

Les outils du géomètre-expert dans la mise en œuvre de l'approche systématique de l'enregistrement massif des droits fonciers

The surveyor's tools for implementing the systematic approach to mass registration of land rights

Conchita Mèvo Guézo Kêdowidé (Bénin) & Claire Galpin (France)



Exposé

Statement

La formalisation des droits fonciers est un phénomène récent en Afrique subsaharienne, lié à la libéralisation des économies dans laquelle disposer d'un papier pour prouver la tenure foncière faciliterait l'accès au crédit, la sécurisation des investissements, et l'amélioration des conditions d'exploitation notamment agricoles.

Cependant la terre est un bien particulier dont on peut être propriétaire ou usager. Il ne faut pas confondre propriété et usage et il est même utile de définir ce qu'est la propriété pour chacun des acteurs.

La session a pour objectif de travailler sur le rôle des acteurs des fonciers et des géomètres en particulier dans les projets de sécurisation foncière. Elle traitera de la typologie des démarches de formalisation, présentera les dispositifs de mise en œuvre ainsi que leurs impacts sur l'opérationnalisation de la formalisation.

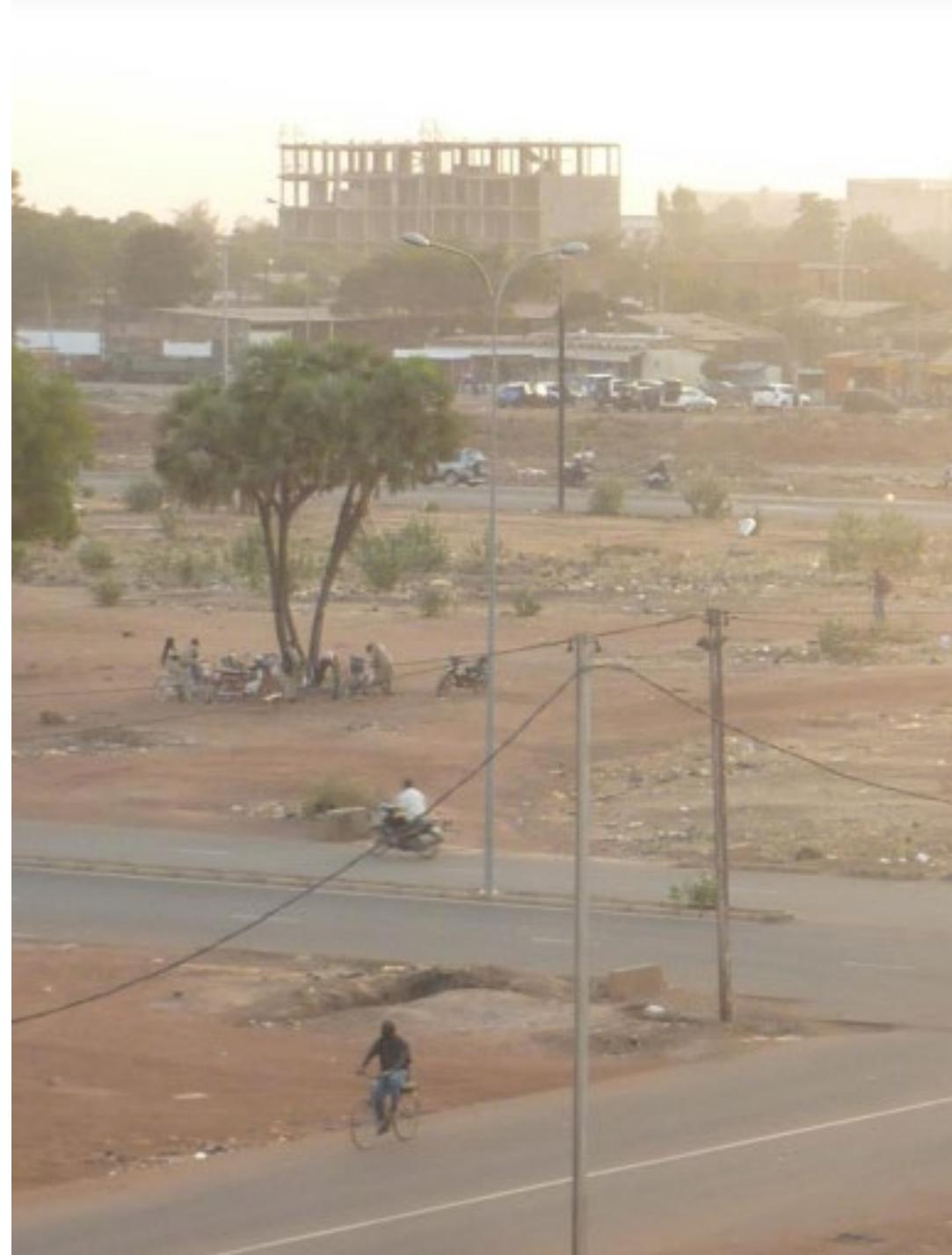
The formalisation of land rights is a recent phenomenon in sub-Saharan Africa, linked to the liberalisation of economies in which having a document to prove land tenure would facilitate access to credit, secure investments and improve farming conditions in particular.

