



Crédit et foncier

Le foncier comme garantie, le coût et les délais

d'obtention des différents actes fonciers, l'accessibilité des services

4 mars 2016 / Rédaction : Florence Bron et Seyni Souley Yankori



Au Niger, les difficultés à utiliser le foncier comme garantie pour un prêt sont souvent citées comme un obstacle pour accéder au crédit. Différentes questions se posent en effet :

- Dans quelle mesure, le foncier peut-il servir à garantir le crédit accordé par les institutions de financement ?
- Le coût des actes est-il abordable, aussi bien par rapport à la valeur du terrain qu'au montant du prêt accordé ?
- Les services permettant la reconnaissance d'un

droit foncier sont-ils accessibles ?

Cette note fait le point sur ces différentes problématiques.

1. Le foncier comme garantie d'un crédit

1.1. L'hypothèque

Un crédit est garanti par des « sûretés ». Les sûretés sont des techniques juridiques qui permettent aux institutions de financement de s'assurer que le crédit sera remboursé, même si l'emprunteur ne paie pas.

Une de ces sûretés est l'hypothèque. Une hypothèque est un droit réel accordé à un créancier (c'est-à-dire la personne ou l'institution qui prête de l'argent) sur un terrain (un « bien immeuble¹ ») en garantie du paiement d'une dette. Un droit réel est un droit qui porte sur un bien, c'est-à-dire un pouvoir que peut exercer le détenteur du droit sur le bien.

Cela signifie que le propriétaire du bien, en échange d'un prêt, accorde à la banque qui lui prête l'argent, le droit de vendre son bien au cas où il ne pourrait pas rembourser son crédit. La banque peut ainsi payer la dette sur le produit de la vente de la parcelle hypothéquée.

¹Les biens immeubles sont les biens qui ne peuvent être déplacés. En l'occurrence il s'agit de terrains (et de tout ce qu'ils portent).

L'hypothèque repose donc sur le fait que la personne qui demande le crédit dispose d'un droit réel et dument constaté sur un bien. Ce droit réel est un droit de superficie, un usufruit² ou un bail emphytéotique³.

Nous parlerons ici du cas le plus courant, c'est-à-dire l'hypothèque d'un droit de superficie. Le droit de superficie est le droit de réaliser des investissements sur un terrain (article 764 du Code Général des Impôts). Ce droit peut appartenir au propriétaire du terrain ou à une autre personne.

Pour que la garantie fonctionne, il est également nécessaire que la personne ne puisse pas revendre ce bien sans avoir remboursé le crédit. En effet, dans ce cas, la banque ne pourrait plus obtenir le remboursement d'un crédit impayé. Pour empêcher qu'une vente n'ait lieu sans que le crédit ne soit remboursé, l'hypothèque est inscrite sur le titre foncier (article 2146 du Code civil et article 809 du Code Général des Impôts).



De ce fait, l'hypothèque ne peut être mise que sur un bien immatriculé, c'est-à-dire disposant d'un titre foncier délivré par le service de la conservation foncière selon la procédure classique.

Il ne devrait pas y avoir d'hypothèque sur un titre « sheda »⁴. En effet, le titre « sheda » ne comporte pas la reconnaissance du droit de superficie (c'est sa différence avec le titre classique), or l'hypothèque s'appuie sur ce droit de superficie. Dans la pratique, des hypothèques sont cependant inscrites sur le titre « sheda ».

Les actes délivrés par les Commissions foncières ne peuvent pas non plus convenir pour mettre une hypothèque sur le terrain. En effet, le droit de superficie n'est pas reconnu et il n'existe pas au niveau des Commissions foncières de mécanisme d'inscription de l'hypothèque sur l'acte foncier pour éviter les reventes avant le remboursement du prêt.

