

3^{es} universités de perfectionnement de la FGF

" Le rôle du géomètre en milieu urbain "



Dakar (Sénégal) – 17-19 novembre 2014
COMPTES RENDUS DES CONFÉRENCES



" Soyons ensemble les acteurs des changements
auxquels nous aspirons "

3^{es} universités
de perfectionnement
de la FGF
" Le rôle du géomètre en milieu urbain "

Dakar (Sénégal) – 17-19 novembre 2014
COMPTES RENDUS DES CONFÉRENCES

Sommaire

Cérémonie d'ouverture

Discours de son Excellence Monsieur le Premier ministre du Sénégal	5
Discours du président de la Fédération des géomètres francophones	7
Discours du président de l'Ordre national des géomètres-experts du Sénégal	15

Session « Localisation et identification »

Projet de portail Géofoncier du Sénégal	20
L'adressage	22
Le NICAD : un nouvel instrument dans la gestion foncière	33
Trimble Geospatial	37
Une infrastructure d'un réseau GNSS	38

Session « Aménagement et planification urbaine – 1^{re} partie »

Rôle de l'ingénieur géomètre topographe dans l'urbanisme	43
Organisation de la profession d'ingénieur géomètre topographe au Maroc	46
L'immatriculation foncière d'ensemble	50
Pratique de la copropriété au Maroc	54
Gestion des catastrophes naturelles : cas des inondations au Sénégal	59

Session « Aménagement et planification urbaine – 2^e partie »

Plan directeur d'urbanisme de Dakar et de ses environs – Horizon 2035	65
Les outils géomatiques au service d'une planification durable – SIG et analyse multicritère pour l'aide à la décision en agriculture urbaine à Ouagadougou	70
Restructuration des quartiers anciens et maîtrise de la croissance urbaine dans les villes africaines subsahariennes	74
Etude et uniformisation des modes d'aménagement et de gestion foncière en milieu urbain et périurbain dans les pays de l'UEMOA	82

Session « Gestion patrimoniale des biens publics et privés en milieu urbain – 1^{re} partie »

Projet de code de la copropriété simplifié à l'usage des pays émergents	90
Prospective : la division en volumes	95
L'expropriation pour cause d'utilité publique	98

Session « Gestion patrimoniale des biens publics et privés en milieu urbain – 2^e partie »

Réévaluation des actifs immobiliers des sociétés d'assurance suivant les directives de la CRCA et de la CIMA	103
L'expropriation au Sénégal – Le cas de l'autoroute à péage Dakar-Diamniadio	106
Expropriation, un exemple suisse	109

Session « Vision patrimoniale »

Du code de mesurage (CMS) à un standard mondial (IPMS)	114
Présentation du projet français de parcellisation du domaine public	117
Les responsabilités liées aux situations à risques	126

MOTION	131
--------------	-----

Cérémonie d'ouverture

Dakar (Sénégal) – 17 novembre 2014

Discours de son Excellence Monsieur le Premier ministre du Sénégal

Mahammed Boun Abdallah Dionne

*Mesdames, Messieurs les ministres,
Madame la représentante résidente de la Banque mondiale,
Madame la représentante résidente de l'Union européenne
Monsieur le directeur régional du PNUD,
Mesdames, Messieurs les membres du corps diplomatique,
Mesdames, Messieurs les représentants des organisations internationales,
Monsieur le représentant du président de la Fédération internationale des géomètres (FIG),
Monsieur le président de la Fédération des géomètres francophones (FGF),
Monsieur le président de l'Ordre national des géomètres-experts du Sénégal,
Mesdames, Messieurs les délégués,
Mesdames, Messieurs, chers invités,*

C'est assurément avec un réel plaisir que le Sénégal reçoit les troisièmes universités de perfectionnement de la Fédération des géomètres francophones.

Permettez-moi, au nom de son Excellence Monsieur Macky Sall, président de la République du Sénégal, à mon nom personnel et au nom du gouvernement, de vous souhaiter la bienvenue à Dakar. Ces rencontres, en prélude au 15^e sommet de la francophonie que notre pays a l'honneur d'abriter les 29 et 30 novembre 2014, revêtent une importance toute particulière au regard des enjeux et de la place que votre profession doit occuper dans la problématique de gestion de la terre.

Comme vous le savez, dans nos pays africains où subsistent encore, à côté de la gestion administrative, des vestiges de la gestion coutumière de la terre, le rôle d'un géomètre-expert nous paraît plus qu'important.

En effet, il constitue un maillon important dans la chaîne de délivrance des titres de propriété. Il est chargé également, dans la procédure de bornages, de la production des plans de morcellement nécessaires pour la rédaction des actes notariés. Il est aussi en amont dans l'application des projets d'aménagement et des plans de lotissement.

Le rôle du géomètre, comme l'a si bien dit Monsieur le président de la Fédération des géomètres francophones, par sa double culture technique et juridique, peut être conçu comme un conseiller pour tous les usagers du foncier.

Monsieur le président de la République, en décidant de créer un ministère du Renouveau urbain, de l'Habitat et du Cadre de vie, n'a pas voulu seulement procéder à un changement sémantique du ministère de l'Urbanisme mais décliner toute une vision de ce que sera notre cadre de vie de demain.

*Monsieur le président de l'Ordre national des géomètres-experts,
Vous mesurez déjà le rôle capital que vous aurez à jouer dans la réalisation des pôles urbains de Diambiadio et du lac Rose qui va induire beaucoup d'activités cadastrales, domaniales et foncières. Il en est de même de l'application de l'acte III de la décentralisation, une réforme majeure qui va changer radicalement la vie dans nos collectivités locales.*



L'Etat du Sénégal a toujours été préoccupé pour une bonne gestion foncière par la mise en place de textes législatifs et réglementaires.

Parallèlement, dans le cadre de la sécurisation foncière, l'Etat du Sénégal a initié une dynamique de modernisation en formalisant la procédure cadastrale.

Ainsi, l'opportunité est donnée de poser les véritables bases du cadastre durable du pays qui devrait constituer une force de proposition dans le cadre des travaux de la Commission nationale de la réforme foncière.

La gestion des ressources publiques, notamment celles constituées par la terre, est au centre de nos préoccupations parce que génératrice de richesses.

Grâce à l'appui des partenaires techniques et financiers (PTF) entre 2008 et 2010, le gouvernement du Sénégal a acquis la cartographie complémentaire des communes du Sénégal.

La réalisation du plan cadastral national (PCN) à des échelles de niveau de précision conformes au régime foncier et domaniale en vigueur constituera un levier important de la réforme foncière engagée depuis une décennie.

Monsieur le président, chers participants,

Le Sénégal a eu à initier un certain nombre de projets, notamment le cadastre fiscal qui mérite d'être revisité afin de permettre une meilleure maîtrise de l'assiette des impôts locaux par un système de recensement performant.

Le Plan Sénégal Emergent place l'agriculture parmi les piliers de notre développement, il faudra alors adosser cela à un aménagement du territoire conséquent.

Vous l'avez dit, Monsieur le Président, l'exploitation rationnelle de la terre requiert de nos jours des financements de plus en plus importants, ce qui nécessairement pose le problème de la sécurité juridique de la terre. Nous devons continuer la réflexion pour trouver des équilibres entre l'agro-industrie et l'exploitation coutumière dans l'intérêt bien compris des parties prenantes.

Mesdames, Messieurs les délégués,

C'est dire toute la pertinence des thèmes que vous ne manquerez pas d'aborder lors de vos présentes assises. Le gouvernement de la République du Sénégal reste attentif à vos conclusions et recommandations.

Je déclare ouvertes les troisièmes universités de perfectionnement de la Fédération des géomètres francophones.

Je vous remercie.



Discours du président de la Fédération des géomètres francophones

François Mazuyer

Monsieur le Premier ministre,

C'est un très grand honneur, pour la Fédération des géomètres francophones, de vous accueillir, ici, aujourd'hui, pour l'ouverture des troisièmes universités de perfectionnement de notre fédération. Soyez-en, Monsieur le Premier ministre, très sincèrement remercié.

C'est également un très grand honneur et un immense plaisir de savoir que son Excellence Monsieur Macky Sall, président de la République du Sénégal, a bien voulu placer notre manifestation sous son haut patronage et je tenais, en préambule et devant vous, à le remercier publiquement.

Ce haut patronage et votre présence montrent l'attachement et l'intérêt que vous portez à la profession de géomètre regroupée, dans votre pays, au sein de l'Ordre national des géomètres-experts du Sénégal (ONGES) dont je salue le président, Mamadou Ndir, et l'ensemble des membres de l'Ordre.

Quel plaisir aussi, pour nous, association francophone, d'être à Dakar, en marge du Sommet de la francophonie, qui se tiendra la semaine prochaine et qui sera, pour son secrétaire général, Abdou Diouf, votre illustre ancien président de la République, son dernier sommet avant sa retraite politique.

Permettez-moi d'accueillir également et de souhaiter la bienvenue aux représentants des délégations étrangères, ainsi qu'aux représentants des administrations sénégalaises, qui nous font l'honneur de participer à nos travaux.

J'articulerai mon intervention autour de trois thèmes :

La FGF que je vous propose, Monsieur le Premier ministre, de vous faire découvrir.

Le rôle du géomètre, dans la sécurisation foncière bien évidemment, mais également dans l'aménagement du territoire, que ce soit en zone rurale ou urbaine, ce qui nous amènera au thème de nos universités 2014, et au rôle du géomètre-expert en milieu urbain.

La Fédération des géomètres francophones (FGF)

La FGF a été créée en 2005 à l'initiative de plusieurs pays francophones, l'Algérie, la Belgique, le Cameroun, la France, le Maroc et la République tchèque, car, bien que la langue officielle d'origine de la Fédération internationale des géomètres (FIG) fût le français, au fil des ans, l'anglais était devenu si prédominant que toutes les conférences se faisaient dans cette langue. Ceci avait pour conséquence d'exclure du concert international toute une partie des géomètres dont la langue maternelle ou la deuxième langue était le français.

Dès sa constitution, la FGF s'est voulue fidèle aux objectifs de paix, de coopération, de défense des droits de l'homme, de dialogue des cultures et des civilisations, de solidarité entre les peuples, définis dans le préambule de la « charte de la francophonie ».

L'Organisation internationale de la francophonie (OIF) a d'ailleurs, dès le début, soutenu l'initiative, et c'est sous le haut patronage de Monsieur Abdou Diouf, son secrétaire général, que s'était tenu le séminaire de Niamey sur l'évaluation des besoins en formation, les 14 et 15 octobre 2010.

La FGF a également été une des quatre associations fondatrices, en 2011, du Réseau des associations des professionnels francophones (RAPF), au sein de l'OIF, aux côtés notamment des notaires et des experts-comptables.

Enfin, nous sommes heureux aujourd'hui d'accueillir Madame Isabelle Finkesltein, directrice de la communication et des partenariats auprès de l'OIF.





François Mazuyer, président de la FGF, accueille Mamadou Ndir, président de l'ONGES, en présence de Mansour Elimane Kane, son ministre des Infrastructures, des Transports terrestres et du Désenclavement, et de Mamadou Ndir, président de l'ONGES.

En comptant Haïti, le dernier pays qui nous a rejoints, c'est plus de vingt-cinq pays d'Afrique, d'Amérique du Nord, d'Europe, de l'océan Indien qui font partie de notre association.

Je ne les citerai pas tous, mais on y retrouve le Canada, le Québec, Madagascar, la Belgique, la Suisse, la République tchèque, le Liban, les pays d'Afrique du Nord, (Algérie, Maroc), ainsi que, bien entendu, la grande majorité des pays d'Afrique subsaharienne (Bénin, Burkina Faso, Cameroun, Côte d'Ivoire, Gabon, Mali, Niger, République centrafricaine, République démocratique du Congo, Sénégal, Togo) qui font que la FGF est le principal sinon l'unique réseau francophone des géomètres d'Afrique. D'autant que pour certains travaux sont associés des pays voisins comme le Tchad, le Congo la Tunisie ainsi que des pays anglophones de la sous-région comme le Nigéria et le Ghana.

Un des objectifs de la FGF est de promouvoir un haut niveau de qualification de ses membres, afin que la profession de géomètre contribue efficacement à la sécurisation foncière dans les pays francophones, notamment en Afrique, continent où ses adhérents sont les plus nombreux et où les besoins sont très importants.

C'est justement pour évaluer ces besoins qu'un séminaire avait été organisé par la FGF en octobre 2010 à Niamey.

Cette rencontre, première de cette importance sur ce thème, s'était déroulée avec le soutien de Madame la ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat du Niger, et déjà en partenariat avec la FIG, et avec l'aide d'ONU-Habitat et du GLTN (Global Land Tool Network), ainsi que l'aide de nos premiers sponsors, dont beaucoup nous sont restés fidèles, et qui ont été rejoints, au fil des ans et des manifestations que nous organisons, par d'autres. Je tiens devant vous à les remercier tous publiquement, car, sans eux, nous ne pourrions pas atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés.

Cette première réflexion sur la formation regroupait quatre-vingts personnes, géomètres du secteur privé, du secteur public, enseignants, venant de quinze pays.

Il en était ressorti un constat inquiétant dans l'Afrique subsaharienne : des manques en formateurs évidents, le vieillissement de ceux qui restaient encore en poste et leur non-remplacement par des plus jeunes, n'augurant pas un avenir encourageant si des mesures n'étaient pas prises rapidement. Des établissements de formation qui fermaient et d'autres qui se vidaient faute de formateurs, de moyens en matériel pour les travaux pratiques, faute de lieux de maintenance pour réparer ou réviser les appareils topographiques de nouvelle génération...

Alors, nombreux sont les jeunes voulant devenir géomètres qui sont obligés d'aller faire leurs études au Québec, en France, au Maroc, en Russie...

Si faire une partie de ses études à l'étranger est toujours bénéfique, ne serait-ce que par l'ouverture d'esprit que cela apporte, cela ne doit pas être la seule solution proposée, car le surcoût que cela entraîne exclut souvent, malgré les bourses qui peuvent exister, les étudiants issus des milieux les plus défavorisés. Par ailleurs, les formations à l'étranger, aussi bonnes soient-elles techniquement, ne peuvent pas prendre en compte les spécificités des pays d'où viennent les étudiants, notamment dans le domaine de la législation foncière.

Nous avons également constaté un manque crucial de formation continue pour les formateurs, pour les géomètres et pour leurs collaborateurs, ce qui accroît les difficultés à intégrer les nouvelles technologies.

En conclusion de ce séminaire :

- considérant que le rôle du géomètre dans la société est trop important pour que la profession soit exercée par des personnes au niveau de compétence insuffisant ;
 - considérant également que l'exercice du métier demande un haut niveau de formation technique et juridique, tant dans la formation initiale que continue ;
 - relevant la disparité existante dans la sous-région quant au contenu des formations ;
 - souhaitant prendre en compte les nouvelles stratégies et politiques foncières ainsi que les évolutions technologiques, législatives ainsi que le droit coutumier ;
 - constatant les besoins de lutter contre le trafic de faux diplômes, et l'exercice illégal, dont les effets peuvent être désastreux pour les populations, par l'absence de garantie des titres de propriété ou d'occupation qu'ils génèrent ;
 - enfin, souhaitant contribuer à une meilleure intégration des femmes dans la profession ;
- plusieurs actions ont donc été entreprises pour tenter de répondre, malheureusement partiellement compte tenu de nos moyens, aux questions soulevées à Niamey.

La FGF a tout d'abord mis en place un groupe de travail pour rédiger un référentiel de la formation du géomètre en Afrique subsaharienne afin de proposer aux gouvernements l'harmonisation des conditions d'accès à la profession, notamment par un niveau minimum d'études pour pouvoir exercer, afin que la libre circulation ne devienne pas la porte ouverte à un travail de mauvaise qualité qui n'apporterait pas les garanties que ce professionnel doit à la société dans laquelle il travaille.

Ce référentiel, issu d'un groupe de travail cosmopolite composé de géomètres tant du secteur privé que public, d'enseignants, a été publié en 2011.

A chaque pays maintenant de le prendre en référence et de l'adapter.

Nous avons eu la satisfaction de voir qu'il avait été apprécié par tous ceux qui l'avaient consulté, et la « Task Force Afrique » de la FIG, qui regroupe les géomètres anglophones, nous a demandé l'autorisation de s'en inspirer.

La FGF a aussi décidé d'organiser annuellement, dans un pays de la sous-région, des universités de perfectionnement permettant pendant trois jours d'aborder sous forme de formation continue les sujets les plus divers, tous en relation avec notre exercice professionnel.

Les premières universités se sont tenues à Ouagadougou, les deuxièmes à Yaoundé, et vous nous faites l'honneur, Monsieur le Premier ministre, d'ouvrir aujourd'hui, ici, à Dakar, les troisièmes.



En complément, nous avons également insisté et obtenu de notre partenaire la FIG que des sessions francophones puissent se tenir en marge des Working Week qu'elle organise, ce qui est chose faite depuis maintenant cinq ans, et permet là encore aux géomètres francophones de se former, de se retrouver et de partager leurs expériences.

Enfin, dès qu'un pays membre de l'association nous le demande, nous répondons à ses sollicitations pour trouver des formateurs, comme ce fut plusieurs fois le cas dans le cadre de la formation continue en Algérie.

Au-delà de la formation, la FGF a d'autres ambitions. L'une d'entre elles est de promouvoir la profession et d'aider à l'organisation dans les pays où elle ne l'est pas, d'améliorer, si nécessaire, les organisations existantes, et de les soutenir dans leur rapport avec les pouvoirs publics.

Les fruits des efforts de ces dernières années se font sentir, et nous avons pu voir naître l'Ordre des géomètres du Burkina Faso, du Niger, de Madagascar. Nous travaillons actuellement, en collaboration avec l'association France International Expertise Foncière (FIEF), sur les textes du futur Ordre des arpenteurs d'Haïti. Nous espérons voir un jour organiser sous forme ordinaire les géomètres de la République démocratique du Congo, du Tchad, de la Tunisie, et de tous ceux qui, comme nous, considèrent que c'est le plus efficace des modèles, tant pour les praticiens, les gouvernements, que pour la population.

Nous soutenons également l'Ordre libanais pour l'adoption des textes de loi sur la copropriété, comme nous l'avions fait pour le Burkina Faso.

Enfin, nous avons adopté, l'année dernière à Yaoundé, un code d'éthique dans le but de mieux responsabiliser nos confrères et de lutter, à notre façon, contre cette gangrène qu'est la corruption.

Vous constaterez, Monsieur le Premier ministre, que la FGF, malgré ses faibles moyens mais grâce à ses partenaires et ses fidèles sponsors, agit pour que la profession de géomètre progresse en qualité dans le monde francophone, pour apporter, dans son exercice professionnel, toute la sécurité nécessaire.

Et si nous y consacrons autant d'énergie, c'est bien parce que nous savons que cette profession, reconnue comme une des plus vieilles du monde, est indispensable.

Le rôle du géomètre

Le géomètre, par sa double culture technique et juridique, par sa connaissance du terrain et des territoires, par sa proximité avec les propriétaires fonciers, les occupants, par son rôle de conseil et de médiation, exerce une fonction fondamentale dans nos sociétés, et ce depuis plus de 3 000 ans.

Cela l'amène à intervenir dans de nombreux domaines, et si chaque pays a ses spécificités, on peut tout de même dégager les grandes lignes communes des compétences des géomètres et des services qu'ils rendent à la société.

Tout d'abord, il est l'expert de la mesure. Il mesure, il arpente, il dessine l'existant et donne donc à l'homme l'image de son monde.

Toute construction, tout aménagement, qu'il soit rural ou urbain, nécessite son intervention.

Mais il est aussi l'expert de la mesure au service du droit de propriété au sens le plus large du terme. C'est donc le garant de la propriété et des droits attachés à celle-ci.

Sans garantie du droit de propriété ou du droit d'occupation, il n'y a que misère, guerres et conflits. C'est la raison pour laquelle le géomètre est, intrinsèquement, acteur du développement et acteur de paix.

Commençons donc par sa fonction originelle, qui reste son cœur de métier et relève de tout ce qui a trait à la garantie de la propriété, qu'elle soit publique ou privée, et à l'occupation de celle-ci, à son utilisation, à sa gouvernance.

On retrouve là, notamment pour les particuliers, la délimitation et le bornage, le partage des terres, l'analyse des servitudes qui peuvent grever une propriété par rapport à une autre, les analyses de prescription acquiescives, lorsque la loi l'autorise.

Cette garantie apportée à la propriété ou au droit d'usage est fondamentale, car non seulement elle amène la paix sociale, indispensable pour le développement d'un pays, mais elle favorise l'investissement. En effet, qui oserait investir et aménager un terrain ou un espace dont il n'a pas la garantie qu'il pourra le conserver et donc profiter de cet investissement ?

Pourquoi le faire si, à n'importe quel moment, quelqu'un peut venir revendiquer ce bien et anéantir tous les efforts consentis ?

Cette sécurité juridique qu'apporte le géomètre dans la consistance du bien est également primordiale pour obtenir un prêt, car le droit reconnu peut être apporté en garanti du prêt.

On retrouve aussi, dans ce domaine, notamment pour les pouvoirs publics, l'Etat, les collectivités locales, toute l'aide à la gestion, car comment bien gérer un espace si on n'en connaît pas les limites ? Enfin, l'identification d'un bien par sa localisation précise et sa consistance permet de lever l'impôt, indispensable au fonctionnement de l'Etat.

Ce premier domaine d'intervention du géomètre est donc non seulement un facteur de paix sociale nécessaire au développement d'un pays, mais également un facteur qui est la source même du développement économique.

En parallèle à cette activité foncière, le géomètre procède aussi à l'évaluation des terres et des immeubles. Celle-ci est tout autant nécessaire que l'identification du bien, pour le calcul de l'impôt, pour une juste garantie d'un prêt, pour une équitable expropriation.

Le deuxième domaine de compétence a trait à l'aménagement rural.

Que ce soit dans la redistribution des terres, dans une nouvelle organisation parcellaire issue d'un aménagement foncier permettant une meilleure exploitation des terres agricoles ou forestières, que ce soit dans le domaine de l'aménagement hydraulique ou la protection de zones sensibles sur le plan écologique et environnemental, le géomètre est toujours présent, parfois seul, souvent en équipe pluridisciplinaire.

Le troisième domaine de compétence relève de son rôle dans le milieu urbain, ce qui m'amène au thème de nos universités 2014.

Pendant longtemps, la pratique professionnelle du géomètre était, comme la société elle-même, essentiellement rurale.

Mais, dans un contexte d'urbanisation galopante, à une époque où pour la première fois dans l'histoire de l'humanité plus de la moitié de la population mondiale vit en ville, au moment où votre continent compte 52 villes millionnaires en nombre d'habitants pour aucune en 1950, il a su s'adapter pour apporter ses savoir-faire au développement urbain, à l'aménagement et à une meilleure gestion de celui-ci, aux problèmes nouveaux qu'engendrait la construction dense et souvent verticale.

On va bien entendu retrouver en milieu urbain toutes les activités de sécurisation foncière mentionnées précédemment, mais son rôle va bien au-delà, et je pense, Monsieur le Premier ministre, que vous serez étonné par l'étendue de son champ de compétences, souvent méconnu.

L'aménagement des zones périphériques à urbaniser, la restructuration des quartiers anciens, l'assainissement des secteurs insalubres, le tracé des nouvelles voies de désenclavement, l'équipement en réseaux divers nécessitent son intervention.

Les nouvelles technologies, GPS, scanner, Lidar, ont modifié notre façon de travailler et nous permettent, en nous affranchissant de certaines contraintes, d'être beaucoup plus performants, que ce soit dans les implantations, les auscultations d'ouvrages, ou dans les modélisations en trois dimensions. Celles-ci, qui donnent une vision plus globale mais aussi plus fine du site d'un futur projet d'aménagement, de l'incorporation de celui-ci dans l'espace, apportent aux pouvoirs publics, aux décideurs, une aide précieuse sur les modalités d'intégration architecturale ou sur les conséquences environnementales.

Par ailleurs, l'urbanisation non maîtrisée, incontrôlée ou réalisée dans l'urgence a amené la pose de





réseaux aériens ou enterrés qui, très souvent, trop souvent pour ces derniers, n'ont pas été repérés et plus personne ne sait où ils passent, à quelle profondeur ils sont.

Cette méconnaissance de la position des réseaux a des conséquences très importantes, tout d'abord financières lorsqu'il faut les réparer, les conforter ou les renforcer, qu'il faut ouvrir des tranchées un peu au hasard, puis reboucher car ce n'était pas le bon endroit.

Elles peuvent aussi avoir des conséquences beaucoup plus dramatiques en perte de vies humaines, lorsque, par exemple, une pelleuse touche un câble électrique ou une conduite de gaz.

Le repérage des réseaux, en tranchées ouvertes pour les poses initiales et lors d'interventions sur des réseaux existants, ou en tranchées fermées grâce aux nouveaux outils de détection, leur localisation et leur identification, leur géoréférencement dans une base de données nationale sont des outils précieux, sources de nombreuses économies et de sécurité sur les chantiers.

Le géomètre, expert de la mesure, garant de la précision, a là toute sa place pour remplir ce rôle.

Un autre domaine, source d'économie de l'argent public, qui sera abordé lors de nos travaux, concerne l'adressage, et un exemple nous sera tout à l'heure donné sur ce sujet.

Nous aborderons également le thème des bases de données parcellaires, permettant d'avoir en ligne, avec un large accès au public, une cartographie parcellaire à laquelle est attachée une fiche d'identité de la parcelle, regroupant ses caractéristiques physiques et juridiques, sa situation au regard des règles d'urbanisme ou des risques naturels et technologiques. Nous présenterons à ce sujet le projet de portail Géofoncier du Sénégal, qui pourrait devenir ce remarquable outil d'aide à la gestion du territoire.

Je pense que vous serez sensible également, car le Sénégal est directement concerné sur sa bande côtière, au fait qu'une déclinaison de cet outil a fait l'objet d'une expérience dévoilée par l'Ordre des géomètres-experts de France, lors de son congrès il y a deux mois. Cela permet d'analyser et de prévoir sur la bande littorale, zone souvent dense et très sensible, les incidences des submersions dues à l'élévation du niveau de la mer et aux événements climatiques exceptionnels.

Enfin, car je ne voudrais pas être trop long, nous aborderons aussi le rôle du géomètre dans l'administration et la gestion des immeubles bâtis en pluripropriété.

De nombreux professionnels, organisations internationales et gouvernants cherchent des solutions pour lutter contre l'urbanisation anarchique, dont les conséquences, nous l'avons déjà souligné, sont notamment une insalubrité de l'habitat et des conditions de vie, une réduction importante des terres agricoles et une déforestation, des implantations de zone d'habitat dans des secteurs à risques environnementaux, une insolvabilité des habitants accentuée par l'absence ou l'insécurité des titres d'occupation ou de propriété.

Dans ce contexte de densification de l'habitat, les immeubles bâtis abritant des propriétaires et des occupants différents sont de plus en plus nombreux, alors même que les traditions culturelles étaient celles d'un habitat individuel, fût-il familial ou communautaire.

Si certains pays se sont dotés de textes législatifs et réglementaires permettant d'avoir un cadre juridique pour l'établissement du statut de copropriété et pour la gestion de ces immeubles, tous ne l'ont pas encore fait.

De nombreux acteurs investissent ce nouveau champ d'activité sans avoir toujours les formations nécessaires ni l'encadrement d'une profession bien établie pour éviter les abus et la corruption, dont souffriront en priorité les occupants et les propriétaires.

Or, la profession de géomètre-expert, par ses compétences juridiques et techniques, ses valeurs humaines et ses codes de déontologie, son expérience dans la résolution des conflits, est une des mieux placées pour répondre à ces besoins.

Elle le fait dans de nombreux pays, et il est donc légitime et naturel que la FGF se préoccupe de transmettre, notamment dans ce domaine, les savoir-faire et les expériences des uns et des autres.

Voilà brièvement, Monsieur le Premier ministre, un tour d'horizon de ce que les géomètres-experts du Sénégal peuvent apporter à la société sénégalaise, et le rôle de soutien de la FGF qui s'engage à leur côté comme elle le fait pour l'ensemble de ses membres.

Conclusions

Monsieur le Premier ministre, alors que la vieille Europe lutte comme elle peut contre un déclin engendré par une perte d'initiative, le doute sur l'avenir, les dépenses inconsidérées pour surprotéger ses citoyens, par la renaissance du nationalisme, alors que la Chine sera très prochainement confrontée à l'inéluctable vieillissement de sa population, que la Russie bascule dans la récession, le décollage de l'Afrique se confirme.

Je lisais fin août l'analyse suivante de l'éditorialiste Nicolas Baverez.

En 2014, le continent africain affiche la plus forte progression de l'activité dans le monde, avec 5,3 % de croissance et une prévision de 6 % pour 2015 et 2016 dans l'Afrique subsaharienne.

La hausse de la scolarisation est impressionnante, 77 % d'enfants scolarisés contre 52 % en 1990.

Une amélioration constante de la gouvernance et les progrès de l'Etat de droit font que, sur les cinquante-quatre Etats du continent, vingt sont maintenant des démocraties pour seulement quatre en 1990.

Certes, tout n'est pas rose, les guerres endémiques du Congo, le chaos qui ravage la Libye, le terrorisme qui ne régresse pas sont à l'évidence des freins au développement, comme l'est la corruption.

Malheureusement, l'Afrique reste aussi la terre d'élection des pandémies, du Sida au virus Ebola, mais l'auteur pense que les lions africains remplaceront bientôt les tigres asiatiques de la seconde moitié du XX^e siècle.

Mais, ce qui est très encourageant et prometteur, c'est que la stabilité vient de la prééminence de la demande intérieure, dont les moteurs sont la réduction de la pauvreté et la constitution d'une classe moyenne particulièrement dynamique.

C'est, en Afrique, le secteur privé qui génère 90 % des créations d'emplois, deux tiers des investissements et 70 % de l'activité. En comparaison, en France, ce n'est plus que 37 %.

Enfin, les entrepreneurs africains créent 400 000 nouvelles entreprises par an, les exportations du continent ont quadruplé en quinze ans et la croissance économique globale est deux fois plus rapide que l'augmentation de la population.

Votre pays, qui, grâce à la sagesse de son peuple et des présidents de la République qui ont succédé à Léopold Sédar Senghor, est un des phares de la démocratie, doit profiter de cette vague encore plus que d'autres.

Par leurs compétences, leur volonté de constamment progresser, les géomètres-experts du Sénégal peuvent activement accompagner ce développement du pays.

C'est là un vrai défi, mais je suis persuadé, si vous leur faites confiance, qu'ils peuvent vous aider à le relever.

Je vous remercie.



Mamadou Ndir (président de l'ONGES), François Mazuyer (président de la FGF), Marc Vanderschueren (vice-président de la FGF), Mansour Elimane Kane (ministre des Infrastructures, des Transports terrestres et du Désenclavement) et Samba Ndong (vice-président de l'ONGES).
Les universités de perfectionnement de la FGF, un rendez-vous annuel qui devient un événement africain.



Discours du président de l'Ordre national des géomètres-experts du Sénégal

Mamadou Ndir

*Monsieur le Premier ministre,
Mesdames, Messieurs les ministres,
Madame la représentante résidente de la Banque mondiale,
Madame la représentante résidente de l'Union européenne,
Monsieur le directeur régional du PNUD,
Mesdames, Messieurs les membres du corps diplomatique et représentants des organisations internationales,
Mesdames, Messieurs les représentants de la société civile et du secteur privé,
Mesdames, Messieurs les directeurs généraux et directeurs de services,
Monsieur le représentant du président de la Fédération internationale des géomètres (FIG),
Monsieur le président de la Fédération des géomètres francophone (FGF),
Mesdames, Messieurs les chefs de délégations de la Fédération des géomètres francophones,
Mesdames, Messieurs les représentants des ordres professionnels,
Mesdames, Messieurs les représentants des corps de métiers,
Mesdames, Messieurs les représentants des sociétés de promotions immobilières,
Mesdames, Messieurs honorables invités, chers confrères,*

Permettez-moi d'abord de remercier les autorités sénégalaises, en particulier son Excellence Monsieur Macky Sall, président de la République du Sénégal, Monsieur le Premier ministre et son gouvernement pour l'ensemble des facilités apportées à la tenue de ces universités de perfectionnement de la Fédération des géomètres francophones.

Vous me permettez également, Monsieur le Premier ministre, d'associer à ces remerciements le président François Mazuyer, de la FGF, et les membres du bureau, ONU-Habitat, GLTN, pour leur soutien déterminant, ainsi que le Réseau des associations professionnelles francophones (RAPF) et le Réseau des jeunes géomètres de la Fédération internationale des géomètres (FIG) pour leur mobilisation sans faille qui a conduit à la tenue de ces universités de perfectionnement, au cœur de l'Afrique et de la francophonie.

*Monsieur le Premier ministre,
Mesdames, Messieurs les ministres,
honorables invités,*

La Fédération des géomètres francophone (FGF), dont le Sénégal est membre, a été créée en 2005. Regroupant aujourd'hui vingt-sept pays, elle a pour objectif :

- de promouvoir l'usage de la langue française dans les manifestations internationales, afin que les géomètres qui ne maîtrisent pas l'anglais ne soient pas exclus des groupes de travail et des réseaux d'expertise ;*
- de promouvoir un haut niveau de formation de ses membres pour que la profession contribue*

efficacement à la bonne gouvernance des pays francophones, notamment en Afrique, pour garantir une bonne sécurisation du foncier, indispensable à un développement durable, par conséquent à une pacification du tissu et des relations sociales du continent ;

– de favoriser l'accès des femmes à la terre.

Les universités de perfectionnement sont des événements majeurs de notre fédération qui, dans ce cadre, met en place des ateliers de travail pour un échange fructueux sur les expériences et pratiques vécues entre professionnels et chercheurs des universités des pays membres.

Le thème de cette année porte sur « le rôle du géomètre dans l'espace urbain ». Il nous donne l'opportunité de mettre l'accent sur la nouvelle politique de développement économique et sociale définie par son Excellence, Monsieur Macky Sall, président de la République, et mise en œuvre par votre gouvernement. Je veux parler du Plan Sénégal Emergent (PSE) qui repose sur le trépied suivant :

- susciter la transformation de l'économie sénégalaise dans le sens de soutenir une croissance forte et durable ;
- élargir l'accès aux services sociaux de base ;
- répondre aux exigences de bonne gouvernance en renforçant les institutions et la promotion de la paix et de la sécurité.

Monsieur le Premier ministre, le rôle du géomètre-expert dans le développement de nos pays est transversal.

Le géomètre-expert agit comme un délégué de service public dans le domaine du foncier.

A ce titre, il joue un rôle essentiel dans la détermination du paysage foncier dans les secteurs d'activité suivants :

- l'aménagement du territoire ;
- l'urbanisme ;
- les infrastructures, l'énergie et les mines ;
- l'agriculture ;
- le bâtiment et les travaux publics.

Pour l'aménagement des villes africaines, il joue un rôle de plus en plus déterminant en fournissant aux différents spécialistes (urbanistes, architectes, aménagistes, notaires, gestionnaires de réseaux (Sones, Senelec, Sonatel, Onas) des produits géomatiques de qualité, comportant des données de plus en plus précises et le plus à jour possible.

A cet effet, une série de sciences appliquées sont mises à contribution, parmi lesquelles la géodésie, la topométrie, la télédétection, la photogrammétrie, l'arpentage foncier et les systèmes d'informations géographique (SIG) et foncière (SIF).

Les connaissances scientifiques et juridiques (foncières) du géomètre-expert font qu'il est le seul professionnel à pouvoir déterminer les limites d'un terrain qui sont souvent bien cachées.

Dans cette tâche, il découvre et aide alors à implanter les bonnes limites, au travers de l'analyse des titres de propriété et des plans cadastraux.

Le géomètre-expert est un conseiller de premier plan des collectivités locales, il va jouer un rôle important dans l'acte III de la décentralisation auprès des nouvelles communes qui ont été créées par la loi n° 2013-10 du 19 décembre 2013 portant code général des collectivités locales et ses décrets d'application.

A l'adresse de Monsieur le président de la FGF et de nos confrères, je voudrais partager l'idée que cette délégation de service par la puissance publique exige de la part de nos membres une conduite empreinte d'éthique et de respect des règles déontologiques liées à l'exercice de la profession.



Mamadou Ndir (à droite), président de l'ONGES, présente la profession de géomètre-expert à Mahammed Boun Abdallah Dionne, Premier ministre du Sénégal.

Monsieur le Premier ministre,
Mesdames, Messieurs les ministres,
honorables invités,
chers confrères,

Comment ne pas évoquer l'espoir suscité par le décret n° 2012-1419 du 6 décembre 2012 portant création de la Commission nationale chargée de la réforme foncière et les résultats attendus par son Excellence Monsieur le président de la République, qui a eu cette vision éclairée, et les populations sénégalaises, qui savent que la terre est un facteur de richesse.

Au regard de ces avancées institutionnelles, engagements et volontés politiques fortement affirmés par l'Etat du Sénégal, les géomètres-experts sont prêts à apporter toute leur expertise pour la réussite des travaux de cette commission et l'application des conclusions qui en seront issues.

Monsieur le Premier ministre,

Nous encourageons les autorités à poursuivre et intensifier les efforts de modernisation de la gestion du foncier, en octroyant plus de moyens à la Direction générale des impôts et domaines (DGID), chargée d'appliquer la politique foncière du gouvernement.

Pour ce faire, nous pensons qu'il faut :

- doter le Pagef (projet d'appui à la gestion du foncier) de ressources importantes afin d'accélérer la transformation des permis d'occuper et titres assimilés en titres fonciers ;
- renforcer la délégation de service public pour les géomètres-experts, en favorisant le savoir-faire tout en mettant à leur disposition des fonds de garantie destinés à l'équipement des cabinets en matériel d'acquisition de données et de logiciels de traitement performants.



Sur la même lancée, nous proposons que les moyens de l'Agence nationale de l'aménagement du territoire (Anat) soient renforcés pour lui permettre de remplir sa mission d'équipement du territoire en infrastructures d'observations et de contrôle des données géospatiales, je veux faire référence ici aux stations permanentes, outils modernes, efficaces et indispensables à un maillage précis et rapide des levés.

La mise en place dans un court terme d'un système d'information foncière (SIF) s'avère nécessaire pour assurer une sécurisation du foncier, il en est de même de la création d'un Observatoire national, chargé de l'amélioration de la gouvernance foncière.

*Monsieur le Premier ministre,
Mesdames, Messieurs les ministres,
honorables invités,*

Nous apprécions profondément les projets de haute portée, initiés dans le cadre du PSE par son Excellence Monsieur Macky Sall, président de la République du Sénégal, pour la réalisation de villes nouvelles, en l'occurrence les pôles urbains de Diamniadio, du lac Rose, de Daga-kholpa et les pôles de l'intérieur du pays.

