

Enquêtes Cadastres Et Bonne Gouvernance

El Hadji Moustaph MBAYE, Sénégal

Mots clés : Cadastre, enquêtes

SOMMAIRE

Le Gouvernement du Sénégal a adapté en 2002 le Programme National de Bonne Gouvernance (PNBG) avec trois (03) composantes.

Dans le cadre de la composante Gouvernance économique et financière l'amélioration des recettes fiscales grâce à une numérisation du cadastre qui permet une meilleure maîtrise du foncier a été retenue. En 2009, l'Union Européenne a financé dans le cadre du Projet d'Appui au PNBG les enquêtes cadastrales dans 7 zones cadastrales de la région de Dakar et la ville de Mbour y compris Saly.

L'article présente d'une part la base juridique et la méthodologie des enquêtes cadastrales au Sénégal, d'autre part les enquêtes cadastrales réalisées en 2009 dans la région de Dakar et la ville de Mbour y compris Saly (planification, formation, exécution, suivi des enquêtes, les résultats obtenus et perspectives).

Enquêtes Cadastres Et Bonne Gouvernance

El Hadji Moustaph MBAYE, Sénégal

1. INTRODUCTION

Depuis le début des années 90, le Gouvernement de la République du Sénégal a affirmé une ferme volonté de réformer et de moderniser la gestion des affaires publiques. Dans ce cadre, il a élaboré et adopté en 2002 un Programme national de bonne Gouvernance (PNBG) subdivisé en plusieurs composantes dont celle relative à l'économie.

La composante économique repose sur une approche globale intégrant tous les aspects de la gouvernance économique et financière, notamment la numérisation du Cadastre pour une meilleure maîtrise du foncier et une amélioration des recettes fiscales et domaniales. Le volet Cadastre prévu dans cette composante a bénéficié de l'appui de plusieurs partenaires au développement dont le Fonds Européen de Développement (FED).

En effet, l'impôt foncier dont l'assiette repose sur la valeur locative contribue à hauteur de 1.4% du budget national du Sénégal.

Nous présenteront d'abord la base juridique et la méthodologie des enquêtes cadastrales au Sénégal, ensuite les enquêtes cadastrales réalisées en 2009 dans la région de Dakar et la ville de Mbour y compris Saly (planification, formation, exécution, suivi des enquêtes, les résultats obtenus et perspectives).

2. BASE JURIDIQUE ET MÉTHODOLOGIE DES ENQUÊTES CADASTRALES AU SÉNÉGAL

Au Sénégal la détermination de la valeur locative, base de l'assiette fiscale, au moyen d'enquêtes cadastrales, utilise la méthode d'évaluation dite « des surfaces corrigées » régie par les décrets n° 77-527 du 23 Juin 1977 et n° 81-683 du 07 Juillet 1981 relatifs au montant du loyer des locaux à usage d'habitation.

Cette méthode d'évaluation dite des surfaces corrigées exige la visite de tous les locaux, leur mensuration pièce par pièce et l'identification des propriétaires. Elle repose sur la catégorisation des locaux qui est l'élément déterminant de la valeur locative en fonction du prix du m² qui lui est rattaché.

L'estimation selon la surface corrigée tient compte de la situation des locaux, des facteurs liés au terrain, des facteurs liés aux constructions ainsi que des éléments d'équipements attachés à l'immeuble et qui constituent des facteurs d'amélioration du confort. De ce fait il tient compte du niveau de vie. Elle exige la visite de tous les locaux, leur mensuration pièce par

pièce et l'identification des propriétaires. Elle repose sur la catégorisation des locaux qui est l'élément déterminant de la valeur locative en fonction du prix du m² qui lui est rattaché.

La valeur du terrain est tirée du barème approuvé par la commission d'évaluation qui doit siéger tous les deux ans.

La valeur de la construction calculée d'après la valeur au mètre carré bâti telle qu'elle est fixée par le barème approuvé de la commission d'évaluation pour les immeubles de la catégorie considérée compte tenu éventuellement des indices de correction prévues à l'article 5 du décret 77-527 du 23 juin 1977 relatif au montant du loyer des locaux à usage d'habitation.