1.2. La procédure d'inscription d'une hypothèque et le coût

Pour inscrire une hypothèque sur un terrain, il faut disposer d'un titre foncier (le coût est précisé ci-dessous). L'hypothèque repose sur un contrat entre la personne demandant le crédit et la banque, qui doit être passé devant deux notaires ou un notaire et deux témoins (article 2127 du Code civil), c'est-à-dire sous la forme d'un acte authentique.

Ce contrat est ensuite transmis à la Direction des Affaires Domaniales et Cadastres qui inscrit l'hypothèque sur un registre ad hoc et sur le titre foncier (articles 807 et 809 du Code Général des Impôts). Un certificat d'inscription est également délivré à la banque pour confirmer qu'elle est bien détentrice d'une hypothèque sur le bien concerné.

Le coût de l'inscription de l'hypothèque comprend :

- L'évaluation de la valeur du terrain :

² L'usufruit est le droit de se servir d'un bien ou d'en percevoir les revenus. Il ne s'agit pas d'une location : l'usufruitier (la personne qui bénéficie de cet usufruit) ne paie rien au propriétaire en échange de ce droit.

³ Le bail emphytéotique est un contrat de location de longue durée d'un terrain.

⁴ Titre « sheda » : titre foncier établi par le service de la conservation foncière (Direction des Affaires Domaniales et Cadastres) par la procédure simplifiée.

Il est nécessaire d'évaluer la valeur du terrain pour vérifier que le montant de l'hypothèque n'est pas supérieur à la valeur du terrain. Les banques fournissent des listes d'experts agréés par elles. Le prix de la prestation varie selon les experts et les investissements existant sur le terrain.

- Le coût de l'établissement de l'acte authentique :



L'établissement de l'acte authentique est réglementé. Cela coûte 1,5% du montant de la valeur de l'hypothèque, auquel s'ajoute la TVA. Ce prix est cependant négociable avec les offices notariaux.

Pour une hypothèque de 1 000 000 FCFA, l'établissement de l'acte authentique coûte 18 000 FCFA.

Pour une hypothèque de 5 000 000 FCFA, l'établissement de l'acte authentique coûte 90 800 FCFA.

- Le coût de l'inscription de l'hypothèque (articles 837 et 851 du Code Général des Impôts) :

L'inscription de l'hypothèque coûte 1,5% du montant garanti, 1 000 FCFA de droit fixe et 30% du montant des frais versés comme salaire du conservateur de la propriété et des droits fonciers.

Pour une hypothèque de 1 000 000 FCFA, l'inscription de l'hypothèque coûte ainsi 20 800 FCFA.

Pour une hypothèque de 5 000 000 FCFA, l'inscription de l'hypothèque coûte 98 800 FCFA.

Depuis janvier 2016, la levée de l'hypothèque coûte 50 000 FCFA (c'est-à-dire le fait de supprimer la mention de l'hypothèque dans le titre foncier une fois que le crédit a été remboursé).

Pour un prêt d'un montant de 1 000 000 FCFA, les procédures à faire pour mettre une hypothèque (et la lever après le remboursement du crédit) coûtera ainsi 88 800 FCFA, en dehors des frais d'expertise.

1.3. Le rôle du foncier dans l'accès au crédit

Le foncier est souvent cité comme une garantie de crédit intéressante. En réalité, étant donné les coûts et les délais liés à l'immatriculation foncière (cf. ci-dessous) et à l'hypothèque, les banques ne souhaitent pas prendre comme garantie un terrain pour un petit crédit. Et ce d'autant plus que les terrains peuvent être difficile à revendre en milieu rural. La BAGRI considère ainsi que l'hypothèque n'est pertinente que pour garantir un montant de prêt de plus de 5 millions de FCFA.

Cependant, même si le terrain ne sert pas à garantir le crédit, les banques ont besoin d'un acte foncier. En effet, pour octroyer un crédit, elles doivent s'assurer que le terrain sur lequel porte l'investissement existe réellement et que la personne demandant le crédit bénéficie d'un droit réel et durable sur ce terrain.

Cet acte foncier peut être : un titre foncier classique, un titre « sheda » ou un titre de droit de propriété ou un acte attestant de la propriété, délivré par une Commission foncière et accompagné d'un plan.

