



REPUBLIQUE DU BENIN
○○○○○*○○○○○
DEPARTEMENT DE L'OUEME
○○○○○○○*○○○○○○○



MUNICIPALITE DE PORTO-NOVO

REDDITION DE COMPTES

Thème:

**GESTION DU PATRIMOINE FONCIER
DE LA VILLE DE PORTO-NOVO**

Suivi du point d'exécution du PAI au 20 décembre 2021

Lieu: Maison des Jeunes de Porto-Novo
Date: Décembre 2021

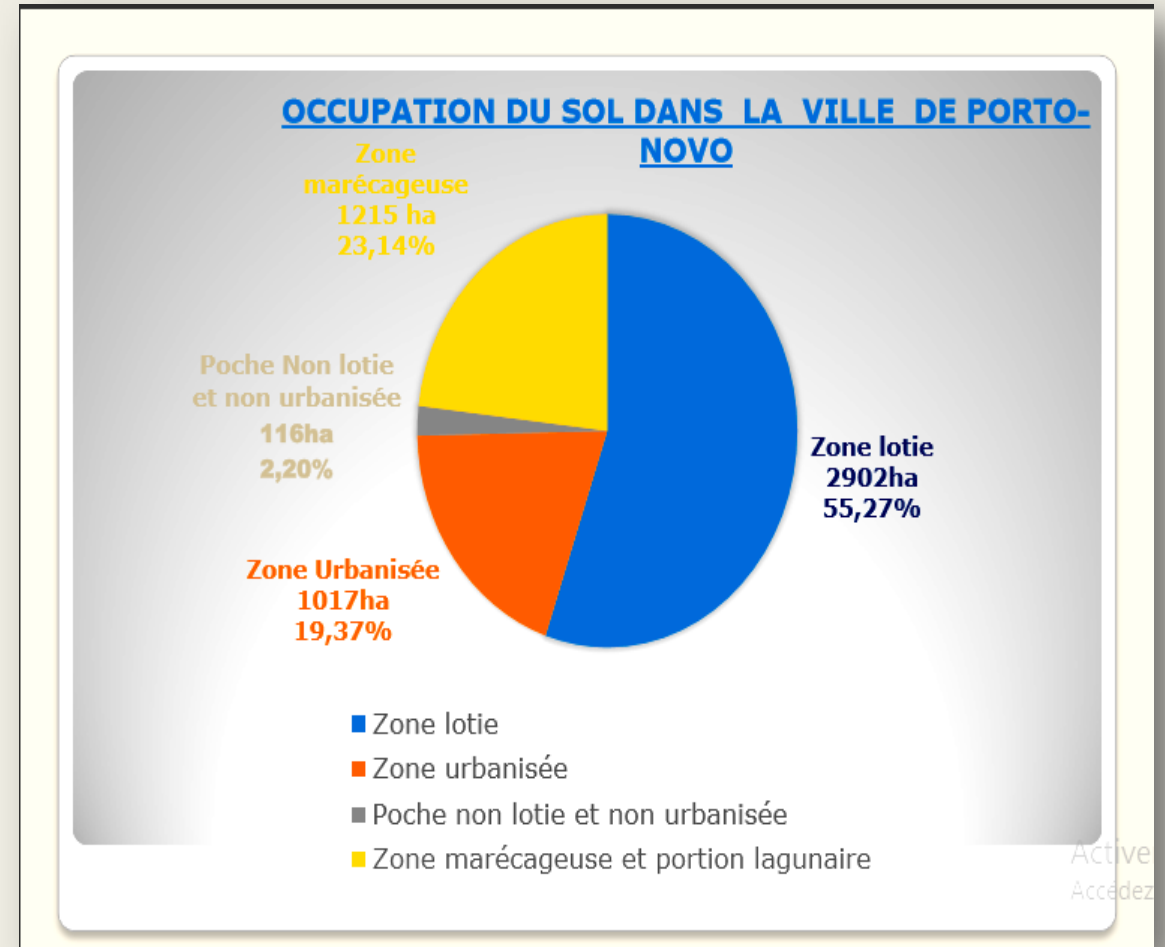
Charlemagne N. YANKOTY
Maire de la ville de Porto-Novo

3.2-ETAT DES LIEUX

LE ZONAGE DE LA VILLE DE PORTO-NOVO

La ville de Porto-Novo comporte quatre grandes zones :

- les zones urbanisées, 19,37%.
- les Zones marécageuses ou humides, 23,14%.
- les zones loties, 55,27%.
- les poches ni loties ni urbanisées, 2,22%.



■ LES ZONES URBANISÉES

Elles sont composées du noyau ancien de Porto-Novo dans le 1er Arrondissement, de la partie administrative coloniale dans le 3^{ème} Arrondissement et des premières extensions du noyau ancien dans le 4^{ème} Arrondissement.

