière en Tunisie, l'historique du régime foncier tunisien, les stratégies foncières, les publications de l'ONU-Habitat, de la Banque Mondiale et de la FAO sur le foncier, ainsi que l'expérimentation de quelques pays dans la collecte de données sur le foncier.
- **Identification des parties prenantes** : qui sont directement impliquées dans les travaux nécessités par l'étude.

- **Identification des personnes ressources** : Cette identification est nécessaire car les personnes ressources, sont diverses puisqu'elles font parties d'institutions différentes même si elles appartiennent au même système foncier tunisien.
- **Consultations des parties prenantes** : organisation d'un atelier d'introduction du projet auprès des différents intervenants, ainsi que des réunions avec des décideurs et des techniciens pour les sensibiliser et obtenir leur appui à travers la fourniture de données et des informations utiles au déroulement du projet en général et à cette étape en particulier.
- **Désignation de l'équipe** qui sera chargée, d'entreprendre les activités nécessités par l'étude.

• Participation des parties prenantes :

A première vue, le projet « **Renforcement des capacités des instituts nationaux de statistique pour la collecte des données sur la sécurité foncière et la revue de l'indicateur ODD 1.4.2** » semble être l'apanage de l'Institut National de la Statistique. Toutefois, l'analyse de son étendue montre que plusieurs institutions publiques sont concernées par le projet. Il s'agit d'un projet horizontal, et il nécessite une intervention et une coordination entre toutes les parties prenantes pour assurer sa réalisation. Ces parties prenantes sont constituées par (i) le ministère des Domaines de l'État et des Affaires Foncières, (ii) l'Office de la Topographie et du Cadastre, (iii) l'Office National de la Propriété Foncière, (iv) ainsi que les organisations de la société civile, etc.

Tableau 10: Institutions en relation avec le foncier

INSTITUTIONS	RÔLES ET RESPONSABILITÉS EN RELATION AVEC LES SYSTÈMES DE DONNÉES FONCIÈRES	DONNÉES
Office de la Topographie et du Cadastre (OTC)	<ul style="list-style-type: none"> • Délimitation des terres • Prise de vues aériennes 	Plans topographiques
Conservation de la Propriété Foncière (CPF)	<ul style="list-style-type: none"> • Création des titres fonciers • Inscription des opérations foncières portées sur le titre foncier • Renseignement du public sur la situation des titres fonciers et délivrance des certificats • Archivage des documents et la rédaction des actes portant sur la propriété et les droits réels y rattachés 	Les titres fonciers/ certificats de propriété
Tribunal Immobilier (TI)	<ul style="list-style-type: none"> • Immatriculation foncière • La mise à jour des titres fonciers • Révision et rectification des jugements • Recours contre les décisions des commissions régionales de mise à jour des titres ou des décisions du conservateur de la propriété foncière 	Jugements d'immatriculation
Le Ministère des Domaines de l'Etat et des Affaires Foncières	<ul style="list-style-type: none"> • Conception et mise en œuvre de la politique de l'État relative aux domaines public et privé de l'État • Apurement foncier des terres collectives et des terres domaniales 	Recensement des biens immobiliers appartenant à l'État

• **Lois, le « Code des droits réels »**

Avant d'entamer l'étude et l'élaboration du questionnaire, il a fallu se renseigner sur les modalités des régimes de la propriété foncière régissant la Tunisie afin d'identifier les types de documentations foncières reconnus légalement.

Effectivement, le code des Droits Réels promulgué par la Loi n° 65-5 organisant le droit de propriété et ses démembrements ainsi que les sûretés réelles ; et qui est entrée en vigueur le 12 Février 1965, fixe le régime de la propriété foncière en Tunisie. Le code est formé de 405 articles, répartis en 2 livres, comportant respectivement 6 et 5 titres à savoir :

- Pour le 1er livre « Droits réels en général » qui traite des biens en général, portant définition des immeubles, auxquels appartiennent les droits réels immobiliers, et des meubles (I); du droit de propriété (modes d'acquisition, indivision) (II); de l'usufruit, de l'usage et de l'habitation (III); des servitudes (IV); de l'emphytéose, du droit de superficie, de l'Enzel et du Kirdar, qui sont tous interdits (V); des sûretés réelles, tels que les privilèges, le nantissement et le gage, les hypothèques (VI), et
- Pour le 2ème livre « Des immeubles immatriculés et de la procédure d'immatriculation », qui traite des dispositions générales (I); de la procédure d'immatriculation (II); du titre de propriété (III); de l'inscription des droits réels immobiliers (IV); des dispositions pénales (V).

La politique foncière du pays a cherché à clarifier le droit des propriétaires depuis des décennies ; c'est dans ce sens que le Code des Droits Réels (CDR) a été établi ; il constitue le fondement juridique de la propriété foncière et des droits réels en Tunisie. Effectivement, la Tunisie a fait des progrès significatifs dans le domaine de la sécurité juridique de la tenure foncière malgré le lourd héritage historique dans ce domaine. Le système de sécurisation foncière de droit positif en Tunisie repose sur les titres fonciers qui résultent de l'immatriculation et du cadastre et concerne donc les terres immatriculées, privées comme publiques. Toutefois, des terres demeurent non immatriculées ou les droits d'usage sont reconnus légalement sans qu'ils soient immatriculés.

Le Code des Droits Réels traite des régimes fonciers suivants :

Le titre foncier :

Le titre foncier est un titre de propriété d'un bien immeuble qui est conservé et dont les inscriptions sont gérées par La Conservation de la Propriété Foncière. Le titre foncier reconnaît au propriétaire le droit exclusif d'user de son bien, d'en jouir et d'en disposer. La conservation de la propriété foncière procède à l'établissement d'un titre foncier pour tout immeuble immatriculé. Le service de la conservation foncière, gestionnaire du régime de la propriété foncière, assure aux titulaires la garantie des droits réels soumis à publicité qu'ils possèdent sur les immeubles relevant du régime de l'immatriculation ; il délivre le titre de propriété qui comprend le nom de l'immeuble, sa situation, sa contenance et sa consistance et sur lequel sont consignés tous les droits qui y sont afférents et soumis à publicité. Chaque titre foncier porte un identifiant unique et annexé par le plan de situation de l'immeuble.

En Tunisie, il y a des titres individuels où le propriétaire est unique et il jouit de la totalité du bien ; comme il y a des titres dans l'indivision quand deux ou plusieurs personnes sont propriétaires d'un même bien ou titulaires d'un même droit réel et que le droit de chacune d'elles porte sur l'ensemble et non sur une portion déterminée de la chose commune.

Le régime de possession :

Ce régime fut institué à l'adresse d'une catégorie de prétendants à la propriété de fonds ruraux, qui n'ont pour seule preuve de leur qualité que la possession. Un certificat de possession est délivré à tout agriculteur qui exerce sur un immeuble rural pendant cinq années consécutives de bonne foi et à titre de propriétaire une possession paisible, publique, continue non interrompue et non équivoque.

Ce régime s'inscrit dans le cadre de la politique globale d'apurement foncier qui débouche sur l'attribution d'un titre permettant de prouver la propriété ou du moins d'établir une présomption sérieuse de la qualité de propriétaire surtout aux fins d'obtenir des crédits pour la mise en valeur. Institué pour la première fois sous le protectorat par le décret du 30 août 1951 qui a créé le livre possessoire et organisé une publicité réelle de la possession, ce régime a été consolidé au lendemain de l'indépendance, d'abord par la loi n° 20 du 10 septembre 1959, ensuite par la loi n° 74- 53 du 10 juin 1974 modifiée récemment par la loi n° 2000-10 du 24 janvier 2000.

Droit de l'Usufruit :

L'usufruit est le droit d'user et de jouir, comme le propriétaire lui-même, d'un bien appartenant à autrui, mais à charge d'en conserver la substance. L'usufruit est accordé en vertu d'un contrat.

Droit de Servitude

Une servitude est un droit établi sur un immeuble pour l'utilité d'un immeuble appartenant à un autre propriétaire. Les servitudes peuvent être attestés par des contrats.

La location (Bail) :

Les terres agricoles peuvent faire l'objet d'une "location" ou un "bail". Ces terres peuvent être des terres privées ou domaniales (propriété de l'état). Le locataire jouit dans ces cas paisiblement des droits d'usage sur les terres loués.

Le contrat de vente :

Les terres peuvent faire l'objet d'un contrat de vente définissant l'engagement entre deux parties sur le transfert de propriété des terres en question. Le contrat de vente peut être un acte authentique c'est-à-dire rédigé par un notaire ou avocat, soit un acte sous seing privé, mais qui, dans les deux cas, n'est pas immatriculé à la conservation de la propriété foncière. Effectivement, tant que la transaction n'a pas été enregistrée auprès de la conservation foncière, l'acheteur ne détient pas un titre foncier, mais de par la loi, il jouit pleinement des droits de propriété sur le bien. Toutefois, il n'est pas protégé de point de vue juridique.

