

GUIDE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

LES REGISTRES FONCIERS URBAINS



SYSTÈMES D'INFORMATIONS FONCIÈRES, OUTILS DE GESTION
MUNICIPALE, TAXATION FONCIÈRE ET DE RENFORCEMENT DE
LA MAÎTRISE D'OUVRAGE LOCALE

Sécurité des droits fonciers et de propriété pour tous

GUIDE DU MAÎTRE D'OUVRAGE LES REGISTRES FONCIERS URBAINS

Systèmes d'informations foncières, outils de gestion municipale, taxation foncière et de renforcement de la maîtrise d'ouvrage locale
Copyright © Programme des Nations Unies pour les établissements humains.
(ONU-Habitat), 2012

HS Number: HS/055/12F

ISBN Number:(Volume) 978-92-1-132471-6

DÉNI DE RESPONSABILITÉ

La teneur du présent ouvrage ne reflète pas nécessairement les points de vue ou politiques du Secrétariat des Nations Unies ou de ses organisations affiliées. Les appellations qui y sont employées et la présentation des éléments qui y figurent n'impliquent de la part d'ONU-Habitat et de son Conseil d'administration aucune prise de position quant au statut juridique des pays, territoires, villes ou zones ou de leurs autorités, ni quant au tracé de leurs frontières ou limites.

Publié par le Programme des Nations Unies pour les établissements humains.

La présente publication peut être reproduite, en tout ou en partie, sous n'importe quelle forme, à des fins éducatives ou non lucratives, sans l'autorisation préalable du détenteur des droits d'auteur, à condition qu'il soit fait mention de la source. ONU-Habitat souhaiterait qu'un exemplaire de l'ouvrage où se trouve reproduit l'extrait lui soit communiquée. La présente publication ne peut être ni revendue, ni utilisée à d'autres fins commerciales, sans l'autorisation préalable écrite du Programme des Nations Unies pour les établissements humains.

Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat)

B.P 30030, Nairobi 00100, Kenya

Tel: +254 206 231 20

Fax: +254 206 242 66

www.unhabitat.org

Photos @ ONU-Habitat/ Malcolm Boorer, Remy Sietchiping, Réne Perier, David Houssou

Remerciements:

Coordination:

Auteurs:

Edition et mise en page:

Support:

Participants à l'atelier de Cotonou en Octobre 2010

Remy Sietchiping

René Perier, David Houssou

Victoria Quinlan, Stefanie Freccia

Victor Wainaina, Esther Njeri, Naomi Mukora, Vera Marosi

Sponsors:

Impression:

Gouvernements de Norvège et Suède

ONUN/Section des services de publication/Nairobi, certifié ISO 14001:2004

GUIDE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

LES REGISTRES FONCIERS URBAINS

SYSTÈMES D'INFORMATIONS FONCIÈRES, OUTILS DE
GESTION MUNICIPALE, TAXATION FONCIÈRE ET DE
RENFORCEMENT DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE LOCALE



PRÉFACE



Les collectivités locales bénéficient d'une proximité privilégiée avec la population urbaine. Dégager les ressources suffisantes pour fournir à la population des infrastructures et des services bien adaptés est une préoccupation pour bien des communes, surtout dans les pays

en développement. Cela passe nécessairement par une bonne information, notamment sur le foncier.

La décentralisation a donné aux collectivités locales certaines capacités d'initiative et des compétences en matière d'aménagement. Ces pouvoirs et cette autonomie ne vont pas toujours de pair avec les ressources financières, humaines et techniques voulues pour mener à bien les fonctions qui sont celles de toute commune. A cet égard, les Registres Fonciers Urbains (RFU) établis dans une vingtaine de communes au Bénin illustrent bien la façon dont l'information foncière peut servir à mobiliser des ressources financières. Ceci intervient dans un contexte où les communes sont appelées à devenir le lieu privilégié où l'information foncière est centralisée et rationalisée.

Le présent document passe en revue les leçons tirées de l'expérience des registres fonciers urbains au Bénin. On y trouvera aussi des suggestions pratiques pour pallier

à certaines insuffisances afin d'assurer la pérennisation, l'entretien et le bon fonctionnement des registres fonciers urbains. Bien que le RFU ait fait ses preuves comme mode de mobilisation de recettes fiscales, il n'en reste pas moins que les autres composantes du système restent sous-exploitées. Il ne fait aucun doute qu'en transformant le RFU en un système d'information foncière à part entière, on renforcerait la sécurité des droits tout en améliorant la production et la mise à jour des données foncières en milieu urbain.