However, land is a specific asset that can be owned or used. Ownership and use should not be confused, and it is even useful to define what ownership is for each stakeholder.

The aim of this session is to examine the role of land tenure stakeholders and surveyors in particular in land tenure security projects. It will look at the typology of formalisation approaches, present the implementation mechanisms and their impact on the operationalisation of formalisation.

**LES OUTILS DU
GÉOMÈTRE EXPERT
DANS LA MISE EN
ŒUVRE DE
L'APPROCHE
SYSTÉMATIQUE DE
L'ENREGISTREMENT
MASSIF DES DROITS
FONCIERS**

**CLAIRE GALPIN
CONCHITA MEVO GUEZO KEDOWIDE**



ENREGISTREMENT SYSTÉMATIQUE?

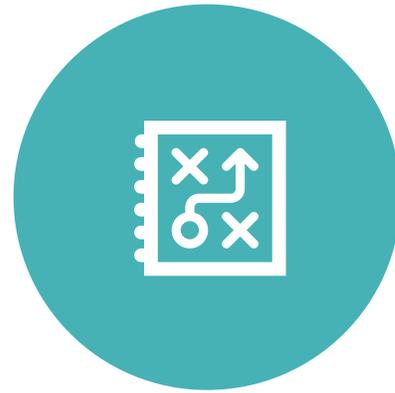
APPROCHE SYSTÉMATIQUE DE
L'ENREGISTREMENT MASSIF DES
DROITS FONCIERS



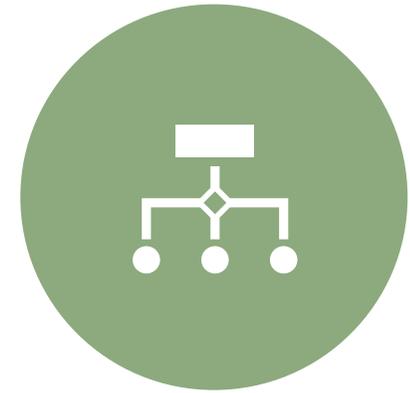
TYPOLOGIE DES DÉMARCHES DE FORMALISATION



A LA DEMANDE
(SPORADIQUE)



SYSTÉMATIQUE
(OBLIGATOIRE/PARTICIPATIVE)



OPÉRATIONS INTÉGRÉES
(MÉTHODE CADASTRALE)

APPROCHE SYSTEMATIQUE : OBLIGATOIRE OU VOLONTAIRE?