A cette occasion, nous espérons que toute l'expertise nationale (géomètres-experts, urbanistes, architectes, notaires, ingénieurs, universitaires, promoteurs et développeurs immobiliers) sera mise à contribution, à côté de celle étrangère, pour réfléchir ensemble et coordonner les actions afin d'éviter les erreurs constatées par le passé dans l'aménagement de nos villes.

Il s'agira de revoir nos façons d'innover pour contribuer de manière significative à l'édification de nouvelles villes, plus fonctionnelles, plus intelligentes, et participer ainsi à l'amélioration du cadre de vie des populations.

*Monsieur le représentant du président de la Fédération internationale des géomètres (FIG),
Monsieur le président de la Fédération des géomètres francophone (FGF),*

A l'instar des assises de la FIG tenues à Kuala Lumpur en Malaisie du 16 au 21 juin 2014 et du GéoCongrès 2014 tenu du 7 au 10 octobre 2014 au Québec (Canada), dont le thème était « Revoir notre monde », nous portons l'espoir qu'à l'issue de ces trois jours de formation, de réflexion, de partage et d'échanges sur le devenir de l'aménagement du territoire et de la ville, nos membres soient mieux outillés pour mieux faire face aux multiples défis, présents dans l'exercice de la profession.

*Monsieur le Premier ministre,
Vous me permettrez de conclure sur ces derniers mots tout en vous renouvelant nos vifs remerciements et ceux adressés à l'ensemble de nos invités, en leurs rangs et qualités respectifs.*

*Mesdames, Messieurs, honorables invités,
Je vous remercie de votre aimable attention.*



Session " Localisation et identification "

Dakar (Sénégal) – 17 novembre 2014

Projet de portail Géofoncier du Sénégal

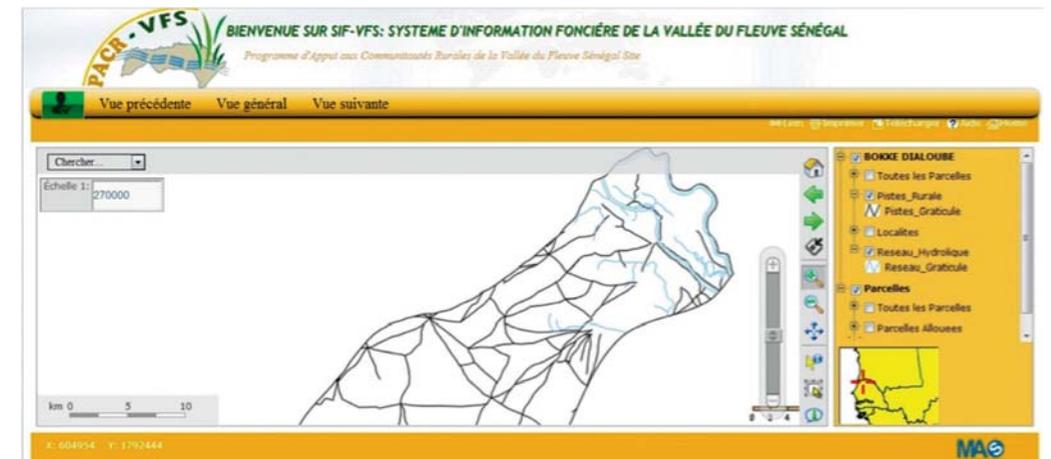
Ababacar Sarr Géomaticien, formateur au G15 (ONES / OGE – Sénégal / France)

Problématique

- L'impôt est la principale source de revenus d'un Etat
- Seule l'autorité publique peut satisfaire la demande de biens communs comme la sécurité du territoire et la défense nationale
- L'Etat produit les biens publics demandés par ses membres
- Le coût de cette production détermine le niveau nécessaire des prélèvements obligatoires
- Tous profitant des biens publics, tous doivent contribuer à leur financement
- Un Etat a besoin de beaucoup de rentrées financières et doit par conséquent percevoir de nombreux impôts, dont la taxe sur le foncier
- Un des plus importants est la contribution foncière qui touche les parcelles bâties et non bâties
- Pour que cet impôt soit réparti avec équité, il est indispensable que le contenu et la valeur de ces propriétés soient officiellement enregistrés
- Le cadastre a établi dans chaque commune un catalogue de tous biens immobiliers soumis à l'impôt, qui est constamment tenu à jour
- Dans la pratique, l'information cadastrale est très dépassée à cause de la fréquence des mutations foncières
- Dans ce contexte, le cadastre conventionnel ne répond plus efficacement au besoin de la cause
- Ainsi, l'Etat du Sénégal déroule un plan d'action de recherches de ressources financières et signe avec la DGID des accords portant sur l'atteinte des objectifs assignés annuellement.

Cadastre dans la DGID

- Dès 1917, le gouverneur général Van Vollenhoven envisageait le cadastre dans une circulaire du 20 septembre
- A la demande du ministère des Colonies en date du 25 mars 1938, une note sur l'organisation du cadastre en AOF était rédigée par la Direction générale des travaux publics (DGTP)
- Le conseil colonial du Sénégal en sa session ordinaire de novembre 1939 émettait un vœu préconisant l'établissement du cadastre au Sénégal
- Le décret du 20 mai 1955 a posé le principe de l'établissement du cadastre obligatoire dans les centres urbains sous réserve de la mise en vigueur du plan d'urbanisme
- En application de ce décret, des notes et études sur un projet de cadastrage de Dakar furent faites en 1958
- Le décret 65-169 du 17 mars 1965 portant organisation du ministère des Finances et Affaires économiques a prévu en son article 9 parmi les attributions de la Direction des impôts et des domaines, « l'organisation foncière comportant les opérations d'immatriculation, de conservation des droits fonciers, d'aménagement foncier et de cadastre »
- Le ministère des Finances, aux termes de l'arrêté n° 2580 du 23 février 1966 pris pour l'application du décret précité, créait au sein de la Direction des impôts et des domaines le service du cadastre
- La mise en place du service s'est effectuée par le transfert d'une partie du service topographique au ministère des Finances et des Affaires économiques



Qu'est-ce que Géofoncier ?

- Le Géofoncier est une application extranet de type portail cartographique orientée web 2.0
- Le terme « Géofoncier » fait référence à la fois à l'interface de consultation sur Internet et à l'ensemble des bases de données sous-jacentes nécessaires à son fonctionnement
- Le portail se présente comme le guichet unique de l'information géographique foncière
- Le portail Géofoncier nous permet notamment de consulter la base de données de l'ensemble des interventions foncières effectuées par les géomètres-experts et personnes autorisées

Etat des lieux

- Gestion foncière : compétence transférée aux collectivités locales
- Cadastre fiscal : utile aux pouvoirs publics pour le contrôle des affaires concernant l'immobilier et le suivi de l'assiette fiscale
- L'Etat surveille le cadastre conventionnel qui n'arrive pas à couvrir tout le territoire ; NICAD (numéro d'identification cadastral) : problème de référencement
- Situation des données foncières des géomètres-experts



L'adressage

Vincent Picard Géomètre-expert (France) / FIT Conseil

« Pour assurer et promouvoir la viabilité sociale et environnementale des établissements humains dans les zones urbaines et rurales, on a besoin d'un système de gouvernance urbaine efficace. Cela veut dire que, avec une urbanisation rapide, l'un des besoins les plus importants pour une personne est d'avoir une adresse. »

Anna K. Tibaijuka, directrice générale du programme des Nations Unies pour les établissements humains

« Les noms de rue sont, pour ceux qui n'ont pas le temps de lire, une leçon d'histoire qu'ils apprennent d'autant plus facilement qu'elle est toujours sous leurs yeux. »

Québec – Manuel d'adressage – Ville de Gatineau

Éléments de cadrage

Rappel historique (France)

Désignation des rues

- Par les lieux-dits et enseignes
- L'urbanisation et la densification du réseau de rues a justifié l'utilisation plus systématique de l'adressage
- 1728 : aucune rue n'était signalée à Paris sauf de très rares cas, comme « Rue Saint-Dominique, jadis des Vaches » (1643).

Les premiers noms des rues de Paris furent dus, le plus souvent, à une habitude provenant d'un lieu traversé, d'un notable, du voisinage d'un édifice (rue du Temple), d'un ensemble de métiers (rue de la Verrerie...), d'une particularité (rue de l'Abreuvoir) et surtout d'une enseigne (rue de la Huchette...). Aucune plaque n'indiquait le nom des rues. Et, comme il n'y avait pas de plans, il fallait souvent marcher longtemps avant de trouver la rue que l'on cherchait...

Des appellations officielles furent toutefois données à certaines rues, à partir du XVII^e siècle, en hommage à la famille royale ou à de grands personnages (Colbert). Plus tard, on vit apparaître les noms des marchands, des échevins, de fonctionnaires de l'hôtel de ville et, en 1782, ceux de personnages illustres mais morts (Molière). Sous la Révolution, les noms de rue commémorèrent les grandes idées et les grands hommes de l'époque. Beaucoup de voies furent rebaptisées : rue de la Raison (ex-rue Notre-Dame), place de la Liberté (de l'Oratoire). L'Empire célébra ses victoires... Depuis lors, les rues ont presque toujours porté des noms de personnes.

- 1728 : inscription systématique des noms de rue à la charge du propriétaire de la maison se trouvant à l'extrémité
- 1806 : décret transférant cette charge à la commune

– 1847 : réfection de l'ensemble des panneaux, modernisation des techniques, mise en place de spécifications techniques détaillées, et définition du dispositif de désignation des rues dit historiques. Les plans cadastraux français du début du XIX^e siècle comportent les numéros des immeubles en plus de ceux des parcelles. En effet, les registres de numérotation sont multiples, à effets différents. La numérotation des bâtiments est engagée à partir du XV^e siècle mais ne se systématisait qu'au XVII^e pour différentes raisons (crainte de l'inquisition fiscale, attachement aux habitudes, désir de ne pas devenir un simple matricule) avec des motivations qui ont évolué :

- XV^e siècle : inventaire du patrimoine de la Ville
- XVI^e siècle : contrôle de l'habitat illégal (limiter la croissance urbaine)
- 1768 : préoccupations sécuritaires
- 1779 : un « projet citoyen »
- 1789 : fiscale – contribution foncière
- 1805 : bases du système moderne « utile à tous les services administratifs et pour faciliter les paiements des contributions », mais aussi « comme mesure d'ordre et de sécurité »

Rappel historique (monde)

La quête des origines

- 1500 à Paris sur le pont de Notre-Dame (on comptait alors 68 maisons)
- 1519 à Augsbourg
- 1708 à Londres, les maisons de Prescott Street
- 1727 à Prague, adressage du quartier juif
- 1789 : propagation de la numérotation des bâtiments en Europe (Allemagne, Suisse, Hollande)

Stratification des noms de rue à Belgrade.

РАНИЈИ НАЗИВ УЛИЦА	
ДВА БЕЛА ГОЛУБА	1872-1896
СВЕТОГОРСКА	1896-1922
БИТОЉСКА	1922-1930
ЖОРЖА КЛЕМЕНСОА	1930-1943
СВЕТОГОРСКА	1943-1946
ЛОЛЕ РИБАРА	1946-1997

УЛИЦА СВЕТОГОРСКА

D'autres approches

- En Chine, rôle de l'orientation dans l'adressage des rues (prégnance des quatre points cardinaux et de leur centre) ; le nom d'une rue peut changer jusqu'à seize fois dans une grande ville, la numérotation y recommençant à chaque nouveau nom
- Au Japon, numérotation par bloc en fonction des dates de construction

Concordance des temps

Les raisons invoquées aux XVII^e, XVIII^e et XIX^e siècles de nommer les rues et de numéroter les bâtiments donnent un regard sur les motivations : loger les soldats dans certaines villes françaises (Paris, 1768) ; repérage et établissement d'un plan de ville (Londres, 1768 ; Paris, 1779) ; lutter contre la pauvreté et la mendicité (Munich, 1770) ; fiscalité (Augsbourg, 1781 ; Paris, 1790) ; inventaires des biens et des personnes (décret de l'empereur François-Joseph pour l'adressage des villes en Hongrie et en Roumanie, 1786).

Enjeux

Les enjeux sont divers : basculement démographique du rural vers l'urbain, large mouvement de décentralisation, situation préoccupante pour le fonctionnement des services urbains, pourvoir les autorités municipales d'un système efficace de repérage urbain, mettre en place des outils de gestion urbaine performants, première approche de sécurisation du foncier urbain.



Qu'est-ce que l'adressage aujourd'hui ?

Il s'agit d'une opération qui permet de localiser sur le terrain une parcelle ou une habitation à partir d'un système de cartes et de panneaux mentionnant la dénomination des rues et la numérotation des constructions. L'adressage est donc l'état civil du bâtiment. L'individu se définit par ses caractéristiques physiques mais aussi par l'adresse de son domicile (carte d'identité, passeport, visa...). On peut « adresser » une construction, mais aussi le « mobilier urbain », comme une borne-fontaine, un lampadaire public, une station de taxi...

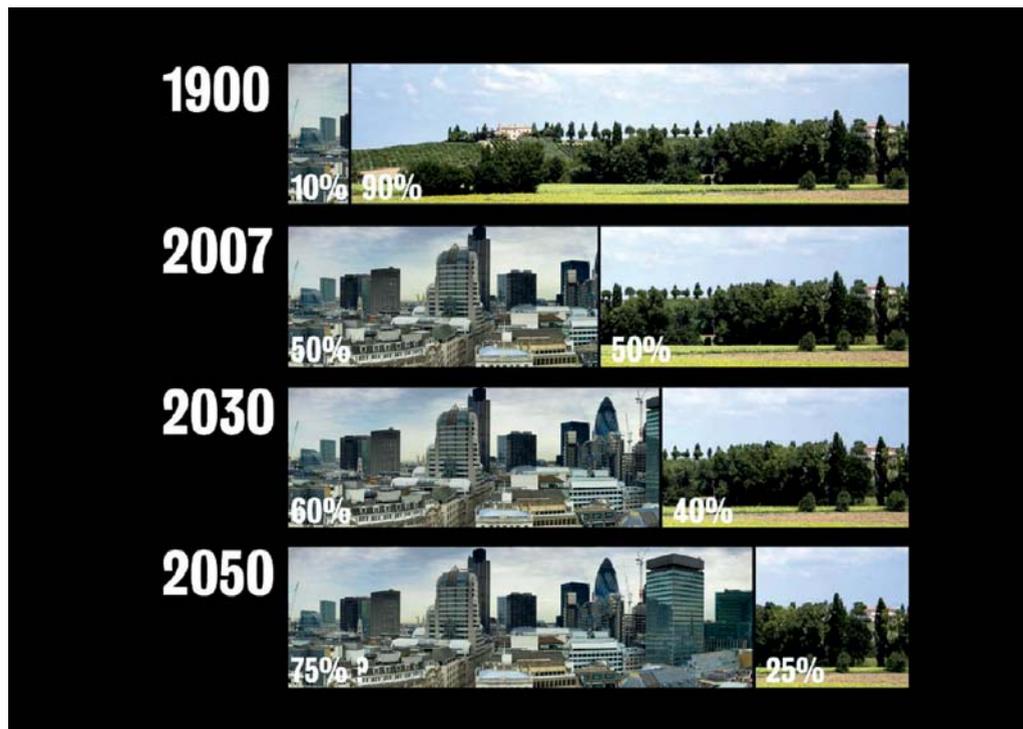
Pourquoi l'adressage ?

Comment se retrouver dans une ville sans cesse grandissante ? Comment guider rapidement ambulances, pompiers, services de sécurité ? Comment envoyer du courrier ou des messages à domicile ? Comment identifier et localiser les équipements (intervention de dépannage sur les réseaux d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone) ? Comment améliorer le recouvrement sur place des factures d'eau et d'électricité ? Comment disposer d'une fiscalité locale efficiente ?

Pour les citoyens, il s'agit d'obtenir une lecture de la ville plus évidente, d'améliorer le repérage et l'orientation, de faciliter les interventions d'urgence, de localiser les services urbains.

Pour les collectivités, il s'agit d'améliorer les ressources et gestions urbaines. Il s'agit d'un outil de programmation et de gestion des services techniques (connaissance du patrimoine public, suivi et aide à la programmation urbaine) et d'un outil d'amélioration de la fiscalité locale.

Pour le secteur privé, l'adressage est utile à la suite de l'explosion des besoins liés au développement de l'Internet... L'adresse IP ne s'est pas encore substituée à l'adresse physique pour les livraisons (cf. Amazon). Cela permet de faciliter le travail des concessionnaires des réseaux d'eau, d'électricité et de télécommunications en matière d'installation et de recouvrement.



Les usages de l'adressage

Adressage et citoyenneté

L'absence d'adresse traduit la perpétuation des systèmes sociétaux antérieurs à la ville. L'absence de repérage urbain limite le passage à la citoyenneté de plein droit. L'adresse est l'un des traits d'union entre l'*urbis* (machine à habiter, à produire, à échanger) et le *civitas* (champ du « civique », celui de la vie collective, de la participation citoyenne). L'adressage est la condition technique nécessaire au passage de l'urbanité informelle à l'urbanité citoyenne.

Le développement de l'échelon municipal constitue un enjeu réellement stratégique, une condition *sine qua non* de la maîtrise des problèmes urbains. Les premiers projets urbains se sont situés essentiellement dans le champ de « l'*urbis* », dans les domaines technico-économiques. L'adressage ne doit pas être une performance technologique, mais un outil entre les mains des acteurs locaux, visant à élever, par paliers, le niveau de base de l'action municipale citoyenne dans la problématique des projets et dans la conception des interventions.

Adressage et information urbaine

Il s'agit de rassembler les informations qui vont contribuer à mieux connaître la ville et d'obtenir un système simplifié d'information géographique urbaine.

Adressage et assistance aux services municipaux

Gestion de la voirie

La voirie représente pour toute entité urbaine un patrimoine de premier ordre (investissement et maintenance). Une bonne gestion de ce patrimoine a pour préalable l'identification de la voie : donner un nom et/ou un numéro, le matérialiser, définir début et fin, cartographier la voirie, classification, état, mise en place de programmes annuels d'entretien de voirie secondaire et de désenclavement de quartiers.

Gestion des ordures ménagères

– Définition des zones de collecte et leur affectation entre les différents opérateurs.
– Définition des circuits de collecte et l'implantation des points de regroupement. A Conakry, à la fin des années 1990, le problème des ordures ménagères relevait initialement de la seule compétence municipale. L'état d'insalubrité dans lequel se trouvait la ville incita à distinguer et répartir les différentes tâches de collecte, de transport et de traitement des déchets. La collecte fut confiée à des PME, qui devaient se rémunérer près des usagers. Il convenait donc de définir précisément les zones d'intervention de chaque intervenant et de localiser les « points de regroupement » des ordures. Le transport à la décharge et le traitement seraient désormais assurés par le Service public de transfert des déchets de la ville (SPTD). Le deuxième projet urbain (PDU2), sous financement de la Banque mondiale, venait de réaliser sa première opération d'adressage et avait édité un plan de rues, qui était alors un des rares documents à jour.

Inventaire du patrimoine bâti communal

Quelles infrastructures, quels bâtiments, quels terrains ? L'adressage fournit l'opportunité de collecter un flux d'informations géolocalisées permettant de qualifier et donc d'identifier et de discriminer le patrimoine municipal. Dans le cadre du Programme d'appui aux communes du Sénégal (PAC), financé par la BM et l'AFD des « audits urbains » ont été élaborés pour chaque commune. L'objectif était d'évaluer les besoins de la ville et de déboucher sur un programme





d'actions prioritaires à financer par le PAC. Ces « audits » comprennent une évaluation sommaire du patrimoine communal, celui dont l'entretien relève de la municipalité : infrastructures de voirie et de drainage, équipements administratifs, collectifs et marchands. Le simple recensement du patrimoine et l'évaluation de leur état orientent significativement la programmation des travaux de réhabilitation et d'entretien à entreprendre.

Adressage et fiscalité

Il s'agit d'améliorer les performances de la fiscalité existante. Dans le cadre du Programme d'appui aux communes sénégalaises financé par la Banque mondiale et l'AFD, une expérience significative a été engagée au Sénégal (à Thiès et Kaolack) avec les « registres fiscaux ». La démarche s'effectue sous le contrôle du service des impôts. Elle consiste à rapprocher fichier d'adressage et rôles pour la constitution d'un « registre fiscal », document correspondant aux rôles complétés par des adresses. Il faut également évaluer l'importance des populations non imposées en comparant fichiers d'adressage et rôles. Il faudrait intégrer l'adresse dans les rôles et les avis d'imposition comme donnée d'identification du contribuable et de la matière imposable. La question qui se pose est comment rapprocher les données de l'adressage avec celles des services fiscaux. L'adressage facilite la localisation in situ des contribuables. Elle s'effectue d'habitude avec des plans cadastraux et des plans de lotissements parfois mal renseignés et requiert l'intervention de personnel spécialisé, car le repérage est toujours malaisé avec ces documents : les voies ne sont pas identifiées, les références des parcelles sont sans rapport avec l'adresse et ne figurent pas sur la façade des constructions. L'utilisation de l'adressage dans les « registres fiscaux » constitue donc une étape importante pour le recouvrement de la matière imposable.

Les difficultés sont les suivantes : faible enjeu de la fiscalité locale par rapport à la TVA ou à la fiscalité nationale ; collaboration difficile entre services fiscaux centraux et collectivités locales pour mettre en place une matrice fiscale.

Adressage et réforme de la fiscalité foncière

L'impôt foncier a généralement un faible rendement : il est fondé sur la notion de propriété ; il y a une faible volonté politique pour le mettre en œuvre ; manque de stimulation des services fiscaux pour collecter un impôt ; impôt dévolu aux communes ; inadaptation des textes datant de la colonisation ; politique d'exonérations fiscales ; il est difficile d'utiliser la propriété comme fondement de la fiscalité foncière ; faible capacité contributive des populations ; valeur objectivement basse des locaux ; faible prélèvements ; complexité de la procédure d'évaluation des valeurs locales ou vénales, sans l'existence d'un véritable marché foncier.

Adressage et questions foncières

Adressage et réforme de la fiscalité foncière

Il faut s'écarter d'un impôt basé sur l'évaluation de la valeur, car tout citoyen (propriétaire ou locataire) « consomme » du service urbain ; tout citoyen doit aussi participer aux dépenses de la ville. Ainsi il est envisageable de lier l'impôt à l'occupation et non à la propriété.

L'adressage permet de commencer par le commencement.

On note une complémentarité des projets adressage et cadastre.



	Cadastr	Adressage
Définition	Inventaire général des immeubles bâtis & non bâtis d'un territoire communal, individualisés dans leur consistance, grâce à une représentation planimétrique parcellaire, dans leur utilité économique (rendement) et dans leur appartenance, afin d'apporter à l'administration une estimation suffisamment exacte pour répartir équitablement les impositions sur la propriété foncière.	Méthode d'identification des voies et des immeubles, facilitant le repérage des constructions dans la ville, par une signalétique, une représentation planimétrique des lots et un fichier d'adresses.
Voies / Esp. public Parcelles Objets urbains	Le cadastre n'identifie pas les voies. Il s'intéresse aux biens. Toutes les parcelles sont identifiées par un numéro (« référence cadastrale ») et cartographiées précisément. Le cadastre ne se préoccupe pas du repérage des objets urbains.	L'adressage définit l'adresse par rapport à la voie (identification de toutes les voies et des espaces publics). L'adressage ne distingue pas les parcelles, mais seulement les entrées. L'adressage repère les objets urbains, auxquels on attribue une adresse.
Cartographie	Le cadastre constitue un ensemble de cartes entre le 1/500 et 1/2000 avec indication du bâti, des « limites » de parcelles et des références cadastrales. Document généralement non diffusé au public.	L'adressage établit un plan de ville au 1/10 000 avec indication : des noms et/ou numéros de voies ; de la numérotation des entrées de quelques immeubles ; des découpages d'adressage ; des équipements. Document largement diffusé.
Fichier	Un registre des propriétaires, du contenu de la parcelle et des droits y attachés, est établi parallèlement au plan.	Le fichier d'adressage contient un nombre restreint de renseignements : identification de la rue ; numéro de la construction ; occupation (type d'habitation ou intitulé de l'activité) ; éventuellement numéros des compteurs eau et électricité.
Enregistrement de la propriété	Le cadastre ne garantit pas systématiquement la propriété (cas du cadastre fiscal).	L'adressage ne définit en rien la propriété mais peut contribuer à confirmer les droits d'occupation dans les quartiers précaires.
Information	Le cadastre n'indique pas le type d'activité, mais recueille les informations qui pourront contribuer à définir la valeur du bien. Le cadastre fournit des descriptions précises : surface, nombre de pièces, valeur foncière... Le cadastre indique le(s) nom(s) du propriétaire et/ou des ayants droit.	L'adressage indique le type d'activité si l'adresse correspond à une activité. Le fichier d'adressage reflète souvent la perception de la parcelle ou de la construction, à partir de la rue. Le fichier d'adressage ne certifie pas le nom de l'occupant ni du propriétaire. Il ne donne pas nécessairement le nom des occupants.
Mise en œuvre	La mise en œuvre du cadastre dure des années. La mise à jour est quotidienne notamment en raison des mutations.	L'opération d'adressage dure en général un an. La mise à jour s'effectue dans les cas où un organisme ad hoc (municipal) le prend en charge.
Application fiscale	Le cadastre ne débouche pas obligatoirement sur une application fiscale, mais il y contribue dans la majorité des cas.	L'adressage n'a pas d'application fiscale directe, mais son fichier d'adresses favorise les prélèvements.
Coûts	Difficile à chiffrer : entre 100 et 600 M€	La mise en place de l'adressage dans une grande ville est de l'ordre de 1 à 2 M€
Personnel	La mise en place et la maintenance nécessitent en permanence un personnel important et qualifié.	La mise en place et la maintenance ne nécessitent qu'un ou deux cadres qualifiés.



Adresse et citoyenneté ?

En France

L'adresse légale est l'indication précise du domicile d'une personne physique ou morale, le domicile étant le lieu où elle réside principalement.

L'adresse fiscale est communiquée aux services fiscaux et correspond, en principe, à l'adresse de résidence puisque le domicile fiscal dépend généralement de la résidence habituelle.

L'adresse postale telle que la décrit la norme AFNOR XP Z10-011 est l'ensemble des informations fournies par le client émetteur et nécessaires à la remise du courrier au client destinataire sans recherche ni équivoque dans le cadre des prestations offertes par l'opérateur postal.

Quelles informations ?

Les informations nominatives (privées), permettant d'atteindre personnellement et nommément chaque personne.

Les informations géographiques (publiques), permettant d'identifier le point de contact et de distribution.

Processus de collecte de l'adresse

Communes : désigner et numéroter les voies, suivi des permis de construire ou la constitution de l'information géographique de référence.

Etat : recouvrement de l'impôt, l'identification des propriétés, le recensement des personnes.

Collectivités : l'aménagement du territoire et les actions sociales.

Délégataires de services publics qui produisent et entretiennent des bases adresse.

Adresse géoréférencée : thèmes de l'annexe I de la directive INSPIRE adoptée en 2007.

L'évaluation européenne (EURADIN1 - Navteq) des plus-values générées par un système d'adresses complet et performant générerait un marché estimé à six milliards d'euros.

300 millions est le nombre de lettres ou colis retournés par an à leur expéditeur à cause d'une adresse incorrectement ou insuffisamment complétée, à raison d'un euro perdu par pli non distribué.

Les gestionnaires et utilisateurs des données adresse

La Poste

- 2,1 millions de voies
- 22 millions d'adresses
- 35 millions de boîtes aux lettres
- 100 000 facteurs

DGFIP

- Fichier des propriétés bâties (FPB) – Maintient les informations sur les parcelles cadastrales, le nom de la voie et le numéro associé
- 22 millions d'adresses

IGN

- Référentiel à grande échelle – RGE®
- 2,1 millions de voies
- 26 millions d'adresses

INSEE

- Maintient la BD Répertoire des immeubles localisés (RIL)
- 7 millions d'adresses

Les SDIS pour qui l'adresse est une donnée vitale pour l'identification des appels et l'acheminement des secours

Les gestionnaires de réseaux (ERDF, GRDF, France télécom, les gestionnaires de l'eau) pour assurer le raccordement des administrés aux réseaux d'énergie, d'eau ou de communication

Les VPCistes de plus en plus nombreux avec le développement du commerce électronique

Les acteurs du géomarketing (Mediapost)

Les entreprises de transports (marchandises)

Le secteur automobile avec la navigation embarquée

Le grand public avec l'explosion des outils de localisation sur smartphone ou Internet couplés à des bases de données adresse géoréférencées fournies par des entreprises privées (Navteq, TéléAtlas).

Méthodologie

Etape 1 : Expression du besoin en matière d'adressage

Identification de grandes familles de besoins

- Systèmes d'information urbains
- Fiscalité
- Appui à la programmation des équipements
- Support aux services municipaux
- Concessionnaires
- Cadastre
- Sécurité
- Localisation
- Etc.

Attentes fonctionnelles

- Intégration des adresses
- Modes de consultation
- Mise à jour
- Accès
- Utilisateurs
- Etc.

Etape 2 : Proposition d'un système de codification des voies et des portes

Découpage de la ville

- Arrondissement
- Quartier
- Appui sur la topographie, le réseau fluvial, l'histoire, etc.

Identification des voies

- Numérotation dans un premier temps
- Dénomination éventuelle dans un second temps

Numérotation des portes

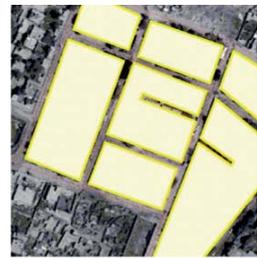
- Séquentielle dans les centres anciens très denses
- Décamétrique ou même métrique alterné dans les zones de fort renouvellement urbain



Etape 3 : Définition des modalités pratiques de l'adressage

Mise à jour du fond de plan d'adressage au 1 / 10 000

Le réseau est numérisé sous forme de lignes. Il y a deux types d'intersections routières : les croisements et les ronds-points. Chaque intersection est matérialisée par un point. Les ronds-points sont numérisés au centre du cercle. Les croisements sont numérisés par interpolation au croisement des lignes de rue. Pour les rues intermédiaires, un point est matérialisé au début et à la fin. Pour les rues sans issue, un point est numérisé seulement au début sur le croisement.



Numérisation du fond de plan d'adressage

Numérisation des blocs de rues sous forme de polygones. Numérisation des parcelles issues de la division des blocs également sous forme de polygones. Le bâti est ensuite digitalisé toujours sous forme de polygones



Indéxation du fond de plan d'adressage

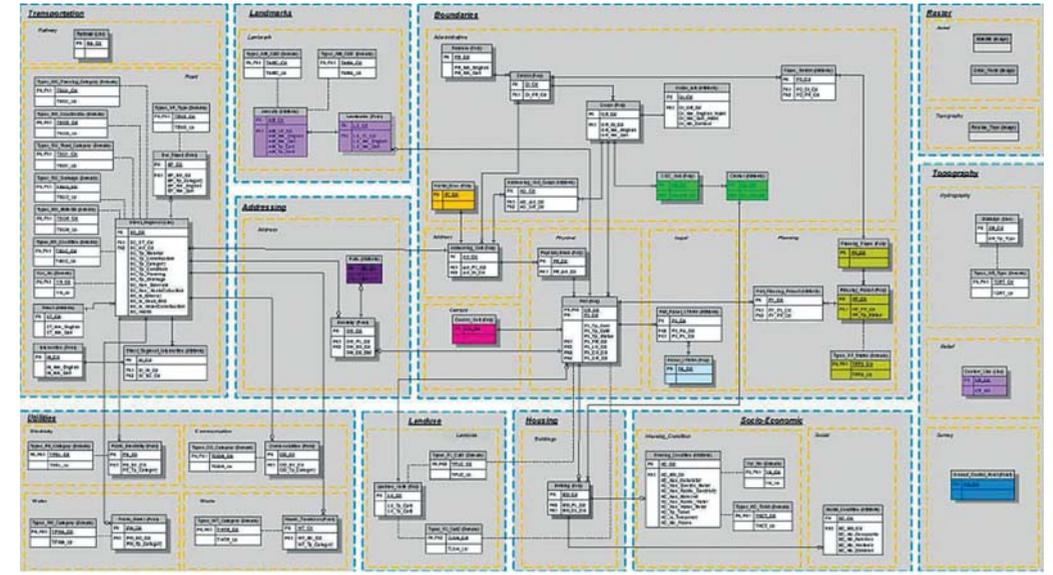


Etape 4 : Organisation de la donnée

Intégration de la donnée au sein d'un SIG

- Choix de la donnée associée à l'adressage
- Structuration des champs
- Choix d'un identifiant unique pour chaque objet spatial
- Correspondance entre l'objet spatial et l'attribut qui lui est lié
- Contrôle automatique d'intégrité de la donnée

Géoréférencement



Etape 5 : Protocole de mise à jour

Choix d'un logiciel de gestion des adresses

- Paramétrable (type « open source »)
- Ergonomique et intuitif
- Sécuritaire
- Fonctionnel
- Statistique

Choix de l'organigramme décisionnel

Formation





Etape 6 : Mise en œuvre sur le terrain

- Panneautage des voies (opération coûteuse et longue)
- Numérotation des bâtiments

Etape 7 : Communication

Il s'agit d'informer les populations mais aussi les différents acteurs urbains et partenaires potentiels (ONG, privé) dans le cadre d'une campagne de communication sur les démarches engagées, dans le but d'obtenir leur adhésion et leur collaboration. La campagne de médiatisation doit anticiper les critiques, sensibiliser la population aux « vertus » de cette initiative, désamorcer les rumeurs et les fantasmes (fichage, taxes, expropriation...). En effet, l'adressage, par le biais de l'enquête et la numérotation des portes, empiète sur le domaine privé, ce qui ne va en général pas sans heurt. C'est pourquoi, avant le lancement des opérations sur le terrain, il importe donc d'apporter aux populations les informations sur les effets qui en sont attendus, en particulier en matières de repérage, de sécurité, de facilité d'accès, de services publics plus performants...

Le NICAD : un nouvel instrument dans la gestion foncière

Abdourahmane Niang Inspecteur du cadastre (bloc fiscal / DGID – Dakar, Sénégal)

Définition

Identifiant parcellaire unique pour chaque parcelle dénommé « numéro d'identification cadastral » (NICAD) consacré par décret présidentiel n° 2012-396 du 27 mars 2012.

Contexte et justification

Au Sénégal, le foncier (urbain et rural) est devenu un enjeu économique, social et politique de taille. Les procédures de gestion du foncier sont souvent décriées, car caractérisées par leur complexité, leur lourdeur et leur manque de transparence.

Au sein des services intervenant sur le foncier, il existe une multiplicité d'identifiants parcellaires. La parcelle est actuellement identifiée par diverses appellations :

- **Numéro du titre foncier** : pour les biens immatriculés et inscrits au Livre foncier ;
- **Numéro de lot** issu du lotissement : sous forme de numéro ou lettre corrélatif pour les lotissements cadastrés ;
- **Référence au bail**, ou aux **autorisations d'occuper** pour les biens domaniaux.
- **Délibération du conseil rural** pour les parcelles du Domaine national, sous gestion des communautés rurales, la numérotation est soit inexistante soit rattachée à une décision du conseil rural.

Certaines parcelles ne sont pas clairement identifiées :

- Les parcelles abritant des équipements, ne sont pas numérotées.
- La continuité et l'unicité de la numérotation, principe qui doit prévaloir dans tout lotissement, ne sont pas respectées. Certains lotissements comportent des parcelles ajoutées postérieurement à la procédure de lotissement et souvent numérotées bis ou ter, faisant fi du principe de mise à jour de la documentation foncière.

Au final nous avons soit une pléthore ou multiplicité des identifications de la parcelle, soit un vide ou flou dans l'identification de la parcelle.

Conséquence

La multiplicité des identifiants ne favorise ni la gestion foncière ni la transparence dans l'accès à l'information. Un besoin d'efficacité, de simplicité et rationalisation du dispositif existant s'impose. Nécessité de mettre en place un dispositif moderne par l'adoption d'un identifiant unique de la parcelle (quelle que soit sa nature juridique ou sa destination) pour assurer une gestion rationnelle et transparente du foncier.



Objectif du NICAD

C'est donc, au regard de ce qui précède, l'identification sans ambiguïté, à travers un recensement exhaustif de cette unité foncière de base qu'est la parcelle, caractérisée par une délimitation donc une occupation juridique ou simplement physique sur le terrain, quelle que soit sa consistance (bâti ou non bâti), pour une meilleure maîtrise de l'occupation et de la gestion du sol.

Composition du NICAD

Le NICAD revêt seize (16) caractères et se présente comme suit :

RR D AAA C/CR SSS PPPP

- RR (la région : 2 caractères) ;
- D (le département : 1 caractère) ;
- AAA (l'arrondissement : 3 caractères) ;
- C/CR (la commune, commune arrondissement ou communauté rurale : 2 caractères) ;
- SSS (le numéro de la section: 3 caractères) ;
- PPPP (le numéro de la parcelle : 5 caractères)

La première partie du NICAD (RR D AAA C/CR) est issue du découpage administratif tel que défini par le système de codification des localités (SYSCOL) en vigueur au Sénégal.

La deuxième partie du NICAD (SSS PPPP LLL) prend en compte la situation de la parcelle dans la commune ou communauté rurale.

Elle est déterminée par les services du cadastre de la Direction générale des impôts et des domaines (DGID) qui ont la compétence exclusive de la gestion du NICAD.

Processus conduisant à la création du NICAD

Découpage des sections

Définition – La section est l'unité de découpage d'une commune, commune d'arrondissement ou communauté rurale.

Caractéristiques – Limites périmétriques : caractère de stabilité (routes, cours d'eau, canaux, etc.).

Orientation – Le petit côté de la feuille faisant autant que possible un angle de 30 grades avec la direction du nord à défaut d'une orientation plein nord.

Echelle – L'échelle de rédaction est fonction de la densité du parcellaire : 1 / 500 zone bâtie très dense, 1 / 1 000 zone bâtie, 1 / 2 000 zone faiblement morcelée, 1 / 5 000 zone rurale.

Format – Le découpage est fait selon le gabarit : de format grand aigle (75 cm x 105 cm) avec une surface utile de 65 cm x 90 cm.

