



**Spéciale**  
**TITREMENT MASSIF**  
**DES PARCELLES**

L'INTERVIEW DU MOIS

**M. KABA**  
**MORY**

**DIRECTEUR DES**  
**AFFAIRES JURIDIQUES**  
**ET DU CONTENTIEUX**

**LA LETTRE**  
**D'INFORMATION**  
**DU SIGFU**

## Le Mot du Ministre



M. Bruno Nabagné Koné,  
Ministre de la Construction,  
du Logement et de l'Urbanisme

Le Titrement Massif des parcelles est une réforme fondamentale du projet de simplification et de transformation digitale du foncier urbain.

Il s'agit d'une amélioration en profondeur des procédures d'élaboration, d'approbation et d'application des plans de lotissement.

Elle renforcera le contrôle des capacités techniques et financières des lotisseurs et garantira la conformité des nouveaux lotissements avec les règles d'urbanisme.

L'application des lotissements donnera lieu désormais au contrôle de borne de tous les lots et à la création de leur titre foncier.

Ceci permettra de réduire le délai de traitement des demandes de l'Arrêté de Concession Définitive à moins de 90 jours.

## À la découverte du Titrement Massif des parcelles



M. Kra Kouman, Directeur Général de l'Urbanisme et du Foncier  
lors du séminaire de réingénierie des procédures.

### Un Titre Foncier pour chaque lot

Le Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain (SIGFU) est l'aboutissement factuel du projet de simplification et de transformation digitale du foncier urbain.

Sa mise en place embarque un certain nombre de réformes, dont le Titrement Massif des parcelles foncières urbaines ; une réforme majeure.

Celle-ci représente l'un des premiers chantiers de Normalisation et de Réingénierie qui a pour objectif l'optimisation des procédures de traitement des dossiers fonciers. La création massive des Titres Fonciers des parcelles, en amont, suite au bornage contradictoire massif, réalisée au moment

de l'approbation des lotissements est une opération qui donne toute la pertinence à la réforme.

Notons que désormais le métier de lotisseur est mis en avant. Il reste le garant de toutes les démarches administratives depuis l'initiation du lotissement jusqu'à la création des titres fonciers de chaque lot, conditionné par le respect des règles d'urbanisme.

Ainsi l'utilisateur se voit épargner toutes les tracasseries liées aux démarches administratives lors de la demande de son Arrêté de Concession Définitive, jugées très complexes.

1

Demande d'approbation du lotissement

2

Instruction de la demande et approbation du lotissement

3

Application du plan approuvé

## Les 8 principes de la réforme

- 1 **Délivrance d'un certificat de conformité du lotissement**
- 2 **Génération des IDUFCI sur l'ensemble des parcelles**
- 3 **Création massive des Titres Fonciers, à la suite du bornage contradictoire**
- 4 **Point de contact unique de l'utilisateur avec l'administration**
- 5 **Facilitation des formalités, le bornage contradictoire n'étant plus à la charge de l'utilisateur**
- 6 **Simplification des paiements : en ligne, physique, etc**
- 7 **Meilleure visibilité sur l'ensemble des coûts d'accès à la pleine propriété avec l'ACD**
- 8 **Remise de l'attestation de droit d'usage, remplaçant l'attestation villageoise**

Dans sa vision de simplification, de mutualisation et de modernisation portée par le projet SIGFU, le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, à travers la réforme du titrement massif répond à quatre (4) enjeux majeurs :

- Le respect du projet de plan de lotissement lors de son application sur le terrain
- L'immatriculation des parcelles par le Titre Foncier et la sécurisation par l'IDentifiant Unique du Foncier de Côte d'Ivoire (IDUFCI)
- La simplification des paiements pour l'utilisateur
- La réduction des délais de délivrance de l'ACD pour l'utilisateur

Elle aura un impact considérable pour les usagers, en particulier en termes de réduction des délais d'obtention de titre de propriété.

### L'obtention de l'ACD : plus Vite, plus Simple, plus Sûre !



En plus de faciliter l'attribution des Titres Fonciers sur les parcelles, cette nouvelle procédure vient accélérer l'obtention de l'ACD pour les usagers.

Désormais, avec le bornage contradictoire effectué en amont, le risque de litiges est réduit, ainsi que les erreurs d'identification des parcelles sur les plans de lotissement. L'utilisateur n'aura plus à s'occuper de cette opération.

**Au regard de toutes ces évolutions, il sera ainsi possible de délivrer les ACD en moins de 90 jours.**

## À la rencontre de...

Dans cette rubrique, le projet SIGFU vous invite à la rencontre des acteurs clés du projet pour comprendre leur rôle et les bénéfices qu'il leur apportera.



M. Mory KABA, Directeur des Affaires Juridiques et du Contentieux

### 1 Bonjour Monsieur le Directeur, pouvez-vous vous présenter ?

KABA MORY, je suis Magistrat et Directeur des Affaires Juridiques et du Contentieux du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme.