- **TOUT LES DETENTEURS DE DROITS FONCIERS**

- Les propriétaires
- Les occupants avec ou sans titre

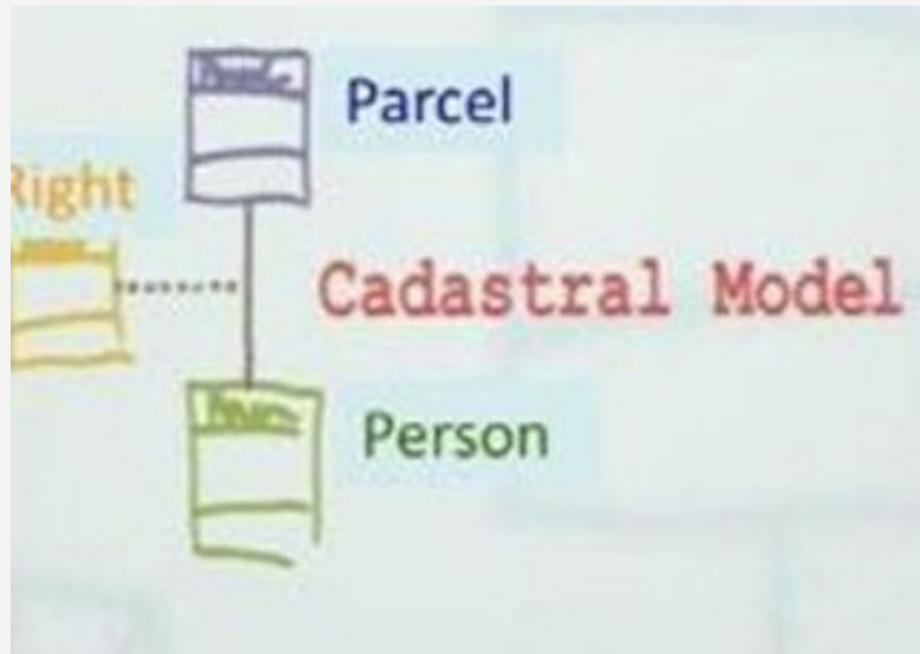
- **MIXTE**

- ENREGISTREMENT DES DETENTEURS DE DROITS FONCIERS SUR LA BASE DE LA DEMANDE
- LE PLAN PARCELLAIRE

- **TOUTES LES PARCELLES**

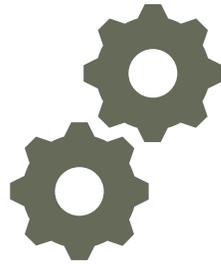
- ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE/CADASTRAL
- EXHAUSTIVITE DE LA COUVERTURE CARTOGRAPHIQUE

TRAVAILLER LE MODELE CADASTRAL



- Communication, information, sensibilisation du niveau national au niveau local
- Etablir les conditions favorables aux opérations
- Cartographie participative
- Enquête socio foncière sur le terrain
- Traitement des résultats de la collecte en vue d'établir les plan parcellaire et le registre foncier
- Contrôle qualité
- Validation des résultats par affichage public
- Délivrance des documents fonciers relatifs au premier enregistrement

DISPOSITIFS DE MISE EN ŒUVRE



SYSTEME FONCIER

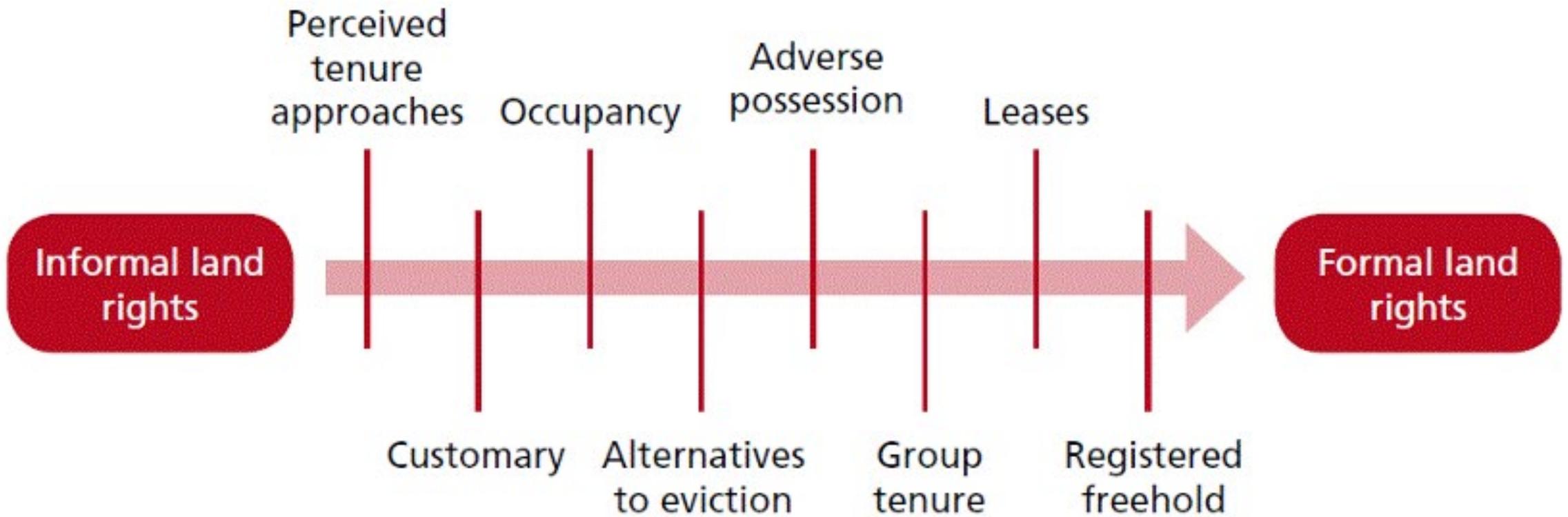


**OUTILS TECHNIQUES ET
TECHNOLOGIES**

SYSTÈME FONCIER

- Politique, stratégie et programme & construction d'une forte volonté politique
- Institutions modernisation et renforcement
- Cadre juridique et continuum de droits fonciers
- Procédures, normes et standards (LADM)
- Information foncière (Gestion et dissémination)
- Aménagement du territoire et planification urbaine
- Marchés fonciers
- PUG – Propriété, Usage/utilisation, Gouvernance/Gestion





Source – Global Land Tools Network (GLTN/UN Habitat)