Le présent document constitue une excellente source d'information et d'inspiration sur les finalités et le fonctionnement des registres fonciers urbains. Il fournit les outils permettant la mise en place d'un système d'information foncière ou l'adaptation de systèmes existants dans les conditions particulières à chaque milieu urbain. Le chapitre consacré à la maîtrise d'ouvrage détaille les modalités pratiques de mise en place de régimes fonciers urbains. Je suis convaincu que le présent document va s'avérer riche d'enseignements et une bonne source d'inspiration pour toutes les communes à la recherche d'un meilleur avenir urbain.

Dr. Joan Clos,
Secrétaire Général Adjoint des Nations Unies,
Directeur Exécutif ONU-Habitat

Préface, RFU	III
Résumé	1-2
Summary Abstract	3-5
1. PRINCIPES ET OBJECTIFS DES RFU	6-11
1.1 Qu'est-ce qu'un RFU ?	7
1.1.1 Les enjeux: le renforcement de la maîtrise d'ouvrage communale pour faire face aux défis urbains	7
1.1.2 Les objectifs opérationnels	8
1.1.3 Le système RFU: les éléments indissociables	8
1.1.4 La mise en œuvre	9
1.2 Pourquoi un RFU est-il important ?	10
1.2.1 Le RFU participe à la sécurisation foncière	10
1.2.2 Le RFU participe au financement de l'urbanisation	10
1.3 Principales caractéristiques en lien avec les objectifs du GLTN	11
2. LES LEÇONS DES EXPÉRIENCES RÉALISÉES OU EN COURS	12-14
2.1 Où a-t-il été réalisé ?	13
2.2 Les leçons tirées des expériences béninoises: les points à améliorer dans la conception et la mise en œuvre des RFU	13

3. LES RECOMMANDATIONS DU GUIDE DU MAITRE D'OUVRAGE	15
3.1 Ce qu'il faut savoir avant de mettre en place un RFU	16
3.1.1 Les réflexions préalables	16
3.1.2 La maîtrise d'ouvrage et la démarche de « projet »	18
3.1.3 Intégration du projet dans une stratégie de renforcement des capacités de gestion communale	21
3.1.4 Le partenariat et les indispensables synergies avec les administrations	21
3.1.5 Les étapes de réalisation du Registre Foncier Urbain	22
3.2 Les composantes du système RFU	24
3.2.1 Les plans parcellaires et l'adressage	24
3.2.2 Les enquêtes foncières, fiscales et urbaines	29
3.2.3 La constitution des fichiers de base	34
3.2.4 La composante 'amélioration des ressources financières communales	36
3.2.5 Les applications foncières: l'inventaire foncier	39
3.2.6 La composante 'gestion des données urbaines' et le Système d'information géographique (SIG)	40
3.3 Une maîtrise d'ouvrage forte, condition de réussite, de consolidation et de pérennité du RFU	41
3.3.1 Renforcer les capacités techniques de maîtrise d'ouvrage locale	41
3.3.2 La mobilisation des moyens: les budgets de fonctionnement et d'investissement	43
3.3.3 Les procédures de mise à jour de la cartographie et des bases de données communes	45
Annexes	47-120
Ce quoi GLTN?	121

RÉSUMÉ

Au Bénin, les communes sont confrontées à l'épineuse question d'insécurité foncière tant en milieu urbain où les acquéreurs de parcelles à usage d'habitation ne se sentent pas en sécurité (démolitions d'habitation, mise en quarantaine de plusieurs parcelles etc.). En milieu rural les conflits domaniaux sont très nombreux et de diverses natures. Les communes sont appelées à devenir le lieu par excellence de centralisation et de mise en cohérence de l'information foncière bien que ne disposant pas encore des moyens et des compétences nécessaires.

Par ailleurs, les communes ont à faire face à d'importants besoins en infrastructures et équipements publics et en services urbains notamment à destination des populations les plus fragiles, toutes choses qui contribuent à rendre effectif le développement local espéré dans le cadre de la décentralisation.

Face à ces défis et dans un contexte de mise en place de la décentralisation et de réforme foncière, une vingtaine de communes ont installé et mis en exploitation le

“ *Le RFU constitue ainsi un instrument de renforcement de la maîtrise d'ouvrage communale par le renforcement des ressources financières (le RFU est perçu et reconnu comme un instrument pertinent et performant de mobilisation des ressources fiscales communales) et des capacités techniques d'intervention des communes.* ”

d'informations foncières qui ne peut se définir qu'à travers: (i) ses enjeux; (ii) ses objectifs opérationnels; (iii) ses éléments constitutifs indissociables; et (iv) ses modalités de mise en œuvre.

Le RFU constitue ainsi un instrument de renforcement de la maîtrise d'ouvrage communale par le renforcement des ressources financières (le RFU est perçu et reconnu comme un instrument pertinent et performant de mobilisation des ressources fiscales communales) et des capacités techniques d'intervention des communes (amélioration des ressources fiscales locales pour le financement des actions de développement urbain).

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=5_18834