Les grandeurs réelles :

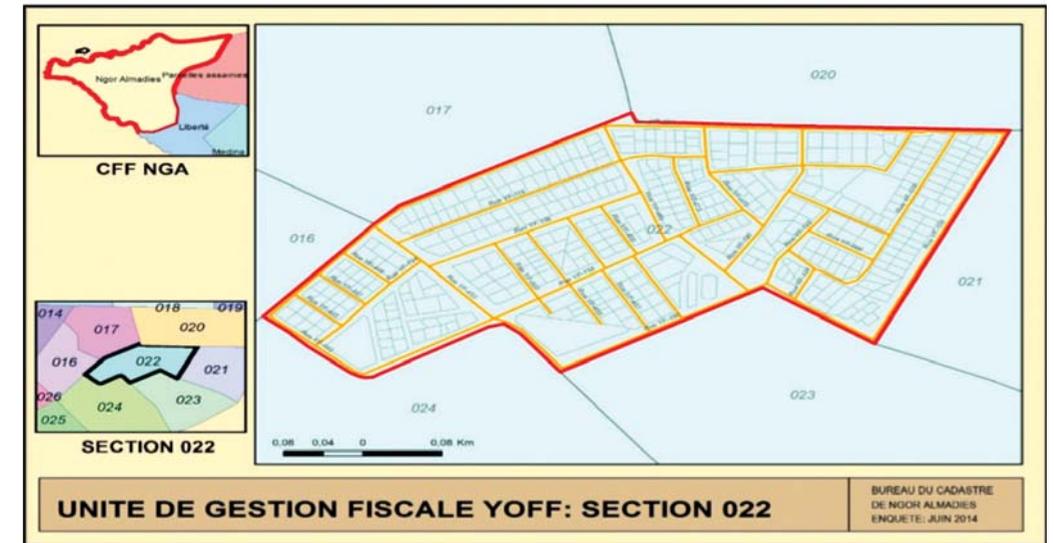
1 / 500 : 325 m x 450 m

1 / 1 000 : 650 m x 900 m

1 / 2 000 : 1 300 m x 1 800 m

ou 1 / 5 000 : 3 250 m x 4 500 m

Exemple de plan de section



Formation parcellaire

Sources : plan de lotissement, levés topographiques, numérisation

NB : les zones irrégulières, les villages traditionnels, les zones n'ayant pas de données numériques font l'objet d'états des lieux ou de digitalisation à partir d'images satellitaires avec une résolution de 60 cm.

Numérotation des parcelles

La numérotation se fait sur Microstation selon la méthode cadastrale.

Le fichier est structuré en niveaux d'informations : la limite des parcelles, la limite des sections, la limite des titres fonciers, le numéro de la section, le numéro de lot issu du lotissement, le numéro de la parcelle dans la section et le numéro du titre foncier s'il existe.

Le NICAD : gage de transparence et de bonne gouvernance foncière

Avec le NICAD, la parcelle est mieux cernée à travers une bonne identification et sans ambiguïté. En conséquence, toute occupation physique d'un terrain, exercée durablement et faisant l'objet d'une jouissance privative, qu'elle soit autorisée ou non et quelle que soit la nature juridique du terrain (bail, titre foncier, permis d'occuper, terrain du Domaine national ou TNI, etc.), ne pourra désormais échapper au NICAD, dont la caractéristique fondamentale est l'unicité.

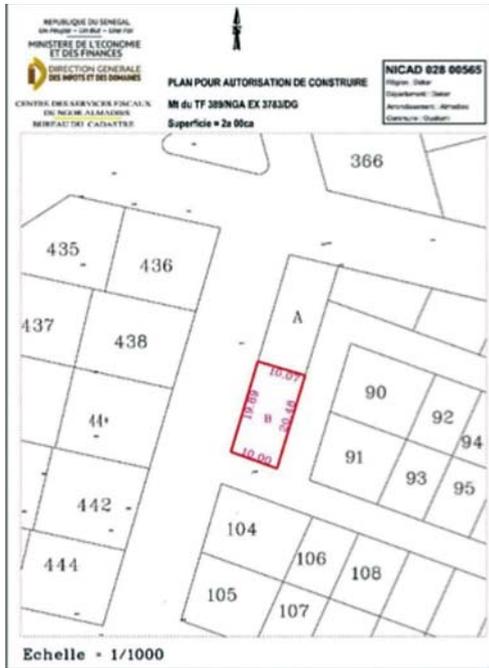
La parcelle étant vivante, toute modification apportée à la superficie ou aux limites de celle-ci entraîne automatiquement l'attribution d'un nouveau NICAD pour la parcelle concernée.

En vue d'assurer la traçabilité des changements affectant le bien immobilier, toutes les données composant le NICAD, existant ou annulé, seront conservées dans la base de données foncière du service du cadastre.

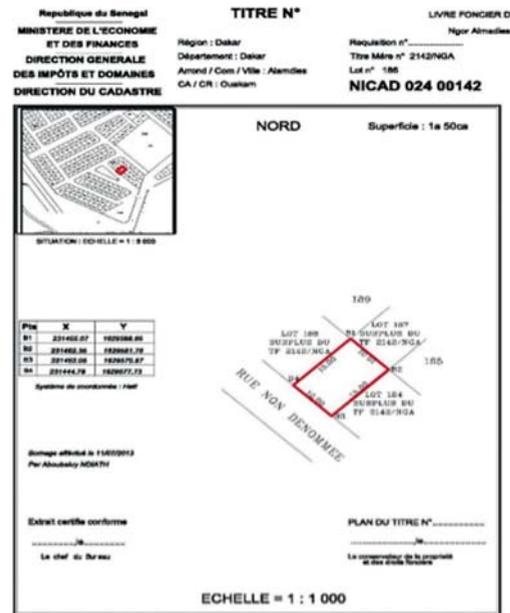




Quelques exemples d'utilisation du NICAD dans la documentation cadastrale



Plan pour autorisation de construire.



Plan de morcellement.

Conclusion

Les dysfonctionnements, l'opacité et l'imprécision qui caractérisent souvent la gestion foncière trouvent dans le NICAD, à travers sa conception et son objectif, une réponse adaptée qui cadre aussi parfaitement aux préoccupations de bonne gouvernance foncière, à travers une modernisation et une transparence dans la gestion du foncier. Ainsi, avec sa mise en œuvre, la qualité de l'information foncière sera renforcée à travers une fiabilité et une sécurisation de celle-ci avec un cadastre moderne et fonctionnel.

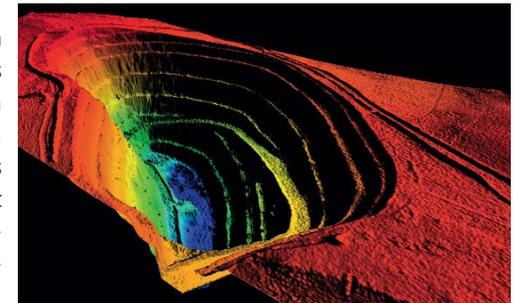
Trimble Geospatial

Arnaud Lezenne Directeur des ventes Trimble Geospatial pour l'Afrique

Le drone, un nouvel outil pour les géomètres



- Présentation de tous les HW et SW de la gamme Trimble Geospatial afin d'introduire le drone UX5.
- Présentation de la gamme complète « Trimble Vision » qui inclue le drone UX5 ainsi que le Trimble V10 « Imaging Rover » et les stations totales équipées de caméra telles que le Trimble VX et les S6, S8 Vision.
- Présentation en détail du Trimble UX5 et son positionnement en comparaison des technologies d'imageries satellitaires Lidar et les instruments traditionnels d'arpentage. Il était également important de présenter tous les bénéfices du Trimble UX5 tels que la sécurité, la rapidité de mise en exécution ainsi que son côté économique en comparaison avec les systèmes Lidar ou satellitaire.
- Les spécifications ainsi que le processus de mise en œuvre du système furent également exposés en détail, en soulignant l'importance de la facilité d'utilisation.
- Comme pour toute bonne solution, il était également très important de présenter les logiciels de traitement des données provenant du Trimble UX5 : comme chacun sait, il est fondamental de collecter des données de qualité, mais aussi important de pouvoir les traiter efficacement. De ce fait, nous avons introduit les logiciels « Trimble Business Center Photogrammetrie » ainsi que « Trimble UAS Master ».
- Présentation de cas concrets d'utilisation de la solution « Trimble UX5 et Trimble Business Center Photogrammetrie » tels que pour la topographie, les mines, l'auscultation de sites, l'archéologie, l'agriculture, en présentant des exemples d'orthophotos, nuages de points et modèles issus des photos du Trimble UX5 et générés dans Trimble Business Center et/ou Trimble UAS Master.



Présentation succincte du portefeuille Trimble Geospatial

- Présentation succincte des portefeuilles de stations totales (des mécaniques aux robotiques), de récepteurs GNSS allant du Trimble R4 au Trimble R10, des récepteurs SIG allant des précisions métriques à centimétriques.
- Présentation des différents types de corrections GNSS, allant de la simple base au système VRS et Trimble RTX et Omnistar.

Une infrastructure d'un réseau GNSS

Alain Gaudet Président d'Exagone (France)

Héritière de connaissances techniques et scientifiques acquises depuis une dizaine d'années dans le domaine du positionnement de précision centimétrique, la société Exagone désire aujourd'hui apporter, avec responsabilité, des solutions innovantes et durables face aux enjeux économiques et sociétaux.

Animée par une vision à long terme de son développement la société Exagone a fait le choix depuis son origine de structurer une démarche de responsabilité pragmatique et ambitieuse. Dans un environnement contrasté, notre stratégie est aujourd'hui résolument offensive, combinant croissance interne, développement à l'international et investissement recherche.

Proposer une offre adaptée à la pointe de la technologie

Depuis la création de la société, notre expérience dans le domaine du positionnement de précision centimétrique par satellites crédibilise nos engagements d'assurer auprès de notre clientèle des services performants, permanents, de précision et d'une qualité irréprochable.

C'est pourquoi :

- nos antennes sont entièrement compatibles avec les réseaux satellitaires GPS et Glonass, et avec le futur réseau européen Galileo ;
- notre réseau est en permanence contrôlé, une cartographie gérée par le logiciel Géo++ permet de visualiser en continu l'état de ce dernier. Parallèlement, une vérification externe de la qualité des données de base est assurée dans le cadre de notre certification ISO 9001 (partenariat avec le réseau RGP de l'Institut de l'information géographique et forestière (IGN) ;
- nous continuons à densifier notre réseau en déployant régulièrement de nouvelles stations, pour améliorer notre service dans les secteurs difficiles (zones de montagne par exemple) ;
- nous assurons le maintien permanent des conditions opérationnelles ;
- nous assurons un service d'assistance téléphonique pour répondre aux interrogations des différents utilisateurs et faciliter leurs missions.

Grâce à son département « Ingénierie réseau », la société Exagone se propose ainsi d'être le conseil, voire le partenaire associé, d'une instance publique ou privée dans la technologie du positionnement par satellites de précision centimétrique.

Conseiller, diffuser et partager des données pour des applications professionnelles et grand public

De nombreux domaines d'activités réclament aujourd'hui le positionnement centimétrique :

- la topographie généraliste et la géodésie (géomètres-experts, topographes, bureaux d'études spécialisés, domaine bathymétrie, travaux off-shore...) ;
- les travaux publics (travaux d'implantation et de surveillance de grands ouvrages, guidage d'engins de chantier...)



Sur le territoire français, la mesure précise des altitudes des montagnes (ci-dessus au sommet de la Barre des Ecrins) ou la surveillance des ouvrages d'art (ci-dessus un des récepteurs bifrèquence GNSS installés sur le pont de Normandie), par exemple, s'appuient régulièrement sur le réseau Teria.

- les gestionnaires de réseaux (localisation précise et surveillance) ;
- le monde de l'environnement (suivi de glaciers, de dunes, de volcans, de zones à forts risques d'éboulements...)
- le monde agricole (agriculture de précision : collecte d'informations géolocalisées pour éviter les recouvrements et moduler les apports d'intrants...)
- le domaine des transports (aéronautique, ferroviaire, routier) ;
- les collectivités territoriales, la sécurité civile et des administrations (DGFiP service du cadastre) ;
- la protection sécuritaire de personnes (travailleurs isolés...).



Protéger l'environnement tout en favorisant l'accès au progrès

La société Exagone, depuis son origine, a toujours placé l'environnement au cœur de ses préoccupations et de ses actions.

De la démarche du choix d'implantation de ses antennes réseau, en privilégiant leurs insertions paysagères, aux opérations de mesurage de sites et de suivi de calottes glaciaires légendaires (mont Blanc, glacier d'Arcouzan, Barre des Ecrins...) en passant par le suivi de requins-baleines en partenariat avec l'association Megaptera, la société Exagone désire affirmer plus encore, par ses valeurs de coopération et de progrès, ses choix stratégiques en matière d'environnement.

Ainsi, notre volonté de voir se développer un partenariat avec le monde agricole, qui partage nos mêmes valeurs, s'inscrit pleinement dans cette démarche. En proposant des solutions innovantes et durables dans le domaine du guidage et de la collecte d'informations géolocalisés aux chefs d'exploitations qui pratiquent l'agriculture de précision, nous voulons apporter en plus de l'aide précieuse aux prises de décisions, et aux gains de temps et de charges, notre appui au respect de l'environnement.

Préparer l'avenir

La société Exagone investit depuis son origine dans la recherche, la formation et la qualité. C'est ainsi que la société est doublement certifiée : depuis 2012, ISO 9001 pour la gestion et l'exploitation du réseau GNSS Teria ; et, plus récemment, depuis janvier 2015, ISO 14001 (environnement).

La recherche réalisée au sein du département « Ingénierie réseau » permet aujourd'hui de proposer dans les prochains mois un nouveau modèle de transmission des données correctives différentielles GNSS entre les systèmes et les utilisateurs, encore plus performant et très innovant puisque non encore existant en Europe.

En effet, les transmissions, aujourd'hui assurées exclusivement par des connexions mobiles (2G, 3G, 4G), vont pouvoir s'effectuer par la voie satellitaire, permettant d'occulter ainsi toutes les difficultés liées aux zones dites « blanches », où les communications mobiles se trouvent perturbées, voire inexistantes.

Etre présent sur la scène européenne et internationale

L'offre de services demandant une localisation précise et apportée par la technologie de réseaux GNSS devient de plus en plus forte. Il apparaît incontournable que les pays non encore pourvus de réseaux puissent offrir cette prestation pour assurer une continuité, comme elle est procurée aujourd'hui dans le domaine de la téléphonie.

L'accélération programmée du réseau européen Galileo ne peut que mieux dynamiser encore cette demande.

La société Exagone, avec son expérience, se positionne sur les marchés européen et africain, et souhaite partager son savoir-faire et conseiller tous donneurs d'ordre désirant exploiter la technologie de réseau GNSS temps réel centimétrique. Aujourd'hui, un développement reste à promouvoir ou à améliorer dans des pays comme l'Italie, l'Espagne, puis dans de nombreux pays de l'Est et dans les pays asiatiques très ouverts aux nouvelles technologies de positionnement.

La société Exagone : statuts, mission ressources humaines

La société Exagone SAS est une société par actions simplifiée à capital variable dont le siège social est situé 5 boulevard Maréchal-Joffre, 92340 Bourg-la-Reine.

Née de la volonté de la profession de géomètre-expert de devenir la profession référente dans le domaine de la géolocalisation de précision par satellites, la société Exagone, créée en 2005, a conçu puis réalisé le réseau GNSS temps réel précision centimétrique, dénommé « réseau Teria ». Elle assure aujourd'hui sa gestion et son exploitation.

Dix personnes dont cinq ingénieurs travaillent au sein de la société dans trois services principaux (ingénierie réseau, commercial et administratif).

Session " Aménagement et planification urbaine - 1^{re} partie "

Dakar (Sénégal) – 18 novembre 2014

Rôle de l'ingénieur géomètre topographe dans l'urbanisme

Mohamed Chrourou Président de l'Ordre national des ingénieurs géomètres topographes (ONIGT – Maroc)
Présenté par le professeur Moha El Ayachi Secrétaire général de l'ONIGT

Environnement juridique et légal

- Profession de l'IGT et ONIGT : la loi 30-93
- Lois urbanisme : 12-90, 25-90, 18-00
- Lois sur le foncier : régime de l'immatriculation foncière (dahir de 1913)
- Circulaires et normes techniques d'urbanisme

Intervention IGT en matière d'urbanisme

1. Etablissement des documents d'urbanisme et leur mise en œuvre
2. Outils d'urbanisme :
 - lotissements
 - morcellements
 - groupements d'habitation
 - copropriété

Etablissements des documents d'urbanisme

Documents d'urbanisme (*) (SDAU, plan de zonage, le PA) :

- prise de vues aériennes PVA
- restitutions des orthophotos (MNT et MNS)
- enquêtes et plans parcellaires (remembrement urbain)

En vue d'une intégration vers SIG

(*) Nouveaux documents et nouveaux outils d'urbanisme proposés dans le cadre du projet du code de l'urbanisme

Mise en œuvre des documents d'urbanisme

- Arrêté d'alignement
- Etudes sectorielles de restructuration et/ou de restauration (levé sur le terrain, levé par technologie de scanning 3D)
- Expropriation
- Implantation
- Piquetage
- Etc.



Outils d'urbanisme

Lotissement

- Etudes topographiques : établissement du plan côté, rétablissement des bornes, vérification et calage du plan de masse
- Etudes VRD (dresser les profils en long et en travers)
- Bornage (pose des nouvelles bornes) + piquetage des axes des voies du lotissement
- Suivi et contrôle de l'entreprise
- Etablissement des dossiers techniques pour l'éclatement des nouveaux titres
- Plans de recollement

Morcellement

- Bornage (pose des nouvelles bornes)
- Etablissement des dossiers techniques pour la distraction des nouveaux titres

Groupement d'habitations

Idem que pour le lotissement. A ajouter en plus :

- Travaux de mise en concordance conformément aux plans approuvés
- Etablissement du dossier de la copropriété éventuellement => cas des résidences horizontales ou mixtes

Copropriété

un dossier de copropriété est composé :

- d'un règlement
- d'un plan

Dispositions réglementaires dans les textes de lois : dahir de 1946 sur la copropriété et la nouvelle loi 18-00.

Copropriété

Nouveautés de la loi 18-00 / Dahir de 1946

1. Déclaration du sous-sol comme partie commune dont l'exploitation peut être liée à des fractions divisées.
2. Notion de mitoyenneté : difficulté de fusionner deux ou plusieurs titres (l'article 57 n'apporte qu'une réponse partielle).
3. Permission d'une copropriété sur terrains non immatriculés ou en cours d'immatriculation (article premier de la loi 18-00) => difficultés de mise en œuvre.
4. Approbation des plans de la copropriété : interprétation article 10 de la loi 18-00.

Règlement

1. Volet réglementaire
 - Dispositions de la loi 18-00 sur la copropriété
 - Certaines dispositions spécifiques conformément à la réglementation en vigueur
2. Volet descriptif

Conclusions

1. Concertation avec les différents acteurs avant le commencement des travaux
2. Exécution minutieuse des plans approuvés pour éviter tout problème ultérieurement
1. Concertation de tous les professionnels intervenant dans les domaines de la construction et de la promotion immobilière en vue d'apporter un amendement intelligent et bien réfléchi à la loi 18-00 s'il y a lieu de le faire

Loi n° 30-93

Article Premier : L'ingénieur géomètre-topographe est chargé, en son propre nom et sous sa responsabilité, de procéder à toutes études ou opérations, d'établir tous plans et documents y relatifs relevant de la géodésie, la cartographie topographique, des levés cadastraux à toutes échelles et par tout procédé, de la délimitation des biens fonciers, de l'expertise foncière, de la copropriété et des lotissements tels que prévus par les articles 4 1°), 14 et 16 (alinéa 2) de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements promulguée par le dahir n° 1-92-7 du 15 hija 1412 [17 juin 1992]. Il peut effectuer également et dans les mêmes conditions les études et travaux topographiques relatifs aux opérations de levés et d'implantation, au remembrement, à l'aménagement du territoire, au bâtiment et aux travaux publics.

Article 2 : Quel que soit le mode d'exercice de leur profession, les ingénieurs géomètres-topographes assument dans tous les cas la responsabilité de leurs travaux.

Ils doivent observer les dispositions législatives et réglementaires régissant leur profession ainsi que le code des devoirs professionnels et les règlements intérieurs de l'Ordre national des ingénieurs géomètres topographes institué au titre II de la présente loi.

Loi n° 18-00

Article 10 : Sont accompagnés au règlement de copropriété, dès la mise en application de cette loi, les plans d'architecture *ne varietur* et les plans topographiques approuvés définissant les parties individuelles et communes.

Organisation de la profession d'ingénieur géomètre topographe au Maroc

Professeur Moha El Ayachi Secrétaire général de l'ONIGT (Maroc)

Bref historique

– **Avril 1960 : décret n° 2-59-061**

Texte permettant aux administrations publiques de confier certaines opérations topographiques aux « géomètres privés »

– **Novembre 1972 : décret n° 2-72-510**

Texte permettant aux requérants de s'adresser aux « géomètres privés » pour les opérations topographiques sur titres fonciers (AS)

– **Décembre 1975 : décret n° 2-73-371**

Texte fixant les conditions d'agrément et de contrôle des « géomètres privés » et des sociétés exécutant des travaux topographiques pour le compte des administrations publiques

– **Février 1994 : loi 30-93**

Texte instituant l'exercice de la profession d'ingénieur géomètre topographe et l'Ordre national des ingénieurs géomètres topographes (ONIGT)

Institution de l'ONIGT : loi 30-93

Missions

1. Assurer la sauvegarde des principes de moralités, de dignité et de probité
2. Défendre les intérêts matériels et moraux des IGT
3. Veiller au respect du règlement intérieur et du code des devoirs professionnels
4. Assurer la formation continue des IGT
5. Instaurer la discipline...

Actes professionnels de l'IGT

IGT : homme de la juste mesure

Délimitation des biens ; remembrement ; copropriété ; lotissement ; géodésie ; expertise foncière ; cartographie ; aménagement du territoire ; bâtiments et travaux publics...

Prérogatives de l'IGT

L'ingénieur géomètre topographe est chargé, en son propre nom et sous sa responsabilité, de procéder à toutes études ou opérations, d'établir tous plans et documents y relatifs relevant de la géodésie, de la cartographie topographique, des levés cadastraux à toutes échelles et par tout

procédé, d'établir tous plans et documents y relatifs relevant de la délimitation des biens fonciers, de l'expertise foncière, de la copropriété et des lotissements, des opérations de levés et d'implantation, du remembrement, de l'aménagement du territoire, du bâtiment et des travaux publics...

Mode d'exercice de la profession d'IGT

« Nul ne peut exercer la profession d'ingénieur géomètre topographe ni porter ce titre s'il n'est pas inscrit au tableau de l'Ordre » (art. 3 de la loi 30-93).

Mode d'exercice : article 4

1. IGT du secteur public ;
2. IGT du secteur privé :
 - à titre indépendant ;
 - associé d'une société d'IGT ;
 - salarié d'un IGT indépendant ou d'une société d'IGT.

Evolution du métier de l'IGT au Maroc

	1996		2014		Variation
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	
Privé	241	42 %	540	59 %	+ 2,24
Public	327	58 %	289	41 %	- 0,12

Comparaison par type de secteur (privé, public) entre 1996 et 2014.

Opportunités

Opportunités économiques

Grands projets structurants lancés par le gouvernement ayant des effets importants sur l'économie nationale :

- les aéroports
- les ports
- les énergies renouvelables
- l'habitat social
- les lignes à grande vitesse (LGV)
- le Plan Maroc Vert
- les autoroutes
- l'aménagement urbain
- le programme d'urgence de l'éducation nationale
- la généralisation de l'immatriculation foncière
- la mise à niveau des transports urbains





Opportunités technologiques

- la densification et la qualité du réseau géodésique
- l'assistance et le contrôle topographique
- la cartographie à grande échelle
- les scanners 3D
- la cartographie mobile
- les SIG (BDG)

Défis

- Développer l'éthique, la déontologie, les principes de moralité pour une concurrence loyale et combattre le secteur informel.
- Améliorer le rapport qualité-prix pour faire face à la concurrence et conquérir d'autres marchés.
- Explorer d'autres domaines :
 - les études d'aménagement du territoire ;
 - la bathymétrie des ports ;
 - les transports urbains ;
 - les solutions pour la logistique ;
 - les études environnementales, etc.
- Participer activement à des formations continues en vue de suivre l'évolution technologique et améliorer la compétitivité.
- Mettre à niveau le secteur par le regroupement des petites structures indépendantes.
- Encourager le parrainage des élèves ingénieurs pour renforcer et rehausser le niveau de formation.

La profession au niveau national

L'ONIGT est membre de plusieurs instances nationales

- Centre national d'études et de recherches de l'habitat ;
- Conseil national de l'habitat ;
- Comité national du génie parasismique ;
- Conseil supérieur de l'aménagement du territoire ;
- Comité national de normalisation de l'information géographique ;
- Commission sectorielle pour les équivalences de diplômes au sein du ministère de l'Enseignement supérieur ;
- Comité d'orientation de la formation des ingénieurs topographes par l'Institut agronomique et vétérinaire Hassan II ;
- Confédération des ordres professionnels.

L'ONIGT est partenaire privilégié des pouvoirs publics

La profession au niveau international

L'ONIGT est membre de plusieurs instances internationales

- Fédération internationale des géomètres (FIG)
- Union arabe des géomètres (UAG)
- Fédération des géomètres francophones (FGF)
- Union méditerranéenne des géomètres (UMG)

Quelques limites

1. Création d'un CR lorsque le nombre d'IGT = 100 (mesure ne favorisant pas l'efficacité dans le travail de proximité avec l'IGT)
2. Manque d'un appui financier de l'Etat (subventions prévues par la loi 30-93), qui rend difficile la réponse aux attentes des IGT
3. Installation dans le secteur privé sans l'obligation d'un stage (à l'instar des pays développés)
4. Négligence, par certaines administrations, de l'avis de l'Ordre relatif aux projets de textes de lois en relation avec la profession
5. Négligence des dispositions de la loi 30-93 par certains donneurs d'ordre publics et privés lors de lancement d'appels d'offres relatifs aux prestations topographiques
6. Fixation d'un certain nombre de sessions de formation continue annuellement pour les IGT en exercice
7. Publication du code des devoirs professionnels par les instances gouvernementales (prérequis pour assurer la sauvegarde des principes et traditions de moralité, de dignité et de probité)
8. L'adaptation de l'actuel code des marchés publics aux prestations topographiques

L'immatriculation foncière d'ensemble

Akhbour Lahcen (ONIGT)

Introduction

La propriété immobilière est perçue comme :

- Un investissement sans risque
- Une source de richesse
- Un facteur d'estime social
- Une assurance de premier ordre
- Un levier économique

D'où la nécessité de sauvegarder cette propriété.

L'immatriculation foncière ordinaire

L'immatriculation foncière a été instaurée au Maroc par le dahir du 12 août 1913, complété et modifié par la loi n° 14-07 du 25 novembre 2011.

- Elle est caractérisée par la publicité et la force probante des inscriptions aux livres fonciers.
- Elle présente des avantages juridiques, économiques, sociaux et techniques. Mais l'immatriculation foncière reste facultative, ce qui entrave sa généralisation.

L'immatriculation foncière d'ensemble (IFE)

- Des zones dites « zones d'immatriculation d'ensemble » pourraient être ouvertes et délimitées à l'extérieur du périmètre des communes urbaines par arrêtés du ministre de l'Agriculture.
- Dans ces zones, l'immatriculation des propriétés sera effectuée dans les formes et conditions prévues par le dahir du 25 juillet 1969, et par les dispositions non contraires au dahir du 12 août 1913.

Les avantages de l'IFE

1. En faveur des bénéficiaires

- Gratuité des formalités de l'immatriculation foncière d'ensemble.
- Etablissement des actes de « notoriété » pour ceux qui ne détiennent pas les actes de possession.
- Valorisation de la propriété foncière en milieu rural.
- Permet de régler les conflits par procès-verbal dressé sur les lieux en présence des témoins, sans avoir recours aux tribunaux, si les intéressés consentent.

2. En faveur de l'administration

- Généraliser et accélérer le rythme de l'immatriculation foncière.
- Assainir et mobiliser le foncier à des fins d'investissement et contribuer à l'initiative nationale du développement humain.
- Maîtriser et protéger le patrimoine foncier de l'Etat (domaines forestier, public ou privé...) contre les extensions illégales de la propriété privée.
- Introduire la propriété dans le circuit économique (l'octroi de prêt hypothécaire, transactions en toute sécurité...).

Historique de l'IFE

- C'est une opération prise entièrement en charge par l'Etat (Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie, ANCFCC).
- La première expérience a démarré en 1951 en application de l'article 16 du dahir du 12 août 1913 (immatriculation groupée) pour des fins de remembrement dans la vallée du oued El Faregh, région des Doukkala, située au sud de la plaine centrale sur la côte atlantique.
- Dès promulgation du dahir du 25 juillet 1969, actuellement en vigueur, le nombre des secteurs ouverts par année ne cesse de croître. Il a atteint :
 - 20 secteurs en 2007 (pour une superficie de 45 900 ha) ;
 - 9 communes rurales en 2008 (pour une superficie de 53 400 ha) ;
 - 28 communes en 2009 (pour une superficie de 109 950 ha) ;
 - 71 communes entre 2011 et 2014 (pour une superficie de 713 391 ha).
- Soit un total de 108 sur les 1 282 communes rurales au Maroc.

Les principaux intervenants dans la procédure de l'IFE

L'immatriculation foncière d'ensemble est une opération qui nécessite l'adhésion et la participation des différents intervenants, notamment :

L'ANCFCC

A partir de 1998, l'ANCFCC a délégué au secteur topographique privé, dans le cadre des marchés publics, les prestations relatives à la reconnaissance parcellaire, l'enquête parcellaire et l'enquête juridique ; ainsi que les travaux de levé topographique des secteurs IFE ouverts.

Toutefois, l'ANCFCC intervient dans :

- le choix des secteurs d'IFE ;
- les différentes publications au *Bulletin officiel* (BO), arrêté d'ouverture et d'extension des délais d'exécution, avis de dépôt de l'état et plans parcellaire au siège de l'autorité locale ;
- l'affichage de l'avis de commencement des opérations de bornage ;
- le bornage (opération de confrontation des plans et procès-verbal établi par l'IGT privé, sur les lieux, et acquiescement des intéressés, propriétaires et riverains).
- la publication et l'affichage de l'avis de clôture des travaux de bornage ;
- la prise de décision (immatriculation, annulation ou envoi au tribunal).



Reconnaissance, pose des bornes et enquêtes.

L'IGT privé

A partir de 1998, l'ingénieur géomètre topographe privé est chargé de réaliser les tâches suivantes :

- densification du réseau géodésiques ;
- confection des bornes des parcelles, et de densification du réseau ;
- établissement des photos agrandies et confection des mosaïques ;
- reconnaissance parcellaire et pose des bornes ;
- enquête parcellaire ;
- levé régulier des parcelles ;
- établissement et édition des plans parcellaires et des états parcellaires avant et après l'enrôlement des réquisitions d'immatriculation ;
- enquête juridique ;
- établissement des dossiers techniques cadastraux ;
- établissement des dossiers des réquisitions enrôlées pour la conservation foncière ;
- établissement des supports informatiques de tous les documents et dossiers établis pour alimenter les bases de données du cadastre et de la conservation foncière.

L'autorité locale et les élus

- Le procès-verbal dressé par le conseil communal lors d'une session ordinaire ou extraordinaire est le document incontournable pour l'approbation du projet de décret ouvrant le secteur de l'IFE.
- L'autorité locale intervient dans le maintien de l'ordre et l'authentification des actes de « notoriété » dressés par l'IGT privé devant les témoins lors de l'enquête juridique.

Les bénéficiaires

Les bénéficiaires de l'IFE contribuent dans la réussite des projet de l'IFE :

- par leurs assistance aux séances de sensibilisation organisées par l'ANCFCC et l'IGT privé ;
- par leur présence au cours du déroulements des différentes étapes de l'IFE.



Reconnaissance parcellaire.

Conclusion

- La reconnaissance parcellaire prise à la légère mène à un nombre élevé d'anomalies.
- L'enquête à l'intérieur et à proximité des agglomérations est à éviter.
- Les réquisitions d'immatriculation soumises au régime du 12 août 1913, avant l'ouverture du secteur d'IFE non identifiées, augmentent le risque de les enrôler une deuxième fois.
- La délimitation des droits réels et des charges grevant les propriétés, omises, mène à des contestations et revendications.
- La durée consacrée à la réalisation des travaux (douze mois avec une prolongation de six mois maximum) est insuffisante.
- La non-sensibilisation des bénéficiaires de l'IFE peut engendrer un faible taux de leur participation.

Les projets de l'IFE ne peuvent réussir que s'il y a une étroite collaboration entre les principaux intervenants.

Pratique de la copropriété au Maroc

Ahmed Ghoulabzouri IGT et Tarik Ourouadi IGT & RICS

Présenté par le professeur Moha El Ayachi Secrétaire général de l'ONIGT

C'est quoi une copropriété ?

- Existence au moins de 2 propriétaires dans un même immeuble
- Parties communes : sol, cour, voie d'accès, toiture, murs, escaliers, couloirs
- Parties privatives individualisées
- Le copropriétaire est propriétaire d'un ou de plusieurs lots privatifs et d'une quote-part indivise de propriété des parties communes de l'immeuble
- La part de propriété des parties communes est répartie en tantièmes de copropriété (millièmes...)
- Les tantièmes sont fixés par un ingénieur géomètre topographe à travers un état descriptif de division

Documents composant la copropriété

Une copropriété est composée de deux parties :

- des plans ressortissant les parties privatives et communes (établis par un IGT) ;
- un règlement de copropriété : un document écrit qui s'impose à tout propriétaire d'un lot de la copropriété. Il s'impose également à tous les acquéreurs successifs de chacun des lots de la copropriété et à tous les occupants de l'immeuble (copropriétaires, locataires).

Le règlement comprend deux parties :

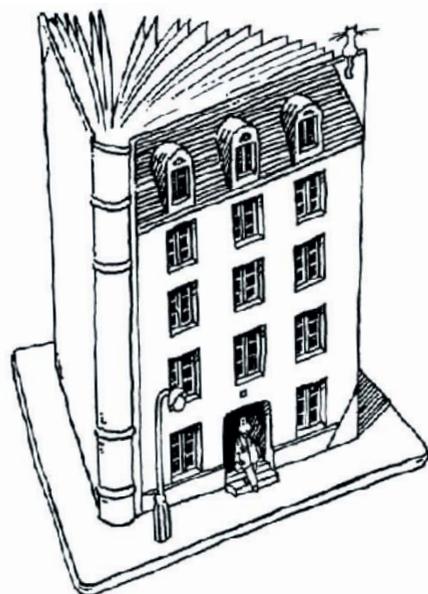
- l'état descriptif de division qui liste les lots et leurs tantièmes ;
- le règlement qui définit les parties privatives et communes. Il fixe et organise la vie de la collectivité en déterminant les droits et obligations des copropriétaires et les règles de fonctionnement de la copropriété.

Parties privatives

- Sont considérées comme parties privatives des immeubles les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement.
- C'est la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Parties communes

- Les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires ou de certains d'entre eux.



Article 4 :

Sont réputées parties communes :

- le sol ;
- les gros œuvres de l'immeuble, les fondations, les murs porteurs et les caves quelle que soit leur profondeur ;
- la façade de l'immeuble ;
- les toits destinés à l'usage commun ;
- les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- les loges des gardiens et des concierges ;
- les entrées, les sous-sols et les ascenseurs destinés à l'usage commun ;
- les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;
- les coffres, têtes de cheminée et les bouches d'aération destinés à l'usage commun.

Sont considérées également comme parties communes, sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- les cours et jardins ;
- les locaux destinés à l'usage commun.

D'une manière générale, toute partie considérée comme commune ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

Comment fonctionne une copropriété ?

Si l'immeuble ou la résidence compte plus qu'un propriétaire, les copropriétaires constituent un syndicat de copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires

- Il est l'organe décisionnel de la copropriété à travers l'assemblée générale. Il prend toutes les décisions concernant les parties communes de la copropriété.
- Il peut donc agir en justice pour défendre les intérêts de la copropriété et il peut voir sa responsabilité engagée.

L'assemblée générale

- Pendant l'assemblée générale se prennent les décisions qui vont s'imposer à tous.
- On mandate le syndic qui est l'organe d'administration de la copropriété. Il exécute les décisions prises en assemblée générale.

Droits et obligations des copropriétaires

- Tout copropriétaire a droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de legs ou autres.
- Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre, doit disposer et user des parties indivises selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.
- Le copropriétaire, ses ayants droit ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale, même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divises.
- Les charges sont acquittées au prorata et ce suivant les tantièmes, le tantième de chaque partie privative est déterminé par un ingénieur géomètre topographe et inscrit au règlement de la copropriété.



- La modification du règlement ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.
- Toute modification de la répartition des charges communes est décidée par l'assemblée générale à la même majorité, à défaut, elle est décidée, à la demande de l'un des copropriétaires, par le tribunal compétent.

Le copropriétaire ne s'acquitte pas de ses charges ? Contraintes !

Les créances du syndicat à l'égard de l'un de ses membres bénéficient de l'hypothèque forcée prévue à l'article 163 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles.

L'hypothèque est levée et radiée par ordonnance du président du tribunal s'il constate que le copropriétaire débiteur s'est acquitté de sa dette et l'a déposée à la caisse du tribunal compétent en faveur du créancier hypothécaire. Celui qui a constitué l'hypothèque peut la lever.

Référence légale de la copropriété au Maroc

La gestion de la copropriété nécessite la mise en place d'un cadre juridique et de structures appropriées de nature à pérenniser ce patrimoine immobilier et à encourager les promoteurs immobiliers à y investir.

A cet effet, la loi 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis entrée en vigueur le 7 novembre 2003 a abrogé le dahir du 16 novembre 1946 (21 hija 1365) réglant le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

Ladite loi a apporté le cadre et les outils juridiques permettant d'atteindre ces objectifs, en définissant avec précision les composantes de la copropriété ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, et en dotant cette institution des organes adéquats, dont le syndicat et le syndic de copropriété constituent des composantes fondamentales.

Champs d'application de la loi sur la copropriété

Selon l'article premier de la loi 18-00, les dispositions de ladite loi s'appliquent à la propriété des immeubles bâtis divisés par appartements, étages ou locaux et dont la propriété appartenant à plusieurs personnes est répartie par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

Elles sont applicables également aux ensembles immobiliers bâtis et aux différentes résidences constituées d'habitations contiguës ou séparées ayant des parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires.

Ces dispositions s'appliquent aussi bien aux immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation qu'à ceux non immatriculés.