Le processus d'évaluation : données ci-après son

- Désignation sans équivoque de l'immeuble ainsi que sa situation et sa nature juridique ;
- Identification précise du propriétaire, des occupants et la nature de chaque occupation ;
- Relevé du terrain, des parties bâties et des parties non bâtie ;
- Recensement des équivalences superficielles des éléments d'équipement fourni par le propriétaire ;
- Evaluation des locaux ;
- Détermination de la catégorie du local
- Calcul de la valeur du local principal
- Evaluation des dépendances, des cours aménagés, des clôtures, des aménagements spéciaux
- Valeur totale du local
- Calcul de la valeur locative (V.L.)
Le données d'enquêtes sont saisies et intégrées dans la base centrale de la DGID grâce à un Progiciel de la matrice cadastrale

3. ENQUÊTES CADASTRALES RÉALISÉES EN 2009 DANS LA RÉGION DE DAKAR ET LA VILLE DE MBOUR Y

Les enquêtes cadastrales dans les 07 zones ciblées de la région de Dakar et la zone de Mbour y compris Saly ont été réalisées dans le cadre du PNB entre juillet et décembre 2009 grâce à un financement de l'Union Européenne s'inscrivent dans l'objectif général d'établissement progressif sur le territoire national d'un cadastre numérisé pour une maîtrise du foncier et une amélioration des recettes fiscales et domaniales de l'état. L'objectif spécifique du projet est la réalisation des enquêtes cadastrales de 39000 locaux dans les zones d'intérêt fiscal ci-après ciblés : Fann résidence, Fenêtre Mermoz, Hann Mariste, Ngor Almadies, Gibraltar, Médina, Dakar Plateau et la zone de Mbour y compris Saly (tableau n°1).

Les intervenants sont :

- L'Unité de Gestion du Projet du Programme d'Appui au Programme de Bonne Gouvernance (PANBG) ;
- Direction Générale des Impôts et Domaines (DGID), Direction du Cadastre, Projet d'Appui à la Modernisation du Cadastre (PAMOCA) ;
- Bureau d'appui Sahel Géomatique ;
- 140 enquêteurs ;
- 280 aides enquêteurs ;
- 35 opérateurs de saisie.

Tableau n° 1 : Zones et sections cadastrales ciblées par les enquêtes

REGIONS	BUREAUX	ZONES CADASTRALES	NBRE DE SECTION	NBRES DE PARCELLES
Dakar	Bureau 1 : Médina	Dakar Plateau	17	2466
		Médina et Gibraltar	11	4286
	Bureau 2 : Ouakam	Fann Résidence	9	690
		Fenêtre Mermoz	9	1532
		Ngor Almadies	16	1579
	Bureau 3 : Mariste	Mariste	15	3578
Thiès	Bureau 4 : Mbour-Saly	Mbour-Saly	22	8293
TOTAL			99	22 940

3.1 Planification

Le choix des zones et sections cadastrales visés par les enquêtes ainsi que l'affectation des équipes d'enquêteurs sont faits par la Direction du Cadastre.

La répartition des équipes dans chaque zone a été managée par le chef du bureau dont relève la zone en fonction de performances projetés.

3.2 Formation

Avant le démarrage des enquêtes, les enquêteurs ainsi que les opérateurs de saisie sont reçus pendant 15 jours une formation les préparant aux travaux d'enquêtes.

Par ailleurs les contrôleurs et les chefs de bureau ont suivi un cours de renforcement de capacité.

3.2.1 - Formation des enquêteurs

La formation de 160 enquêteurs (140 titulaires formés avant le démarrage des enquêtes et 20 suppléants) a été réalisée en 02 semaines par les agents de la Direction du cadastre. Le programme de formation comprend une partie théorique et une partie pratique :

- théorie : sensibilisation sur l'importance du comportement, présentation du calcul des surfaces corrigées, la lecture de plans, l'exploitation de données existantes (dossiers fonciers, cartes) ;
- pratique : initiation des participants à l'utilisation des méthodes et matériel d'enquête et applications pratiques.

3.2.2 - Formation des opérateurs de saisie

35 opérateurs de saisie ont été formés par la DGID à l'utilisation du logiciel de saisie et de traitement des fiches d'enquêtes validées et à l'intégration des données à la base de données.

3.2.3 – Mise à niveau des contrôleurs et chef de bureau

Le bureau d'appui a procédé à leur renforcement de capacité des techniciens (bac + 2) recrutés pour gérer le bureau d'appui et assurer le contrôle des enquêtes sous la direction des experts. Cette formation d'une durée de 03 jours a permis de préparer les participants aux tâches suivantes :

- Gestion du matériel d'enquêtes ;
- Affectation du matériel et des zones de travail ;
- Réception, contrôle et validation des fiches d'enquêtes ;
- Statistiques des enquêtes (performance) ;
- Transmission des fiches à la DGID pour saisie.