2. Le coût et les délais d'obtention des différents actes fonciers

2.1. Les actes établis par les Commissions foncières

Les Commissions foncières délivrent 4 types d'acte foncier reconnaissant la propriété :

- L'attestation de détention coutumière,
- L'attestation de vente,
- L'attestation de donation,
- Le titre de droit de propriété.

L'attestation de détention coutumière, l'attestation de vente et l'attestation de donation sont des actes délivrés en général par les Cofob. Le terrain n'est pas géo-référencé lors de la procédure d'établissement de cet acte. Cependant, ce type d'acte peut être accepté par les banques dans le dossier de demande de prêt, s'il est accompagné d'un plan. En outre, il est nécessaire de l'avoir pour établir un titre de droit de propriété.

Le titre de droit de propriété est un acte foncier délivré par les Commissions foncières reconnaissant la propriété et accompagné d'un plan. Il est en général établi par la Cofodép, parfois par la Cofocom sur la base d'un acte attestant de la propriété. Le plan est réalisé avec un GPS (la précision est en général de l'ordre d'une dizaine de mètres).

Le coût des actes délivrés par les Cofob est variable : il est déterminé par la Cofob.

Les attestations reconnaissant la propriété

Le coût des attestations reconnaissant la propriété varie entre 1 000 et 5 000 FCFA lorsque l'acte est établi par la Cofob. A ce coût fixe s'ajoute parfois des gratifications versées au secrétaire permanent, aux témoins et/ou au chef de village. Si la Cofob n'est pas mise en place, ce coût peut être augmenté par des frais de transport du secrétaire permanent de la Cofocom et des autres membres.

Selon le manuel de procédures des Commissions foncières, le délai de la publicité foncière est d'une semaine (un mois selon le décret n° 97-367/PRN/MAG/E). Dans la pratique, ce délai n'est pas toujours respecté et certains actes sont délivrés suite au déplacement sur le terrain.

Le titre de droit de propriété

18 Cofodép des régions de Diffa, Dosso, Maradi, Tahoua, Tillabéri et Zinder (la région d'Agadez n'a pas été prise en compte car elle est entièrement en zone pastorale) ont été interrogées pour évaluer le coût du titre de droit de propriété (sur un total de 57 départements, soit environ un tiers).

Le coût est variable selon les Cofob, mais aussi selon l'éloignement du terrain. En effet, les frais de déplacement de la Cofob sont à la charge du demandeur. Les coûts donnés ici ont été calculés sur la base d'une distance de 50 km et d'une consommation en carburant de 20 litres pour 100 km.

Sur cette base, les coûts annoncés par les Cofodép varient entre 45 000 FCFA et 150 000 FCFA. Ces coûts prennent en compte les frais de délivrance de l'attestation reconnaissant la propriété (cette attestation est systématiquement demandée pour établir un titre de droit de propriété), mais pas le coût d'installation des bornes (le bornage est loin d'être systématique).

Les postes de dépense sont différents selon les Cofo et leur montant est variable. Le tableau ci-dessous donne les fourchettes de prix observés pour chacun des postes de dépense :

Lignes de dépenses	Montant minimum (FCFA)	Montant maximum (FCFA)
Droits d'enregistrement de l'acte attestant de la propriété	1 000	5 000
Droits d'enregistrement du titre de droit de propriété	3 000	30 000
Frais de signature des autorités	0	10 000
Etablissement du plan du terrain	0	30 000
Indemnités de déplacement des membres de la Cofo	10 000	60 000
Chauffeur	3 000	10 000
Carburant	11 000	11 000
Publicité foncière	0	20 000

Certains postes nécessitent des précisions :

