



République du Bénin

ORDRE DES GEOMETRES - EXPERTS

**25 CONGRÈS DE LA
FÉDÉRATION INTERNATIONALE
DES GÉOMÈTRES (FIG)**

Kuala Lumpur (Malaisie),
Juin 2014

COMMUNICATION SUR LE THEME:

**PROBLEMATIQUE DU LOTISSEMENT AU
BENIN ET APPROCHES DE SOLUTION.**

Présentée par:

✘ **Léopold DEGBEGNON**

✘ Géomètre-Expert , membre de l'OGÉ-Bénin

INTRODUCTION

L'aménagement, la gestion et la sécurisation du foncier créent depuis longtemps des difficultés majeures aux autorités et structures en charge de l'aménagement du territoire. Cette situation est non seulement favorisée par la prédominance des règles et pratiques coutumières mais aussi et surtout par les diverses pratiques constatées pendant la réalisation des opérations d'aménagement urbain communément appelées "*lotissement*" et dont les actions impactent aujourd'hui la quasi-totalité des terres périurbaines et certaines terres rurales.

INTRODUCTION

Ces difficultés liées aux opérations d'aménagement foncier persistent malgré les mesures prises pour endiguer le phénomène. Cette étude d'analyse des problèmes qui minent les travaux de lotissement au Bénin a pour but de contribuer à leur résolution définitive.

PRÉSENTATION DE LA RÉPUBLIQUE DU BENIN

- × Bénin pays de l'Afrique de l'Ouest
- × Entre :
 - + les parallèles 6° 30 et 12° 30 de latitude Nord
 - + les méridiens 1° et 3° 40 de longitude Est.
- × Limité
 - + Nord : République du Niger ;
 - + Nord-Ouest : République du Burkina Faso ;
 - + Est : République Fédérale du Nigéria ;
 - + Ouest : République du Togo
 - + Sud : Océan Atlantique.
- × Superficie : 114 763 Km²
- × Population près de 10 000 000 d'habitants.

PRÉSENTATION DE LA RÉPUBLIQUE DU BENIN



ETAT DES LIEUX DU LOTISSEMENT AU BENIN

1. Typologie des conflits fonciers dans les lotissements.

Les conflits fonciers relevés au BENIN sont généralement d'ordre socio-économique ou administratif. Ils opposent soit deux collectivités, soit un individu à sa collectivité suite à une vente de terre collective. Ils peuvent aussi opposer deux individus d'une même collectivité suite à une succession ou deux individus liés par un contrat de vente si ce n'est un cas d'expropriation.

Les collectivités locales sont involontairement à l'origine des conflits fonciers mais elles sont aussi très impliquées dans leur résolution. Toutefois une grande partie de ses litiges sont tranchés devant les juridictions.

ETAT DES LIEUX DU LOTISSEMENT AU BENIN

2- Les problèmes du lotissement au BENIN.

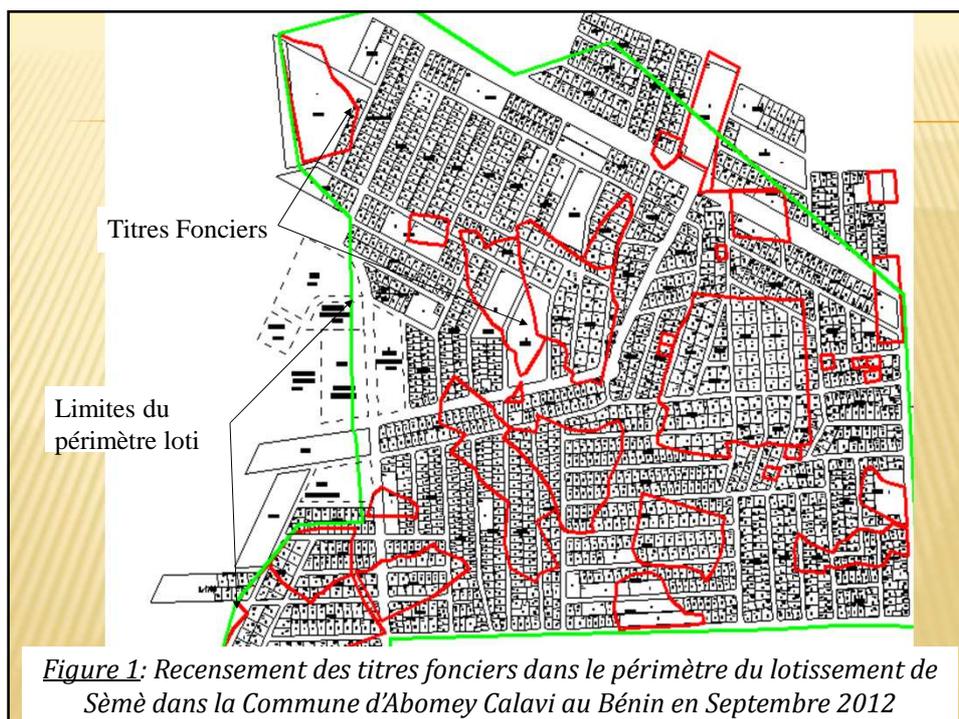
Les problèmes et autres conflits dans les lotissements sont multiples. Au nombre de ses difficultés, figurent : l'absence d'autorisation de lotir, l'insuffisance de communication sur le projet, l'augmentation illicite des superficies à lotir qui naissent du non respect de la réglementation en vigueur mais aussi les dysfonctionnements des commissions et autres comités mis en place, etc. On peut les classer en :