3.3 Exécution

Les enquêtes cadastrales comprennent plusieurs phases :

- Communication ;
- Installation des bureaux d'appui ;
- Enquêtes sur le terrain ;
- Validation ;
- Saisie ;
- Suivi et coordination de projet.

3.3.1 - Communication

Un important volet communication a permis d'informer les autorités locales, les populations ainsi que les propriétaires dont l'adhésion et la collaboration sont nécessaires à la bonne exécution des enquêtes. Les actions ci-dessous ont été réalisées :

- rencontre avec les élus locaux ;
- distribution de lettres circulaires d'information aux propriétaires ;
- distribution de dépliants ;
- insertions dans la presse écrite ;
- spots dans les medias audiovisuels.

3.3.2 - Installation des bureaux d'appui

Le cabinet le bureau d'étude Sahel Géomatique engagé en qualité de Bureau d'appui pour assurer la coordination et le suivi des enquêtes cadastrales a aménagé, à proximité des zones d'enquêtes, 04 bureaux placés chacun sous la supervision d'un expert. Le tableau n°2 présente les zones cadastrales couvertes par chaque bureau ainsi le personnel qui y est affecté.

Tableau n° 2 : Personnel du bureau d'appui

N°	Localisation Bureaux	Zones couvertes Par bureau	Effectif chef de bureau	Effectif contrôleurs	Effectif secrétaires
01	Médina	Dakar Plateau	01	02	01
		Médina			
		Gibraltar			
02	Ouakam	Fann Résidence	01	02	01
		Fenêtre Mermoz			
		Ngor Almadies			
03	Maristes	Hann Mariste	01	01	01
04	Mbour	Mbour-Saly	01	02	01

En plus du personnel ci-dessus le bureau d'appui a mobilisé au siège de Sahel Géomatique le personnel ci-dessous :

- Un cartographe ;
- Un agent administratif ;
- Une assistante de direction ;
- Deux (02) chauffeurs.

3.3.3 Enquêtes sur le terrain

Pour réaliser la collecte des données 140 équipes constituées chacune d'un enquêteur et de deux aides sont mobilisées.

Leur déploiement sur le terrain en fonction des objectifs est présenté dans le tableau n°3.

Tableau n° 3 : Déploiement des équipes d'enquêteurs

N°	Bureaux	Zones	Effectifs Equipes d'enquêtes				
			Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre
01	Médina	Dakar Plateau	25	25	26	26	24
		Médina	17	17	25	25	40
		Gibraltar	8	8	0	0	0
02	Ouakam	Fann Résidence	18	18	19	19	0
		Fenêtre Mermoz	19	19	18	18	5
		Ngor Almadies	14	14	14	14	15
03	Maristes	Hann Mariste	18	18	18	18	36
04	Mbour	Mbour-Saly	20	20	20	20	20
Total			139	139	140	140	140

Les enquêteurs déployés sur le terrain ont collecté les informations permettant de renseigner la base de données cadastrales. Il s'agit essentiellement de :

-
- recueillir les renseignements sur la propriété :
 - a) Identification du propriétaire
 - b) Identification des occupants
- prendre les mensurations des locaux ;
- déterminer la surface bâtie ;
- apprécier la qualité des matériaux de mise en œuvre ;
- évaluer les aménagements.

La photographie de la façade des immeubles a été réalisée par les enquêteurs à l'aide d'appareils photographiques numériques puis transféré à l'ordinateur. Les photographies sont par la suite annotées avant d'être transmises au Cadastre.

A la suite des mesures de terrains, les enquêteurs passent dans les bureaux de liaisons selon la zone d'affectation pour procéder aux calculs et à un propre remplissage des fiches qu'ils déposent pour validation par le cabinet.

Dès validation par le cabinet, les fiches sont transmises aux inspections du cadastre pour une nouvelle validation. Par la suite, les fiches sont transmises pour réaliser la saisie dans la base de données. A chaque étape du processus les fiches non conformes sont corrigées avant d'être remises dans le circuit de validation.

3.3.4 Validation

Les fiches d'enquête remplies par les enquêteurs et déposées auprès des contrôleurs sont validées par ceux-ci sur la base des critères définis par le cadastre.

