

THE EMPOWERMENT OF LOCAL AUTHORITIES: SPATIAL INFORMATION AND SPATIAL PLANNING TOOLS

ETUDE DE CAS SUR L'APPLICATION D'UN REGISTRE
FONCIER URBAIN - COMMUNE DE LALO (BENIN)



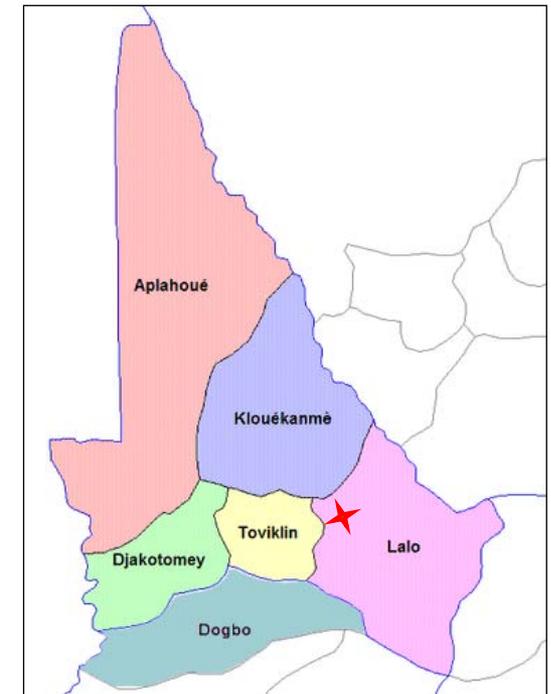
25-28 Octobre 2011, Paris
Pierre RENAULT – Urbarenault@gmail.com

Contexte / Présentation

- Coopération Décentralisée entre la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer (France) et l'association des communes du Couffo (Bénin)
Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région de Saint-Omer (AUDRSO)
- Appui institutionnel et ingénierique pour l'aménagement du territoire et pour la structuration d'une intercommunalité à l'échelle du Couffo
Adduction d'eau potable à Lalo bénéficiant à plus de 5 000 personnes
- Mission : Etude de Faisabilité d'un Registre Foncier Urbain
Présence de 5 mois sur le terrain (Mars 2010 – Juillet 2010)

Lalo - Département du Couffo – Bénin

Localisation



Localisation du Bénin, du Département du Couffo et des 6 communes du Couffo: Aplahoué, Djakotomey, Dogbo, Klouékanmè, **Lalo** et Toviklin

Le Registre Foncier Urbain

Un outil au service du développement communal: Sécurisation foncière, Fiscalité locale et Aménagement du territoire.

Parcours Historique

- René Perrier, Géomètre-Expert
- 18 communes béninoises équipées sur 77
- Différentes appellations : RFU ou SIF
- Les plans fonciers ruraux (PFR)

Outil et Objectifs

- Un outil comparable à un « Registre Cadastral Simplifié »
- Trois objectifs:
 - Connaitre le patrimoine foncier et immobilier (*Foncier*)
 - Faciliter l'émission des avis d'imposition (*Fiscal*)
 - Produire, gérer et interpréter des données urbaines (*Aménagiste*)

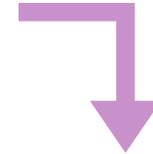
L'exemple du RFU de Dogbo

The screenshot shows a software interface for managing cadastral data. On the left is a map of a residential area with buildings outlined. On the right is a data entry form titled 'Rechercher un Batiment : par QIP N° bat'. The form contains various fields for building identification and characteristics.