### 2 Quelles sont les missions principales de la Direction des Affaires Juridiques et du Contentieux ?

Les missions de la Direction des Affaires Juridiques et du Contentieux sont à appréhender essentiellement à deux niveaux. Primo, le volet légistique qui consiste à participer à

l'élaboration et à la mise en œuvre des politiques en matière de construction, de logement et d'urbanisme à travers l'élaboration des textes législatifs et réglementaires.

Secundo, le volet assistance juridique à apporter en matière de gestion et de règlement des litiges au plan administratif comme dans le cadre de la représentation devant les juridictions.

En tant que Direction transversale, la DAJC est la cheville ouvrière des récentes réformes impulsées par le ministère dans les secteurs de la construction, du logement et de l'urbanisme en général, et plus spécifiquement de celles visant

la réingénierie des procédures au niveau technique et administratif dans le cadre notamment du SIGFU.

### 3 Le titrement massif est une innovation majeure des dernières réformes en matière d'urbanisme et de domaine foncier urbain. Pouvez-vous nous en donner les motivations ?

La réforme du titrement de masse, communément appelée Titrement Massif, trouve son fondement dans les ambitions clairement affichées par les termes de l'article 159 de la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant Code de l'Urbanisme

et du Domaine Foncier Urbain, qui dispose que « l'État veille à l'optimisation des procédures en vue de la sécurisation et de la production massive et rapide des actes administratifs liés au foncier à travers un Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain ».

En application de cette disposition légale, ont été adoptés les décrets, n°2021-784 du 08 décembre 2021 portant organisation des procédures d'élaboration, d'approbation et d'application des plans de lotissement, n°2021-785 du 08 décembre 2021 déterminant la procédure de délivrance de l'Arrêté de Concession Définitive et n°2021-862 du 15 décembre 2021 portant création, attribution, organisation et fonctionnement du Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain.

Pour faire simple, dans le cadre de cette réforme, par suite de l'approbation du projet de plan de lotissement et du plan effectivement appliqué, la demande d'ACD se fera par le pétitionnaire sur des terrains viabilisés ou semi-viabilisés portant un numéro de titre foncier et déjà immatriculés au nom de l'État.

Au titre de la compensation des droits coutumiers, les détenteurs de droits d'usage, préalablement identifiés bénéficient de terrains aménagés comportant une plus-value foncière et

marchande, et peuvent décider de s'orienter, conformément aux règles en vigueur vers des transactions confortées par les garanties inhérentes au droit réel immobilier. Droit réel qui favorise l'accès à de meilleures opportunités de financement et apparaît comme un moyen efficace de lutte contre la pauvreté.

Toute chose qui consacre la sortie des problèmes générés par les transactions coutumières, au demeurant légalement prosrites.

#### 4 Quels sont les enjeux du titrement massif des parcelles urbaines au regard des missions de votre Direction ?

En tant que membre du Comité de Pilotage du SIGFU, il s'agit d'œuvrer à l'accès et à la disponibilité d'informations domaniales ou foncières fiables et sécurisées dans l'optique des éclaircissements à apporter dans le règlement des litiges à caractère administratif ou judiciaire.

#### 5 Est-ce que vous avez un dernier mot pour conclure cette interview ?

Je voudrais juste rappeler la philosophie qui sous-tend les réformes législatives et réglementaires engagées. Le titrement de masse, et d'une manière générale la réingénierie des procédures dans le cadre

du SIGFU, va impacter qualitativement d'une part l'indispensable synergie d'action des acteurs internes de la chaîne foncière, et d'autre part leur interaction avec les acteurs externes ou professionnels en clarifiant les exigences et modalités de l'intervention de ceux-ci. Grâce à la politique de modernisation et de simplification, la réforme va favoriser la disparition d'une certaine forme de contentieux dysfonctionnel ou atypique au profit d'une forme de contentieux conventionnel, dont le règlement est conforme à la répartition classique des compétences entre les autorités administratives et judiciaires, entre le Juge administratif et le Juge judiciaire. Au plan strictement institutionnel ou textuel, la réforme a atteint un niveau optimal permettant d'augurer son implémentation et son parachèvement, après la phase pilote en cours de réalisation.



***La réforme va favoriser la disparition d'une certaine forme de contentieux dysfonctionnel ou atypique...***



# Le saviez-vous ?

## Une nouvelle procédure d'obtention de l'ACD pour l'utilisateur

### Un ACD c'est quoi ?

L'Arrêté de Concession Définitive (ACD), c'est l'acte administratif par lequel le ministre chargé de la Construction du Logement et de l'Urbanisme ou le préfet transfère la propriété d'une parcelle de terrain urbain relevant du domaine privé de l'Etat à une personne physique ou morale.