- Les droits d'enregistrement de l'acte sont en général fixés par le règlement intérieur de la Commission foncière. Ils comprennent parfois les frais de signature des actes et l'établissement de la carte, voire les frais de publicité foncière.
- Certaines Cofo demandent des frais de signature des actes. Ces frais sont perçus soit dans le montant d'enregistrement, soit en plus. Ces frais ne sont pas recouverts par la recette des impôts et sont perçus directement par les personnes concernées (le président de la Commission foncière, c'est-à-dire le maire ou le préfet, et/ou le secrétaire permanent). Il faut noter que les frais de signature ne sont prévus ni dans l'ordonnance n° 93-015, ni dans le décret n° 97-367/PRN/MAG/E, ni dans le Code Général des Impôts, ni dans la loi de finance : ils ne devraient donc pas être exigibles.
- Les frais d'établissement du plan du terrain : le plan est établi par un des agents de la Cofo (généralement le responsable du Génie rural jouant office de géomètre). Certaines Cofo ne demandent rien pour ce faire, d'autres demandent jusqu'à 30 000 FCFA. On peut se demander s'il est bien légitime de faire payer au demandeur un tel montant alors que cela relève du travail de la Cofo.
- Les indemnités de déplacement des membres de la Cofo sont très variables. Les indemnités demandées par les membres des Cofos varient entre 5 000 et 20 000 FCFA. Certaines Cofo adaptent les indemnités en fonction de la distance, mais pour d'autres ce montant est forfaitaire. Le nombre de personnes qui se déplacent varie selon les Cofo : entre une et six personnes. Certaines Cofo ne se déplacent qu'une fois si la procédure se déroule normalement, d'autres (plus rarement) deux fois. Il arrive enfin, en cas de litige par exemple, que la Cofo soit contrainte de se déplacer plusieurs fois : ceci augmente bien évidemment les frais de déplacement. L'article 1^{er} du décret n° 2007-069/PRN/ME/F dispose que : « Les indemnités de déplacement se décomptent jour par jour. (...) Les missions au cours desquelles le logement et la nourriture sont fournis n'ouvrent droit à aucune indemnité de déplacement. Les missions pour lesquelles la prise en charge est partielle ouvrent droit à la moitié des frais de déplacement. ». Rien n'est précisé quant au fait de rester ou de sortir de sa circonscription administrative.

Cette indemnité est de 25 000 FCFA/jour pour les indices égaux ou supérieurs à 457 (ce qui est en général le cas des ingénieurs), de 10 000 FCFA/jour pour les indices compris entre 230 et 457 (les techniciens) et 7 000 FCFA pour un indice de traitement inférieur à 230 (chauffeur).

Dans le cas où la visite de terrain se fait sur une demi-journée, il semble logique de ne rien payer et pour une sortie à la journée de prendre en charge le repas ou de payer une demi-indemnité.

- Les Cofo font payer les frais de carburant au réel. Le montant du carburant est fixé arbitrairement à 11 000 FCFA pour comparer les coûts entre Cofo, il correspond à une distance de 50 km (100 km aller-retour) avec une consommation de 20 L aux 100 km.
- Certains propriétaires souhaitent mettre des bornes. Ce sont eux qui font et prennent en charge ces travaux. Le montant du bornage est très variable en fonction du type et du nombre de bornes.

Le total par colonne ne correspond ni au montant minimum observé, ni au montant maximum observé, car les postes de dépense varient en fonction des Cofo. Ces frais maximum correspondent en outre à un montant « si tout se passe bien », en cas de problème ces frais peuvent être augmentés et notamment les frais de transport.

Certaines Cofo proposent un forfait incluant tous les coûts. Elles calculent le montant de ce forfait en fonction de la distance de la parcelle. Ces Cofos ont des coûts similaires aux autres.

Les délais de délivrance sont très variables. Les Cofo font une publicité foncière de durée variable : entre 1 semaine et 1 mois. Le décret n° 97-367/PRN/MAG/E prévoit une publicité foncière de 1 mois et le manuel de procédure des Commissions foncières un délai de 30 jours. Il faut également prévoir un temps pour établir l'acte attestant de la propriété, pour le déplacement sur le terrain et enfin la signature et l'établissement de l'acte. Au total, il faut donc en général entre 1 et 3 mois pour établir un titre de droit de propriété.