Par ailleurs, selon l'article 46 de la loi 18-00, les dispositions de cette loi s'appliquent aux coopératives et associations d'habitat. Celles-ci sont tenues, à cet effet, d'élaborer un règlement de copropriété.

En cas de dissolution de la coopérative ou de l'association, un syndicat composé des membres de la coopérative ou de l'association est créé de plein droit, en raison de l'existence des parties communes affectées à l'usage commun.

Procédure de la mise en place de la copropriété

Une fois le bâtiment construit, un ingénieur géomètre topographe vérifie la conformité du bâtiment aux plans autorisés.

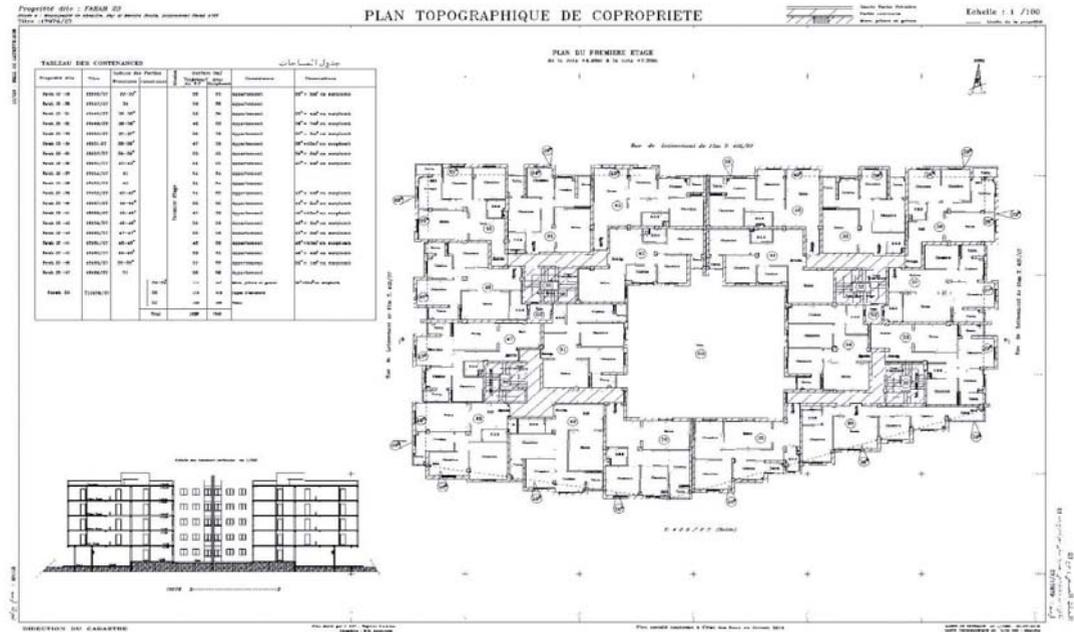
L'ingénieur géomètre topographe procède ensuite aux relevés et aux chaînages nécessaires à la production des plans détaillés de chaque niveau.

L'ingénieur géomètre topographe rédige, en se basant sur les plans, le règlement de copropriété qui sera composé d'une partie descriptifs et d'une partie comportant les articles d'implémentation et de gestion de la copropriété.

Règlement : volet descriptif

1. Description sommaire de l'immeuble par étage
2. Description de chaque fraction divisée et indivise
3. Détermination du nombre de fractions divisées et indivises
4. Tableau de répartition des voix de vote par fraction : $Nv = \frac{S_{PD}}{\sum S_{PD}} * 100$
5. Tableau de contenance :
 - la destination de chaque fraction divisée et indivise
 - la superficie cadastrale de chaque fraction
 - la quote-part / sol : $(\frac{S_{PD}}{\sum S_{PD}} * S_{assiette})$ -> art. 51 & 59 en cas de démolition ou de destruction de l'immeuble
 - les tantièmes : quote-part dans l'indivision ou la masse commune $(\frac{S_{PD}}{\sum S_{PD}} * 1000)$ -> art. 6, 36 & 37 détermination de la participation aux charges d'entretien de l'immeuble

Plan topographique



1. Plan topographique à une échelle convenable 1 / 50 ou 1 / 100 de chaque niveau décrivant chaque partie divisée et indivise
2. La fraction divisée (partie privative => vendable) doit être clairement distinguée par un liseré rouge de la partie indivise (masse commune)





3. Tableau des coupes indiquant la hauteur de l'immeuble et la hauteur de chaque étage (cote 0.00 : trottoir)
4. Indication des riverains (titres fonciers, rue, avenue, etc.)
5. Tableau de contenance :
 - numérotation des parties divisées et des parties indivises selon les normes cadastrales (*) ;
 - désignation ou consistance (appartement, magasin, parking, gaine, etc.) ;
 - la superficie cadastrale de chaque partie divisée et indivise par niveau ;
 - Indication des liaisons s'il y a avec leur propre numérotation éventuellement.

(*) Le promoteur peut disposer de sa propre numérotation à condition d'établir une table de correspondance mise à jour en cas de changement

Conclusion

- Le régime de copropriété permet à une personne d'être propriétaire d'un logement privé enclavé à l'intérieur des parties communes.
- Sur ces parties, chacun a des droits de propriété, d'usage et de gestion.
- Le financement du logement est à la charge du propriétaire, mais le financement des parties communes est partagé entre tous les bénéficiaires.
- Le fonctionnement entre les différents acteurs est régi par la loi.
- Le grand nombre des dossiers litigieux en cours dans les tribunaux marocains montre le caractère conflictuel de l'habitat en copropriété.
- Les contentieux portent sur l'usage des parties communes, les troubles de voisinage et les dépenses d'entretien. A cet effet, un bon règlement de copropriété rédigé par un professionnel (l'IGT au Maroc) capable de cerner les facettes techniques et les portées juridiques de la copropriété s'avère obligatoire.

Gestion des catastrophes naturelles : cas des inondations au Sénégal

Mamadou Alpha Sidibe

Géographe, expert en SIG (ministère de la Restructuration et de l'Aménagement des zones d'inondation, Sénégal)

Introduction

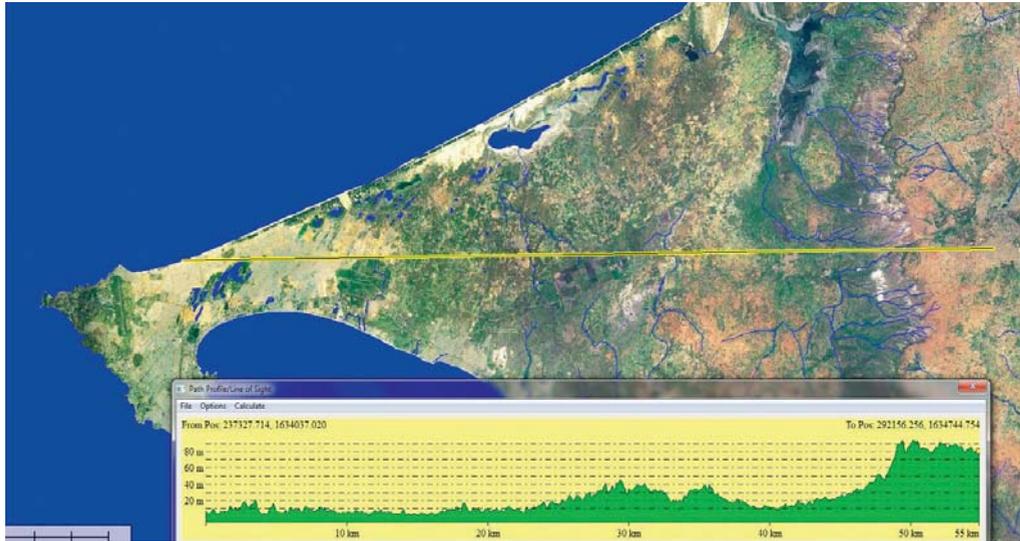
- Les épisodes d'inondation enregistrés de 1989 à 2013 au Sénégal, à la fois dramatiques et spectaculaires, nous ont rappelé la vulnérabilité de nos sociétés à ce type d'événement.
- Par types d'aléas, les inondations constituent le premier risque au Sénégal.
- Ces inondations affectent une population urbaine et périurbaine estimée à plus de 120 000 individus.
- Les ressources financières mobilisées dans ces périodes d'inondation s'élèvent à plusieurs milliards par an.
- En dehors des traumatismes subis, cette situation se traduit par une baisse de l'activité économique des personnes affectées ainsi que des zones dans lesquelles elles vivent.
- Afin de rompre avec ce mode de gestion réactif, le gouvernement a lancé une démarche innovante à travers la mise sur pied d'un programme décennal de gestion des inondations 2012-2022. Ce programme permettra la réalisation d'ouvrages de drainage, de restructuration de zones d'inondation et de relogements de sinistrés dans un nouveau cadre institutionnel.

Caractéristique du territoire sénégalais

Des altitudes qui décroissent des régions élevées de la zone du sud-est du pays vers les zones côtières à l'ouest. Un important réseau hydrographique constitué par les grands systèmes fluviaux :

- le fleuve Sénégal,
- le fleuve Gambie,
- le fleuve Casamance,
- la Kayanga,
- le Sine,
- le Saloum,
- les vallées du Car-Car et du Ferlo





Les chapelets de lacs des niayes et les mares qui se forment dans les grandes dépressions. Nombreux petits cours d'eau temporaires.

Dakar : région la plus exposée aux inondations

Facteurs explicatifs

Forte pression urbaine

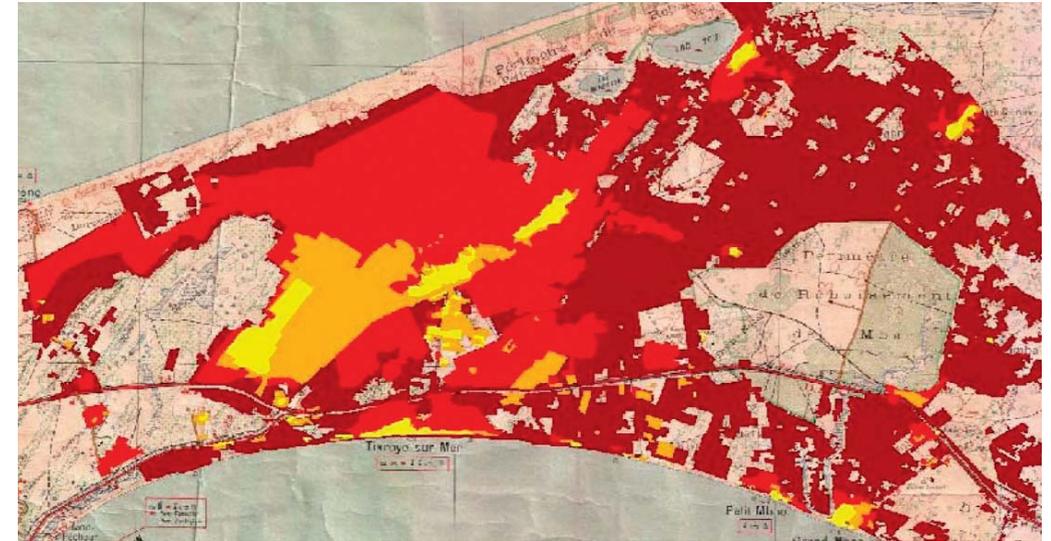
- Populations nouvelles non originaires de Dakar
- Anthropisation des espaces les moins accueillants (*non aedificandi*)
- Pression supérieure aux prévisions ?

Evolution du contexte géographique

- Péjoration de la pluviométrie rendant des zones plus « accueillantes »
- Retour actuel des pluies, et donc d'un équilibre plus ancien tel que le traduit le paysage des cartes anciennes.
- Des facteurs aggravants liés à l'occupation par l'homme. Exemple : plus de ruissellement et donc plus d'eau accumulée en surface.

Prise en compte du contexte par les décideurs

- Des « plans directeurs », mais manque de plans d'actions et de contraintes à la bonne échelle.
- Ampleur des phénomènes difficilement anticipable ?
- Adaptation sur le terrain (anthropisation et technosols)



Evolution du tissu urbain sur les zones humides. Séries cartographiques Vision petite échelle : 1953 – 1966 – 1983 – 2009.

Les conséquences

- Des pertes en vies humaines et matérielles
- Dégradation des routes et des maisons
- Prolifération des maladies hydriques
- Déplacement des populations
- Impact sur la mobilité urbaine
- Pollution des eaux de surface et des eaux souterraines

Stratégie de gestion des inondations

Recherche de solutions

Dans sa volonté de trouver des solutions structurelles et durables aux inondations, l'Etat du Sénégal a toujours inscrit la problématique des inondations au tableau des priorités de son action.

Un bilan en demi-teinte

Après plusieurs décennies d'accroissement anarchique de la banlieue, l'Etat a pris à bras-le-corps le problème des inondations. Cependant les résultats sont décevants...

En dépit d'une pluviométrie « banale », les zones inondées le restent en permanence :

- les bassins sont remplis avant l'hivernage ;
- le pompage se pérennise.

Une instruction forte

A la suite du conseil présidentiel de septembre 2012, M. le président de la République a adopté un PDGI (2012-2022). Le PDGI énonce les objectifs, les orientations et le cadre d'actions dans lesquels s'inscrit la politique de prévention et de gestion des inondations.

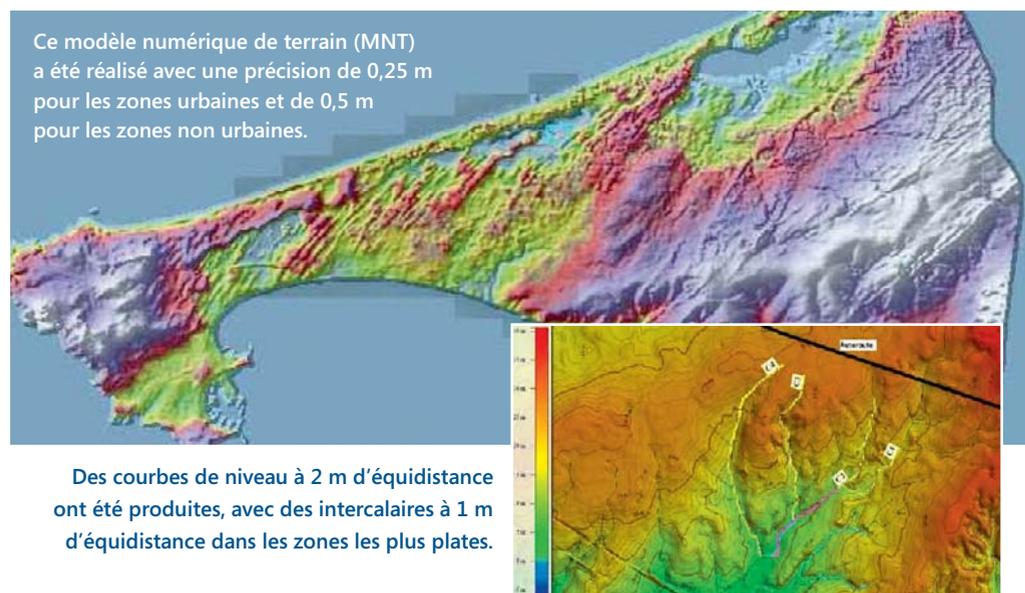
Le PDGI est une réponse adaptée, qui traite l'urgence et construit à long terme

URGENCE 2014	COURT TERME 2017	MOYEN ET LONG TERME 2022
La connaissance pour la prévention et l'efficacité		
Recensement	Meilleure connaissance et maîtrise des zones d'inondation	
Le relogement des populations sinistrées		
Relogement d'urgence	Restaurer un cadre de vie valorisant et sécurisant Logements sociaux	
La valorisation des quartiers inondables		
Etudes de restructuration	Requalification des zones inondables, trame bleu, trame verte...	
L'anticipation et la prévention des inondations		
Drainage et stockage structurants	Réaliser des ouvrages structurants et durables de drainage et de stockage des eaux pluviales dans les villes	

Le programme

Une réponse adaptée reposant sur :

- une analyse de la topographie
- une vision urbanistique et économique



La promotion de l'approche par bassin versant (BV)

- La réhabilitation et revitalisation du réseau hydrographique en préservant leurs emprises et en privilégiant leurs fonctions d'exutoire naturel.
- L'aménagement de nouveaux bassins qui dans leur conception sont dotés d'équipements innovants et entièrement automatisés d'écroulement. Ces bassins s'inscriront dans une démarche d'intégration paysagère et environnementale avec des activités économiques, activités en plein air et des espaces de loisirs.
- Le déplacement des populations dans les zones exondées pour la promotion de l'habitat social.

L'apport de la topographie

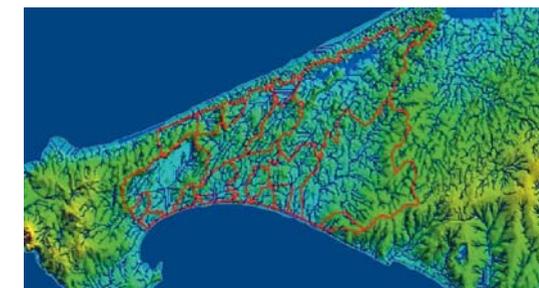
- Il n'y a presque pas d'évacuation gravitaire possible de l'eau sur la zone nord à cause du cordon dunaire.
- Bilan historique : les zones inondées coïncident assez bien avec les anciens marécages.
- Cuvettes naturelles ou artificielles, le chemin de l'eau est entravé.

Une vision simple basée sur la gestion des bassins versants

- Recréer de l'espace tampon pour l'eau autour de la zone des lacs et de certaines mares
- Drainer et supprimer les points de blocages
- Remblayer certaines cuvettes dans les parties hautes
- Préserver les zones de marais

... Mais structurante

- L'urgence ne dispense pas d'une vision de planification urbaine
- Restructuration de quartiers inondables
- Réseau d'assainissement facilité par l'écoulement gravitaire
- Prémices d'une gestion durable des villes



Plan directeur de drainage des eaux pluviales (Progep).

... Et économique

- La ville restructurée redevient attractive
- L'Etat rétrocède les parcelles acquises
- Et récupère ainsi l'intégralité des montants engagés dans les travaux

PERSPECTIVE 2022

Situation début 2022

- Les inondations ont quasiment disparu
- L'assainissement des villes est en route
- La ville nouvelle est prête à émerger

En conclusion

« Il faut savoir ce que l'on veut. Quand on le sait, il faut avoir le courage de le dire. Quand on le dit, il faut avoir le courage de le faire. »

Georges Clemenceau

Session " Aménagement et planification urbaine - 2^e partie "

Dakar (Sénégal) – 18 novembre 2014

Plan directeur d'urbanisme de Dakar et de ses environs

Horizon 2035

Cheikh Sadibou Sidibe Direction de l'urbanisme et de l'architecture (DUA – Sénégal)

Contexte

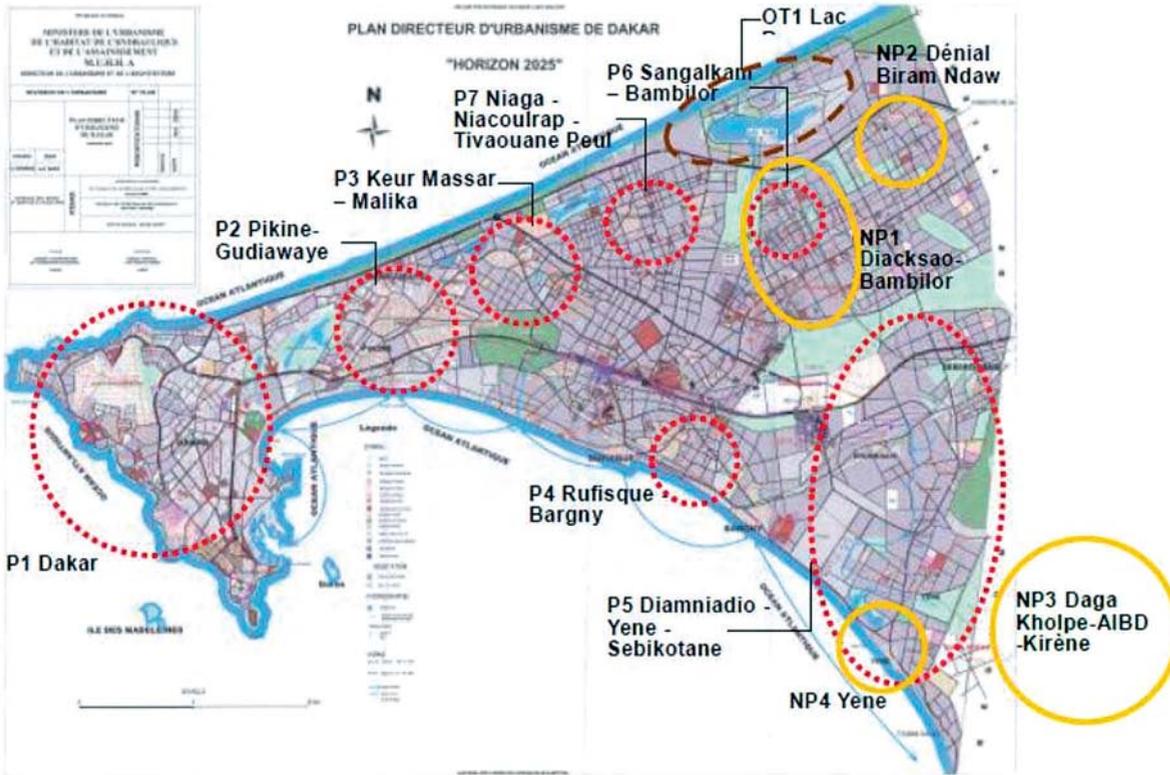
Paysage urbain caractérisé par une urbanisation galopante marquée par une structure urbaine déséquilibrée :

- une importante augmentation de la population urbaine dans le pays qui est passée de 23 % en 1960 à 39 % en 1988 et à 45,1 % en 2013 ;
- un habitat irrégulier qui couvre 25 % des villes au Sénégal et 30 % des superficies habitées à Dakar ;
- des inondations récurrentes depuis 2004, frappant 11 % de la population de la région de Dakar et 25 % de celle de la banlieue (Pikine et Guédiawaye), entraînant des pertes économiques très importantes ;
- un déficit aigu en équipements socio-économiques de base, en infrastructures routières et en assainissement, même dans l'habitat planifié récent.

Justification

Il est à remarquer aussi :

- un manque d'opérationnalité du plan dû à plusieurs facteurs :
 - lenteurs dans le processus d'élaboration (projet démarré en 2001 et approuvé en 2009) ;
 - défaut de concertation avec les collectivités locales et les populations dont les vues et intérêts sont insuffisamment pris en compte avec comme conséquence la faible acceptabilité ;
 - manque de pertinence dans certaines directives d'aménagement ;
 - mutation en cours dans les espaces urbains non pris en compte par le plan ;
- un contexte de mise en œuvre de l'acte III de la décentralisation avec la communalisation intégrale ;
- un contexte de mise en œuvre du Plan Sénégal Emergent (PSE) où il est attendu de la région du Grand Dakar qu'elle joue un rôle prépondérant en tant que capitale nationale, centre des activités économiques et passerelle internationale ;
- la politique de développement de pôles urbains initiée depuis 2012 qui doit être planifiée et organisée.



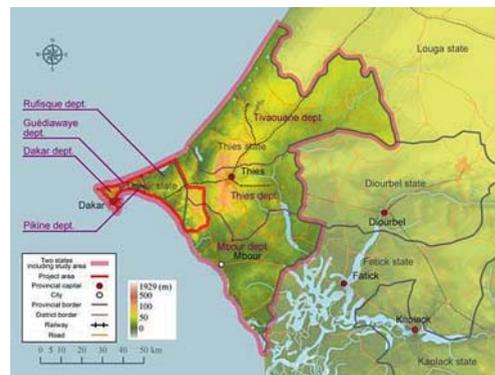
Orientation du PDU Dakar horizon 2025.

Objectifs

- Préparer un plan directeur de développement urbain de la région de Dakar et ses environs horizon 2035 (ci-après dénommé « plan directeur 2035 »).
- Préparer un plan de détails pour au moins une zone choisie comme outil pour la réalisation du plan directeur horizon 2035.
- Mener les études de préféabilité sur les projets prioritaires à choisir comme outil pour réaliser le plan directeur horizon 2035.
- Entreprendre un développement des capacités de la Direction de l'urbanisme et de l'architecture (DUA) et des ministères, structures et collectivités locales concernés, renforçant les capacités de leurs personnels.

Zone d'étude

- Région de Dakar
- Partie de la région de Thiès
- Surface totale d'environ 820 km²



Concept de l'étude

- La durabilité sera le concept clé de l'étude.
- Dans une ville durable, la croissance économique continue, avec la création d'opportunités d'emploi et la réduction de la pauvreté. La qualité de vie de la population va s'améliorer dans la mesure où plus de biens et de services sont disponibles. Socialement, une ville durable offre suffisamment d'opportunités d'auto-instruction à travers l'éducation et l'accès facile à des services de santé de qualité, afin d'assurer la sécurité personnelle. Socialement, la population vulnérable est protégée par un filet de sécurité sociale. En matière d'environnement, la qualité de la vie est rehaussée par de meilleures infrastructures en eau, en électricité, en assainissement, par les routes et le transport public.

Approche méthodologique de l'étude

- Intégration des plans directeurs sectoriels et plans de projets existants.
- Focalisation sur le développement des capacités.
- Etablissement d'un mécanisme efficace de coordination et de prise de décision.
- Coordination et coopération avec les partenaires internationaux.
- Partage de l'information avec le secteur privé.
- Construction d'un consensus à travers le dialogue actif et la diffusion de l'information.

Intégration des plans directeurs sectoriels et plans de projets existants

Les plans directeurs sectoriels et plans de projets en cours serviront de base au plan directeur 2035. Des mesures et projets additionnels seront recommandés en cas de besoin.

Plans et projets existants

- Plan Sénégal Emergent
- Plans régionaux de Dakar, Thiès, et Mbour
- Plan directeur de transport urbain
- Plan directeur d'amélioration de l'approvisionnement en eau
- Plan directeur d'amélioration de l'assainissement, etc.

Focalisation sur le développement des capacités

L'accent sera mis sur le développement des capacités de la DUA, des collectivités locales, bref des acteurs concernés, afin qu'ils soient en mesure de gérer convenablement le développement urbain.

- Développement des capacités formation in situ et voyages pour échanges d'expériences
- Formation intensive en SIG
- Lignes directrices pour l'élaboration des outils de planification dites de nouvelle génération
- Formation au Japon



Etablissement d'un mécanisme efficace de coordination et de prise de décision

- Comité de pilotage chargé de superviser le projet.
- Comité technique chargé du suivi technique du projet.
- Réunions des acteurs avec les représentants des communautés locales, entreprises privées et ONG dans le cadre de l'approche participative.
- Réunion de validation avec les conseils municipaux au niveau de chaque département.
- Réunion de validation au niveau régional (comité régional de l'urbanisme).

Coordination et coopération avec les partenaires internationaux

- La DUA et la mission d'étude de la JICA suivront étroitement les activités des partenaires internationaux.
- Ainsi, leur reconnaissance du plan directeur 2035 sera renforcée.
- Certains projets proposés pour la réalisation du plan directeur 2035 pourraient être mis en œuvre par eux.

Partage de l'information avec le secteur privé

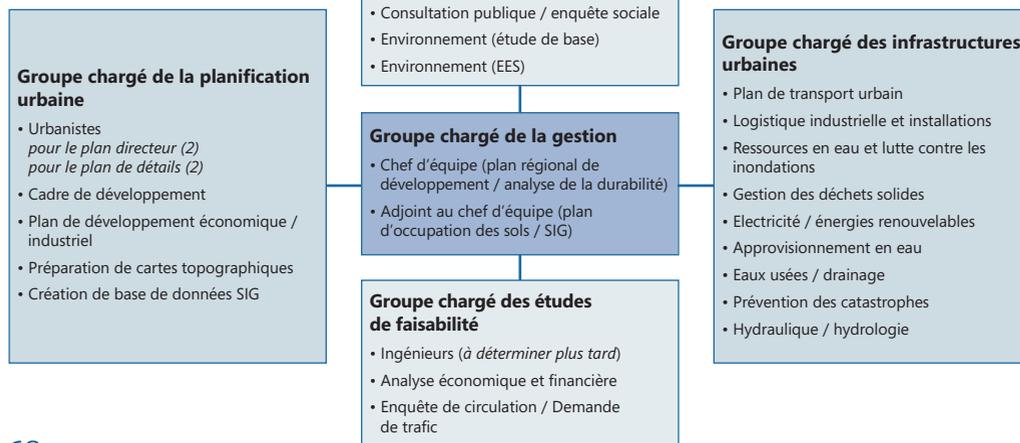
La DUA et la mission d'étude de la JICA entretiendront une communication étroite avec le secteur privé pour lui donner plus d'opportunités de participer au développement de la zone d'étude.

Construction d'un consensus à travers le dialogue actif et la diffusion de l'information

- L'accent sera mis sur le développement participatif, afin d'intégrer le plus possible les vues des communautés locales et des collectivités locales.
- La tradition sénégalaise sera dûment prise en compte.
- Un calendrier de réunions des acteurs est proposé.
- Un site web et une lettre d'information seront les moyens de diffusion de l'information.

Composition de la mission de la JICA

30 experts internationaux



Résultats attendus

Les résultats suivants seront produits par l'étude :

- plan directeur d'urbanisme à l'horizon 2035 de la zone d'étude ;
- carte topographique simple de la zone d'étude (820 km², soient 82 000 ha) à l'échelle 1 / 20 000 ;
- carte topographique de la zone prioritaire d'extension (3 000 ha) à l'échelle 1 / 5 000 ;
- plan d'urbanisme de détails de la zone prioritaire sur au moins 3 000 ha ;
- plan de mise en œuvre du plan directeur d'urbanisme horizon 2035 ;
- proposition de projets prioritaires avec une étude de pré faisabilité technique, financière et environnementale et création d'opportunités de financement de ces projets ;
- mise en place d'un SIG ;
- proposition de développement des capacités de la DUA et des collectivités locales intéressées.

Les outils géomatiques au service d'une planification durable

SIG et analyse multicritère pour l'aide à la décision en agriculture urbaine à Ouagadougou

Dr. ing. Conchita Kedowide née Mevo Guezo

Géomètre-expert agréé, spéc. géomatiques et développement urbain (Cotonou, Bénin)

Introduction

La réalité controversée sur la dichotomie « agriculture et urbain » fait qu'elle est fréquemment négligée et n'est pas considérée dans les stratégies de gestion urbaine. Mais, malgré sa non-reconnaissance et les contraintes auxquelles elle est confrontée, l'agriculture est présente et a même un rôle vital dans le fonctionnement de la ville de Ouagadougou. Ainsi, contrairement aux pays du Nord où l'on se retrouve dans l'approche de la mise en culture urbaine pour des fondements liés aux bonnes pratiques sociales, à la production « bio », à la formation, à la conception d'écoquartiers, l'agriculture urbaine dans les pays en développement fait plutôt référence à une activité professionnelle qui nourrit une population et qui est source de revenus et de subsistance pour une couche en général défavorisée. Conjuguant au quotidien contraintes foncières, insuffisances de l'eau et accès difficiles aux équipements agricoles appropriés, les maraîchers ouagalais sont acculés et rejetés compte tenu du fait qu'ils mènent des activités, d'utilité publique, mais dont la présence semble incongrue dans l'espace public.

Le diagnostic scientifique international sur l'intérêt et l'édification des villes agricoles (création d'espaces verts, sécurité alimentaire) notamment dans les pays en développement, justifie de l'intérêt à conduire une réflexion sur les approches de solutions pouvant aboutir à une planification rentable et durable de la ville devant intégrer cette activité. La présente étude menée sur l'occupation du sol ouagalais par l'agriculture urbaine est ainsi une analyse prospective en vue de son appropriation lors de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme à la suite de l'adoption du schéma directeur d'aménagement du Grand Ouaga (SDAGO).

La dynamique de l'occupation du sol et la problématique de l'aménagement des sites agricoles urbains

De l'indépendance à nos jours, Ouagadougou a connu une extension spatiale exponentielle doublée d'une démographie galopante, ce qui justifie pleinement l'expansion de la culture maraîchère dans cet espace confiné dont la demande en alimentation a presque doublé entre 1996 et 2009. Ainsi, l'agriculture urbaine s'est fortement développée dans la ville pendant la dernière décennie malgré la contrainte imposée en 1996 par la réforme agraire et foncière qui interdit l'exploitation de l'espace urbain à des fins de production agricole.

Malgré cette expansion évidente, la dynamique spatio-temporelle des aménagements prévue par

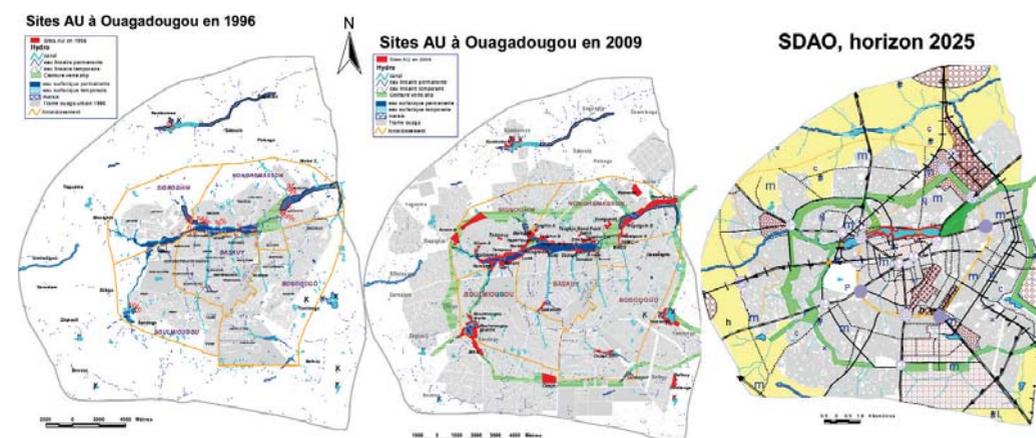


Fig. 1 : dynamique spatio-temporelle de l'urbanisation et des sites agricoles à Ouagadougou : 1996, 2009, horizon 2025

le schéma directeur d'aménagement du Grand Ouaga (SDAGO, fig. 1 ci-dessus) en appelle à plusieurs constats relativement à l'occupation future de l'espace de la commune :

- un espace dominé par une grande extension du construit ;
- un espace appelé à être dépourvu de zones maraîchères à part le maintien d'une fine ceinture horticole autour des barrages situés au centre-ville ;
- un espace dont la ceinture verte empiétée par l'habitat sera restaurée, même si ce n'est forcément par une occupation à vocation maraîchère.

La caractérisation faite à partir des données collectées sur le terrain en appelle pourtant à une activité dont dépendent plus de 5 000 personnes et qui alimente le marché ouagalais à plus de 90 % en fruits et légumes. L'importance de sa survie ne se démontre donc plus, et il en résulte de plus en plus entre les différents acteurs une situation conflictuelle quant à sa reconnaissance et son maintien dans l'espace communal de la capitale du Burkina Faso.

L'occupation du sol dans l'espace urbain est un système complexe et dynamique. En matière foncière, l'agriculture n'est évidemment pas l'activité « objectif » de la ville mais, dans le contexte des pays en développement en général et celui du Burkina en particulier, un axe fondamental à développer revient à l'identification des zones agricoles potentielles et optimales pour la mise en place de coopératives où les efforts de renforcement de capacité devraient être concentrés. Des zones dont l'aménagement agricole sur un long terme devra être décidé et accepté par tous les acteurs impliqués dans la gestion de l'activité.

SIG et analyse multicritère pour l'aide à la décision en aménagement territorial

Les SIG sont des outils de gestion, de traitement et d'analyse des données à référence spatiale. Parmi ses fonctions pour la modélisation spatio-temporelle et l'aide à la décision, l'analyse multicritère (AMC) s'avère être particulièrement utile en ce qui concerne la localisation des zones aptes à un usage. Elle se base sur l'hypothèse qu'il existe, pour une date donnée, une série de critères spatialisés pouvant expliquer la variabilité des états de l'occupation du sol, autrement dit son aptitude pour un usage. Cette approche intégrée SIG et analyse multicritère sera conduite pour identifier l'aptitude du sol ouagalais à être occupé par les cultures maraîchères et horticoles.

Dans la démarche ainsi conduite, des critères ont été identifiés pour l'usage par l'activité agricole



et une base de données spatialisée a été mise en place pour servir de référence d'informations à la construction multicritère d'une carte d'aptitude indiquant les zones à potentiel élevé pour une mise en culture rentable et durable sur l'espace de la commune de Ouagadougou.

Catégorisation des critères : les facteurs et les contraintes

L'analyse des facteurs et contraintes spatiaux à l'identification du site agricoles urbains a permis d'identifier de façon participative (implication des acteurs et spécialistes) les critères hiérarchisés (fig. 2) devant favoriser une mise en culture urbaine durable.

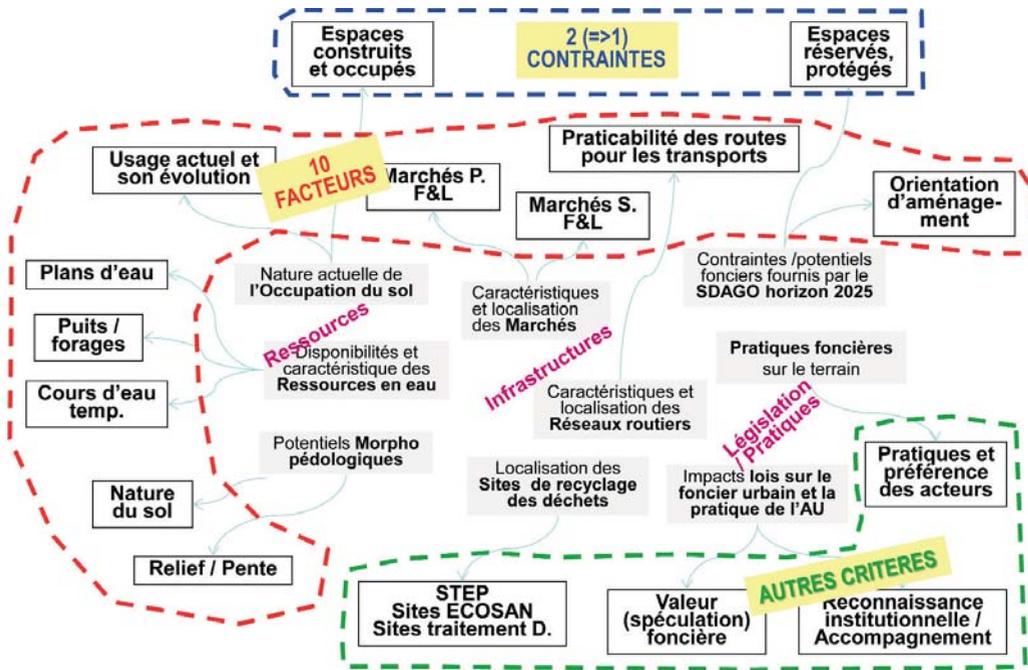


Fig. 2 : catégorisation des critères : les facteurs et les contraintes.

