

# **The Feasibility of an Integral Cadastre in the South of Sahara (Africa)** **La Faisabilité d'un Cadastre Intégral en Afrique, au Sud du Sahara.**

**Roch BAH, Benin**

**Key words :** Access to land, Cadastre, Land management, Legislation, Real estate development, Standards

## **SUMMARY**

Dans les pays au Sud du Sahara, notamment au Bénin, la question foncière constitue un enjeu fondamental et complexe en raison des nombreux intérêts d'ordre politique, économique, social voire religieux qui y sont liés. Les gouvernements successifs au Bénin ont opté pour des outils leur permettant de résoudre des problèmes ponctuels au prime abord en milieu urbain avec le Registre Foncier Urbain et ensuite en milieu rural avec le Plan Foncier Rural. Les maîtres penseurs de ces outils n'ont pas hésité à les qualifier de cadastres simplifiés. Le Registre Foncier Urbain (RFU) se définit comme un outil de gestion de la fiscalité locale dans les villes où il est mis en œuvre. Il incorpore un plan numérisé, un système d'adressage composé de deux modes complémentaires : une adresse géocodifiée ( quartier, zone îlots et parcelles) et une adresse postale (rues et entrées de parcelles) ainsi qu'une base de données urbaine informatisée constituée à partir d'une enquête foncière et urbaine exhaustive sur l'ensemble des parcelles de bâtiments, des logements et des activités. La toute nouvelle Loi portant Code Foncier et Domanial au Bénin, voté par la représentation Nationale le Lundi 14 Janvier 2013 et qui attend d'être promulgué par le Chef de l'Etat, définit le Plan Foncier Rural (PFR) comme étant un Document faisant l'inventaire des terres rurales avec enregistrement des droits y rattachés ainsi que de leurs titulaires, dans le but de répondre aux besoins individuels et collectifs de sécurité foncière, de planification et d'investissement. La même loi définit le cadastre comme étant un ensemble constitué de documents cartographique et littéral à l'échelle national ou local, comportant, le premier des informations graphiques, le second des renseignements attachés, relatifs aux parcelles de propriété individuelle. Considérant que le cadastre constitue un outil important d'aide à la décision pour les élus locaux à l'échelle communale, ne serait-il pas opportun d'évoluer vers la mise en place désormais d'un cadastre intégral pour permettre une codification unique et une meilleure maîtrise du foncier en vue de sa gestion saine et sécurisé, surtout que le cadastre constitue aussi une source importante de recettes fiscales pour les communes. En effet, le RFU et le PFR induisent une vision segmentée du foncier et ne prennent pas en compte le caractère dynamique de la zone rurale qui peut rapidement devenir urbaine. Le choix de ces outils a été justifié par le coût trop élevé qu'induirait la mise en place d'un cadastre intégral. Cet argument du caractère onéreux du cadastre vaut-il encore aujourd'hui quant on connaît les avantages qui découlent d'un cadastre authentique et moderne, ne conviendrait-il pas d'évoluer vers un cadastre intégral moderne en s'appropriant les acquis que sont les RFU et les PFR. C'est ce qui nous motive à nous pencher sur la thématique de la faisabilité d'un cadastre intégral dans les pays au Sud du Sahara à travers l'exemple du Bénin.