- **Processus d'adaptation du « Module commun » au contexte tunisien**

Afin d'assurer la collecte des données nécessaires au calcul des indicateurs ODD 1.4.2 et 5.a.1, le « Module Commun » devra être adapté au contexte de la Tunisie. En effet, le cadre réglementaire du régime foncier tunisien avec ses différentes tenures foncières, exige l'ajustement du module afin qu'il puisse refléter la réalité du régime tunisien tout en veillant à assurer la comparabilité internationale des données ciblées par la collecte et les résultats qui en découlent.

Le « Module Commun » se présente en cinq versions différentes ; les concepteurs ont élaboré cinq scénarios qui dépendent des différents types d'enquêtes dans lesquelles ce module pourrait être intégré.

- **Choix de l'enquête**

À première vue, les sources de données potentielles utilisées pour l'élaboration de rapports sur les indicateurs 1.4.2 et 5.a.1 pour la Tunisie sont, les enquêtes auprès des ménages, à savoir les enquêtes population et emploi, les enquêtes sur le budget des ménages, et les enquêtes par grappes à indicateurs multiples (MICS). En outre, les données administratives sur le régime foncier, telles que les registres fonciers et le cadastre, produites par l'office National de la Propriété Foncière et l'office National du cadastre, peuvent aider à avoir une idée sur le taux de couverture et à identifier les métadonnées, telles que les types de régimes fonciers en Tunisie.

Afin d'adopter l'une des variantes du « Module Commun » au contexte tunisien, il a été question de voir lesquelles des enquêtes de l'INS dont la collecte est programmée dans le court terme et au niveau de laquelle le questionnaire du foncier pourra être intégré. Il s'avère que le choix ne pourra être attribué qu'à l'enquête Population et Emploi pour plusieurs raisons ; d'une part parce que cette enquête est trimestrielle, ce qui laisse la liberté de tester le questionnaire durant toute l'année en cours, et d'autre part, parce que l'INS a déjà réalisé l'enquête MICS 6 en 2018 et vient de lancer la collecte de l'enquête nationale sur le budget, la consommation et le niveau de vie des ménages. Le choix de l'enquête s'avère donc être limité pour le moment.

- **Choix de la version du « Module commun »**

Par ailleurs, la version 5 du questionnaire proposé par ONU-Habitat semble être la plus adéquate pour être intégrée au niveau du questionnaire de l'enquête emploi et population.

En effet, l'approche de l'auto-répondant n'est pas obligatoire pour l'enquête « Population et Emploi » vu que les membres du ménage peuvent ne pas être présents ou disponibles lors de l'interview ; ce qui permet de recueillir les réponses par procuration par le répondant-substitut qui est le membre le plus informé du ménage (dans la plupart des cas il s'agit de la conjointe du chef du ménage).

Certes, l'expérience d'autres pays a démontré que la méthode de collecte par substitut présente des

inconvenients et que les enquêtes qui s'appuient sur des répondants par procuration peuvent collecter des données biaisées sur les documents fonciers et fournir des informations limitées sur les perceptions de la sécurité d'occupation, mais vu l'état actuel des choses, le choix de la version doit dépendre de la stratégie de l'enquête « Population et Emploi ».

S'agissant de la collecte de données au niveau de la parcelle, ceci ne peut être réalisable au niveau de l'enquête « Population et Emploi ». Il s'agit d'une enquête sur les conditions de vie des ménages et le marché de l'emploi qui ne collecte pas de données agricoles au niveau de la parcelle. Le questionnaire de l'enquête Emploi ne dispose pas des questions sur le foncier en général, ni sur les parcelles de terrain du ménage en particulier. L'entité cible dans le questionnaire est le ménage et ses membres. Pour simplifier la tâche à l'enquêteur et alléger sa charge de travail et limiter la durée de l'interview, le choix de la version 5 du module est la plus judicieuse.

D'autre part, l'échantillon cible de l'enquête « Population et Emploi » est constitué des personnes de 15 ans ou plus ; et les questionnements sont enchaînés de façon à ce que les mêmes questions sont posées sur chacun des membres respectivement. Pour suivre la même démarche dans l'interview sur le module du foncier, il faudrait que le questionnement sur le module du foncier suive le même processus que l'enquête. Ceci permettra de couvrir la population cible (tous les membres adultes du ménage) et donnera plus de valeur analytique aux données à collecter.

En guise de conclusion, on pourra dire que la Version 5 du « module commun » du foncier a été choisie pour être intégrée au niveau de l'enquête Population et Emploi ; les données seront collectées au niveau individuel ; l'approche du répondant est celle par procuration ; et les données seront collectées pour tous les membres adultes du ménage.

• L'élaboration du questionnaire

Le questionnaire du module foncier a été élaboré en tenant compte des normes établis par le Groupe inter-agences et d'experts (IAEG-SDGs) sur les indicateurs des ODD. Il a été rédigé en langue arabe comme tout autre questionnaire des enquêtes de l'INS. Toutefois une version française est disponible pour les besoins d'ONU-Habitat et/ou ses partenaires. Il a fallu être attentif lors de la traduction des questions formulées dans la version française établis par les experts d'ONU-Habitat et ses partenaires ; en veillant à ce que l'ordre des questions ne soit pas changé durant le processus de traduction et que les questions sur les droits fonciers, du droit de vendre et de lègue traduits soient conformes à ceux en langue française, mais de façon à ce qu'elles soient correctement comprises par les agents enquêteurs et les ménages interviewés.

Avant de formuler la version définitive du questionnaire, une réunion a été organisée avec les chefs de file dans les régions (superviseurs) afin d'étudier avec eux le type d'information que les répondants peuvent fournir. Leur intervention a aidé à redéfinir la façon dont certaines questions et réponses devraient être formulées et à identifier les expressions et le langage que peuvent utiliser les répondants pour répondre au questionnement. Il était primordial de communiquer clairement avec les répondants et d'utiliser des mots simples, quotidiens, et de veiller à ce que tous les termes soient compréhensibles par les ménages qui font l'objet de l'enquête.

• L'adaptation du questionnaire

Le « module commun » de base a été conçu pour être aussi universel que possible. Toutefois, les régimes fonciers tunisiens, présentent des particularités liées au contexte et au cadre réglementaire régissant dans le pays. Par exemple, l'une des spécificités du régime foncier tunisien est, « le droit de possession », qui est un régime foncier légal avec certificat à l'appui, mais le certificat de possession ne vaut pas le titre de propriété et ne permet pas à son titulaire de jouir du droit de propriété sur le terrain exploité mais lui donne le droit d'accéder aux subventions bancaires pour financer son activité agricole sur le terrain en question.

Les recherches réalisées sur le cadre légal et institutionnel du foncier nous a conduisent à limiter les différents types de régimes fonciers en Tunisie. Les résultats de cette recherche ont permis de définir la documentation légalement reconnue que peut détenir les personnes qui jouissent des terres (quel que soit leur statut), comme suit :

1. Le titre foncier : qu'il soit individuel ou dans l'indivision
2. Le contrat de vente : qu'il soit authentique ou sous seing privé
3. Le contrat de location
4. Le certificat de possession
5. Le certificat de succession
6. Le certificat de servitude
7. Le certificat d'usufruit

Ces modalités ont été intégrées au niveau de la question N°8 et la question N°14 du module sur le foncier. La personnalisation de ces deux questions par rapport au module initial élaboré par l'ONU-Habitat et ses partenaires a été réalisée en tenant compte du contexte national tout en veillant à assurer la comparabilité des indicateurs ODD avec les autres pays du monde.

Au niveau du questionnaire, l'ordre de ces modalités a été établi de façon ce que les régimes les plus répandus en Tunisie soient classés en tête de liste.

• Différences entre le questionnaire Tunisien et le module commun

Le questionnaire tunisien comporte des différences mineures par rapport à celui du « Module Commun ». En effet :

- Une section a été ajoutée du début du questionnaire afin de permettre la localisation et l'identification du ménage et de la personne répondant.
- L'âge des membres du ménage concernés par le questionnement est de 15 ans et plus, alors qu'officiellement l'âge adulte en Tunisie commence à 18 ans. Ce choix est dû au fait que la population concernée par l'enquête « Population et emploi » est de 15 ans et plus et qu'il fallait s'aligner avec l'enquête « mère » pour le questionnement sur le foncier.

- Le code civil et le genre des membres adultes du ménage ont été ajoutés au questionnaire pour permettre d'affiner les résultats des indicateurs ODD 1.4.2 et 5.a.1.
- Les modalités de réponses pour les questions 7 et 13 (la question sur la perception sur la perte des terres) ont été réduites à 4 au lieu de 5. Cette décision a été prise du fait que la traduction en langue arabe a limité les correspondances des modalités initiales. On a pu retenir les modalités suivantes

PAS DU TOUT PROBABLE...1
PEU PROBABLE.....2
TRES PROBABLE.....3
EXTREMEMENT PROBABLE ..4

• Questionnaire de l'enquête pilote

Le questionnaire a été structuré en fonction d'un certain nombre de composantes (voir annexe) :

- La composante d'entrée qui permet d'identifier le ménage questionné ainsi que la zone géographique y afférente au logement du ménage ;
- La liste de tous les membres des ménages permettant de recueillir des données démographiques de base sur ces membres ;
- La composante membre comportant un ensemble des questions concernant l'usage de terrains agricoles pour chaque membre du ménage âgé 15 ans ou plus ;
- La composante membre comportant un ensemble des questions concernant l'usage de terrains non agricoles pour chaque membre du ménage âgé 15 ans ou plus.