Les fiches comportant des erreurs sont remises aux enquêteurs pour correction alors que celles bien remplies sont transmises aux inspections du cadastre pour une nouvelle validation par les fiches validées sont acheminées aux plateaux de saisies. Les fiches non validées sont retournées au cabinet d'appui pour reprise ou complément d'information.

3.3.5 Saisie des fiches d'enquête:

Les fiches d'enquêtes validées par les inspections cadastrales sont transmises au plateau de saisie où les opérateurs procèdent à la saisie et l'intégration des fiches d'enquêtes et croquis dans la base centrale de la DGID grâce à un Progiciel de la matrice cadastrale.

3.3.6 Suivi de projet et coordination

La gestion et du suivi de projet ont été réalisés avec trois (3) niveaux de contrôle et de prises de décisions :

- **le niveau stratégique** : Le comité technique de suivi (CTS) constitue le cadre où sont prises les décisions les plus importantes; ses membres sont composés de représentants du ministère des finances, du bailleur de fonds en l'occurrence l'Union européenne, de la hiérarchie du cadastre, et du cabinet d'appui; ils se réunissent une fois par mois.
- **le niveau opérationnel** : 4 réunions techniques ont eu lieu. C'est le cadre d'échanges entre les inspections du cadastre et les experts du cabinet d'appui. Ces réunions ont permis une meilleure coordination des actions entre le cabinet et les inspections. Elles ont permis un suivi des diligences
- **le niveau d'exécution** : diverses activités ont été menées à ce niveau. Des réunions de coordination ont eu lieu entre les experts. Des cours de renforcements de capacité menés par les experts à l'endroit des enquêteurs et des contrôleurs ont été amenés par les agents de cadastre et ont permis tout au long des enquêtes de veiller à la qualité du travail et à l'atteinte des objectifs. Les chefs de bureau et contrôleurs ont assuré les pré-validations des fiches, le suivi des rendements, la gestion des mouvements du personnel d'enquêtes.

3.4 Résultats et perspectives

A l'issue des enquêtes les résultats obtenus sont très encourageants et ont permis à la DGID d'envisager le lancement des enquêtes cadastrales dans d'autres zones :

- 35622 locaux réparties dans 08 zones cadastrales ont été enquêtés ce qui correspond à 91.3% de l'objectif (39000) ;
- Plusieurs plans de sections cadastrales ont été mis à jour ;
- Plus grande maîtrise du foncier dans les zones couvertes par les enquêtes.

Les résultats détaillés sont présentés dans les tableaux n° 4 et n° 5 ci-après :

Tableau n° 4 : Résultat des enquêtes cadastrales

Zones	Nbre de sections	Maisons enquêtées			Total locaux enquêtés
		Maisons Individuelles	Immeubles Collectifs		
			Imm.	Locaux	
Dakar Plateau I et II	17	669	805	5805	6474
Médina et Gibraltar	11	2072	1101	6482	8554
Sous Total 1	28	2741	1906	12287	15028
Ngor Almadies	16	1539	115	517	2056
Mermoz	9	1408	104	459	1867
Fann Résidence	10	643	56	409	1052
Sous Total 2	35	3590	275	1385	4975
Hann Mariste	14	1485	405	3419	4904
Sous Total 3	14	1485	405	3419	4904
Mbour- Saly	29	9740	296	975	10715
Sous Total 4	22	9740	296	975	10715
Total Général	99	17556	2882	18066	35622

Tableau n° 5 : Occupation des parcelles par zone

Zones	Nbre de plles prévues	Nbre de plles constatées	Nbre de parcelles bâties	Terrains nus	Terrains en const.
Plateau	2466	1712	1251	54	24
Médina	4286	3700	3428	33	1
Ngor Almadies	1903	1945	683	514	248
Fann Résidence	690	784	463	25	19
Mermoz	1724	1976	1160	209	188
Hann Maristes	3578	3139	1773	713	542
Mbour-Saly	8293	9929	6082	1044	2339
Total	22940	23185	14840	2592	3361

CONTACTS

Mr El Hadji Moustaph MBAYE, Sénégal

Institution : SAHEL GEOMATIQUE

Address : Cité Impôts et Domaines
Lot n° 21 Appt. 2B

City : Dakar

COUNTRY : SENEGAL

Tel. + : (221) 33 835-78-14

Fax + : (221) 33 855-91-86

Email : Sahelgeo@orange.sn