Les emplacements interdits donc contraints pour une mise en culture sont les espaces construits ou déjà occupés, de même que les zones réservées ou protégées par le SDAGO horizon 2025. Par ailleurs, on identifie une dizaine de facteurs étudiés, à savoir : le type d'occupation future du sol prévu par le SDAGO horizon 2025 et celui existant actuellement, la proximité d'une ressource en eau, la localisation des marchés potentiels d'écoulement, le coût induit pour le déplacement par les routes vers les marchés et les lieux de résidences des agriculteurs, l'aptitude par rapport aux caractéristiques pédologiques et la valeur de la pente.

Collecte et production de données, traitements SIG et AMC pour l'élaboration de la carte d'aptitude agricole

Des données ont été collectées et produites (fig. 3) sur l'ensemble des critères ci-dessous définis en vue de leur intégration (fig. 4) pour une conduite de l'analyse spatiale multicritère.

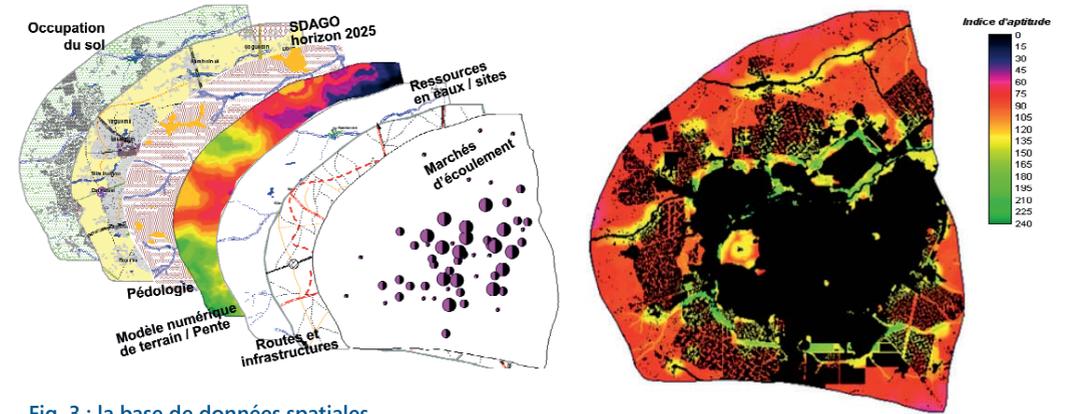


Fig. 3 : la base de données spatiales.

Fig. 4 : la carte d'aptitude agricole de Ouagadougou

Elaboration des cartes critères, standardisation, pondération par paires des facteurs, analyse multicritère spatialisée, agrégation et compensation des facteurs.

Conclusion

L'analyse spatiale (SIG et AMC) met en lumière des zones favorables à l'agriculture en ville que pourrait fortement considérer le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Grand Ouaga. Il ressort ici le poids de la présence de la ceinture verte à réhabiliter et qui représente un vaste espace assez propice aux maraîchers en termes de sécurité foncière puisque la vocation d'aménagement officielle qui lui a été donnée par le SDAGO est une couverture verte et, par ricochet, une ceinture verte nourricière.

Restructuration des quartiers anciens et maîtrise de la croissance urbaine

dans les villes africaines subsahariennes

Alain Bagre Géomètre-expert inscrit au tableau de l'Ordre des géomètres du Burkina, urbaniste ATEF

Cas du projet Zaca à Ouagadougou (Burkina Faso)

En guise d'avant-propos

« L'espace privé est réservé aux entrepreneurs privés mais c'est la viabilisation de ces espaces – à la charge de la collectivité – qui rend possible l'utilisation de ces zones. Il existe donc un mécanisme d'enrichissement pervers des propriétaires privés selon que les terrains qui leur appartiennent sont ou non équipés, cet équipement se faisant aux frais de la communauté. La question de la plus-value ainsi procurée est au centre de conflits politiques et d'enjeux économique colossaux. » (Yves-Henri Bonello, La ville, éd. Que sais-je ?, 1996)

« La croissance et la redistribution de la population impliquent une augmentation de la demande de logements et d'infrastructures connexes et un coût social élevé si ces demandes ne sont pas satisfaites. Plus la croissance et la redistribution de la population s'accroissent, plus il incombe aux gouvernants de concevoir des stratégies rationnelles pour permettre à la société de bénéficier de l'évolution démographique et non d'en pâtir. »

(CNUEH, stratégie mondiale du logement à l'an 2000)

Introduction

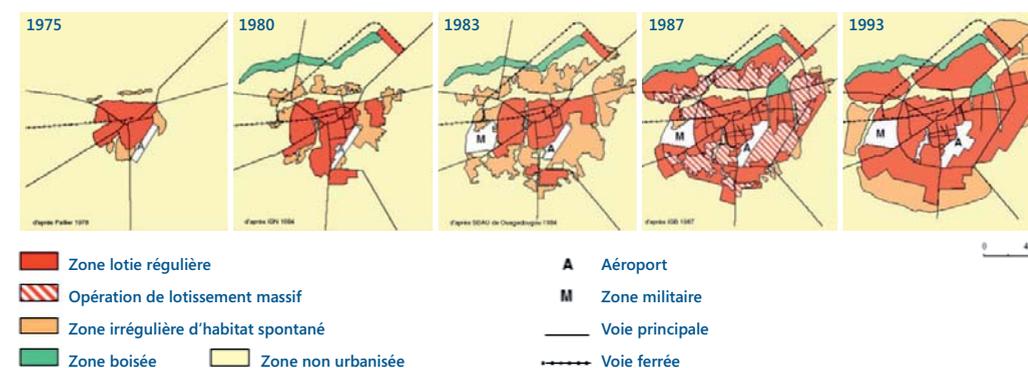
L'urbanisation au Burkina Faso se caractérise par une croissance spatiale des villes par un développement de lotissements successifs et la pratiques de constructions horizontales. La conséquence est un étalement urbain, une urbanisation consommatrice d'espace.

L'évolution spatiale de Ouagadougou

Année	1928	1960	1965	1972	1980	1990	1996	2000	2007
Superficie (ha)	550	1 384	2 500	3 500	8 400	18 692	22 000	30 000	36 000

Densité : 35 hb / ha

Ouagadougou en 2010 : 37 000 ha !



L'extension rapide des principales villes a eu pour effet, dans un contexte de rareté de ressources financières, non seulement le développement de quartiers sans réseaux d'eau ni d'électricité, les coûts de réalisation simultanée de ces réseaux étant hors de portée pour les sociétés concessionnaires, mais surtout le développement de quartiers « irréguliers », « non lotis », sans sécurité foncière.

Au cours de la période de 1975-1985 par exemple, on a constaté que les taux d'extension annuelle des zones d'habitat de Ouagadougou ont été de 3 % pour les quartiers lotis (en fait l'offre publique légale de terrains à bâtir) et de 11 % pour les quartiers d'habitat spontané (la production foncière « illégale » des propriétaires « coutumiers ». Cette distorsion va s'accroître pour donner dans les années 1980 la répartition suivante : sur 6 860 ha, 28,6 % étaient lotis, les zones non loties occupant 71,4 %.

Le projet Zaca : contexte historique

Zaca = zone d'activités commerciales et administratives
= « concession, habitat » en langue nationale moré

Projet Zaca = projet d'aménagement de la Zaca

Le projet porte sur deux quartiers du centre-ville de Ouagadougou, Koulouba et Zangouetin. Il comporte deux phases.

1^{re} phase : 1985-1990 avec des sous-phases, 200 ha

- 1985 : première phase du projet Zaca 200 ha autour du marché central, « Rood-Wooko ». Un cahier des charges a été édicté et une obligation est faite aux propriétaires de s'y conformer par des constructions à R+2 minimum. Une restructuration a été faite et les propriétaires ont été littéralement déguerpis avec une compensation en parcelle à la périphérie de la ville.
- En 1987, il a été décidé la cité AN IV A le long de l'artère centrale de la zone (avenue Kwamé Nkruma) pour la construction de maisons à usage de commerce, de bureaux et des immeubles mixtes.
- En 1990, une fusion du projet zone commerciale de 1985 et de la cité AN IV A va être formalisée pour donner le projet Zaca. C'est l'extension de ce projet qui a été décidée en 2000 pour donner le projet Zaca.

2^e phase : à partir de 2000 : extension, 85 ha

- Le conseil des ministres du 2 novembre 2000 a adopté un décret (décret n° 522/PRES/PM/MHU du 2 novembre portant extension de la zone d'activités commerciales et administratives à Ouagadougou et création d'un projet d'aménagement de la Zaca).



– Le projet ainsi que les raisons qui ont conduit le gouvernement à en prendre la décision ont été présentés au conseil municipal de la ville de Ouagadougou le 9 février 2001.

- Il participe de la mise en œuvre du schéma directeur d'aménagement du Grand Ouaga de 1999 qui a prescrit la réhabilitation des quartiers anciens et la densification de ces quartiers pour lutter contre l'étalement urbain qui hypothèque les efforts d'équipement de la ville et l'accès de beaucoup aux services urbains de bases comme la voirie, les réseaux d'eau potable et d'électricité.
- Il s'inscrit dans la logique des mutations naturelles en cours dans la zone car, au regard des besoins, la population a entrepris des constructions dans la zone. Ces opérations individuelles ont besoin de mise en commun et d'harmonie.
- Le gouvernement en a pris la charge compte tenu de l'envergure nationale des réalisations et des infrastructures à réaliser. Mais c'est à la ville de Ouagadougou que l'opération revient en définitive.

La présentation ici faite concerne l'extension du projet, c'est-à-dire la deuxième phase qui a été élaborée en suivant les « procédures normales ».

Les objectifs du projet Zaca

L'état des lieux

La mise en œuvre de l'extension du projet Zaca a tenu compte des caractéristiques suivantes de la trame existante, issue d'un lotissement en 1950 et restructuré en partie en 1990.

L'inadaptation de la trame

Plusieurs voies de desserte ont une largeur inférieure à 10 m détournant le trafic sur les principales voies en les surchargeant ; aussi, l'espace public est insuffisant pour une zone centrale et commerciale d'une capitale.

Le faible niveau d'équipement

Le niveau actuel d'équipement en eau potable, électricité, bitumage, assainissement est resté sans amélioration depuis les lotissements, dans les années 1950. Le niveau actuel ne répond plus aux besoins d'un centre-ville.



Le choc architectural entre nouveaux immeubles et maisons précaires en ruine

La mutation foncière que connaît la zone est accompagnée d'une mutation architecturale pour répondre aux besoins d'usage, qui passe des maisons d'habitation précaires aux immeubles de commerce. Des balcons de certains hôtels, on a une vue chaotique et incohérente sur le paysage architectural du voisinage.



La vétusté et l'inadaptation de certains équipements

L'exemple ci-contre de l'hôtel de la Paix illustre la difficulté de maintien de certains équipements dans la zone d'extension. Il leur sera proposé un nouveau terrain.

L'occupation anarchique de l'espace public

Il se pose, aussi bien dans la zone déjà aménagée que dans la zone d'extension, un conflit d'usage de l'espace public entre circulation automobile, deux-roues, piétons, commerces de rue, stationnements ponctuels et longue durée.



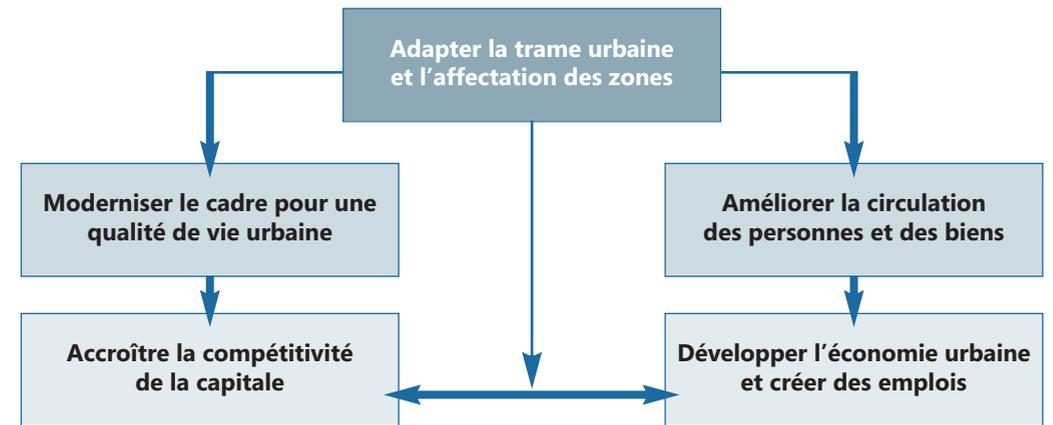
Les difficultés de circulation

Sur la chaussée aménagée se pose un conflit entre les différents modes de déplacement. Toutes les voies aménagées n'ont proposé aucune séparation des utilisations.

Les objectifs

Les objectifs du projet sont « inter-reliés » : il s'agit d'adapter la trame urbaine à travers un remembrement aux nouvelles affectations de fait de la zone, qui est passée de zone d'habitat à une zone commerciale, sans les infrastructures et l'organisation appropriées.

Il s'agit de moderniser le centre-ville pour une meilleure qualité de vie urbaine, améliorer la circulation et résoudre les questions de stationnement, développer l'économie urbaine et la création d'emplois, tout ceci en vue d'accroître la compétitivité de la capitale en Afrique de l'Ouest.



Processus de mise en œuvre du projet

Les phases du projet

1. Sensibilisation des acteurs et des populations

Mise en place d'un comité de pilotage pour associer les résidents.

Au regard des intérêts en jeu et des résistances des résidents qui refusent de quitter les lieux, des mesures d'accompagnement ont été aménagées en plus des indemnités préalables à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les mesures d'accompagnement :

– Le respect des cahiers des charges pour ceux qui veulent rester, étant entendu qu'il n'est pas sûr qu'il y ait autant de parcelles qu'actuellement à l'issue de l'aménagement, indépendamment du fait que leur terrain actuel peut se retrouver sur un site classé inconstructible par le nouveau plan d'aménagement.





- Cession amiable des terrains par les propriétaires au prix du marché (à négocier entre le projet et les propriétaires).
- Possibilité d'acquisition de parcelles viabilisées sur deux sites au choix avec :
 - construction pour l'intéressé et déduction des coûts et remise du reliquat à l'intéressé ;
 - construction par l'intéressé dans un délai à définir et déduction du coût de la viabilisation de la parcelle et remise du reliquat à l'intéressé pour construire ;
 - assistance juridique gratuite pour la résolution de certaines questions foncières ou de succession ;
 - pour les locataires, un délai donné pour trouver un autre bail.

La phase de sensibilisation et de recensement des parcelles et des propriétaires en l'absence d'un cadastre a constitué la phase critique de la mise en œuvre du projet. C'est elle qui a conditionné la libération de la zone. Elle a pris pratiquement deux ans, alors qu'elle était prévue pour six mois.

2. Acquisitions foncières et libération de la zone

Evaluations et négociation des indemnités

La zone de l'extension comportait 2 300 parcelles d'une superficie moyenne de 470 m² avec une population résidente de 12 000 habitants environ.

Les parcelles étaient initialement prévues à usage d'habitation au moment du lotissement dans les années 1950. La proximité de la zone avec le marché central de la capitale et la centralité ont transformé progressivement la zone en zones d'activités commerciales et en locaux de rapport. Les constructions et les équipements se sont trouvés inadaptés aux nouvelles activités.

Toutefois, la zone demeure la partie la mieux équipée de la ville en termes d'infrastructures, si bien que le marché foncier y est florissant et les prix connaissent une flambée d'année en année.

L'indemnisation a été faite sur la base des coûts du marché foncier via une évaluation de masse effectuée par un cabinet d'expertise immobilière sous notre contrôle. Le tableau ci-dessous donne un aperçu du travail d'évaluation basée sur la méthode de parité ou par comparaison, à partir d'un inventaire et recensement préalable des propriétaires ou de leurs ayants droit, beaucoup des propriétaires étant décédés ou ayant vendu les parcelles sans procéder au transfert du droit de propriété.

ZACA		AY															
SECTION																	
N° Parcelles	lit	Superf Théor	Superf Réelle	Propriétaire	Acquis mode	Position Nature parcelle	Voies accès	Intention propriét	Mode Indemn	Éléments parcelle Eau/Electr/Tel	Date Recensement	Plus value TF	Indemnisation parcelle base réelle	Indemnisation Investissements	Dédommagement base réelle		
11																	
A		625	500	Ouedraogo Jean Baptiste	héritage	puh	A	P	indécis	*	*	5-avr-02	20 200 000	3 895 650	24 095 650		
A		625	500	Ouedraogo Jean Marie	héritage	puh	A	P	indécis	*	*						
B		625	500	Compaore Pierre	héritage	puh	A	P	cede	tn	*	8-mars-02	20 200 000	2 321 935	22 521 935		
C 1/2 nord		312	250	Kinda Aldou	achat	puh	F	S	indécis			2-jul-02	6 450 000	4 065 000	10 515 000		
C 1/2 sud		250	250	Suberu Abdul Latif	achat	puh	F	S	cede	tn	*	19-fév-02	6 250 000	3 497 400	9 747 400		
D 1/2 nord		312	250	Kyelem E. Laurent	héritage	puh	F	S	cede	tn	*	12-mars-02	5 725 000	58 000	5 783 000		
D 1/2 sud		312	250	Yanogo G Prosper	héritage	puh	F	S	cede	tn	*	22-fév-02	5 825 000	862 580	6 707 580		
E		625	500	Kongo Jean Louis	héritage	puh	F	S	indécis	*	*	14-août-02	12 650 000	2 483 365	15 133 365		
F 1/2		312	250	Kyelem Jean Baptiste	héritage	puh	F	S	cede	financié	*	6-mars-02	5 825 000	1 331 700	7 156 700		
F 1/2		312	250	Ouedraogo Issaka	héritage	puh	F	S	indécis				5 825 000	317 825	6 142 825		
G		625	500	Bansé Rosalie	héritage	puh	A	S	indécis	tn	*	20-fév-03	12 700 000	2 508 500	15 208 500		
H 1/2 est		250	250	Zoroma Moussa	achat	puh	F	S	indécis			5-mars-02	6 250 000	1 475 850	7 725 850		
H 1/2 ouest		312	250	Sanfio Mahamadi	attribution	puh	F	S	cede	financié	*	10-mars-02	6 450 000	709 835	7 159 835		
													137 703 640				
12																	
A		625	500	Ouedraogo Jean Marie	héritage	puh	A	P	indécis	*	*	21-fév-02	20 200 000	1 403 050	21 603 050		
B		625	500	Hakéma	héritage	puh	A	P	indécis	*	*		25 200 000	4 089 600	29 289 600		
C		625	500	Kyelem Émile Laurent	héritage	puh	F	S	cede	tn	*	19-fév-02	12 500 000	2 531 835	15 031 835		
D 1/2 nord		312	250	Ouedraogo Vincent de Paul	attribution	puh	F	P	cede	tb	*	25-fév-02	10 050 000	1 254 750	11 304 750		
D 1/2s + F		937	750	Héritiers Ouedraogo Saïfo	héritage	puh	F	P	reste	*	*	27-mars-02	30 200 000	19 836 000	50 036 000		
E + G1/2		812	750	Tiemtoré S. Evarne	héritage	puh	F	S	cede	financié	*	20-fév-02	18 750 000	958 400	19 708 400		
E + G1/2		812	750	Tiemtoré Sibila dit Athanase	héritage	puh	F	S	cede	tn	*	20-fév-02	18 750 000	958 400	19 708 400		
G1/2		440	251	Derra Pascaline Gabrielle	héritage	puh	A	S	cede	financié	*	4-sept-02	6 425 000	1 156 185	7 581 185		
H		625	500	Ouedraogo Boukan Joseph	héritage	puh	A	P	indécis	*	*	6-sept-02	20 150 000	1 229 850	21 379 850		
													176 035 870				
24																	
I		400		Savadogo J. Marie	héritage	puh	A	S	reste			12-mars-02	12 700 000	12 971 550	25 671 550		
A		500	500	Tapsoba Jean Joseph A. M.	héritage	puh	A	S	indécis	*	*	3-mars-02	6 450 000	738 700	7 188 700		
B1/2 nord		312	250	Sagnon Kito	achat	puh	A	S	indécis	*	*		6 250 000	749 825	6 999 825		
B1/2 sud		312	250	Iboudo Fatemata	héritage	puh	F	S	cdcharges			25-juin-02	12 700 000	3 455 185	16 155 185		
C		500	500	Tapsoba S. J. William	héritage	puh	F	S	cdcharges				12 700 000	3 455 185	16 155 185		
D 1/2 nord		250	250	Zda Moussa	donation	puh	F	S	cede	tn	*	19-fév-02	5 675 000	1 978 800	7 653 800		
D 1/2 sud		312	250	Touma Abdoulaye	héritage	puh	F	S	cede	tb	*	18-mars-02	5 825 000	451 500	6 276 500		
E 1/2 nord		312	250	Londé Joachim	achat	puh	F	S	cede	financié	*	20-fév-02	5 825 000	276 430	6 101 430		
E 1/2 sud		312	250	Cissé Fatouma	héritage	puh	F	S	cede	tn	*	26-juil-02	5 775 000	1 918 400	7 693 400		
F		625	500	Dembélé Ali René	héritage	puh	F	S	cede	financié	*	23-août-02	11 450 000	4 615 500	16 065 500		
G 1/2 nord		312	250	Sidibé Mariam	achat	puh	F	S	cede	financié	*	7-mars-02	5 775 000	3 375 900	9 150 900		
G 1/2 sud		312	250	Héritiers Ouedraogo Saïfo	héritage	puh	A	S	indécis	*	*	27-mars-02	5 825 000		5 825 000		
H nord		250	250	Touré Boukary	achat	puh	A	S	cede	tn	*	30-avr-02	5 825 000	4 112 785	9 937 785		
H1/2 sud		312	250	Salami Moshoud Abiola	achat	puh	A	S	reste	*	*	1-août-02	5 925 000	1 728 800	7 653 800		
													192 009 495				

Paiement des indemnités, démolition des maisons



3. Elaboration du plan d'aménagement par la Zaca et du cahiers des charges

Un concours international d'architecture et d'urbanisme a été organisé pour l'élaboration du plan d'aménagement. Quatorze projets provenant de groupements de bureaux de plusieurs pays, dont le Burkina Faso, le Bénin, la Côte d'Ivoire, le Sénégal, la France, le Liban, l'Italie, la Tunisie, ont été reçus. Après délibération en deux tours, le projet du groupement Agence G2 Conception – Architecture et climat – Atelier J.-L.Pujol a été retenu par le jury.

Ledit projet est caractérisé par les orientations majeures suivantes :

- la fonctionnalité et la faisabilité ont été le fil conducteur de la démarche ;
- il a été recherché de conférer à ce site de la Zaca un caractère unitaire regroupant différentes fonctions essentielles pour le rayonnement et l'attractivité de la capitale.

4. Elaboration et implantation d'un nouveau parcellaire

A l'issue de l'adoption du plan d'aménagement sur la base du concours international d'architecture et d'urbanisme, un nouveau parcellaire a été tracé à partir d'un remembrement des parcelles acquises (expropriées) et en prenant en compte les parcelles dont les propriétaires ont décidé de rester sur le site en respectant le cahier des charges, quitte à payer le prix complémentaire à la valeur de leur parcelle pour les coûts de l'aménagement.



5. Commercialisation des parcelles

Deux cent cinquante (250) parcelles de 1 000 m² en moyenne ont été créées en plus des espaces publics dégagés pour les parkings, les espaces culturels, les lieux de culte, les voiries et les esplanades. Ces parcelles ont été mises en vente à 103 000 francs CFA (157 €) le mètre carré sans distinction de nationalité, de sexe ou de profession. La condition est de s'engager à respecter le cahier des charges. Les conditions de paiement ont été de 30 % du montant à l'inscription et reste en une année.



6. Réalisation des voiries et réseaux divers

Un contrat a été passé à l'entreprise pour la réalisation des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) pour un délai de deux ans. Ces travaux ne sont pas encore entièrement achevés, mais sont suffisamment avancés pour permettre le début des travaux par les acquéreurs de parcelles.



7. Constructions

Ainsi, bien que les travaux de VRD ne soient pas entièrement achevés, les travaux de mise en œuvre des parcelles ont commencé.



Financement du projet

Procédure de financement par emprunt obligataire et commercialisation des parcelles

Outils fonciers utilisés : l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- Levée de fonds par emprunt obligataire.
- Remboursement par la valorisation de la rente foncière, produit de la dynamique urbaine.
- Coût total de l'aménagement : 37 milliards de francs CFA.

En guise de conclusion

Le projet Zaca a été une première expérience à Ouagadougou en matière d'aménagement urbain. Il s'est voulu être un projet urbain participatif et une opportunité d'amélioration des conditions de vie des populations à délocaliser, d'où :

- une stratégie de mise en œuvre associant les acteurs ;
- une relocalisation sur des sites viabilisés et équipés ;
- une indemnisation ayant permis à beaucoup de se faire un meilleur cadre de vie.

La réhabilitation et la rénovation des quartiers anciens fait partie des dynamiques urbaines de nos pays en développement et en pleine urbanisation. L'absence d'outils éprouvés et adaptés à nos contextes amène souvent à poser la question « comment les réussir » ?

A ce niveau, il apparaît que les géomètres-experts, dont le foncier est le fondement de la profession, peuvent jouer un rôle capital dans la réussite de ces projets appelés à se multiplier, où les procédures d'expropriation foncière, les remembrements et restructurations foncières occupent une place prépondérante.

De par sa profession, le géomètre est amené à côtoyer quotidiennement les acteurs du foncier,

urbain et rural, ce qui constitue un avantage dans le conseil pour la mise en place d'associations foncières urbaines pour la négociation des remembrements ou des expropriations pour cause d'utilité publique.

Au-delà des problèmes de procédures de mises en œuvre rencontrés, on peut retenir que :

- la restructuration et le remembrement sont des outils de renouvellement et de modernisation de la ville à un certain stade de son développement. Cette restructuration tient compte et tire sa légitimité et sa source de l'histoire économique, politique et sociale de la ville et des quartiers concernés ;
- En dépit des désagréments qu'elle comporte, elle est un passage obligé, comme les lotissements qui exproprient les agriculteurs et retirent parfois les meilleures terres de la localité, à partir de certains stades ;

« La poussée démographique et les transformations de l'appareil économique de production se répercutent rapidement sur la physionomie urbaine » et « ces phénomènes accompagnent un changement des mentalités », a dit un jour Yves-Henri Bonello.

Cependant, dans notre contexte, il faut travailler à la mise en place de mécanismes de participation et concertation pour prendre en compte les différents enjeux, telles les associations foncières urbaines qui n'existent pas souvent dans notre contexte.

C'est une leçon préliminaire du projet Zaca.

Cela est d'autant plus indispensable que les opérations de restructuration genre Zaca concerneront les centres les mieux équipés, les plus riches économiquement et culturellement parlant, que les terrains de ces zones seront « au centre de conflits politiques et d'enjeux économiques colossaux » à cause de la plus-value qu'ils procurent dans toute grande ville par la proximité des équipements.

Ce constat ne doit pas occulter le fait que « l'urbanisme est un acte de pouvoir » comme le dit si bien Pierre Merlin. Dans le cas du projet Zaca, le gouvernement a joué un rôle important pour convaincre les populations et parfois même pour imposer le projet, car il y tenait.

La mise en œuvre de Zaca se veut une contribution à la recherche d'une réponse adaptée.

Etude et uniformisation des modes d'aménagement et de gestion foncière

en milieu urbain et périurbain dans les pays de l'UEMOA

Léopold Degbegnon Docteur-ingénieur en géodésie, département de génie civil de l'Ecole polytechnique d'Abomey Calavi, université d'Abomey-Calavi (Bénin)

Introduction

L'enjeu foncier en Afrique de l'Ouest est plus que jamais d'importance et augure d'une sensibilité capitale. Devant une telle situation, qui parfois laisse perplexe, différentes solutions ou mesures de régularisation sont proposées selon les pays. Pour assurer une intégration sous-régionale efficace et efficiente, des processus nationaux et internationaux de dialogue sur les politiques associant tous les acteurs concernés semblent indispensables. Dans une Afrique où les conflits fonciers ne manquent pas, l'aménagement et la gestion du foncier demeurent des préoccupations constantes des décideurs, car ils impactent sur toute la population et ont des conséquences fâcheuses parfois irréversibles sur les activités génératrices de revenus.

Dans cet ensemble, notamment au niveau des pays francophones de l'UEMOA partageant le même héritage colonial, la gestion foncière nécessite la prise en compte de données sociologiques africaines qui doivent s'accommoder le plus possible des pratiques coutumières sans pour autant perdre de vue l'existence de réseaux urbains où des chapelets de petites villes se développent le long des axes routiers, donnant de plus en plus un aspect particulier qui atteint peu à peu le seuil de l'urbain et dont la qualité « urbaine » n'est pas toujours reconnue politiquement et/ou statistiquement. Ainsi, une étude d'uniformisation des processus d'aménagement et de gestion du foncier a pour but d'améliorer les pratiques en cours sur la base d'une évaluation qui permettra, à terme, un affaiblissement progressif de l'exode rural dans un contexte de forte pression démographique. Il est donc urgent de faire l'état des lieux de l'aménagement urbain et de la gestion foncière dans les sept pays francophones de l'UEMOA afin de proposer un modèle uniforme et efficace de procédure d'urbanisation et de gestion du foncier, surtout en milieu urbain.

1. La problématique

Depuis la période coloniale, les divergences nées en général de la dualité des systèmes fonciers ne cessent de s'affirmer en Afrique de l'Ouest et plus précisément dans les pays nés des colonies de l'ex-Afrique occidentale française (AOF), où le diagnostic reste le même et où la plupart des réformes foncières instituées n'ont pas permis d'éviter les problèmes fonciers, surtout ceux relatifs aux opérations d'aménagement. La situation devrait encore s'aggraver si les acteurs du développement n'en tiennent pas compte dans les futures réformes.

Selon Vincent Basserie et Hubert M.G. Ouedraogo en 2002, on estime entre 1 et 3 % seulement les territoires des Etats ouest-africains détenus en vertu d'un titre de propriété. Ce faible pourcentage illustre l'échec flagrant du système de l'immatriculation solitaire (immatriculation individuelle initiée par un particulier), seule voie légale de sécurisation foncière depuis plus d'un siècle. Il est emblématique de la crise des systèmes fonciers en vigueur. Ainsi, entre 1950 et 2000, selon les résultats publiés par Africapolis en 2008, la population urbaine de l'Afrique de l'Ouest est passée de 4,6 millions à 72 millions. Les prévisions montrent qu'elle atteindrait les 123 millions d'habitants en 2020. En dépit de cette forte croissance, le taux d'urbanisation dans cette région demeure le plus bas du monde. Il est inférieur à celui de l'Afrique de l'Est et du subcontinent indien. Il s'élevait à 7,5 % en 1950, 32 % en 2000 et devrait passer à 35 % en 2020. Les surfaces urbanisées, poursuit le rapport d'Africapolis, représentent 0,24 % de la superficie de l'Afrique de l'Ouest, soit 0,4 % si on extrait les zones sahéliennes non habitées.

De façon spécifique, les statistiques sur le taux d'urbanisme dans les pays francophones de l'UEMOA avant la période des indépendances jusqu'aux années 2010 marquées d'une prévision en 2020 se présentent suivant le tableau n°1.

Taux d'urbanisation en %

	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Bénin	5,8	10,8	16,6	32,6	38,6	40,0	45,4	46,5
Burkina Faso	2,6	3,9	6,5	11,0	16,4	22,00	26,1	27,8
Côte d'Ivoire	5,3	9,7	23,3	34,3	40,9	42,6	45,1	46,8
Mali	3,1	4,4	8,8	14,4	18,1	20,9	22,3	23,5
Niger	1,7	2,8	5,6	9,3	10,0	16,1	17,6	18,3
Sénégal	18,1	26,1	32,1	38,8	43,9	45,8	44,6	43,9
Togo	4,3	8,8	24,1	28,5	35,3	42,9	47,2	49,8

Tableau 1 : statistique sur le taux d'urbanisme dans les pays francophones de l'UEMOA.

Source : E-Geopolis d'Africapolis – 2008.

La compilation de ces informations a permis de tracer les courbes ci-dessous qui favorisent l'évaluation des niveaux d'urbanisation. Ces courbes représentent le taux d'urbanisation entre 1950 à 2020 des différents systèmes de gestion urbaine de chaque pays francophone de l'UEMOA.

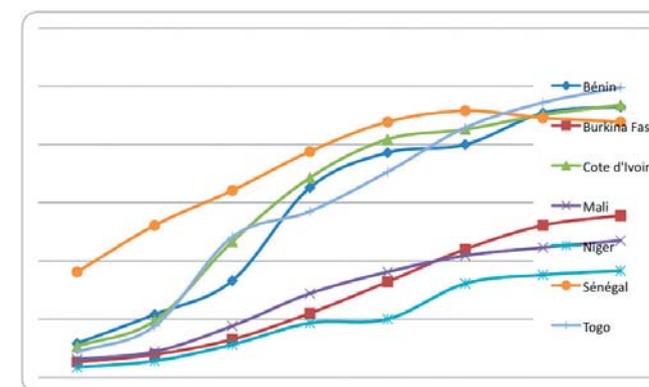


Figure 1 : évaluation du taux d'urbanisation dans les pays francophones de l'UEMOA.

L'examen de ces courbes (figure 1) montre que les taux d'urbanisation de chacun des trois pays du Sahel restent les plus bas. Ce qui explique naturellement l'attraction engendrée par les pays côtiers dont la situation géographique les érige en pôle d'affaires du fait des infrastructures portuaires.



Cependant, au moment où tous ces pays, qui avaient un taux d'urbanisation relativement proche les uns des autres pendant la dernière décennie précédant leur souveraineté nationale, ont connu une croissance progressive dans le temps, le Sénégal se démarque. En effet, en 1950, avec un taux d'urbanisation de 18,1 %, qui n'est pas loin du double de la moyenne (11,04 %) des six autres pays, le Sénégal connaît au début des années 2000 une baisse progressive dudit taux.

Au-delà de ces considérations d'ordre géographiques se pose la véritable problématique de l'aménagement foncier par le lotissement en Afrique occidentale, et principalement dans la région de l'UEMOA qui reste liée, d'une part, à la dualité du système foncier née des pratiques de la colonisation et, d'autre part, au cadre institutionnel, juridique et organisationnel diversement mis en exergue dans chacun de ces pays.

En effet, le développement économique et l'accroissement de la population ont provoqué un besoin d'agrandir certaines villes et d'en créer d'autres. Ce qui fait appel aux travaux d'aménagement urbain communément appelé lotissement. Cette opération d'urbanisme qui consiste à diviser un terrain, une propriété foncière en plusieurs parcelles destinées à la construction de bâtiments à usage d'habitation, de bureau, ou encore à usage commercial, artisanal ou industriel, vise à créer un tissu parcellaire ; un morceau de ville. Sa principale fonction sociale et urbanistique est de produire des parcelles de terrain à bâtir. Tel que défini, le lotissement ne concerne donc pas le cadre bâti existant mais consiste au contraire à préparer une nouvelle urbanisation, même limitée, en divisant une grande propriété foncière en petites parcelles destinées à la construction. En réalité donc, les opérations de lotissement constituent un procédé d'aménagement foncier urbain et de gestion du foncier en milieu urbain. De ce fait, au moment où certains pays comme le Sénégal et dans une moindre mesure la Côte d'Ivoire ont mis en place un système fluide qui a fait ses preuves et communique aménagement foncier, gestion et fiscalité foncière, le Burkina Faso et le Mali montrent de nombreux efforts à travers des réformes (ces deux pays sont régis par des processus de régularisation foncière qui s'équivalent en termes d'évaluation et peuvent se révéler exemplaires et inéluctablement efficaces et incontournables s'ils se complètent) alors que d'autres pays comme le Niger, le Bénin ou le Togo continuent à balbutier les procédures et processus d'exécution de ses différentes missions pour lesquelles le géomètre en général et le géomètre-expert en particulier sont indispensables. Même si certaines de ces tâches ou procédures nécessitent d'autres compétences, dont entre autres les architectes-urbanistes, les aménagistes, les fiscalistes et autres juristes (notaires, huissiers de justice, juristes de droit foncier, sociologues), la principale partie des travaux de terrain relève des compétences et attributions des géomètres-experts.

Ainsi, l'analyse de la situation actuelle montre la nécessité d'étudier les modes d'exécution de ces opérations du Bénin au Sénégal en passant par le Togo, le Burkina Faso, le Niger, le Mali et la Côte d'Ivoire. Cette analyse ne peut être cohérente sans l'étude des cadres juridique et institutionnel de gestion foncière, d'une part, et des procédures d'aménagement foncier et de délivrance de titre de propriété dans chacun de ses pays, d'autre part. Une telle étude pourrait contribuer à améliorer les statistiques existantes et garantir un développement durable dans l'intégration sous-régionale.

Page ci-contre :

Tableau n° 2 : avantages et inconvénients de la gestion foncière dans les pays francophones de l'UEMOA.