Form Fields:

- Rechercher un Batiment : par QIP N° bat: 110-2006-1
- Batiment_N°: 5
- QIP: 110-2006-1
- C01: N°_batiment: 5
- Contribuable: 3723
- Nom: COLLECTIVITE DEGBEY
- Observation: (empty)
- C02: Surface_sol: 30
- C03: Nbre_etage: 0
- C04: Nb_piece: 7
- C05: Fondat: 2
- C06: Telephone fixe: 2
- C07: Eau_soneb: 1
- C08: Electé SBEE: 2
- C09: Murs: (empty)
- C10: Toit: (empty)
- C11: Utilisation: (empty)
- C12: Standing: (empty)
- C13: Etat_batiment: 2
- C14: Menuiserie: 2
- C15: Eaux_usées: 1
- C16: Nb_unité log: 3
- C17: en location: 0
- C18: Nbre activés: 0
- C19: NBmemage: 2
- C20: nb_habitants: 3
- C21: S: (empty)
- 23: Montant Loyer: 0
- C24: Date_fin_exempt: (empty)
- C26: Permis_const: 1
- Références: (empty) du (empty)

Buttons: Unités de Logement, Modifier, Entrée



République du Bénin
Ministère de l'Economie et des Finances
Direction Générale des Impôts et des Domaines
Direction Départementale des Impôts du MONO-COUFFO
Service d'Assiette de Dogbo
Service des Recettes de Dogbo

IMPOTS LOCAUX
AVIS D'IMPOSITION
ANNEE : 2009

Commune de Dogbo

Identification du Contribuable	NC: 3723
	Nom: COLLECTIVITE DEGBEY
	Prénoms:
	Surnom:
Localisation	Profession: INC ONNU
	Contact: DOGBO
	Quartier: TOTA

Type d'impôt Article	N°	Localisation Q I P	Nature et Description	Base d'imposition	RN	Taux en %	Classe Pat/Lic	DF	DP	PPA	Montant de l'impôt dû
FB	4933	110-2006-1	VL	252 000	151 200	20%				0	30 240
											30 240

Du plan cadastral informatisé à l'émission de l'avis d'imposition

Difficultés de mise en place

- Identifier les parcelles : Droit coutumier et droit moderne
- Attribuer les moyens techniques suffisants à l'informatisation des services techniques communaux concernés et du service des impôts
- Impliquer les élus (Outil structurel vs Outil conjoncturel)
- Sensibilisation de la population au paiement d'un impôt foncier

Difficultés de fonctionnement

- Un taux de recouvrement dépendant de l'implication des élus locaux
- Le centre des impôts : Entre représentation nationale et action locale
- L'usage des fonds levés : un transfert des recettes de fonctionnement vers l'investissement limitées à 30%
- La mise à jour de la base de données : Des difficultés persistantes dans la localisation du contribuable

Un bilan en demi-teinte...