Elles ont connu seulement des alignements et des ouvertures de voies. Elles couvrent une superficie totale de 1017ha et représentent 19,37% des terres de la ville.

LES ZONES MARÉCAGEUSES OU HUMIDES

Les zones marécageuses couvrent une superficie totale de 1215 ha et représentent 23,14% de la ville. Il s'agit de la dépression de Boué, de Zounvi, de Donoukin, le milieu lagunaire de Porto-Novo.

LES ZONES LOTIES

Elles ont bénéficié des travaux d'état des lieux, d'élaboration du plan de voirie et d'aménagement, d'élaboration du plan de règlement d'urbanisme, d'élaboration du plan de recasement et des plans de recollement. Ces dernières couvrent le 2^{ème}, le 5^{ème} et une grande partie du 4^{ème} arrondissement. Elles s'étendent sur une superficie totale de 2902ha et représentent 55,27% des terres de la ville.

LES POCHEs NI LOTIES NI URBANISÉES

Ce sont de petites zones qui, très souvent pour la plupart du temps n'étaient pas accessibles pendant les opérations de lotissements et sont comprises entre deux lotissements. Elles sont susceptibles d'être remembrées avec le temps.

ETAT DES LIEUX

En somme, vingt-cinq lotissements ont été effectués à Porto-Novo. Les lotissements dont le taux d'exécution des travaux est supérieur ou égal à 80% ont été clôturés par délibération n°10H/041/SG/SAC du 18 septembre 2018.

- 95% des travaux d'état des lieux ont été réalisés dans la ville par l'IGN.

Il s'agit des lotissements de :

- **Quando-Dowa- Akonaboè tranches: A, B, C, D et E ;**
- **Houssouko-Nord Tranches: A, B et C ;**
- **Djègan-Daho Tranches: A, B, C et A Extension;**
- **Guévié-Djèganto Lots: 1, 2, 3 ;**

- **Djègan-Kpèvi - Quando - Gbodjè Tranches: A, B, C, et D;**
- **Agbokou Extension;**
- **Dowa-Extension;**
- **Agbokou-Sud ;**
- **Louho.**

ETAT DES LIEUX

Après la clôture desdits lotissements, la correspondance n°10H/748/SG/DST/SAD du 12/10/2017 a été adressée aux cabinets géomètres pour surseoir à toutes opérations dans le périmètre des lotissements clôturés. L'IGN a été également saisi par lettre N°10H/681/SG/DST/SAD du 31 Août 2018 pour surseoir à toutes les opérations techniques telles que :

- ❖ les rectifications des limites ;**
- ❖ les opérations de nouveaux relevés ;**
- ❖ les états rectificatifs sur les parcelles déjà relevés dans les opérations de lotissement ;**
- ❖ les identifications dans tous les lotissements dont il a la charge à Porto-Novo.**

RÉCUPÉRATION DES DOCUMENTS FONCIERS

- **Sur les 25 lotissements effectués à Porto-Novo, les répertoires et plans parcellaires de 24 lotissements ont été récupérés à l'exception de ceux du cabinet GEOD-Topo. Soit un taux de 96%. Malheureusement ces répertoires et plans parcellaires ont fait l'objet d'une actualisation qui aujourd'hui pose d'énormes problèmes dans la gestion quotidienne du foncier.**
- **La ville dispose au total de 47 répertoires de recasement, 14 répertoires d'état des lieux et de 27 plans parcellaires hérités de la deuxième mandature qui sont actuellement utilisés.**

□ REPERTOIRE DU PATRIMOINE FONCIER DE LA VILLE

Après l'installation de la mandature 2016-2020, la CoGeF a produit sur instruction du Conseil Municipal, un répertoire du patrimoine foncier de la ville.

ETAT DES LIEUX

❑ PROBLÈMES

Ils sont relatifs à :

- ❖ l'insertion dans les répertoires actualisés par les géomètres de plusieurs dizaines de parcelles acquises frauduleuses ;
- ❖ l'impossibilité de traiter près de 500 dossiers des usagers déposés pour l'affirmation et l'obtention d'attestation de recasement à l'avènement de l'actuelle mandature.
- ❖ Ventes multiples, sources de contestations.
- ❖ Après l'achat de parcelles (Conventions de vente), les acquéreurs ne poursuivent pas les formalités administratives pour l'obtention d'une attestation de recasement ou de l'immatriculation foncière.