	Avantages du système de gestion et d'aménagement foncier urbain	Inconvénients du système de gestion et d'aménagement foncier urbain
Bénin	Code foncier unique reconnaissant le droit coutumier tout en ayant pour objet d'amener à terme d'une part tous les immeubles dans le régime foncier moderne de la confirmation des droits fonciers (régime de l'immatriculation) et d'autre part de mettre en place le cadastre pour la gestion foncière. – Loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial – Arrêté n° 0023 MEHU/DC/DU du 22 octobre 1996 définissant les prescriptions minimales à observer en matière de lotissement	Absence de code de l'urbanisme faisant le lit à toutes sortes d'amalgame et de fraude pendant les opérations de lotissement qui deviennent de plus en plus sources de litiges. Défaut de véritable cadastre. Code foncier voté et promulgué depuis plus d'un an mais pas encore mis en œuvre pour défaut de décrets d'application, donc un système de gestion foncière jusque-là inefficace et manquant de transparence avec des coûts et délais élevés, conflits de compétences au sein de la chaîne foncière et bataille juridique en perspective.
Burkina Faso	Urbanisation réglementée par un code de l'urbanisme qui spécifie et hiérarchise les documents et opérations d'urbanisme. Gestion foncière très contrôlée par l'Etat. – Loi 017-2006/AN du 18 mai 2006 portant code de l'urbanisme et de la construction – Loi 034-2012/AN du 2 juillet 2012 – Loi 034-2009/AN du 16 juin 2009	Existence de plusieurs textes de loi pour la gestion foncière. Absence de cadastre donc un système de gestion inefficace malgré les efforts : conflits de compétences au sein de la chaîne foncière, contradiction pouvant conduire à la confusion.
Côte d'Ivoire	Présence d'un cadastre bien avancé pour la gestion foncière et fiscale. Procédure de lotissement bien contrôlée par l'administration malgré le défaut de code de l'urbanisme. Propriété individuelle reconnue après le lotissement par l'obtention du CPF. – Loi 62-253 du 31 juillet 1962 relative aux plans d'urbanisme – Décret n° 77-906 du 6 novembre 1977 relatif aux lotissements villageois – Décret n° 95-520 du 5 juillet 1995 portant organisation des procédures d'élaboration et d'approbation des lotissements	Défaut d'un véritable code foncier unique. Existence de plusieurs textes de loi dont certains sont obsolètes pour la gestion foncière. Absence de code de l'urbanisme qui pourrait entraîner, malgré le contrôle de l'administration, des lotissements sans une véritable vision globale de l'aménagement du territoire.
Mali	Code foncier domanial organisant l'appropriation et la gestion foncière qui reconnaît les droits coutumiers et traditionnels et prend en compte le processus de décentralisation tout en fixant les conditions et les procédures d'immatriculation, d'acquisition et d'expropriation des immeubles. – Code domanial et foncier de 2000 – Ordonnance n° 00-065/P-RM du 29 septembre 2000 puis ratifiée par la loi 01-111 du 28 mai 2001	Absence de code de l'urbanisme, ce qui ne crédibilise pas les opérations d'aménagement foncier ou lotissements. Défaut de couverture du territoire par un véritable cadastre donc insuffisance des outils de gestion foncière faisant le lit de l'insécurité foncière comme au Bénin.
Niger	Urbanisation réglementée par un code de l'urbanisme qui spécifie et hiérarchise les documents et opérations d'urbanisme. Gestion et aménagement du foncier exécutés par l'administration publique. – Loi 2008-03 du 30 avril 2008 portant orientation sur l'urbanisme et l'aménagement foncier	Défaut d'un véritable code foncier unique. Existence de textes de loi souvent obsolètes pour la gestion et l'organisation de la propriété foncière.
Sénégal	La terre est la propriété de l'Etat qui peut en concéder la jouissance et de plus en plus la propriété aux particuliers. Urbanisation réglementée par un code de l'urbanisme qui spécifie et hiérarchise les documents et opérations d'urbanisme. Gestion foncière très contrôlée par l'Etat. – Loi 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la propriété foncière – Loi 2008-43 du 20 août 2008	Défaut d'un véritable code foncier unique. Très grand pouvoir de l'Etat sur la terre, annihilant du coup le marché foncier et surtout le marché hypothécaire. Ce qui limite depuis 2000 la progression ascendante du niveau d'urbanisation qui reste rigoureusement assujettie à la loi n° 88-05 du 20 juin 1998.
Togo	Gestion foncière contrôlée par l'Etat avec des procédures strictes malgré l'absence de législation adaptée. – Loi 60-26 du 5 août 1960 relative à la protection de la propriété foncière – Décret n° 67- 228 du 24 octobre 1967 relatif à l'urbanisme	Absences de code foncier et de code de l'urbanisme. Réglementation obsolète et absence de cadastre.





2. Analyse et principe d'uniformisation

L'examen de ces différents procédés de gestion et d'aménagement foncier urbain permet de faire le tableau n° 2 récapitulatif (page précédente).

A l'analyse de ces différents procédés de gestion et d'aménagement foncier urbain (tableau n° 2), nous avons la confirmation que le régime foncier qui s'impose clairement avec le développement de l'urbanisation, d'une part, et celui de l'instruction et du capitalisme, d'autre part, est celui de l'immatriculation ou de la confirmation des droits fonciers. Même si l'espace qu'il couvre reste aujourd'hui largement inférieur à celui du régime coutumier, l'étude des systèmes fonciers francophones ouest-africains montre sans aucun doute que l'avenir du foncier sécurisé et économiquement rentable, aussi bien pour les propriétaires que les Etats, passe par la promotion d'un régime moderne adapté dans la mesure du possible aux réalités et coutumes des peuples de cette région. Dans cette optique, les Etats doivent concéder la propriété foncière aux particuliers avec des conditions de mise en valeur strictes dans des délais bien fixés, économie de marché oblige.

Toutefois, les Etats doivent disposer par commune, et même par arrondissement, d'environ 5 à 10 % de l'espace pour accueillir les projets d'intérêt public. Ils doivent enfin être garants du respect de la réglementation afin de s'assurer une gestion foncière efficace et rentable, qui fait des litiges fonciers de mauvais souvenirs.

Evaluation des procédures de chaque pays

Un tableau d'évaluation (tableau n° 3) du système de gestion et d'aménagement foncier a été réalisé en fonction des cinq critères suivants notés chacun sur 3 points :

Critère 1 Présence ou non d'un code foncier unique ;

Critère 2 Présence ou non d'un code de l'urbanisme ;

Critère 3 Présence ou non d'un cadastre couvrant les deux tiers du territoire national ;

Critère 4 Statut du sol ;

Critère 5 Réalisation de lotissement (simples divisions foncières) ou de véritables opérations d'aménagement foncier.

Ainsi, une telle pondération a donné les résultats suivants :

	Critère 1	Critère 2	Critère 3	Critère 4	Critère 5	Total
Bénin	3	0	0	1	2	6
Burkina Faso	1	3	0	2	2	8
Côte d'Ivoire	1	0	3	3	3	10
Mali	3	0	2	2	1	8
Niger	1	3	0	1	2	7
Sénégal	2	3	3	1	2	11
Togo	1	0	0	2	2	5

Tableau 3 : notation des éléments caractéristiques d'une bonne gestion foncière dans les pays francophones de l'UEMOA.

Il ressort du tableau n° 3 que le Sénégal fait bonne figure en matière de réglementation et de qualité du système foncier à cause de la présence d'une assez bonne législation foncière et surtout d'une très bonne législation de l'urbanisme, contrairement à la Côte d'Ivoire qui a un bon système de gestion foncière mais dont la législation est obsolète. Viennent ensuite le Burkina Faso et le Mali, le Niger puis le Bénin et le Togo. Toutefois le Bénin reste aujourd'hui le seul pays disposant d'un code foncier unique.

Bases de l'uniformisation des dites procédures dans l'espace UEMOA

Dans cet ensemble sous-régional, des réformes urgentes et courageuses doivent être définies et mises en œuvre par les Etats ouest-africains, à partir de la formulation de nouvelles politiques foncières.

L'uniformisation des procédures dans l'espace UEMOA doit se baser sur un principe qui, même s'il reconnaît le régime coutumier, ne fera pas sa promotion, car le droit foncier coutumier véhicule plusieurs germes, responsables de l'insécurité foncière dans les pays ouest-africains. En effet, le mode de transaction au niveau du droit coutumier est souvent oral et, même lorsque les conventions passées sous ce régime sont écrites, elles ne mentionnent jamais avec précision la nature, la forme, la consistance et surtout la situation géographique de l'immeuble.

Aussi constate-t-on que la réglementation moderne visant la propriété foncière provient dans tous ces pays du système « Torrens », créé pour la première fois en Australie du sud en 1858 par Sir Robert Torrens, fonctionnaire anglais. C'est un système dans lequel la preuve du droit de propriété est matérialisée par l'immatriculation à l'issue de laquelle le propriétaire reçoit un document valant titre de propriété. Il est caractérisé par la publicité. Les principaux problèmes que cause ce système aujourd'hui sont le coût élevé et la lourdeur de la procédure. Ce qui peut être évité par les opérations d'immatriculation collectives telles qu'expérimentées depuis plus de dix ans au Bénin dans le cadre de la transformation massive des actes de présomption de propriété comme le permis d'habiter en titres fonciers. Dans cette optique, les délais de publicité peuvent considérablement être réduits en mettant à contribution les crieurs publics, les radios communautaires et en utilisant dans chaque pays les principales langues nationales comme le fait le Sénégal pour sensibiliser et informer les populations. Aussi faudra-t-il imposer l'immatriculation des périmètres de lotissement avant toute procédure d'aménagement. Cette réforme devra être soutenue dans chaque pays par la mise en place d'un code foncier unique comme celui du Bénin, qui impose la mise en place du cadastre et reconnaît le droit coutumier en accompagnant les immeubles qu'il régit vers un droit moderne qui les sécurise. Ce qui fait la promotion des investissements, tout en favorisant le marché hypothécaire conformément au traité de l'OHADA.

En ce qui concerne le code de l'urbanisme, l'uniformisation des procédures dans nos pays respectifs devra se baser sur les expériences du Niger et surtout du Sénégal. Ces exemples permettront de mettre en place des législations qui tiennent compte du développement durable et des pratiques coutumières aux fins d'une transition en douceur. La mise en place de l'institution cadastrale comme en Côte d'Ivoire reste indispensable à la gestion foncière et ce quels que soient les fondamentaux du code foncier. Toutefois, le plus important est d'établir ce cadastre dans les règles de l'art afin d'en faire non seulement un outil de gestion du foncier, mais aussi un instrument de planification et de développement économique. Par ailleurs les Etats doivent promouvoir les sociétés privées d'aménagement urbain qui allieront le lotissement à l'aménagement et l'assainissement du cadre loti. Toutes choses qui augmenteront les interventions des géomètres.

Ces réformes sous-tendent la pose des jalons d'une intégration sous-régionale adaptées aux normes et spécificités de chaque pays en matière d'aménagement, et qui imposera inéluctablement l'adoption par chaque nation d'un code foncier unique, d'un code de l'urbanisme, d'un cadastre, et améliorera le statut du sol. Mieux, à l'heure de la mondialisation de l'économie, chaque Etat membre de l'UEMOA doit taire ses particularités et s'appesantir sur l'intérêt régional en s'accommodant les principes devant conduire unanimement et uniformément à la promotion d'un système d'aménagement foncier sécurisé et attractif.





Conclusion

L'étude sur l'uniformisation du système de gestion et d'aménagement foncier dans ces sept pays francophones de l'UEMOA a permis d'évaluer les différents systèmes fonciers afin de proposer les bases de la mise en place d'un système unique et cohérent, qui prenne en compte les différents avantages observés dans chaque pays et corrige les causes des inconvénients remarqués çà et là. Un tel système doit reposer sur une législation consensuelle, ferme et exhaustive quand on connaît la diversité des pratiques observées dans un même pays et surtout d'un pays à un autre.

Alors que la mise en place dans chaque pays d'un code foncier unique (comme au Bénin) et d'un code de l'urbanisme explicite (à l'instar de ceux du Burkina Faso, du Niger et du Sénégal), soutenus par un cadastre bien établi (comme en Côte d'Ivoire) dans le respect d'un statut du sol bien défini, favorisera la dotation de législations qui tiennent aussi bien compte du développement durable que des pratiques coutumières. Il revient ainsi aux administrations spécialisées et aux techniciens que sont les géomètres-experts et les architectes urbanistes de respecter scrupuleusement les procédures et textes en vigueur. Une telle uniformisation des procédures sera d'une grande importance pour l'intégration et le développement de l'économie sous-régionale.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- CNUEH, *Aménagement foncier et gouvernance local en Afrique francophone – Enjeux et opportunités après la Conférence de l'habitat 2.*
- J. Gastaldi, *Politiques foncières et le cadastre rural*, (FIEF, Revue française marchés tropicaux et méditerranéens).
- Loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.
- Zoumana Camara, *Problématique de la mise en place du cadastre au Mali*, FIG Congress 2010- TS 3J- Francophone Session - Cadastre and Land Administration.
- M. Djire, *Immatriculation et appropriation foncière dans une zone périurbaine du Mali – Les avatars d'une procédure (nécessaire ?)*, faculté des sciences juridiques et économiques de l'Université de Bamako.
- J. Chabert et A. Younfa, *Diagnostic institutionnel du dispositif de la mise en œuvre du code rural & schémas d'aménagement foncier au Niger*, mars 2004.
- A. Kadri, *Sécurisation foncière à l'échelle communale, aménagement du territoire et politique foncière nationale pour le développement – articulations, synergies et enseignements*, l'Atelier d'échanges sur la gestion foncière à l'échelle communale, Cotonou, octobre, 2008.
- Loi n° 2008-03 du 30 avril 2008 portant orientation sur l'urbanisme et l'aménagement foncier au Niger.
- Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la propriété foncière au Sénégal.
- Loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant code de l'urbanisme au Sénégal.
- Ministère de l'Habitat et de la Construction du Sénégal, *Etude sur la sécurité de l'occupation foncière et immobilière et la bonne gouvernance*, avril 2004.
- V. Basserie, H. M.G. Ouedraogo, « *La sécurisation foncière : un des défis majeurs pour le nouveau siècle* », juillet 2008
- P. Karma et A. Kassegne, *Le logement et la question foncière en zones périurbaine de Lomé et d'Atakpamé – Problématique foncière et aménagement des quartiers périphériques dans les villes africaines.*
- SERHAU-SEM, *Recueil des textes principaux en matière de droit domanial, de droit de l'urbanisme et de droit foncier*, Cotonou, SERHAU-SEM, 2001. 495 p.
- Afrocapolis, *La dynamique de l'urbanisation, 1950-2020 – Approche géostatistique – Afrique de l'Ouest*, résumé de l'étude, <http://rurbanafrika.hypotheses.org/137>

Session " Gestion patrimoniale des biens publics et privés en milieu urbain - 1re partie "

Dakar (Sénégal) – 18 novembre 2014

Projet de code de la copropriété simplifié à l'usage des pays émergents

Gérard Roulleau Ordre des géomètres-experts (France)

Avant d'évoquer un projet d'export de l'expérience française en droit de la copropriété avec la rédaction d'un code simplifié, revenons sur la naissance de ce code.

A l'initiative du Conseil supérieur du notariat, un groupe pluridisciplinaire s'est constitué, il comprend :

- le Conseil supérieur du notariat ;
- l'Ordre des géomètres-experts ;
- la Fédération nationale de l'immobilier ;
- des professeurs de droit.

Son but est une déclinaison au niveau urbain du travail de promotion du « titrement » effectué par le notariat français.

Le « titrement »

Il convient de s'arrêter un instant sur la notion de titrement.

Le titrement peut être défini d'une manière formelle comme « *la matérialisation par l'autorité publique d'un droit sur un espace foncier au nom d'une personne ou d'une collectivité avec inscription de ce droit dans un registre public* ».

Plus simplement, l'objet du titrement est de participer à la sécurisation foncière.

Il ne faut pas oublier que le droit de propriété est un droit fondamental de l'individu : pour le droit international, les droits de propriété des individus sont plus sacrés que les droits souverains des Etats puisqu'il prévoit que, même si ces derniers perdent des territoires, les propriétaires de biens acquis qui y sont situés conservent les leurs.

Les trois grands principes sur lesquels repose le titrement sont les suivants :

Premier principe Une identification précise et concrète du bien immobilier concerné sur des plans, fiches ou photos (cadastre ou images aériennes ou satellites). Ce travail est réalisé par le technicien de l'identification du sol, du terrain, de l'immeuble : le géomètre-expert. Ce dernier va établir le plan du terrain, le référencer, le cadastrer, le cartographier.

Deuxième principe L'acte juridique sécurisé qui va être le lien entre l'immeuble et la personne – physique ou morale – titulaire du droit de propriété, de jouissance ou de bail : c'est l'immatriculation d'un bien immobilier au profit de la personne qui le met en valeur, l'acte de vente, de partage, de donation. En conséquence, la seconde catégorie d'acteurs du titrement est constituée par les juristes : il s'agit, d'une part, du législateur qui va participer à la mise au point de la loi foncière et, d'autre part, du notaire qui va établir le lien juridique entre le sol et l'individu puis rédiger l'acte pour sécuriser la transaction concernée ; ce sont également en amont le sociologue et l'anthropologue qui vont aider à comprendre les comportements et les coutumes des populations directement concernées.

Troisième principe Il correspond au registre immobilier qui répertorie l'ensemble des actes juridiques concernant tous les biens des personnes titulaires d'un droit de nature immobilière. Aussi, il est important dans les pays qui vont mettre en œuvre le titrement d'organiser le registre foncier, d'informatiser le Livre foncier ou de créer le guichet foncier.

La mise en place d'un système organisé, formalisé et sécurisé au niveau du foncier présente plusieurs intérêts :

- un intérêt juridique pour déterminer avec certitude qui possède quoi et dans quelles conditions ;
- un intérêt économique permettant au titulaire du droit foncier d'utiliser celui-ci, notamment pour obtenir du crédit et investir ;
- sans oublier un intérêt fiscal, utile pour percevoir les impôts nécessaires à l'aménagement du territoire.

Le titrement se conjugue avec les principales préoccupations des pays en développement : la lutte contre l'extrême pauvreté, le développement économique, l'insécurité alimentaire, le droit des femmes, le microcrédit et le développement durable.

Maîtriser l'extension urbaine

La mondialisation touche aussi les modes d'habitats. L'Afrique est confrontée à de profondes mutations en matière d'aménagement du territoire, du fait d'un taux explosif d'urbanisation. La population était rurale à plus de 90 % il y a cent ans mais va devenir urbaine à plus de 60 % dans quarante ans. L'afflux massif de nouveaux ruraux dans les villes, avec des habitudes d'habitat horizontal et individuel fait ressortir de façon cruciale le besoin de plan de développement urbain pour un meilleur usage des ressources du foncier. De nombreuses mégapoles fleurissent en Afrique et leur croissance n'est pas terminée puisque les prévisions les moins optimistes voient leur population tripler dans les quarante ans à venir. La ville de Ouagadougou, capitale du Burkina Faso, grandit de 10 km² par an. En vingt-cinq ans, la population est passée de 465 000 habitants à plus de deux millions.

L'étalement urbain devient effréné.

L'immeuble collectif devient, ainsi, un élément incontournable du développement urbain durable. Une densité élevée mais maîtrisée peut faciliter l'aménagement d'un territoire, notamment pour les équipements publics, les réseaux, le transport et la sécurité.

Au vu de tous ces chiffres, il est fondamental de maîtriser la croissance future des centres urbains pour éviter le passage d'un extrême à l'autre.

Par-delà les formes architecturales, un urbanisme efficace passe par une offre d'appartements dans des immeubles de taille raisonnable facile à gérer

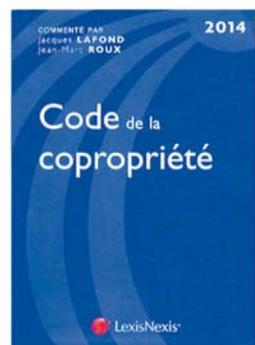
Le développement d'une offre d'habitat vertical en copropriété est une bonne réponse à cette problématique. Seulement, il faut définir les droits fonciers des propriétaires et les règles de gestion des structures de logement vertical.



Le code de la copropriété simplifié

A l'échelle historique, ce bouleversement des modes d'habitat est relativement récent. Il n'est pas surprenant, dès lors, que cette évolution se soit faite très souvent en l'absence de structures juridiques adéquates.

Beaucoup de systèmes juridiques sont donc encore en recherche des techniques permettant d'encadrer leur extension urbaine verticale. Ils se tournent, naturellement, vers les droits existants pour y trouver l'inspiration nécessaire à l'élaboration des règles propres à régir leur situation.



De ce point de vue, le droit français mérite particulièrement d'être pris en compte et notamment le droit de la copropriété.

Il est certain que la notion de copropriété d'immeuble est très ancienne. Certains auteurs la font remonter à la première dynastie babylonienne. La France peut se vanter d'avoir, en la matière, une expérience ancienne. La copropriété existe dès le XVIII^e siècle. Son régime a été intégré dans le code civil et elle a fait l'objet de deux lois importantes en 1938 et 1965. Elle a accompagné le développement des immeubles collectifs puisque, aujourd'hui, près de huit millions de lots de copropriété existent, ce statut régissant donc plus d'un logement sur quatre, avec une croissance deux fois plus rapide que le nombre total de logements.

Seul l'écoulement du temps permet de mesurer le bien-fondé d'un système juridique. L'impact et l'ancienneté de la législation française ont ainsi permis d'en apprécier la pertinence et l'efficacité.

Quelques notions sur la copropriété

Il n'est pas nécessaire que les copropriétaires soient propriétaires du terrain.

Le foncier support de l'immeuble en copropriété peut être basé sur un bail à long terme, une concession, un droit d'usage du sol ou encore un droit de superficie.

La mise en place d'une copropriété nécessite un travail interprofessionnel entre :

- d'une part les géomètres-experts : établissement des plans et mesurage des immeubles et des appartements, plans des existants ou en cours de construction ou à partir des permis de construire pour les futures constructions, sans oublier l'établissement des état descriptifs de division pour déterminer l'emprise des lots ;
- d'autre part les notaires qui interviennent dans la rédaction des actes et du règlement de copropriété ;
- et enfin les syndics de copropriété pour la gestion et l'administration des immeubles.

Une copropriété divise un bâtiment dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes et comprenant :

- des parties privatives (appartements, commerces, etc.) ;
- des éléments communs dont la propriété et la responsabilité sont partagées (par exemple : terrain, réseaux, voiries, espaces verts, gros-œuvre).

L'intégralité de l'immeuble est détenue en direct par chacun de ceux qui l'ont acquis.

Une copropriété attribue à chaque copropriétaire un véritable droit de propriété plein et entier sur ses parties privatives.

Les parties communes de l'immeuble sont, elles, en indivision entre les copropriétaires.

Les parties communes se répartissent en deux catégories :

- les parties communes générales qui sont la propriété indivise de tous les copropriétaires et à l'usage de tous ;
- les parties communes spéciales qui sont la propriété indivise de quelques copropriétaires et réservée à leur seul usage.

Deux documents écrits sont indispensables dans la création et la gestion d'une copropriété :

- tout d'abord, l'état descriptif de division dont l'objet est l'identification de l'immeuble, la division de l'immeuble en lots et leur numérotation ainsi que la définition de la quote-part de chaque lot dans les parties communes générales et spéciales ;
- ensuite, le règlement de copropriété qui détermine l'usage des espaces privés et des parties communes. Il fixe les règles relatives à l'entretien des parties communes. Il organise le fonctionnement et la gestion de la copropriété et, enfin, détermine et répartit les charges.

Tous les copropriétaires sont membres de l'instance de décision qui va gérer l'immeuble.

Chaque copropriétaire est un acteur de la gestion et de l'évolution de son propre bien.

Toutes les décisions importantes sont prises en assemblée générale, assemblée dans laquelle chaque copropriétaire dispose d'un droit de vote proportionnel à la valeur de son bien par rapport à l'ensemble.

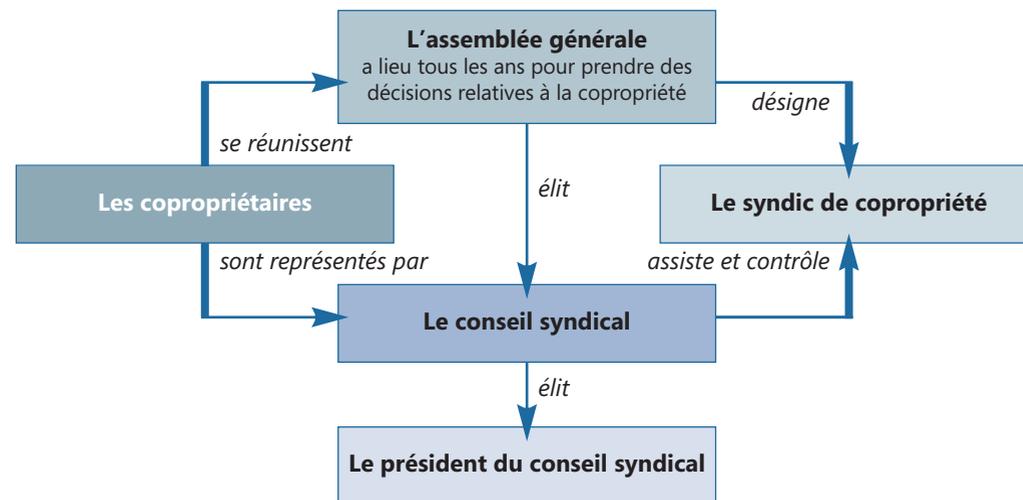
Chacun est impliqué dans la prise de véritables délibérations collectives.

On est en présence d'un système équitable qui, dans certaines de ses dispositions, sait éviter qu'un copropriétaire dominant, parce que disposant d'une fraction importante de l'immeuble, n'impose son point de vue.

C'est aussi un système ouvert qui accueille chaque nouvel acquéreur en excluant toute possibilité de discrimination personnelle ou sociale.

Trois organes organisent la gouvernance de la copropriété :

- le syndicat, personne juridique regroupant tous les copropriétaires réunis en assemblée générale, cette assemblée ayant seule le pouvoir de décision ;
- le conseil syndical, nommé par l'assemblée et assurant le lien entre le syndic et le syndicat des copropriétaires ;
- le syndic de copropriété assurant la gestion courante de la copropriété et représentant le syndicat vis-à-vis des tiers.



Un autre point fort de ce système est son aptitude à assurer un bon fonctionnement financier de la copropriété. La possibilité notamment de récupérer les charges impayées au moment de la vente des lots est une technique qui, au fil du temps, a montré son efficacité.

Bien entendu, la loi française, constituée par strates successives ayant atteint une maturité et une complexité adaptée à l'état de la société, ne peut être transposée à l'identique dans d'autres pays. La législation française sur la copropriété est en augmentation constante et se compose désormais de 300 articles entre la loi et le décret.

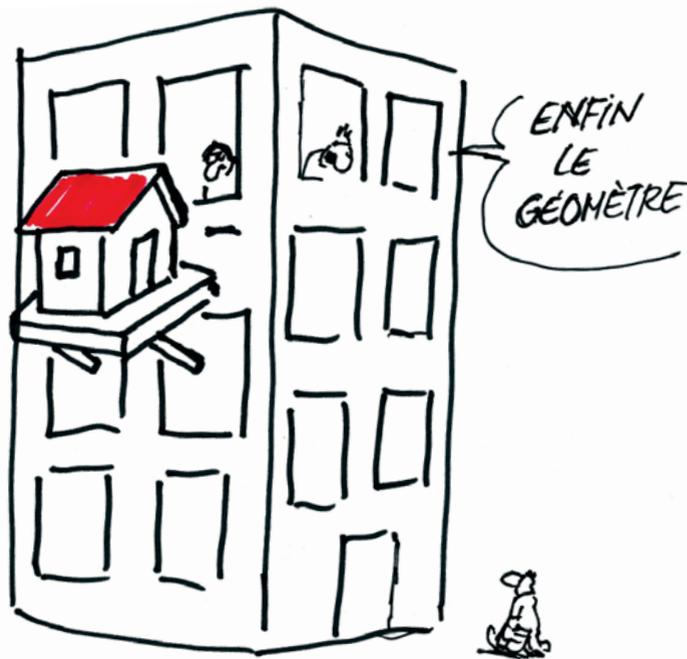


En revanche, les idées fondamentales sur lesquelles repose le droit français de la copropriété constituent un excellent socle pour établir un système juridique apte à résoudre les difficultés liées à la propriété dans l'urbanisme vertical.

Le projet de code de copropriété simplifié est un système juridique efficace, dépouillé et facile à mettre en œuvre et surtout à adapter.

Il se compose de plusieurs éléments.

- Le notariat (CSN) propose une loi-cadre sur la copropriété et un cadre de règlement de copropriété.
- Les géomètres-experts (OGE) proposent une méthode de calcul des quotes-parts de copropriété et de charges, un schéma d'état descriptif et des modèles de plans cotés.
- Les syndicats de copropriété (Fnaim) proposent un modèle de contrat de syndic et des outils de gestion et de comptabilité (notamment logiciels).



En conclusion

Le GTMU (groupe titrement en milieu urbain) a pour objectif de proposer une loi type sur la copropriété, avec un souci d'efficacité et de pragmatisme, accompagnée d'outils adaptables en fonction des pays concernés pour accompagner au mieux le développement économique et les nouvelles formes d'évolution urbaine.



DuBouillon

Prospective : la division en volumes

Jean-François Dalbin Ordre des géomètres-experts (France)

La division en volumes est une organisation particulière de la propriété immobilière qui s'appuie sur des notions de droit sans qu'il y ait un texte de loi la définissant en France. Il s'agit de découper la propriété dans ses trois dimensions sans aucune partie commune, à l'inverse du principe de la copropriété.

L'état descriptif de division en volumes représente la constitution, sur l'assiette foncière, de droits de propriété réels, perpétuels, détachés du sol, sans indivision entre eux et s'exerçant, chacun, sur un volume immobilier défini géométriquement.

Depuis cinquante ans environ, ce montage est utilisé pour répondre à la définition de la propriété et à la gestion des ensembles immobiliers complexes (EIC) avec imbrication du domaine public, pour lesquels le statut de la copropriété est contraignant, voire inadapté. En 1962, Me Claude Thibierge, notaire à Paris, et Jean Cumenge, directeur juridique de l'Etablissement public d'aménagement de La Défense (Epad), imposent la technique de la division en volumes pour le quartier de La Défense.

Aucune base législative ne définit ce montage juridique, issu de la coutume avec le droit de superficie qui divise la propriété entre le sol et ce qui est posé, construit ou planté dessus.

Le droit de superficie dissocie la propriété du sol, d'une part, et le droit de « sur-sol », d'autre part. C'est une notion très ancienne dont les Romains avaient institué la pratique et qui se perpétuera sous différentes formes jusqu'à nos jours pour aboutir à la conception de la division en volumes.

Un peu d'histoire

En droit romain, le droit de propriété regroupe la propriété du sol et tout ce qui repose dessus. Mais très vite s'organise une dissociation du sol par rapport aux constructions ou aux cultures, tant pour le domaine public que privé. Ainsi l'empereur concède aux patriciens un droit de superficie, l'*ager publicus*.

En ancien droit, le seigneur garde la propriété exclusive du sol, alors que les vassaux se voient attribuer, contre paiement d'une redevance, le domaine des superficies placées sur le sol. Cette pratique disparaîtra avec le Moyen Age.

Le « bail à convenant » issu de la coutume institue un droit de propriété du tréfonds conservé par la personne qui loue le sol à un tiers. Ce dernier devient propriétaire des constructions à la conclusion du contrat. On retrouvera également cette pratique dans différentes coutumes, dont celle de Grenoble sera à l'origine du régime de la copropriété.

Des textes de loi commencent à évoquer le droit de superficie et de propriété en volumes. Ainsi le Code civil français dit :

« Article 552

La propriété du sol emporte celle du dessus et celle du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre des



servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications des lois et règlements relatifs aux mines et des lois et règlements de police.

Article 553

Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est pas prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait acquérir par prescription, soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment. »

Cet article évoque la possibilité d'une propriété distincte du sol pour les constructions, plantations et ouvrages, par l'évocation de cette condition « *si le contraire n'est pas prouvé* ».

D'autres textes de loi vont évoquer une dissociation du droit de propriété consacré par l'article 552 du Code civil et la reconnaissance d'un droit de superficie : 1810, droit minier ; 1901, bail emphytéotique ; 1906, transport d'énergie électrique ; 1924, circulation aérienne.

Ce droit de superficie est également consacré par de très nombreuses jurisprudences aux XIX^e et XX^e siècles.

Ainsi, par un arrêt du 5 novembre 1866, la Cour de cassation confirme un arrêt de la cour d'appel de Besançon portant sur le droit de superficie qui est un démembrement de la propriété par transfert d'une fraction du domaine pour le transférer au superficiaire, en ces termes : « *L'arrêt précité voit au contraire dans le droit de superficie une véritable propriété non soumise à la prescription, qui ne frappe que les droits sur la chose d'autrui. L'immeuble serait réputé partagé sur le plan horizontal séparant le sol nu, area, de la surface, superficies* ». Le litige portait sur la reconnaissance du droit d'un particulier bénéficiant du droit d'exploiter les arbres de haute futaie d'une forêt dont le propriétaire (une communauté villageoise) se réservait le droit au sol et aux herbages.

Par un autre arrêt du 1^{er} avril 1866, la Cour de cassation précise que le droit de superficie est un véritable droit de propriété et non un simple droit d'usufruit.

La cour de Paris donne la possibilité de dissocier par ordonnance d'expropriation la propriété du sol de celle du tréfonds.

Le droit de superficie sera qualifié par les juristes de « *droit de propriété réel, perpétuel, susceptible d'hypothèque, s'acquérant par convention, prescription ou expropriation et portant sur des constructions et plantations existantes ou à réaliser, situées sur un fonds dit tréfonds appartenant à autrui. Issue d'une division de la propriété, la superficie diffère de l'emphytéose, de l'usufruit, du droit d'usage, qui ne sont que des droits réels nés d'un démembrement* ».

Une division de la propriété

La division en volumes constitue non pas un démembrement de la propriété mais une division de la propriété. Chaque volume, même s'il n'est pas construit, est l'objet d'un droit de propriété, constituant une propriété distincte qui peut être grevée de servitudes, être hypothéquée, être vendue ou faire l'objet d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique. Un volume peut être l'objet de tous les droits et obligations susceptibles de porter sur un bien immobilier.

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous et cette propriété est identifiable par sa parcelle cadastrale, ses mesures et coordonnées immuables. Elle n'est autre qu'un volume défini par l'emprise de la parcelle au niveau du géoïde prenant naissance au centre de la Terre et sans limitation dans l'espace aérien. Le volume est divisible par convention ou expropriation, dans un sens vertical (division parcellaire) ou horizontal (état descriptif de division). Les volumes ainsi créés sont des biens immobiliers par nature, identifiés par des coordonnées géodésiques immuables.

Le volume diffère du lot de copropriété qui est constitué d'une partie privative et d'une quote-part de partie commune. Les parties communes nécessitent une gestion commune. La division en volumes d'un ensemble immobilier complexe relève du principe dérogatoire au statut de la copropriété en générant des droits de propriété privés. La jurisprudence a consacré que le statut de la copropriété est lié à l'existence de parties communes. En l'absence de ces dernières, la copropriété n'est pas applicable. En revanche, leur existence justifie le régime de la copropriété même en l'absence de règlement.

La division en volumes a été mise en place pour répondre à deux situations juridiques que sont les ensembles immobiliers complexes (EIC) et l'imbrication de propriétés privées avec le domaine public. Mais aujourd'hui, ces notions s'estompent et ce mode de division de la propriété se répand.

La division en volumes, préalablement justifiée, sera constituée d'un état descriptif de division en volumes qui définira la consistance et la situation des volumes entre eux par rapport à une assiette foncière qui sera clairement identifiée. Un réseau de servitudes associé à un cahier des charges permettra d'en assurer l'organisation et le fonctionnement. Une association syndicale libre sera créée pour assurer le respect du cahier des charges et la gestion des éventuels équipements communs à l'ensemble des volumes.

Cette organisation conventionnelle devra prévoir les règles permettant le fonctionnement de l'ensemble immobilier sans erreur ou omission qui risqueraient de fragiliser le montage. Cette liberté pour les organisateurs de l'espace a ces contraintes. Les professionnels qui interviennent sur le dossier (géomètre-expert et notaire) se doivent de tout prévoir, puisque la loi n'est pas supplétive en cas d'omission comme pour la copropriété.

A partir des plans de permis de construire ou de ses propres plans issus de relevé de l'existant, le géomètre-expert divise la propriété en volumes en découpant l'ensemble immobilier complexe selon des unités de fonctionnement homogène.

L'organisation de la division en volumes est basée sur l'articulation d'un réseau maillé de servitudes. Elles sont créées pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des volumes, d'une part, et permettre, d'autre part, une utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

Un cahier des charges régit les règles de fonctionnement de l'ensemble immobilier et les éventuelles répartitions de charges. Il reprend les obligations d'entretien, de réparation et de reconstruction des ouvrages, les obligations en matière de sécurité et éventuellement les obligations de destinations.

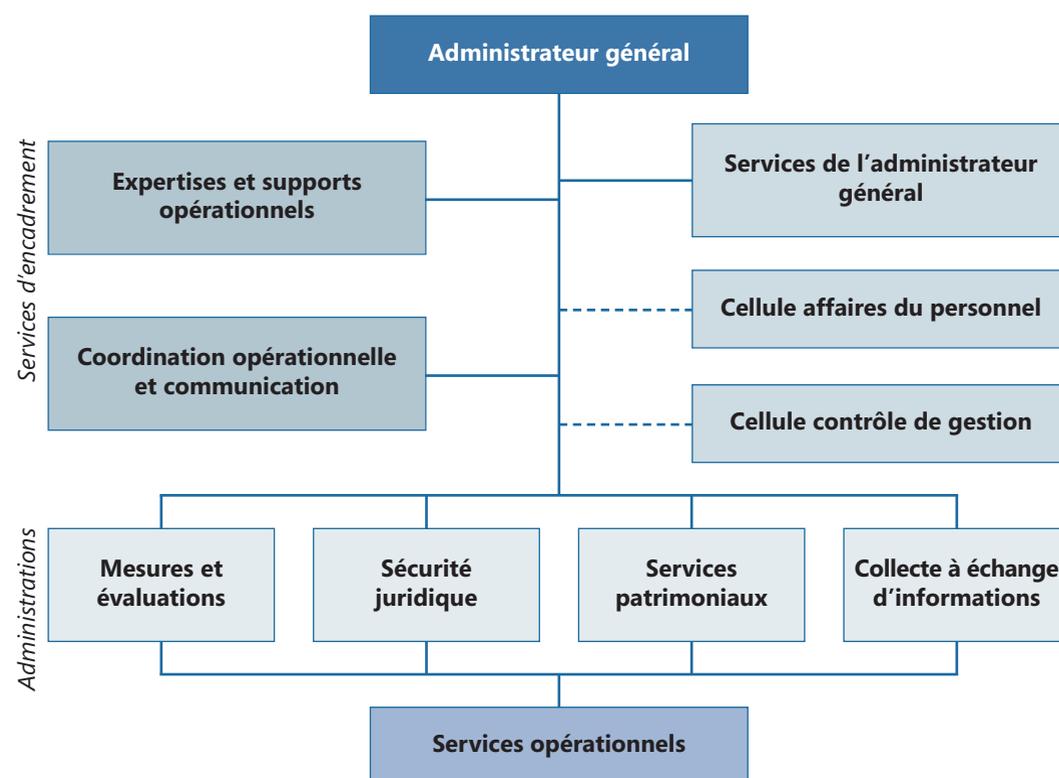
Une association syndicale libre gèrera cet ensemble immobilier et fera respecter le cahier des charges de l'ensemble immobilier.