A noter : certaines Cofos délivrent des reçus pour les dépenses engagées, d'autres non. Certaines délivrent des reçus pour la totalité des dépenses, d'autres uniquement pour les frais d'enregistrement de l'acte.

2.2. Le titre foncier

Titre Sheda

Selon l'article 843 du Code Général des Impôts, les frais d'établissement d'un titre Sheda sur une terre agricole (titre foncier établi selon la procédure simplifiée) s'élève à :

	Zone urbaine	Zone semi urbaine	Zone rurale
Jardin	60 000 FCFA	30 000 FCFA	10 000 FCFA
Champ	----	20 000 FCFA	5 000 FCFA

A ces droits d'enregistrement, il faut ajouter des frais liés à la constitution du dossier et au déroulement de la procédure :

- Le plan établi par un géomètre agréé :

Les tarifs d'établissement des plans sont variables selon les géomètres. Pour un terrain d'environ 1 ha, il faut compter entre 50 000 et 100 000 FCFA. Le prix est dégressif : pour 5 ha on peut compter entre 200 000 et 400 000 FCFA. A cela s'ajoutent des frais de déplacement évalué entre 50 000 et 75 000 FCFA pour une distance de 50 km par rapport à un chef-lieu de région.

Il y a des géomètres à Agadez, Maradi, Tahoua et Zinder, mais pas à Diffa, les régions de Dosso et Tillabéri sont couvertes depuis Niamey,

- L'attestation de détention coutumière :

Cet acte doit être établi au niveau de la Cofocom ou de la Cofodép et enregistré par le receveur (au niveau des centres des impôts fonciers ou « cadastre » régional).

L'attestation de détention coutumière, l'attestation de vente et l'attestation de donation coûtent entre 1 000 et 5 000 FCFA au niveau des Cofob. Cependant, pour respecter les exigences du service de la conservation foncière, le demandeur peut se retrouver à faire plusieurs actes : en effet les actes de niveau Cofob ne sont pas acceptés et les attestations de vente ou de donation non plus. La personne peut ainsi faire : un acte de vente au niveau Cofob, puis à partir de cet acte une attestation de détention coutumière au niveau de la Cofocom. Le demandeur paiera ainsi entre 2 000 et 15 000 FCFA (certaines Cofocom demandent en effet une prise en charge de leurs frais de déplacement, de 0 à 10 000 FCFA). Un timbre de 3 000 FCFA doit être apposé sur l'attestation de détention coutumière et les frais d'enregistrement s'élèvent à 6 000 FCFA, soit 9 000 FCFA.

Cela fait au total : 11 000 à 24 000 FCFA.

- La copie de la pièce d'identité légalisée :

La légalisation coûte 100 ou 200 FCFA.

- La demande manuscrite :

Il faut apposer à cette demande un timbre de 150 FCFA.

- La publicité foncière :

Deux avis sont publiés dans le journal le Sahel : la demande d'immatriculation et l'avis de bornage. Chaque insertion coûte 10 000 FCFA, soit 20 000 FCFA.

- Le bornage :

Le prix du bornage est extrêmement variable.

Les bornes sont normalement placées à chaque angle (ou changement de direction des limites de la parcelle) : le nombre de bornes varie donc de manière importante en fonction de la forme du terrain. Il arrive que le PV de bornage soit établi sans que le bornage n'ait été fait. Les géomètres proposent des bornes pour un prix compris entre 3 000 et 5 000 FCFA, pose comprise. Un terrain de 1 ha peut nécessiter environ 20 bornes en fonction de sa forme.

Le représentant du service de la conservation foncière ou du centre des impôts demandent également une prise en charge de son déplacement pour établir le PV de bornage qui peut être comprise entre 5 000 et 20 000 FCFA, à laquelle il faut ajouter les frais de carburant. Pour comparer, avec le titre de droit de propriété, on prend en compte les mêmes frais de carburant (11 000 FCFA). Il est également nécessaire de payer des manœuvres pour prendre les mesures entre les différentes bornes. Cela peut coûter 5 000 FCFA (2 personnes à 2 500 FCFA).