Un berger à la recherche de pâturages, Tunisie © Diana Rasador / Flickr

IV. Réalisation de l'enquête pilote

A. Objectifs de l'enquête pilote

Les objectifs de l'enquête pilote sont (i) de mettre à l'essai le questionnaire du « module commun », (ii) de mesurer la qualité des données recueillies ; (iii) d'évaluer les réactions des répondants

et des enquêteurs sur le terrain.

L'enquête pilote a permis de contribuer à l'amélioration de la qualité de l'enquête en général en vue du

lancement d'une enquête sur le foncier à l'échelle nationale dans un futur projet de calcul des indicateurs ODD en rapport avec la sécurité foncière.

B. Manuel de l'enquêteur

Un manuel de l'enquêteur a été conçu et rédigé pour donner des instructions de collecte pour les enquêteurs, comprenant les sections suivantes :

- Information générale : Cette section donne une idée générale

sur les ODD, présente les ODD 1.4.2 et 5.a.1, les organismes des Nations Unies responsables de ces indicateurs, les objectifs de l'enquête pilote, ainsi que les utilisations prévues des données pour le calcul des indicateurs.

- Remplissage du questionnaire : Cette section comprend la définition des concepts de l'enquête et la terminologie (nomenclatures), ainsi que la signification et l'objectif de chaque question.

C. Formation des chefs de file de l'enquête dans les directions régionales de l'INS

Pour obtenir les informations requises et demandées par le questionnaire foncier et assurer la qualité des données et informations collectées, il est indispensable que les différents concepts soient uniformément définis et compris de la même façon par tous les agents. Une formation a été conduite dans ce sens afin d'éviter les risques d'erreur de compréhension ou d'interprétation du questionnaire.

La formation de l'enquête s'est déroulée en deux phases :

1. La formation nationale au siège de l'INS pour les quatre superviseurs

de l'enquête dans les Directions Régionales. Il s'agit en fait d'une formation-information sur les concepts de l'enquête : Une introduction sur les ODDs en général, ceux en rapport avec la sécurité foncière ; les objectifs de l'enquête, une description détaillée du « Module Commun » de base, présentation du questionnaire adapté ,...etc.

Outre la formation, des explications et des discussions ont été menées avec les superviseurs sur les différentes questions. Les échanges ont été

fructueux et les superviseurs ont proposé de reformuler certaines questions au mieux afin que les ménages répondants arrivent à assimiler le sens et qu'on obtienne l'information voulue.

2. La formation des agents de collecte au niveau régional. Cette formation a été assurée par les superviseurs. Il s'agit d'une formation sur les notions de base de la sécurité foncière, les régimes fonciers qui régissent en Tunisie, le principe du remplissage du questionnaire et le mode de questionnement des ménages.

D. Déroulement de la collecte de l'enquête pilote sur le terrain

La collecte des données de l'enquête pilote a démarré sur le terrain le 01 Mars 2021 dans les gouvernorats de Bizerte, Ariana, Manouba et Zaghoun, et a duré cinq semaines. Les quatre gouvernorats ont été choisis afin de permettre de tester les différents régimes d'usage de terrain en Tunisie et les différents types de terrains (Agricole ou autre), vu que ces gouvernorats comprennent des localités urbaines et rurales. Les districts de recensement où s'est déroulé la collecte ont été choisis par les superviseurs de façon à recueillir le maximum d'information relatifs aux régimes fonciers régis en Tunisie.

La collecte des données est faite sur support papier. Cette méthode de collecte a été privilégiée et estimée être la méthode de collecte appropriée, du fait qu'il s'agit d'une enquête pilote et le questionnaire pourra être soumis à des mises à jour et modifications durant la collecte.

Cette collecte a mobilisé 4 équipes de « l'enquête population et emploi », à raison d'une équipe par gouvernorat. Chaque équipe est composée d'un contrôleur de terrain et de trois enquêtrices.

Figure 3 : Gouvernorats concernés par l'enquête pilote



E. Population enquêtée et échantillonnage

La population cible est constituée par les ménages de 48 districts du recensement de 2014, répartis sur les 4 gouvernorats : Bizerte, Ariana, Manouba et Zaghoun. Les superviseurs ont choisi les districts de recensement où s'est déroulé la collecte de façon à recueillir le maximum d'information relatifs aux régimes fonciers régis en Tunisie. Aucune méthodologie d'échantillonnage n'a été appliquée ; il s'agit d'un sous-

échantillon de l'enquête population et emploi dont le choix n'obéit à aucune méthode technique d'échantillonnage.

Sur un total de 577 ménages enquêtés, les équipes d'enquêteurs ont effectivement obtenu des données exploitables auprès de 113 ménages (questionnaires comprenant au moins un individu du ménage disposant de

l'usage de terrain) ; soit un pourcentage de 20% en moyenne sur l'ensemble des gouvernorats concernées. Les individus enquêtés sont au nombre de 772 ; 124 d'entre eux disposent de l'usage de terrains, soit un taux de 16%.

Le tableau ci-dessous renseigne sur le nombre de ménages et individus enquêtés par gouvernorat.

Tableau 11: Répartition des ménages et individus enquêtés par gouvernorat

Gouvernorat	Nombre de ménages enquêtés	Nombre d'individus enquêtés
Ariana	151	163
Manouba	221	279
Zaghouan	111	164
Bizerte	94	166
Total	577	772

Les réponses de toutes ces composantes ont été collectées auprès de la personne se trouvant au logement du ménage lors de la collecte et qui

s'est identifié comme étant la personne connaissant le mieux tous les membres du ménage (répondant substitut).

Dans le tableau suivant, on décrit les réponses selon les différents statuts du répondant à l'enquête.

Tableau 12: Répartition des réponses selon le Statut du répondant au questionnaire et par gouvernorat

Gouvernorat	Chef du ménage	Un autre membre du ménage	Non mentionné
Ariana	60	59	44
Manouba	39	143	97
Zaghouan	57	68	39
Bizerte	56	71	39
Total	212	341	219

F. Suivi de la collecte

Les superviseurs ont assuré la gestion des équipes de collecte tout en veillant au suivi du bon déroulement et de l'avancée des opérations sur le terrain : gestion du retour des questionnaires, le contrôle de la qualité des questionnaires remplis, le rappel des consignes et des concepts aux enquêteurs ...etc.

Effectivement, les superviseurs ont été sollicités à maintes reprises par les enquêteurs afin d'améliorer leur compréhension du questionnaire, et ils sont même intervenus au démarrage de cette activité pour corriger les erreurs de certaines réponses.

La coordination de la totalité de l'opération de collecte des données a été assurée à l'échelle centrale, des

réunions et entretiens téléphoniques ont été menés avec les directeurs régionaux et les superviseurs afin d'appuyer la tâche de collecte et son bon déroulement. Les responsables des directions régionales ont été incités à faciliter la mission des équipes et mettre à leur disposition les moyens matériels nécessaires (voitures, impression des questionnaires...).

G. Taux de participation à l'enquête

Le taux de réponse du questionnaire sur le foncier est de l'ordre de 100%. Par

ailleurs, les ménages qui disposent de l'usage de terrains à vocation agricole

ou autre est de l'ordre de 20%.

H. Durée de l'interview

La durée de l'interview varie en fonction de la taille du ménage et du nombre d'individus qui ont l'usage de terrain dans le ménage. Le questionnaire a été conçu de façon à ce que les questions sur la sécurité foncière ne seront posées que si au moins un individu dans le ménage dispose de l'usage de terrain. Si cette condition est valide, l'enquêteur passe automatiquement au listage de tous les membres de ménages, et au questionnement de l'interviewé sur la deuxième et troisième partie du questionnaire pour chaque membre du ménage.

Sur la base des réponses aux questions posés aux enquêteurs chargés de la collecte des données, ils estiment la durée des interviews comme suit :

- La durée moyenne était de 5 minutes pour la première composante du questionnaire (identification du district, du ménage du logement et la réponse sur l'usage de terrains par le ménage)
- La durée moyenne était de 10 minutes pour la seconde composante du questionnaire

(tableau regroupant la liste nominative de tous les individus du ménage dont l'âge est supérieur à 15 ans, avec leur date de naissance, le genre et l'état civil : questions (1) à (5)

- La durée moyenne était de 10 minutes pour la troisième composante du questionnaire : questions (6) à (11)
- La durée moyenne était de 10 minutes pour la troisième composante du questionnaire : questions (12) à (17).