PROBLÉMATIQUES CONNEXES

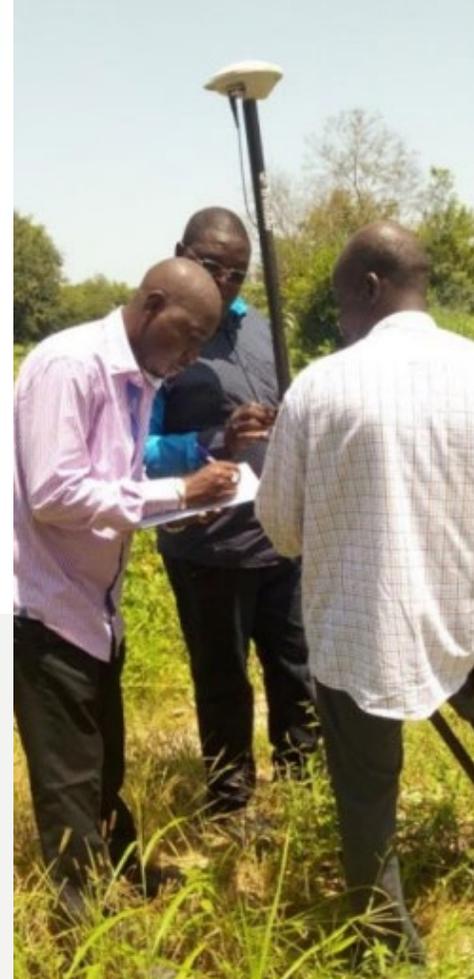
- Délimitation des entités administratives (villages, communes, ...)
- Evaluation immobilière et fiscalité foncière
- Gestion foncière et planification urbaine
- Capital humain compétent
- Politique foncière, stratégie , cadre juridique, cadre institutionnel
- NSDI Infrastructure nationale de données spatiales
- Aménagement du territoire
- Organisation des marchés fonciers
- Densité urbaine, expansion de la ville et copropriété



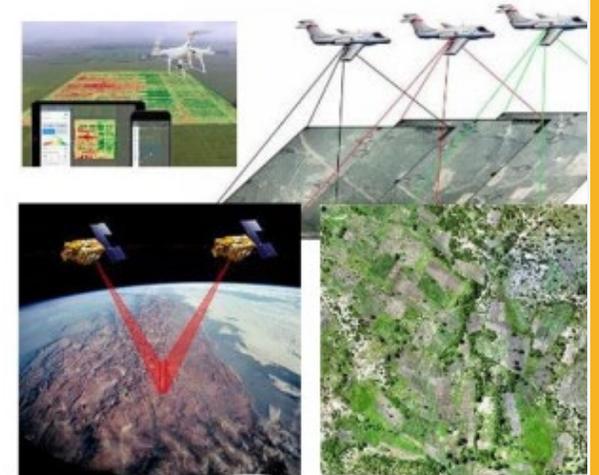


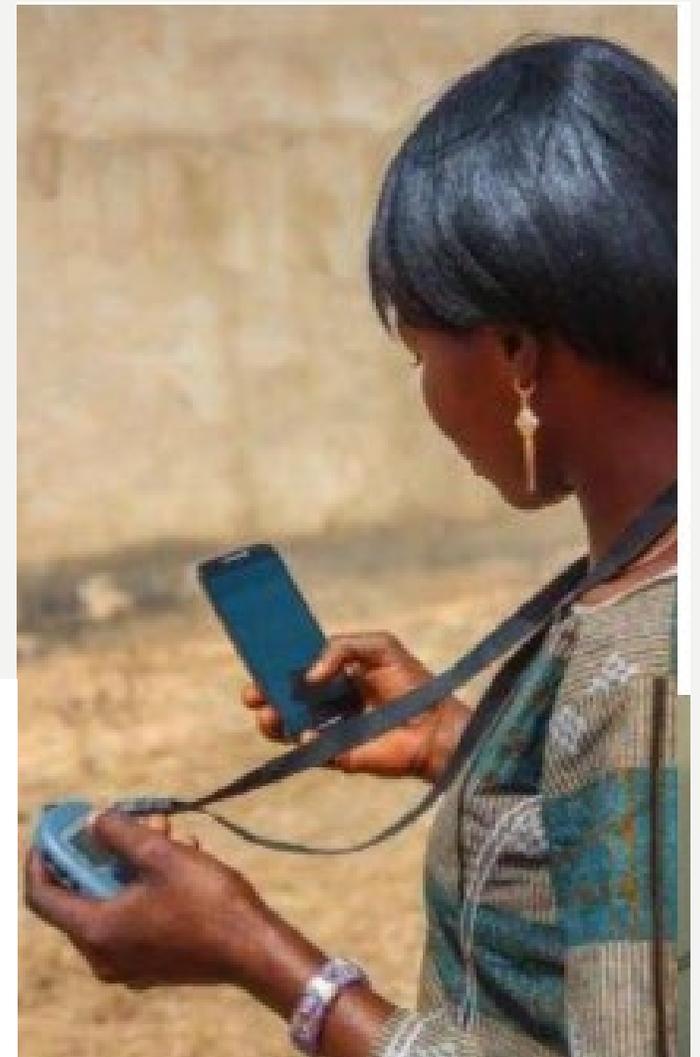
**SÉLECTIONNER
LES OUTILS
ADAPTÉS ET
UTILES
À LA COLLECTE,
AU TRAITEMENT
ET A LA GESTION
DES
INFORMATIONS**

