

La plus-value foncière : une voie pour financer les collectivités locales

Présidence : Fatallah OUALALOU, Maire de Rabat, Vice Président de CGLU Afrique, Président de la commission des finances locales pour le développement ;

Animation : Nathalie LE DENMAT, Secrétaire exécutive de la Commission des Finances Locales pour le Développement ;

Problématique développée :

Alors que les besoins non satisfaits en matière de financement des investissements urbains en Afrique subsaharienne sont considérables (35 à 40 milliards d'US\$ selon les estimations), la possibilité de recourir à la valorisation du foncier pour combler une partie de ces manques est encore très peu utilisée sur le continent africain.

Pourtant, le financement des investissements publics par la création de valeur du foncier urbain présente de nombreux avantages qui vont bien au delà de la seule production de recettes : il « *complète l'emprunt, renforce l'efficacité des marchés fonciers urbains, et contribue à orienter la croissance urbaine vers les endroits les plus aptes à l'accueillir efficacement* ».

La session spéciale tentera d'analyser les freins qui sont à l'œuvre dans de nombreux pays d'Afrique, qu'il s'agisse de la nature de la propriété foncière ou de la faiblesse du marché foncier. Elle fera ressortir notamment les prérequis juridiques, institutionnels et économiques nécessaires pour pouvoir implanter des projets de ce type.

Sur cette base, et à partir d'expériences développées dans ce domaine, la session s'attachera à produire des recommandations et à identifier des projets pilotes dont la conception pourrait être soutenue par les partenaires techniques et financiers des collectivités locales.

Déroulement prévisionnel de la session :

- Introduction de la problématique sur l'Afrique par Thierry PAULAIS, AFD, auteur du livre « financer les villes d'Afriques » ;
- 1^{ère} table ronde : à quelles conditions les collectivités locales peuvent-elles capter une partie de la plus-value foncière pour financer les équipements publics ?
 - Intervention de Jérôme BOUISSOU, SCET : les freins liés à la nature de la propriété foncière et à l'émergence d'un marché foncier en Afrique ;
 - Présentation des exemples d'Amérique latine : Bogota et la « contribucion de valorizacion », Rio et le marché des « droits à aménager » ;
 - Intervention du PPIAF : présentation de l'étude « exploiter la valeur du foncier pour financer les infrastructures urbaines » (ou par l'auteur George E. Peterson) ;

- Intervention du Président d'Africatip : opportunités et contraintes opérationnelles en Afrique
- Débat avec la salle
- Pause
- 2nde table ronde : des exemples réussis et des projets pilotes à promouvoir ?
 - L'exemple du Maroc :
 - L'exemple de Ouagadougou :
 - Le projet de Porto-Novo : intervention conjointe du Maire de Porto-Novo, des ateliers de maîtrise d'œuvre urbaine, du Fonds Français pour l'Environnement Mondial.
 - Discutants :
 - ⇒ Clotilde BAÏ, Banque africaine de développement : l'interdépendance entre les corridors de développement régional et l'économie urbaine ;
 - ⇒ Thierry Gonzalez, Agence Française de Développement
 - Débat avec la salle
- Mise en débat des recommandations de la session

Problématique détaillée

Le foncier joue depuis longtemps un rôle dans le financement de l'infrastructure urbaine. Des villes comme New-York, Londres ou Paris, et plus récemment les villes chinoises, en ont fait une composante importante du financement de leurs infrastructures urbaines. En produisant des recettes substantielles immédiates, qui permettent de réduire la dépendance vis-à-vis de l'endettement ainsi que les risques budgétaires liés à l'emprunt, l'utilisation des différentes techniques de financement par le foncier paraissent bien adaptées aux villes qui connaissent une croissance urbaine particulièrement rapide.

L'étude éditée en 2008 par la Banque mondiale et le PPIAF, intitulée « Exploiter la valeur du foncier pour financer les infrastructures urbaines ¹ », examine les différentes façons d'utiliser la valeur des terrains pour financer les infrastructures urbaines. A partir d'une analyse des expériences menées dans les pays développés ainsi que dans les pays en développement, George E. Peterson dégage les principaux enseignements relatifs à la mise en œuvre de ces différentes techniques de financement.

Selon cet auteur, les avantages potentiels du financement par le foncier vont bien au delà de la production de recettes : composante d'un assortiment de financements des investissements, le financement par le foncier complète l'emprunt, renforce l'efficacité

¹ Collection « tendances et orientation », n°7, étude réalisée par George E. Peterson

des marchés fonciers urbains, et contribue à orienter la croissance urbaine vers les endroits les plus aptes à l'accueillir efficacement.

Il souligne également les opportunités que ce champ ouvre en termes de politiques publiques en vue d'accroître l'efficacité de la conception et de la mise en œuvre de ces instruments : définition de principes directeurs clairs pour les enchères de biens fonciers publics, élaboration de stratégies de gestion des biens fonciers, définition de règles stables et équitables en matière d'expropriation, adaptation des systèmes fiscaux sur les plus-values foncières.

Or, ce type de financement suscite encore peu d'intérêt sur le continent africain. La tenue d'une session spéciale lors d'Africités sur ce sujet permettrait de sensibiliser les élus locaux et leurs ministères de tutelle à l'intérêt d'utiliser ces techniques ainsi que sur les prérequis juridiques qui les sous-tendent (et donc sur les réformes à engager). La participation des directeurs financiers permettra d'approfondir les échanges d'expérience sur ce sujet, et d'impliquer les organismes de formation des agents territoriaux dans des programmes d'appui qui pourraient être mis en œuvre.

Par ailleurs, la session (et sa préparation) aura également pour but de promouvoir des programmes d'échange entre les villes et leurs opérateurs en vue de faciliter la mise en œuvre de ces techniques. Ce volet interviendra en complément de l'étude menée actuellement par la CFLD sur les pré-requis juridiques et institutionnels nécessaires à la création de valeur du foncier et à son utilisation pour financer tout ou partie des équipements urbains.