I. Réactions à l'enquête

Au total, quatre superviseurs de collecte d'enquêtes de type « ménage » et douze enquêteurs ont participé à la collecte des données de l'enquête pilote. Le suivi de l'enquête sur le terrain a fourni les occasions d'obtenir des réactions informelles à l'égard de celle-ci.

En général, on a déterminé que les enquêteurs étaient très réceptifs à

l'enquête. Selon eux, les répondants étaient aussi réceptifs : ils ont indiqué que les répondant(e)s avaient une attitude positive ou parfois neutre à l'égard de l'enquête. Un nombre important d'enquêteurs (80 %) étaient d'avis que les répondant(e)s comprenaient clairement l'objectif de l'enquête.

Néanmoins, les enquêteurs ont fait état d'un certain nombre de préoccupations en ce qui concerne la disposition du questionnaire. Presque la moitié d'entre eux pensent que le questionnaire est mal organisé et que les questions sur l'usage de terrains pourraient être posés tous à la fois et indépendamment du type de terrain.

J. Développement d'une application de saisie des données collectées

L'application de saisie a été développée sur le logiciel EpiData ; qui est en fait

un groupe d'applications utilisées en combinaison permettant de créer des

structures de données documentées et analyser des données quantitatives.

K. La saisie-contrôlée

La saisie des données a débuté après la phase de collecte, elle a été assurée par un seul agent et supervisée par le chef du bureau de Zaghouan, qui lui-même est le responsable régional

de l'enquête au niveau du gouvernorat. Sa connaissance du questionnaire a réduit le temps de saisie, il a assuré entre autres la validation de l'application

de saisie et le contrôle de la qualité des données saisies en identifiant les incohérences et assurant les corrections quand cela était nécessaire.

Photographie d'ensemble d'une colonie en Tunisie © Fleurdelavie / Flickr



V. Exploitation des données collectées

L'exploitation des données a été réalisée par le logiciel de gestion de bases de données Ms Access, les tableaux résultats et graphiques ont été traités sous Ms Excel.

Les données sont stockées dans un tableau (tables de données) comportant en lignes les différentes unités d'observations (individus questionnés) et en colonne les variables (ou questions) mesurées

ou renseignées. L'implémentation sous Access de la base de données a nécessité la création de la table des données brutes, d'une table pour les nomenclatures (modalités des questions), des requêtes de contrôle, de traitement ou d'extraction de données.

À partir de cette base ont été extraits, par requête, des tableaux de données qui ont été soumis aux traitements sous Excel.

L'exploitation et l'analyse des données ont été réalisées à titre indicatif ; **les résultats qui sont présentés dans ce rapport ne peuvent en aucun cas présenter les résultats d'une enquête sur la gestion du foncier en Tunisie**, du fait que l'échantillon n'est pas représentatif de la totalité de la population tunisienne.

A. Analyse et traitements des données :

L'analyse des données a été réalisée selon la logique du questionnaire tout en passant en revue toutes les variables (au moins les principales) avec des traitements spécifiques aux objectifs de l'enquête.

Outre les indicateurs en relation directe avec les indicateurs ODD 1.4.2 et 5.a.1 sur l'usage de terrains et les perceptions de sécurité foncière, une sélection de traitements statistiques nécessaires à la description des données collectées a été réalisée afin

de donner une idée sur le contexte tunisien. Les indicateurs choisis concernent les statuts des répondants, des membres des ménages disposant de l'usage de terrain, la part des femmes dans l'usage de terrains, ...etc.

B. L'accès à la terre

1. Accès des ménages aux terres

L'enquête MICS de 2018 a démontré qu'à l'échelle nationale, 20,9% des ménages possèdent des terrains agricoles et que ce taux est de 19,4%

pour la région du Nord-Est. Pour l'enquête pilote, 19,6% des ménages enquêtés disposent de l'usage de

terrains, avec une prédominance dont dépendent les gouvernorats de l'enquête pilote.

Tableau 13 : Ménages disposant de l'usage de terrains par gouvernorat

Gouvernorat	Nombre de ménages enquêtés	Ménages disposant de l'usage de terrains	% de Ménages disposant de l'usage de terrains
Ariana	151	7	4,6%
Manouba	221	32	14,5%
Zaghuan	111	29	26,1%
Bizerte	94	45	47,9%
Total	577	113	19,6%

Toutefois, on trouve seulement 12 ménages soit 10,6% dont plus qu'un membre dispose de l'usage de terrain.

2. Accès individuel aux terres

Seulement 16% des individus enquêtés disposent de l'usage de terrains. La majeure partie d'entre eux disposent

de l'usage de terrains agricoles (120 individus), seulement 7 individus disposent de l'usage de terrain non-

agricoles, 3 parmi eux disposent de l'usage des deux catégories de terrains.

Tableau 14 : Répartitions des individus disposant de l'usage de terrains par gouvernorat

Gouvernorat	Nombre d'individus enquêtés	Individus disposant de l'usage de terrains	Pourcentage d'individus disposant de l'usage de terrains
Ariana	163	8	4,9%
Manouba	279	35	12,5%
Zaghuan	164	29	17,7%
Bizerte	166	52	31,3%
Total	772	124	16,1%

Selon les résultats du RGPH de 2014, la proportion des propriétaires qui ont construit eux-mêmes leurs logements est de 76,8%. Les Tunisien(ne)s ont

tendance à construire eux/elles-mêmes leurs propres logements et ne laissent pas à leur disposition des terrains sans construction. Ceci peut expliquer le fait

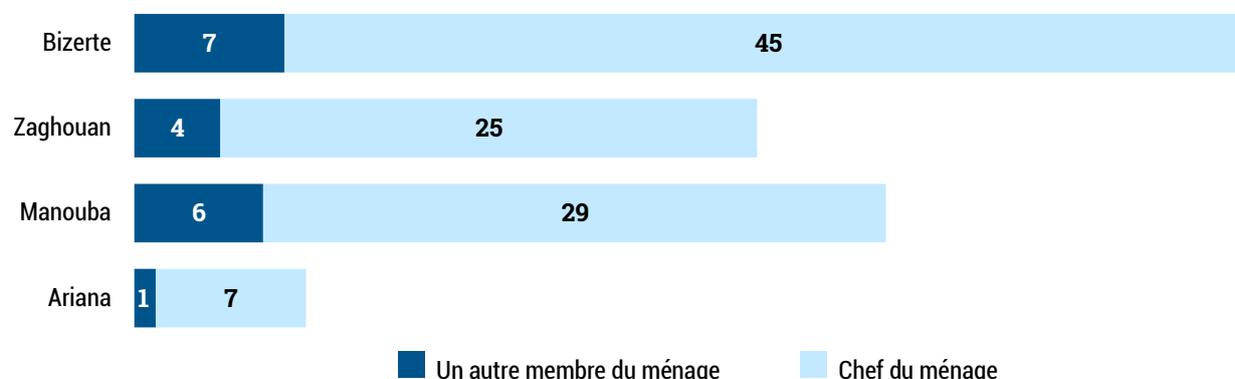
que la majorité des individus enquêtés disposent de l'usage de terrain agricoles.

Tableau 15: Répartitions des individus disposant de terrains par catégorie et gouvernorat

Gouvernorat	Individus disposant de l'usage de terrains	Individus disposant de l'usage de terrains Agricoles	Individus disposant de l'usage de terrains Non-Agricoles	Individus disposant de l'usage de terrains Agricoles et Non-Agricoles
Ariana	8	8		
Manouba	35	34	3	2
Zaghuan	29	28	2	1
Bizerte	52	50	2	
Total	124	120	7	3

Dans la plupart des cas (85%), c'est le chef du ménage qui détient l'usage de terrain :

Graphique 8: Répartition des individus disposant de l'usage de terrain par statut et gouvernorat



3. Accès individuel aux terres par genre

Les textes officiels tunisiens permettent un accès équitable à la terre pour les hommes et les femmes. Malgré ces textes, et au niveau des différents gouvernorats, le constat est que les femmes, prises individuellement, ne sont pas au même niveau que les hommes. En effet, l'enquête a montré que seulement 25% des femmes ont

déclaré être en situation d'usage de terrain et qu'elles ne représentent qu'une part infime des chefs d'exploitants agricoles (18%). Pourtant selon le ministère de l'agriculture, dans certaines régions de la Tunisie, le taux des femmes qui travaillent dans le domaine de l'agriculture atteint 80%.

D'ailleurs selon les données de l'enquête sur le marché du travail en Tunisie (Tunisia Labour Market Panel Survey, ou TLMPs) réalisée par l'Economic Research Forum en 2014, la présence des femmes est particulièrement prédominante dans le secteur d'activité de l'agriculture avec un taux de 20%.

Tableau 16 : Individus disposant de l'usage de terrains par genre

Gouvernorat	Femme	Homme
Ariana	13%	88%
Manouba	23%	77%
Zaghouan	14%	86%
Bizerte	35%	65%
Total	25%	75%

Selon les résultats de l'enquête pilote, on trouve que la plupart des chefs de ménage qui disposent de l'usage de terrain sont des hommes mariés, alors

que les femmes chefs de ménages qui disposent de l'usage de terrain sont des veuves. Ceci peut être expliqué par

le fait que traditionnellement, tant que le mari est vivant c'est lui qui détient l'usage de terrain.