L'expropriation pour cause d'utilité publique

Marc Vanderschueren Union belge des géomètres-experts (Belgique)

La structure après la réforme Coperfin

Nouveaux organigrammes, nouvelles structures et nouvelles missions



Quels sont les moyens d'acquisition utilisés par l'autorité publique ?

- S'il n'y a pas d'arrêté d'expropriation et que toutes les parties sont d'accord, alors le Comité acquiert à l'amiable.
- S'il y a un arrêté d'expropriation et que toutes les parties ne sont pas d'accord, alors le Comité acquiert par expropriation judiciaire.

Acquisition amiable sans arrêté d'expropriation

- Les autorités publiques ne procèdent pas systématiquement à leurs acquisitions en ayant recours à un arrêté d'expropriation. En effet, nombre d'immeubles nécessaires à la réalisation de leurs objectifs publics sont acquis par les autorités par la conclusion d'une cession amiable résultant d'un accord de vente passé entre l'autorité et le propriétaire du bien convoité par cette autorité.
- Dans le cadre d'une cession amiable, aucun contrôle juridictionnel préalable n'est donc prévu puisqu'il s'agit tout simplement d'une vente de gré à gré.

Définition de l'expropriation pour cause d'utilité publique

- L'expropriation pour cause d'utilité publique est une opération visant à réaliser l'enlèvement forcé du droit de propriété.
- Le transfert forcé de la propriété et la dépossession forcée sont donc des caractéristiques de l'expropriation.
- L'expropriation consiste plus précisément en la privation, dans l'intérêt public, du droit de propriété et cette privation est forcée, complète, définitive et irrévocable.

Les conséquences de la définition de l'expropriation

Sont, dès lors, à distinguer de l'expropriation :

- les « servitudes légales d'utilité publique » ;
- la réquisition ;
- la cession gratuite de terrains à titre de charges d'urbanisme ;
- le droit de préemption.

Les principes de base de la matière de l'expropriation

L'expropriation consacre deux principes de droit :

- l'intérêt de la collectivité qui exige si nécessaire le sacrifice de l'intérêt particulier ;
- l'obligation pour la collectivité d'indemniser complètement la perte de la propriété qui est légalement protégée, nul ne pouvant s'enrichir au détriment d'autrui.

Conditions requises pour pouvoir exproprier

Il résulte de ce qui précède que, pour pouvoir priver quelqu'un de sa propriété, il faut :

- une cause d'utilité publique ;
- que la loi ait prévu le cas de privation de la propriété ;
- que la loi ait prévu la manière dont la privation de la propriété est poursuivie ;
- une indemnité juste ;
- une indemnité préalable ;
- une indemnité pécuniaire (en droit belge, l'indemnité doit en principe être pécuniaire).

La loi doit avoir prévu la manière dont la privation de la propriété est poursuivie

Indépendantes des matières visées ou des finalités poursuivies par l'autorité expropriante, trois lois de procédure déterminent, selon le degré d'urgence à procéder, les modalités à respecter pour arriver à la privation de la propriété.

Ces procédures sont :

- la procédure ordinaire (instaurée par la loi du 17 avril 1835, rarement utilisée) ;
- la procédure d'urgence (instaurée par la loi du 10 mai 1926, elle n'est plus jamais utilisée, elle est donc citée pour mémoire et ne sera dès lors pas abordée) ;
- la procédure d'extrême urgence (instaurée par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique).



L'indemnité doit être juste

« Pour être juste, l'indemnité d'expropriation doit être équivalente à la somme à déboursier pour se procurer un immeuble de la même valeur que celui dont l'exproprié est dépossédé ».

La juste indemnité :

- doit être complète ;
- doit être indépendante du but poursuivi par l'expropriation, de la partie du territoire dans laquelle on se situe et de l'identité de l'expropriant ;
- requiert un lien causal entre le dommage et l'expropriation ;
- requiert un dommage légitimement fondé.

En résumé, l'indemnité d'expropriation doit comprendre le dédommagement complet de tous les préjudices légitimement fondés qui résultent directement de l'expropriation. Elle ne peut comprendre moins, mais elle ne peut non plus comprendre davantage (dans son arrêt du 30 décembre 1988, la Cour de cassation a précisé que « l'indemnité doit être équivalente mais ne peut pas être supérieure à la somme à déboursier pour se procurer un immeuble de la même valeur que celui dont l'exproprié est dépossédé »).

La règle est dès lors : « Tout le dommage, mais rien que le dommage » (évalué de façon concrète).

Les indemnités

Remarques préalables

- Il n'y a qu'en cas d'expropriation judiciaire que l'indemnité est allouée ou refusée par le juge et ce, explicitement, poste par poste.
- En cas de règlement amiable de l'indemnité d'expropriation, un accord est conclu sur le montant global de celle-ci, sans énumération de tous les éléments individuels.

Epoque à considérer pour déterminer les indemnités en cas d'expropriation judiciaire

- Le bien doit donc être estimé au moment de ce transfert de propriété.
- Le dommage a donc lieu à ce moment et le juge doit se placer à cette date pour estimer la valeur du bien concerné, dans l'état où il se trouve et avec tous les avantages ou désavantages qu'il peut comporter.

Indemnités principales découlant de la perte de propriété

- L'indemnité pour perte de la propriété doit être égale au montant nécessaire à l'achat d'un immeuble de la même valeur que celui dont l'exproprié a été dépossédé.
- L'indemnité doit être égale au préjudice subi du chef de la perte du bien exproprié, mais non au coût de la réinstallation (ce principe de base a été à diverses reprises confirmé par la Cour de cassation).

Indemnités découlant de la perte de propriété

Principale

Cette indemnité doit permettre d'acheter un immeuble de même valeur. Elle doit comprendre :

- la valeur vénale actuelle ;
- la valeur d'avenir ;
- la valeur de convenance.

Elle peut parfois tenir compte de la valeur d'affection.

Accessoires

Ces indemnités comprennent, le cas échéant : la dépréciation des parties restantes, la clôture, déclôture, reclôture et le bornage, le remploi, les intérêts d'attente, les frais liés à la libération du bien des charges hypothécaires, les intérêts judiciaires (compensatoires et moratoires), les frais de défense.

Indemnités dues aux titulaires de droits réels autres que la propriété

Les propriétaires et les titulaires de droits réels de jouissance, tels l'usufruit, l'usage, le droit d'habitation, l'emphytéose, la superficie et, dans certains cas, les servitudes, ont droit à des indemnités séparées qui sont de la même nature que celles dues au propriétaire.

Les tiers intéressés à titre purement réel, tels le créancier privilégié ou hypothécaire et le créancier, voient leurs droits transportés sur l'indemnité représentative de la valeur de l'immeuble.

- Usufruit, usage et habitation
- Superficie et emphytéose
- Servitudes actives

Indemnités pour troubles causés aux occupants

Il faut tenir compte des éléments suivants :

- évaluation concrète du préjudice ;
- le préjudice doit être une conséquence directe et inéluctable de l'expropriation ;
- durée et étendue du droit d'occupation ;
- nature de l'activité pour laquelle le bien est utilisé.

Habitation

Les principaux postes sont :

- double charge de jouissance ;
- frais de déménagement ;
- double déménagement ;
- frais d'appropriation ou de réappropriation ;
- perte de bail avantageux.

Activité professionnelle (commerce, entreprise autre qu'agricole)

Les principaux postes sont :

- frais liés au déplacement de l'activité ;
- frais fixes continuant à courir ;
- perte de bénéfices pour chômage et perte de clientèle.

Ces frais se composent des mêmes postes que pour l'expropriation d'un bien utilisé comme habitation auxquels il faut ajouter des postes spécifiques comme l'indemnité pour frais de publicité, par exemple.

Exploitation agricole

Expropriation d'une partie d'une exploitation : travaux déjà effectués et perte de la récolte ; perte de bénéfices ; engrais et arrière-engrais ; herbages et réaménagement des prairies ; perte sur cheptel ; perte sur matériel et outillage ; improductivité partielle de bâtiments ; augmentation des frais d'exploitation (scission) ; excédent d'engrais ; pas-de-porte.

Au 1^{er} janvier 2015, transfert aux régions (sauf un Comité fédéral).

Session
" Gestion patrimoniale des biens
publics et privés en milieu urbain -
2^e partie "

Dakar (Sénégal) – 19 novembre 2014

Réévaluation des actifs immobiliers des sociétés d'assurance

suivant les directives de la CRCA et de la CIMA

Chérif Thiam Ordre des experts évaluateur agréés du Sénégal (ONEEAS)

La méthode dite par capitalisation du loyer basée sur la surface corrigée

CRCA : commission régionale de contrôle des assurances

CIMA : Conférence interafricaines des marchés d'assurance

Les directives de la CRCA

Note circulaire du 15 février 1997, méthode imposée : capitalisation du loyer.

Taux de capitalisation du loyer

Définition Le taux de capitalisation d'un bien, c'est le pourcentage de la valeur vénale de ce bien que représente son revenu actuel ou sa valeur locative. Soit le rapport entre le revenu locatif et sa valeur vénale.

Taux de capitalisation (%) = (valeur locative annuelle x 100) / (valeur vénale)

Le taux de capitalisation est tiré de l'observation du marché immobilier local. Il est ainsi fixé :

Côte d'Ivoire, Cameroun, Gabon et Sénégal :	7,5 %
Bénin, Burkina Faso, Congo et Togo :	6,5 %
Mali, Niger, République centrafricaine et Tchad :	6,0 %

Détermination de la valeur locative

La surface corrigée ou décompte du prix du loyer

Les textes en vigueur qui lui sont consacrés sont :

- le décret n° 2014-144 du 5 février 2014 modifiant le décret n° 81-683 du 7 juillet 1981 fixant le système et les éléments de calcul du loyer (33 ans) ;
- le décret n° 2010-439 du 6 avril 2010 abrogeant en remplaçant le décret n° 88-74 du 18 janvier 1988 fixant le barème du prix des terrains nus et des terrains bâtis, applicable en matière de loyer (22 ans).

Un bien immobilier est composé essentiellement de deux grandes parties : le terrain ; les constructions et aménagements.



Le terrain

Surface bâtie, surface non bâtie ; emplacement, situation.

Les bâtiments et aménagements

Bâtiment principal ; dépendances ; cour aménagée ; clôture ; aménagements particuliers.

Deux types d'immeubles



Les maisons individuelles.



Les immeubles collectifs.

Le bâtiment principal

A chaque élément d'équipement est attribué une équivalence superficielle.

Exemple :

1er poste d'eau froide + vidange :	3,5 m ²
Poste en sus :	0,5 m ²
1er WC avec effet d'eau :	2,0 m ²
WC en sus :	1,0 m ²
Lavabo :	1,0 m ²
Baignoire avec douche :	2,0 m ²
Baignoire sans douche :	1,0 m ²

Les pièces du bâtiment principal sont classées en trois rubriques :

Pièces principale : chambres, salons, bureaux de plus de 9 m² et hauteur sous plafond de 2,5 m.

Pièces secondaires : cuisines, salles de bain, salles d'eau, WC, dégagements et couloirs de + 1,10 m.

Annexes : dégagements et couloirs de - 1,10 m, vérandas, terrasses, balcons, pièces non classées pièces principales ou pièces secondaires.

Pièces principales :	1,0
Pièces secondaires :	0,9
Annexes :	
– Entrées, dégagements et couloirs de – 1,10 m de large, balcons et terrasses couverts :	0,8
– Balcon et terrasse non couverts :	0,3
– Autres annexes :	0,6

Surface utile / Surface corrigée pièces et annexes

Coefficient d'éclairément :	Varie de 1 à 0,6
Coefficient de ventilation :	Varie de 1,3 à 0,8
Coefficient de vue :	Varie de 1,1 à 0,8

Surface corrigée pièces et annexes / Surface corrigée du local

Correctifs d'ensemble

Coefficient de vétusté et d'entretien :	Varie de 1 à 0,3
Coefficient d'emplacement et de voisinage :	Varie de 1,1 à 0,8
Coefficient d'ancienneté :	plancher 0,5
Coefficient de réduction pour manque d'ascenseur :	
– 4 ^e étage :	0,95
– 5 ^e étage :	0,9
– 6 ^e étage et plus :	0,85
Coefficient de distribution d'eau permanente :	1,05
Application successive des coefficients	

Classement en Catégorie

Maison Individuelle : Catégorie de 1 à 7
 Immeuble collectif : Catégorie de A à G
 Chaque catégorie définit le type de construction et les conditions de confort pour y être classé.
 A chaque catégorie correspond un prix du mètre carré fixé par décret (décret en vigueur n° 2010-439 du 6 avril 2010).

Les dépendances

Caves, sous-sol, remises, garages, parkings couverts et toutes constructions ne faisant pas corps avec le bâtiment principal.

Coefficients applicables : éclairément ; ventilation ; vétusté et entretien ; ancienneté.

Cours, clôture, aménagements particuliers

Jardins cultivés, tennis, piscines, toutes installations dont l'importance constitue un avantage inhabituel.

Terrain

Le prix du mètre carré de terrain nu est fixé par décret (2010-439). La valeur du sol des terrains bâtis est égale à la moitié de celle des terrains nus (article 2 du décret 2014-144)

Taux à appliquer à la valeur réelle de l'immeuble pour déterminer sa valeur locative annuelle

Les taux fixés par le décret 2014-143 du 5 février 2014 portant modification de l'article 7 alinéa 2 du décret n° 77-527 du 23 juin 1977 relatif au montant du loyer des locaux à usage d'habitation sont :

- 13,44 % de la valeur réelle pour les catégories 1er des maisons individuelles et A des immeubles collectifs ;
- 12 % de la valeur réelle pour les catégories 2, 3 des maisons individuelles, B et C des immeubles collectifs ;
- 10 % de la valeur réelle pour les catégories 4, 5, 6, 7 des maisons individuelles, D, E, F et G des immeubles collectifs ;
- 18 % (article 7 du décret n° 77-527) pour les immeubles de luxe.

L'expropriation au Sénégal

Le cas de l'autoroute à péage Dakar-Diamniadio

Ousseynou Niang Direction générale des impôts et domaines (DGID, Sénégal)



- Contexte et justification de l'expropriation
- Définition de l'expropriation
- Distinction avec des notions voisines
- Application au cas de l'autoroute à péage (mise en œuvre de l'OP 4.12)
- Dilemme

Éléments communs

- Composition du dossier
- Propositions motivées du maître d'ouvrage du projet
- Description ou avant-projet indicatif
- Plan de l'emplacement nécessaire
- Programme d'investissement et plan de financement

Saisine de la commission de contrôle des opérations domaniales

Loi n° 76-66 du 2 juillet 1976 et décret n° 81-557 du 21 mai 1981 modifié par le décret n° 89-001 du 3 janvier 1989

- Avis favorable
- Approbation de l'avis par le ministre chargé des domaines

Enquête d'utilité publique

- Décision prescrivant l'ouverture de l'enquête
- Désignation du commissaire-enquêteur
- Publication de l'enquête selon les formes et conditions indiquées dans la décision
- Ouverture effective de l'enquête
- Etablissement du procès-verbal d'ouverture de l'enquête
- Transmission du PV et du registre d'enquête au directeur chargé des domaines

Déclaration d'utilité publique

- Décret déclaratif d'utilité publique
- Publication du décret déclaratif d'utilité publique au *Journal officiel*.

Etat des lieux et situation foncière

- Avant projet : polygonation (Apix avec l'appui de géomètres)
- Superposition avec la mappe foncière (cadastre)

Recensement

- Des détenteurs de titres fonciers
- Des détenteurs de titres d'occupation autres que les TF
- Des occupants sans titres => fixation d'une date limite d'occupation éligible

Etablissement d'un plan de réinstallation

- Eviter ou minimiser la réinstallation involontaire en étudiant les alternatives possibles
- Consulter les personnes à déplacer sur les choix offerts
- Modalités d'indemnisation (indemnités principale en numéraire + indemnités accessoires)

Recrutement d'une ONG facilitatrice

- Dépôt des dossiers
- Enregistrement des numéros de téléphone des intéressés
- Appel pour la passation devant la commission de conciliation

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique

1. Phase administrative

- Déclaration de cessibilité
- Décret de cessibilité
- Publication du décret de cessibilité au *Journal officiel*
- Notification du décret de cessibilité aux propriétaires intéressés
- Inscription du décret de cessibilité au livre foncier
- Evaluation des indemnités à proposer

Tentative de conciliation

- Après expiration d'un délai de quinze jours à compter de la notification du décret de cessibilité et dans le délai d'un an les propriétaires des immeubles impactés sont convoqués devant la commission de conciliation.
- En cas d'accord amiable, il y a établissement d'un PV constatant le consentement de l'intéressé à la cession de l'immeuble et l'acceptation de l'indemnité proposée.
- Paiement de l'indemnité convenue ; inscription de la mutation de propriété au nom de l'Etat.
- Prise de possession de l'immeuble.

2. Phase judiciaire

- A défaut d'accord amiable, un PV de désaccord est établi par la commission de conciliation. Il est joint à une assignation à comparaître devant le juge des expropriations à servir aux propriétaires des immeubles impactés dans le délai de trois mois à compter du procès-verbal de la commission de conciliation.
- Ordonnance d'expropriation.
- Paiement ou consignation de l'indemnité provisoire.
- Transport sur les lieux si nécessaire en présence du juge des expropriations.



- Ordonnance fixant le montant de l'indemnité définitive.
- Paiement de l'indemnité complémentaire dans les deux mois de la décision en dernier ressort sous peine d'intérêts moratoires.
- Inscription de la mutation de propriété au nom de l'Etat.

Retrait pour cause d'utilité publique des titres d'occupation des terrains domaniaux

- **Prononciation du retrait et fixation des indemnités par décret.**
- **Un décret prononce le retrait des titres d'occupation.**

Commission de conciliation

- Les intéressés sont convoqués en commission de conciliation.
- La commission dresse procès-verbal de ses opérations.

Garanties des expropriés

- L'assujettissement de l'atteinte à la propriété à une déclaration légale d'utilité publique.
- Il ne peut être porté atteinte à la propriété que dans le cas de nécessité (ou d'utilité) publique légalement constatée.

L'antériorité et le caractère juste de l'indemnité

- L'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant une juste et préalable indemnité

Mise en demeure adressée à l'expropriant

- En cas de non-assignation des intéressés devant le juge des expropriations, dans le délai de trois mois, dans l'hypothèse d'un désaccord, ces derniers ont la faculté de mettre en demeure l'expropriant.
- Si la mise en demeure n'est pas suivie d'effets dans le délai de trois mois, l'expropriation est considérée comme abandonnée et la procédure ne peut plus être poursuivie.
- Il en est de même lorsque les intéressés ne sont pas convoqués devant la commission de conciliation dans le délai d'un an à compter de l'expiration des quinze jours après la notification du décret de cessibilité.

Réquisition d'une expropriation totale

Conditions :

- absence de propriété d'un terrain immédiatement contigu ;
- réduction de parcelle à moins de 10 ares ;
- impossibilité d'utilisation dans des conditions normales.

Allocation d'une indemnité de emploi

Conditions :

- emploi dans le délai d'un an ;
- absence d'une destination notoire à la vente ou de mise en vente dans les six mois précédant l'enquête d'utilité publique.

Demande de rétrocession

Conditions :

- inexécution du projet dans un délai de cinq ans à compter du procès-verbal d'accord amiable ou de l'ordonnance d'expropriation ou de renonciation expresse ;
- introduction demande de rétrocession des immeubles dans un délai de cinq ans.

Expropriation, un exemple suisse

René Sonney Ingénieur géomètre breveté, Direction fédérale des mensurations cadastrales (Suisse), ancien membre de la commission d'expropriation du canton de Fribourg

La Suisse, c'est quoi au fait ?

Avant d'entrer dans des considérations législatives et constitutionnelles, il est primordial de bien comprendre ce qu'est la Suisse. En effet, il est habituel de dire la Suisse, les Suisses, en Suisse... Mais la Suisse n'est pas un pays comme peuvent l'être la France, l'Espagne ou le Maroc puisque, lorsqu'on parle de la Suisse, on parle d'une Confédération d'Etats indépendants. De même que des Etats se sont rassemblés pour former les Etats-Unis d'Amérique, les cantons suisses, au nombre de 26, se sont réunis pour former la Confédération helvétique. A la question : « *C'est comment en Suisse ?* », il est très usuel de commencer la réponse en disant : « *Ça dépend des cantons* ».



Un Etat est reconnu comme tel par le fait qu'il dispose d'une Constitution. La construction de la Confédération helvétique débouche donc logiquement sur l'existence d'une Constitution fédérale à laquelle les Constitutions des 26 autres cantons se rattachent. Ainsi en est-il non seulement des Constitutions mais des nombreuses lois pour les domaines dans lesquels les cantons sont indépendants. C'est le cas de la loi sur l'expropriation. La loi fédérale sur l'expropriation donne les grandes lignes et les lois cantonales décrivent en détail la matière et la procédure.





L'expropriation

Définition

L'expropriation est l'action visant à déposséder quelqu'un de sa propriété, dans un but d'utilité publique et en suivant les formes légales. Une expropriation est toujours compensée par des indemnités. Il existe deux types d'expropriation : l'expropriation formelle et l'expropriation matérielle. Par exemple, dans le but de construire une nouvelle autoroute, l'Etat (soit la Confédération, soit un canton) devra acquérir tous les terrains nécessaires. Pour ce faire, il tentera tout d'abord de les acquérir par un achat tel qu'il se pratique entre privés. Si l'Etat ne peut acquérir ces terrains par la voie de l'achat, il pourra essayer de les acquérir par la voie d'échanges ou de remembrement. Enfin, si aucune des deux options n'aboutit, alors, et alors seulement, il pourra recourir à l'expropriation. Nous aurons affaire à une expropriation formelle dans ce cas.

Au contraire de l'expropriation formelle qui engendre pour le propriétaire d'immeuble l'obligation de se défaire d'un bien-fonds, l'expropriation matérielle n'a aucun effet juridique sur le titre de propriété. C'est par exemple le cas lorsqu'une autorité communale, cantonale ou fédérale déclassé une parcelle, un quartier ou une zone pour diverses raisons dans le cadre de réaménagement du territoire. Le préjudice subi par le propriétaire est donc avant tout économique et, afin de remédier à ce préjudice, l'autorité compétente procédera au versement d'une indemnité compensatoire en faveur de l'exproprié. Nous avons, dans ce cas, affaire à une expropriation matérielle.

L'expropriation dans les textes législatifs

La Constitution suisse, en son article 26, défend le droit à la propriété. Ce droit à la propriété se trouve en bonne place, puisque dans le chapitre où sont définis tous les autres droits fondamentaux comme celui à la liberté de croyance et d'établissement, le droit de se réunir et de s'exprimer, le droit à la protection, etc. Mais à peine le droit à la propriété est-il défini que l'article comporte tout de suite un deuxième alinéa selon lequel « *une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation* ». Cet alinéa, en soit, n'est pas surprenant, car il est parfois difficile de faire objectivement la part des choses entre le bien commun et le bien d'un particulier, si bien qu'il est nécessaire de donner à l'Etat la possibilité d'user de cet instrument fort qu'est l'expropriation. A l'image de ce qu'a fait l'Etat central, tous les cantons ont repris ces mêmes dispositions que sont le droit à la propriété et le droit à une indemnité en cas d'expropriation.

Un outil à prendre avec des pincettes

L'expropriation, ce « mal nécessaire », peut être considéré comme une arme de destruction massive, tant ses effets peuvent être dévastateurs, d'autant plus si elle n'est pas utilisée en tenant compte de toutes les contingences qui l'entourent. C'est la raison pour laquelle le législateur, que ce soit au niveau fédéral ou cantonal, a mis toute une série de garde-fous afin que cet outil si puissant soit utilisé strictement et uniquement dans le cadre légal prévu. Sans vouloir être exhaustif, citons quelques exemples tirés de la loi fédérale... L'article 8, par exemple, parle du remplacement de terrains cultivés en disant : « *Lorsque l'exécution de l'ouvrage entraîne la disparition de grandes surfaces de terrain cultivé, l'octroi du droit d'expropriation peut être soumis à la condition que l'expropriant pourvoie à leur remplacement intégral ou partiel en rendant cultivables des terrains en friche ou de faible rendement. Le droit d'expropriation peut être concédé à cet effet* ». On trouve d'autres dispositions allant dans le même sens à l'article 12, à savoir le fait d'empêcher l'expropriant de priver l'exproprié de son gagne-pain en amputant d'une partie vitale son exploitation.

La procédure

Pour se prémunir de tout usage abusif de cet outil violent qu'est l'expropriation, il est absolument indispensable que la procédure soit définie avec clarté, que les personnes appelées à exproprier ou à définir l'indemnité soient précisément définies et encadrées, qu'elles soient indépendantes des bénéficiaires de l'expropriation ou de l'indemnité qui l'accompagne. C'est la raison pour laquelle le législateur a défini précisément qui fait quoi tout au long de la procédure qui doit systématiquement commencer par une recherche attentive du compromis. Le proverbe « *Un mauvais arrangement vaut mieux qu'un bon procès* » trouve ici toute son application, même si, tout au long de la procédure, les droits de l'exproprié seront sauvegardés, tant par une notification claire et suivie des décisions que par les multiples possibilités de faire appel qui lui sont offertes.

Illustration par un exemple concret

Afin de respecter la prescription légale en la matière, l'exemple choisi est ancien, donc prescrit, mais illustratif du déroulement d'une procédure en expropriation, car elle n'a pas changé depuis cette époque.

Les faits : une association de commune (AEGN) doit construire une station d'épuration (STEP) afin de traiter les eaux usées de l'ensemble des communes membres de l'association. Un terrain, idéalement situé dans un point bas du périmètre et au bord d'une rivière, s'y prête très bien, d'autant que ce terrain est propriété d'une des communes membres de l'association. Mais il y a dilemme sur la valeur de ce terrain que la commune va céder à l'association pour y construire sa STEP. L'association estime en effet que ce terrain est un terrain agricole et qu'il doit donc être payé à la valeur d'un terrain agricole, c'est-à-dire pas grand-chose. Au contraire, la commune propriétaire pense que ce terrain pourrait un jour être admis en zone industrielle et en estime le prix en conséquence, soit au moins cinq fois plus.

Faute de trouver un accord, l'association a ouvert une procédure en expropriation afin de pouvoir disposer rapidement du terrain pour débiter les travaux, d'une part, et pour que le prix soit fixé par un organisme indépendant, d'autre part.



Le terrain retenu pour la construction.



La construction maintenant réalisée...



Le déroulement de la procédure fut le suivant :

- Le 15 avril 1987, le président de la commission déclare ouverte la procédure d'expropriation.
- Le 8 septembre 1987 a lieu une séance de conciliation à l'issue de laquelle deux propriétaires retirent leur opposition et deux la maintiennent.
- Le 10 août 1988, le président propose une nouvelle séance de conciliation, mais les propriétaires concernés la refusent.
- En conséquence, le 8 octobre 1988, le président de la commission d'expropriation octroie à l'AEGN le droit de prendre possession du terrain pour un prix à définir ultérieurement par la commission d'expropriation.

La commission a siégé le 2 juin 1989 et a décidé :

- L'AEGN est titulaire du droit d'exproprier.
- Le terrain principal est en zone agricole, ce n'est pas l'intention de le mettre en zone industrielle qui compte mais les faits.
- La commune aurait pu utiliser ce terrain en remplacement d'un autre et ceci justifie une plus-value de 25 % sur la valeur agricole.
- Le terrain restant au nord perd la moitié de sa valeur du fait des difficultés de l'exploitation.
- La commune finalement tire un avantage de la construction de la route et donc la surface de la route est indemnisée à 50 % de la valeur agricole.
- Les frais sont mis à la charge de l'expropriante.

Cette décision n'a pas fait l'objet d'un appel et est donc entrée en vigueur trente jours plus tard.

Session " Vision patrimoniale "

Dakar (Sénégal) – 19 novembre 2014

Du code de mesurage (CMS) à un standard mondial (IPMS)

Gérard Rouleau Ordre des géomètres-experts (France)

Nécessaire normalisation de la définition des surfaces

La notion de surface intervient dans plusieurs domaines : urbanisme, fiscalité, vente, gestion.

Le mètre carré est l'unité par excellence pour quantifier un bien immobilier, déterminer son loyer, son coût d'occupation ou encore sa consommation d'énergie.

Tous les utilisateurs sont demandeurs de surfaces de référence.

A titre d'exemple, des acquéreurs demandent régulièrement des mesurages selon la loi Carrez pour des biens auxquels cette loi n'est pas applicable.

L'inflation de surfaces, qui est déjà une source d'incertitude au niveau national, est multipliée au niveau européen et rend impossible tout rapprochement entre pays.

Les comparaisons internationales entre les villes sont sujettes à caution et parfois même trompeuses. Une étude réalisée en novembre 2010 sur les principales villes européennes (Paris, Bruxelles, Berlin, Amsterdam et Madrid) a insisté sur la problématique du mesurage des surfaces et des différences dans la manière de commercialiser les espaces de bureaux.

Une correction particulière entre deux villes devant être appliquée pour confronter les valeurs, ce correctif empirique à partir de moyenne pouvant atteindre pratiquement 30 %.

Dès lors, comment comparer efficacement des biens immobiliers situés dans différents pays alors que la surface, qui est le critère de base, fait l'objet de nombreuses définitions ?

La normalisation de la définition des surfaces est devenue une nécessité.

Réponse : le code de mesurage des surfaces (CMS)

Un groupe de travail composé de géomètres-experts français et belges, accompagné de techniciens de la Commission européenne, a rédigé un code de mesurage des surfaces dont l'un des objectifs est l'établissement d'un langage commun entre l'ensemble des participants à l'acte de mesurage et les utilisateurs.

Pour la Commission européenne, il s'agissait de répondre à une problématique de gestion de leur locaux situés dans différents pays.

Il s'agit d'un référentiel unique au niveau européen.

La promotion de ce code était une des propositions du 41  congrès national de l'Ordre des géomètres-experts, à La Rochelle en septembre 2012.



Un aperçu du CMS

Le code de mesurage détermine seulement deux surfaces de référence dans un immeuble et les règles pour calculer ces surfaces.

La surface extra-muros (SEM) qui se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment.

La surface intra-muros (SIM) qui se rapporte au contour intérieur de tous les éléments de construction.

La SIM se décompose en quatre catégories.

– **Surface principale** : ensemble des parties de plancher de hauteur libre supérieure ou égale à 2,10 m et liée aux usages principaux du bâtiment (l'augmentation de la taille moyenne a été prise en compte).

– **Surface résiduelle** : ensemble des parties de plancher de hauteur libre inférieure à 2,10 m et liée aux usages principaux du bâtiment (caves, locaux de stockage, stationnement).

– **Surface accessoire** : ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur qui ne correspondent pas aux usages principaux du bâtiment (escalier, ascenseur, rampes d'accès, locaux techniques de l'immeuble).

– **Surface de service** : ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur affecté aux services du bâtiment.

Une troisième surface se déduit des deux premières : **la surface de construction (SdC)** qui est la différence entre la surface extra-muros et la surface intra-muros. Elle est principalement utilisée comme donnée technique de la structure de l'immeuble

Les particularités du CMS

Les principales innovations de ce code sont de plusieurs ordres.

Le code de mesurage s'applique à tous les types de bâtiments indépendamment de leur usage (habitation, bureaux, commerces) et de leur implantation géographique.

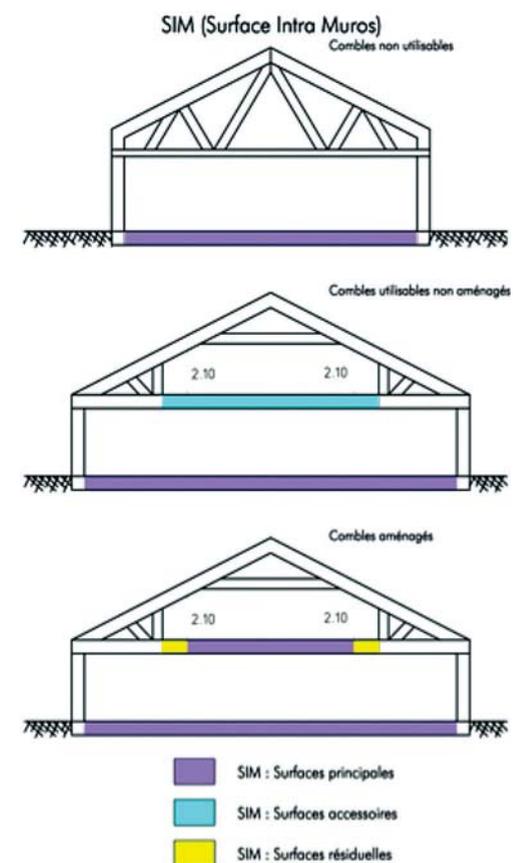
Il s'applique aussi à des fractions d'immeubles. C'est le principe de base : les règles de mesure sont indépendantes de l'affectation et de la localisation de l'immeuble.

Ensuite, dans le code même, il existe une définition des parties de l'immeuble situées en « hors-sol » ou en « sous-sol », distinction qui est inexistante au niveau européen.

Cette détermination est importante pour les conditions d'usage des locaux au regard de la réglementation du travail ainsi que des critères d'habitabilité et de taxation.

Le code précise les modalités en matière de mesurage des combles.

Il définit les principes de prise en compte des espaces communs dans le cas de multi-utilisateurs.





Le principe retenu dans l'élaboration du code est qu'il n'existe aucune interprétation possible par l'homme de l'art chargé du mesurage.

Le code visualise les résultats avec deux outils standardisés qui permettent une comparaison objective entre plusieurs biens :

- un organigramme des surfaces reprenant les subdivisions de l'immeuble ;
- un tableau des surfaces, outil de gestion et d'évaluation pour le professionnel.

Comme il décrit et classe l'ensemble des fractions de l'immeuble, il assure une transition progressive par une coexistence avec la multitude des modes de calcul des surfaces actuellement utilisés.

Une seule définition de surface est insuffisante pour décrire un immeuble.

L'immeuble est mesuré dans son intégralité et la décomposition permet de répondre aux différents besoins en termes de taxe, d'évaluation de répartition des charges.

Du CMS a l'IPMS

Le code de mesurage a été adopté à l'unanimité par les trente-cinq pays membres du CLGE (Comité de liaison des géomètres européens).

Ce code porté par les géomètres-experts a reçu un accueil favorable par plusieurs directions de la Commission européenne.

Il est utilisé par les services administratifs de la Commission européenne.

Son mode de découpage des surfaces est approuvé par les experts en évaluation de biens immobiliers.

Le groupe de travail de la directive Inspire qui vise à favoriser l'échange des données au sein de la Communauté européenne a choisi le code de mesurage pour la description des surfaces par défaut pour les pays ne disposant pas de définition normalisée de surfaces.

Ce code a été transmis intégralement à une coalition (*International Property Measurement Standards Coalition*, IPMSC) mise en place par des institutions mondiales pour établir en premier un standard pour le calcul des surfaces d'immeubles à usage de bureau.

Présentation du projet français de parcellisation du domaine public

François Mazuyer Président du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts (France)

L'étymologie latine du mot « domaine », est « *dominium* », qui signifie « propriété ».

A l'origine, dans l'ancien droit français, le roi est la personne représentant l'Etat. Les biens de l'Etat se confondent donc avec ceux du roi. C'est ce qu'on appelle le « domaine de la Couronne ».

Mais les rois, se conduisant parfois en propriétaires privés, avaient tendance à céder des portions de territoire et des droits relevant de la Couronne.

Le Conseiller d'Etat honoraire Daniel Giltard rappelait récemment que c'est à Montpellier, en 1279 lors d'une Assemblée solennelle des princes chrétiens, que, pour la première fois, pour contrecarrer cette prodigalité des rois, ont été proclamés les principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité du domaine de la Couronne.

Reprenant 300 ans plus tard cette doctrine, l'édit de Moulin de février 1566 fixe, pour les biens de la Couronne, un régime exorbitant du droit commun.

Aujourd'hui, le mot « domaine » désigne l'ensemble des biens appartenant aux collectivités publiques.

Cette propriété publique comprend le domaine privé des collectivités publiques, qui est en principe soumis aux mêmes règles que celles qui s'appliquent aux biens des personnes privées, et les biens affectés de la domanialité publique, en raison de l'intérêt général qu'ils représentent et qui sont à l'usage de tous.

L'ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 a donné naissance à la partie législative du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), code en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2006, qui a précisé la définition du domaine public.

La définition du domaine public (article L.2111-1, CG3P)

Deux conditions sont requises pour qu'un bien fasse partie du domaine public :

- il doit appartenir à une personne publique, c'est-à-dire l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements, et les établissements publics (article L.1, CG3P) ;
- il doit être affecté soit à l'usage direct du public, par exemple une place publique, soit à un service public pourvu que, dans ce cas, le bien fasse l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public, par exemple la tour de contrôle d'un aéroport.

La théorie de l'accessoire (article L.2111-2, CG3P)

– Par extension, font également partie du domaine public les biens des personnes publiques qui, concourant à l'utilisation d'un bien appartenant au domaine public, en constituent un accessoire indispensable, comme par exemple le talus qui soutient la route, la digue qui protège un port... Tous les biens qui ne sont pas affectés de la domanialité publique sont en conséquence du domaine privé des collectivités publiques.





La composition du patrimoine des personnes publiques

Le patrimoine des personnes publiques se compose de deux ensembles : le domaine privé et le domaine public. D'autres subdivisions existent à l'intérieur de ces deux ensembles, comme la distinction entre les biens matériels et les biens immatériels, ou la distinction entre domaine naturel et domaine artificiel.

Dans le domaine public naturel, on va trouver d'abord le domaine public maritime naturel (article L.2111-4, CG3P) constitué du sol et du sous-sol de la mer et des étangs salés, des lais et relais de la mer, de la zone des cinquante pas géométriques pour les départements de la Guadeloupe, Guyane, Martinique et La Réunion, ainsi que les terrains acquis par l'Etat et réservés en vue de la satisfaction des besoins relatifs à l'ordre public maritime, balnéaire ou touristique.



Puis vient le domaine public fluvial naturel (articles L.2111-7 et L.2111-8, CG3P).

La procédure de classement définie à l'article L.2111-12 du CG3P est explicitement requise pour qu'un cours d'eau puisse être qualifié de domanial.

La loi du 30 juillet 2003 permet aux collectivités territoriales de créer leur propre domaine public fluvial. Celui-ci comprend les cours d'eau dont elles deviennent propriétaires et qui sont classés par arrêté du préfet coordonnateur du bassin après enquête publique, ainsi que ceux qui leur ont été transférés par l'Etat sur demande de l'assemblée délibérante.