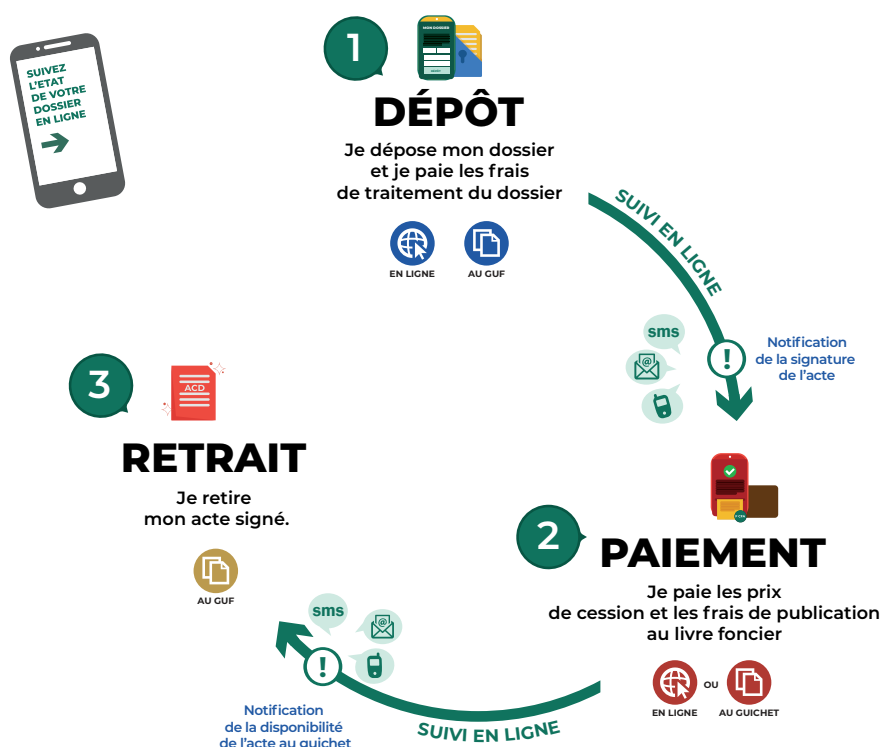
### Une nouvelle procédure, mais pourquoi ?

Pour pallier les lourdeurs administratives et le manque de transparence dans le traitement des dossiers de demande d'actes.

### Comment ?

De nouvelles réformes, à l'instar du Titrement Massif, sont également mises en place, pour permettre de faciliter les démarches administratives de l'utilisateur. L'instauration de l'Identifiant Unique du Foncier de Côte d'Ivoire (IDUFCI) en est une. Il s'agira de l'attribuer à chaque parcelle en vue de sécuriser les données et les informations foncières.

### En quoi consiste la nouvelle démarche ?



### Quels en sont les bénéfices ?

**Bornage contradictoire transparent pour l'utilisateur.**

**Réduction à 3 étapes pour une obtention de l'ACD en moins de 90 jours.**

**Possibilité d'effectuer les paiements en ligne.**

## L'actualité en bref



**Atelier de la nouvelle Base de Données du Foncier et de l'Habitat, rassemblant ses utilisateurs pour recueillir leurs retours.**



**Visite et état des lieux des sites déconcentrés de Bonoua, Grand-Bassam et Aboisso.**



**Conception du réaménagement des guichets uniques d'accueil des usagers.**



**Formation théorique et pratique à la géodésie.**



**Atelier de validation des procédures.**



**Réunion technique de présentation des travaux de mise en place du référentiel géodésique unique national.**



**Présentation de la nouvelle méthodologie de la composante Conduite du Changement.**



**Formation des développeurs qui assureront la maintenance du Système d'Information Foncier (SIF) après sa mise en production.**

## Les évènements à venir...



**OCTOBRE 2022  
ÉTAT DES LIEUX  
INFORMATIQUE DES SITES  
DÉCONCENTRÉS**



**OCTOBRE 2022  
LANCEMENT DU PILOTE  
DU TITREMENT MASSIF**



**OCTOBRE 2022  
SUITE DES ATELIERS  
DE VALIDATION  
DES PROCÉDURES DES  
TRAVAUX DE RÉINGÉNIERIE**



**OCTOBRE 2022  
RÉUNION TECHNIQUE  
DE GÉODÉSIE**



**OCTOBRE-NOVEMBRE 2022  
LANCEMENT DU PILOTE  
DE L'IDENTIFIANT UNIQUE**

## Clin d'œil...

La revue  
des composantes.



**Direction de la Modernisation, de l'Informatique, de la Simplification  
et de la Sécurisation des Actes**

BP V 153 Abidjan, Cité Administrative, Abidjan-Plateau  
Tél : +225 27 20 22 18 12 / Fax : +225 27 20 22 15 88

[www.construction.gouv.ci](http://www.construction.gouv.ci)

