

INSTITUT GEOGRAPHIQUE NATIONAL

Consortium Béninois de Sciences et Technologies Géomatiques

1^{ières}
J. GEOM du
Bénin



Session Thématique 1 : **Foncier**

LE CADASTRE AU BÉNIN OU L'ÉPILOGUE DE PLUS DE DEUX DÉCENNIES DE RÉFORMES FONCIÈRES



plan

INTRODUCTION

I. LES DIFFERENTES REFORMES FONCIERES AU BENIN

II. QUEL CADASTRE POUR LE BENIN ?

III. ETAT D'AVANCEMENT ET PERSPECTIVES

CONCLUSION



Introduction

La maîtrise du foncier a toujours été un problème pour toute nation d'une manière générale et plus particulièrement dans les pays au Sud du Sahara, notamment au Bénin où la question foncière constitue un enjeu fondamental et complexe en raison des nombreux intérêts d'ordre politique, économique, social voire religieux qui y sont liés.

En effet, le foncier constitue le principal support de développement de toutes activités humaines, mais aussi la source de nombre de conflits relatifs à la propriété foncière.

Pour la maîtrise de ces problèmes le Bénin n'a pu trouver une solution globale et définitive mais a essayé d'adopter des solutions au coup par coup.



Introduction

Ainsi, les gouvernements successifs au Bénin ont choisi des outils à leur portée et permettant de résoudre les problèmes ponctuels en milieu urbain avec le Registre Foncier Urbain, ensuite en milieu rural avec le Plan Foncier Rural, enfin la transformation des PH en TF et la délivrance massive de titres fonciers. Mais fort malheureusement aucun de ces outils n'a permis d'avoir une vue synoptique de la gestion foncière pour une meilleure sécurisation.



I Introduction

Le cadastre s'est alors imposé comme solution, consacrée par la nouvelle Loi portant Code Foncier et Domanial en République du Bénin. Elle précise que le cadastre est institué pour la gestion du foncier et le définit non seulement comme un inventaire permanent, descriptif et évaluatif de la propriété foncière, mais aussi et surtout comme un outil de sécurisation foncière ayant trois missions primordiales et fondamentales : technique, fiscale et juridique. (cf. art. 453 du CFD). Quel Cadastre donc pour le Bénin, quels enjeux, quelle démarche adoptée, pour quelles perspectives ?



I. LES DIFFERENTES REFORMES FONCIERES AU BENIN

➤ Le Registre Foncier Urbain

Le Registre Foncier Urbain (RFU) démarré dans les années 1990, se définit comme un outil de gestion de la fiscalité locale dans les villes où il est mis en œuvre. Il incorpore un plan numérisé, un système d'adressage composé de deux modes complémentaires : une adresse géocodifiée (quartier, zone, îlots et parcelles) et une adresse postale (rues et entrées de parcelles) ainsi qu'une base de données urbaine informatisée constituée à partir d'une enquête foncière et urbaine exhaustive sur l'ensemble des parcelles de bâtiments, des logements et des activités. Le RFU a pour principal objectif l'amélioration des recettes fiscales.



I. LES DIFFERENTES REFORMES FONCIERES AU BENIN

➤ Le Plan Foncier Rural

le Plan Foncier Rural (PFR) est défini comme étant un document faisant l'inventaire des terres rurales avec enregistrement des droits y rattachés ainsi que de leurs titulaires, dans le but de répondre aux besoins individuels et collectifs de sécurité foncière, de planification et d'investissement. Il a été établi sur plusieurs communes depuis les années 1995 et 1996.



I. LES DIFFERENTES REFORMES FONCIERES AU BENIN

➤ L'immatriculation de masse

L'immatriculation d'ensemble à travers le projet de transformation des permis d'habiter en titres fonciers; l'opération vise à favoriser l'accès du plus grand nombre à la sécurisation et à la propriété foncière et booster l'économie nationale par l'accroissement des investissements. En 2003, près de 1500 titres ont été établis sur Cotonou, le projet ambitionnait de titrer plus de 65000 parcelles dans les 77 communes du Bénin. Cette immatriculation de masse a été poursuivi par le volet Accès au foncier du MCA qui à travers la CNAO-TF à procéder à une certaine généralisation de l'opération PH en TF.



I. LES DIFFERENTES REFORMES FONCIERES AU BENIN

En effet, la signature du 1^{er} compact du MCA Bénin en 2006 viendra galvaniser et conduire à terme des réformes foncières engagées une décennie plus tôt et visant une sécurisation foncière plus accrue notamment par:

La délivrance massive de titres fonciers à partir de 2009.

L'adoption de la Déclaration de Politique Foncière et Domaniale, objet du décret n° 2010-329 du 19 juillet 2010 :

La mise en place d'un cadre institutionnel de gestion foncière et domaniale efficace ;

Le développement d'un système d'information foncière et domaniale performant ;

La facilitation de l'accès à la terre à tous et une bonne régulation foncière.



I. LES DIFFERENTES REFORMES FONCIERES AU BENIN

Le couronnement mais aussi l'épilogue de toutes ces réformes est la mise place d'un cadre légal, réglementaire et institutionnel adapté aux exigences modernes et particulières tenant compte de nos us et coutumes, de la gestion du foncier en république du Bénin.