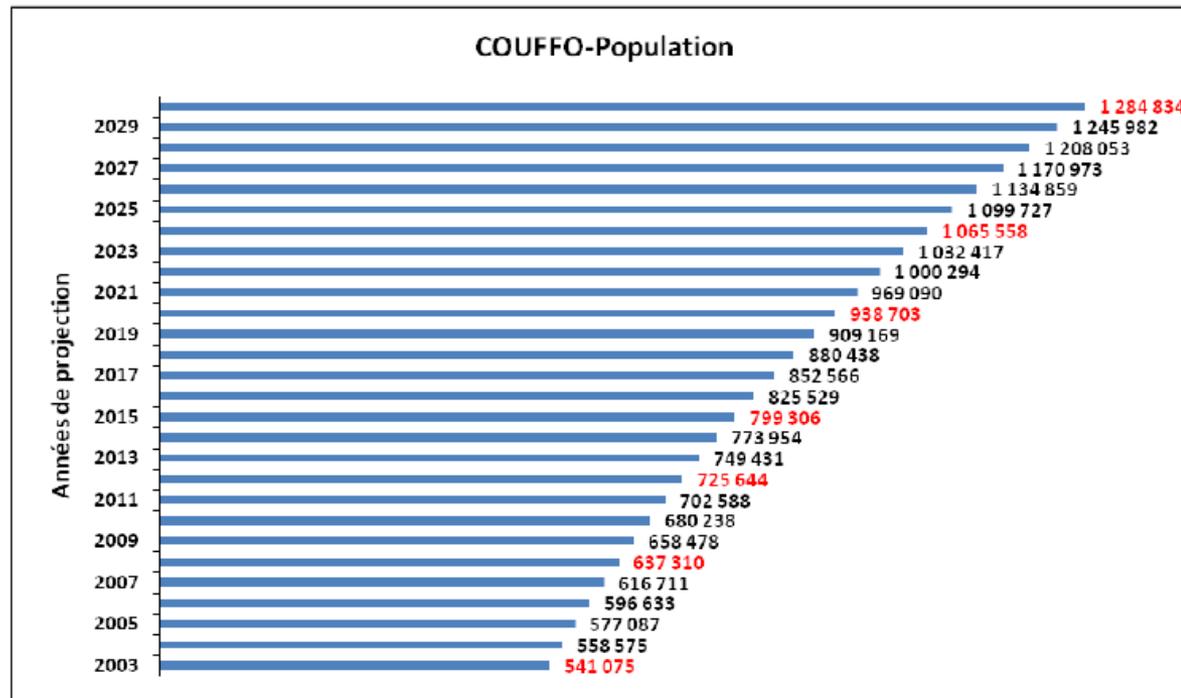
- Un usage exclusif : Augmenter les recettes fiscales des communes
- Pas de prise en compte des volets « sécurisation foncière » et « aménagiste » malgré l'information mise à disposition

Vers une application du RFU à Lalo?

Entre ville existante et ville de demain

Un besoin de ville

- Un accroissement démographique important



Un besoin de ville

- Développement des villes secondaires : Densité des populations, Polarisation des services (Eau, Electricité, Education, Santé...), création d'interface entre Ruralité et Métropolisation
- Décentralisation de 2003 : Le développement local, l'aménagement, l'habitat et l'urbanisme, les infrastructures, l'équipement et les transports comme *compétences propres* des communes.

Faisabilité d'un RFU à Lalo ?

- ❑ Refus de la part de la commune de mettre en place un RFU
- ❑ Pas de RFU sans parcellisation : Une parcellisation à haut risque en centre ancien (Destruction de maison, conflits entre habitants et autorités communales...)
- ❑ Mettre de côté la ville d'aujourd'hui pour se consacrer pleinement à la ville de demain

Un lotissement de...485 Ha



Une aubaine pour la commune

- Transforme les terres coutumières en terres immatriculées
- Affirme l'autorité communale : Récupération de 40% de la surface de lotissement (Application du Coefficient de réduction)
- Un outil de « développement » ! : une augmentation des ressources de la commune...
- Une parcellisation du périurbain qui diminue les risques de conflits

Lotir 485 Ha ?