Capture de données cartographiques



photogrammétrie et télédétection, drones, avions, satellites, mosaïques d'images ortho rectifiées





GitHub Repositories: <http://www.shorturl.at/xyBQR>



In-form guidance
Help & hints for field teams



Take Pictures
Facial Recognition
Still, videos



Pre-loaded lists
Tailored to the field team requirements



Date Widgets
Quickly select dates, with constraints



Signatures
Obtain and document consent



Points, polygons and polylines

PUBLIC & CONTRADICTOIRE



IMPACTS SUR L'OPÉRATIONNALISATION

01



OPTIMISATION DES
DÉLAIS DE
RÉALISATION
(MUTUALISATION
DES MOYENS)

02



DIMINUTION DES
COÛTS

03



MEILLEURE QUALITÉ
DE LA COLLECTE
(CONTINUITÉ,
CONTRADICTOIRE,
PUBLICITÉ LARGE)

PARTAGE D'EXPERIENCES

- Leçons apprises
- Difficultés rencontrées
- Recommandations
- Quel rôle pour la FGF?





PROGRAMME

9^e Universités de perfectionnement des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable et d'un aménagement inclusif des villes.

Technology for Equitable Land Management and Inclusive Urban Planning

en partenariat avec



«Les outils du géomètre-expert dans la mise en œuvre de l'approche systématique de l'enregistrement massif des droits Fonciers »

L'expérience du Bénin en matière d'approche systématique de l'enregistrement massif des droits Fonciers

Leçons apprises, difficultés, recommandations

Conchita MEVO GUEZO KEDOWIDE
Présidente OGE / Bénin

Sécurité foncière *massive*,

 **Disponibilité de données foncières et cadastrales de référence *massives* et formalisation**



- **Un contexte juridique et institutionnel adapté**
- **Des *outils, des acteurs, des approches* ... pour une collecte massive des données cadastrales et foncières**
Approche systématique de l'enregistrement massif des données cadastrales et des droits fonciers constatés
- +
- **formalisation massive des droits fonciers (*acte de propriété, acte de jouissance / usage et autres*)**

L'enregistrement systématique au Bénin ...

Analyse des problèmes

- Multiplicité des sources d'informations foncières;
- Nombreuses transactions foncières frauduleuses et informelles;
- Moins de 1% des parcelles disposent d'un Titre Foncier;
- Faible accès au crédit;
- Investissements non sécurisés;
- Nombreux conflits fonciers;
- Difficulté d'accès des couches vulnérables (femme, jeunes, migrants, etc.) à la terre ou exposées à la dépossession foncière;
- Faible mobilisation de ressources(communes, Etat).

Cadres juridique et institutionnel

Avec le CFD, le long parcours du Bénin en matière de législation foncière aura abouti à une unification du droit foncier, **l'abandon des options alternatives ou complémentaires de sécurisation des droits d'accès au foncier** au profit de **la seule sécurisation du droit de propriété au moyen du titre foncier.**

Le régime foncier en vigueur en République du Bénin est celui de la confirmation de droits fonciers.

Il régit l'ensemble des **terres rurales, péri urbaines et urbaines** et repose sur une procédure contradictoire de confirmation des droits fonciers qui débouche sur la délivrance d'un Titre Foncier

Cadres juridique et institutionnel

Art. 416 et suivants de la loi portant code foncier et domanial en R. Bénin

Agence National du Domaine et du Foncier (ANDF)

Investie d'une mission de sécurisation et de coordination de la gestion foncière et domaniale au plan national, l'Agence est aussi chargée de la mise en œuvre des politiques, stratégies et programmes de l'Etat en matière foncière et domaniale.

L'ANDF se trouve sous tutelle du MEF, et dispose de bureaux communaux du Domaine et du Foncier (BCDF)

ANDF == Gestion foncière en milieu rural comme en milieu urbain

CFD === des instances consultatives dans chaque Commune appelées Commission de gestion foncière (**CoGeF** avec ses sections **SUGF, SVGF**) pour **assister le maire** dans la gestion des questions foncières.

