

PROBLEMATIQUE DU LOTISSEMENT AU BENIN : Impact du coefficient de réduction.

- × Dr Ing Léopold DEGBEGNON
- × Géomètre-Expert Agréé

PLAN

- × INTRODUCTION
- × PRESENTATION DE LA REPUBLIQUE DU BENIN
- × LE LOTISSEMENT ET SES COROLLAIRES
- × PROBLEMATIQUE DU COEFFICIENT DE REDUCTION DANS LES LOTISSEMENTS AU BENIN
- × CONCLUSION

INTRODUCTION

La croissance économique et démographique de nos sociétés africaines et particulièrement du Bénin a engendré un besoin accru d'urbanisation. Les opérations de lotissement qui donnent naissance au tissu urbain, contribuent également à l'amélioration du cadre juridique de la gestion foncière qui a très peu évolué depuis l'accession du Bénin à la souveraineté internationale. Mieux les opérations de lotissement qui ont connu des résultats mitigés le long de l'histoire apportent une valeur ajoutée incommensurable aux parcelles de terrain. Au regard des événements ayant ponctué ces opérations au BENIN, la clarification de l'origine du lotissement et l'étude des différentes contingences qui l'ont jalonné dans le temps permettront de définir des bases plus saines qui concourront à la mise en place de tissus urbains gage d'un développement durable.

PRÉSENTATION DE LA RÉPUBLIQUE DU BENIN



PRÉSENTATION DE LA RÉPUBLIQUE DU BENIN

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

I- le lotissement et ses corollaires

A l'origine et dans la tradition, la fondation d'une ville prend la forme d'un lotissement public. A cet effet, l'administration dessine sur le sol le périmètre de la nouvelle ville à créer, s'approprie ledit sol, affirme sa propriété par l'obtention d'un titre foncier, puis le divise en emprises publiques et en parcelles privées. Dans cette même pratique, l'adjonction d'un quartier nouveau, au-delà des limites initiales de la ville et du Titre Foncier primitif, est aussi réalisé sous la forme d'un lotissement.

Au sens spécifique le lotissement est une opération d'urbanisme qui consiste à diviser un terrain, une propriété foncière en plusieurs parcelles destinées à la construction. Il vise à créer un tissu parcellaire ; un morceau de ville. 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.

Cependant depuis une vingtaine d'années au Bénin, cette opération vient après l'installation des populations et entraîne souvent des problèmes surtout avec l'application du coefficient de réduction.

II- Problématique du coefficient de réduction dans les lotissements au Bénin

En effet, le coefficient de réduction représente le pourcentage de la contribution en terrain de chaque présumé propriétaire au profit des ouvrages et domaines publics. Il est déterminé selon la formule suivante :