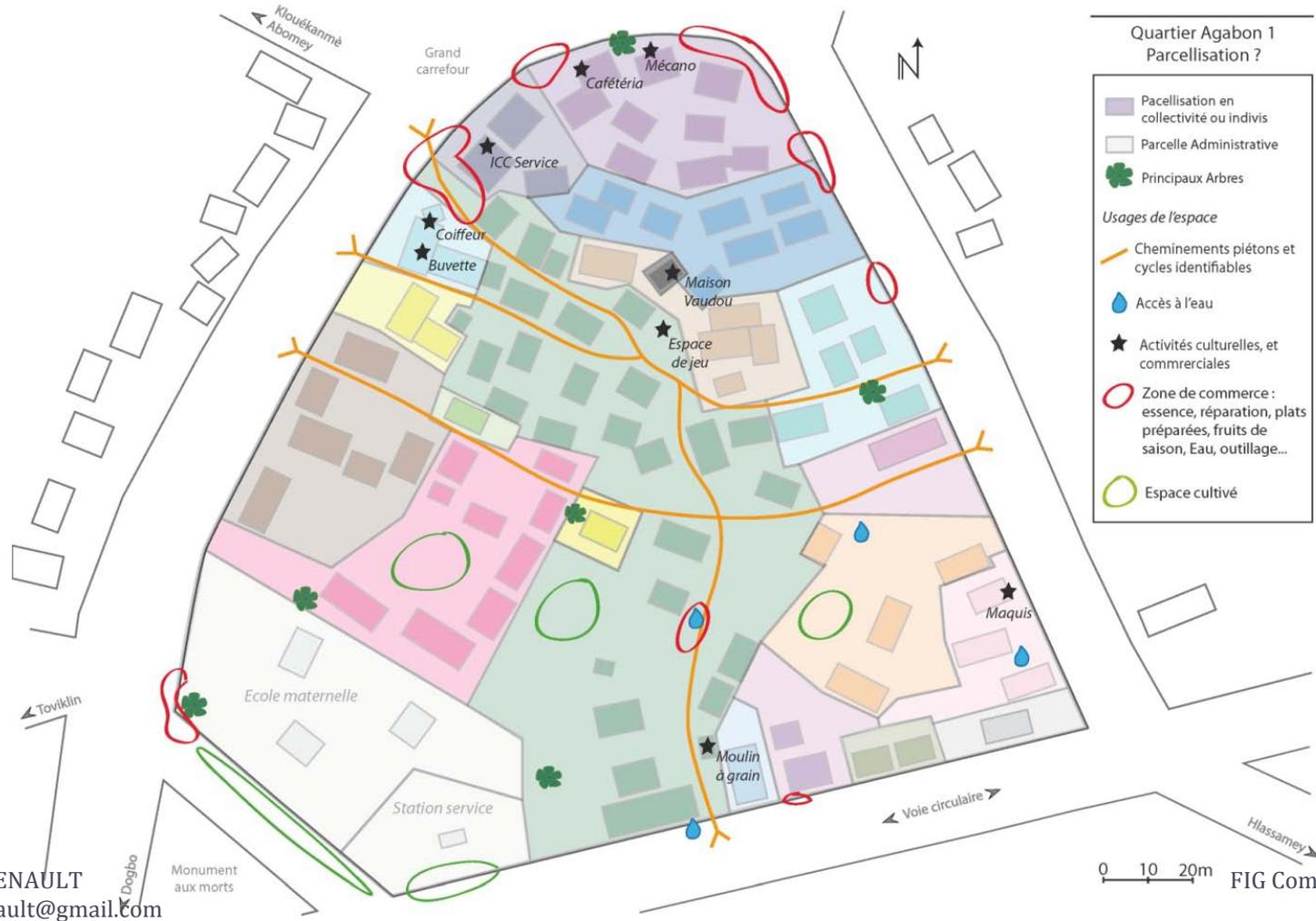


Logements vides et pression démographique faible

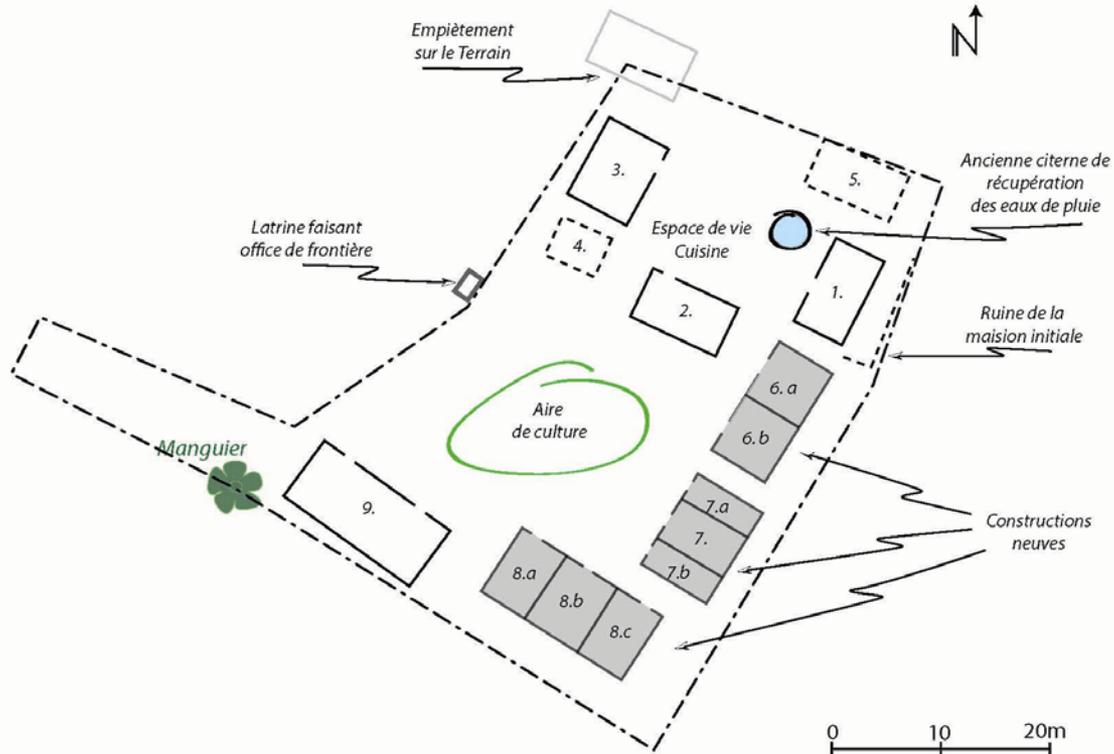


Des percements de voies larges et un entretien difficile

Retour sur le centre ancien



Pratiques et usages



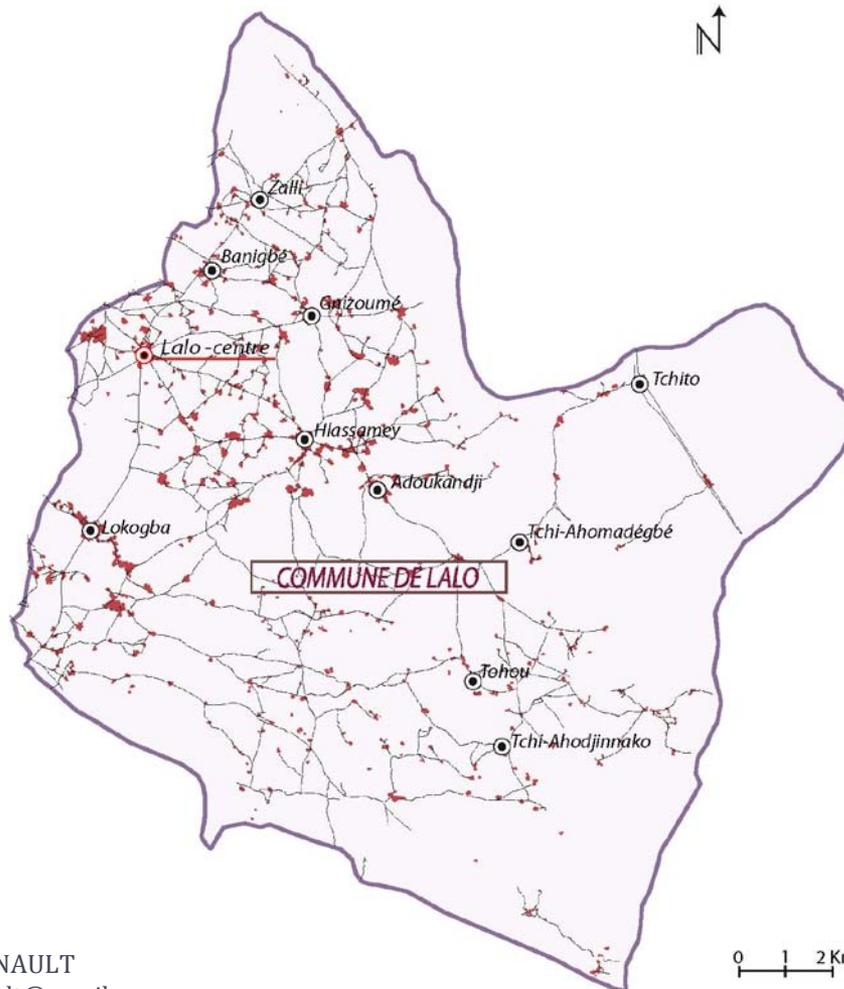
Limites du Lotissement

- Taille démesurée (485 Hectares)
- Ne prend pas en compte les usages et pratiques du noyau ancien
- Réorganisation de l'espace par le développement de la ville en périphérie
- Parcelisation orthogonale et affirmation d'un modèle individualiste

Quelques préconisations...

L'information foncière est une ressource essentielle pour un développement urbain harmonieux.

Aménager la commune de Lalo



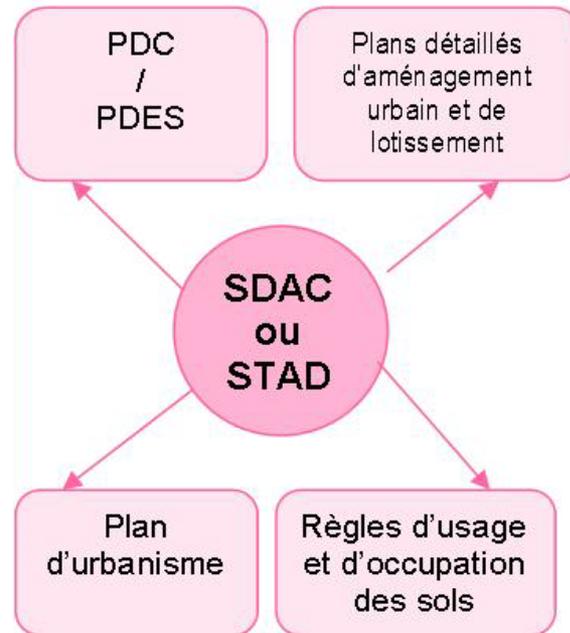