Cela fait un coût compris entre 21 000 et 36 000 FCFA.

Le bilan des coûts est finalement le suivant, pour un terrain d'environ 1 ha :

	Montant minimum (FCFA)	Montant maximum (FCFA)
Droits d'enregistrement	10 000 ⁵	60 000
Plan (y compris frais de déplacement)	125 000	225 000
Attestation de détention coutumière	11 000	24 000
Copie de la pièce d'identité légalisée	100	200
Demande manuscrite	150	150
Publicité foncière	20 000	20 000
Bornage	60 000	100 000
PV de bornage (y compris les frais de déplacement)	21 000	36 000
TOTAL	247 250	465 350

En outre, le droit de superficie peut être inscrit sur un titre Sheda. Dans ce cas, il faut réunir la Commission des concessions et payer 0,5 % de la mise en valeur constatée (cf. ci-dessous).

Titre classique



Pour le titre classique, les frais sont les mêmes, sauf les frais d'enregistrement qui sont à déduire. S'ajoutent à ces frais :

- La Commission des concessions doit faire un constat de mise en valeur. Cette commission est présidé par le maire de la commune et rassemble le concessionnaire, un représentant de la direction de la construction, un représentant de la direction de l'agriculture et un représentant de la direction général des impôts (article 875 du Code Général des Impôts).
- Des frais d'inscription du droit de superficie, qui s'élève à 0,5 % du montant de la mise en valeur constatée (article 837 du Code Général des Impôts).
- Des frais de mutation totale de propriété⁶, qui s'élève à 1 % du prix du terrain estimé selon l'ordonnance n° 99-50 (article 837 du Code Général des Impôts). Pour un terrain de 1 ha en zone rurale (dans une commune rurale), cette valeur s'élève à 500 000 FCFA, soit 5 000 FCFA.
- Le salaire du conservateur de la propriété foncière (article 851 du Code Général des Impôts), qui représente 30 % du montant des frais fixes c'est-à-dire les 0,5 % du montant de la mise en valeur constatée et les 1 % de la valeur du terrain.

Il faut noter que cette procédure est adaptée au cas de parcelle destinée à l'urbanisation, et non aux parcelles en milieu rural. En effet, faire reconnaître le droit de superficie n'est pas pertinent pour une parcelle qui n'est pas construite.

Il faut 4 à 6 mois pour établir un titre foncier (titre classique ou titre sheda).

⁵ En prenant en compte un jardin en zone rurale : il est en effet peu probable de prendre un crédit à la banque pour un champ en zone rurale.

⁶ En effet, lors de la demande d'immatriculation, un titre est d'abord établi au nm de l'Etat, puis le service de la conservation foncière procède à la mutation totale de propriété, c'est-à-dire à l'établissement du titre au nom du propriétaire.

3. L'accessibilité des services permettant la reconnaissance d'un droit foncier

3.1. Les Commissions foncières

Selon le service suivi-évaluation du secrétariat permanent du Code Rural, au 22 février 2016, les Cofos installées sont :

- Au niveau Cofodép : 54 Cofodép sur 63 ont été installées. Il manque cinq Cofodép à Zinder (Takieta, Doungass, DamagaramTakkayya, Tesker et Belbéji), trois à Diffa (Goudoumaria, Bosso et N'Gourti) et une à Tillabéri (Banibangou).
- Au niveau Cofocom : il reste 4 Cofocom à installer sur 266, trois à Zinder (Falenco, Tenhya et Tesker) et une à Diffa (Diffa commune).
- Au niveau Cofob : 3 000 Cofob sur 15 000 auraient été installées, mais le suivi est relativement compliqué et ce chiffre semble peu fiable.