$$C_R = \frac{SV + SE - (SVE + SEE)}{ST - (SVE + SEE)} \times 100$$

avec

$$SV = ST - SL$$

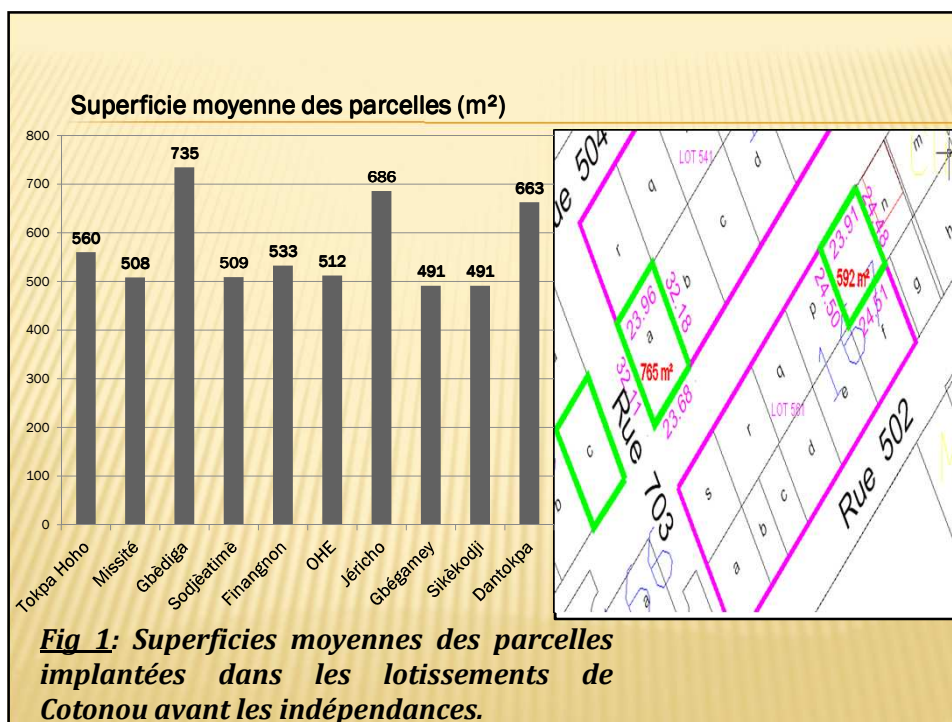
- S_T : Surface Totale traitée
- S_L : Surface des lots
- S_V : Surface de la voirie projetée
- S_E : Surface des terres réservées aux équipements
- S_{EE} : Surface des équipements existants non revendiquée
- S_{VE} : Surface de la voirie existante non revendiquée
- C_R : Coefficient de réduction en pourcentage.

Lorsque la surface de la voirie existante non revendiquée (SVE) et la surface des équipements existants non revendiquée (SEE) sont toutes nulles (le cas le plus fréquent), le coefficient de réduction devient élevé et se résume à la formule :

$$C_R = \frac{SV + SE}{ST} \times 100$$

Cependant, le coefficient de réduction est souvent un facteur de blocage dans les opérations d'aménagement urbain au Bénin. En effet les populations sont toujours réticentes face à un coefficient élevé qui selon elles, entrainerait une diminution drastique de la superficie de leur parcelle au recasement. Pire, elles proposent souvent dans le but de réduire ce coefficient et par ricochet d'agrandir leur parcelle recasée, non seulement de diminuer les emprises des voies projetées, mais aussi de supprimer certaines réserves foncières pour les équipements socioculturels, oubliant ainsi que le lotissement d'aujourd'hui trace la ville de demain.

Le constat est que les niveaux élevés de division parcellaire entraînent pendant le lotissement, l'implantation de parcelles de superficie variable d'une part mais aussi et surtout de parcelles de petites superficies qui sont souvent effilées, ressemblant parfois à des passages ; ceci à cause de l'uniformité des largeurs des îlots ($50m \leq l \leq 60m$). Cela est d'autant plus déplorable que les parcelles implantées dans les lotissements pendant la période coloniale et au lendemain des indépendances étaient de superficies variantes entre $800m^2$ et $450m^2$ (fig. 1) alors que les emprises minimales des voies étaient de 15mètres avec un grand nombre de voies de 20mètres comme le montre les figures ci-dessous.



Pour revenir à une telle urbanisation offrant un meilleur cadre de vie aux populations, il faut alors définir à partir d'un coefficient de réduction moyen, la superficie minimale d'apport acceptable à l'état des lieux pour que la superficie à implanter après prélèvement du coefficient de réduction soit au moins égale à 500m². Et ce, en appliquant un coefficient de réduction moyen de 0,38 issu de la moyenne des valeurs appliquées actuellement dans les Communes de Sèmè- Kpodji, Cotonou et d'Abomey Calavi qui sont les plus en vue en matière de lotissement au Bénin. Il s'agit en effet d'un coefficient moyen de 37% qui a été maximisé à 38% pour prendre en compte une emprise des voies de 12 mètres par comparaison à la moyenne de 10mètres implantée dans les lotissements depuis 1990.

Tableau 1: Coefficients de réduction appliqués dans les principaux lotissements exécutés à Cotonou et dans sa banlieue depuis moins de 20 ans.