ETAT DES LIEUX DU LOTISSEMENT AU BENIN

- **difficultés administratives** (conditions de passation des marchés, défaut d'immatriculation préalable du périmètre et absence ou ignorance des documents de planification urbaines)
- **difficultés institutionnelles** (*ignorance de la réglementation en vigueur*, manque de coordination et de centralisation des données, défaut d'agent qualifié au niveau des structures communales, mauvaise coopération entre acteurs)

ETAT DES LIEUX DU LOTISSEMENT AU BENIN

- **difficultés techniques** (pluralité des systèmes géodésiques ou utilisation de systèmes locaux, problème de délimitation des périmètres à lotir, négligence de l'altimétrie, conflit d'attribution de prérogatives)
- **difficultés opérationnelles** (retard des lotissements qui viennent après l'installation des populations, mauvaise organisation des expropriations, coefficient de réduction fantaisiste, gestion des titres fonciers et des décisions de justice dans le lotissement, manipulations et transactions frauduleuses de certains acteurs)



ETAT DES LIEUX DU LOTISSEMENT AU BENIN

Analyse et commentaire

- ✘ En effet, si les 50% des parcelles dans un périmètre de lotissement ont un titre foncier, et que le coefficient de réduction est de 36% alors c'est un coefficient de 72% soit $36\% \times 2$ qui frappera les terrains non immatriculés du lotissement puisque les titres fonciers sont exonérés. Ce qui est inadmissible.

ETAT DES LIEUX DU LOTISSEMENT AU BENIN



Figure 2: Pourcentage de la superficie des Titres Fonciers sur la superficie totale du périmètre à lotir.

ETAT DES LIEUX DU LOTISSEMENT AU BENIN

Analyse et commentaire

- ✘ Ainsi plus on s'approche de la ville (zone périurbaine) et plus le pourcentage de TF est élevé. Ce qui avec les pratiques actuelles complique terriblement les opérations de lotissement dans ces zones.

CAUSES DES DIFFICULTES DANS LES LOTISSEMENTS AU BENIN ET APPROCHES DE SOLUTION

1- Les causes des difficultés dans les lotissements.

- ✘ l'existence au BENIN d'un régime dualiste qui créé une confusion,
- ✘ Le défaut de fiabilité des limites et des preuves en matière de droit coutumier,
- ✘ le non respect des textes et réglementations en vigueur en matière d'urbanisme et droit foncier,
- ✘ le mode de financement des opérations de lotissement,
- ✘ l'absence de cadastre pour prévenir les litiges,

CAUSES DES PROBLEMES DANS LES LOTISSEMENTS AU BENIN ET APPROCHES DE SOLUTION

2- Approches de solutions en matière de lotissement au Benin

La résolution des problèmes de lotissement au Bénin dépend en grande partie:

- + du respect scrupuleux à tous les niveaux des textes en vigueur,
- + de la mise en place des Associations Foncières Urbaines (AFU) ou des Associations d'Intérêts Fonciers (AIF) dans les périmètres de lotissement,
- + de l'immatriculation préalable du périmètre à lotir au nom de l'AFU ou de l'AIF

CAUSES DES PROBLEMES DANS LES LOTISSEMENTS AU BENIN ET APPROCHES DE SOLUTION

- + de la maîtrise de la gestion foncière corollaire d'une bonne politique foncière,
- + de la planification de l'aménagement des villes de manière à produire les parcelles avant toute construction,
- + du préfinancement des opérations de lotissements, comme principale disposition pour réaliser les opérations dans de courts délais.
- + de la densification du réseau géodésique dans un seul système : le système de référence *UTM 31-N, WGS 84 ITRF 2005*

CONCLUSION

Les conséquences des difficultés liées aux travaux de lotissement au BENIN n'épargnent de près ou de loin aucun foyer. La résolution de ces conflits enregistrés, au-delà du respect scrupuleux des textes en vigueur et qui régissent les opérations de lotissement passe aussi par la prise en compte des approches de solutions ci-dessus. Ainsi, dans ces conditions, les conflits engendrés par le dualisme du droit foncier s'estomperaient progressivement.

CONCLUSION

L'Etat béninois doit s'armer d'une volonté politique forte pour une refonte hardie et transparente de l'arsenal juridique de l'urbanisme afin que l'aménagement foncier contribue effectivement au développement socio-économique de la Nation. La tâche à abattre est ardue mais exaltante. Il convient toutefois d'éviter en la matière de confondre vitesse et précipitation.



**MERCI POUR VOTRE
ATTENTION**