Tableau 17 : Individus disposant de l'usage de terrain par statut, situation matrimoniale et genre

Statut de l'individu	Genre	Situation matrimoniale			% d'individus ayant usage de Terrains
		Marié	Célibataire	Veuf	
Chef du ménage	Femme	5	1	12	18%
	Homme	80	3	3	82%
Autre membre du ménage	Femme	7	3		65%
	Homme	2	4		35%

4. Accès officiel aux terres

L'enquête pilote a démontré que 82,5% des terrains agricoles exploités disposent d'un document officiel. À l'échelle internationale, seule 30 % de la population mondiale détient

un titre de propriété foncière officiel. La Tunisie est parmi les pays qui a entrepris des réformes sur son système foncier depuis des décennies. Cette opération qui a démarré avec la

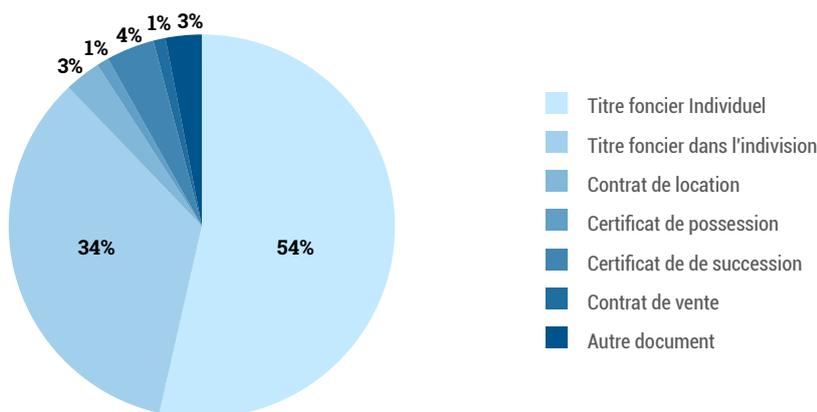
colonisation française (loi foncière du 1er juillet 1885) a été appuyée avec tous les gouvernements de l'après indépendance,

Tableau 18 : Répartition des terrains Agricoles ayant un document officiel par gouvernorat

Gouvernorat	Individus disposant de l'usage de terrains Agricoles	Le terrain dispose d'un document officiel	% de terrain avec document officiel
Ariana	8	7	87,5%
Manouba	34	27	79,4%
Zaghouan	28	15	53,6%
Bizerte	50	50	100,0%
Total	120	99	82,5%

Dans 54% des cas le document officiel est « un titre de propriété individuel », pour 34% des cas le document est « un titre de propriété dans l'indivision » ; soit un total de de 88%.

Graphique 9: Répartition des terrains selon le type du document officiel du terrain



Ce taux élevé s'explique par la démarche de l'État tunisien mené, depuis 1964, et qui portait sur l'immatriculation obligatoire des terres agricoles. Toutefois, il faut indiquer qu'en Tunisie, pour les titres individuels, le propriétaire est unique et il jouit de

la totalité du bien ; pour ceux dans l'indivision, deux ou plusieurs personnes sont propriétaires d'un même bien ou titulaires d'un même droit réel et le droit de chacune d'elles porte sur l'ensemble et non sur une portion déterminée de la chose commune. Cette notion de titres

dans l'indivision est répandue dans le cas où la propriété disposait au début d'un titre individuel et que suite à un héritage ou acquisition, le titre devient dans l'indivision pour chacun des héritiers ou nouveaux propriétaires.

Tableau 19 : Répartition des terrains Agricoles ayant un document officiel par genre (%)

Genre	Titre foncier Individuel	Titre foncier dans l'indivision	Total	%
Femme	8	13	21	24%
Homme	45	21	66	76%
Total	53	34	87	100%

Selon les résultats obtenus à partir de l'enquête pilote, 24% des femmes qui ont l'usage de terrain agricoles détiennent un document de propriété (individuel ou dans l'indivision) contre 76% des hommes.

Ces résultats ne concordent pas avec les données du Système Nationale du Foncier(SNF), où à l'échelle nationale,

39% des terrains enregistrés dans le SNF sont la propriété de femmes contre 61% pour les hommes.

Tableau 20 : Répartition des terrains enregistrés dans le SNF par genre et région

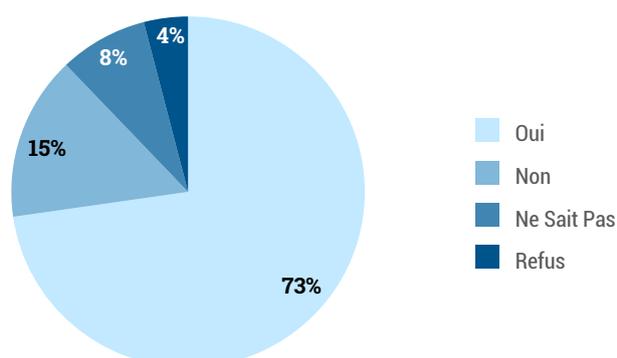
Région	Femmes	Hommes
Tunis	42,2%	57,8%
Ariana	36,1%	63,9%
Bizerte	41,2%	58,8%
Manouba	38,0%	62,0%
Séliana	42,6%	57,4%
Médenine	38,0%	62,0%
Sfax	35,1%	64,9%
Jendouba	41,1%	58,9%
Kébili	28,2%	71,8%
Sidi Bouzid	29,6%	70,4%
Bèja	42,1%	57,9%
Le Kef	39,6%	60,4%
Sousse	41,6%	58,4%
Gabès	39,0%	61,0%
Ben Arous	35,5%	64,5%
Nabeul	42,7%	57,3%
Nabeul 2	43,7%	56,3%
Monastir	41,2%	58,8%
Kairouan	37,7%	62,3%
Kasserine	37,7%	62,3%
Gafsa	27,2%	72,8%
Total	39%	61%

Concernant les sept terrains non-agricoles recensés dans l'enquête ; cinq parmi eux disposent d'un document officiel qui est « un titre de propriété individuel ».

A la question : « est ce que le nom de la personne disposant de l'usage de terrain agricole figure sur le document officiel ? », 73% des cas interrogés ont répondu « Oui » contre 15% des ont répondu « Non » et 12% sans avis ou ne

savent pas. Ces chiffres montrent que la majorité des personnes qui disposent de l'usage de terrains agricoles ont leurs noms inscrits sur le document officiel.

Graphique 10: Répartition des terrains selon l'inscription du « Nom » du propriétaire sur le document officiel du terrain

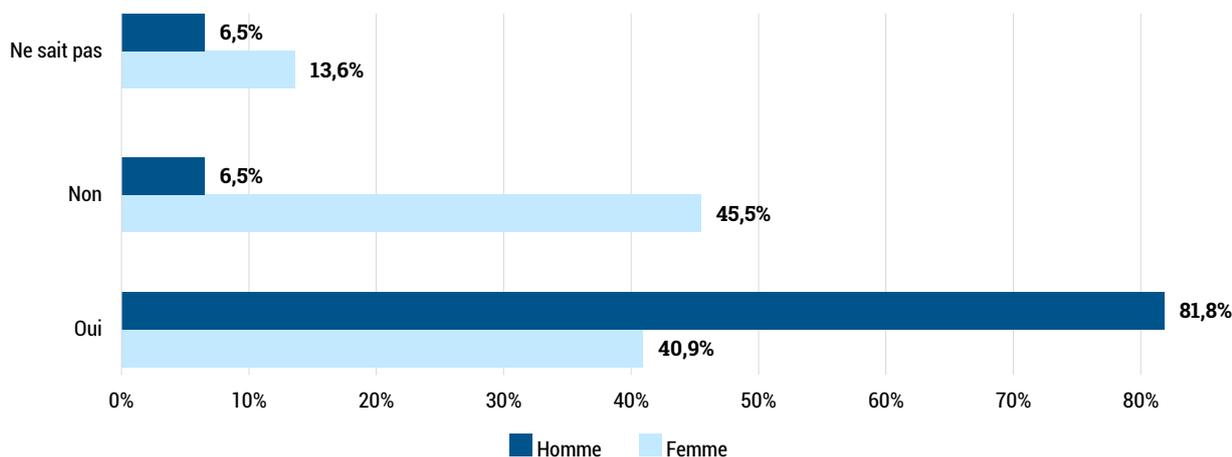


Par ailleurs, plus que 80% des hommes qui ont l'usage de terrains agricoles ont leur nom sur le document officiel contre 41% des femmes. Dans le cas contraire,

seulement 6,5% des hommes n'ont pas le nom inscrit au niveau du document officiel, alors que le taux des femmes pour les mêmes conditions est de

l'ordre de 45,5%. Ce résultat démontre aussi une inégalité par genre dans l'accès des femmes aux terres.