Revenir à une échelle communale pour déterminer les priorités de l'aménagement

Différenciation des territoires urbains et des territoires ruraux

Identification des centres à caractères urbains ayant le plus de matière imposable

Vers une documentation « cadre »

- Produire la cartographie et la documentation d'urbanisme à plusieurs échelles



Plus largement

- Vers les lotissement arrangés : Une solution oubliée
- Vers une sensibilisation des habitants et une participation active à leur désirs de ville
- Vers une sécurisation foncière : Le payement d'une taxe comme preuve de l'occupation

Conclusion

L'information foncière :

- La ville d'aujourd'hui au service de la ville de demain
- La cartographie au service des autorités locales :
Mieux connaître son territoire pour mieux le développer.

Intervention Commission 3 FIG

- Sociologue/Urbaniste

Université Paris 5 / Institut d'Urbanisme de Grenoble

Master Professionnel « Sciences du territoire » Spécialité Urbanisme, Habitat et Coopération Internationale

- Présence de 5 mois sur le terrain (Mars 2010 – Juillet 2010)

Lalo - Département du Couffo – Bénin

- Mission : Etude de Faisabilité d'un Registre Foncier Urbain

Mémoire : « Développer les villes secondaires au Bénin : L'information foncière comme outil d'aide à la décision »

Merci pour votre attention, vos questions ou
vos éventuelles remarques

Pierre RENAULT
Urbarenault@gmail.com



25-28 October 2011
FIG Commission 3 Workshop