Procédure de confirmation de droit

Confirmation de droit à partir d'un document de présomption de propriété que sont :

Attestation de recasement *milieu urbain*

Avis d'imposition des droits des dernières années *milieu urbain, péri urbain*

Attestation de détention coutumière *milieu rural et péri urbain*

Et aujourd'hui, confirmation de droit à partir du **Certificat d'Enregistrement au Cadastre**

Article 452: Il est **institué (au Bénin) le cadastre** pour la **gestion de l'ensemble des documents administratifs et techniques décrivant la propriété foncière.**

Le cadastre assure trois fonctions essentielles: **technique, fiscale** et **juridique**

fonction **technique** ==> identification de la propriété et ses **attributs techniques** (surface, coordonnées, constructions

fonction **fiscale** ==> utilisation des attributs pour une évaluation de la propriété et l'établissement correct de **l'assiette fiscale**.

fonction **juridique** ==> assurée par **l'identification du propriétaire** et par la **confirmation de droits fonciers** au registre foncier.

Sécurisation foncière au Bénin

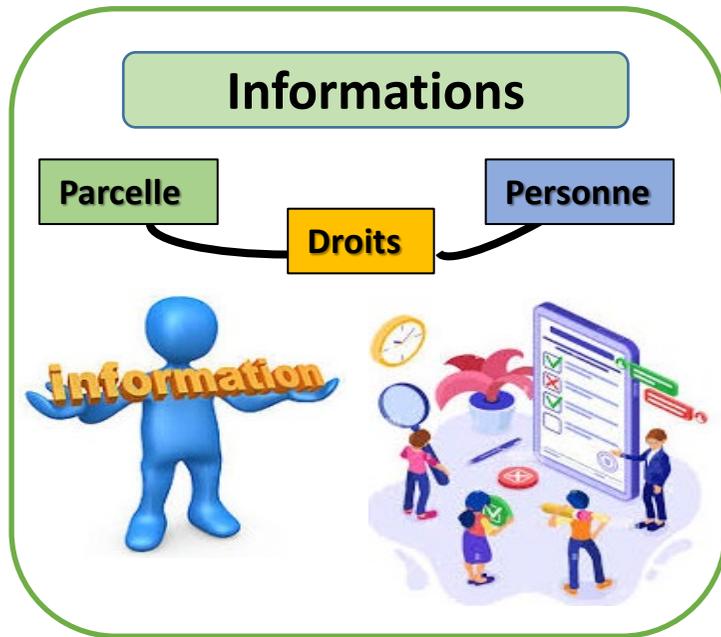
Mise en place du cadastre national

+

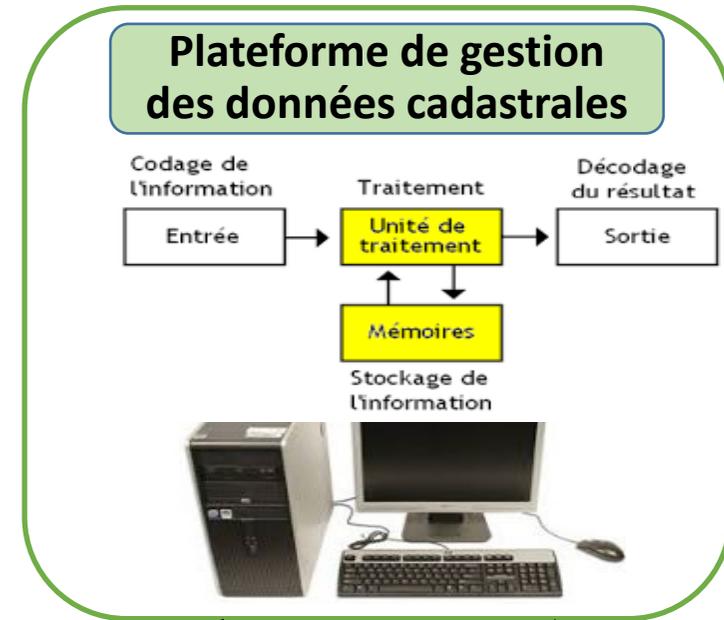
Confirmation des droits fonciers (TF)

- Référence unique pour l'information foncière;
- Amélioration de la gestion foncière;
- Sécurisation des droits fonciers;
- Accès facile au titre foncier et au crédit;
- Sécurisation des investissements;
- Réduction des conflits fonciers;
- Accroissement des recettes de l'Etat et des communes;
- Aide à l'aménagement durable du territoire; à la consolidation des performances du secteur agricole
- Lutte contre le blanchiment des capitaux.