Graphique 11: Répartition des terrains suivant l'inscription du « Nom » du propriétaire sur le document officiel du terrain par genre



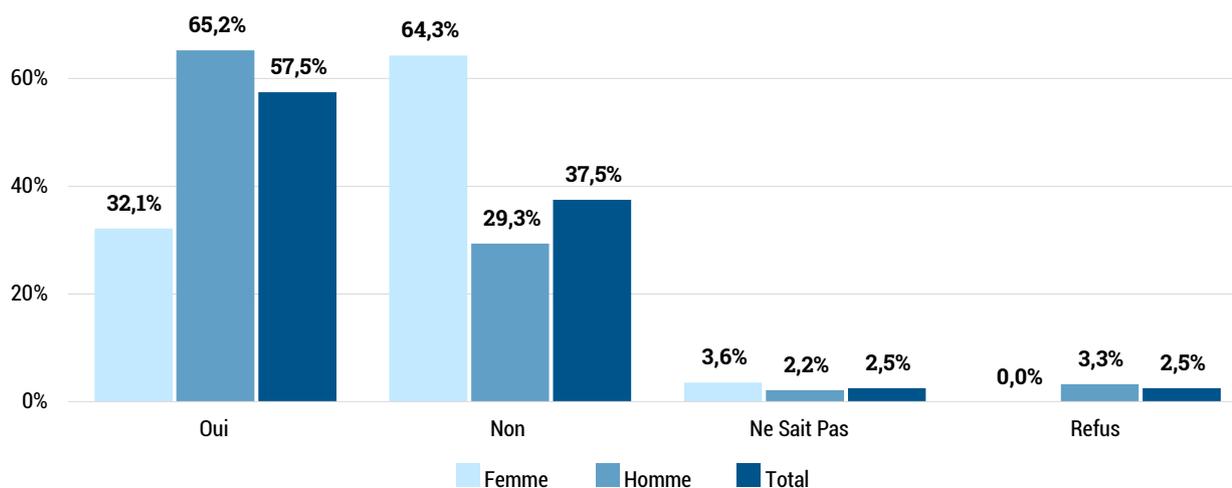
5. Droit de vendre les terres

L'enquête pilote a révélé que les femmes n'ont pas le droit de vendre leurs terrains dans 64% des cas ; cependant, les hommes n'ont pas la

capacité de vendre leurs terres dans 29% des cas recensés. Le graphique suivant montre qu'il y a une inégalité très forte sur le droit de vendre entre

les hommes et les femmes. Toutefois, l'enquête ne permet pas de cerner les causes de cette inégalité.

Graphique 12: Répartition suivant l'avis sur le droit de vente de terrains selon le genre



6. Droit de léguer les terres

En Tunisie, pour les terrains qui disposent de documents officiels, le droit de vente et de lègue sont régis par la loi. L'enquête a montré que 74,2% des individus qui disposent de l'usage de terrains agricoles peuvent léguer leurs biens à d'autres personnes. Ce taux

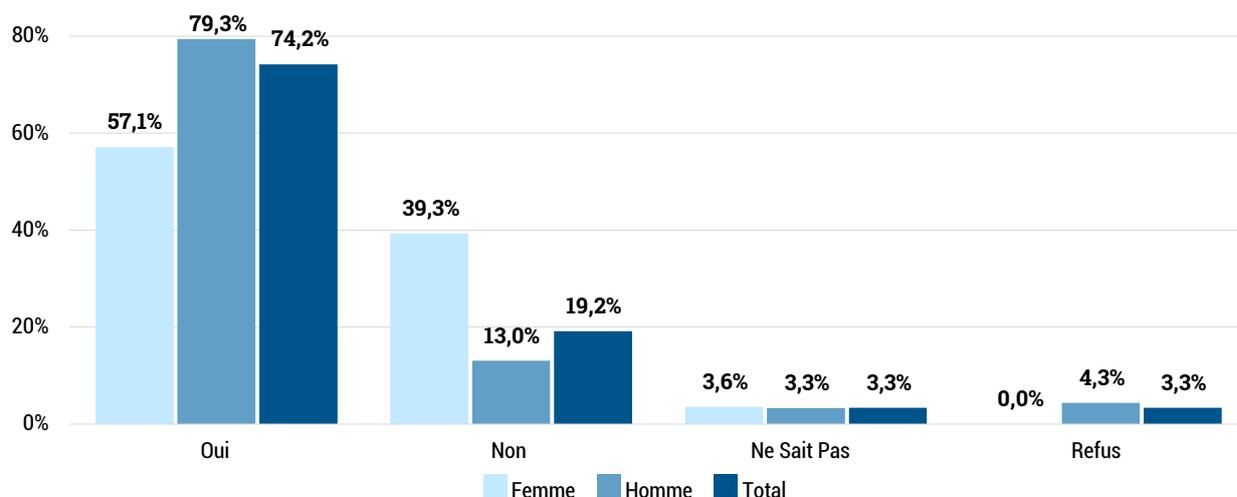
assez élevé s'explique par le fait que la plupart des enquêtés détiennent l'usage de terrain avec des titres fonciers individuels ou des titres de propriété dans l'indivision (88%). Cependant, le pourcentage de femmes qui déclarent qu'elles n'ont pas le droit de léguer est

3 fois supérieur à celui des hommes (39,3% vs 13%). Cette inégalité persiste aussi pour le droit de lègue, où 57% des femmes déclarent qu'elles ont le droit de léguer leurs terrains contre 79,3% des hommes,

Tableau 21 : Répartition des individus ayant usage de terrains Agricoles selon le droit de lègue par gouvernorat

Gouvernorat	OUI	NON	NE SAIT PAS	REFUS	Total des Individus disposant de l'usage de terrains Agricoles
Ariana	7	1			8
Manouba	25	6		3	34
Zaghouan	22	6			28
Bizerte	35	10	4	1	50
Total	89	23	4	4	120

Graphique 13: Répartition suivant l'avis sur le droit de lègue de terrains selon le genre



7. Perception de la sécurité foncière

La question sur la perception de la sécurité foncière dans l'enquête demande aux adultes enquêtés, quelle est la probabilité de perdre leurs droits sur leurs terrains contre leur gré au cours des cinq prochaines années. Si on se réfère à la définition de

l'indicateur Prindex¹, ceux qui perçoivent cela comme « Probable » ou « Très probable » sont classés comme ayant une sécurité foncière non sûre, tandis que ceux qui ont répondu « Pas du tout Probable » ou « Peu probable » sont classés comme sûrs.

Les résultats de l'enquête ont permis d'avoir un taux de sécurité de l'ordre de 90%. Selon Prindex, ce taux est de l'ordre de 74% en Tunisie ².

1 Prindex signifie Global Property Rights Index, un indicateur des perceptions des citoyens sur la sécurité des droits fonciers et de propriété. C'est une évaluation globale des perceptions des gens de leurs droits de propriété et de leur sécurité conformément aux objectifs de développement durable (ODD) 1.4.2 et 5.a.1. Il vise à combler le manque d'informations sur la perception individuelle de la sécurité foncière, en créant un ensemble de données mondiales de référence couvrant plus de 100 pays, pour soutenir la réalisation de droits de propriété sécurisés dans le monde entier.

2 Prindex Comparative Report, March 2019: <https://landportal.org/fr/library/resources/prindex-comparative-report-march-2019>

Tableau 22 : Répartition des individus ayant usage de terrains Agricoles selon leur perception de perdre involontairement leurs droits d'utilisation du terrain

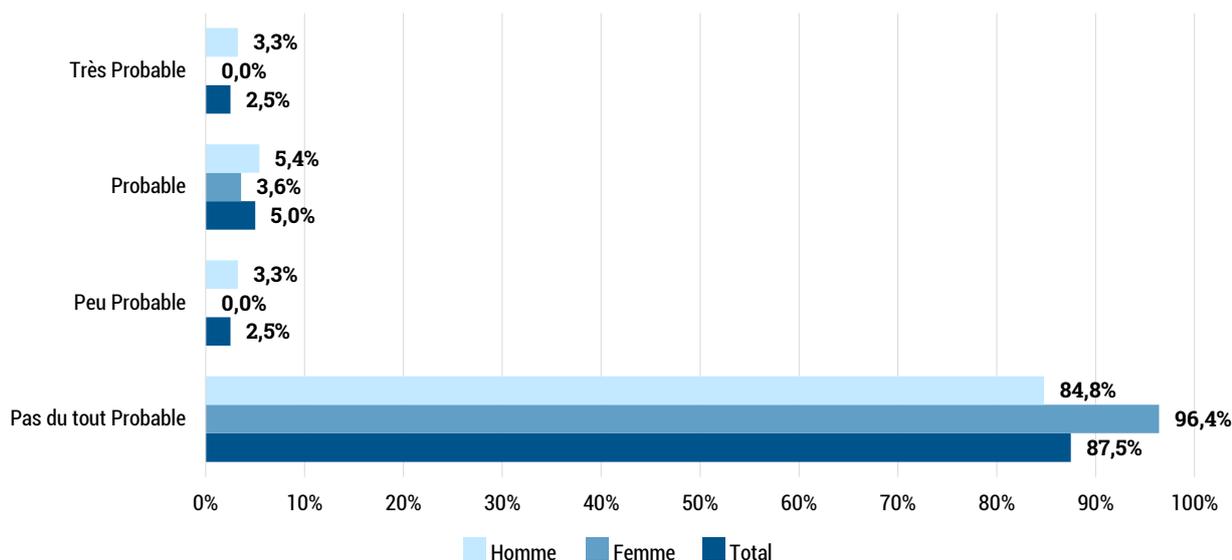
GENRE	Pas du tout Probable	Peu Probable	Probable	Très Probable	Refus	Total
Femme	27		1			28
Homme	78	3	5	3	3	92
Total	105	3	6	3	3	120