La nouvelle Loi portant Code Foncier et Domanial au Bénin définit le cadastre comme étant un ensemble constitué de documents cartographique et littéral à l'échelle national ou local, comportant le premier, des informations graphiques, le second, des renseignements attachés, relatifs aux parcelles de propriété individuelle.



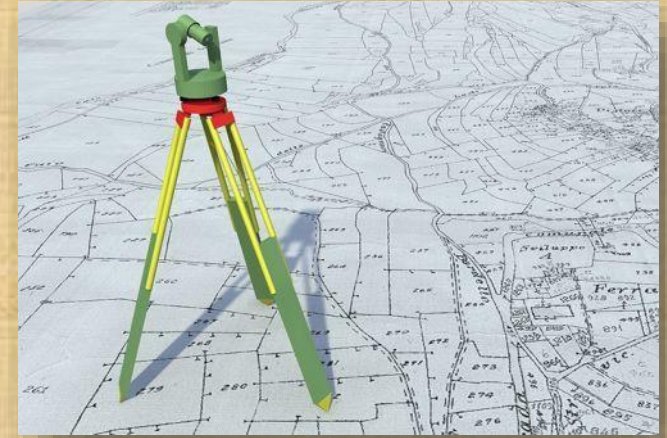
I. LES DIFFERENTES REFORMES FONCIERES AU BENIN

La mise en place d'un cadastre authentique et numérique permettra un meilleur adressage, ce qui facilitera la circulation de l'information et une meilleure maîtrise de la mappe foncière. Ainsi, conviendrait-il d'évoluer de nos jours vers un cadastre intégral moderne en s'appropriant les acquis des différentes réformes déjà réalisées ?



II. QUEL CADASTRE POUR LE BENIN ?

La Loi 2013-01 portant Code Foncier et domanial en République du Bénin, promulguée le 14 août 2013, en son chapitre IV du Titre VIII, et en ses articles 452 à 481 consacre le cadastre.



A travers la loi, le cadastre est un ensemble de plans, d'états de section et de matrices qui recense toutes les propriétés immobilières situées sur tout le territoire, et qui en consigne leur valeur afin de servir de base de calcul à certains impôts.

II. QUEL CADASTRE POUR LE BENIN ?

Le cadastre constitue un garant essentiel de la propriété foncière, mais de par sa nature, il ne peut enlever ni conférer un droit de propriété. Le cadastre béninois tel que défini dans le Code foncier et domanial s'est vu assigner trois missions :

La fonction technique du cadastre est assurée par l'identification de la propriété et les attributs techniques notamment, la surface, les coordonnées et les constructions existantes.



II. QUEL CADASTRE POUR LE BENIN ?

La fonction fiscale du cadastre est réalisée par l'identification des attributs qui sont utilisés pour une évaluation de la propriété telle que la catégorie d'usage, la destination, la nature, les caractéristiques physiques et l'établissement correct de l'assiette fiscale.

La fonction juridique du cadastre est assurée par l'identification du propriétaire et par la confirmation de droits fonciers au registre foncier.

Le cadastre béninois est aussi qualifié de **cadastre polyvalent** du fait qu'il assure en même temps en dehors de la fonction technique qui caractérise un cadastre, les fonctions fiscale et juridique.



LES ACTEURS DU CADASTRE



Gouvernement/Ministères

L'administration prendra des actes permettant de donner une légitimité à la mise en œuvre du processus. Il s'agit entre autre des décrets d'application, des Arrêtés ministériels et interministériels.



Les acteurs du cadastre

Comité technique de supervision et de réalisation du cadastre

L'IGN

Le Code Foncier et Domanial dispose en son article 470 que :

« L'autorité en charge de la tutelle du cadastre élabore, actualise et vulgarise avec l'appui de l'Institut Géographique National et autres structures compétentes, les normes techniques et juridiques relatives au cadastre ».



Les acteurs du cadastre

L'IGN est chargé de la définition, de l'élaboration des normes et spécifications techniques et de la typologie des documents du cadastre. A ce titre, il assure la coordination et le contrôle de tous les travaux réalisés par les prestataires Géomètres-Experts et autres dans la mise en œuvre du cadastre.

ANDF

Selon les articles 463 et suivants, l'Agence Nationale des Domaines et du Foncier est chargée de la gestion, de l'archivage des documents cadastraux et la mise à jour de la matrice cadastrale.



Les acteurs du cadastre

Prestataires

(cabinets de géomètres-experts et autres compétences)

Les Cabinets de Géomètres expert ;

Ils assurent la campagne sur le terrain des travaux topographiques d'enquêtes foncières et d'évaluation immobilière en vue de la confection des plans, des états de section et des matrices cadastrales.