Principales composantes du cadastre Béninois et les opérations d'enregistrement systématiques



&



Dispositif numérique permettant d'enregistrer et de gérer, les informations relatives aux unités foncières d'un territoire donné, ainsi qu'aux personnes qui y détiennent des droits.

Enregistrement massif des droits fonciers

Opérations de collectes systématiques de données cadastrales et foncières sur plusieurs communes

Mise en place du SIF

Conception et implémentation du e-Foncier Bénin (e-EB)

Délivrance d'actes
Certificat d'inscription au cadastre (NUP)

Approche systématique de l'enregistrement massif des droits fonciers au Bénin

Des activités préparatoires

- *Elaboration du manuel de collecte*
- *Mise en place d'une application numérique pour la collecte INFOCAD*
- *Mise en place de la base de données cadastrales e-Foncier Bénin (à son début)*
- *Communication / sensibilisation au niveau communale*

Des opérations de collectes massive des données

- *Communication / sensibilisation ai niveau local*
- *Formations des acteurs*
- *Collecte massive et systématique, contradictoire avec Prise en compte des groupes vulnérables et la Gestion des conflits*
- *Publicités, validation*

Traitements, formalisation de droits

*Enrichissement de e-FB en données
Emission du certificat
d'enregistrement au cadastre*

Acteurs: ANDF, communes – Géomètres experts, sociologues, autorités locales et coutumières ,,,

Collecte des données

Collecte des données sur le terrain & Actualisation des données existantes

InfoCad



Application Mobile de collecte de données socio foncières



Application web

- Module de gestion des utilisateurs
- Module de gestion/traitement des données socio
- Module de consolidation des données socio et topo

QGIS



Approche systématique d'un enregistrement massif des droits fonciers sur le terrain