Ce taux de couverture est assez satisfaisant et permet une accessibilité du service plutôt bonne de manière globale.

La Commission foncière délivrant le titre de droit de propriété est en général la Commission foncière départementale, parfois la Commission foncière communale, si elle en a les compétences. Les Cofodép manquantes correspondent à des nouveaux départements et bien souvent, dans ce cas, les Cofodép voisines les suppléent. Le taux de couverture

relativement bon ne doit pas cacher le fait que certains producteurs ruraux résident loin de la préfecture (plus de 50 km) et peuvent avoir difficilement accès à ce service.

Pour la délivrance des attestations par les Cofob, la couverture est faible, d'autant plus que la fonctionnalité de ces Cofob laisse parfois à désirer. Cependant, les Cofocom peuvent également délivrer les attestations foncières et le niveau de couverture est très bon.

3.2. Les centres des impôts fonciers

Il existe un centre des impôts fonciers (service du « cadastre ») dans chacune des régions du Niger. Ces services constituent le dossier de demande d'immatriculation qui est ensuite transmis au service de la conservation foncière à Niamey qui procède à l'immatriculation.

Le centre des impôts fonciers est donc en général assez éloigné des producteurs ruraux.

Commentaires du RECA :

Un hectare de terres irrigables coûte entre 1 et 1,5 millions de FCFA, un hectare non irrigable entre 200 000 et 400 000 FCFA.

Un producteur qui demande un prêt de 1 000 000 FCFA ne peut pas supporter le coût d'une immatriculation foncière (pour rappel : au minimum 250 000 FCFA avec un titre Sheda). Cela ne pose pas réellement de problème dans la mesure où les banques ne privilégient pas l'hypothèque comme garantie. Cette option peut néanmoins être valable pour certains producteurs dans des conditions particulières : parcelle à proximité du chef-lieu de région et montant du prêt élevé, pouvant justifier une hypothèque.

Même si le titre foncier n'est pas indispensable pour accéder au crédit, il est nécessaire d'avoir un acte foncier assorti d'un plan. Le coût des titres de droit de propriété délivrés par les Cofos (acte attestant de la propriété et accompagné d'un plan fait au GPS) est extrêmement hétérogène, entre 45 000 et 150 000 FCFA. Pour un crédit de 1 million de FCFA, cela représente entre 4,5 et 15 % du montant du prêt accordé.

Ces coûts extrêmement élevés sont certainement liés aux mécanismes de financement de l'agriculture. En effet, dans un contexte de subvention des investissements, le demandeur du titre foncier n'a pratiquement que ces coûts à payer ce qui est compatible avec les bénéfices qu'il peut en retirer.

Par contre, dans le cas d'une demande de crédit de 1 million de FCFA, le coût des titres de droit de propriété représente entre 4,5 et 15 % du montant du prêt accordé soit la moitié à une fois et demie le montant des intérêts du crédit si l'on prend un taux de 10 %. En prenant un taux moyen de 10 %, ce coût multiplie par deux le coût du crédit.

Alors que l'Etat, dans le cadre du FISAN, intervient par différents mécanismes pour abaisser le coût du crédit, ces efforts sont annulés par le coût des titres de propriétés. Il semble donc indispensable de réaliser des efforts comparables pour rendre accessible le crédit aux producteurs.

Un facteur joue notamment sur le coût du titre de droit de propriété : l'éloignement par rapport aux centres urbains, capitale de région ou préfecture selon les cas. Ce n'est cependant pas le seul facteur : les tarifs sont extrêmement variables en fonction des Commissions foncières. Dans les Cofos interrogées, les frais d'enregistrement varient entre 3 000 et 30 000 FCFA, les indemnités des agents entre 10 000 et 60 000 FCFA, les frais d'établissement du plan entre 0 et 30 000 FCFA, etc.