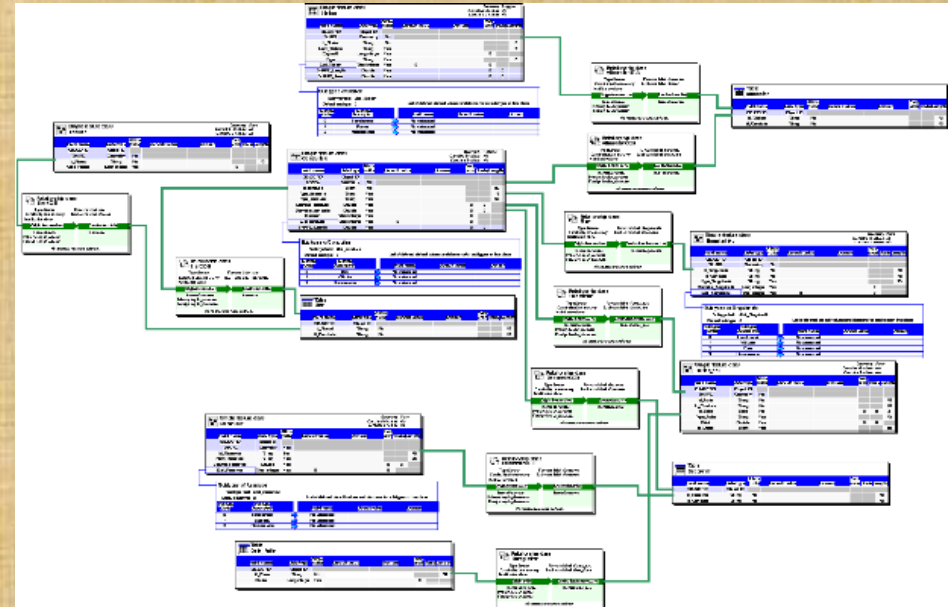


Les acteurs du cadastre

L'Expert/Bureau d'études en charge de la mise en place d'un Système de Gestion de Bases de Données (SGBD) cadastral

Le SGBD est un logiciel de haut niveau qui permet de manipuler les informations stockées dans une base de données.

Il assure la confection du SGBD, propose un classement des informations suivant leur type afin de faciliter leur intégration à la base.



Les acteurs du cadastre

Les Communes.

Elles se chargent de faciliter les opérations (information, sensibilisation), elles peuvent être amenées à prendre un arrêté communal pour le démarrage et la clôture des travaux cadastraux sur toute l'étendue du territoire communal, conformément au décret d'application qui sera pris. Elles interviennent également à travers leurs structures de gestion foncière communale et villageoises (CoGeF et SVGF) conformément au décret n°2015-017 du 29 janvier 2015 portant attribution, organisation, fonctionnement de la Commission de Gestion Foncière de la Commune et de la Section villageoise de Gestion Foncière.



III. ETAT D'AVANCEMENT ET PERSPECTIVES

Plusieurs actions ont été déjà engagées dans le cadre de la mise en place du cadastre au Bénin. Il s'agit notamment de :

Prise du décret N°2016-726 du 25 novembre 2016 portant mise en place du comité technique de supervision et de réalisation du cadastre.

Echanges et mise en place d'un protocole d'accord avec le Rwanda, qui représente le modèle à suivre sur le plan du cadastre.



III. ETAT D'AVANCEMENT ET PERSPECTIVES

Synergie d'actions entre l'IGN et l'ANDF par la mise en place d'un comité technique conjoint qui travaille sur le cadastre et qui implique le prestataire Liber technologies.

(Précisons que le cadastre pilote a été engagé avec la commune de Ouidah et accessoirement celles de Cotonou et de Porto-Novo. Prise de vue aérienne réalisée - collecte de documents graphiques et topographiques en cours – phase terrain imminente pour contrôle et relevé avec l'appui des géomètres experts)

Réhabilitation et densification du réseau géodésique national des bornes de 1^{er} et de 2^{ème} Ordre.



III. ETAT D'AVANCEMENT ET PERSPECTIVES

Réhabilitation et densification du réseau de nivellement de précision.

Elaboration d'un document définitif de projet du cadastre avec recherche de financement en BOT en cours.

Sensibilisation des collectivités locales à la mise en place du cadastre.



III. ETAT D'AVANCEMENT ET PERSPECTIVES

Les perspectives actuelles sont :

Finaliser la phase pilote sur Ouidah et en tirer les leçons pour la phase de généralisation sur les autres communes.

Prévoir pour l'année prochaine et ce chaque année à venir la réalisation du cadastre pour 24 communes au moins ;

Densifier la synergie entre les différents acteurs identifiés ci-dessus

Encourager le partenariat public privé

S'inspirer de l'exemple du Rwanda.



Conclusion

La nécessité de mettre en place un cadastre informatisé trouve son fondement dans une nouvelle politique de gestion foncière qui lutte contre l'insécurité en recensant et en publiant auprès des administrations intéressées, toutes les informations sur les biens-fonds dans une localité donnée. Avec le code foncier et domanial, chaque acteur du foncier est appelé à jouer pleinement son rôle pour l'avènement définitif de ce puissant outil de gestion saine et sécurisée du foncier qui nous permettra de rompre avec les conflits récurrents de propriété foncière au Bénin.



1^{ères} J.GEOM du
Bénin



avec l'accompagnement de

Merci