Collecte sur terrain

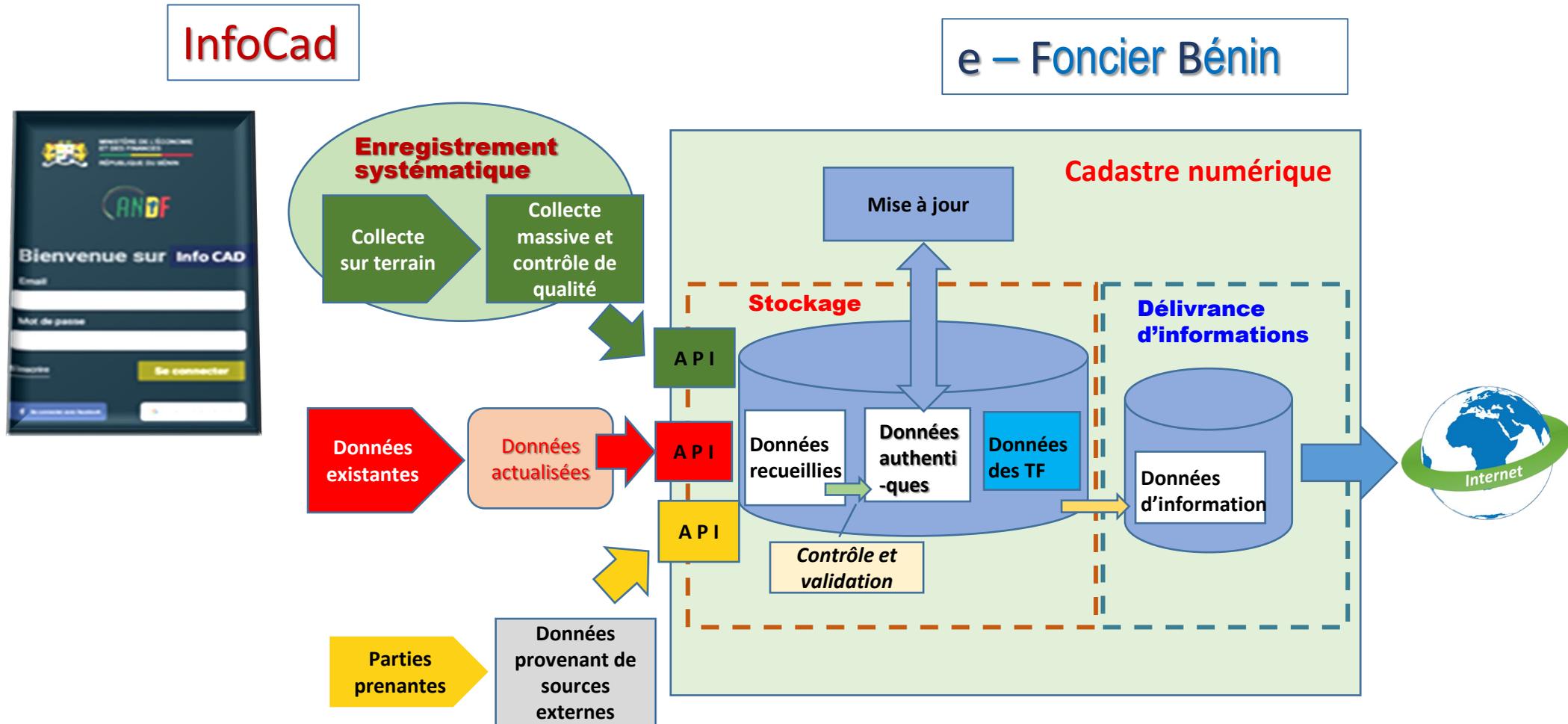
Collecte massive et contrôle de qualité

Données existantes

Données actualisées

Traitement des données

Dispositif numérique: InfoCad et e-FB



Une structure modulaire avec utilisation des blocs de construction

Dispositif numérique: e-Cadastre

Attribution de NUP et génération des notifications

 **Notification de l'attribution du Numéro Unique de Parcelle (NUP)**
enregistrée dans le cadastre numérique du Bénin.

Nom : M. ALLAGBE Abdou karim

Numéro Unique de Parcelle : 100007425

Autres informations sur la parcelle

Commune : N'DALI
Arrondissement : SIRAROU
Village / Quartier : Gah Alérou

Numéro provisoire de la parcelle pendant l'enregistrement : 0430403-0169
Numéro de référence locale : EL 322- Lot AG082- Parcelle a
Type de parcelle : Parcelle privée
Centroïde : X= 457567 ; Y= 1043354
Superficie calculée : 11776 m²

Date d'émission du certificat: 15/07/2022

La présente notification n'est pas une preuve de propriété mais décrit le statut de la parcelle à la date ci-dessus indiquée.
Vous pouvez consulter les informations actuelles de la parcelle au cadastre numérique, en scannant le code QR ou par le lien
<https://cadastre.andf.bj/nup/100007425>



Formalisation :

*Certificat
d'Enregistrement
au Cadastre
(CEC) pouvant
conduire au TF*

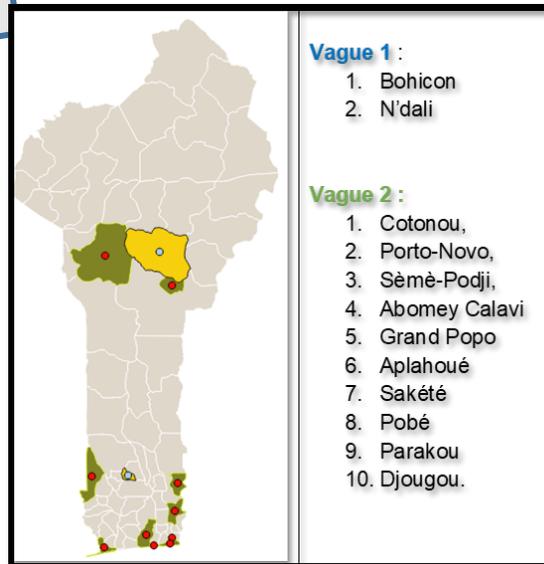
Principaux résultats



Collecte des données
Cadastrales

Amélioration des
procédures

Collecte des
données dans 24
arrondissements
(répartis dans 12
Communes)



Prise en compte des besoins
spécifiques des groupes
vulnérables

- Procédures de collecte/actualisation des données
- Procédures de mise à jour des données collectées

434 789 parcelles
enregistrées

- **11 % appartenant aux femmes**
- **18 % détenues collectivement et personnes morales**
- **7% domaines publics**
- **10% inconnues**
- **54% appartenant aux hommes**

**Projet de généralisation en
cours ... 2025 / 2026**

Leçons apprises, difficultés, recommandations

Nécessité de la conduite des activités préparatoires même si partielles

- *Procédures / manuel de collecte*
- *application numérique pour la collecte de données ou la structures du SIF pour une définition des spécifications techniques des données à livrer*
- *Réussite de la Communication / sensibilisation*

Des difficultés pour la réussite en en qualité et en temps des opérations de collectes de données

- *La mobilisation des acteurs !!*
- *La conciliation entre différents paramètres techniques: techniques de collecte, délais, coûts etc.*
- *L'infrastructure géographique de base à densifier*
- *bugs au niveau des applications : InfoCad, e-FB*

Une opération qui devrait nourrir la formalisation de tous les actes (propriété ou jouissance)

Rôle FGF ?

- *Formation*
- *Partages d'expériences*

**MERCI DE VOTRE
AIMABLE ATTENTION**