❑ Problèmes

- ❖ **la non numérisation des données foncières de la ville ;**
- ❖ **la vente de plusieurs parcelles par la préfecture sans quittance de paiement ;**
- ❖ **le non-archivage des documents fonciers;**
- ❖ **La Ville détient une liste de Sept Cent Cinquante-Six (756) sinistrés enregistrés en attente de recasement dans les lotissements;**
- ❖ **61 dossiers relatifs aux affaires domaniales étaient pendants devant les tribunaux à l'avènement de la quatrième mandature.**

□ SOLUTIONS AUX PROBLÈMES PAR LA TROISIEME MANDATURE

Par délibération N°10H/025/SG/SAC du 09/05/19, trois procédures avaient été validées par le Conseil Municipal :

Il s'agit de la procédure de cession, de retrait et d'attribution de parcelles.

- **Les parcelles de la ville, distraites et construites par des tierces personnes et dont les superficies sont inférieures à 625 m² devraient faire l'objet d'une cession (paiement au prix de 5.250 FCFA par m²) sur la base de la loi de finance 2020 ;**

SOLUTIONS AUX PROBLÈMES PAR LA TROISIEME MANDATURE

- Celles de superficies supérieures à 625 m², devraient faire l'objet de retrait et versées au patrimoine foncier de la ville ; il en est de même pour les superficies inférieures à 625 m² et non construites.
- Les parcelles ayant fait l'objet de retrait devraient être attribuées à des sinistrés ;
- Le cabinet d'huissier du maître AKISSOYE Xavier avait été commis par la mairie pour la constatation des parcelles illégalement occupées, la compulsion des registres de l'IGN, l'interpellation des présumés propriétaires et l'appui au recouvrement des fonds.

3.3- ACTIONS MENEES ET RESULTATS

QUATRIÈME MANDATURE

ACTIONS MENEES ET RESULTATS OBTENUS

- **Réalisation d'un constat d'huissier pour le point de tous les anciens répertoires ;**
- **Sollicitation du cabinet d'huissier de Maître William MONNOU pour les constats des documents fonciers disponibles et élaboration d'un Procès-verbal.**
- **Mise en place d'un comité chargé d'étudier les dossiers afin de donner satisfaction aux présumés propriétaires dont les dossiers ne souffrent d'aucune irrégularité.**

ACTIONS MENEES ET RESULTATS OBTENUS

- Plus de deux mille trois cent (2300) pages des quarante-sept (47) répertoires disponibles ont fait l'objet de contrôle par le cabinet d'huissier ;
- **Plaintes récurrentes des usagers notamment ceux des lotissements ODA et DKP.**
- Obligation d'un recours aux anciens répertoires ;
- Poursuite des opérations d'identification des parcelles.
- Pose de 25 plaques sur des parcelles et des domaines qui sont présumés être des propriétés de la ville ;

ACTIONS MENEES ET RESULTATS OBTENUS

❖ Mise en place de deux comités à savoir :

- ▶ Le premier, chargé d'étudier tous les dossiers en instance au Service des Affaires Foncières, sous le contrôle du chef Service ;**
- ▶ Le second sous la supervision du 2^{ème} adjoint, est chargé de procéder à l'identification des parcelles avant la délivrance et la signature des actes domaniaux.**

Ces comités ont travaillé sur plusieurs dossiers dans plusieurs lotissements.

ACTIONS MENEES ET RESULTATS OBTENUS

❖ Mise à disposition, classement et déclassement des domaines.

Au cours de cette mandature, plusieurs domaines ont été mis à disposition par le Conseil Municipal à travers l'adoption de :

▶ Mise à disposition au profit de la Société de Gestion des Déchets et de la Salubrité du Grand Nokoué (SGDS-GN) de trois (03) sites pour la réalisation des infrastructures de gestion des déchets solides ménagers à Porto-Novo ;

▶ Mise à disposition d'un nouveau domaine pour abriter les locaux de la Trésorerie Municipale de Porto-Novo.

ACTIONS MENEES ET RESULTATS OBTENUS

- ▶ **Mise à disposition d'un domaine pour abriter le siège de la COUR DES COMPTES à Porto-Novo.**
- ▶ **Mise à disposition d'un domaine au profit du ministère du Tourisme de la Culture et des Arts pour la construction d'une Arène culturelle à Porto-Novo ;**
- ▶ **Déclassement de l'ancien site et mise à disposition d'un nouveau site devant abriter la construction de l'hôtel de ville;**

ACTIONS MENEES ET RESULTATS OBTENUS

- **Démarrage du Projet de Modernisation de l'Administration Foncière (PMAF) par le Gouvernement béninois avec l'appui technique et financier de l'Ambassade du Royaume des Pays-Bas à travers la réalisation du cadastre dans les 4^{ème} et 5^{ème} arrondissements de la ville ; (Processus conduit par ANDF)**
- **Mise en place du Comité Technique de Supervision de la réalisation du Cadastre ;**

ACTIONS MENEES ET RESULTATS OBTENUS

TROIS PHASES IMPORTANTES SONT À RETENIR

Phase préparatoire (en cours)