Toutefois, Les résultats de la question selon le genre ont montré que les hommes (88%) se sentent moins en sécurité que les femmes (96%). Selon Prindex, les femmes tunisiennes se sentent aussi plus en sécurité même si cette différence est minime (73%

contre 72%). Ceci pourra être expliqué par le fait que le code juridique tunisien, considéré le plus avancé du monde arabe, offre un large éventail de protections pour les femmes. En effet, selon Prindex, en Égypte et au Maroc par exemple, les femmes sont

six fois plus susceptibles de se sentir en insécurité. Les facteurs en sont les inégalités structurelles entre les sexes, tant au niveau des normes que de la loi, ainsi qu'une faible sensibilisation aux droits des femmes.

Graphique 14: Répartition suivant l'avis sur le Risque de perdre involontairement leurs droits d'utilisation du terrain par genre



Un agriculteur près de Sejnane, Tunisie © World Bank Photo Collection / Flickr



VI. Conclusions et recommandations

Le présent rapport fait partie du projet « **Renforcement des capacités de collecte de données sur la sécurité des droits fonciers et l'établissement des rapports sur les indicateurs ODD 1,4,2** » pour quatre pays pilotes dont la Tunisie fait partie.

L'une des plus importantes finalités de ce projet est la conduite d'une enquête pilote pour tester le « Module commun foncier » établi par l'ONU-Habitat et ses partenaires pour la collecte des données sur les ODD relatifs au foncier 1.4.2 et 5.a.1. L'enquête pilote a été menée dans le cadre de la collecte de l'enquête trimestrielle sur la population et l'emploi du 2ème et 3ème trimestre

de 2021 pour 600 ménages répartis sur 4 gouvernorats. Le questionnaire basé sur le « Module commun foncier » a été traduit en langue arabe et adapté au contexte tunisien. Deux formations ont été tenues, l'une à l'échelle nationale pour les superviseurs et une seconde au niveau de chaque gouvernorat pour les enquêteurs.

A. Opportunités issues du projet

L'une des plus importantes opportunités offertes pour la Tunisie dans le cadre de ce projet est le fait qu'il est le premier pays qui a conduit une enquête pilote pour la collecte des données des indicateurs ODD 1.4.2 et 5.a.1 et dont le questionnaire est celui élaborée par ONU-Habitat, la Banque Mondiale, la FAO et leurs partenaires. La Tunisie pourrait devenir à présent un centre d'apprentissage, pour le suivi des ODD fonciers et la collecte de données sur la sécurité foncière.

Cette enquête est réussie dans le sens que, les concepts de la sécurité foncière et du questionnaire ont été d'une part, bien assimilés par les superviseurs et enquêteurs, et d'autre part, le sens des questions a été correctement interprété par les répondants. Les résultats de l'enquête pilote (même si les spécificités de l'échantillon ne permettent pas de tirer des conclusions) sont dans leurs totalité conformes aux sources administratives.

La collecte de données sur la sécurité foncière pour l'élaboration d'indicateurs ODD est une nouveauté au niveau de l'INS et pour plusieurs de ses techniciens. La conduite de cette enquête a sollicité l'intérêt des techniciens du fait qu'il s'agit d'un domaine qui n'a jamais été abordé à l'INS et qu'il leur a permis d'apprendre de nouveaux concepts, ceux de la tenure et sécurité foncières.

B. Défis rencontrés

L'INS a pu mener cette enquête dans des conditions sanitaires détériorées en raison de la pandémie de Covid 19 qui sévissait en Tunisie durant la période de collecte. Le défi a été relevé avec succès par les enquêteurs qui ont travaillé dans le cadre d'un protocole de prévention très strict.

Même si la formation et les réunions avec les superviseurs régionaux de l'enquête ont permis d'anticiper sur certains aspects qui se rapportent à la formulation des questions et au mode de questionnement de l'enquête, cela n'a pas exclu le fait que quelques répondants n'ont pas saisi le sens de

quelques questions (exemple ambiguïté entre la notion de « terrain à bâtir » et « logement »). Les enquêteurs ont pu expliquer seuls les notions dans la plupart des cas, et parfois après retour au superviseur ou à la responsable de l'enquête.

C. Principales recommandations

L'ensemble des remarques ci-dessus sont formulées en vue de proposer des recommandations pour le perfectionnement des travaux menés durant le projet et mener une enquête nationale pour la collecte des données pour l'élaboration des indicateurs ODD fonciers dans les meilleures conditions :

• **Recommandation 1 : Amélioration de l'architecture du questionnement**

Après la collecte, les superviseurs et enquêteurs ont proposé de modifier le mode de questionnement, Ils ont remarqué que le fait de poser deux fois les mêmes questions (la première pour les terrains agricoles, la seconde pour les terrains non-agricoles a causé des désagréments pour les répondants (ceux qui ont l'usage des deux types de terrains).

La solution serait d'organiser les questions selon une logique permettant de suivre un enchaînement des questions sur tout type de terre dont le ménage détient l'usage. L'enquêteur pose la même question sur les différents types de terrains en parallèle et remplit le questionnaire en conséquence. Le fait de procéder ainsi pourra entre autres réduire le temps du questionnement.

• **Recommandation 2 : Ajout d'autres questions au questionnaire de l'enquête**

Les indicateurs officiels pourront être complétés par d'autres indicateurs et processus visant à suivre les progrès et à mieux comprendre les causes sous-jacentes de la situation de la gouvernance et des droits fonciers dans le pays. Pour ce faire, il est conseillé d'ajouter d'autres questions qui seront exploitées pour expliquer plusieurs phénomènes dont le questionnaire actuel ne pourra pas déduire. Ces questions sont dans leur majeure partie des questions qualitatives en rapport avec les perceptions des répondants sur leur sécurité foncière, tels que :

• **Indiquer la ou les personne(s) qui possèdent le terrain** : dans certains cas le terrain dont le ménage a l'usage appartient au couple ou même à plusieurs membres du ménage ; dans d'autres cas le propriétaire est un membre de la famille qui ne vit pas dans le ménage questionné. Le gouvernement est propriétaire des terres domaniales louées à des techniciens ou agriculteurs. Il y a entre-autres des terrains communautaires (au Sud et Centre-Ouest). Le fait d'avoir cette information pourra expliquer le degré d'insécurité perçu par le ménage.

- **Déterminer la relation du répondant avec le propriétaire/copropriétaire** : cette information pourra donner une idée sur la qualité des réponses (effet du statut du répondant sur la qualité des réponses).
- **Indiquer les raisons pour l'insécurité foncière** : c'est une question qui pourra donner une idée sur les facteurs qui contribuent à l'insécurité du régime foncier (arrêt du contrat de location, divorce, décès du conjoint, désaccords avec la famille ou proches, manque d'argent ou autres ressources ,...).
- **Déterminer l'impact de l'insécurité foncière sur le ménage** : Le répondant pourra préciser le niveau d'insécurité ou de préoccupation découlant des facteurs qui contribuent à l'insécurité du régime foncier, ainsi que les conséquences découlant de la perte du droit d'usage de son terrain (par exemple, abandon de l'activité agricole, soucis et anxiété,...) dans les 5 prochaines années. Dans d'autres situations, l'insécurité peut mener à investir de l'argent pour rendre le terrain plus productif, apporter des améliorations ou construire un logement sur le terrain, améliorer le niveau de vie du ménage, investir dans un nouveau projet, etc.

• **Recommandation 3 : Le renforcement des capacités nationales**

Le renforcement de capacité des techniciens de l'INS semble être la recommandation la plus importante du fait qu'ils n'ont aucune expérience sur ce genre d'enquête.