Plusieurs points peuvent être étudiés pour diminuer ce coût :

- Revoir le règlement intérieur de la Cofos :
Les frais d'établissement de l'acte sont normalement fixés dans le règlement intérieur des Cofos : celui-ci peut être revu à la demande des représentants des producteurs au sein des Cofos pour être adapté au plus juste et fournir un service à un coût abordable aux producteurs (conformément aux objectifs du Code Rural). Certains frais peuvent ainsi être revus à la baisse ou supprimés : les frais de signature, les indemnités des membres des Cofos et les frais d'établissement du plan notamment. L'objectif doit être de fixer un montant qui couvre les coûts, sans surplus. Cette diminution des coûts ne doit pas se faire au détriment de la qualité de la procédure et notamment de la publicité foncière et de l'archivage des actes.
- Grouper les demandes :
Les producteurs groupent déjà les demandes dans la mesure du possible, cela permet de diminuer les coûts liés au transport. Cette piste doit être étudiée sérieusement dans le cas de l'accès au crédit.

Quel pourrait être un coût juste pour établir un titre de droit de propriété ?

Un coût juste devrait permettre de couvrir les frais liés à la prestation et rien de plus, c'est-à-dire :

- Les frais d'enregistrement de l'acte : *ce montant doit permettre à la Commission foncière de disposer des moyens nécessaires pour imprimer les documents nécessaires (et notamment le formulaire et le plan, les avis et PV de publicité foncière, etc.), établir un*

plan et tenir un registre. Un montant de 10 000 FCFA semble largement suffisant (5 000 FCFA pour la publicité foncière et 3 000 FCFA pour les fournitures nécessaires à l'impression des différents documents et à la tenue des registres).

- *Les frais de déplacement : étant donné que les déplacements se font en général à la journée, une demi-indemnité devrait être versée aux fonctionnaires des Cofos et chauffeur qui se déplacent. Si leur repas est pris en charge, aucune indemnité ne doit leur être versée. Dans ce cas, les seuls frais à prendre en charge sont les frais de carburant.*

Le coût d'un titre de droit de propriété pour une personne vivant à 50 km de la préfecture serait ainsi ramené à 21 000 FCFA, auquel il faudrait ajouter la prise en charge du repas des fonctionnaires de la Cofo et du chauffeur. En versant une demi-indemnité à deux cadres et un chauffeur, les indemnités s'élèveraient à 28 500 FCFA, soit un total de 49 500 FCFA. Une question se pose également : la légitimité du montant prévu pour les indemnités. Le décret ne prévoit pas expressément le cas d'un fonctionnaire qui se déplace à la journée dans sa circonscription administrative. Les seuls frais qu'il a dans ce cas sont liés au repas de midi, un montant de 12 500 FCFA semble très surévalué par rapport au coût réel d'un repas (de l'ordre de 1 000 FCFA).

Enfin, dans un objectif d'accès au crédit, il est important de prendre en compte les délais d'établissement de ces actes (minimum un mois) et d'anticiper les démarches.

Références juridiques

Loi n° 2012-37 du 20 juin 2012 portant Code Général des Impôts

Ordonnance n° 99-50 du 22 novembre 1999 portant fixation des tarifs d'aliénation et d'occupation des terres domaniales de la République du Niger

Code civil, Ministère de la Justice, édition 2005

Ordonnance n° 93-015 du 2 mars 1993 fixant les principes d'orientation du Code Rural

Décret n° 2007-069/PRN/ME/F du 21 mars 2007 modifiant le décret n° 60-55/MFP/P du 30 mars 1960 portant règlement sur la rémunération et les avantages matériels divers alloués aux fonctionnaires des administrations et établissements publics de l'Etat

Décret n° 97-367/PRN/MAG/E du 2 octobre 1997 fixant les modalités d'inscription des droits fonciers au Dossier Rural

Références bibliographiques

Comité National du Code Rural, Secrétariat Permanent du Code Rural (2013). Manuel de procédure des Cofocom et Cofodép de la zone agricole.

http://www.coderural-niger.net/IMG/pdf/OM_Cofocomanuel_de_procedures_ZA.pdf