Le domaine public artificiel, lui, fait l'objet de nombreuses subdivisions :

- le domaine public maritime artificiel (article L.2111-6, CG3P) que sont les ports maritimes et leurs dépendances ;
- le domaine public fluvial artificiel (article L.2111-10, CG3P), comme les canaux et plans d'eau classés qui sont destinés à assurer la sécurité et la facilité de la navigation maritime, et leurs dépendances (écluses, remblais, digues, chemin de halage...) ;
- le domaine routier (article L.2111-14, CG3P) ;
- le domaine ferroviaire (article L.2111-15, CG3P) ;
- le domaine public de circulation aérienne (article L.2111-16, CG3P), avec les aérodromes, aéroports, leurs dépendances, ainsi que les hydro-aérodromes, les hydrobases avec leur plan d'eau et les hydro-aéroports, enfin les héliports et hélisitations destinées à un usage restreint ;
- le domaine public hertzien (article L.2111-17, CG3P) ;
- le domaine public militaire, qui comprend d'une manière générale l'ensemble des immeubles affectés à la défense du territoire ;
- le domaine public monumental avec les monuments publics tels que châteaux, arcs de triomphes, cathédrales, basiliques et églises transférées à l'Etat par la loi du 9 décembre 1905 ;
- les immeubles qui abritent des services publics, comme par exemple :
 - les campus universitaires qui relèvent du domaine public national ;
 - les Lycées, qui relèvent du domaine public des régions ;
 - les collèges, qui relèvent du domaine public des départements ;
 - les écoles primaires et maternelles qui relèvent du domaine public des communes ou des communautés de communes.

Il existe aussi bien entendu le **domaine public mobilier** (article 2112-1, CG3P) : archives publiques, collections des musées, mobilier national, qui ne nous intéresse pas dans le cadre de cet exposé.

Enfin, comme nous l'avons rappelé en introduction, les personnes publiques sont aussi propriétaires d'un domaine privé, qui est défini aux articles L.2211-1 et 2212-1 du CG3P, dans lequel on trouve notamment les chemins ruraux, les bois et les forêts.

La spécificité du domaine public

Afin de protéger les biens qui sont à l'usage et au service du public, ceux-ci bénéficient donc de règles qui sortent du droit commun.

La première règle est celle de l'**inaliénabilité** du domaine public. Cette inaliénabilité est limitée à la durée de l'affectation de domanialité publique. Elle cesse lorsque le bien est déclassé, avec l'exception des mutations entre deux personnes publiques si le bien conserve son affectation entre les mains de la collectivité publique bénéficiaire du transfert (article L.3112-1, CG3P).

Vient ensuite l'**insaisissabilité** du domaine public (article L.2311-1, CG3P). Celui-ci est en effet insaisissable et une collectivité territoriale ne pourrait pas hypothéquer un bien lui appartenant et affecté de la domanialité publique pour obtenir un prêt.

La troisième règle est celle de l'**imprescriptibilité** du domaine public (article L.3111-1, CG3P). Même si une personne occupe et entretient par exemple une partie d'une voie communale pendant plus de trente ans, elle ne pourra pas revendiquer la prescription acquisitive.

La quatrième règle est celle de l'**obligation d'entretien** du domaine public qui pèse sur la collectivité propriétaire ou gestionnaire.



Vient ensuite la règle de l'**intangibilité** du domaine public. Cette règle découle de la jurisprudence qui interdit au juge de prononcer une décision portant atteinte à l'intégrité ou au fonctionnement de l'ouvrage public lorsque, par exemple, celui-ci a été édifié par erreur sur une propriété privée. Seule l'administration pourra éventuellement décider de détruire la partie de l'ouvrage qui empiète, le juge se limitant à allouer une indemnité à la victime de l'empiètement.

Enfin existe aussi le principe de la **délimitation unilatérale** du domaine public. Cette délimitation unilatérale du domaine public par la personne publique responsable est néanmoins soumise à des règles qui devront être respectées par cette autorité, toute personne concernée pouvant d'ailleurs exercer un recours contre la décision devant le tribunal administratif.

Néanmoins, cette règle est de plus en plus contestée, et assez mal vue des juridictions européennes. L'Ordre des géomètres-experts travaille d'ailleurs sur le sujet pour rendre cette délimitation plus contradictoire et la rapprocher de la procédure du bornage telle qu'elle existe pour les propriétés privées, que celles-ci appartiennent à des personnes privées ou à des personnes publiques.





Distinction entre partie non cadastrée et partie non parcellisée

Pour l'essentiel, je m'appuie dans ce chapitre sur une analyse de Pierre Clergeot, publiée dans le mensuel *Géomètre* n° 2116, juillet - août 2014.

Depuis la naissance du cadastre, une partie du territoire est non cadastrée. Il s'agit principalement des espaces qui ne sont inclus dans le finage d'aucune commune, le finage étant les limites d'un territoire donné. C'est le cas des rades, des embouchures des fleuves « *au-delà où leur nature change par le mélange de leurs eaux avec celle de la mer* », comme c'est si joliment écrit dans une lettre du 28 mai 1807, mentionnée dans le *Recueil méthodique* du cadastre en France, qui date de 1811.

C'est également le cas des laisses de mer, c'est-à-dire la partie du littoral qui est en dessous de la ligne de haute mer, et que la mer découvre donc à chaque marée, et aussi de certaines zones de hautes montagnes.

En revanche, à l'intérieur d'une commune, toutes les surfaces doivent être représentées sur le plan cadastral, c'est-à-dire cadastrées. Mais elles ne sont pas forcément parcellisées.

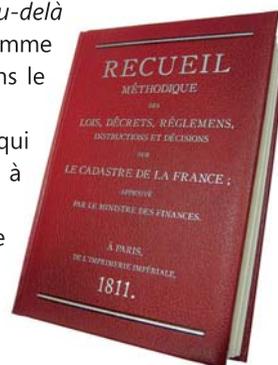
Dans l'acception courante, il est fréquent de confondre les deux termes : cadastré et parcellisé, ce qui est source de confusions.

En effet, dès l'origine du cadastre ancien (souvent appelé cadastre napoléonien), les lois, règlements, instructions et décisions relatifs au cadastre définissent ce qui doit être représenté sur le plan cadastral, à savoir tous les objets surfaciques qui composent le finage d'une commune.

En revanche, ces surfaces ne forment pas forcément parcelle, c'est-à-dire ne correspondent pas à un ensemble fermé auquel est attribué un numéro.

A titre d'exemple, citons l'instruction du 20 avril 1808 reprise dans le *Recueil méthodique* de 1811 à l'article 151 : « *les rues, les places publiques, les grandes routes les chemins vicinaux, les rivières, et généralement tous les objets non imposables, sont levés et décrits avec exactitude* » sans pour autant être parcellisés.

La raison est simple et assez amusante : les géomètres étant payés à la parcelle, l'administration des contributions directes, pour faire des économies, ne souhaitait pas voir se multiplier le nombre de



parcelles pour des espaces non soumis à l'impôt foncier ; En revanche, elle leur demandait de lever avec précision les limites de ces espaces non parcellisés pour en connaître la surface.

Dans certains cas, la parcellisation est même interdite ; ainsi, il était demandé, pour des raisons de sécurité, de ne représenter les surfaces des terrains militaires et leurs ouvrages que dans leur masse, « *sans pouvoir lever en détail les contours de la fortification* » (lettre du 13 mai 1805, citée à l'article 150 du *Recueil*).

Aujourd'hui, les espaces parfois désignés sous le terme « domaine public cadastral » ne correspondent pas au domaine public dans son acception juridique telle que je l'ai exposée ci-dessus.

En effet, ils comprennent aussi bien des propriétés de personnes publiques, que celles-ci soient ou non affectées de la domanialité publique, que des propriétés de personnes privées.

Par exemple, on y trouvera les cours d'eau domaniaux, les rivages de la mer, les voies publiques routières, qui font partie du domaine public des personnes publiques, mais aussi les lits des cours d'eau appartenant à une personne publique mais non incorporés à son domaine public, ainsi que les lits des cours d'eau non domaniaux ou les « zones arides des montagnes », qui appartiennent à des personnes privées.

A l'inverse, des biens investis de la domanialité publique peuvent être parcellisés, qu'il s'agisse de biens exonérés de la taxe foncière, comme les édifices du culte ou les cimetières, ou de biens assujettis à la taxe foncière, comme les canaux concédés ou les chemins de fer.



Le professeur Jean Parmantier avait pour habitude de dire : « *La non-parcellisation cadastrale est une marque de l'exonération de la taxe foncière, alors que la parcellisation n'est pas un critère de l'imposition* ».

Peu à peu, une fâcheuse habitude a été prise d'assimiler au domaine non cadastré (DNC) les biens ou les objets non parcellisés, ce qui est inexact comme nous l'avons vu ci-dessus, puisque pour certains leur emprise figure au plan.

Il serait préférable pour éviter toute confusion de parler de domaine non parcellisé.

D'ailleurs, sous l'angle de la conservation cadastrale, des terrains initialement parcellisés peuvent par la suite, tout en restant figuré sur le plan cadastral, ne plus se voir attribué de numéro parcellaire et inversement.

Prenons l'exemple d'un terrain riverain d'un cours d'eau qui est affectés par l'érosion. Il sera « dé-parcellisé » comme entrant dans le lit du cours d'eau.

En sens inverse, dans le cas de la cession d'une portion de lit de cours d'eau non domanial, il faut parcelliser cette portion pour les besoins de son identification dans l'acte de cession à publier à la conservation des hypothèques.

De même, des biens exonérés de taxes foncières peuvent devenir productifs de revenus et leur parcellisation devient indispensable. C'est ce qui se passe par exemple lorsqu'une « zone aride de montagne » devient une station de ski.

Dans l'autre sens, si des parcelles appartenant à un propriétaire privé sont acquises à l'amiable ou expropriées pour les besoins du tracé d'une nouvelle voie communale, ils perdront leur parcellisation.



La nécessité de parcelliser le domaine public qui ne l'est pas

Jean Parmantier expliquait que, compte tenu de cette situation, « *les immeubles entrant dans la catégorie des biens du domaine non cadastré ne forment pas parcelle et ne reçoivent pas de numéro cadastral permettant de les identifier. La conséquence en est, notamment, qu'ils ne peuvent être ni enregistrés ni gérés, tant au fichier immobilier de la conservation des hypothèques que dans la documentation cadastrale* ».

Malgré l'effort du service du cadastre pour représenter au plan cadastral l'emprise des biens dit non cadastrés et leurs limites, force est de constater que les imprécisions dominent en particulier quand, dans une même masse, les biens investis de la domanialité publique se répartissent entre des titulaires différents. De plus, la qualité de la représentation est fonction des informations produites par les propriétaires personnes publiques... Qui le plus souvent ignorent où se trouve la limite !

Plusieurs raisons plaident donc pour la parcellisation du domaine public

Tout d'abord, elle devient une nécessité, ne serait-ce que pour assurer l'identification des biens dans les actes à publier à la conservation des hypothèques du fait de l'obligation qui en est faite (exemples : création de droits réels sur le domaine public cadastré ou non, transfert de dépendances du domaine public fluvial entre l'Etat et les collectivités territoriales, etc.).

Sur le plan environnemental, l'étude des risques, en particuliers ceux liés à la pollution des sols à la suite d'une occupation industrielle ou militaire des terrains, nécessite une localisation précise des activités passées et l'acquisition d'une mémoire parcellaire qui a besoin de s'inscrire avec précision à l'intérieure des limites des zones non cadastrées.

Daniel Giltard, lui, met en avant la sécurité juridique qu'apporterait un outil d'identification de la propriété des personnes publiques. Il reconnaît qu'il y a une prise de conscience des collectivités publiques de mieux connaître leur patrimoine, d'en dresser un inventaire, de définir les limites de ce domaine public dans un double souci de valoriser la gestion de ce patrimoine, mais aussi de garantir la sécurité juridique tant pour les personnes publiques propriétaires que pour les tiers. Il rappelle qu'une récente étude du Conseil d'Etat (2013) propose, pour sécuriser les transactions portant sur des biens appartenant aux personnes publiques, d'obliger celles-ci à prendre position sur le régime domanial du bien objet de la transaction si l'acquéreur ou son notaire en fait la demande.

Le même rapport énumère dix propositions de portée juridique variable, et Daniel Giltard considère que la parcellisation du domaine public proposée par l'Ordre des géomètres-experts correspond à cette recherche d'outils diversifiés de sécurité juridique.

Cette parcellisation permettrait également d'éviter l'engagement de la responsabilité des collectivités et des élus lorsqu'ils ne sont pas responsables, et de résoudre plus rapidement les conflits de responsabilité lorsqu'elle est effectivement engagée.

Prenons l'exemple d'un accident ou d'un sinistre. La mise en cause de telle ou telle collectivité dépend de qui est propriétaire. Imaginons, à l'intersection d'une route départementale et d'une voie communale, un mauvais état d'entretien de la chaussée qui provoque un accident. Les deux collectivités, le département et la commune, auront beau jeu de se renvoyer la balle de la responsabilité du mauvais entretien si la limite n'est pas correctement définie, et la victime risque d'attendre très longtemps l'indemnité correspondante.



Enfin, la gestion des activités développées dans l'espace maritime situé en dessous de la limite des plus hautes eaux nécessite une localisation des surfaces et volumes concernés en liens étroits avec l'ensemble de l'espace littoral qui en forme le continuum géographique, tant sur le plan paysager, environnemental, qu'économique ou sociétal. En conséquence, aujourd'hui, les collectivités territoriales, les aménageurs, les gestionnaires de réseaux ont besoin d'une bonne connaissance et d'une bonne représentation du domaine public, qu'il soit naturel ou artificiel, maritime ou « continental », pour asseoir leurs projets dans de bonnes conditions.

Comment réaliser cette parcellisation ?

Contrairement aux propriétés appartenant à des personnes privées, pour lesquelles le propriétaire est très généralement également le gestionnaire et l'utilisateur, les propriétés des personnes publiques ont un usage réservé au public et non pas au propriétaire, et le système de gouvernance est souvent délégué ou concédé.

D'où l'idée, puisqu'assez souvent ces espaces ne sont pas imposables, de baser la parcellisation, non plus sur le propriétaire et le taux d'imposition, mais sur le propriétaire, complété par les critères d'usage et de gouvernance.

C'est l'idée de parcellisation PUG, cet acronyme représentant les trois axes autour desquels les éléments d'identification ont été pris en compte pour l'expérimentation faite par l'OGE à Sète lors de son 42^e congrès national en 2014.

Vincent Balp, géomètre-expert à Montpellier et rapporteur de la troisième séance au cours de laquelle était dévoilée cette proposition, la présente de la façon suivante.

« P » pour propriété

A une propriété correspond un propriétaire. Son identification commence par les renseignements sur son nom, son adresse. Mais, contrairement aux propriétés des personnes privées, celles des personnes publiques peuvent être classées suivant leurs types de domanialité, publique ou privée. Pour celles affectées de la domanialité publique, ce « *voile* », comme le qualifie Daniel Giltard, vient se poser au-dessus de la propriété pour la protéger, la préserver dans un but d'intérêt général.

Ce statut, très différent nous l'avons vu, entre domaine privé d'une personne publique et domaine public doit être connu avant toute action d'aménagement, car les textes applicables vont dépendre de la nature du « voile » qui la recouvre, « voile » publique ou « voile » privé.

« U » pour usage

La propriété publique est au service du public, qui en est fondamentalement l'utilisateur. Mais l'usage du public peut être très varié. Il peut être libre (zone de haute montagne), autorisé mais réglementé (jardin public ouvert certaines heures), interdit sauf à une certaine catégorie de personnes (zones militaires, salle d'opération d'un hôpital public). Il peut être gratuit, mais parfois aussi payant. La connaissance de ces éléments est essentielle pour un bon classement des différents espaces publics.

« G » pour gouvernance

Si le propriétaire public partage sa propriété avec les usagers, il partage aussi souvent celle-ci avec de multiples acteurs, publics ou privés, gestionnaires ou occupants. De nombreux textes se juxtaposent, se superposent, se chevauchent, se complètent et même s'imbriquent les uns dans les autres. Prenons l'exemple du domaine public autoroutier. Celui-ci est concédé par l'Etat à des sociétés d'autoroute qui aménagent puis exploitent et entretiennent le réseau. Mais ces sociétés concèdent elles-mêmes l'exploitation de certains espaces à des privées, comme pour les restaurants ou les stations-service.



De plus l'application des textes est liée à des assiettes qui ne sont pas toujours correctement définies et la réglementation n'est pas toujours respectée. Nous avons pu mettre en évidence par exemple qu'en face de la ville de Sète, l'application littérale d'une interdiction de naviguer, concernait un espace... situé sur terre !

Sur le secteur de Marseille, nous avons mis en évidence des zones de mouillage interdit, dans lesquelles mouillent pourtant de très nombreux bateaux de plaisance.

Parfois même, c'est un conflit sur le propriétaire qui apparaît. Par exemple, d'après l'article 156 du *Recueil méthodique* du cadastre de 1811, qui s'appuie sur une lettre du ministre de l'Intérieur du 28 mai 1807, la limite des communes s'arrête à la laisse de haute mer. Mais serait actuellement admis, à la suite de diverses jurisprudences, que le territoire communal se prolonge jusqu'aux limites des eaux territoriales donc jusqu'aux douze milles marins. Soit, mais comment fait-on pour définir la limite, en mer, des deux territoires communaux ? Faut-il prolonger la limite terrestre ou faut-il lever la perpendiculaire depuis la berge ? Silence des textes, donc conflit de propriété publique.

Notre proposition intègre donc la classification de ces nombreuses données, leur représentation graphique associée aux données littérales, aux autorisations d'occupation temporelle (AOT), aux différents arrêtés municipaux, préfectoraux, en passant par les transferts de gestion ou les servitudes publiques.

Enfin, il devient nécessaire, compte tenu des superpositions de plus en plus fréquentes de partie du domaine public ayant des propriétaires, des usages et des gestionnaires différents, de passer de la parcelle en 2D au volume en 3D.

Le modèle de parcellisation proposée par l'Ordre des géomètres-experts

Pour mettre en place cette parcellisation du domaine public, on ne peut pas compter, pour le moment, sur les services du cadastre, et ce pour deux raisons.

La première est que le cadastre étant à l'origine réalisé pour servir d'assiette à l'impôt, il n'a pas de moyens à mettre en œuvre pour investir dans un domaine qui, sur le plan fiscal, n'a pas d'intérêt.

La seconde est que les services du cadastre français, contrairement à ce qui se passe dans d'autres

pays, sont, pour le moment, allergiques à toute évolution vers la 3D, évolution qui leur coûterait très cher et leur rapporterait peu.

Restent donc les initiatives privées, et notamment celle des professionnels que sont les géomètres-experts.

Après la mise en place du portail Géofoncier en 2010, l'Ordre a lancé cette année, une déclinaison expérimentale de celui-ci, afin de répertorier les usages sur la bande littorale et en mer.

Les résultats sur deux zones test de ce portail dénommé PLM, portail du littoral et de la mer, ont été dévoilés lors du congrès de Montpellier en septembre 2014.

Si la première zone test, celle de Marseille, se limitait au recensement des usages en fonction des besoins de l'agence de l'eau Rhône-Méditerranée-Corse, qui était notre partenaire dans cette expérimentation, la deuxième, sur le secteur de la ville de Sète, a servi à expérimenter, sur la zone littorale, donc avec une interférence terre-mer, le principe de la parcellisation PUG en 3D.

Suite à cette expérimentation prometteuse, tout l'enjeu est maintenant de convaincre les pouvoirs publics. Et si nous n'y arrivons pas, chaque géomètre-expert qui travaille sur le domaine public, le parcellise, s'il verse ses données dans le portail, petit à petit, tel un puzzle, la parcellisation deviendra effective.

Nous ne réussissons vraiment bien que les rêves que nous concrétisons, donc il nous reste un espoir.

Les responsabilités liées aux situations à risques

Bénédicte Cotillon Sophiassur (France)

Tendance des tribunaux à la sévérité

(professionnel / profane, condamnation in solidum, obligation résultat, obligation conseil)

Si la jurisprudence est globalement favorable aux géomètres-experts, la tendance à la sévérité transparaît dans le domaine de l'obligation de conseil vis-à-vis des clients, et dans le domaine de l'obligation de résultat mise à la charge du professionnel pour certaines missions cœur de métier.

Obligation de résultat

Les tribunaux tendent à mettre à la charge du géomètre-expert une obligation de résultat pour ses missions cœur de métier, qu'il est censé réaliser de manière parfaite dès lors qu'il est reconnu comme spécialiste du foncier et de l'immobilier.

Les obligations du géomètre-expert sont renforcées dans ce cas, car il y a inversement de la charge de la preuve au détriment du professionnel (présomption de responsabilité).

Exemples

– « [...] Le géomètre-expert a pour obligation de dresser des documents fiables et s'engage personnellement sur la qualité des informations qu'ils contiennent. La fiabilité de ces informations, en tous cas lorsqu'il s'agit comme en l'espèce de données géographiques invariables dont l'établissement ne se heurte à aucun aléa, relève donc d'une obligation de résultat : sa faute, à savoir un manque de rigueur dans la vérification de la qualité des documents sur lesquels il s'est appuyé, ou dans la mise en œuvre des études auxquelles il s'est lui-même livré, est présumée, et il lui appartient de démontrer que l'inexécution de son obligation provient d'une cause étrangère ».

– « [...] Quel que soit le sens du décalage, le fait que l'orientation mentionnée sur plusieurs plans successifs ait été erronée suffit à caractériser une faute du géomètre, dont l'appréciation doit être d'autant plus rigoureuse qu'il s'agit d'un professionnel, tenu à une particulière exactitude en la matière. En cette qualité, il ne saurait utilement invoquer un devoir de vérification de son client ».

Obligation de conseil

– Pas définie par la loi, mais par la jurisprudence (« mise en relation d'un renseignement avec l'objectif poursuivi par le destinataire de celui-ci »).

– C'est une obligation accessoire, c'est-à-dire adossée à l'obligation principale qui est la bonne exécution du contrat. Les mises en cause sont rarement initiées directement sur le manquement au devoir de conseil, mais interviennent souvent quand l'adversaire mécontent est en mal de fondement juridique pour contester l'exécution de la mission.

– Elle n'est due qu'à l'égard de votre client (le signataire de l'ordre de mission).

– Ne s'applique que dans la limite de la mission qui vous a été confiée. La précision et la rédaction des devis, factures et contrats sont donc des plus importantes !

– Elle implique que le géomètre-expert donne une information juste à son client, mais également qu'il effectue les diligences nécessaires à la bonne exécution du projet confié.

– Elle est renforcée par la jurisprudence lorsque le client est un profane. Cela implique que, lorsque

le géomètre-expert contracte avec un particulier et qu'il n'est assisté par aucun autre professionnel, l'obligation de conseil est renforcée et tend à une obligation de résultat.

– Elle varie en fonction des circonstances de la cause et notamment de la volonté, de la situation, et des connaissances des parties, mais également des connaissances du client et l'intitulé de la mission.

Exemples

– Concernant un géomètre-expert qui avait verbalement informé son client sur la nécessité de réaliser des travaux d'enrochement et avait ainsi rempli son devoir de conseil. Cependant, à défaut d'un écrit justifiant le conseil prodigué, la responsabilité du professionnel a été retenue à hauteur de 40 %.

– [...] « Attendu que le géomètre-expert est tenu à l'égard de son client d'une obligation de conseil [...] et qu'il se devait d'attirer l'attention de son client sur les problèmes existants ou pouvant exister ».

Condamnation in solidum

La responsabilité du géomètre-expert (comme des architectes) est renforcée par la jurisprudence de la responsabilité in solidum. Quand un dommage est causé par plusieurs fautes concurrentes commises par différentes personnes, et que le juge considère que le dommage entier a pu être commis par chaque faute distincte ou qu'il est impossible de déterminer avec précision la part exacte de chaque faute distincte dans la survenance du dommage, il condamnera l'un des responsables (le plus solvable et le mieux assuré a priori) à réparer l'entier dommage, à charge pour ce dernier de se retourner contre les coobligés pour leur réclamer le remboursement de leurs parts respectives (les coobligés peuvent être des entreprises insolvables !). Le fait que le géomètre-expert soit obligatoirement assuré à des niveaux corrects favorise cette tendance.

Renforcement des responsabilités dans certains types de situations

(MOE, groupement entreprises, sous-traitance...)

Problème des défaillances ou insuffisance d'assurance des entreprises ou cabinets intervenant conjointement

La responsabilité décennale

Toute mission est susceptible de faire jouer la responsabilité civile décennale dès lors que vous êtes intervenu sur un ouvrage (pas de définition légale, la jurisprudence en a une interprétation extensive) et que vous êtes constructeur ou que vous avez un lien contractuel direct avec le maître d'ouvrage (contrat d'entreprise). Il faut en outre que les désordres affectant l'ouvrage soient d'une certaine gravité.

Le législateur et la jurisprudence soumettent ainsi potentiellement à la responsabilité décennale :

- les diagnostics techniques (article L.111-24 du code de la construction et de l'habitation) ;
- les travaux de génie civil (VRD même sans rattachement à un bâtiment, retenues collinaires...);
- les erreurs d'implantation d'immeubles...

La responsabilité décennale repose sur une présomption de responsabilité, c'est-à-dire que vous êtes considéré comme responsable d'emblée sauf à apporter la preuve que le dommage ne vous est pas imputable : cette preuve est difficile à apporter (force majeure, fait d'un tiers, immixtion fautive du maître d'ouvrage...).

Il n'est pas toujours possible de savoir a priori si une mission relève de la responsabilité civile professionnelle ou de la décennale, dans la mesure où les tribunaux ont souvent une interprétation extensive de ce qui rentre dans le cadre de la décennale.



Ainsi, l'erreur d'implantation peut, après réception, conduire à engager soit la responsabilité décennale soit la responsabilité contractuelle de droit commun, selon que cette erreur conduise ou non à une impropreté à la destination de l'ouvrage, ce critère étant laissé à la libre appréciation du magistrat.

La jurisprudence retient la responsabilité décennale des constructeurs chaque fois que l'erreur d'implantation génère des désordres matériels graves affectant matériellement l'ouvrage.

Exemple

– Implantation en zone inondable : une décision défavorable a été rendue à l'encontre d'un géomètre-expert chargé d'une mission d'implantation planimétrique. L'action en responsabilité de ce géomètre-expert a été engagée sur le fondement de l'article 1792 du Code civil. Cette décision retient que « *après réception des travaux, l'erreur d'implantation entraîne la mise en jeu de la RC décennale des constructeurs dès lors que ladite erreur rend l'immeuble impropre à destination [...] compte tenu de son implantation en zone inondable même si l'aléa est faible* ».

Au terme de la jurisprudence actuelle, votre responsabilité civile décennale peut être engagée, notamment sur des erreurs d'implantation et sur des VRD même non liés à un bâtiment, dès lors qu'après la réception est constaté un désordre qui porte atteinte à la solidité de l'ouvrage, à sa destination ou à la sécurité des personnes, et ceci quelle que soit l'importance des travaux que vous avez été amené à réaliser sur l'ouvrage. Ne pas tenir compte de cette jurisprudence serait grave puisque susceptible de vous exposer à une non-garantie d'assurance si vous n'avez pas souscrit de garantie décennale, et le cas échéant à être recherché sur votre patrimoine personnel.

La qualité de maître d'œuvre

Quand vous intervenez en qualité de maître d'œuvre, votre devoir de conseil vous impose de vérifier la qualification professionnelle et les assurances des entreprises intervenantes.

Attention à la santé financière des entreprises : la défaillance des entreprises est un risque aggravant pour le maître d'œuvre, lequel doit déconseiller le choix d'une entreprise si elle ne paraît pas présenter la qualification et les garanties suffisantes ou si elle ne peut justifier d'une assurance apte à couvrir ses risques professionnels. Il est conseillé de solliciter chaque année, pendant la durée du chantier, les attestations d'assurance RC professionnelle et RC décennale des entreprises (vérifier notamment que l'activité déclarée par l'entreprise correspond bien à la mission qui lui est confiée sur le chantier).

Les groupements d'entreprises

Ce mode de dévolution de certains marchés permet à des entrepreneurs de s'unir momentanément par la simple signature d'une convention, tout en gardant leur indépendance. Mais il comporte des dangers en termes de responsabilité.

Le groupement peut être conjoint (chaque entrepreneur s'engage à exécuter un lot déterminé du marché) ou solidaire (chaque entrepreneur est engagé pour l'ensemble des prestations du marché). Quelle que soit la forme du groupement, l'un de ses membres doit être désigné comme mandataire commun. Il sert d'intermédiaire entre le maître d'ouvrage et les membres qu'il engage et représente. Le mandataire commun est toujours solidaire des autres membres, même au sein d'un groupement conjoint.

Attention aux conséquences lourdes sur votre responsabilité et aux risques de réserve de garantie, notamment dans les cas suivants :

– Vous êtes membre d'un groupement solidaire. Chacun étant solidaire des autres vis-à-vis du maître d'ouvrage, vous devrez pallier la défaillance des autres membres en exécutant la totalité des obligations contractuelles en cause, et ce jusqu'à l'expiration de la responsabilité décennale. Vous

pouvez être appelé en garantie pour l'ensemble du marché. Dans le GME conjoint, au contraire, vous êtes tenu de vos seules obligations sans assumer celles des autres à condition de ne pas être mandataire commun.

- En plus d'en être membre, vous êtes désigné en qualité de mandataire commun d'un groupement, conjoint ou solidaire. Vous serez automatiquement le seul membre solidaire des autres, même au sein d'un groupement conjoint.
- Une fois le marché attribué, et pour la bonne exécution du marché, la personne publique peut imposer la transformation du groupement de conjoint à solidaire. Vous devenez, sans l'avoir choisi, responsable de l'ensemble de la prestation.

Les contrats types de certains donneurs d'ordre

Attention aux contrats types de gros promoteurs qui vous sont adressés postérieurement à la réalisation de la mission et présentés comme conditionnant le règlement des honoraires : ils sont source de contentieux importants. Les relire attentivement et ne pas hésiter à raturer et parapher en marge avant de retourner le contrat signé, de façon à ce que la mission réalisée corresponde à celle prévue au contrat. Certains contrats imposent des clauses d'arbitrage avec une liste d'arbitres présélectionnés par le promoteur (non-respect du principe d'égalité).

La couverture des risques

Au vu des éléments ci-dessus, il est impératif pour vous protéger, vous, vos salariés, votre entreprise, vos clients, et donc pérenniser votre activité de souscrire des couvertures adaptées aux situations qui génèrent des risques plus lourds.

Le contrat d'assurance

Il faut être particulièrement vigilant à la nature de vos garanties (RCP, RCE, RCD...), leur étendue (toutes les missions doivent être couvertes, attention aux exclusions), le montant (qui doit correspondre aux risques réels du cabinet), l'expression des garanties (y a-t-il une limitation par an ?), le niveau des franchises.

De manière générale, les assureurs proposent des dispositifs de garanties supplémentaires, qui peuvent être souscrites ponctuellement par exemple pour la durée d'une opération sensible (à cause du coût total de l'opération qui est élevé, de la qualité du maître d'ouvrage, du maître d'œuvre ou des intervenants, ou encore du contexte particulier de l'opération, générant un risque inhabituel).

Le contrat groupe de l'Ordre couvre globalement et automatiquement, tant pour la RCP que pour la RCD, l'ensemble des missions de ses adhérents (y compris toutes les missions d'aménagement), dès lors qu'elles sont autorisées par les textes professionnels et par l'Ordre.

Le fait d'avoir une décennale intégrée dans votre contrat RC permettra en général d'optimiser votre prime, car souscrire une garantie décennale séparée est souvent coûteuse. Cela peut présenter aussi un risque dans la mesure où vous devrez déclarer sans exception tous les chantiers au titre desquels vous intervenez, avec les honoraires liés, sous peine de ne pas être couvert.

La prévention

De manière générale :

- vérifiez régulièrement que vos garanties sont adaptées à l'activité réelle de votre cabinet au moins une fois par an et ponctuellement (nouvelle mission ou complément de mission, client à risque, chantier important...);
- contractualisez vos engagements : importance du formalisme et de l'écrit (rédigez devis, facture et ordre de mission précis);





- laissez des traces écrites (notamment pour justifier du respect de votre devoir de conseil). N'hésitez pas à formuler des réserves et à faire des confirmations par mail. En cas de difficulté, il ne faut pas prendre de décision unilatéralement mais consulter l'auteur du projet. Il faut écrire, prendre acte par écrit de toute modification apportée au projet, à la mission.
- Attention aux fichiers informatiques : conserver les fichiers et la preuve de l'envoi du transfert. Lors de vos envois, préciser les formats utilisés s'il s'agit d'un fichier protégé ou sécurisé.

En cas de mise en cause...

- Prévenez immédiatement votre courtier ou assureur (attention aux délais de convocation, notamment dans le cadre des assignations en référé). Il est important de tout déclarer dès que vous sentez que votre responsabilité peut être engagée, et de déclarer le plus en amont possible, même sans réclamation écrite du client. Ne pas attendre une assignation en justice. Le fait de faire ouvrir un dossier n'a aucun impact sur la prime, sur la sinistralité du cabinet ni sur la franchise, laquelle ne sera réclamée au cabinet que si l'assureur est amené à régler en principal une somme, car la responsabilité a été retenue. Une ouverture de dossier ne préjuge pas de la responsabilité du cabinet. Mieux vaut déclarer trop ou pour rien, que tardivement voire pas du tout.
- En cas d'assignation : déclarez le dossier dès la réception de l'assignation, qui est souvent une assignation en référé avec une date d'audience proche. Il faut désigner un avocat rapidement, les délais de procédure sont courts. Même (et surtout) si vous ne vous sentez pas responsable, la préparation de votre défense nécessite du temps... Faites équipe avec l'avocat le plus en amont possible de l'audience. Transmettez votre dossier, participez aux réunions de travail et aux réunions d'expertise.
- Ne reconnaissez jamais votre responsabilité, ne diffusez pas aux parties adverses ou à leur conseil votre déclaration de mise en cause.
- Ne vous présentez pas seul à une expertise ou une audience. Il est important d'assister en personne aux réunions d'expertise amiable pour faire valoir ses arguments techniques. En cas d'expertise judiciaire, il faut être accompagné de l'avocat : la procédure est écrite et des observations orales ne suffisent pas. Il faut les compléter par l'envoi d'un dire.
- Collaborez avec l'avocat désigné et l'éventuel expert : une collaboration active et constructive de votre part aux différents stades de la procédure est nécessaire pour permettre une défense optimale de vos intérêts.

Un des rôles primordiaux de l'Ordre avec les assureurs et courtiers partenaires, outre la formation et l'information des confrères sur les risques professionnels, est la maîtrise stratégique de la jurisprudence, afin d'éviter les décisions défavorables, grâce à une défense spécialisée (réseaux d'avocats et experts).

MOTION

Les 17, 18 et 19 novembre 2014 se sont tenues à Dakar les « universités de perfectionnement » de la Fédération des géomètres francophones à l'hôtel King Fahd Palace.

Ouvertes sous la présidence effective de son Excellence Monsieur Mahammed Boun Abdallah Dionne, Premier ministre du Sénégal, ces assises ont vu la participation de délégués et invités venus de 27 pays francophones du monde.

Près de 300 acteurs du développement comprenant notamment des géomètres, des notaires, des aménagistes, des urbanistes, des architectes, des hydrauliciens, des universitaires, des enseignants, des étudiants, chercheurs, et la liste n'est pas exhaustive, sont les auteurs de la présente Motion.

- Dans le contexte de la tenue du X^{ve} Sommet de la francophonie prévue à Dakar du 29 au 30 novembre 2014 ;
- Compte tenu de l'importance que revêt ce sommet pour le monde francophone dont le thème « Femmes et jeunes vecteurs de paix et acteurs du développement » est au cœur de l'activité quotidienne des géomètres-experts ;
- Vu le rôle nodal que joue le géomètre dans l'espace urbain, rôle qui lui vaut la reconnaissance de plus en plus affirmée de la puissance publique, des collectivités locales, des partenaires du développement ;
- Vu la nécessité de doter chaque pays d'un système éducatif et de perfectionnement des métiers de géomètres et notamment pour les pays africains qui souffrent d'un manque crucial de ressources humaines en nombre et en qualité ;
- Devant les défis récurrents que nos présentes « universités de perfectionnement » n'ont pas manqué de passer au peigne fin pour en identifier les causes et proposer des solutions ;
- Vu le rôle de plus en plus grandissant de la Fédération des géomètres francophones et l'appui inestimable que son bureau, particulièrement son président, accorde à tous les ordres membres et qui valent à la rencontre de Dakar son cachet tout particulier ;
- Nous, participants aux « 3^{es} universités de perfectionnement » remercions très vivement le président de la République du Sénégal pour le rôle éminent qu'il a joué pour les facilités accordées à la Fédération internationale des géomètres et à l'Ordre national des géomètres-experts du Sénégal ;
- Sommes très reconnaissants au Premier ministre du Sénégal pour son implication personnelle pour la réussite de cet événement et lui exprimons notre profonde gratitude ;
- Adressons nos vives félicitations au président de la Fédération internationale des géomètres, au bureau de la Fédération des géomètres francophones, notamment son président qui n'a ménagé aucun effort pour faire en sorte que la rencontre de Dakar révèle tous ses atouts organisationnels, matériels, humains comme financiers ;
- Remercions l'ensemble des délégations des pays membres de la FGF qui n'ont ménagé aucun effort pour la participation aux assises de Dakar ;
- Remercions l'ensemble de nos partenaires, sponsors comme soutiens sans qui nos présentes assises auraient manqué de leur touche bien particulière ;
- Adressons nos remerciements aux responsables de l'hôtel King Fahd pour leur accompagnement et leur sollicitude durant tout l'événement ;
- Sommes solidaires de notre prochain pays hôte à qui nous souhaitons une bonne organisation du prochain rendez-vous de 2015.

Fait à Dakar, le 19 novembre 2014

Les participants



Édité par Publi-Topex SASU – 40 avenue Hoche – 75008 Paris
Achévé d'imprimer en mai 2015 (Chromaprint, Paris)
Tous droits réservés – Photo couverture : Michel Ravelet



3^{es} universités de perfectionnement de la Fédération des géomètres francophones (FGF)

Ces partenaires ont soutenu
la manifestation



Dakar (Sénégal)
17-19 novembre 2014



FÉDÉRATION DES GÉOMÈTRES FRANCOPHONES

40 avenue Hoche – 75008 Paris

Tél. : +33 (0)1 53 83 88 12 – Fax : +33 (0)1 45 61 96 14 – fgf@geometre-expert.fr