- Par exemple, il n'était pas possible de calculer les indicateurs ODD 1.4.2 et 5.a.1 par manque d'information sur les méthodes techniques arrêtés sur le sujet. Par conséquent, une formation sur les concepts et méthodes d'élaboration de ces deux indicateurs pour les techniciens de l'INS serait nécessaire.
- Fournir **l'assistance technique** nécessaire pour mener une enquête nationale : actuellement l'enquête pilote a été réalisée pour un sous-échantillon de ménages qui font partie de celui de l'enquête emploi et population. Si l'INS projette de réaliser une enquête sur l'insécurité foncière dont les résultats représentent la totalité de la population tunisienne, il serait judicieux que l'échantillon soit constitué selon des méthodes statistiques et scientifiques de qualité, qui tiennent compte

de plusieurs aspects, tels que l'emplacement géographique du ménage (urbain ou rural), la taille du ménage, la représentation des jeunes, des enfants ou des femmes...etc,

D'autre part, la pondération des données est nécessaire aussi pour assurer la représentativité des données au niveau de la diffusion des résultats choisis (national ou infranational). Une formation sur ces deux thèmes est nécessaire pour pouvoir mener une enquête nationale dans les règles de l'art.

- **Apporter un appui** en matière d'analyse des données et de rapport sur les résultats obtenus.

• **Recommandation 4 : Instauration des partenariats**

L'INS a besoin d'un soutien important de la part des partenaires de développement pour garantir un élan suffisant en faveur de la réalisation d'une enquête sur la sécurité foncière pour la collecte des indicateurs 4,1,2 et 5.a.1. En effet, la réalisation d'une enquête nationale représentative requiert, un engagement concret, par le biais de partenariats entre l'INS, les agences onusiennes et les institutions nationales qui opèrent dans le domaine.

Ces partenariats sont importants du fait qu'ils permettent de mettre en concordance les sources administratives sur le foncier et les résultats de l'enquête. Les partenaires nationaux peuvent apporter une contribution plus pertinente pour une enquête nationale que pour l'enquête pilote surtout au niveau de l'amélioration du questionnaire et des nomenclatures (tenure foncière, régimes fonciers, ...). Ainsi les résultats de l'enquête seront adoptés par tous les intervenants sur le projet.

• **Recommandation 5 : Appui financier**

Les résultats et l'expérience de l'enquête pilote en Tunisie a montré ses avantages. Afin d'inciter les INS d'autres pays à produire des données sur le foncier, on recommande d'appuyer financièrement la Tunisie pour la conduite d'une enquête nationale. D'une façon générale, la conduite des enquêtes requiert un budget et l'INS est en ce moment incapable de mobiliser les moyens nécessaires à la réalisation de l'enquête sur un échantillon représentatif,

Références bibliographiques

1. Banque Mondiale, 2006. « Tunisie : Examen de la politique agricole », Rapport N° 35239- TN, Version finale, HYPERLINK <https://documents1.worldbank.org/curated/en/859801468311666757/pdf/352390FRENCH0P0890470Main0Report.pdf> <https://documents1.worldbank.org/curated/en/859801468311666757/pdf/352390FRENCH0P0890470Main0Report.pdf>.
2. FAO, Banque mondiale, ONU-Habitat. 2019. Mesurer les droits des individus à la terre : Une approche intégrée de la collecte de données pour les indicateurs 1.4.2 et 5.a.1 des ODD. Washington, DC : World Bank. © FAO, Banque mondiale et ONU-Habitat.
3. Hend Ben Othman, 2014. Élaboration de la nouvelle stratégie de l'habitat - L'accès au foncier. Rapport provisoire. Ministère de l'Équipement, de l'Aménagement du Territoire et du Développement Durable, 109 p.
4. Institut National de la Statistique, 2010. Enquête nationale sur le Budget, la Consommation et le Niveau de Vie des Ménages, Volume C, 73 p. http://www.ins.tn/sites/default/files/publication/pdf/consommation_2010%20V3.pdf.
5. Institut National de la Statistique, 2012. Enquête nationale sur la population et l'emploi, 223 p., <http://www.ins.tn/sites/default/files/publication/pdf/emploi%202012.pdf>.
6. Institut National de la Statistique, 2014. Rapport RGPH, Volume 6 - Logements, Ménages et Technologies de l'information et de la Communication (TIC).
7. Institut National de la Statistique et UNICEF, 2019. Enquête par grappes à indicateurs multiples (MICS), 2018, Rapport Final. Tunisie: Ministère du Développement de l'Investissement et de la Coopération Internationale (MDICI).
8. Mohamed Gharbi, Terres privées, collectives et domaniales en Tunisie, 1998, Réforme agraire, colonisation et coopératives agricoles, numéro 1, 83-94 (<https://www.fao.org/3/w8101t/w8101t07.htm>).
9. Salah Selmi et Mohamed Elloumi, « Tenure foncière, mode de gestion et stratégies des acteurs », Vertigo - la revue électronique en sciences de l'environnement , Hors-série 4 | novembre 2007, mis en ligne le 11 septembre 2007, consulté le 12 avril 2022. URL : <http://journals.openedition.org/vertigo/695> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/vertigo.695>.
10. United Nations, 2015. Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development. 41 p

Annexes

Enquête Nationale sur l'Emploi Feuille de Menage (Module 1)	
Mode d'occupation du logement	Mode de propriété du logement
1. Ménage propriétaire 2. Locataire auprès d'un privé ou société 3. Locataire auprès de l'Etat 4. Gratuitement dans logement de l'Etat 5. Pris en charge par l'employeur 6. Chez les parents (gratuitement) 7. Autres cas :	1. Auto-construction 2. Achat promoteur 3. Achat auprès de pesonne 4. Héritage 5. Autres modes :

Resencement General De La Population Et De L'habitat

	Mode d'occupation de logement: -310
	Ménage propriétaire -1
	Locataire auprès d'un privé ou une société -2
	Locataire auprès de l'état -3
col 312 ←	Gratuitement dans du logement de l'état -4
	Prise en charge par l'employeur -5
	Chez des parents (gratuitement) -6
Autres cas, à préciser -7

	Pour tout ménage propriétaire du logement qu'il occupe -311
	Mode de propriété
	Auto-construction -1
	Achat promoteur -2
	Achat auprès de pesonne -3
	Héritage -4
Autres modes -5

Enquête par grappes à indicateurs multiples - Tunisie 2018



<p>HC14, Est-ce que vous ou quelqu'un d'autre vivant dans ce ménage est propriétaire de ce logement ?</p> <p><i>Si "Non", demander : Louez-vous ce logement de quelqu'un d'autre qui ne vit pas dans ce ménage/ou c'est un logement gratuit ?</i></p>	<p>PROPRIETAIRE 1</p> <p>LOCATAIRE 2</p> <p>A TITRE GRACIEUX, PROPRIETE DE L'ETAT 3</p> <p>A TITRE GRACIEUX PROPRIETE FAMILIALE 4</p> <p>AUTRE (préciser) 6</p>
<p>HC15, Est-ce qu'un membre de ce ménage a de la terre qui peut être utilisée pour l'agriculture ?</p>	<p>OUI 1</p> <p>NON 2</p>
<p>HC16, Combien d'hectares de terres agricoles les membres de votre ménage possèdent-ils ?</p> <p><i>Si moins d'un hectare, enregistrer '00',</i></p>	<p>HECTARES — —</p> <p>95 OU PLUS 95</p> <p>NSP 98</p>
<p>HC17, Est-ce que ce ménage possède du bétail, des troupeaux, d'autres animaux de ferme ou de la volaille ?</p>	<p>OUI 1</p> <p>NON 2</p>
<p>HC18, Combien d'animaux suivants votre ménage possède-t-il ?</p> <p>[A] Vaches laitières ou taureaux ?</p> <p>[B] Autre bétail ?</p> <p>[C] Chevaux, ânes ou mules ?</p> <p>[D] Chèvres ?</p> <p>[E] Moutons ?</p> <p>[F] Poules ou volaille ?</p> <p><i>Si Non, enregistrer '00', Si 95 ou plus, enregistrer '95',</i></p> <p><i>Si inconnu, enregistrer '98',</i></p>	<p>VACHES LAITIERES OU TAUREAUX — —</p> <p>AUTRE BETAIL — —</p> <p>CHEVAUX, ANES, MULES — —</p> <p>CHEVRES — —</p> <p>MOUTONS — —</p> <p>POULES OU VOLAILLES — —</p>

Terre non agricole		
<p>11</p> <p>Est-ce que [NOM] a le droit de vendre ses parts dans l'une de ces terres non agricoles ?</p> <p>OUI.....1 NON.....2 NE SAIT PAS 98 REFUS.....99</p>	<p>12</p> <p>Est-ce que [NOM] a le droit de léguer ses parts dans l'une de ces terres non agricoles?</p> <p>OUI.....1 NON.....2 NE SAIT PAS 98 REFUS.....99</p>	<p>13</p> <p>Sur une échelle de 1 à 4, où 1 n'est pas du tout probable et 4 est extrêmement probable, dans quelle mesure [NOM] risque-t-il de perdre involontairement la propriété ou les droits d'utilisation sur l'une de ces terres non agricoles dans les 5 prochaines années?</p> <p>PAS DU TOUT PROBABLE...1 PEU PROBABLE.....2 TRES PROBABLE.....3 EXTREMEMENT PROBABLE ..4</p>

ONU  HABITAT
POUR UN MEILLEUR AVENIR URBAIN

Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains (ONU-Habitat)
P.O. Box, 30030, Nairobi, 00100 Kenya.