- **C'est la phase de sensibilisation et d'information. (émissions radios, édition de plaquette, réunions d'information au niveau communal avec implication des autorités locales et des services déconcentrés, composition de chanson etc. en étroite collaboration avec la Commune qui mobilise les acteurs comme la préfecture, la police républicaine sur les aspects sécuritaires.)**

PHASE D'ACTUALISATION ET DE COLLECTE (EN COURS)

C'est à cette phase que se fait le travail proprement dit :

- **Enregistrement des parcelles et des droits qui y sont rattachés sans le morcellement des terres collectives (collectivités, familles, lignages etc.).**
- **Couverture de toutes les parcelles sur l'ensemble du territoire de la commune pour qu'il n'y ait pas de vide sur le plan parcellaire final.**

PHASE DE PUBLICITÉ

- **Publicité par affichage du plan de la zone collecté et du répertoire.**
- **Recensement des observations ou des oppositions aux droits enregistrés (contestation de droits, de limites, erreurs sur les informations socio-foncières, etc.) et corrections nécessaires au besoin.**
- **La publicité est organisée en étroite collaboration avec les comités mis en place ;**

RESULTATS OBTENUS

Plusieurs résultats sont obtenus grâce aux multiples actions engagées dans le secteur foncier. Nous pouvons citer :

- ❖ Délivrance de quatre cent quarante (440) conventions de vente affirmées et de cent cinquante (150) attestations de recasements ;
- ❖ Délivrance de près de mille cinq cent soixante-dix (1570) compulsions sur mille six cent quatre-vingt-quatorze (1694) enregistrées ;
- ❖ Identification des parcelles sont faites en collaboration avec les acteurs concernés (cabinets géomètres et mairie). Ce qui contribue à une réduction des conflits et litiges domaniaux.

VII- DIFFICULTES & PERSPECTIVES LIEES A LA GESTION FONCIERE DANS LA VILLE DE PORTO-NOVO

DIFFICULTES

Il ressort, à mi-parcours, les constats suivants :

- ❖ irrégularités (non-conformité entre les numéros de parcelle, dépassement des superficies attribuées etc) sur certains dossiers déposés pour affirmation et pour obtention d'attestations de recasement ;**
- ❖ non-conformité de certaines données (numéro d'état des lieux ou numéro des parcelles) sur les compulsoires et dans les répertoires ;**
- ❖ plusieurs dossiers incomplets ;**

DIFFICULTES

- ❖ inadéquation entre les données sur les levés topographiques et parfois sur le terrain ;
- ❖ plusieurs parcelles se retrouvent dans les nouveaux répertoires actualisés et n'ont parfois pas de source authentique ;
- ❖ certaines parcelles se retrouvent sur le terrain, mais ne sont pas dans le répertoire ;
- ❖ la non disponibilité des répertoires et plans d'état des lieux actualisés dans les normes ;
- ❖ La non mise à disposition de la mairie des documents fonciers par certains géomètres ;

A- DIFFICULTES

- **la non disponibilité des archives ;**
- **la non numérisation des données foncières;**
- **l'attribution de plusieurs parcelles disponibles par la préfecture à de tierces personnes sans un arrêté d'attribution ;**
- **l'attribution de parcelles sans qu'aucune trace ne figure dans les documents fonciers ;**
- **la détention encore par la préfecture des registres d'attestation de recasement et de permis d'habiter ;**

A- DIFFICULTES

- **l'absence du décret d'application de la nouvelle loi qui régit l'installation des Sections Urbaines de Gestion Foncière (SUGF);**
- **l'opposition de certaines collectivités familiales lors des interventions de l'équipe municipale ;**
- **absence cruciale d'acte de présomption de propriété dans les zones urbanisées ;**
- **l'occupation anarchique des zones humides par les populations ;**
- **surcharges de plusieurs pages du répertoire au correcteur, etc.**

B- PERSPECTIVES

- **La plupart des présumés propriétaires des parcelles des zones urbanisées ne détiennent pas d'actes administratifs (acte de présomption de propriété ou titre foncier) sur leurs terrains.**

Nous envisageons à cet effet, de reconstituer une base de données conséquente de ces zones à travers la délivrance d'actes de propriétés aux présumés propriétaires vivants sur ces périmètres.

- **Les négociations sont en cours entre la mairie et la préfecture pour la mise à disposition des archives disponibles chez cette dernière.**

B-PERSPECTIVES

- ❖ Poursuite de l'opération de retrait des documents chez les cabinets géomètres ;**
- ❖ Poursuite du contrôle dans les lotissements de Porto-Novo ;**
- ❖ Assainissement des documents fonciers de la Mairie de Porto-Novo;**
- ❖ Création d'une base de données unique entre le service des affaires foncières, le RFU et les Impôts ;**
- ❖ Informatisation du Service des Affaires Foncières ;**
- ❖ Création d'un registre authentique pour les mutations.**