Commune	Lotissement	Coefficient de réduction	Emprise des voies tertiaires (m)
Sèmè-Podji	Lotissement d'AGBLANGANDAN	37,5	10
Cotonou	Lotissement de LADJI	39	10
Cotonou	Lotissement d'AGLA	45	10
Cotonou	Lotissement de FIDJROSSE KPOTA	35	10
Abomey Calavi	Lotissement de TOGBIN	35	10
Abomey Calavi	Lotissement de Calavi 2e tranche	33	10
Abomey Calavi	Lotissement de Godomey tranche C	38	10
Abomey Calavi	Lotissement d'AKASSATO 2e tranche	37	10
Abomey Calavi	Lotissement de KANSOUNKPA 1ere tranche	35	10
COEFFICIENT DE REDUCTION MOYEN		37,17	

Il résulte de cette étude que la superficie moyenne d'une parcelle recasée doit être d'au moins 500m². Ce qui permet d'évaluer la superficie initiale d'apport à 840m² en considérant un coefficient de réduction moyen de 38%

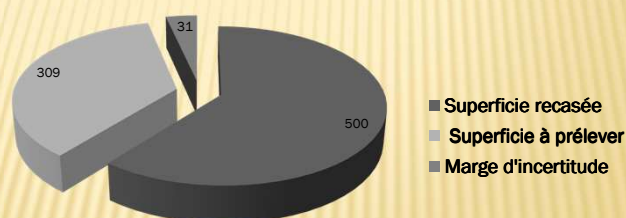


Fig 2: Répartition des superficies de l'unité parcellaire à l'état des lieux.

Par conséquent, sur une superficie d'apport d'environ 840 m², il sera implanté à l'issue du lotissement une parcelle de 500m² permettant d'avoir 20mètres en façade sur 25mètres en profondeur. Il faudra donc au niveau du code de l'urbanisme en cours d'élaboration, imposer pour qu'une parcelle soit reconnue comme telle à l'état des lieux, sa superficie minimale d'apport doit être de 840m².

Dans le cas contraire, le non respect de cette disposition sera toujours cause de problèmes dans les lotissements car les populations prennent de plus en plus l'habitude de construire sur presque toute leur superficie initiale qui varie souvent entre 450 et 500m².

Parfois, les constructions sont érigées après l'étude du projet de lotissement par l'architecte-urbaniste. Ce qui implique une remise en cause des prévisions de ce dernier donc des résultats issus de son étude, source problématique de conflit dans les lotissements. La vulgarisation d'une telle réglementation permettra aux présumés propriétaires de prévoir dans les zones non encore aménagées, des morcellements de parcelles de superficie supérieure ou égale à 840m². Toutefois cette mesure doit être accompagnée de plus de rigueur dans la conduite des opérations de lotissement notamment dans le strict respect de la réglementation en vigueur.

CONCLUSION

Soucieux de l'intérêt général et du maintien de la cohésion nationale, l'Etat béninois doit s'armer d'une volonté politique forte pour une refonte hardie et transparente de l'arsenal juridique de l'urbanisme après celle du foncier, par le biais de la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant Code Foncier et Domanial. Ainsi il faudra un cadre législatif unique pour réglementer les opérations de lotissement afin d'éviter leur exécution au bon gré de chaque acteur. Cela contribuera sûrement au développement socio-économique de la Nation. A cet effet, la tâche à abattre est ardue et exaltante car il faudra changer les habitudes qui se sont installées il y a plus d'un quart de siècle.

CONCLUSION

Un système foncier a besoin d'être constamment adapté aux contingences économiques et sociales de l'heure. Aussi faudrait-il dans ce cas régler l'inégal traitement que subissent les immeubles relevant du droit foncier moderne et ceux du droit foncier coutumier dans les opérations d'aménagement urbain. La suppression de cette injustice devra contribuer également au règlement de plusieurs autres problèmes qui minent les opérations de lotissement. La clarification des différentes interrogations permettra de mesurer le poids du Titre Foncier dans l'exécution de ces opérations.